

QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

**DELÅRSRAPPORT
JANUARI TILL SEPTEMBER
2022**

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

BOLAGETS HITTILLS BÄSTA KVARTAL MED ETT RÖRELSERESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR OM 7 556 TSEK

JULI - SEPTEMBER 2022

- Det tredje kvartalet noterade en nettoomsättning om 78 385 (70 574) TSEK. Av nettoomsättningen stod lägenhetsförsäljning för 40 219 TSEK (42 095) och intäkter från rörelseverksamheten för 38 166 TSEK (28 479).
- Bolagets operativa kassaflöde inklusive fastighetsförsäljningar noterades till 23 882 (32 680) TSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten förbättrades med 5 222 TSEK medans investeringar i projektfastigheter ökade med 12 941 TSEK vilket förklarar försämringen av kassaflödet med 8 708 TSEK jämfört med samma period föregående år.
- Bruttoresultatet uppgick till 8 401 (1 591) TSEK. Förbättringen kan hänföras både till ökade försäljningspriser på avyttrade fastigheter och en framgångsrik prisstrategi i bolagets operatörsverksamhet där högre priser bidragit till högre marginaler.
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till 7 556 (1 837) TSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 6 076 (-12 837) TSEK.
- Resultat per aktie uppgick till 0,11 (-0,25).

JANUARI - SEPTEMBER 2022

- Nettoomsättningen för perioden uppgick till 167 355 (106 692) TSEK.
- Intäkterna från operatörsverksamheten uppgick till 73 367 (48 630) TSEK.
- Intäkterna från avyttring av fastigheter uppgick under perioden till 93 988 (58 062) TSEK.
- Bolagets operativa kassaflöde inklusive fastighetsförsäljningar noterades till 31 057 (47 288) TSEK. Kassaflödet har under perioden påverkats av betalning av utestående köpeskilling på Centro Forestal Sueco med 15 273 TSEK och investeringar i projektfastigheter med 13 262 TSEK.
- Bruttoresultatet uppgick till 2 516 (-7 901) TSEK.
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till 333 (-5 938) TSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till -23 584 (-44 631) TSEK.
- Resultat per aktie för 1 januari - 30 september 2022 uppgick till -0,45 (-0,86) SEK.
- Under perioden har totalt 24 lägenheter i bolagets lägenhetshotell i Benahavis avyttrats, vilket kan jämföras med 15 stycken under motsvarande period 2021. Vinsten efter avdrag för försäljningskostnader uppgick till 42 854 TSEK. Av vinsten har i tidigare perioder 41 935 (24 305) TSEK redovisats som ej realiserad värdeförändring. Det redovisade resultatet för tredje kvartalet uppgår därmed till 919 TSEK före skatt.
- Redovisat eget kapital per den 30 september 2022 uppgick till 253 559 (250 489) TSEK.
- Bolagets substansvärde per den 30 september 2022 uppgick till 320 172 (292 002) TSEK motsvarande 5,55 (5,33) SEK per aktie. Substansvärdet har justerats för preferensaktieägarnas andel av eget kapital motsvarande 81 238 TSEK, samt ackumulerad ej utbetald utdelning, samt dröjsmålsränta på ej utbetald utdelning om 18 587 TSEK.

ÖVRIGA HÄNDELSER UNDER TREDJE KVARTALET

- Den 26 juli slutfördes förvärvet av en tomt i anslutning till Boho Club Marbella genom erläggande av slutlig köpeskilling om 0,9 MEUR. Fastigheten avses att användas för framtida expansion av Boho Clubs rumskapacitet.

ÖVRIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- I september påbörjades renovering av 10 nya bungalows på fastigheten där Boho Club är verksamt. Dessa nya bungalows beräknas vara färdigställda i april 2023 och utökar då kapaciteten på Boho Club från 30 till 40 rum vilket skapar förutsättning för en fortsatt intäktsökning med hög bruttomarginal i operatörsverksamheten.

QUARTIERS I KORTHET

Quartiers Properties är ett svenskägt fastighetsutvecklingsbolag listat på Nasdaq First North i Stockholm. Bolagets verksamhet är geografiskt koncentrerad 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 fastighetsutveckling och operatörsverksamhet.

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 fastighetsutveckling investerar bolaget i fastighetsprojekt inom premiumsegmentet. Bolaget strävar efter en välbalanserad projektportfölj med en kontinuerlig avkastning och kassaflöden i form av realiserade försäljningar.

Genom operatörsverksamheten, som består av hotell- och restaurangdrift, skapas löpande intäkter samtidigt som den bidrar till värdeskapande i de av bolagets

projekt där driftsverksamheten utgör en viktig del av fastighetsförädlingen. Konceptet Boho Club, som bolaget skapat, används exempelvis redan idag på en av bolagets fastigheter och bidrar med förbättrat driftnetto som i sin tur resulterat i värdeökningar. Bolaget avser att replikera denna modell på fler fastigheter.

1 januari - 30 september 2022 uppvisade en kraftig försäljningstillväxt jämfört med samma period 2021. Operatörsverksamheten ökade sina intäkter med 50,9% och intäkterna från avyttring av fastigheter ökade med 61,9%.

Förutsättningarna för fortsatt tillväxt är goda. I september påbörjades renovering av 10 nya bungalows som efter planerat färdigställande i april 2023 kommer att införlivas i Boho Clubs hotellverksamhet och bidra till ökade intäkter med hög marginal.

Konceptet och varumärket Boho Club i kombination med den know-how kring drift av hotell- och restaurangverksamhet som skapats under utmanande förhållanden har lagt grunden för en skalbar tillväxt där driftverksamheten kan användas som ett verktyg för att skapa värdetillväxt i hotellfastigheter.



Poolbar Boho Club

KONCERNENS NYCKELTAL I SAMMANDRAG

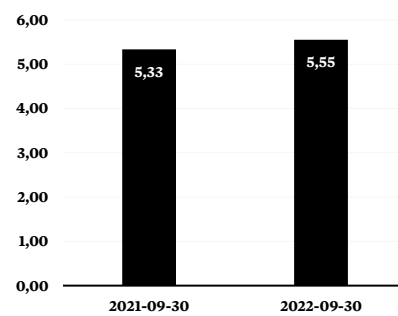
NYCKELTAL I SAMMANDRAG

Försäljningsintäkterna 1 januari - 30 september ökade med 56,8% jämfört med samma period 2021. Substansvärdet per stamaktie uppgick till 5,55 SEK per aktie, att jämföra med senaste börskurs per stamaktie för datumet för denna rapport om 4,15 SEK. Bolagets stamaktie handlas således till en substansrabatt om 25,2%, vilket därtill inte inkluderar värdet av driftverksamheten och varumärket Boho Club.

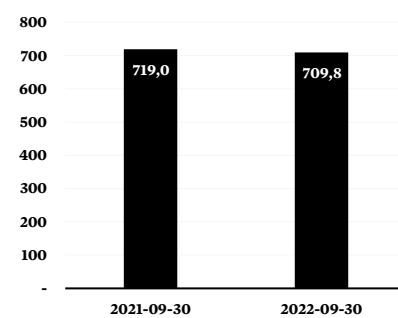
De lägre fastighetsvärdena är helt och hållet relaterade till avyttrade lägenheter. Värdet på Boho Club inkluderar inte eventuella nya byggrätter i en ny detaljplan och inte heller värdet av själva driftverksamheten. Dessa värden ingår därför inte heller i bolagets substansvärde per stamaktie.



SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE 5,55 SEK



FASTIGHETSVÄRDE 710 MSEK



Nyckeltal (TSEK)	30/09-2022 (Kv 3 2022)	30/09-2021 (Kv 3 2021)	31/12-2021 (Helår)	31/12-2020 (Helår)
Försäljningsintäkter	78 385	70 574	156 476	55 800
Rörelseresultat EBITDA	7 556	1 837	-21 166	-31 189
Kassaflöde från drift och fast. försäljning*	23 882	32 680	71 837	-41 053
Fastighetsvärden**	709 773	718 962	709 721	754 008
Räntebärande skulder***	282 598	308 137	288 441	314 736
Lånekvot (LTV)	36,89%	37,39%	33,77%	39,64%
Soliditet bokfört värde	45%	40%	41%	43%
Soliditet marknadsvärden fastigheter	84%	69%	74%	67%
Antal anställda (koncern)	109	94	75	68
Substansvärde per stamaktie****	5,55	5,33	5,85	6,09
Eget kapital per aktie	4,39	4,57	4,44	5,44
Börskurs per stamaktie	4,15	4,15	4,13	9,50
Börsvärde stamaktier	239 443	227 357	226 261	491 668

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

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

*** I balansräkningen redovisas räntebärande skulder med avdrag för kapitaliserade finansieringskostnader som periodiseras över lånets löptid. Se tilläggsupplysningar räntebärande skulder.

**** 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

Siffrorna visar att vi nu helt klart är på rätt väg. Vi gör vårt bästa kvartal någonsin med ett resultat för perioden som är hela 18,9 MSEK bättre än motsvarande period 2021. Det är en konsekvens av ökad försäljning men även minskade finansieringskostnader och högre bruttomarginaler. Det i sin tur är ett resultat av att vi lyckats öka våra priser i högre utsträckning än vad våra kostnader har ökat till följd av en rusande inflation.

Det är dock andra variabler som glädjer mig än mer just nu. Det är det fina momentum som vi befinner oss i rent operationellt. Efter ett antal organisationsförändringar de senaste månaderna ser vi en ökad jämnhet i vår leverans till kunden, vilket har gjort att vi även in i det fjärde kvartalet fortsätter att leverera bra försäljnings-siffror i såväl operatörsverksamheten som i bostadsförsäljningen. Att i hotell- och restaurangverksamheten minska säsongsvariationen är en prioritet för oss eftersom det möjliggör att träna, behålla och arbeta med samma team året runt, vilket i sin tur ger en mer kvalitativ produkt, fler gäster och högre priser. Vi mäter sedan sex månader tillbaka kundnöjdhet ur flera avseenden och kan konstatera att även dessa resultat rör sig i rätt riktning. Vi är på rätt väg även här men är långt ifrån nöjda. Vi har bara börjat och jobbar stenhårt för att leverera en kundupplevelse utöver det vanliga.

Det aktuella världsläget med stora geopolitiska risker, inflation, recessionsförväntningar och på det centralbanker som fortsätter att höja räntor i rask takt, gör att vi lever i en delvis upp-och-nervänd värld ur ett rent makroekonomiskt perspektiv. Få, om någon, trodde på det scenario som vi de senaste åren gått igenom med Covid, eller den situation med krig i Europa som vi lever i just nu. Även om verksamheten idag, trots alla svårigheter, börjar ta fart på allvar, ser vi med tillförsikt på den närmsta framtiden och har stor respekt för de effekter hög inflation tillsammans med kraftigt högre räntor har på människors vilja att konsumera och investera. Det kan komma att påverka såväl vår bostadsförsäljning som vår operatörsverksamhet framöver.

Oavsett i vilken utsträckning det sker och hur framtiden utvecklas är en revidering av vår nuvarande kapitalstruktur befogad och välbehövlig. Vi öppnade hotellet på Boho Club den 15 december 2019 och i mars 2020 tvingades vi stänga ned. Bankerna drog sig tillbaka och vår tänkta finansiering uteblev. Vi hittade lösningar och en väg framåt men tvingades ställa in utdelningen på preferensaktierna. Covid har orsakat oerhört mycket sorg och smärta i världen, framförallt för alla de som mist livet, förlorat anhöriga eller som nu fortsatt lider av sviterna av denna sjukdom. Många företag och affärsverksamheter har gått under eller har tagit lån som nu ska betalas i takt

med att räntor stiger. Många bolag kommer inte att klara detta. Vi tillhör inte den kategorin men även vi måste se tillbaka med respekt på hur Covid påverkat oss i grunden. En försiktig beräkning visar att ökade finansieringskostnader och förluster, på grund av att Covid lamslog vår verksamhet, har påverkat kassaflödet negativt med 80 MSEK* under 2020-2021. Det motsvarar 28% av våra räntebärande skulder.

Hotellfastighetsägare som saknar en kunnig och kompetent operatör kommer att få det svårt och tvingas till förändringar eller fastighetsförsäljningar. För oss är det viktigt att då finnas där och ta tillvara på dessa möjligheter. För att göra det, och för att vi på allvar ska få fart på verksamheten efter de senaste två årens marknads-mässiga utmaningar, fordras dock en strategiskt korrekt kapitalstruktur som komplement till vår kompetens inom drift- och utveckling.

Ovan nämnda kostnader, samt behovet att hitta en långsiktigt hållbar balans i det finansiella kassaflödet även efter nuvarande bostadsprojekt har sålts, innebär att någon åtgärd för att minska utestående preferensaktieskuld sannolikt kommer att behövas genomföras. I slutet av september fattade styrelsen beslut om att inte återuppta utdelning på bolagets preferensaktier. Detta på grund ökad osäkerhet i omvärlden och förändrade affärsförutsättningar. Samtidigt inleddes en process för att utvärdera ett erbjudande om ett frivilligt inlösenprogram för preferensaktien, samt en analys av bolagets behov att omstrukturera sin nuvarande kapitalstruktur där preferensaktier utgör en betydande del. Analysen pågår och vi avser att ge mer information så snart som möjligt.



**Marcus Johansson Prakt
VD Quartiers Properties**

*) Delvis beaktat bolagets inställda bankfinansiering i samband med Covid och att det allmänna marknadsläget bedöms ha ökat bolagets finansieringskostnader under cirka två år med sammanlagt 35 MSEK. Därtill har förlusterna i operatörsverksamheten 2020-2021 totalt uppgått till 45 MSEK. Rimligtvis och lågt räknat borde denna verksamhet genererat i snitt ett nollresultat med utgångspunkt för utfall hittills 2022, trots att de första månaderna 2022 präglades av restriktioner och kraftiga verksamhetsstörningar.

OPERATÖRSVERKSAMHET

Bolagets driftverksamhet, och framförallt Boho Club som öppnade precis innan utbrottet av Covid-19, har byggts upp under komplicerade och utmanande förutsättningar. Trots det utsågs Boho Club till Spaniens bästa boutiquehotell inom lyxsegmentet under 2021 av Spain Luxury Hotel Awards.

För närvarande har bolaget två operatörsverksamheter som drivs oberoende av varandra men med ett antal gemensamma funktioner som delas mellan anläggningarna för ökad kostnadseffektivitet. Dessa är Quartiers Marbella Apartments och Boho Club Marbella. Den sistnämnda anläggningen är bolagets flaggskepp och utgör ett unikt koncept med stor lönsamhetspotential. För närvarande pågår arbete med att identifiera nya anläggningar på strategiskt intressanta orter.



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, samt vunnit pris som Spaniens bästa boutiquehotell inom lyxsegmentet 2021. Hotellet har 30 rum med 2-4 bäddar per rum. Byggnation av ytterligare 10 rum i form av fristående bungalows pågår och beräknas vara färdigställda i april 2023.

Under det tredje kvartalet genererade verksamheten en omsättning om 29,2 MSEK (21,4). EBITDA för projektet under det tredje kvartalet uppgick till 5,5 MSEK (2,8) motsvarande en ökning med 91% jämfört med samma period föregående år.

Arbete med en ny detaljplan pågår som bedöms kunna mångdubbla antalet byggrätter på fastigheten och möjliggöra fortsatt utveckling. Quartiers plan att utöka fastigheten med mer hotellrum och restauranger ligger i såväl kommunens som i Quartiers intresse och därmed bedöms förutsättningarna att lyckas erhålla fler byggrätter som goda.



QUARTIERS MARBELLA APARTMENTS

Väl tilltagna och smakfullt inredda lägenheter för kort- och långtidsuthyrning.

Förutom uthyrning av egna lägenheter bedriver bolaget även en conciergeverksamhet som riktar sig till externa kunder vilket gör att verksamheten kan utvecklas till att fungera oberoende av lägenhetsinnehav.

Under det tredje kvartalet 2022 genererade verksamheten en omsättning om 8,5 MSEK (7,0) och ett EBITDA om 3,7 MSEK (2,6) motsvarande en ökning med 46% jämfört med samma period föregående år.

PROJEKTPORTFÖLJ

Bolagets projektportfölj utgörs idag av fyra olika projekt i olika faser. Från Hacienda Collection, som funnits i bolagets portfölj sedan starten, till Centro Forestal Sueco som har potential att bli bolagets hittills främsta projekt. Denna balans i portföljen möjliggör en kontinuerlig realisering av de värden som skapas.

Samtliga nya projekt är fokuserade på premiumsegmentet vilket ställer höga krav på genomförandet av projekten. Quartiers har genom de projekt som genomförts successivt byggt upp en hög kompetens internt avseende alla aspekter av genomförandet. Från legala frågor kopplade till förvärv och bygglov till genomförande av byggnationen till paketeringen och genomförandet av försäljningen till en specifik målgrupp.



HACIENDA COLLECTION BY QUARTIERS

Lägenheter till salu i Hacienda Collection, som är en gated community belägen vid foten av Sierra de Las Nieves. Under det tredje kvartalet såldes 10 stycken lägenheter vilket är bättre än den plan om 6 försäljningar per kvartal som bolaget satt upp. Totalt har under 9 månader 2022 sammanlagt 24 lägenheter avyttrats, vilket motsvarade bolagets interna målsättning för hela 2022. Per 30 september 2022 fanns 51 lägenheter kvar med en bokförd ej realiserad värdestegring om 92,4 MSEK.



CENTRO FORESTAL SUECO

Denna fastighet om 13 730 kvadratmeter ligger intill Boho Club, mindre än två minuters promenad från stranden i Marbella. Quartiers utvärderar möjligheten att utveckla en ny hotellfastighet på fastigheten och är i pågående process med en ny detaljplan med ambitionen att mångdubbla antalet byggrätter på fastigheten, samt möjliggöra erhållande av relevant bygglicens.



OCEAN VIEW BY QUARTIERS

Lägenhetsprojekt i Benahavis 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 tredje kvartalet har Quartiers erhållit kommunens godkännande för projektet och arbetar nu med att färdigställa de sista detaljerna som kommunen behöver för att ge slutlig bygglicens. Därtill kommer under det tredje kvartalet upphandling av byggare att påbörjas.



VILLATOMT I LOS FLAMINGOS

För närvarande pågår projektering av ett exklusivt villaprojekt med potential till över 1 000 kvm boyta. Villan avses att byggas och säljas, alternativt säljas med framtaget koncept för villan.

KOMMENTARER TILL PERIODEN

Rapporten har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Se årsredovisning 2021 för fullständiga redovisningsprinciper.

RESULTAT JULI - SEPTEMBER

Nettoomsättning ökade från 54 043 andra kvartalet till 78 385 (70 574) TSEK under tredje kvartalet.

Omsättningen från avyttring av fastigheter uppgick till 40 219 (42 095) TSEK och avsåg tio lägenheter i Hacienda Collection. Intäkter från operatörsverksamheten uppgick till 38 166 (28 479) TSEK motsvarande en ökning med 51% jämfört med samma period föregående år.

Bruttoresultatet uppgick till 8 401 (1 591) TSEK. Exklusive avskrivningar uppgick bruttoresultatet till 10 938 (4 511) TSEK.

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Soliditeten uppgick vid periodens utgång till 45% (40%). Koncernens räntebärande skulder uppgick till 272 459 (308 137) TSEK. Räntebärande skulder redovisas med avdrag för kapitaliserade finansieringskostnader med 10 139 (6 083) TSEK. Lånekvoten uppgick till 36,89% (37,39%). Koncernens likvida medel uppgick till 34 094 (45 401) TSEK.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till -9 923 (7 349) TSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 21 958 (21 951) TSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -6 761 (-1 275) TSEK. Ingen utdelning på preferensaktien har lämnats. Ackumulerad ej utbetald utdelning, inestående belopp, uppgick per den 30 september 2022 till 18 587 TSEK, inklusive uppräkningsmedel med en räntesats om 12% per år på ej utbetalt belopp.

FASTIGHETER

Som rörelsefastighet redovisas en hotellfastighet och lägenheter som hyrs ut i egen regi som lägenhetshotell. Investeringar i rörelsefastigheter uppgick under perioden till 11 847 (3 062) TSEK.

Som projektfastigheter redovisas pågående fastighetsutvecklingsprojekt samt sju lägenheter som är under försäljning.

Under perioden uppgick investeringar i projektfastigheter till 12 041 (2 624) TSEK. Investeringarna avser huvudsakligen förvärv av fastighet i anslutning till Boho Club.

AKTIER

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 30 september 2022 till 239,4 MSEK, baserat på en stängningskurs för aktien om 4,15 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 det första kvartalet 2020. Bolaget har fram till och med refinansieringen av bolagets lån som upptogs under Covid i juli 2020, varit förhindrat att genomföra utdelningar som del av villkor med externa långgivare.

I slutet av september fattade styrelsen beslut om att inte återuppta utdelning på bolagets preferensaktier. Detta på grund ökad osäkerhet i omvärlden och förändrade affärsförutsättningar. Samtidigt inleddes en process för att utvärdera ett erbjudande om ett frivilligt inlösenprogram för preferensaktien, samt en analys av bolagets behov att omstrukturera sin nuvarande kapitalstruktur där preferensaktier utgör en betydande del.

Ej utbetald utdelning ackumuleras och ingår i det företrädesbelopp som preferensaktierna har framför stamaktierna.

MODERBOLAGET

Moderbolagets nettoomsättning uppgick under 1 januari - 30 september till 3 125 (1 143) TSEK varav tredje kvartalet 499 (379). Resultat efter finansiella poster uppgick till -14 614 (-9 615) TSEK varav tredje kvartalet -5 943 (-7 238) TSEK. Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgick per 30 september till 6 229 (184 705) TSEK. Eget kapital uppgick till 280 742 (282 530) TSEK.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET TREDJE KVARTALET

- Den 26 juli slutfördes förvärvet av en tomt i anslutning till Boho Club Marbella genom erläggande av slutlig köpeskilling om 0,9 MEUR. Fastigheten avses att användas för framtida expansion av Boho Clubs rumskapacitet.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Inga närståendetransaktioner har skett under perioden.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Quartiers Properties är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. För information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till årsredovisningen för 2021. Den beskrivningen är fortsatt relevant.

KOMMENTARER TILL PERIODEN

REVISOR

PwC är bolagets revisor. Henrik Boman är ansvarig auktoriserad revisor. Rapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

NÄSTA RAPPORTDATUM OCH FINANSIELL KALENDER

- Bokslutskommuniké 2022: 23 februari 2023.
- Datum för kommande rapporter och årsstämma beslutas i samband med att bokslutskommunikén offentliggörs.

STYRELSENS & VD:S INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat, samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 3 november 2022

Jörgen Cederholm, styrelseordförande

Jimmie Hall, styrelseledamot

Sten Andersen, styrelseledamot

Andreas Bonnier, styrelseledamot

Marcus Johansson Prakt, verkställande direktör



Shop och mötesrum Boho Club

ÄGARLISTA TOPP 10 - 30 SEPTEMBER 2022

#	Ägare	Stamaktier	Preferensaktier	Kapital	Röster
1	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	7 284 000	100 000	11,45%	12,50%
2	House of K Holding Limited	6 401 253	-	9,93%	10,97%
3	Egonomics AB	6 050 000	-	9,38%	10,36%
4	Rocet AB	5 590 922	-	8,67%	9,58%
5	Bosmac Invest AB	5 224 669	-	8,10%	8,95%
6	LMK-bolagen & Stiftelse	4 575 000	1 079 000	8,77%	8,02%
7	SIX SIS AG	4 154 070	-	6,44%	7,12%
8	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	2 680 228	-	4,16%	4,59%
9	Avanza Pension	1 854 691	622 132	3,84%	3,28%
10	CS Client Omnibus ACC	1 451 705	10 000	2,27%	2,49%
	Other	12 430 467	4 958 736	26,99%	22,14%
	Total	57 697 005	6 769 868	100,00%	100,00%

Källa: Euroclear



FINANSIELL INFORMATION

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tusentals kronor	Kv3 2022	Kv3 2021	1 jan-30 sep 2022	1 jan-30 sep 2021	Helår 2021
Avyttring av fastigheter	40 219	42 095	93 988	58 062	91 963
Intäkter operatörsverksamhet	38 166	28 479	73 367	48 630	64 513
Summa nettoomsättning	78 385	70 574	167 355	106 692	156 476
Kostnad sålda fastigheter	-39 354	-43 304	-93 069	-61 389	-93 701
Driftskostnader	-30 630	-25 679	-71 770	-53 204	-72 062
Summa rörelsens kostnader	-69 984	-68 983	-164 839	-114 593	-165 763
Bruttoresultat	8 401	1 591	2 516	-7 901	-9 287
Central administration	-3 438	-2 674	-10 339	-7 514	-11 601
Rörelseresultat	5 019	-1 083	-7 767	-15 415	-33 390
-varav rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA)	7 556	1 837	333	-5 938	-21 166
Övriga rörelseintäkter och kostnader	56	-8 147	56	-12 523	-12 502
Resultat från finansiella poster	-3 496	-7 863	-26 312	-22 939	-30 644
Resultat före skatt	1 523	-17 093	-34 079	-50 877	-64 034
Inkomstskatt	4 553	4 256	10 495	6 246	9 538
PERIODENS RESULTAT	6 076	-12 837	-23 584	-44 631	-54 496
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, SEK	0,11	-0,25	-0,45	-0,86	-1,03

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Belopp i tusentals kronor	Kv3 2022	Kv3 2021	1 jan-30 sep 2022	1 jan-30 sep 2021	Helår 2021
Periodens resultat	6 076	-12 837	-23 584	-44 632	-54 496
Övrigt totalresultat					
Omräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet	6 213	4 127	19 554	2 239	8 397
Periodens totalresultat	12 289	-8 710	- 4 030	-42 393	-46 099

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tusentals kronor	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Rörelsefastigheter	334 757	403 373	373 178
Nyttjanderättstillgångar, inventarier, verktyg och installationer	16 610	14 375	14 687
Projektfastigheter	153 100	138 114	141 390
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	37	37	37
Omsättningstillgångar	20 034	19 192	18 117
Likvida medel	34 094	45 401	48 736
SUMMA TILLGÅNGAR	558 632	620 492	596 145
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	253 559	250 489	246 783
Uppskjuten skatteskuld	23 107	35 209	31 912
Räntebärande skulder	272 459	308 137	288 441
Leverantörsskulder	2 286	3 790	4 178
Övriga skulder	6 625	22 009	23 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	596	858	964
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	558 632	620 492	596 145

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals kronor	Eget kapital hänförligt till		
	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 2021-01-01	281 761	0	281 761
Periodens resultat	-54 496	0	-54 496
Omräkningsdifferenser	8 397	0	8 397
Nyemission	11 121	0	11 121
Utgående balans per 2021-12-31	246 783	0	246 783
Ingående balans per 2022-01-01	246 783	0	246 783
Periodens resultat	-23 583	0	-23 583
Omräkningsdifferenser	19 554	0	19 554
Nyemission	10 805	0	10 805
Utgående balans per 2022-09-30	253 559	0	253 559

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tusentals kronor	Q3 2022	Q3 2021	1 jan-30 sep 2022	1 jan-30 sep 2021	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	5 032	-1 084	-7 710	-15 416	-33 390
Varav resultat från avyttring av fastigheter	-865	1 209	-919	3 327	1 738
Varav hänförligt till minoriteten	0	0	0	0	0
Av- och nedskrivningar	2 537	2 921	8 100	9 478	12 223
Resultatandel intressebolag	0	0	0	0	0
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	0	-2 074	0	-2 074	7 869
Räntetäkter och liknande resultatposter	13	1	0	145	145
Erlagd ränta (hänförligt till finansieringsverksamheten)	-3 769	-3 247	-19 283	-5 551	-9 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 948	-2 274	-19 812	-10 091	-20 453
Förändringar i rörelsekapital					
Investeringar i projektfastigheter	-12 041	0	-13 262	0	-2 053
Försäljning av projektfastigheter	6 075	15 942	31 992	14 905	34 164
Förändring av övrigt varulager	0	0	0	0	-471
Förändring av rörelsefordringar och skulder	-6 905	-6 319	-24 853	2 618	11 183
Summa förändring av rörelsekapital	-12 871	9 623	-5 853	17 523	42 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 923	7 349	-25 665	7 432	22 370
Avyttring av rörelsefastigheter	33 805	25 331	56 722	39 856	49 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten inklusive avyttring av rörelsefastigheter	23 882	32 680	31 057	47 279	71 837
Kassaflöde från övrig investeringsverksamhet					
Minskning av finansiella anläggningstillgångar					
Förvärv och investeringar i rörelsefastigheter	-11 847	-3 062	-13 328	-4 218	-4 233
Investeringar i maskiner och inventarier	0	-318	0	-318	-1 040
Kassaflöde från investeringsverksamheten	21 958	21 951	43 394	35 320	44 194
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission	0	11 121	10 805	11 121	11 121
Upptagna lån	0	0	189 674	0	0
Amortering av lån	-6 761	-12 396	-223 883	-25 553	-46 120
Övriga kapitaliserade finansieringskostnader	0	0	-10 528	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 761	-1 275	-33 932	-14 432	-34 999
Periodens kassaflöde	5 274	28 025	-16 203	28 320	31 565
Likvida medel vid periodens början	28 413	17 388	48 736	16 959	16 959
Kursdifferens i likvida medel	407	-12	1 561	122	212
Likvida medel vid periodens slut	34 094	45 401	34 094	45 401	48 736

MODERBOLAGETS SIFFROR I SAMMANDRAG

Resultaträkning (belopp i tusentals kronor)	Q3 2022	Q3 2021	1 jan-30 sep 2022	1 jan-30 sep 2021	2021
Rörelsens intäkter	499	379	3 125	1 143	1 524
Rörelsens kostnader	-1 098	-3 954	-5 269	-6 028	-4 960
Rörelseresultat	-599	-3 575	-2 144	-4 885	-3 436
Resultat från finansiella poster	-5 344	-3 663	-12 469	-4 730	-6 861
Resultat före skatt	-5 943	-7 238	-14 614	-9 615	-10 297
Periodens resultat	-5 943	-7 238	-14 614	-9 615	-10 297

Kommentarer till resultaträkningen

Moderbolagets rapport över totalresultat överensstämmer med periodens resultat. Moderbolagets verksamhet består främst av förvaltning av de investeringar moderbolaget har i dotterbolagen samt finansieringsverksamhet. Rörelsens intäkter avser till övervägande del fakturering av tjänster till dotterbolag samt i mindre omfattning fakturering för tjänster till externa bolag.

Balansräkning (Belopp i tusentals kronor)	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	293 655	299 245	299 245
Långfristiga fordringar på koncernbolag	0	166 265	160 118
Andra långfristiga fordringar och placeringar	405	405	0
Omsättningstillgångar	3 402	2 460	270
Likvida medel	702	11 306	16 712
Summa tillgångar	298 164	479 681	476 345
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	280 742	282 530	277 168
Långfristiga skulder till koncernbolag	9 293	0	0
Långfristiga skulder	6 931	196 011	197 794
Kortfristiga skulder	1 198	1 140	1 383
Summa eget kapital och skulder	298 164	479 681	476 345

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR


SEGMENTREDOVISNING

Sedan den 1 januari 2021 mäts verksamhetens resultat uppdelat på operatörsverksamhet som idag utgörs av Boho Club och Quartiers Marbella Apartments samt fastighetsutveckling. Central administration och affärsutvecklingskostnader kopplade till nya projekt redovisas tillsammans under övrigt.

	Operatörs- verksamhet	Fastighets- avyttring	Övrigt	Totalt	Operatörs- verksamhet	Fastighets- avyttring	Övrigt	Totalt
	Kv3 2022				Kv3 2021			
Intäkter	38 166	40 219	0	78 385	28 479	42 095	0	70 574
Rörelsekostnader	-28 093	-39 354	-3 382	-70 829	-22 759	-43 304	-2 674	-68 737
EBITDA	10 073	865	-3 382	7 556	5 720	-1 209	-2 674	1 837
Av- och nedskrivningar	-2 537	0	0	-2 537	-2 920	0	0	-2 920
Rörelseresultat	7 536	865	-3 382	5 019	2 800	-1 209	-2 674	-1 083

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
<i>Långfristiga</i>			
Fastighetslån	63 571	88 551	83 139
Leasingskuld	484	1 901	1 587
Investeringslån	201 637	190 058	191 457
Kapitaliserad finansieringskostnader	-8 447	-3 378	-2 702
Summa långsiktiga räntebärande skulder	257 245	277 132	273 481
<i>Kortfristiga</i>			
Fastighetslån	9 081	10 766	10 666
Leasingskuld	894	748	662
Investeringslån	6 931	22 196	6 337
Kapitaliserad finansieringskostnader	-1 692	-2 705	-2 705
Summa kortfristiga räntebärande skulder	15 214	31 005	14 960
Räntebärande skulder totalt	272 459	308 137	288 441



QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

KONTAKT

Bolaget - Quartiers Properties AB (publ)

Strandvägen 7A, 114 56, Stockholm

E-post: Info@quartiersproperties.se

Hemsida: www.quartiersproperties.se