

QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

**BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
JANUARI TILL DECEMBER
2022**

Quartiers Properties AB (publ)
556975-7684

Strandvägen 7A, 114 56, Stockholm
Info@quartiersproperties.se
www.quartiersproperties.se

JANUARI - DECEMBER 2022

Nettoomsättningen 2022 uppgick till 203 387 (156 476) TSEK motsvarande en tillväxt med 30%.

Intäkterna från operatörsverksamheten uppgick till 89 116 (64 513) TSEK motsvarande en tillväxt med 38%. Intäkterna från avyttring av fastigheter uppgick under perioden till 114 271 (91 963) TSEK och avser försäljning av 29 lägenheter i Hacienda Collection.

Bolagets kassaflöde från försäljning av projekt- och rörelsefastigheter uppgick till 109 460 TSEK vilket var en ökning med 25 829 TSEK jämfört med 2021. Kassaflödet har bl a använts för att minska kortfristiga skulder med 14 726 TSEK och för investeringar i projektfastigheter med 13 923 TSEK. I det operativa kassaflödet ingår även en ökning av kortfristiga fordringar om 8 720 TSEK som reglerats i början av 2023. Det operativa kassaflödet inklusive fastighetsförsäljningar noterades till totalt 30 592 (71 837) TSEK.

Bruttoresultatet förbättrades med 7 858 TSEK och uppgick till -1 429 (-9 287) TSEK. Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -7 208 (-8 664) TSEK. I rörelseresultatet ingår bl a investeringar i varumärke och marknadsföring om 2 945 (181) TSEK samt advokat- och rättegångskostnader om 2 753 (403) TSEK som redovisas under central administration.

Resultat efter skatt uppgick till -41 923 (-54 496) TSEK. Resultat per aktie för 1 januari - 31 december 2022 uppgick till -0,79 (-1,03) SEK.

Redovisat eget kapital per den 31 december 2022 uppgick till 240 380 (246 783) TSEK.

Bolagets substansvärde per den 31 december 2022 uppgick till 315 342 (320 588) TSEK motsvarande 5,47 (5,85) SEK per aktie. Substansvärdet har justerats för preferensaktieägarnas andel av eget kapital motsvarande 81 328 TSEK, samt ackumulerad ej utbetald utdelning, samt dröjsmålsränta på ej utbetald utdelning om 20 727 TSEK.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER FJÄRDE KVARTALET

En extern värdering av fastigheten Boho Club i oktober visade på en värdestegring jämfört med senaste värderingen per 30 juni om 4,2%. Värdeökningen ska ses mot bakgrund av generellt ökade avkastningskrav och därmed, allt annat lika, lägre värderingar i marknaden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

OKTOBER - DECEMBER 2022

Det fjärde kvartalet noterade en nettoomsättning om 36 032 (49 784) TSEK. Av nettoomsättningen stod lägenhetsförsäljning för 20 283 (33 901) TSEK och intäkter från operatörsverksamheten för 15 749 (15 881) TSEK.

Under kvartalet har investeringar i varumärket Boho och marknadsföring gjorts och ett nytt servicekoncept för restaurangen implementerats. Redan under fjärde kvartalet ser vi resultatet av detta genom en ökning av intäkterna i restaurangen med 34% jämfört med fjärde kvartalet 2021. Detta trots att beläggningen på hotellet inte nådde upp till förväntningarna efter att ha överträffat förväntningarna under större delen av året. Vi ser dock detta som en tillfällig nedgång relaterad till en svag turistperiod i Marbella under hösten. I jämförelse med hotell med liknande målgrupp har vi under hela perioden presterat väl.

Bolagets operativa kassaflöde inklusive fastighetsförsäljningar noterades till -465 (24 549) TSEK. Försämringen mot fjärde kvartalet 2021 kan hänföras till färre lägenhetsförsäljningar, betald skatt, amortering på kortfristiga skulder samt tillfällig ökning av kortfristiga fordringar.

Bruttoresultatet uppgick till -3 945 (-1 386) TSEK.

Resultat efter skatt uppgick till -18 339 (-9 865) TSEK. Resultat per aktie uppgick till -0,32 (-0,19) SEK.

QUARTIERS *i kort*het

Quartiers Properties är ett svenskt 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.

Under 2022 växte intäkterna från operatörsverksamheten med 38% trots en generell nedgång i turistmarknaden under hösten vilken kan kopplas till det makroekonomiska läget. Den underliggande efterfrågan på Marbella som turistdestination är dock stark.

Under hösten har vi också sett tydliga effekter av de investeringar i ökad service i restaurangdelen som genomförts under 2022. I kombination med de 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 så förväntar vi oss en fortsatt tillväxt under 2023.



Poolbar Boho Club

KONCERNENS *Nyckeltal i* SAMMANDRAG

NYCKELTAL I SAMMANDRAG

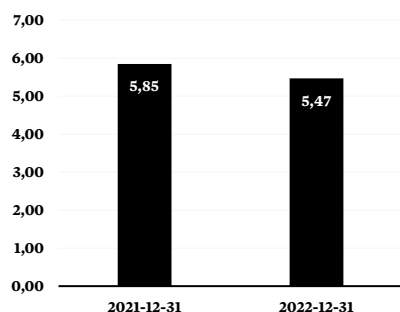
Nettoomsättningen ökade med 30 % jämfört med 2021. Substansvärdet per stamaktie uppgick till SEK 5,47 SEK per aktie vilket var i nivå med senaste börskurs per stamaktie

Fastighetsvärdena har under fjärde kvartalet ökat med 1,7% och justerat för sålda lägenheter med 4,4%. Denna ökning är delvis en effekt av en gynnsam valutakurs men också en högre värdering av Boho Club vid senaste externa värderingen i oktober 2022. Värdet på

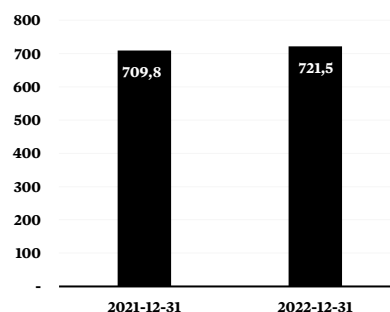
Boho Club inkluderar inte eventuella nya byggrätter i en ny detaljplan och inte heller värdet av själva driftverksamheten. Dessa värden ingår därför inte heller i bolagets substansvärde per stamaktie.

Ökade fastighetsvärden i kombination med lägre räntebärande skulder har resulterat i en rekordhög soliditet beräknad på marknadsvärden om 76%.

SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE 5,47 SEK



FASTIGHETSVÄRDE 722 MSEK



Nyckeltal (TSEK)	31/12-2022 (Kv 4 2022)	31/12-2021 (Kv 4 2021)	31/12-2022 (Helår)	31/12-2021 (Helår)
Försäljningsintäkter	36 032	49 784	203 387	156 476
Rörelseresultat EBITDA	-7 541	-2 726	-7 208	-21 166
Kassaflöde från drift och fast. försäljning*	-465	24 549	30 592	71 837
Fastighetsvärden**	721 549	709 721	721 549	709 721
Räntebärande skulder***	281 641	293 848	271 896	288 441
Lånekvot (LTV)	36,41%	33,77%	36,41%	33,77%
Soliditet bokfört värde	44%	41%	44%	41%
Soliditet marknadsvärden fastigheter	76%	74%	76%	74%
Antal anställda (koncern)	104	75	104	75
Substansvärde per stamaktie****	5,47	5,85	5,47	5,85
Eget kapital per aktie	4,17	4,44	4,17	4,44
Börskurs per stamaktie	5,50	4,13	5,50	4,13
Börsvärde stamaktier	317 334	226 261	317 334	226 261

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

** Senaste externa värdering utförd i oktober 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

Jag är stolt över vårt intrimmade kompetenta team som tillsammans sprängt 200-miljonersvallen i omsättning; en ökning med 30% jämfört med 2021. Ligger man sedan till att årets refinansiering med Alantra ledde till att vi med nuvarande ränteläge sparar cirka 10 MSEK per år på nedersta raden med fullt genomslag 2023, så ser verkligheten annorlunda ut än för bara ett år sedan. Detta gör att vi nu är mycket bättre rustade att ta oss an nya utmaningar inklusive högre elkostnader, inflation, högre marknadsränta, samt våra egna tillväxtambitioner.

I en utmanande marknad för resande är det positivt att se att vi genom restaurangen på Boho Club än bättre lyckats attrahera den lokala marknaden, och i fjärde kvartalet ökade restaurangförsäljningen med 34% jämfört med 2021. Det bekräftar att satsningarna på service, gästfrihet och kvalitet, samt ökade investeringar i marknadsföring och försäljning burit frukt. En mer fristående, och av hotellet oberoende, restaurang skapar inte bara en viktig stabilitet i verksamheten utan understryker också vår driftkompetens som är ett verktyg vi avser använda för att växa varumärket till fler destinationer och fastigheter. Ett tidigt vårtecken är att lägenhetsförsäljningen tagit fart igen. Fjärde kvartalet underpresterade men första kvartalet ser bra ut och min prognos ligger på nio lägenhetsförsäljningar. Bokningsläget på hotell och uthyrningsverksamheten går också i rätt riktning och för helåret väntar jag mig klart bättre siffror på hotellverksamheten jämfört med 2022. Med fortsatta förbättringar i restaurangen kombinerat med starkare hotell- och lägenhetsförsäljning går vi mot en helt klart ljus vår.

Redovisningsmässiga teknikaliteter gör att resultatet inte fullt ut återspeglar verksamheten under året. Till exempel värderades de lägenheter som vi nu säljer upp innan vi började sälja, vilket gör att anskaffningsvärdet för sålda lägenheter motsvarar den tidigare värderingen och inte det riktiga anskaffningsvärdet. Justerat för detta hade resultatet varit ca 52 MSEK bättre för helåret. Trots det är vår ambition såklart att hela tiden förbättra resultat och lönsamhet.

Årets refinansiering med Alantra påverkar som sagt resultatet positivt med 10 MSEK per år i nuvarande ränteläge, vilket varit ett viktigt steg för att optimera kostnadsbasen. Fortsatta optimeringar kommer att göras när verksamheten går in i ett mer normaliserat stadi. Jag tror dock att den bästa lösningen heter tillväxt och där driftsynergier och skalfördelar nyttjas för högre lönsamhet. Ett exempel på satsningar i den riktningen är färdigställandet av tio nya fristående villor för hotellet Boho Club som bedöms bidra med högt täckningsbidrag redan från april och därmed förbättrad lönsamhet på Boho Club och i verksamheten som helhet.

Med den fina grund vi har i bolaget idag tror jag att alla aktieägare förväntar sig att vi tar vara på våra styrkor och skapar tillväxt i bolaget omgående genom strategiska investeringar för ökad försäljning och lönsamhet. För att börja denna resa redan nu och hitta en lösning på preferensaktiesituationen, som är en efterdyning av Covid-19, analyserar vi ett balanserat sätt att ersätta preferensaktieägarna som gynnar samtliga ägare och bolaget, även om det skulle innebära vissa eftergifter vad gäller ackumulerad utdelning och återupptagande av ordinarie utdelning. En konkret lösning som gynnar alla aktieägare och bolaget bör kunna presenteras inom kort.



Marcus Johansson Prakt
VD Quarters Properties

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 boutique-hotell 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. 2022 nåddes en EBITDA marginal om 12,4%. Målsättningen är att under 2023 påbörja en expansion av konceptet med fler anläggningar.



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.

Under 2022 genererade verksamheten en omsättning om MSEK 76,3 (48,9) motsvarande en tillväxt med 56%. EBITDA uppgick till MSEK 9,5 (3,0) motsvarande en ökning med 217%.

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.

Under 2022 genererade verksamheten en omsättning om MSEK 17,1 (15,2) med ett EBITDA på MSEK 1,7 (4,4). Det lägre resultatet under 2022 förklaras delvis av lägre intäkter på grund av färre lägenheter till uthyrning men också av högre driftkostnader pga högre elpriser och andra inflationsdrivna kostnadsökningar. 2021 påverkades även positivt av Covid-stöd under lågsäsongen.

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 fjärde kvartalet såldes 5 stycken lägenheter. Totalt har under 2022 sammanlagt 29 lägenheter avyttrats, vilket motsvarar 2,4 försäljningar per månad vilket är 0,4 över målsättningen på två försäljningar. Per 31 december 2022 fanns 46 lägenheter kvar med en ej realiserade värdestegring om 85,4 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 Benahavís med byggrätter för att utveckla 60 nya lägenheter. Området där projektet ligger fortsätter att konsolideras med två nya villaprojekt i lyxsegmentet alldeles i närheten. För närvarande pågår upphandling av byggare och uppstart av försäljningsaktiviteter.



OCEAN VIEW BY QUARTIERS

Avtal om försäljning har ingåtts under fjärde kvartalet till en värdering i linje med bokfört värde. Tillträde förväntas ske under första kvartalet 2023.

KOMMENTARER till perioden

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

RESULTAT OKTOBER - DECEMBER

Nettoomsättning i fjärde kvartalet uppgick till 36 032 (49 784) TSEK.

Omsättningen från avyttring av fastigheter uppgick till 20 283 (33 901) TSEK och avsåg 5 lägenheter i Hacienda Collection. Intäkter från operatörsverksamheten uppgick till 15 749 (15 883) TSEK.

Bruttoresultatet uppgick till -3 945 (-1 386) TSEK.

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Soliditeten uppgick vid periodens utgång till 44% (41%). Koncernens räntebärande skulder uppgick till 271 896 (288 441) TSEK. Räntebärande skulder redovisas med avdrag för kapitaliserade finansieringskostnader med 9 745 (5 407) TSEK. Lånekvoten uppgick till 35% (34%). Koncernens likvida medel uppgick den 31 december till 18 905 (48 736) TSEK.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under fjärde kvartalet till -17 256 (14 938) TSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -8 473 (8 874) TSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -6 785 (-20 567) TSEK. Ingen utdelning på preferensaktien har lämnats. Ackumulerad ej utbetald utdelning, innestående belopp, uppgick per den 31 december 2022 till 20 727 TSEK, inklusive uppräknings med en räntesats om 12% per år på ej utbetalt belopp.

Av de totala räntebärande skulderna avser 205 753 TSEK (185 000 TEUR) refinansiering i juni av det lån som bolaget ingick 2020 i samband med utbrottet av Covid-19. Genom refinansieringen kunde bolaget reducera räntekostnaden med ca 10 MSEK på årsbasis i nuvarande ränteläge.

FASTIGHETER

Som rörelsefastighet redovisas en hotellfastighet och lägenheter som hyrs ut i egen regi som lägenhetshotell. Investeringar i rörelsefastigheter uppgick under perioden till 5 206 (15) TSEK.

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

Under perioden uppgick investeringar i projektfastigheter till 661 (0) TSEK.

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 31 december 2022 till 317,3 MSEK, baserat på en stängningskurs för aktien om 5,50 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 var fram till och med refinansieringen av bolagets lån i juni 2022 förhindrat att genomföra utdelningar som del av villkor med externa långgivare.

Bolaget utvärderar nu olika alternativ för hantering av den upparbetade skulden och har för avsikt att i närtid presentera ett erbjudande till preferensaktieägarna.

TECKNINGSOPTIONER

Per den 31 december fanns inga utestående teckningsoptioner.

ÅRSSTÄMMA

Quartiers Properties årsstämma kommer att avhållas den 15 juni 2023. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig på bolagets hemsida senast den 20 april 2023.

UTDELNING

För 2022 föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas.

MODERBOLAGET

Moderbolagets nettoomsättning uppgick under 1 januari - 31 december till 7 256 (1 524) TSEK varav fjärde kvartalet 4 131 (381). Resultat efter finansiella poster uppgick till -15 874 (-10 297) TSEK varav fjärde kvartalet -1 260 (-769) TSEK. Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgick per 31 december till 6 936 (181 082) TSEK. Eget kapital uppgick till 279 481 (278 571) TSEK.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET FJÄRDE KVARTALET

En extern värdering av fastigheten Boho Club i oktober visade på en värdestegring jämfört med senaste värderingen per 30 juni om 4,2%. Värdeökningen ska ses mot bakgrund av generellt ökade avkastningskrav och därmed, allt annat lika, lägre värderingar i marknaden.

KOMMENTARER till perioden

HÄNDELSE 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.

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

- Kvartalsrapport januari - mars 2023: 11 maj
- Årsstämma: 15 juni
- Kvartalsrapport april - juni 2023: 14 juli
- Kvartalsrapport juli - september 2023: 9 november
- Bokslutskommuniké 2023: 22 februari 2024

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.

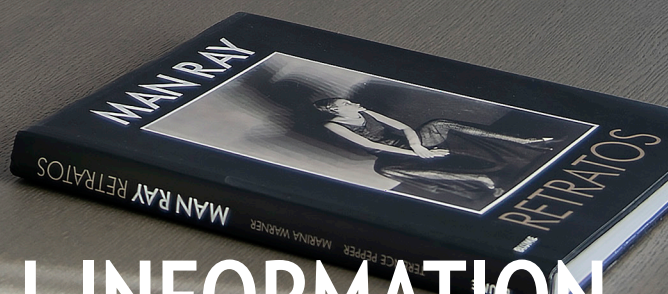
Stockholm den 23 februari 2023

Jörgen Cederholm, styrelseordförande
Jimmie Hall, styrelseledamot
Sten Andersen, styrelseledamot
Andreas Bonnier, styrelseledamot
Marcus Johansson Prakt, verkställande direktör

ÄGARLISTA TOPP 10 - 31 DECEMBER 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	1 843 955	622 132	3,81%	3,26%
10	CS Client Omnibus ACC	1 451 705	10 000	2,27%	2,49%
	Other	12 441 203	4 958 736	27,02%	22,16%
	Total	57 697 005	6 769 868	100,00%	100,00%

Källa: Euroclear



FINANSIELL INFORMATION

KONCERNENS RESULTATRÄKNING *i sammandrag*

Belopp i tusentals kronor	Kv4 2022	Kv4 2021	Helår 2022	Helår 2021
Avyttring av fastigheter	20 283	33 901	114 271	91 963
Intäkter operatörsverksamhet	15 749	15 883	89 116	64 513
Summa nettoomsättning	36 032	49 784	203 387	156 476
Kostnad sålda fastigheter	-18 889	-32 312	-111 958	-93 701
Driftskostnader	-21 088	-18 858	-92 858	-72 062
Summa rörelsens kostnader	-39 977	-51 170	-204 816	-165 763
Bruttoresultat	-3 945	-1 386	-1 429	-9 287
Central administration	-6 109	-4 087	-16 448	-11 601
Rörelseresultat	-10 053	-5 473	-17 820	-20 888
-varav rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA)	-7 541	-2 726	-7 208	-8 664
Övriga rörelseintäkter och kostnader	1	21	57	-12 502
Resultat från finansiella poster	-5 708	-7 705	-32 020	-30 644
Resultat före skatt	-15 761	-13 157	-49 840	-64 034
Inkomstskatt	-2 578	3 292	7 917	9 538
PERIODENS RESULTAT	-18 339	-9 865	-41 923	-54 496
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, SEK	-0,32	-0,19	-0,79	-1,03

KONCERNENS RAPPORT *över* TOTALRESULTATET

Belopp i tusentals kronor	Kv4 2022	Kv4 2021	Helår 2022	Helår 2021
Periodens resultat	-18 339	-11 693	-41 923	-54 496
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet	5 162	2 362	24 716	8 397
Periodens totalresultat	-13 177	-9 331	-17 208	-46 099

KONCERNENS BALANSRÄKNING *i sammandrag*

Belopp i tusentals kronor	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Rörelsefastigheter	328 782	373 178
Nyttjanderättstillgångar, inventarier, verktyg och installationer	20 315	14 687
Projektfastigheter	156 863	141 390
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	2	37
Omsättningstillgångar	23 035	18 117
Likvida medel	18 905	48 736
SUMMA TILLGÅNGAR	547 902	596 145
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	240 380	246 783
Uppskjuten skatteskuld	21 343	31 912
Räntebärande skulder	271 896	288 441
Leverantörsskulder	6 161	4 178
Övriga skulder	6 971	23 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 151	964
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	547 902	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	-41 924	0	-41 924
Omräkningsdifferenser	24 716	0	24 716
Nyemission	10 805	0	10 805
Utgående balans per 2022-12-31	240 380	0	240 380

KONCERNENS *Kassaflödesanalys*

Belopp i tusentals kronor	Q4 2022	Q4 2021	Helår 2022	Helår 2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-10 053	-5 472	-17 820	-33 390
Varav resultat från avyttring av fastigheter	-1 394	-1 589	-2 313	1 738
Av- och nedskrivningar	2 512	2 745	10 612	12 223
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	0	-3 030	0	7 869
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-35	0	-35	145
Erlagd ränta (hänförlig till finansieringsverksamheten)	-4 268	-3 487	-23 551	-9 038
Betald skatt	-3 669	0	-3 669	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-16 908	-10 833	-36 720	-20 453
Förändringar i rörelsekapital				
Investeringar i projektfastigheter	-661	0	-13 923	-2 053
Försäljning av projektfastigheter	3 955	17 677	35 947	34 164
Förändring av övrigt varulager	0	-471	0	-471
Förändring av rörelsefordringar och skulder	-3 643	8 565	-28 226	11 183
Summa förändring av rörelsekapital	-349	25 771	-6 202	42 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-17 256	14 938	-42 921	22 370
Avyttring av rörelsefastigheter	16 791	9 611	73 513	49 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten inklusive avyttring av rörelsefastigheter	-465	24 549	30 592	71 837
Kassaflöde från övrig investeringsverksamhet				
Förvärv och investeringar i rörelsefastigheter	-5 206	-15	-18 534	-4 233
Investeringar i maskiner och inventarier	-3 267	-722	-3 267	-1 040
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 8 473	-737	-21 801	44 194
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Nyemission	0	0	10 805	11 121
Upptagna lån	0	0	189 674	0
Amortering av lån	-6 785	-20 567	-230 668	-46 120
Övriga kapitaliserade finansieringskostnader	0	0	-10 528	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 785	0	-40 717	-34 999
Periodens kassaflöde	-15 723	3 245	-31 926	31 565
Likvida medel vid periodens början	34 094	45 401	48 736	16 959
Kursdifferens i likvida medel	534	90	2 095	212
Likvida medel vid periodens slut	18 905	48 736	18 905	48 736

MODERBOLAGETS SIFFROR *i sammandrag*

Resultaträkning (belopp i tusentals kronor)	Q4 2022	Q4 2021	2022	2021
Rörelsens intäkter	4 131	381	7 256	1 524
Rörelsens kostnader	-4 443	-1 777	-9 712	-4 960
Rörelseresultat	-312	-1 396	-2 457	-3 436
Resultat från finansiella poster	-948	627	-13 417	-6 861
Resultat före skatt	-1 260	-769	-15 874	-10 297
Periodens resultat	-1 260	-3 460	-15 874	-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)	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	2 286	0
Andelar i koncernföretag	291 475	299 245
Långfristiga fordringar på koncernbolag	0	160 118
Andra långfristiga fordringar och placeringar	370	0
Omsättningstillgångar	1 940	270
Likvida medel	193	16 712
Summa tillgångar	296 264	476 345
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	279 481	277 168
Långfristiga skulder till koncernbolag	3 431	0
Långfristiga skulder	7 129	197 794
Kortfristiga skulder	6 223	1 383
Summa eget kapital och skulder	296 264	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
	2022-01-01 till 2022-12-31				2021-01-01 till 2021-12-31			
Intäkter	89 116	114 271		203 387	64 513	91 963		156 476
Rörelsekostnader	-82 246	-111 958	-16 391	-210 595	-57 172	-93 701	-14 268	-165 141
EBITDA	6 870	2 313	-16 391	-7 208	7 341	-1 738	-14 268	-8 665
Av- och nedskrivningar	-10 611	0		-10 611	-12 224	0		-12 224
Rörelseresultat	-3 741	2 313	-16 391	-17 820	-4 882	-1 738	-14 268	-20 888

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga		
Fastighetslån	58 885	83 139
Leasingskuld	192	1 587
Investeringslån	205 753	191 457
Kapitaliserad finansieringskostnader	-5 533	-2 702
Summa långsiktiga räntebärande skulder	259 297	273 481
Kortfristiga		
Fastighetslån	8 817	10 666
Leasingskuld	865	662
Investeringslån	7 129	6 337
Kapitaliserad finansieringskostnader	-4 212	-2 705
Summa kortfristiga räntebärande skulder	12 599	14 960
Räntebärande skulder totalt	271 896	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