

# QUAR TIERS

P R O P E R T I E S

ÅRSREDOVISNING  
2021

---

Quartiers Properties AB (publ)  
Strandvägen 7A, 114 56, Stockholm  
Info@quartiersproperties.se  
www.quartiersproperties.se

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Quartiers Properties i korthet	3
VD har ordet	4
Verksamhetsbeskrivning	5
Koncernmatris	8
Bolagsstyrning	9
Finansiella rapporter	11



# QUARTIERS PROPERTIES I KORTHET

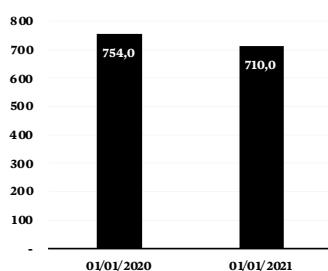
Quartiers Properties är ett svenskägt fastighetsutvecklingsbolag listat på Nasdaq First North i Stockholm. Bolagets verksamhet är geografiskt koncentrerat till Spanien. Quartiers investerar huvudsakligen i fastigheter riktade mot en köpstark internationell målgrupp.

Quartiers är det enda börsnoterade fastighetsbolaget i Sverige med hela sin verksamhet geografiskt koncentrerad till Spanien. Bolaget är aktivt inom två huvudsegment vilka är fastighetsförädling och fastighetsutveckling.

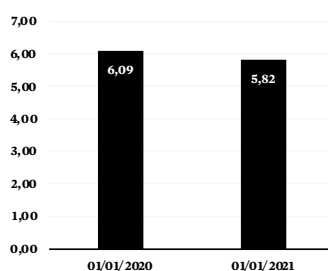
Bolaget drar nytta av sin nordiska bakgrund med kompetens inom design och service för att skapa värde i sitt fastighetsbestånd. Produkterna skapas med just den skandinaviskt kräsna målgruppen i fokus vilket bidrar till en hög kvalitet i projekten, samt säkerställer en attraktivitet som tilltalar många nationaliteter, inklusive den lokala spanska befolkningen.

Inom fastighetsförädling investerar bolaget i underpresterande fastigheter med en målsättning att öka fastighetens driftnetto, samt stabilisera fastighetens kassaflöde och därmed generera en värdeökning. Bolaget har också en operatörsverksamhet bestående av hotell- och restaurangdrift vars huvudsyfte är att bidra till värdeskapande i de två huvudsegmenten fastighetsutveckling och fastighetsförädling.

FASTIGHETSVÄRDE (MSEK)



SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE (SEK)



Nyckeltal (TSEK)	31/12-2021 (Kv 4 2021)	31/12-2020 (Kv 4 2020)	31/12-2021 (Helår)	31/12-2020 (Helår)
Försäljningsintäkter	49 784	10 131	156 476	55 800
Rörelseresultat EBITDA	-2 726	-9 206	-21 166	-29 975
Kassaflöde från drift och fast. försäljning*	24 549	-17 051	71 837	-41 053
Fastighetsvärden**	709 721	754 008	709 721	754 008
Räntebärande skulder	288 441	314 736	288 441	314 736
Lånekvot (LTV)	33,77%	39,64%	33,77%	39,64%
Soliditet bokfört värde	41%	43%	41%	43%
Soliditet marknadsvärden fastigheter	74%	67%	74%	67%
Antal anställda (koncern)	75	68	75	68
Substansvärde per stamaktie***	5,85	6,09	5,85	6,09
Eget kapital per aktie	4,44	5,44	4,44	5,44
Börskurs per stamaktie	4,13	9,50	4,13	9,50
Börsvärde stamaktier	226 261	491 668	226 261	491 668

\* Kassaflöde från den löpande verksamheten plus kassaflöde från avyttring av rörelsefastigheter.

\*\* Senaste externa värdering utförd i januari 2022 av Savills Aguirre Newman i enlighet med RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

\*\*\* Eget kapital justerat för marknadsvärdering av fastighetsbeståndet efter skatt samt hänsyn till preferensaktieägarnas andel av eget kapital och ej utbetald utdelning samt dröjsmålsränta på ej utbetald utdelning.

# VD HAR ORDET

*Under 2021 ökade vi omsättningen med cirka 100 MSEK jämfört med 2020. Vi vände också till positivt kassaflöde och förbättrade kassaflödet från den löpande verksamheten inklusive försäljning av bostäder med 113 MSEK. Om vi bortser från tidigare värdejusteringar i balansräkningen noterade vi också ett rörelseresultat (EBITDA) om positiva 22 MSEK för helåret. Vi har alltså gjort verklighet av värdeökningen och konverterat bokföringspengar till riktiga pengar på banken. Eftersom detta gjordes under brinnande pandemi med en ny variant, Omikron, som särskilt påverkade det fjärde kvartalet negativt, har vi goda förhoppningar inför 2022 där nu även tillväxt står på agendan. Framförallt ska vi växa med nya hotell där vi bland annat arbetar med en expansion av Boho Club. Med den know-how och erfarenhet som idag finns i bolaget har vi alla möjligheter att göra verklighet av dessa planer. Rysslands invasion av Ukraina är en mänsklig katastrof som vi liksom majoriteten av omvärlden fördömer. Affärsmässigt ser vi den största risken för vår verksamhet i ökade energipriser vilket höjer våra kostnader men även resekostnader för många av våra gäster. På kort sikt är vi delvis skyddade tack vare vår positionering mot premiumsegmentet, som trots högre priser sannolikt kommer fortsätta att resa. På medellång sikt kommer förhoppningsvis det hemska som händer just nu att påskynda den europeiska omvandlingen till förnybar energi med tekniker som kan minska utsläpp och klimatpåverkan från såväl flyg som fastigheter. Vi ska göra vårt yttersta för att bidra till den omvandlingen och anamma nya tekniker när de görs tillgängliga. I övrigt vill jag lyfta fram ett antal positiva saker som är värda att nämna kring bolaget idag.*

## **Vår nuvarande projektportfölj och organisation**

Vi har idag en organisation som lyckas finansiera projekt, sälja bostäder med vinst och sätta i drift och driva hotell och restauranger. Trots resebegränsningar har vi lyckats sälja lägenheter i vårt projekt Hacienda Collection i nivå med värdering, samt drivit vårt nyöppnade hotell Boho Club på ett sådant sätt att vi konkurrerat ut världskända hotelloperatörer och erhållit priset som Spaniens bästa boutiquehotell i lyxsegmentet, och öka värdet på fastigheten från 23,6 MEUR efter öppning och innan pandemin till nuvarande 25,6 MEUR. Det visar att vi kommer att kunna utnyttja vår befintliga projektportfölj på ett bra och effektivt sätt. Dels kommer vi under 2022 att lansera vårt projekt Ocean View med 60 nya lägenheter och bygga ut Boho Club med fler rum. Vi avser också att växa med fler projekt, framförallt inom hotellsegmentet. På lite längre sikt avser vi att fullt ut exploatera Boho Club och Centro Forestal Sueco med möjlighet att utöka projektet med 4-5 gånger så många byggrätter som vi nyttjar idag.

Rent operativt särskiljer vi oss genom att vara ett fastighetsbolag med en kompetens att inte bara utveckla tilltalande och välplanerade projekt, men även att driva en omfattande hotell och restaurangverksamhet av högsta klass. Vi öppnade hotellet på Boho Club i december 2019 och när Covid-19 eskalerade under mars 2020 tvingades vi stänga ner verksamheten. Sämsta möjliga start för ett nytt hotellprojekt. Den bankfinansiering som skulle ersätta våra byggnationslån för att öppna hotellet drogs tillbaka. Aktien störtade för oss liksom för de flesta andra och vi var tvungna att hitta en alternativ lösning. Finansteamet jobbade dag och natt för att lösa situationen och samtidigt förhindra en nyemission. Vi lyckades säkerställa ett lån och undvika att göra en nyemission för att säkra bolagets likviditet, något som väldigt många av våra borskollegor tvingades till. Hade vi, vid detta tillfälle, inte störts av Covid-19 hade våra finansieringskostnader under 2020 och 2021 varit avsevärt mycket lägre och resultatet på sista raden bättre.

## **Försäljningen sätter fart**

Vi har vetat om Marbellas potential länge men nu är det officiellt. Marbella har rankats som en av Europas mest attraktiva resedestinationer. Det och en gradvis avtagande pandemi gynnar oss och våra projekt. I det fjärde kvartalet sålde vi fyra lägenheter i projekt Hacienda Collection och under det första kvartalet 2022 har försäljningen tagit fart och vi ser ut att landa runt 10 försäljningar. Boho Club har samtidigt överträffat alla förväntningar vi hade för hotellet. En beläggning i linje med förväntningarna och ett högt snittpris per natt exklusive moms om 320 Euro banar vägen för god lönsamhet. Det är högre än vad både vi och värderingsbolaget som värderat Boho Club hade väntat.

## **Refinansiering**

Vår historik, organisation, tillgångar och goda positionering mot en köpstark målgrupp, som tack vare en lång tid med låga räntor blivit än mer köpstark, tyder på att koncernens omsättning och rörelseresultat kommer att förbättras under 2022. Det i sin tur lägger grunden för en lyckad refinansiering av vårt nuvarande så kallade Covid-lån med DeShaw/Alantra som vi tog i inledningen av pandemin. Vi har under den senaste tiden gjort stora framsteg i denna process och är i slutdiskussioner med ett antal aktörer för att refinansiera detta lån och sänka våra finansieringskostnader. Om vi lyckas kommer vi att lägga grunden för vidare expansion, samt se en klar resultatförbättring på sista raden under det andra halvåret 2022 som en följd av lägre finansieringskostnader.

# VERKSAMHETSBEKRIVNING

## PROJEKTSAMMANFATTNING

Quartiers verksamhet består av fastighetsutveckling och drift. Portföljen består av såväl avkastande fastigheter med fortsatt uppvärderingspotential, samt tomter och lägenheter till försäljning.

Marbella som destination fortsätter att öka i popularitet och Marbella rankades nyligen som Europas näst bästa resedestination av reseportalerna European Best Destinations som fastställer den årliga listan, i samarbete med EU-organet Eden Network. Denna utmärkelse tillsammans med fortsatt lättade Covidrestriktioner bedöms gynna bolagets projekt under 2022 och framöver.



Strandpromenaden i Marbella

## Fastighetsförädling genom operatörsverksamhet



### QUARTIERS MARBELLA APARTMENTS

Väl tilltagna och smakfullt inredda lägenheter för kort- och långtidsuthyrning. För helåret uppgick omsättningen till 15,2 MSEK och resultatet till 4,4 MSEK.

Hemsida: [www.quartiersmarbella.com](http://www.quartiersmarbella.com)



### BOHO CLUB

Prisbelönt och exklusivt hotell- och restaurangprojekt på Marbellas Golden Mile. Restaurangen har rekommenderats i Guide Michelin och hotellet har erhållit flertalet priser för sin särpräglade design. Hotellet har 30 rum med 2-4 bäddar per rum. Omsättningen för helåret uppgick till 48,9 MSEK. EBITDA för helåret uppgick till 3,0 MSEK.

Arbete med en ny detaljplan pågår som bedöms kunna mångdubbla antalet byggrätter på fastigheten och möjliggöra fortsatt utveckling. Ett första initialt godkännande av den nya generalplanen bedöms komma under 2022, enligt Marbella kommuns senaste prognos.

# VERKSAMHETSBERSKRIVNING

## Fastighetsförsäljning



### HACIENDA COLLECTION BY QUARTIERS

Lägenheter till salu i Hacienda Collection, som är en gated community belägen vid foten av Sierra de Las Nieves. Under 2021 såldes 19 lägenheter till ett värde om 64 MSEK.

Vänligen kontakta Quartiers säljteam för mer information och för att boka visning.

Email: [sales@quartiersproperties.com](mailto:sales@quartiersproperties.com)

Telefon: +34 633 094 628

Hemsida: [www.haciendacollection.es](http://www.haciendacollection.es)



### VILLATOMT I LOS FLAMINGOS

Quartiers säljer tomt 86 i Los Flamingos, ett stenkast från det femstjärniga hotellet Villa Padierna och dess exklusiva golfbana med 36 hål. Tomten är 1 367 kvadratmeter stor och tillåter byggnation om en villa om 541 kvadratmeter, inklusive källare. Bolaget sålde tidigare under året tomt nummer 15 i samma område.

Vänligen kontakta Quartiers säljteam för mer information.

Email: [sales@quartiersproperties.com](mailto:sales@quartiersproperties.com)

Telefon: +34 633 094 628



### SÅLD VILLA I NUEVA ANDALUCIA

Denna lyxvilla belägen i exklusiva Nueva Andalucia såldes med tillträde under det fjärde kvartalet 2021.



### OCEAN VIEW BY QUARTIERS

Lägenhetsprojekt i Benahavís med cirka 10 000 kvadratmeter byggrätter för att utveckla 60 nya lägenheter. Området där projektet ligger fortsätter att konsolideras med två nya villaprojekt i lyxsegmentet alldeles i närheten. Under det fjärde kvartalet har Quartiers återupptagit arbetet med projektet. Bolaget utvärderar för närvarande finansieringslösningar för projektet vilket kommer att ligga till grund för beslut när försäljning inleds. Bolagets primära ambition är att finna en finansieringslösning som möjliggör för bolaget att sälja så många lägenheter som möjligt efter fullt färdigställande och därigenom optimera projektets försäljningsintäkt och resultat.

# VERKSAMHETSBESKRIVNING

---



## **CENTRO FORESTAL SUECO**

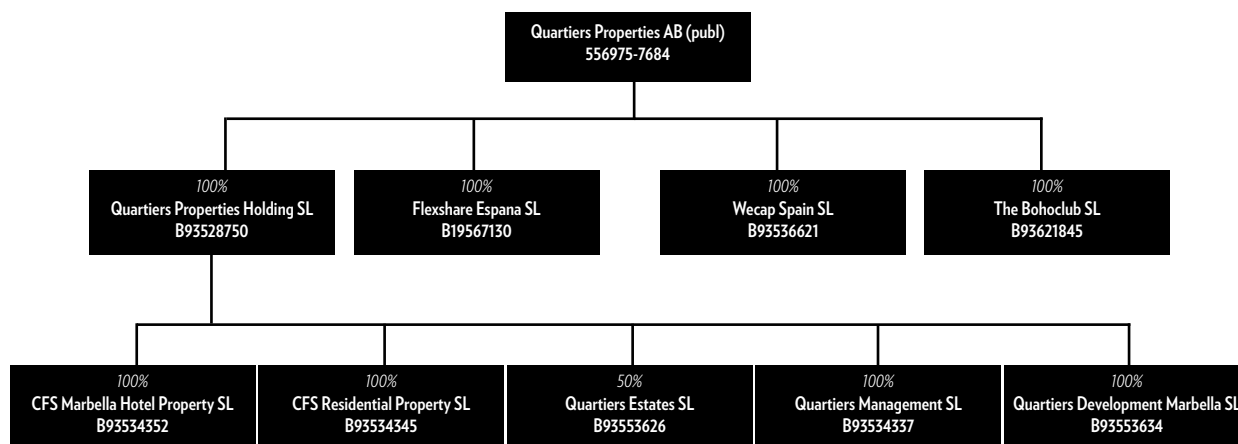
Denna fastighet om 13 730 kvadratmeter ligger intill Boho Club, mindre än två minuters promenad från stranden i Marbella. Quartiers planerar att utveckla denna tomt till en exklusiv gated community med villor och/eller lägenheter.

Arbete med en ny detaljplan pågår som bedöms kunna mångdubbla antalet byggrätter på fastigheten och möjliggöra fortsatt utveckling.

Quartiers arbetar för närvarande med konceptualisering och design av projektet. Därtill utreds möjligheten att positionera projektet inom delningsekonomi och sälja det som delar av lägenheter med Boho Clubs fulla serviceutbud.



# KONCERNMATRIS



## BESKRIVNING AV KONCERNBOLAG

### Quartiers Properties AB (publ)

Quartiers Properties AB (publ) är ett svensktregistrerat aktiebolag med organisationsnummer 556975-7684. Bolaget är moderbolag i koncernen. Verksamheten är fokuserad på utveckling och förvaltning av innehaven i dotterbolagen, samt på frågor rörande finansiering av dotterbolagens verksamhet. Moderbolaget utgör en viktig koppling till den starka och aktiva kapitalmarknaden i Skandinavien vilket bland annat illustreras av att dess aktier är listade på Nasdaq First North Growth Market. Samtliga av koncernens dotterbolag förutom Quartiers Estates SL ägs direkt eller indirekt till 100% av moderbolaget. Moderbolagets indirekta ägande i Quartiers Estates SL uppgår till 50%.

### Quartiers Properties Holding SL

Quartiers Properties Holding SL med organisationsnummer B93528750 är ett spanskt holdingbolag som i sin tur äger aktier i majoriteten av koncernens spanska dotterbolag. Bolaget agerar därtill arbetsgivare åt företagsledningen, som är placerad i Spanien.

### Flexshare Espana SL

Flexshare Espana SL med organisationsnummer B19567130 är ett spanskt dotterbolag som äger Quartiers Marbella Apartments, Hacienda Collection, Ocean View och tidigare även villaprojektet i Nueva Andalucía. Bolaget är aktivt inom fastighetsförvaltning och drift. Detta var det första spanska bolaget som bildades i koncernen i samband med att verksamheten grundades 2015. Av den anledningen ligger bolaget i koncernmatri-sen separat och direkt under moderbolaget.

### Wecap Spain SL

Wecap Spain SL med organisationsnummer B93536621 är ett projektbolag som äger koncernens villatomt i Los Flamingos. Förvärvet av tomtarna skedde genom att aktierna i Wecap Spain SL köptes. Betalning skedde genom utgivande av nya preferensaktier i moderbolaget vilket förklarar varför bolaget ligger direkt under moderbolaget i koncernmatri-sen.

### The Bohoclub SL

The Bohoclub SL med organisationsnummer B93621845 är det operatörsbolag som driver verksamheten på Boho Club. Quartiers ägde inledningsvis 50% av bolaget men har efter ett antal transaktioner nu övertagit 100% ägande. Bolaget äger endast driften av Boho Club och fastigheten ägs av CFS Marbella Hotel Property SL (se nedan).

### CFS Marbella Hotel Property SL

CFS Marbella Hotel Property SL med organisationsnummer B93534352 äger fastigheten där Boho Club drivs. Fastigheten hyrs ut till The Bohoclub SL som i sin tur betalar en fast och omsättningsbaserad hyra. Bolagsstrukturen är anpassad för att ha flexibilitet att i framtiden kunna separera driftverksamheten från fastighetsägandet.

### CFS Residential Property SL

CFS Residential Property SL med organisationsnummer B93534245 är ett fastighets-/ projektbolag som äger projektet med arbetsnamnet Forestal Residential.



# BOLAGSSTYRNING

Quartiers Properties AB (publ) är ett svenskt publikt fastighetsbolag, med säte i Stockholm, vars aktier är listade på Nasdaq First North i Stockholm. Det yttre ramverket för bolagsstyrningen är aktiebolagslagen, bolagsordningen och Nasdaqs regler för emittenter på First North. Innan listningen på First North, som ägde rum i juni 2017, följde bolaget NGM Nordic MTFs regler för emittenter. Bolaget följer interna regelverk utfärdade av styrelsen, varav de viktigaste är styrelsens arbetsordning, instruktioner för VD, samt bolagets informations- och insiderpolicy. Bolaget är inte skyldigt att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning men gör det så långt det är ekonomiskt försvarbart givet verksamhetens omfattning och karaktär.

## Grunderna för bolagsstyrning inom Quartiers Properties

Bolagsstyrningen inom Quartiers Properties syftar till att stödja styrelse och ledning så att all verksamhet skapar långsiktigt värde för aktieägarna och övriga intressenter.

Styrningen omfattar upprätthållande av:

- En effektiv organisationsstruktur.
- System för riskhantering och internkontroll.
- Transparent intern och extern rapportering.

## Aktieägare och bolagsstämma

Aktieägarnas inflytande i bolaget utövas vid bolagsstämman som är bolagets högsta beslutande organ. Vid bolagsstämma röstar varje aktieägare i kraft av det röstetal som medföljer innehavda aktieslag. Quartiers Properties har två aktieslag, stamaktier med ett röstvärde om tio röster och preferensaktier med ett röstvärde om en röst. Bolaget har vid tidpunkten för årsredovisningens avgivande 57 697 005 stamaktier med ett röstvärde av 10 röster, motsvarande 517 545 200 röster, och 6 769 868 preferensaktier med ett röstvärde av 1 röst, motsvarande 6 769 868 röster. Således finns det totalt 64 466 873 aktier och totalt 583 739 918 röster i bolaget.

## STYRELSEN



Jörgen Cederholm



Sten Andersen



Jimmie Hall



Andreas Bonnier

## Styrelse

Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst nio ledamöter, inräknat styrelsens ordförande. För närvarande består styrelsen av fyra ordinarie ledamöter, varav två ledamöter är oberoende både i förhållande till bolaget och bolagsledningen, samt bolagets större aktieägare. Två ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen men inte i förhållande till bolagets större aktieägare. Bolagets styrelse väljs vid årsstämman. Valet av styrelse gäller perioden fram till och med nästkommande årsstämma. Bolaget utser inga särskilda kommittéer eller utskott för revisions- eller ersättningsfrågor utan hela styrelsen är engagerade i dessa frågor. Styrelsen ska följa verksamheten, samt aktivt stödja utvecklingen av bolaget. Styrelsen är sammansatt av personer med kompetens och erfarenhet från bland annat affärsutveckling, marknadsföring, fastighets och projektutveckling, finansiering och kapitalmarknadsfrågor.

Styrelseordförande bevakar att styrelsen utför sina uppgifter. Ordförande följer också verksamheten i dialog med VD och ansvarar för att övriga ledamöter får den information som är nödvändig för hög kvalitet i diskussioner och beslut. Ordförande ansvarar även för utvärdering av både styrelsens och VD:s arbete.

## Styrelsens sammansättning 2021

Namn	Roll	Oberoende från största ägare	Oberoende från ledning
Jörgen Cederholm	Ordf.	Nej	Ja
Sten Andersen	Led.	Ja	Ja
Jimmie Hall	Led.	Ja	Ja
Andreas Bonnier	Led.	Nej	Ja

# BOLAGSSTYRNING

---

## Årsstämma 2021

Quartiers Properties årsstämma 2021 hölls den 4 juni 2021 på Advokatfirman Wählins AB:s lokaler på Engelbrektsgratan 7 i Stockholm. Utöver obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen, fattades bland annat beslut om:

- Årsstämman omvalde Jörgen Cederholm, Sten Andersen, Jimmie Hall och Andreas Bonnier till styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Jörgen Cederholm omvaldes till styrelsens ordförande. Vidare omvalde årsstämman det registrerade revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Henrik Boman som huvudansvarig revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Årsstämman fastställde att styrelsearvode ska utgå med 290 000 kronor till ordföranden och 150 000 kronor till var och en av de övriga bolagsstämموvalda styrelseledamöterna. Vidare ska styrelsen ha rätt att besluta om att utbetala marknadsmässig och skälig ersättning till styrelseledamot (personligen eller via bolag) för utfört konsultarbete som inte omfattas av sedvanligt styrelsearbete. Årsstämman beslutade att arvode till revisorn ska utgå löpande enligt av bolaget godkänd räkning.
- Årsstämmade beslutade att bemyndiga styrelsen att intill nästa årsstämma och inom ramen för bolagsordningens gränser, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om emission av stamaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler. Emission ska kunna ske mot kontant betalning, genom apport och/eller genom kvittning, eller i övrigt förenas med villkor. Emission av teckningsoptioner ska enbart kunna ske i samband med att stamaktier emitteras, dvs. som en del av en sk unit eller motsvarande. Beslut om emissioner med stöd av bemyndigandet får medföra en ökning av bolagets aktiekapital med maximalt 15 procent, beräknat utifrån aktiekapitalets storlek första gången bemyndigandet tas i anspråk. Vid riktade kontantemissioner ska emissionskursen fastställas på ett marknadsmässigt sätt.
- Beslut om ändringar av bolagsordningen, bl a innefattande en ny paragraf som ger styrelsen möjlighet att besluta att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt per post.
- Beslut om att valberedningen skulle bestå av representanter för de två röstmässigt största aktieägarna i bolaget.

## Valberedning

Beslut fattades på årsstämman 2021 om att valberedningens ledamöter inför årsstämman 2021 skulle bestå av Andreas Bonnier (som representant för Egonomics AB) och Mats Lundberg (som representant för Fastighets Aktiebolag Bränneröd och Mats Invest AB).

## Valberedningens uppgifter:

Valberedningen ska förbereda förslag till följande beslut inför årsstämman 2022:

1. förslag till antal styrelseledamöter, revisorer och eventuella suppleanter till dessa,
2. förslag till styrelsearvoden och ersättning till bolagets revisorer,
3. förslag till val av styrelseledamöter och eventuella suppleanter till dessa,
4. förslag till val av styrelseordförande,
5. förslag till val av revisorer och eventuella suppleanter till dessa, och
6. förslag till beslut om valberedning.

## Förslag på styrelse och revisorer inför årsstämman 2022

Valberedningen har föreslagit omval av Jörgen Cederholm, Sten Andersen, Jimmie Hall och Andreas Bonnier som styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Jörgen Cederholm har föreslagits att fortsatt vara styrelsens ordförande.

Information om styrelsens ledamöter som föreslås för omval finns på bolagets webbplats [www.quartiers-properties.com](http://www.quartiers-properties.com).

Valberedningen har föreslagit omval av det registrerade revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Om Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB väljs som revisor kommer auktoriserade revisorn Henrik Boman vara huvudansvarig revisor.

## Valberedningens förslag till arvoden åt styrelsen och revisorer

Valberedningen har föreslagit att styrelsearvode oförändrat ska utgå med 290 000 kronor till styrelseordföranden och 150 000 kronor till övriga bolagsstämموvalda styrelseledamöter.

Vidare ska styrelsen oförändrat ha rätt att besluta om att utbetala marknadsmässig och skälig ersättning till styrel-

# BOLAGSSTYRNING

---

seledamot (personligen eller via bolag) för utfört konsultarbete som inte omfattas av sedvanligt styrelsearbete.

Valberedningen föreslår att arvode till revisorn ska utgå löpande enligt av bolaget godkänd räkning.

## **Intern kontroll**

Utifrån styrdokument som styrelsen beslutar om ansvarar VD och bolagsledning för att utforma och dokumentera, samt upprätthålla och pröva de system och processer som behövs för att minimera risker i den löpande verksamheten och den finansiella rapporteringen. Förutom policydokument finns även delegationsordningar, processbeskrivningar, checklistor samt uppdragsbeskrivningar för anställda innehållande den anställdes ansvar och befogenheter, samt standardiserade rapporteringsrutiner.

## **Information och kommunikation**

Årsredovisning, bokslutskommuniké, delårsrapporter och annan löpande information utformas i enlighet med svensk lag och praxis. Informationsgivningen ska präglas av öppenhet och ska vara tillförlitlig. För att säkerställa att den externa informationen mot aktiemarknaden sker korrekt finns en informations- och insiderpolicy som reglerar hur informationsgivningen ska ske. Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten hos ägare, investerare, analytiker och andra intressenter. Quartiers Properties informationsgivning till aktieägarna

och andra intressenter ges via offentliga pressmeddelanden, boksluts- och delårsrapporter, årsredovisning och bolagets hemsida. För att Quartiers Properties aktieägare och intressenter ska kunna följa verksamheten och dess utveckling publiceras löpande aktuell information på hemsidan. Händelser som bedöms vara kurspåverkande offentliggörs genom pressmeddelanden. Quartiers Properties använder även andra marknadsföringskanaler såsom MyNewsdesk för icke kurspåverkande information.



# FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Koncernens rapport över totalresultatet

Koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Koncernens rapport över kassaflöden

Koncernens redovisningsprinciper samt noter

Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets balansräkning

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Moderbolagets redovisningsprinciper samt noter

Revisionsberättelse

Aktieägare

Årsstämma 2022



Styrelsen och verkställande direktören för Quartiers Properties AB (publ) 556975-7684 får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### KORT OM BOLAGET

Quartiers Properties AB (publ) är ett svenskt aktiebolag som genom spanska dotterbolag äger, utvecklar och förvaltar fastigheter på solkusten (Costa Del Sol) i södra Spanien. Verksamheten startade i juli 2015. Idag består koncernen av ett flertal helägda bolag i Spanien med verksamhet inom fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning, hotelldrift, samt försäljning av fastigheter.

### AFFÄRSIDÉ

Quartiers affärsidé är att utveckla bostäder och semesterfastigheter på den spanska solkusten. Målgruppen för bolagets verksamhet ska vara turister samt människor som söker ett andrahandsboende.

### MÅL FÖR VERKSAMHETEN

Quartiers målsättning är att aktivt identifiera fastigheter med utvecklingspotential och bygga en fastighetsportfölj på den spanska solkusten för att bli en etablerad regional aktör. Quartiers ska långsiktigt uppnå hög lönsamhet samt ständigt driva en bred projektportfölj.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Även under 2021 har Bolagets operatörsverksamhet påverkats negativt av restriktioner för att minska spridningen av Covid-19.
- I augusti genomfördes en nyemission genom utnyttjande av utestående teckningsoptioner. Utnyttjandegraden uppgick till 92% och bolaget tillfördes 11,1 MSEK.
- I september utsågs Boho Club till Spaniens bästa boutiquehotell inom lyxsegmentet av Spain Luxury Hotel Awards.
- Den 22 oktober avkunnades skiljedom i tvisten mellan bolaget och Stiftelsen Centralfonden för anställda inom skogsbruket och skogsindustrin avseende erläggande av utestående köpeskillning för fastigheten Centro Forestal Sueco (som Boho Club utgör del av) av Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut. Enligt domen ska Quartiers betala utestående köpeskillning för Centro Forestal Sueco om 1 350 TEUR. Betalningen var villkorad av att ny detaljplan antagits vilket bolaget inte anser vara uppfyllt. Inklusiv ränta och kostnader för skiljeförfarandet uppgick den totala kostnaden till 15,9 MSEK. Betalning av hela beloppet skedde i mars 2022.

### NETTOOMSÄTTNING

Quartiers nettoomsättning uppgick till 156 476 (55 800) TSEK. Omsättningen från avyttring av fastigheter ökade med 68 807 TSEK jämfört med 2020 och uppgick till 91 963 TSEK. Totalt avyttrades under 2021 19 lägenheter i bolagets lägenhetshotell i Benahavis samt ytterligare två projektfastigheter.

Intäkterna från operatörsverksamheten ökade med 97,6 % till 64 513 TSEK (32 643). Av de totala operatörsintäkterna stod Boho Club för 48 915 TSEK. Resterande del utgörs av långtid- och korttidsuthyrning av lägenheter i lägenhetshotellet i Benahavis. Omsättningen har framförallt under början av året påverkats negativt av restriktioner för att hindra spridning av Covid-19.

### KOSTNAD SÅLDA FASTIGHETER

Kostnad sålda fastigheter uppgick till 93 701 TSEK (23 737) och utgörs av nedlagda kostnader om 55 476 TSEK (38 663), försäljningsprovisioner och administrativa säljkostnader om 6 699 TSEK (2 274) samt tidigare redovisad värdeförändring på fastigheter om 31 526 TSEK (11 603).

### DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaderna uppgick till totalt 72 062 TSEK (69 729). De största enskilda kostnaderna utgörs av personal- och konsultkostnader om 23 511 TSEK (22 169), varuförbrukning 13 881 TSEK (8 048), avskrivningar om 12 223 TSEK (18 692), elektricitet, belysning och andra driftskostnader 5 744 TSEK (3 138), reparation och underhåll 4 760 TSEK (1 716) samt föreningsavgifter till samfällighetsföreningen i bolagets lägenhetshotell om 3 293 TSEK (4 496).

### BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet förbättrades med 28 379 TSEK och uppgick till -9 287 TSEK (-37 666). Bruttoresultatet exklusive återläggning av tidigare redovisade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 21 969 TSEK (-26 063) motsvarande en förbättring med 48 032 TSEK.

### ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER- OCH KOSTNADER

I övriga rörelseintäkter och kostnader ingår dels förlust om 4 317 TSEK vid avyttring av aktier som Bolaget erhöll som del av överenskommelse med tidigare samarbetspartner inom byggnation. Dels kostnad för tillkommande köpeskillning om 8 186 TSEK för fastigheterna benämnda Centro Forestal Sueco och Boho Club vars betalning omfattades av särskilda villkor som var tvistiga. Quartiers förlorade i oktober tvist i skiljedom och har i mars 2022 erlagt betalning.

## RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Bolagets räntekostnader och liknande resultatposter uppgick under perioden till -30 644 TSEK (-21 823). Ökningen beror främst på ökade räntekostnader för det investeringslån som Bolaget upptog i juni 2020. Avsikten är att refinansiera detta lån under andra kvartalet 2022.

## INKOMSTSKATT

Som inkomstskatt redovisas skatt på redovisade övervärden i fastigheter. Periodens uppskjutna skatt uppgick till +9 538 TSEK (+2 886). Den positiva skattekostnaden följer av upplösning av uppskjuten skatt på tidigare orealiserade värdeförändringar.

## RESULTAT EFTER SKATT

Årets resultat uppgick till -54 496 TSEK (-67 604).

## KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 22 370 TSEK (-62 045), varav kassaflöde från försäljning av projektfastigheter 34 164 TSEK (0). Likvida medel vid utgången av året uppgick till 48 736 TSEK (16 959).

## INVESTERINGAR

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 44 194 TSEK (8 410), varav kassaflöde från avyttring av rörelsefastigheter 49 467 (20 992).

## RÖRELSEFASTIGHETER

Som rörelsefastighet redovisas en hotellfastighet och lägenheter som hyrs ut i egen regi som lägenhetshotell. Investeringar i rörelsefastigheter uppgick under perioden till 4 233 TSEK (8 683). Investeringen avser huvudsakligen projektet Boho Club.

## PROJEKTFASTIGHETER

Som projektfastigheter redovisas pågående fasighetsutvecklingsprojekt samt 22 lägenheter i lägenhetshotellet motsvarande planerad försäljning ett år framåt. Under perioden uppgick investeringar i projektfastigheter till 2 053 TSEK (5 748). Under året avslutades villaprojektet Amapura.

## FINANSIERING

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -34 999 TSEK (63 274). I kassaflödet ingår kassaflöde från nyemission om 11 121 TSEK (25 043) och amortering av lån -46 120 TSEK (-134 448). Enligt preferensaktievillkoren ska det utgå en utdelning om 96 öre per preferensaktie och år. Den ej utbetalda utdelningen på preferensaktierna ackumuleras och räknas upp med en årlig ränta om 12 % till dess att utbetalning sker. Skulden bokförs ej.

I juli 2020 ingick bolaget ett låneavtal med en fond kontrollerad av D. E. Shaw & Co, samt med Alantra Debt Solutions, S.L avseende upptagande av ett lån om totalt 17 miljoner EUR. Som en del i lånevillkoren kan delar av

räntekostnaden kapitaliseras. Utgående skuld inklusive kapitaliserad ränta uppgick per 2021-12-31 till 18 691 TEUR motsvarande 191 458 TSEK. Skulden redovisas som långsiktig då den har en löptid på 48 månader. Lånet är säkerställt bland annat genom pant i dotterbolagsaktier och vissa fastigheter. Enligt lånevillkoren får ingen utdelning ske på bolagets aktier (vare sig stamaktier eller preferensaktier) under lånets löptid. Syftet med lånet var att refinansiera befintliga skulder inom koncernen och säkerställa nödvändigt rörelsekapital.

Efter refinansieringen består bolagets räntebärande skulder därutöver enbart av lån i Banco Santander och BBVA, leasingkulder samt investeringslånet.

Bolaget har för avsikt att refinansiera lånet och bolagets bedömning är att detta kommer att ske under andra kvartalet 2022 till bättre villkor än nuvarande lån. Detta möjliggörs genom att Bolagets operatörsverksamhet uppvisat en god utveckling.

För att säkerställa kassaflödet har under 2021 lågt belånade lägenheter i det bestånd som utgör lägenhetshotellet i Benahavis avyttrats med ett kassaflöde efter återbetalning av lån på 58 421 TSEK.

I september genomfördes även en emission av stamaktier genom nyttjande av teckningsoptioner. Emissionen tillförde Bolaget 11 121 TSEK. Den 30 mars 2022 slutfördes emissionen genom utnyttjande av teckningsoptioner av serie TO 4. Emissionen tillförde Bolaget ytterligare 10 712 TSEK.

Sammantaget bedömer bolaget att nuvarande finansiering är tillräcklig för att täcka de åtaganden som finns.

## ORGANISATION

Bolagets personal är huvudsakligen anställda i de rörelse drivande spanska bolagen. VD samt medarbetare inom ekonomi och finans är anställda i det spanska holdingbolaget. Per den 31 december 2021 bestod ledningsgruppen, utöver VD, av bolagets CFO samt ytterligare tre medarbetare. Totalt hade koncernen 75 anställda varav merparten i hotell- och restaurangverksamheten Boho Club.

## RISKER

Quartiers utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets resultat och finansiella ställning. Riskfaktorerna nedan är inte framställda i prioriteringsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande. Se även beskrivning av finansiella riskfaktorer i not 27.

### Risker i den operativa verksamheten

Intäkterna utgörs huvudsakligen av rörliga intäkter från uthyrnings- och restaurangverksamheten medans kostnaderna till stor del är fasta, framförallt fastighetskostnader. Det innebär en risk för att nedgångar i intäkter inte

kan balanseras mot lägre kostnader i samma omfattning. Covid-19 har under såväl 2020 som 2021 inneburit dramatiska nedgångar i besökare och har tvingat bolaget till komplett nedstängning under vissa perioder men successivt har situationen under 2021 normaliserats och det finns inga tecken på långsiktiga negativa effekter på efterfrågan.

#### **Risker vid fastighetsförvärv**

Förvärv av fastigheter är en del av bolagets strategi. Fastighetsförvärv är förenade med ett visst mått av inneboende risk och osäkerhet, inklusive risken att bolagsledningens tid och andra resurser används till att försöka få till stånd förvärv som inte fullföljs, risken att betala för mycket för tillgångar, risken för felaktiga antaganden vad gäller framtida driftnetton för den förvärvade fastigheten och risken att ta över hyres-/samarbetsavtal som är ofördelaktiga för bolaget, liksom risken att bolagsledningens uppmärksamhet avleds från den befintliga verksamheten.

För att reducera risken vid fastighetsförvärv genomför bolaget enskilda analyser av varje förvärv innebärande en legal, finansiell och kommersiell analys.

#### **Organisatoriska risker**

Bolaget är beroende av ett fåtal medarbetare som arbetar med lednings- och utvecklingsfrågor. Quartiers förmåga att anställa och bibehålla kvalificerade och erfarna ledningspersoner är beroende av ett flertal faktorer, varav några till viss del ligger bortom bolagets kontroll, bland annat konkurrensen på arbetsmarknaden.

Förlusten av en lednings- eller nyckelperson på grund av att den anställda till exempel säger upp sig eller går i pension kan innebära att viktiga kunskaper går förlorade, att uppställda mål inte kan nås eller att genomförandet av bolagets affärsstrategi påverkas negativt. Om befintliga nyckelpersoner lämnar, eller om bolaget inte kan anställa eller bibehålla kvalificerade och erfarna ledningspersoner kan det ha en väsentlig negativ inverkan på dess verksamhet, finansiella ställning och ställning i övrigt.

#### **Refinansiering**

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna risk och minskar samtidigt bolagets räntekänslighet. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. För att minimera risken för att refinansiering av befintliga lån inte kan genomföras arbetar Quartiers proaktivt med att upprätthålla goda relationer med banker och andra finansiärer. Bolagets verksamhet är kapitalintensiv innebärande att frågor avseende refinansiering har en hög prioritet som löpande följs upp av bolagets ledningsgrupp. Det finns en risk att framtida refinansiering på skäliga villkor helt eller delvis inte kommer att kunna ske, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget befinner sig vid tidpunkten för årsredovisningens avgivande i en refinansieringsprocess som förväntas leda till en refinansiering av befintligt investeringslån under andra kvartalet 2022 till betydligt bättre villkor.

#### **Legala risker**

Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och andra regler samt myndighetsbeslut avseende till exempel miljö, säkerhet och uthyrning. Nya lagar eller regler eller förändringar avseende tillämpningen av befintliga lagar eller regler som är tillämpliga på bolagets verksamhet eller kundernas verksamhet kan påverka dess verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

#### **Valutakursförändringar**

Bolaget driver verksamhet i Spanien och är därför exponerat för risken att fluktuationer i valutakurser kan få en negativ påverkan på Quartiers resultaträkning, balansräkning och/eller kassaflöden. Bolagets redovisningsvaluta är SEK och dess viktigaste operativa valuta är EUR. Valutaexponering uppstår varje gång bolagets verksamhetsdrivande dotterbolag deltar i en transaktion där det använder sig av en annan valuta än den bolaget vanligen använder i sin verksamhet. Den för tillfället enda och största exponeringen är EUR/SEK. Utöver det uppstår valutakursförändringar när resultat och finansiella ställningar för det utländska dotterbolaget ska omräknas från EUR till SEK. Se även not 26.

---

### Prisrisker

Det finns en risk att det verkliga värdet vid en försäljning av fastigheter kan komma att understiga det redovisade värdet.

Det redovisade värdet utgörs av anskaffningsvärde. Dock ingår i det redovisade värdet värdejusteringar från tidigare perioder då del av fastighetsbeståndet redovisades till verkligt värde.

Under 2021 har nitton (sex) försäljningar genomförts med försäljningspriser i nivå med redovisat värde.

### MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består främst av finansiering och förvaltning av de investeringar bolaget har i dotterbolag. Moderbolagets resultat för räkenskapsåret uppgick till -10 297 TSEK (-5 397). På bokslutsdagen uppgick eget kapital till 277 168 TSEK (276 345). Bolagets soliditet uppgick till 58 procent (60).

### HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

- I mars genomfördes en förändring i Bolagets ledningsgrupp genom inrättandet av en ny roll som Head of Business Support. Rollen bemannas av tidigare CFO Maria Cepero och som ny CFO tillträdde Carl-Fredrik Morander som stöttat bolaget i den finansiella rapporteringen sedan 2017.
- Den 31 mars avslutades nyemission genom utnyttjande av utestående teckningsoptioner av serie TO 2020/2022. Utnyttjandegraden uppgick till 88% och bolaget tillfördes 10,8 MSEK.

### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

Överkursfond	327 690 775
Balanserat resultat	-41 764 088
Årets resultat 2021	-10 297 329
<b>Summa disponibla medel</b>	<b>275 629 358</b>

Styrelsen föreslår att stämman inte beslutar om någon utdelning utan att stämman istället beslutar att de disponibla vinstmedlen i moderbolaget om 275 629 358 kronor ska balanseras i ny räkning.



# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusentals kronor	Not	2021	2020
Avyttring av fastigheter	3	91 963	23 157
Intäkter operatörsverksamhet	4	64 513	32 643
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>156 476</b>	<b>55 800</b>
Kostnad sålda fastigheter	5	-93 701	-23 737
Driftskostnader	6,7	-72 062	-69 729
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-165 763</b>	<b>-93 466</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-9 287</b>	<b>-37 666</b>
-varav resultat från operatörsverksamhet		-7 549	-37 086
-varav resultat från avyttring av fastigheter		-1 738	-580
Central administration	6,7	-11 601	-12 215
Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag	8	0	-284
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	9	-12 502	1 498
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-33 390</b>	<b>-48 667</b>
-varav rörelseresultat före avskrivningar och orealiserade värdeförändringar (EBITDA)		-21 166	-29 975
Finansiella intäkter	10	145	159
Finansiella kostnader	10	-30 789	-21 982
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-30 644</b>	<b>-21 823</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-64 034</b>	<b>-70 490</b>
Inkomstskatt	11	9 538	2 886
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-54 496</b>	<b>-67 604</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
<b>Moderbolagets aktieägare</b>		<b>-54 496</b>	<b>-64 220</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		0	-3 384
		<b>-54 496</b>	<b>-67 604</b>
Resultat per stamaktie före efter utspädning, SEK	22	-1,03	-1,44

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

<b>Belopp i tusentals kronor</b>	<b>Not</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-54 496</b>	<b>-67 604</b>
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat			
Omräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet		8 397	-13 459
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-46 099</b>	<b>-81 063</b>
<i>Hänförligt TILL:</i>			
Moderföretagets aktieägare		-46 099	-77 679
Innehav utan bestämmande inflytande		0	-3 384
		-46 099	-81 063

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusentals kronor	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Rörelsefastigheter	12	373 178	446 724
Nyttjanderättstillgångar	13	3 882	4 414
Inventarier, verktyg och installationer	14	10 805	11 163
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	37	37
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>387 902</b>	<b>462 338</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Projektfastigheter	16	141 390	147 187
Varulager	17	1 089	618
Kundfordringar	18	2 369	1 436
Övriga fordringar	19	4 468	15 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	10 191	9 568
<b>Likvida medel</b>	21	<b>48 736</b>	<b>16 959</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>208 243</b>	<b>191 398</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>596 145</b>	<b>653 736</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusentals kronor	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>22</b>		
Aktiekapital		1 538	1 463
Övrigt tillskjutet kapital		327 692	316 646
Reserver omräkningsdifferenser		20 711	12 314
Balanserad vinst inkl. periodens resultat		-103 158	-48 662
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktiägare</b>		<b>246 783</b>	<b>281 761</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
<b>Summa eget kapital</b>		<b>246 783</b>	<b>281 761</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjutna skatteskulder	11	31 912	41 002
Räntebärande skulder	23,26	273 481	283 559
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>305 393</b>	<b>324 561</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	23,26	14 960	31 177
Leverantörsskulder		4 178	4 601
Övriga kortfristiga skulder	24	23 867	10 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	964	980
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>43 969</b>	<b>47 414</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>596 145</b>	<b>653 736</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräkningsdifferenser	Balanserad vinst inkl. periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmade inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 2020-01-01</b>	1 393	291 673	25 773	16 979	335 818	-1 106	334 712
<b>Totalresultat</b>							
Periodens resultat				-64 220	-64 220	-3 384	-67 604
Omräkningsdifferenser			-13 459	-752	-14 211		-14 211
<b>Summa totalresultat</b>			<b>-13 459</b>	<b>-64 972</b>	<b>-78 431</b>	<b>-3 384</b>	<b>-81 815</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>							
Nyemission	70	24 973		24 973	25 043		25 043
Transaktioner med minoriteten						4 490	4 490
Utdelning preferensaktier				-669	-669		-669
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>70</b>	<b>24 973</b>		<b>-669</b>	<b>24 374</b>	<b>4 490</b>	<b>28 864</b>
<b>Utgående balans per 2020-12-31</b>	<b>1 463</b>	<b>316 646</b>	<b>12 314</b>	<b>-48 662</b>	<b>281 761</b>	<b>0</b>	<b>281 761</b>
<b>Ingående balans per 2021-01-01</b>	<b>1 463</b>	<b>316 646</b>	<b>12 314</b>	<b>-48 662</b>	<b>281 761</b>	<b>0</b>	<b>281 761</b>
<b>Totalresultat</b>							
Periodens resultat				-54 496	-54 496	0	-54 496
Omräkningsdifferenser			8 397	0	8 397		8 397
<b>Summa totalresultat</b>			<b>8 397</b>	<b>-54 496</b>	<b>-46 099</b>	<b>0</b>	<b>-46 099</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>							
Nyemission	75	11 046			11 121		11 121
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>75</b>	<b>11 046</b>			<b>11 121</b>	<b>0</b>	<b>11 121</b>
<b>Utgående balans per 2021-12-31</b>	<b>1 538</b>	<b>327 692</b>	<b>20 711</b>	<b>-103 158</b>	<b>246 783</b>	<b>0</b>	<b>246 783</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tusentals kronor	Not	2021	2020
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-33 390	-48 667
Varav resultat från avyttring av fastigheter		1 738	580
Varav hänförligt till minoriteten		0	-3 384
Av- och nedskrivningar		12 223	18 691
Resultatandel intressebolag		0	284
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	29	7 869	-1 498
Ränteintäkter och liknande resultatposter		145	159
Erlagd ränta (hänförlig till finansieringsverksamheten)		-9 038	-14 495
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-20 453</b>	<b>-48 330</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Försäljning av projektfastigheter		34 164	0
Investeringar i projektfastigheter		-2 053	-5 748
Förändring av övrigt varulager		-471	165
Förändring av rörelsefordringar		7 963	-14 295
Förändring av kortfristiga skulder		3 220	6 163
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>42 823</b>	<b>-13 715</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>22 370</b>	<b>-62 045</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Avyttring av rörelsefastigheter		49 467	20 992
Minskning av finansiella anläggningstillgångar		0	5
Förvärv och investeringar i rörelsefastigheter		-4 233	-8 683
Investeringar i maskiner och inventarier		-1 040	-3 904
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>44 194</b>	<b>8 410</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		11 121	25 043
Upptagna lån		0	185 620
Amortering av lån		-46 120	-134 448
Övriga kapitaliserade finansieringskostnader		0	-8 111
Utbetald utdelning preferensaktieägare		0	-4 830
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-34 999</b>	<b>63 274</b>
Periodens kassaflöde		31 565	9 639
<b>Likvida medel vid periodens början</b>		<b>16 959</b>	<b>6 874</b>
Kursdifferens i likvida medel		212	446
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>48 736</b>	<b>16 959</b>

# KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

## NOT 1.

### KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

#### 1. ALLMÄN INFORMATION

Quartiers Properties AB (publ), (moderföretaget) och dess dotterföretag, nedan benämnt "Quartiers Properties" eller "koncernen", förvärvar och genomför fastighetsprojekt i södra Spanien. Moderföretaget är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Strandvägen 7A, 114 56 Stockholm.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 7 april 2022 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 29 april 2022.

Samtliga belopp redovisas i tkr, om inte annat anges.

#### 2. GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

Koncernredovisningen för Quartiers Properties AB (publ) har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) godkända av EU per den 31 december 2021.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden med undantag för värderingar av andra långfristiga värdepapper som redovisas till verkligt värde. De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade perioder, om inte annat anges.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Se avvikande redovisningsprinciper i moderbolaget.

#### 3. KONCERNREDOVISNING OCH KONSOLIDERINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga bolag där moderbolaget direkt eller indirekt kontrollerar mer än 50% av rösterna eller på annat sätt har bestämmande inflytande.

Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då bestämmande inflytande upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlätna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen.

I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning och tilläggsköpeskillningar. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Eventuella förändringar i villkorade köpeskillningar och tilläggsköpeskillningar redovisas i efterföljande perioder i koncernens resultaträkning.

Koncerninterna transaktioner och balansposter, samt realiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras i en konsolidering. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Innehav utan bestämmande inflytande redovisas inom koncernens egna kapital till minoritetsägarnas andel av koncernmässiga värden på de av minoriteten ägda nettotillgångarna.

Intresseföretag redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden. Ett intresseföretag föreligger när Quartier innehar minst 20 procent men inte mer än 50 procent av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen.

Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens eget kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I årets resultat i koncernen redovisas som "Resultatandelari intresseföretag" koncernens andel i intresseföretagens resultat justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar och upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Dessa resultatandelar minskade med erhållna utdelningar från intresseföretagen utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andelar i intresseföretag. Koncernens andel av övrigt totalresultat i intresseföretagen redovisas på en separat rad i koncernens övrigt totalresultat.

Per bokslutsdagen ägde Quartiers inga aktier i företasom klassificeras som gemensamt ägda företag.

#### 4. FÖRÄNDRINGAR I REGELVERK

Nya och ändrade standarder som trätt i kraft 2021 har inte haft någon väsentlig effekt på Quartiers resultat eller finansiella ställning. Inga kommande ändringar som har publicerats av IASB har applicerats i förtid eller förväntas ha någon väsentlig påverkan på koncernen.

#### 5. OMRÄKNING AV UTLÄNSK VALUTA

De olika enheterna i koncernen har den lokala valutan som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen är

verksam. I koncernredovisningen används svenska kronor (SEK), som är moderföretagets funktionella valuta och koncernens rapportvaluta.

Koncernens utlandsverksamhet omräknas till koncernens funktionella valuta SEK genom att balansräkningar omräknas till balansdagens valutakurs förutom eget kapital som omräknas till historisk anskaffningskurs. Resultaträkningen omräknas månadsvis till genomsnittskursen för månaden. De omräkningsdifferenser som uppkommer redovisas i övrigt totalresultat. Ackumulerade omräkningsdifferenser ingår i koncernens eget kapital under "Reserver omräkningsdifferenser".

Transaktioner i utländsk valuta omräknas med valutakursen vid transaktionstidpunkten.

## **6. BETYDELSEFULLA BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR**

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsperiod behandlas nedan.

### **Klassificering av fastigheter**

I samband med förvärv av en fastighet görs en bedömning huruvida fastigheten ska behållas, säljas eller utvecklas för egen verksamhet. Analysen tar bl a hänsyn till marknadens utveckling, bolagets organisatoriska resurser och koncernens kassaflöde. Bedömningen får konsekvenser på koncernens resultat och finansiella ställning då de olika typerna hanteras olika redovisningsmässigt.

Förvaltningsfastigheter utgör de fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde. Per balansdagen uppfyllde inga fastigheter kriterierna för att klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Fastigheter som förvärvas i syfte att bedriva egen verksamhet, främst hotellrörelse, klassificeras som rörelsefastigheter och redovisas till anskaffningsvärde.

Fastigheter som förvärvas i syfte att efter färdigställande säljas, projektfastigheter, redovisas som varulager till anskaffningsvärde eller nettoförsäljningsvärde om detta är lägre.

### **Resultat från försäljning av fastigheter**

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Vid bedömning av intäktsredovis-

ningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

### *Bedömning av värdet på fastigheter*

Bolaget gör löpande en bedömning av bokfört värde på fastigheter. Årligen i december görs en extern värdering av samtliga fastigheter som ligger till grund för bedömningen av värdet vid upprättande av årsbokslut.

Värderingen per 2021-12-31 har utförts av Savills Aguirre Newman som i första hand använt sig av ortsprismetoden för att fastställa marknadsvärdet. Metoden innebär att bedömningen görs med ledning av betalda priser för likartade fastigheter på en fri och öppen marknad.

Det totala värdet på fastighetsbeståndet per 2021-12-31 enligt den externa värderingen uppgick till 709 721 TSEK vilket ska jämföras med det bokförda värdet på 514 568 TSEK. Värderingen innebär en uppgång med 1,1% i lokal valuta justerat för sålda fastigheter jämfört med värderingen 2020-12-31. Delar av fastighetsbeståndet är redovisat till marknadsvärden per 2018-12-31 när omklassificering av fastigheterna från förvaltningsfastigheter till rörelsefastigheter skedde.

### **Kreditrisk i fordringar**

Koncernen har begränsade fordringar på hyresgäster och på köpare av fastigheter.

Fordran som uppstår genom fakturering efter det att avtal om försäljning av fastighet ingåtts redovisas i balansräkningen till nominellt värde och som förutbetalda intäkt (avtalsskuld) fram till dess att kontrollen övergår till köparen. Någon annan bedömning görs inte. Per 2021-12-31 förelåg ingen avtalsskuld.



## NOT 2. SEGMENTREDOVISNING

### REDOVISNINGSPRINCIP

Sedan den 1 januari 2021 mäts verksamhetens resultat uppdelat på operatörsverksamhet som idag utgörs av Boho Club och Quartiers Marbella Apartments samt avyttring av fastigheter. Central administration och affärsutvecklingskostnader kopplade till nya projekt redovisas tillsammans under övrigt. Samtliga intäkter och anläggningstillgångar är hänförliga till Spanien. Ingen kund representerar mer än 10% av intäkterna.

	Operatörs- verksamhet	Fastighets- försäljning	Övrigt	Totalt	Operatörs- verksamhet	Fastighets- försäljning	Övrigt	Totalt
	<b>2021</b>				<b>2020</b>			
Intäkter	64 513	91 963	0	156 476	32 643	23 157	0	55 800
Rörelsekostnader	-57 172	-93 701	-14 268	-165 141	-46 161	-23 737	-17 091	-86 989
EBITDA	7 341	-1 738	-14 268	-8 665	-13 518	-580	-17 091	-31 189
Av- och nedskrivningar	-12 223	0		-12 223	-15 692	-3 000		-18 692
Rörelsesresultat	-4 882	-1 738	-14 268	-20 888	-29 210	-3 580	-17 091	-49 881
<b>Rörelsefastigheter</b>								
Investeringar	4 405	0	0	4 405	8 683	0	0	8 683
Omklassificeringar	-26 798	0	0	-26 798	-40 318	0	0	-40 318
Avyttringar	0	17 996	0	17 996	0	21 594	0	0
<b>Projektfastigheter</b>								
Investeringar	0	1 099	0	1 099	0	5 748	0	5 748
Omklassificeringar	0	26 798	0	26 798	0	40 318	0	40 318
Avyttringar	0	36 699	0	36 699	0	0	0	0

## NOT 3. AVYTTRING AV FASTIGHETER

### REDOVISNINGSPRINCIP

Intäkt från avyttring av fastigheter redovisas i enlighet med IFRS 15. Intäkten redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Avseende försäljningar genomförda under 2021 så överensstämmer tidpunkten för kontrollens övergång till köparen med att slutbesiktning skett och köparen erhållit tillträde till fastigheten. Fordran som uppstår genom fakturering efter det att avtal om förvärv av fastighet ingåtts redovisas i balansräkningen till nominellt värde och som förutbetalda intäkt fram till dess att kontrollen övergår till köparen. Någon annan bedömning görs inte.

Försäljning av lägenheter sker löpande och samtliga lägenheter ingår i uhyrningsverksamheten i lägenhetshotellet. Omklassificering av lägenheter som läggs ut till försäljning sker från anläggningstillgång till projektfastighet. Försäljningsintäkten redovisas brutto.

### KREDITRISK

Intäkten redovisas endast när full betalning har erlagts, vilket sker innan köparens tillträde av fastigheten, varför ingen kreditrisk i intäkten föreligger.

	2021	2020
Försäljning av tomt Los Flamingos	9 075	0
Försäljning av villa Amapura	18 753	0
Försäljning lägenheter i lägenhetshotellet i Benahavis	64 135	23 157
<b>Summa</b>	<b>91 963</b>	<b>23 157</b>

Totalt har bolaget under 2021 slutfört 19 (6) lägenhetsförsäljningar.

## NOT 4. INTÄKTER OPERATÖRSVERKSAMHET

### REDOVISNINGSPRINCIP

Intäkter från operatörsverksamheten avser drift av hotell, restaurang samt conciergeservice. Intäkterna kommer i huvudsak från logi, mat och dryck samt konferensverksamhet. Intäkter från operatörsverksamheten redovisas i den period då tjänsterna utförs. Erhållna förskott redovisas som upplupna intäkter. Intäkter redovisas exklusive mervärdesskatt och rabatter, samt efter eliminering av koncernintern försäljning. Hyresintäkter och väsentliga hyresrabatter periodiseras löpande under året.

### KREDITRISK

Cirka 90 % av intäkterna betalas i förskott till en bokningsagentur alternativt i direkt anslutning till att tjänsten tagits i anspråk. Återstående cirka 10 % avser fordringar på långtidshyresgäster som faktureras månadsvis.

### LEASINGINTÄKTER

Per 2021-12-31 hade Bolaget 15 (16) lägenheter som hyrs ut på långtid med återstående löptider på 1-3 år. Intäkter från befintliga hyresavtal uppgår till 2022 2 248 tkr och 2023 2 248 tkr. Betalning sker månadsvis. Alla andra hyresintäkter avser uthyrning inom ramen för hotellverksamhet.

	2021	2020
<b>Hacienda Apartment Hotel</b>		
Hyresintäkter långtidsuthyrning	2 011	1 866
Hyresintäkter korttidsuthyrning	12 152	6 997
Övriga intäkter	425	288
<b>Summa intäkter Hacienda Apartment Hotel</b>	<b>14 588</b>	<b>9 151</b>
<b>Boho Club</b>		
Restaurang	19 973	12 727
Hotell	23 625	10 713
Övriga intäkter	6 327	49
<b>Summa intäkter Boho Club</b>	<b>49 925</b>	<b>23 489</b>
Övriga intäkter	0	3
<b>Summa totalt</b>	<b>64 513</b>	<b>32 643</b>

---

## NOT 5. KOSTNAD SÅLDA FASTIGHETER

### REDOVISNINGSPRINCIP

Quartiers kostnad för sålda fastigheter utgörs av kostnader som uppkommer i samband med försäljning av en fastighet och utgörs av produktions- och säljkostnader. Kostnaderna redovisas i samma period som intäkten från de sålda fastigheterna. I kostnad sålda fastigheter ingår även tidigare redovisad orealiserad värdestegring i enlighet med IAS 40 Förvaltningsfastigheter.

	2021	2020
<b>Hacienda</b>		
Anskaffningskostnad	32 027	9 860
Tidigare redovisad men orealiserad värdestegring	31 526	11 603
Säljkostnad	4 907	2 274
<b>Redovisad produktionskostnad</b>	<b>68 459</b>	<b>23 737</b>
<b>Amapura</b>		
Anskaffningskostnad	15 238	0
Säljkostnad	1 234	0
<b>Redovisad produktionskostnad</b>	<b>16 472</b>	<b>0</b>
<b>Los Flamings</b>		
Anskaffningskostnad	8 211	0
Säljkostnad	558	0
<b>Redovisad produktionskostnad</b>	<b>8 769</b>	<b>0</b>
<b>Totalt</b>		
Anskaffningskostnad	55 476	9 860
Tidigare redovisad men orealiserad värdestegring	31 526	11 603
Säljkostnad	6 699	2 274
<b>Redovisad produktionskostnad</b>	<b>93 701</b>	<b>23 737</b>

---

## NOT 6. DRIFTSKOSTNADER OCH CENTRAL ADMINISTRATION

### REDOVISNINGSPRINCIP

#### Driftskostnader

Quartiers driftskostnader utgörs av kostnader som uppkommer i samband med drift och uthyrning av fastigheter. Större återkommande kostnadsposter utgörs av avgifter till spanska ägarföreningar (motsvarande samfällighetsförening), reparation och underhållskostnader, el och belysning samt konsult och personalkostnader. Se not 11 avseende redovisningsprinciper för avskrivningar.

#### Central administration

Quartiers kostnader för central administration utgörs av koncernens administrationskostnader såsom personalkostnader, resekostnader, konsultkostnader, marknadsföringskostnader och kostnader för ekonomi och annan administration. Kostnaderna redovisas i den period de avser.

---

<b>DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Konsult- och personalkostnader	23 511	22 169
Varuförbrukning	13 881	8 048
Av- och nedskrivningar	12 223	18 692
Reparation och underhåll	4 760	1 716
Föreningsavgifter (Lägenhetshotellet i Benahavis)	3 293	4 496
El och belysning	5 744	3 138
Övriga driftskostnader	8 650	8 470
<b>Summa</b>	<b>72 062</b>	<b>66 729</b>

---

---

<b>CENTRAL ADMINISTRATION</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lönekostnader	6 223	5 324
Konsultkostnader	1 631	2 785
Bank. och finansieringskostnader	21	88
Reklam & PR	227	23
Övriga	3 499	3 995
<b>Summa</b>	<b>11 601</b>	<b>12 215</b>

---

#### REVISIONSKOSTNADER

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

---

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdrag	760	855
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	75	8
<b>Summa</b>	<b>835</b>	<b>863</b>

---

## NOT 7. ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

### REDOVISNINGSPRINCIP

#### Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättning. Ersättningar innefattar fast lön, semesterlön, rörlig lön och i förekommande fall förmåner.

#### Pensionsförpliktelser

Under 2021 har inga avgifter för avgiftsbestämda pensionsplaner erlagts. Koncernen har inga andra betalningsförpliktelser.

#### Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställd sagts upp av koncernen före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar.

Medelantalet anställda	2021	Andel, %	2020	Andel, %
Män	45	57	46	56
Kvinnor	35	43	35	44
<b>Totalt</b>	<b>80</b>	<b>100</b>	<b>81</b>	<b>100</b>

Samtliga anställda 2019 och 2020 har varit lokaliserade i Spanien.

Könsfördelning i företagsledningen	2021	2020
<b>Andel kvinnor i procent</b>		
Styrelsen	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	20%	20%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2021	2020
Styrelsens ordförande	290	290
Styrelseledamöter	450	450
<b>Totalt styrelsearvode</b>	<b>740</b>	<b>740</b>

Verkställande direktör	2 202	1 692
Andra ledande befattningshavare	1 915	2 306
Övriga anställda	18 910	16 810
<b>Totalt löner och andra ersättningar</b>	<b>23 027</b>	<b>20 808</b>

#### Sociala kostnader

Pensionskostnader	0	0
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 811	7 107
<b>Totalt sociala kostnader</b>	<b>6 811</b>	<b>7 107</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>29 838</b>	<b>27 915</b>

### ERSÄTTNINGAR TILL VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN OCH STYRELSEN

Till verkställande direktören i bolaget har utgått ersättningar om totalt motsvarande 2 202 TSEK (1 692). Ersättningen utgörs av en fast lön om 11 000 (11 000) Euro per månad samt bostadsförmån. Därutöver utgår kompensation för pension istället för pensionsförsäkring med 1 000 EUR per månad. Under 2021 har verkställande direktören erhållit utbetalning av intjänad men ej uttagen semester om 34 TEUR samt en bonus av engångskaraktär om 17 TEUR.

Utöver den fasta lönen har verkställande direktören enligt avtal rätt till en kompensation om 3 000 Euro per månad som utbetalas i efterskott 18 månader efter avslutat kalendår och är villkorad av fortsatt anställning. Ingen utbetalning har skett under 2021.

I enlighet med årsstämmans beslut uppbär styrelsen för tiden juni 2020 till ordinarie årsstämma 2021 arvode om 740 TSEK (320), varav 290 TSEK (160) till styrelsens ordförande Jörgen Cederholm, 150 TSEK (80) till övriga ledamöter. Därutöver har reservering för ej fakturerat konsultarvode utöver styrelsearbete skett med belopp om 275 TSEK.

### PENSIONER OCH AVGÅNGSVEDERLAG

Sedan 1 januari 2020 har tidigare pensionsförmån ersatts med ett lönetillägg om 1 000 EUR per månad. Vid uppsägning av anställningsavtalet gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader.

### AKTIERELATERADE ERSÄTTNINGAR

Det finns inga utestående optionsprogram eller andra aktierelaterade ersättningar.

## NOT 8. RESULTAT FRÅN OCH ANDELAR I JOINT VENTURES/INTRESSEFÖRETAG

### REDOVISNINGSPRINCIP

Ett bolag redovisas som intresseföretag då Quartiers innehar mellan 20 % och 50% av rösterna eller på annat sätt har betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen redovisas innehaven i enlighet med kapitalandelsmetoden. Andelar redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel av företagens resultat.

### Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag

Bolaget har under 2021 inte haft några aktiva intresseföretag.

	2021-12-31	2020-12-31
Resultatandel	0	-284
<b>Redovisat resultat</b>	<b>0</b>	<b>284</b>

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	0	478
Andel av bolagens resultat	0	-284
Nedskrivning	0	-194
<b>Utgående balans</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 9. ÖVRIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER

### REDOVISNINGSPRINCIP

Som övriga intäkter och kostnader redovisas intäkter och kostnader som inte ingår i bolagets normala verksamhet.

	2021	2020
Nedskrivning av rörelsefordringar	-4 317	-6 150
Övriga intäkter	0	14 158
Tillkommande köpeskillning	-8 186	-6 510
	<b>-12 503</b>	<b>1 498</b>

Nedskrivning av rörelsefordringar avser 2020 nedskrivning av förskottsfordran på byggnation. 2021 avser kostnaden förlust vid försäljning av den pant i form av aktier i Bolaget som erhöles som en del i den överenskommelse som träffades med byggbolaget.

Tillkommande köpeskillning avser tillkommande köpeskillning för fastigheten CFS. Köpeskillningen har varit föremål för tvist och i oktober meddelades dom. Slutlig betalning erlades i mars.

## NOT 10. FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

### REDOVISNINGSPRINCIP

Med finansiella intäkter och kostnader avses ränteutäkter på bankmedel, fordringar, finansiella placeringar, positiva valutakursdifferenser på finansiella poster samt vinst vid avyttring av finansiella placeringar. Intäkterna redovisas i den period de avser.

Finansiella kostnader omfattar räntekostnader på lån, valutakursdifferenser på finansiella poster, finansieringskostnader samt förlust och nedskrivningar av finansiella placeringar. Kostnaderna redovisas i den period de avser.

FINANSIELLA INTÄKTER	2021	2020
Valutakursdifferenser	0	0
Ränteutäkter	145	159
<b>Total</b>	<b>145</b>	<b>159</b>

### FINANSIELLA KOSTNADER

	2021	2020
Räntekostnader	27 152	20 108
Övriga finansieringskostnader	2 788	1 352
Valutakursdifferenser	849	523
<b>Totalt</b>	<b>30 789</b>	<b>21 982</b>

## NOT 11. INKOMSTSKATT / SKATT PÅ PERIODENS RESULTAT

### REDOVISNINGSPRINCIP

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretag och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt.

Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka underskotten kan utnyttjas.

Koncernen	2021	2020
Skatt på periodens resultat	0	0
Uppskjuten inkomstskatt avseende temporära skillnader	9 538	2 886
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>9 538</b>	<b>2 886</b>

### Avstämning av effektiv skatt

Redovisat resultat före skatt	-64 034	-70 490
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (21,4)	13 191	15 085
Ej avdragsgilla kostnader	-77	-82
Skattemässiga underskott för vilken ingen uppskjuten skattefordran redovisas	-3 156	-12 013
Effekt av utländsk skattesats, 25 % (25 %)	-420	-104
Redovisad effektiv skatt 4,5% (5,4) %	9 538	2 886

### Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Övervärden fastigheter	0	0	-31 912	-41 002	-31 912	-41 002
	0	0	-31 912	-41 002	-31 912	-41 002

Förändring av uppskjuten skatt	Redovisas i resultaträkning	Belopp vid periodens utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	9 538	-31 912

Övervärden i fastigheter avser fastigheter i Spanien som fram till 2018 redovisades som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40 men som nu ingår i Rörelsefastigheter och Projektfastigheter. Rådande skattesats uppgår till 25 % (25). I koncernen har därför 25 % i inkomstskatt använts. Det finns underskottsavdrag på TSEK 129 555 (155 456) i koncernen, varav TSEK 30 805 (23 200) är hänförligt till moderbolaget. Underskotten kan kvittas mot framtida intäkter utan tidsmässig begränsning. Ingen uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag redovisas då det är osäkert när skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga mot vilken en skattefordran kan utnyttjas.



## NOT 12. RÖRELSEFASTIGHETER

### REDOVISNINGSPRINCIP

Den del av koncernens fastighetsinnehav som benämns rörelsefastigheter avser fastigheter där Quartiers även verkar som operatör. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Nedskrivningsbehov prövas genom jämförelse av bokfört värde mot extern marknadsvärdering per bokslutsdagen. Marknadsvärderingen sker enligt ortsprismetoden.

Rörelsefastigheterna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperioder varierar. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

### BOHO CLUB

Sedan 2019 har Quartiers successivt öppnat upp hotell- och restaurangverksamheten vid bolagets fastighet CFS. Verksamheten har under 2021 vuxit kraftigt efter att under stora delar av 2020 och 2021 drabbats av Covid-19 restriktioner.

### LÄGENHETSHOTELL BENAHAIVIS

Quartiers bedriver sedan 2016 kort- och långtidsuthyrning i bolagets lägenhetskomples i Benahavis. Under 2021 har nitton lägenheter sålts och innehavet uppgick per bokslutsdagen till 75 lägenheter varav 20 redovisas som projektfastigheter då de är till salu.

### AVSKRIVNINGAR

Rörelsefastigheternas anskaffningsvärde fördelas på komponenter och skrivs av på mellan 20 och 100 år. Avskrivningarna redovisas som fastighetskostnader.

Komponent	Antal år	Komponent	Antal år
Inre ytskikt	20	Stomme	100
Installationer	25	Tak	50
Markanläggningar	33	Fasad	50

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ingående redovisat värde	446 724	532 617
Avyttringar	-49 522	-21 594
Investeringar	4 405	8 683
Avskrivningar	-10 096	-11 447
Valutakursdifferenser	8 645	-21 217
Omklassificering	-26 978	-40 318
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>373 178</b>	<b>446 724</b>
<b>Uppgifter om rörelsefastigheter</b>		
Anskaffningsvärde	272 156	311 037
Ackumulerad avskrivningar	-28 567	-20 488
Ej realiserade värdejusteringar	129 589	156 175
<b>Redovisat värde</b>	<b>373 178</b>	<b>446 724</b>

Omklassificering avser omklassificering till projektfastigheter på grund av ändrat syfte med innehavet. Anskaffningsvärde avser initialt förvärv och investeringar. Ej realiserade värdejusteringar avser fastigheter i Spanien som fram till 2018 redovisades som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40 men som nu ingår i Rörelsefastigheter och Projektfastigheter.

## NOT 13. NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

### REDOVISNINGSPRINCIP

Såsom nyttjanderättstillgångar redovisas tillgångar hänförliga till leasingavtal. Bolaget har utöver leasingavtal omfattande maskiner och inventarier inga nyttjanderätter för hyrda lokaler eller övriga nyttjanderätter. Bolaget har inga leasingkontrakt som är kortare än ett år eller understiger 5 tusd. Nyttjanderättstillgången redovisas initialt till nuvärdet av framtida betalningar diskonterade med den marginella låneräntan. Tillgången skrivs därefter av linjärt över tillgångens förväntade ekonomiska livslängd.

Det redovisade värdet per balansdagen uppgick till TSEK 3 882 (4 414). Det redovisade värdet fördelar sig på bilar med 535 TSEK (666) och möbler och inredning med 3 347 TSEK (3 748).

### Resultatpåverkande poster hänförliga till leasing

	2021	2020
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	671	1 586
Ränta på leasingskulder	44	288
<b>Leasingkostnader</b>	<b>715</b>	<b>1 874</b>

Under 2021 har kassaflödet påverkats med 2 091 TSEK (1 612) avseende leasing. Framtida kassaflöden och åldersanalys hänförligt till leasing framgår av not 26, leasingskuld.

## NOT 14. INVENTARIER, VERKTYG OCH MASKINER

### REDOVISNINGSPRINCIP

Alla materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Avskrivningar för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt över 5 år.

Tillgångarnas återvinningsvärde och nyttjandeperioder prövas varje balansdag och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet, med avdrag för försäljningskostnader, och redovisas i övriga rörelseintäkter- och kostnader i resultaträkningen.

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	16 429	13 200
Nyanskaffningar	1 040	3 904
Valutakursdifferenser	325	-675
<b>Summa</b>	<b>17 794</b>	<b>16 429</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-5 266	-2 608
Årets avskrivningar	-1 685	-2 658
Valutakursdifferenser	-38	0
<b>Summa</b>	<b>-6 989</b>	<b>-5 266</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>10 805</b>	<b>11 163</b>

---

## NOT 15. ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

### REDOVISNINGSPRINCIP

Andra långfristiga värdepappersinnehav avser marknadsnoterade aktier och redovisas till verkligt värde.

Posten andra långfristiga värdepappersinnehav består i sin helhet av marknadsnoterade aktier.

## NOT 16. PROJEKTFASTIGHETER

### REDOVISNINGSPRINCIP

Den del av koncernens fastighetsinnehav som benämns projektfastigheter redovisas som varulager då avsikten är att sälja fastigheterna efter färdigställande. Projektfastigheter värderas löpande till anskaffningsvärde eller till nettoförsäljningsvärde om detta är lägre.

I anskaffningsvärdet för projektfastigheter ingår utgifter för markanskaffning och projektering/fastighetsutveckling samt utgifter för ny- till och/eller ombyggnation. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningsvärdet i den löpande verksamheten efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

	2021	2020
Ingående redovisat värde	147 187	111 938
Investeringar i fastigheterna	2 053	5 748
Avyttringar	-36 699	0
Omvärdering tilläggsköpeskillning		-5 394
Valutakursdifferenser	1 871	-5 590
Omklassificeringar	26 978	40 318
Utgående redovisat värde	141 390	147 187

## NOT 17. VARULAGER

Posten varulager består i sin helhet av råmaterial, främst för restaurangverksamhet.

### REDOVISNINGSPRINCIP

Varulagret redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först-in-först-ut-metoden (FIFU). redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för inkuransavdrag.

---

## NOT 18. KUNDFORDRINGAR

### REDOVISNINGSPRINCIP

Kundfordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i not 28 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

<b>KUNDFORDRINGAR</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
Fordringar sålda fastigheter	1 833	1 046
Haciendan	33	242
Boho Club	503	148
<b>Summa</b>	<b>2 369</b>	<b>1 436</b>

<b>ÅLDERSANALYS</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ej förfallna	2 369	1 436
<b>Summa</b>	<b>2 369</b>	<b>1 436</b>

Per 2021-12-31 står ingen kund för mer än 10% av kundfordringarna. Ingen förlustreserv redovisas 2021 eller 2020.

## NOT 19. ÖVRIGA FORDRINGAR

### REDOVISNINGSPRINCIP

Övriga fordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i not 26 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fordran Otero Builders	0	8 512
Mervärdesskatterelaterade fordringar	190	2 164
Övriga poster	4 278	4 954
<b>Summa</b>	<b>4 468</b>	<b>15 630</b>

---

## NOT 20. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

### REDOVISNINGSPRINCIP

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter redovisas enligt de principer som beskrivs i not 29 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

	2021-12-31	2020-12-31
Handpenning förvärv mark	0	862
Option förvärv fastighet	8 956	6 916
Övriga	1 235	1 790
<b>Summa</b>	<b>10 191</b>	<b>9 568</b>

Option förvärv fastighet avser en tomt i anslutning till bolagets fastighet CFS på Golden Mile i Marbella. För den icke tvingande köptionen har bolaget per den 31 december 2021 erlagt 873 TEUR. Optionen kan utnyttjas för förvärv i januari 2023. Total köpeskilling uppgår till 2 160 TEUR.

## NOT 21. LIKVIDA MEDEL

### REDOVISNINGSPRINCIP

Likvida medel är finansiellt instrument och innefattar, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, banktillgodohavanden med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

Bolagets likvida medel utgörs främst av banktillgodohavanden i Euro.

## NOT 22. EGET KAPITAL

### REDOVISNINGSPRINCIP

Stamaktier och preferensaktier klassificeras som eget kapital. Aktiekapital motsvarar moderbolagets aktiekapital och utgörs av emitterade stam- och preferensaktier. Övrigt tillskjutet kapital består av från aktieägarna tillskjutet kapital utöver aktiekapitalet. Reserver omräkningsdifferenser utgörs av sådana omräkningsdifferenser som redovisas i övrigt totalresultat. Balanserad vinst inkl. periodens resultat utgörs av ackumulerade resultat från koncernens verksamhet med avdrag för utdelning till aktieägare.

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, brutto innan skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden. Transaktionskostnader redovisas som en avdragspost under eget kapitalkategorin "Övrigt tillskjutet kapital". Utdelning på preferensaktier redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period när utdelningen har beslutats av bolagsstämman.

Specifikation över förändringar i eget kapital återfinns i rapporten Förändringar i eget kapital, vilken följer närmast efter balansräkningen.

### ANTAL AKTIER OCH TECKNINGSOPTIONER

Aktiekapitalet i moderföretaget, Quartiers Properties AB (publ), uppgår till 1 538 tkr (1 463 ) och fördelar sig på 61 554 571 aktier. Av aktierna är 54 784 703 aktier stamaktier och 6 769 868 aktier preferensaktier. Bolagets stam- och preferensaktie är föremål för handel på Nasdaq First North. Aktierna har ett kvotvärde på 0,025 kr per aktie. Stamaktier medför tio röster och preferensaktier medför en röst vardera. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda.

Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning motsvarande totalt 96 öre, med kvartalsvis utbetalning. Bolaget har efter beslut av bolagsstämman rätt att lösa in preferensaktierna till ett lösenbelopp om 12 kr per aktie. Alla aktier har samma rätt till bolagets kvarvarande nettotillgångar, förutom att preferensaktier medför rätt att ur bolagets kvarvarande tillgångar erhålla 12 kronor per aktie samt eventuellt inestående belopp innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Bolaget är förhindrat att lämna utdelning som en del av lånevillkoren för Bolagets investeringslån. För preferensaktierna innebär det att utdelningen ackumuleras och räknas upp med ränta om 12 %. Per balansdagen uppgick det inestående beloppet inklusive ränta till 12 480 (5 616) TSEK.

Vid ingången av räkenskapsåret fanns 3 291 624 teckningsoptioner i Serie 3, 2020/2021 och 3 291 624 teckningsoptioner i

---

Serie 4, 2020/2022 utgivna. Teckningsoptionerna av Serie 3 berättigade till teckning av stamaktier i augusti 2021. 92% av teckningsoptionerna nyttjades för nyteckning av aktier innebärande att 3 030 183 stamaktier emitterades. Teckningsoptionerna av Serie 4 kunde nyttjas för teckning av aktier i mars 2022. Totalt tecknades 2 887 302 aktier med en total emissionslikvid om 10 712 TSEK. Bolaget har vid tidpunkten för årsredovisningens avgivande 57 697 005 stamaktier med ett röstvärde av 10 röster, motsvarande 517 545 200 röster, och 6 769 868 preferensaktier med ett röstvärde av 1 röst, motsvarande 6 769 868 röster. Således finns det totalt 64 466 873 aktier och totalt 583 739 918 röster i bolaget.

#### RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per stamaktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare uppgående till -54 496 tkr (-64 220), efter att hänsyn har tagits till preferensaktiernas del av årets resultat på 0 tkr (669). Resultatet efter avdrag för preferensaktiernas del, -54 496 tkr (-64 889), har dividerats med ett vägt genomsnittligt antal stamaktier under året uppgående till 52 764 581 (49 560 104) stycken. Resultat per aktie efter utspädning motsvarar resultat per aktie före utspädning då resultatet är negativt.

<b>Vägt genomsnitt antal utestående stamaktier</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående totalt antal aktier	51 754 520	48 462 896
Effekt av nyemitterade aktier	1 010 061	1 097 208
Genomsnittligt antal stamaktier	52 764 581	49 560 104
Effekt av utestående teckningsoptioner	334 741	2 194 416
<b>Genomsnittligt antal stamakter efter utspädning</b>	<b>52 903 432</b>	<b>51 754 520</b>

## NOT 23. RÄNTEBÄRANDE SKULDER

I det följande framgår information om företagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om redovisningsprincip och företagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 29.

Quartiers räntebärande skulder består dels av fastighetslån i spanska kreditinstitut upptagna i samband med det ursprungliga förvävet av de fastigheter som förvärvades direkt från den spanska banken Banco Popular samt investeringslån.

Fastighetslånen är noterade i Euro och säkerställda genom fastighetsinteckningar. Den genomsnittliga räntesatsen per 2021-12-31 uppgick till 1,28%. Löptiden på lånen är i genomsnitt 14 år.

I juli 2020 ingick bolaget ett låneavtal med en fond kontrollerad av D. E. Shaw & Co, samt med Alantra Debt Solutions, S.L avseende upptagande av ett lån om totalt 17 miljoner EUR. Lånet löper under maximalt 48 månader. Under lånets första 24 månader uppgår räntan till 12,5 procent med tillägg för skatter och avgifter. Under lånets resterande löptid kan räntan komma att bli högre i den mån EURIBOR 3 månader överstiger 0,0 procent. Under Lånets första 24 månader har Quartiers Properties under vissa villkor rätt att undgå att betala del av räntan mot att denna istället kapitaliseras. Per 2021-12-31 uppgick den totala skulden inklusive kapitaliserad ränta till 18 691 TEUR. Lånet är säkerställt bland annat genom pant i dotterbolagsaktier och vissa fastigheter. Enligt lånevillkoren får ingen utdelning ske på bolagets aktier (vare sig stamaktier eller preferensaktier) under lånets löptid. Syftet med lånet var att refinansiera befintliga skulder inom koncernen och säkerställa nödvändigt rörelsekapital. Avsikten är att refinansiera lånet under andra kvartalet 2022.

Den genomsnittliga vägda upplåningskostnaden uppgick per 2021-12-31 till 6,78 % (8,05).

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Långfristig</b>		
Fastighetslån	83 139	106 423
Leasingskuld	1 587	2 061
Investeringslån	191 457	180 482
Kapitaliserade lånekostnader	-2 702	-5 407
<b>Summa</b>	<b>273 481</b>	<b>283 559</b>
<b>Kortfristig</b>		
Fastighetslån	10 666	10 959
Leasingskuld	662	2 315
Investeringslån	6 337	20 608
Kapitaliserade lånekostnader	-2 705	-2 704
<b>Summa</b>	<b>14 960</b>	<b>31 177</b>
<b>Räntebärande skulder totalt</b>	<b>288 441</b>	<b>314 736</b>

	2021	2020
<b>Skulder vid årets början</b>	314 736	278 554
Upptagna lån	0	185 620
Kapitaliserad ränta	18 198	5 677
Kapitaliserade lånekostnader	2 705	-8 111
Amorteringar	-46 120	-134 448
Valutakursjusteringar	-1 075	-12 556
<b>Skulder vid årets slut</b>	<b>288 444</b>	<b>314 736</b>

## NOT 24. ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld utestående köpeskillingar	15 273	6 510
Erhållna förskott	3 319	0
Momsskuld	2 364	0
Övrigt	2 911	4 146
<b>Summa</b>	<b>23 867</b>	<b>10 656</b>

Skuld utestående köpeskillingar avseende förvärv av fastighet benämnd CFS. Betalning har skett i mars 2022.

## NOT 25. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna semesterlöner	0	146
Upplupna sociala avgifter	0	35
Övriga upplupna kostnader	964	799
<b>Summa</b>	<b>964</b>	<b>980</b>



## NOT 26. FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIERING

### REDOVISNINGSPRINCIP

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen klassificeras i enlighet med IFRS 9 i tre olika kategorier: finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen; finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat samt finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades. Ett finansiellt instrument värderas initialt till det verkliga värdet med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen vilken utgörs av den datum då bolaget förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller företaget inte längre har kontroll över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

### Finansiella tillgångar

De kategorier som är tillämpliga för Quartiers avseende finansiella tillgångar är upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde via resultaträkningen.

En finansiell tillgång värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden om den innehåller i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden och den ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Quartiers finansiella tillgångar som ingår i denna kategori är kundfordringar, likvida medel samt övriga fordringar. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kund- och lånefordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar. Se Nedskrivning nedan avseende bedömning av nedskrivningsbehov. Likvida medel samt övriga tillgångar med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen utgörs av innehav för handelsändamål, det vill säga med huvudsyfte att säljas. Finansiella tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. I denna kategori ingår mindre noterade innehav vars värde beräknas genom att använda noterade marknadspriser.

Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde per bokslutsdagen avser marknadsnoterade aktier till ett värde av 37 (37) tkr.

### Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultaträkningen.

Quartiers skulder utgörs i huvudsak av skulder till kreditinstitut, andra låneskulder samt rörelseskulder såsom leverantörsskulder. Finansiella skulder klassificeras som kortfristiga om de förfaller inom ett år eller tidigare. Om inte tas de upp som långfristiga skulder. Lånekostnader relaterade till större upplåningar aktiveras och redovisas som avdrag från skulden och kostnadsförs linjärt över lånets löptid. Övriga lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänförs sig. Upplupen ränta redovisas som kortfristig del av kortfristiga skulder från kreditinstitut, i det fall räntan förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen.

Leverantörsskulder och andra korta rörelseskulder som utgör finansiella skulder redovisas med anledning av den korta löptiden till nominellt värde.

Det verkliga värdet på kort- och långfristig upplåning bedöms i det närmaste motsvara dess redovisade värden. Säkerhet är ställd i bolagets fastigheter.

Upplåningen klassificeras som nivå 2 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13. Fastighetslån löper med rörlig ränta samt villkoren för refinansiering anses inte ha förändrats nämnvärt sedan upptagandet av skulderna innebärande att redovisat värde anses överensstamma med verkligt värde. Därutöver har bolaget ett finansieringslån med huvudsakligen fast ränta. Lånet har en löptid på 48 månader men kan lösas utan kostnad efter 24 månader, vilket inträffar i juli 2022. Lånet löper med en ränta på 12,5% varav en del av räntan kan kapitaliseras under 2020 och 2021. Kapitaliserad ränta per 2021-12-31 uppgick till 18 198 TSEK. Det är bolagets avsikt att refinansiera lånet under andra kvartalet 2022. Bolaget betraktar lånet som ett bryggglån som aktualiserades när Covid-19 gjorde att annan finansiering inte var möjlig. På grund av att avsikten är att lösa lånet inom 6 månader så anses redovisat värde överensstamma med verkligt värde på grund av lånets löptid.

### Leasingskulder

För leasingavtal med en löptid längre än 12 månader samt leasingavtal med ett värde överstigande 5 TUSD redovisas en leasingskuld under räntebärande skulder. Leasingskulden utgörs av nuvärdet av framtida betalningar diskonterade med den marginella låneräntan.

### Nedskrivning

Quartiers bedömer per varje balansdag om det finns objektiva grunder för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång. En reservering för värdeminskning av kundfordringar görs enligt bedömning av förväntade kreditförluster. Väsentliga finansiella svårigheter hos gäldenären, sannolikhet för att gäldenären kommer att gå i konkurs eller genomgå en finansiell rekonstruktion och uteblivna eller försenade betalningar (förfallna sedan mer än 30 dagar) betraktas som indikatorer på att ett nedskrivningsbehov av en kundfordran kan föreligga. Bedömningen görs individuellt då bolaget ännu inte har historisk data att bygga antagande om förlustreserv på.

Per balansdagen uppgick kundfordringar till 2 369 tkr varav 1 833 tkr avsåg fordringar sålda fastigheter. Ingen förlustreservering har skett per bokslutsdagen.

### FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för ett antal olika finansiella risker. Quartiers utsätts framförallt för ränterisk, likviditets- och finansieringsrisk samt valutarisk.

Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och finansiella risker ligger direkt under verkställande direktören. Den övergripande målsättningen för riskhanteringen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering och säkerställa likviditet. Det främsta styrinstrumentet är löpande kassaflödesprognoser. Finansfrågor av strategisk betydelse behandlas i styrelsen.

#### A) Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt. Koncernens ränterisk uppstår främst genom långfristig upplåning med rörlig ränta. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde. Större delen av upplåningen inom koncernen är i euro, EUR. Bolagets ränterisk följer EURIBOR.

Inflationsförväntningar styr räntan och påverkar därmed bolagets finansnetto. Räntekostnaden för skulder utgör en betydande kostnadspost för Quartiers. Det innebär att ränteförändringar på längre sikt i väsentlig utsträckning kan påverka Quartiers resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar därtill Quartiers kostnader genom till exempel högre kostnader för drift- och underhåll. Dessutom påverkar en förändrad räntenivå i ekonomin marknads avkastningskrav på fastigheter, vilket i sin tur påverkar marknadsvärdet på bolagets fastighetsbestånd.

Bolagets lån hos kreditinstitut med rörlig ränta uppgick per balansdagen till 93 805 TSEK (9 151 TEUR)] (117 381) (11 671 TEUR) och koncernens likvida medel till 48 736

TSEK (16 959). En förändring av EURIBOR 12M med + 1 % från -0,499% till +0,501% skulle innebära en påverkan på räntenettet med + 469 TSEK.

I juli 2020 upptog Bolaget ett finansieringslån till fast ränta. Under lånets första 24 månader uppgår räntan till 12,5 procent med tillägg för skatter och avgifter. Under lånets resterande löptid kan räntan komma att bli högre i den mån EURIBOR 3 månader överstiger 0,0 procent. Avsikten är dock att refinansiera lånet under andra kvartalet 2022.

#### B) Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. Målsättningen med företagets likviditetshandling är att minimera risken för att koncernen inte har tillräckliga likvida medel för att klara sina kommersiella åtaganden. Kassaflödesprognoser upprättas löpande till ledningen.

Enligt aktuella lånevillkor behöver Quartiers generera kassaflöde som täcker 130% av summan av amorteringar, räntor och investeringar ("debt service ratio). För att generera erforderligt kassaflöde avyttrar Quartiers lågt belånade lägenheter i lägenhetshotellet i Benahavis. Kassaflöde netto från avyttringar av lägenheter under 2021 uppgick till 58 421 TSEK. Per februari 2022 uppgick debt service ratio rullande 12 till 164%.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. Enligt aktuella lånevillkor på det investeringslån bolaget upptog i juli 2020 är Quartiers förhindrat att finansiera sig genom ytterligare upplåning. Vid tidpunkten för avgivandet av årsredovisningen 2021 hade Bolaget erhållit villkoarde refinansieringserbjudande som skulle innebära att Bolaget erhåller utökad finansiering till betydligt lägre kostnad än nuvarande finansieringslån.

#### C) Valutarisk

Valutarisken i Quartiers hänför sig framförallt till resultat- och balansräkning i utländsk valuta vilka räknas om till svenska kronor. Eftersom hela den operativa verksamheten bedrivs i Spanien utgör EUR bolagets funktionella valuta. Vid omräkning från den funktionella valutan till rapporteringsvalutan svenska kronor uppstår omräkningsdifferenser.

Omräkningen av utländska nettotillgångar påverkade Quartiers egna kapital med 8 397 tkr (-13 459).

Quartiers skyddar i dagsläget inte omräkningsexponeringar i utländsk valuta. Genom en ökad belåning i EUR sker en successiv minskning av omräknings-exponeringen.

## D) Kreditrisk

Med kreditrisk menas risken att en kund eller motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom förorsakar koncernen en finansiell förlust.

Koncernens kreditriskeponering är totalt sett mycket liten. Hyresintäkter faktureras och betalas huvudsakligen i förskott och övriga rörelseintäkter betalas huvudsakligen kontant i samband med att tjänsten konsumeras.

Exponering mot enskilda kunder/hyresgäster är också begränsad. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen. Se även redovisningsprinciper/nedskrivning ovan.

## KÄNSLIGHETSANALYS

Bolaget har huvuddelen av sina transaktioner samt tillgångar och skulder i Euro. Valutakursförändringar har därför en stor effekt på redovisade värden. Förändringar i räntekostnad påverkar i första hand resultat före skatt.

	Förändring %	Värdeeffekt fastigheter TSEK	Förändring upplåning TSEK	Effekt på eget kapital netto TSEK	Effekt på resultat före skatt TSEK
Valutakursförändring	+/-1,0%	+/- 5 146	+/-2 875	+/- 2 271	+/- 2 875
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning	+/-1,0%				-469

## KAPITALSTRUKTUR

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta till andra intressenter. En väl strukturerad kapitalstruktur är viktig för att hålla bolagets kapitalkostnad på en så låg nivå som möjligt. Se även avsnittet likviditets- och finansieringsrisk ovan.

På samma sätt som andra företag i branschen gör, bedömer Quartiers Properties kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerad med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna kortfristig upplåning och långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som eget kapital i koncernens balansräkning plus nettoskulden. Nuvarande skuldsättningsgraden ligger under intervallet för av styrelsen önskad skuldsättningsgrad. Styrelsen önskar att skuldsättningsgrad ska finnas inom intervallet 55 – 60 % för att nå avkastningskraven på eget kapital. Skuldsättningsgraden uppgick per 2021-12-31 till 49% (51). Nettoskulden sjönk under 2021 med 58 070 TSEK och uppgick till 239 707 TSEK.

Ingen utdelning har skett på bolaget preferensaktier under 2021. I enlighet med lånevillkoren i det investeringslån som upptogs i juli 2020 är bolaget förhindrat att betala utdelning på preferensaktien.

## LEASINGSKULD

Quartiers har utöver leasingavtal avseende materiella tillgångar inga leasingavtal som faller inom IFRS 16.

## SKULDSÄTTNINGSGRAD

	2021-12-31	2020-12-31
Räntebärande skulder	288 443	314 736
Avgår: Likvida medel	-48 736	-16 959
Nettoskuld	239 707	297 777
Eget kapital	246 783	281 761
Summa kapital	486 490	579 538
Skuldsättningsgrad	49%	51%

## FÖRFALLOANALYS

En förfalloanalys över upplåningen nedan analyserar koncernen och moderföretagets finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfalldagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, ej diskonterade kassaflödena. Som fastighetslån med löptid <1 år redovisas förutom avtalsenliga amorteringar under 2022 även lösen av lån på sålda lägenheter.

2021-12-31	<1år	1-2 år	2-5 år	>5 år
Fastighetslån	20 415	10 266	34 125	28 898
Investeringslån	6 337	0	191 458	0
Leasing	1 565	684	0	0
<b>Totalt</b>	<b>28 317</b>	<b>10 950</b>	<b>225 583</b>	<b>28 898</b>

Investeringslånet har en återstående löptid på 2,5 år med en möjlighet att refinansiera lånet efter 24 månader. Vid tidpunkten för årsredovisningens avgivande pågår en refinansiering med målsättningen att slutföra denna under andra kvartalet.

## KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Tkr	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
<i>Tillgångar i balansräkningen</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	37	37		
Övriga långfristiga fordringar			0	0
Kundfordringar			2 369	1 436
Övriga fordringar			4 468	15 630
Likvida medel			48 736	16 959
<b>Summa</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>55 573</b>	<b>34 025</b>
<i>Skulder i balansräkningen</i>				
Långfristiga räntebärande skulder			273 482	283 559
Kortfristiga räntebärande skulder			14 960	31 177
Leverantörsskulder			4 178	4 601
Övriga skulder			23 867	10 656
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>316 487</b>	<b>329 993</b>

## NOT 27. STÄLLDA SÄKERHETER

### REDOVISNINGSPRINCIP

För koncernens förpliktelser ställs säkerheter i huvudsak i form av pantbrev i fastigheter. Därutöver har pantsättning skett av aktier i dotterbolag.

	2021-12-31	2020-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	248 061	319 547
<b>Summa</b>	<b>248 061</b>	<b>319 547</b>
<b>Ställda säkerheter för investeringslån</b>		
Pantsatta aktier i dotterbolag	112 879	140 375

Pantsatta aktier i dotterbolag avser investeringslån som tillhandahålls av Alantra och DESALKIV Portfolios L.L.C. Låntagare är Quartiers Properties AB. Säkerheten består av pantsatta aktier i dotterbolag. Därutöver har även fastigheter i dotterbolagen som inte utgör säkerhet för skulder till kreditinstitut pantsatts.

## NOT 28. EVENTUALFÖRBINDELSER

Quartiers hade per balansdagen inga eventalförbindelser.

## NOT 29. KASSAFLÖDESANALYS

### REDOVISNINGSPRINCIP

Kassaflödesanalysen visar periodens förändring av likvida medel och koncernens disponibla likviditet. Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medför in- eller utbetalningar under perioden.

	2021	2020
Nedskrivning av rörelsefordringar	0	6 150
Övriga intäkter	0	-14 158
Tillkommande köpeskilling	8 186	6 510
<b>Övriga</b>	<b>-317</b>	<b>0</b>
	<b>7 869</b>	<b>-1 498</b>

## NOT 30. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget ingick i maj 2019 ett finansieringsavtal med Strandängen Bostäder i Bunkeflostrand AB. Quartiers ordförande Jörgen Cederholm är även ordförande i Strandängen Bostäder. Jörgens ägande i båda bolagen understiger 10%. Ordförande avstod sin rösträtt i frågan när styrelsen fattade beslut om finansieringen.

Lånebeloppet uppgår till 1 340 TEUR varav 700 TEUR ska användas för färdigställande av projekt Amapura. I samband med försäljningen av Amapura återbetalades lånet jämte ränta. Totala återbetalningen inklusive ränta uppgick till 1 632 TEUR.

## NOT 31. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- I mars genomfördes en förändring i Bolagets ledningsgrupp genom inrättandet av en ny roll Head of Business Support. Rollen bemannas av tidigare CFO Maria Cepero och som ny CFO tillträdde Carl-Fredrik Morander som stöttat bolaget i den finansiella rapporteringen sedan 2017.
- Den 31 mars avslutades nyemission genom utnyttjande av utestående teckningsoptioner av serie TO 2020/2022. Utnyttjandegraden uppgick till 88% och bolaget tillfördes 10,8 MSEK.

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Not	2021	2020
Nettoomsättning	2	1 524	10 944
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 524</b>	<b>10 944</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-4 110	-15 058
Personalkostnader	4	-801	-1 023
Avskrivningar	7	-49	-1 104
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 436</b>	<b>-6 241</b>
<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	23 491	15 356
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-27 661	-11 512
Nedskrivningar	5	-2 691	-3 000
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-6 861</b>	<b>844</b>
Resultat före skatt		-10 297	-5 397
Skatt på årets resultat	6	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-10 297</b>	<b>-5 397</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Not	2021	2020
Årets resultat		-10 297	-5 397
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-10 297</b>	<b>-5 397</b>

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	49
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	8	299 245	281 600
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	9	160 118	171 226
Övriga långfristiga fordringar		0	862
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>459 363</b>	<b>453 737</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	10	121	154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	112	4 116
Finansiella placeringar		37	37
Likvida medel		16 712	1 759
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>16 982</b>	<b>6 066</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>476 345</b>	<b>459 803</b>

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL &amp; SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	12,13		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		1 538	1 463
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 538</b>	<b>1 463</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Övrigt tillskjutet kapital		327 691	316 646
Balanserat resultat		-41 764	-36 367
Årets resultat		-10 297	-5 397
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>275 630</b>	<b>274 882</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>277 168</b>	<b>276 345</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	14,17	197 794	181 996
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>197 794</b>	<b>181 996</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		209	309
Övriga kortfristiga skulder	15	211	173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	963	980
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 383</b>	<b>1 428</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>476 345</b>	<b>459 803</b>



# MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 2020-01-01</b>	1 393	291 673	-35 698	257 368
<b>Totalresultat</b>				
Periodens resultat			-5 397	-5 397
<b>Summa totalresultat</b>			-5 397	-5 397
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Nyemission	70	24 973		25 043
Utdelning preferensaktier			-669	-669
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>			-669	24 374
<b>Utgående balans per 2020-12-31</b>	<b>1 463</b>	<b>316 646</b>	<b>-41 764</b>	<b>276 345</b>
<b>Ingående balans per 2021-01-01</b>	<b>1 463</b>	<b>316 646</b>	<b>-41 764</b>	<b>276 345</b>
<b>Totalresultat</b>				
Periodens resultat			-10 297	-10 297
<b>Summa totalresultat</b>			-10 297	-10 297
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Nyemission	75	11 045		11 120
<b>Utgående balans per 2021-12-31</b>	<b>1 538</b>	<b>327 691</b>	<b>-52 061</b>	<b>277 168</b>

# MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

<b>Belopp i tusentals kronor (TSEK)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-3 436	-5 817
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Återläggning av avskrivningar	49	1 104
Erhållen ränta	144	15 100
Erlagd ränta	-5 291	-11 645
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-8 534</b>	<b>-1 258</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	4 127	5 206
Ökning/minskning leverantörsskulder	-100	-738
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	21	693
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-4 486</b>	<b>3 903</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i dotterbolag	0	-47 020
Ökning/minskning av långfristiga fordringar på dotterbolag	8 318	-149 238
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>8 318</b>	<b>-196 258</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	11 121	25 043
Upplåning	0	177 411
Amortering	0	-5 339
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare	0	-4 829
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>11 121</b>	<b>192 286</b>
Periodens kassaflöde	14 953	-69
Likvida medel vid periodens början	1 759	1 828
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>16 712</b>	<b>1 759</b>

# MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER SAMT NOTER

## NOT 1 MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderföretaget tillämpar RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

### **Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper**

RFR 2 anger att en juridisk person ska tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

#### *Uppställningsformer*

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer också koncernens uppställningsform men följer de kolumner som anges i ÅRL bundet och fritt eget kapital. Det innebär skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

#### Statligt stöd

Moderbolaget har inte erhållit något statligt stöd under 2021.

### **Andelar i dotterföretag**

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillingar.

När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning.

#### *Finansiella instrument*

IAS 39 tillämpas ej i moderföretaget och finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

#### *Leasing*

Moderbolaget redovisar finansiella leasingavtal som operationella leasingavtal. Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperioden som rörelsekostnad. Variabla avgifter kostnadsförs i de perioder de uppkommer.

## NOT 2. NETTOOMSÄTTNING

### **REDOVISNINGSPRINCIP**

Moderbolagets nettoomsättning utgörs av förvaltnings- och projektledningstjänster gentemot koncernens spanska dotterföretag. Intäkterna redovisas i den period de avser.

## NOT 3. ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2021	2020
<i>PwC - Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB</i>		
Revisionsuppdrag	308	501
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	75	8
<b>Summa</b>	<b>383</b>	<b>509</b>

## NOT 4. LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Verkställande direktören är anställd i och erhåller lön från dotterbolaget Quartiers Properties Holding SL. Se not koncern för uppgifter om löner och andra ersättningar till verkställande direktören.

	2021	2020
<b>Medelantalet anställda</b>		
Män	0	0
Kvinnor	0	0
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsens ordförande	290	290
Styrelseledamöter	450	450
<b>Totalt styrelsearvode</b>	<b>740</b>	<b>740</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader till VD	0	35
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	237	306
<b>Totalt sociala kostnader</b>	<b>237</b>	<b>341</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>977</b>	<b>1 081</b>

## NOT 5. RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

	2021	2020
<b>Intäkter</b>		
Ränteintäkter från fordringar hos koncernföretag	23 346	10 283
Övriga ränteintäkter	145	63
Valutakursdifferenser	0	4 985
Övriga finansiella intäkter	0	25
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>23 491</b>	<b>15 356</b>
<b>Kostnader</b>		
Räntekostnader upplåning	24 233	11 512
Nedskrivningar av aktier i dotterbolag	2 692	3 000
Valutakursdifferenser	3 427	0
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>30 352</b>	<b>14 512</b>

## NOT 6. SKATT

	2021-12-31	2020-12-31
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-10 297	-5 397
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (21,4)	2 121	1 145
Ej avdragsgilla kostnader	-1	0
Emissionskostnader som redovisas i eget kapital	0	98
<b>Skattemässiga underskott för vilken ingen uppskjuten skattefordran redovisas</b>	<b>-2 120</b>	<b>-1 253</b>
Redovisad effektiv skatt	0	0

Det finns underskottsavdrag på 30 805 tkr (23 200). Underskotten kan kvittas mot framtida intäkter utan tidsmässig begränsning. Ingen uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag redovisas.

## NOT 7. MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

### REDOVISNINGSPRINCIP

Moderbolagets inventarier värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade planenliga avskrivningar. Planenlig avskrivningar görs med 20%.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	49	1 153
Inköp	0	0
Avskrivningar	-49	-1 104
Utgående redovisat värde	0	49

## NOT 8. ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

### REDOVISNINGSPRINCIP

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärde. I de fall redovisat värde på andelarna överstiger dotterföretagens verkliga värde, sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare gjord nedskrivning inte längre är motiverad återförs tidigare nedskrivning.

Namn Org. nr	Säte	Kapitalandel	Rösträttsandel	Bokfört värde 2021-12-31	Bokfört värde 2020-12-31
Flexshare España, S.L. B19567130	Malaga	100%	100%	94 998	94 998
Quartiers Properties Holding SL B93528750	Malaga	100%	100%	116 972	116 972
Wecap Spain SL B93536621	Malaga	100%	100%	2 691	5 382
The Boho Club SL	Malaga	100%	100%	84 583	64 246

ÅRETS FÖRÄNDRING	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	281 600	246 526
Förvärv av utestående andelar Boho Club SL	0	3 560
Omklassificering från andelar i intresseföretag	0	0
Förändring reservering tilläggsköpeskilling	0	-5 393
Lämnade aktieägartillskott	20 336	39 907
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	301 936	284 600
Nedskrivningar	-2 691	-3 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>299 245</b>	<b>281 600</b>

## NOT 9. LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

### REDOVISNINGSPRINCIP

Fordringar hos koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde.

Fordringar hos koncernföretag är långfristiga och förväntas fortlöpa för att hantera likvidflödet i dotterföretagen. Ränta på fordringarna kapitaliseras löpande. Under 2020 genomfördes en refinansiering av lån varvid moderbolaget erhöll lån som använts för att amortera lån i dotterbolagen vilket resulterat i en ökning av fordringar hos koncernföretag med TSEK 145 512.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	171 226	25 714
Återbetalning	-19 762	0
Omvandling till aktieägartillskott	-20 336	-39 907
Tillkommande fordringar	28 990	185 419
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>160 118</b>	<b>171 226</b>

	2021-12-31	2020-12-31
Bohoclub SL	65 003	75 600
Quartiers Properties Holding SL	48 000	42 184
Flexshare SL	19 520	33 329
CFS Marbella Hotel SL	16 359	11 745
Wecap Spain SL	8 110	6 734
CFS Residential SL	3 126	1 631
Quartiers Estate SL	0	3
<b>Summa</b>	<b>160 118</b>	<b>171 226</b>

## NOT 10. ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

### REDOVISNINGSPRINCIP

Övriga kortfristiga fordringar redovisas till anskaffningsvärde.

	2019-12-31	2020-12-31
Mervärdesskatterelaterade fordringar	71	153
Lånefordran	0	0
Övriga fordringar	50	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>121</b>	<b>153</b>

---

## NOT 11. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalad leasing, kortfristig del	0	200
Kostnader som ska vidarefaktureras	0	3 800
Förutbetalad leasing	0	40
Övriga	112	76
<b>Summa</b>	<b>112</b>	<b>4 116</b>

## NOT 12. EGET KAPITAL

### REDOVISNINGSPRINCIP

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer också koncernens uppställningsform men följer de kolumner som anges i ÅRL bundet och fritt eget kapital.

### ANTAL AKTIER OCH TECKNINGSOPTIONER

Aktiekapitalet i moderföretaget, Quartiers Properties AB (publ), uppgår till 1 538 tkr (1 463 ) och fördelar sig på 61 554 571 aktier. Av aktierna är 54 784 703 aktier stamaktier och 6 769 868 aktier preferensaktier. Bolagets stam- och preferensaktie är föremål för handel på Nasdaq First North. Aktierna har ett kvotvärde på 0,025 kr per aktie. Stamaktier medför tio röster och preferensaktier medför en röst vardera. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda.

Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning motsvarande totalt 96 öre, med kvartalsvis utbetalning. Bolaget har efter beslut av bolagsstämman rätt att lösa in preferensaktierna till ett lösenbelopp om 12 kr per aktie. Alla aktier har samma rätt till bolagets kvarvarande nettotillgångar, förutom att preferensaktier medför rätt att ur bolagets kvarvarande tillgångar erhålla 12 kronor per aktie samt eventuellt inestående belopp innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Bolaget är förhindrat att lämna utdelning som en del av lånevillkoren för Bolagets investeringslån. För preferensaktierna innebär det att utdelningen ackumuleras och räknas upp med ränta om 12 %. Per balansdagen uppgick det inestående beloppet inklusive ränta till 12 480 (5 616) TSEK.

Vid ingången av räkenskapsåret fanns 3 291 624 teckningsoptioner i Serie 3, 2020/2021 och 3 291 624 teckningsoptioner i Serie 4, 2020/2022 utgivna. Teckningsoptionerna av Serie 3 berättigade till teckning av stamaktier i augusti 2021. 92% av teckningsoptionerna nyttjades för nyteckning av aktier innebärande att 3 030 183 stamaktier emitterades. Teckningsoptionerna av Serie 4 kunde nyttjas för teckning av aktier i mars 2022. Totalt tecknades 2 887 302 aktier med en total emissionslikvid om 10 712 TSEK.



---

## NOT 13. VINSTDISPOSITION

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

Överkursfond	327 690 775
Balanserat resultat	-41 764 088
Årets resultat 2021	-10 297 329
<b>Summa disponibla medel</b>	<b>275 629 358</b>

Styrelsen föreslår att stämman inte beslutar om någon utdelning utan att stämman beslutar att de disponibla vinstmedlen i moderbolaget om 275 629 358 kronor ska balanseras i ny räkning.

## NOT 14. RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	2021-12-31	2020-12-31
D. E. Shaw & Co, samt med Alantra Debt Solutions, S.L	191 457	176 400
Kortfristiga lån från andra än kreditinstitut	6 337	5 595
<b>Summa</b>	<b>197 794</b>	<b>181 996</b>

### Förfalloanalys

2021-12-31	<1år	1-2 år	2-5 år	>5 år
Investeringslån	0	197 794	0	0
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>197 794</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 15. ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2021-12-31	2020-12-31
Övrigt	211	173
<b>Summa</b>	<b>211</b>	<b>173</b>

## NOT 16. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna styrelsearvoden, löner och semesterlöner	295	146
Upplupna sociala avgifter	93	46
Upplupna konsultarvoden	275	0
Övriga upplupna kostnader	300	788
<b>Summa</b>	<b>963</b>	<b>980</b>

## NOT 17. FINANSIELLA INSTRUMENT

### REDOVISNINGSPRINCIP

Samtliga finansiella förhållanden som beskrivs för koncernen, se koncernens not 22, gäller även moderbolaget bortsett från att moderbolaget tillämpar undantaget för IFRS 9 i enlighet med RFR 2.

Tkr	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>				
Långfristiga fordringar hos koncernföretag			160 118	171 226
Andra långfristiga fordringar				862
Övriga fordringar			121	153
Finansiella placeringar	37	37		
Likvida medel			16 712	1 759
<b>Summa</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>176 951</b>	<b>174 000</b>
<b>Skulder i balansräkningen</b>				
Leverantörsskulder			209	309
Räntebärande skulder			197 494	181 996
Övriga kortfristiga skulder			211	173
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>197 914</b>	<b>182 478</b>

---

## NOT 18. STÄLLDA SÄKERHETER

### REDOVISNINGSPRINCIP

Moderbolaget har pantsatt aktier i dotterbolag som säkerhet för lån.

---

	2021-12-31	2020-12-31
Pantsatta aktier i dotterbolag	296 554	276 217

---

## NOT 19. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- I mars genomfördes en förändring i Bolagets ledningsgrupp genom inrättandet av en ny roll Head of Business Support. Rollen bemannas av tidigare CFO Maria Cepero och som ny CFO tillträdde Carl-Fredrik Morander som stöttat bolaget i den finansiella rapporteringen sedan 2017.
- Den 31 mars avslutades nyemission genom utnyttjande av utestående teckningsoptioner av serie TO 2020/2022. Utnyttjandegraden uppgick till 88% och bolaget tillfördes 10,8 MSEK.

---

## STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS INTYGANDE

Koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen.

Stockholm, den 7 april 2022

**Jörgen Cederholm**  
Ordförande

**Marcus Johansson Prakt**  
Verkställande direktör

**Jimmie Hall**  
Ledamot

**Andreas Bonnier**  
Ledamot

**Sten Andersen**  
Ledamot

*Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2022*

*Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB*

**Henrik Boman**  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Quartiers Properties AB (publ), org.nr 556975-7684

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Quartiers Properties AB för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 13-60 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer koncernens rapport över totalresultatet och koncernens rapport över finansiell ställning samt resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

### GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-12 och 63-65. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

---

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## **RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR**

### **UTTALANDEN**

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Quartiers Properties AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **GRUND FÖR UTTALANDEN**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### **STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### **REVISORNS ANSVAR**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

**Stockholm den 7 april 2021**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrik Boman

Auktoriserad revisor

# AKTIEN OCH ÄGARNA

Quartiers Properties har två utstående aktieslag i form av stamaktier och en preferensaktieserie. Stam- och preferensaktierna i Quartiers Properties handlas sedan den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Stockholm. Marknadsvärdet på bolagets stamaktier uppgick per den 31 december 2021 till 226,2 MSEK, baserat på en stängningskurs för aktien om 4,13 SEK.

Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning motsvarande 0,96 SEK per aktie som utbetalas kvartalsvis. Senaste utdelningen skedde i anslutning till kvartal 1. Bolaget är sedan dess förhindrat att genomföra utdelningar vilket beskrivits ovan. Ej utbetald utdelning ackumuleras och ingår i det företrädesbelopp som preferensaktierna har framför stamaktierna.

## TECKNINGSOPTIONER

Per den 31 december fanns 3 291 624 teckningsoptioner av Serie 4, 2020/2022 utgivna. Varje teckningsoption i utbyteserbjudandet berättigar till teckning av en ny-emitterad stamaktie i bolaget. Teckningsoptionerna kan utnyttjas för teckning av stamaktier under perioden från och med den 17 mars 2022 till och med den 31 mars 2022. Totalt emitterades 2 912 302 stamaktier.

## BEMYNDIGANDEN

Årsstämman 2021 beslutade att bemyndiga styrelsen att intill nästa årsstämma och inom ramen för bolagsordningens gränser, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om emission av aktier (stamaktier och/eller preferensaktier). Styrelsen ska vid emission av preferensaktier beakta att bolaget kan fullgöra sina åtaganden beträffande utdelning på preferensaktier i enlighet med beslutet om vinstutdelning.

Emission ska kunna ske mot kontant betalning, genom apport och/eller genom kvittning, eller i övrigt förenas med villkor. Beslut om emissioner med stöd av bemyndigandet får medföra en ökning av bolagets aktiekapital med maximalt 15 procent. Vid riktade kontantemissioner ska emissionskursen fastställas på ett marknadsmässigt sätt.

## LIKVIDITETSGARANT OCH CERTIFIED ADVISER

Mangold är bolagets Certified Adviser och ABGSC är bolagets likviditetsgarant i stamaktien. Mangold nås på telefonnummer 08-503 015 50 och ABGSC nås på telefonnummer 08-566 286 00.

## ÄGARLISTA TOPP 10 - 30 DECEMBER 2021

#	Ägare	Stamaktier	Preferensaktier	Kapital	Röster
1	Egonomics AB	10 167 522	-	16,52%	18,33%
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	7 086 758	100 000	11,68%	12,80%
3	House of K Holding Limited	6 401 253	-	10,40%	11,54%
4	LMK-bolagen & Stiftelse	4 575 000	1 580 000	10,00%	8,54%
5	Rocet AB	4 865 066	-	7,90%	8,77%
6	SIX SIS AG	3 687 399	-	5,99%	6,65%
7	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	2 423 728	-	3,94%	4,37%
8	Bosmac Invest AB	1 305 154	-	2,12%	2,35%
9	Leif Edlund	1 333 334	66 666	2,27%	2,42%
10	CS Client Omnibus ACC	1 343 778	10 000	2,20%	2,42%
	<b>Other</b>	<b>16 929 045</b>	<b>5 013 202</b>	<b>26,98%</b>	<b>21,81%</b>
	<b>Total</b>	<b>54 784 703</b>	<b>6 769 868</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Källa: Euroclear

# ÅRSSTÄMMA 2022

Aktieägarna i Quartiers Properties AB (publ) org.nr 556975-7684 kallas härmed till årsstämma fredagen den 29 april 2022.

På grund av Covid-19-pandemin har styrelsen beslutat att årsstämman ska genomföras utan fysisk närvaro och att aktieägarna ska ha möjlighet att utöva sin rösträtt endast genom förhandsröstning (poströstning) med stöd av bestämmelserna i lagen (2022:121) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor.

Bolaget välkomnar alla aktieägare att utnyttja sin rösträtt vid stämman genom förhandsröstning (poströstning) i den ordning som beskrivs nedan. Information om de vid stämman fattade besluten offentliggörs fredagen den 29 april 2022 så snart utfallet av röstningen är slutligt sammanställt.

Anmälan m.m.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska:

- (i) dels vara införd i den utskrift av aktieboken som görs av Euroclear Sweden AB per torsdagen den 21 april 2022,
- (ii) dels anmäla deltagandet till bolaget senast torsdagen den 28 april 2022 genom att ha avgett sin röst enligt instruktionerna under rubriken "Poströstning" nedan.

Poströstning

Styrelsen har beslutat att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt endast genom poströstning enligt 22 § lagen (2022:121) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor.

För poströstningen ska ett särskilt formulär användas som, tillsammans med ytterligare instruktioner för poströstningen, kommer att finnas tillgängligt på bolagets webbplats [www.quartiersproperties.com/for-investerare](http://www.quartiersproperties.com/for-investerare) från och med fredagen den 8 april 2022. Det krävs inte någon separat anmälan, utan ett inskickat poströstningsformulär ses som anmälan. Kompletta formulär ska vara bolaget tillhanda senast torsdagen den 28 april 2022. Aktieägarna kan i poströstningsformuläret begära att beslut i något eller några av ärendena på den föreslagna dagordningen ska anstå till en så kallad fortsatt bolagsstämma, som inte får vara en ren poströstningsstämma. Sådan fortsatt stämma ska äga rum om bolagsstämman beslutar om det eller om ägare till minst en tiondel av samtliga aktier i bolaget begär det.

Ombud

Aktieägare som poströstar genom ombud ska utfärda daterad och undertecknad fullmakt som bifogas poströstningsformuläret tillsammans med registreringsbevis eller annan behörighetshandling för ägare som är juridiska personer. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på bolagets webbplats [www.quartiersproperties.com/for-investerare](http://www.quartiersproperties.com/for-investerare) samt skickas per post till aktieägare som så begär och uppger sin postadress.

## FINANSIELL KALENDER


Årsstämma 2022	29 april 2022
Kvartalsrapport jan-mar 2022	12 maj 2022
Kvartalsrapport apr-jun 2022	14 jul 2022
Kvartalsrapport jul-sep 2022	3 nov 2022
Bokslutskommuniké 2022	23 feb 2023

## KONTAKT

**Marcus Johansson Prakt, VD**  
e-post: [marcus.prakt@quartiersproperties.se](mailto:marcus.prakt@quartiersproperties.se)  
mobil: +46(0)72-018 59 98

**Jörgen Cederholm, Ordförande**  
e-post: [jorgen.cederholm@quartiersproperties.se](mailto:jorgen.cederholm@quartiersproperties.se)  
mobil: +46(0)70-290 19 00





# QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

## KONTAKT

**Bolaget - Quarters Properties AB (publ)**

Strandvägen 7A, 114 56, Stockholm

E-post: [Info@quartersproperties.se](mailto:Info@quartersproperties.se)

Hemsida: [www.quartersproperties.se](http://www.quartersproperties.se)