



QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

ÅRSREDOVISNING
2022

Quartiers Properties AB (publ)
556975-7684
Strandvägen 7A, 114 56, Stockholm
Info@quartiersproperties.se
www.quartiersproperties.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Quartiers Properties i korthet	3
Koncernens nyckeltal i sammandrag	4
VD har ordet	5
Operatörsverksamhet	6
Projektportfölj	7
Koncernmatris	8
Bolagsstyrning	9
Finansiella rapporter	12



QUARTIERS PROPERTIES *i kortfattat*

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 2022 såg vi tydliga effekter av de investeringar i ökad service i restaurangdelen som genomförts under 2022. I kombination med de 10 nya bungalows som färdigställdes under första kvartalet 2023 förväntar vi oss en fortsatt lönsam tillväxt under 2023.



KONCERNENS Nyckeltal i SAMMANDRAG

NYCKELTAL I SAMMANDRAG

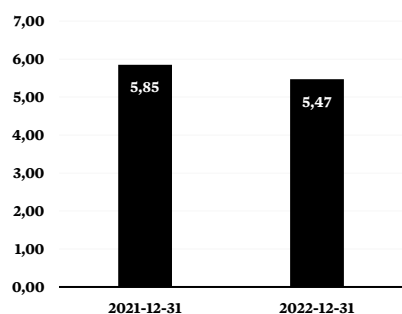
Nettoomsättningen ökade med 30 % jämfört med 2021. Substansvärdet per stamaktie uppgick till SEK 5,47 SEK per aktie vilket var i nivå med senaste börskurs per stamaktie.

Fastighetsvärdena omräknat i SEK har under 2022 ökat med 1,7% och justerat för sålda lägenheter med 18%. 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

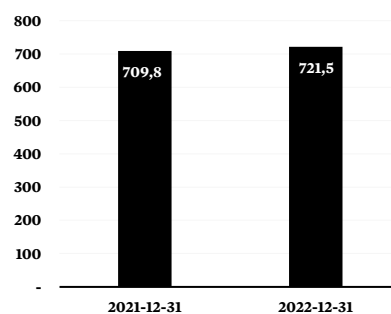
en ny detaljplan och inte heller värdet av själva driftverksamheten. Dessa värden ingår därför inte heller i bolagets substansvärde per stamaktie.

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

SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE 5,47 SEK



FASTIGHETSVÄRDE 722 MSEK



Nyckeltal (TSEK)	2022	2021	2020
Försäljningsintäkter	203 387	156 476	55 800
Rörelseresultat EBITDA	-7 208	-21 166	-29 975
Kassaflöde från drift och fast. försäljning*	30 592	71 837	-41 053
Fastighetsvärden**	721 549	709 721	754 008
Räntebärande skulder***	271 896	288 441	314 736
Lånekvot (LTV)	36,41%	33,77%	39,64%
Soliditet bokfört värde	44%	41%	43%
Soliditet marknadsvärden fastigheter	76%	74%	67%
Antal anställda (koncern)	104	75	68
Substansvärde per stamaktie****	5,47	5,85	6,09
Eget kapital per aktie	4,17	4,44	5,44
Börskurs per stamaktie	5,50	4,13	9,50
Börsvärde stamaktier	317 334	226 261	491 668

* 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. Läger 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.

Bokningsläget på hotell och uthyrningsverksamheten går också i rätt riktning och för helåret 2023 förväntar 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 stark högsäsong.

Under 2022 sålde vi totalt 29 lägenheter i projekt Hacienda Collection jämfört med planerade 24. Efterfrågan är fortsatt god och under första kvartalet avyttrades ytterligare åtta lägenheter. Avyttringen av lågt belånade lägenheter frigör kassaflöde och möjliggör investeringar i andra projekt. Parallellt pågår förberedelserna inför lanseringen av 60 nya lägenheter i samma område. Det projekt som vi tidigare benämnt Ocean View, men som bytt namn till Altura160. För att prisoptimera båda projekten gör vi bedömningen att utbudet i Hacienda Collection bör minska med 10-15 lägenheter till innan lansering av Altura160 sker.

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 bidrar med högt täckningsbidrag redan från april 2023 och därmed förbättrad lönsamhet på Boho Club och i verksamheten som helhet.

Slutligen kan jag konstatera att vi har förmånen att, i dessa tider där många fastighetsbolag har utmaningar i sin refinansiering, ha en låg skuldsättning med en gynnsam förfallostruktur.



Marcus Johansson Prakt
VD Quartiers 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, sedan färdigställandet av ytterligare 10 rum i form av fristående bungalows i april 2023, totalt 40 rum med 2-4 bäddar per rum.

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 har under 2022 utgjorts 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 byggnation 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. 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 månad. Per den 31 december 2022 fanns 46 lägenheter kvar med en ej realiserade värdestegring om 85,4 MSEK. Under första kvartalet 2023 såldes åtta lägenheter.



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.



ALTURA160

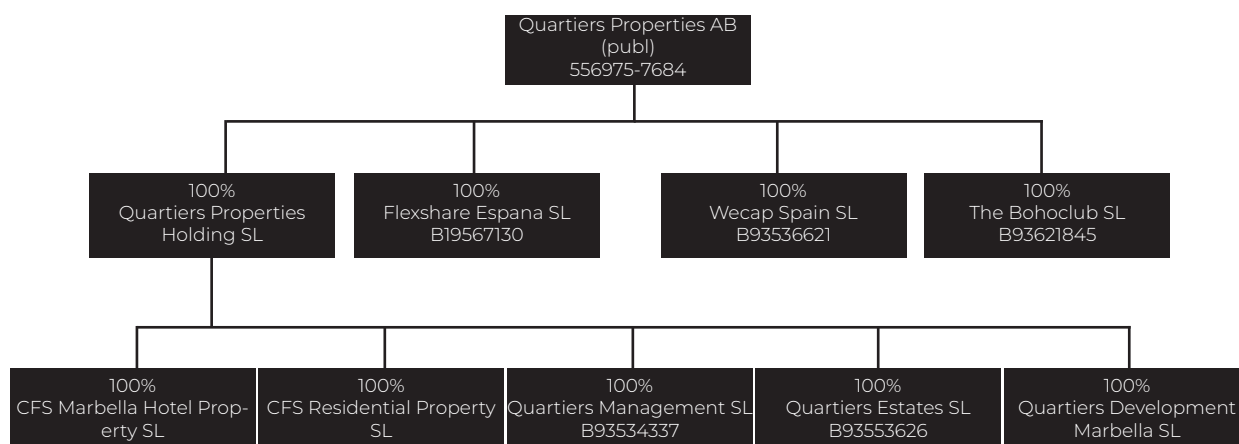
Lägenhetsprojekt i Benahavís med byggrätter för att utveckla 60 nya lägenheter. Området där projektet ligger fortsätter att konsolideras med två nya villaprojekt i lyxsegmentet alldeles i närheten. För närvarande pågår upphandling av byggare och uppstart av försäljningsaktiviteter.



LOS FLAMINGOS

Avtal om försäljning ingicks under fjärde kvartalet till en värdering i linje med bokfört värde. Tillträde skedde under mars 2023.

KONCERNMATRIS



BESKRIVNING AV KONCERNBOLAG

Quartiers Properties AB (publ)

Quartiers Properties AB (publ) är ett svenskregistrerat 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 fungerar även som ett managementbolag med funktioner som delas av övriga bolag.

Flexshare Espana SL

Flexshare Espana SL med organisationsnummer B19567130 är ett spanskt dotterbolag som äger lägenheterna i Hacienda Collection samt lägenhetsprojektet Altura160. Detta var det första spanska bolaget som bildades i koncernen i samband med att verksamheten grundades 2015. Av den anledningen ligger bolaget i koncernmatrisen separat och direkt under moderbolaget.

Wecap Spain SL

Wecap Spain SL med organisationsnummer B93536621 är ett projektbolag som äger koncernens villatomt i Los Flamingos. I fjärde kvartalet avyttrades den andra av två tomter och efter tillträdet i mars 2023

har bolaget ingen kvarvarande verksamhet.

The Bohoclub SL

Bohoclub SL med organisationsnummer B93621845 är det operatörsbolag som driver verksamheten på Boho Club. 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.

Quartiers Management SL

Quartiers Management SL med organisationsnummer B93534337 är det operatörsbolag som driver lägenhetshotellet Quartiers Marbella Apartments.

Quartiers Estate SL

Quartiers Estate SL med organisationsnummer B93553626 drev mäklarverksamhet och är under likvidation.

Quartiers Development Marbella SL

Quartiers Development Marbella SL med organisationsnummer B93553634 är vilande och bedriver ingen verksamhet.

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. 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 576 970 050 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.

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 2022

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 2022

Quartiers Properties årsstämma 2022 hölls den 29 april 2022. På grund av Covid-19-pandemin genomfördes årsstämman genom poströstning, utan fysiskt deltagande. 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.
- Årsstämman 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 för enas med villkor. Beslut om emissioner med stöd av bemyndigandet får medföra en ökning av bolagets aktiekapital med maximalt 15 procent, beräknat utifrån aktiekapitalets storlek första gången.

Valberedning

Beslut fattades på årsstämman 2022 om att valberedningens ledamöter inför årsstämman 2023 skulle bestå av Andreas Bonnier (som representant för Egonomics AB) och Mats Lundberg (som representant för Fastighets Aktiebolag Bränneröd och Mats Invest AB). Mats Lundberg omvaldes som ordförande för valberedningen.

Vidare beslutade årsstämman om riktlinjer för valberedningen.

Valberedningens uppgifter:

Valberedningen ska förbereda förslag till följande beslut inför årsstämman 2023:

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 2023

Valberedningen har föreslagit (i) omval av styrelseledamöterna Jörgen Cederholm och Andreas Bonnier, (ii) nyval av Raouf Lofti och Meria Rahkola och (iii) omval av Jörgen Cederholm som styrelsens ordförande.

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 auktorierade revisorn Henrik Boman vara huvudansvarig revisor.

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

BOLAGSSTYRNING

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 insider-policy 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 resultaträkning

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 2023



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Quartiers Properties AB (publ) 556975-7684 får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

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. Quartiers investerar huvudsakligen i fastigheter riktade mot en köpstark internationell målgrupp. Verksamheten startade i juli 2015. Idag består koncernen av ett flertal helägda bolag i Spanien med verksamhet inom de två segmenten operatörsverksamhet och fastighetsutveckling.

AFFÄRSIDÉ

Quartiers affärsidé är att skapa värde i fastighetsbeståndet genom värdehöjande affärsutveckling i och omkring fastigheterna.

MÅL FÖR VERKSAMHETEN

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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

I mars avslutades en nyemission genom utnyttjande av utestående teckningsoptioner av serie TO2020/2022. Utnyttjandegraden uppgick till 88% och bolaget tillfördes 10,8 MSEK.

I juni genomfördes en refinansiering av det lån som bolaget ingick 2020 i samband med utbrottet av Covid-19. Det nya lånet uppgick till 18 500 TEUR med säkerhet i fastigheterna Boho Club och CFS Residential, samt pant i vissa av bolagets dotterbolag. Refinansieringen innebar bl a större flexibilitet avseende nyttjande av fritt kassaflöde och lägre räntekostnader.

Trots oron i världen och det makroekonomiska läget med för bolaget verksamhet direkta negativa konsekvenser i form av höjda räntor och hög inflation så har bolagets verksamhet utvecklats positivt.

NETTOOMSÄTTNING

Quartiers nettoomsättning uppgick till TSEK 203 387 (156 476). Intäkterna från operatörsverksamheten uppgick till TSEK 89 116 (64 513) motsvarande en tillväxt med 38%. Intäkterna från avyttring av fastigheter uppgick till TSEK 114 271 (91 963) och avser försäljning av 29 lägenheter i Hacienda Collection.

KOSTNAD SÅLDA FASTIGHETER

Kostnad sålda fastigheter uppgick till TSEK 111 958 (93 701) och utgjordes av nedlagda kostnader om TSEK 54 509 (55 476), försäljningsprovisioner och administrativa säljkostnader om TSEK 6 684 (6 699) samt tidigare redovisad värdeförändring på fastigheter om TSEK 50 765 (31 526).

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaderna uppgick till totalt TSEK 92 858 (72 062). De största enskilda kostnaderna utgjordes av personal- och konsultkostnader om TSEK 38 152 (23 511), varuförbrukning TSEK 22 777 (13 881), avskrivningar om TSEK 10 612 (12 223), elektricitet, belysning och andra driftskostnader TSEK 6 666 (5 744), reparation och underhåll TSEK 2 518 (4 760) samt föreningsavgifter till samfällighetsföreningen i bolagets lägenhetshotell om TSEK 2 513 (3 293).

BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet förbättrades med TSEK 7 858 och uppgick till TSEK -1 429 (-9 287). Bruttoresultatet exklusive återläggning av tidigare redovisade värdeförändringar på fastigheter uppgick till TSEK 49 336 (21 969) motsvarande en förbättring med TSEK 27 367.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnader för central administration uppgick till TSEK 16 448 (11 601). Av den totala kostnaden utgjorde personalkostnader TSEK 7 921 (6 223).

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Bolagets räntekostnader minskade med TSEK 3 601 och uppgick till 23 551 TSEK (27 152). Kostnadsförda finansieringskostnader uppgick till TSEK 6 707 (2 788) och kan hänföras till genomförd refinansiering under 2022.

INKOMSTSKATT

Som inkomstskatt redovisas skillnaden mellan återförd uppskjuten skatt och betald skatt på resultat från försäljning av fastigheter. Redovisad skattekostnad uppgick till TSEK +7 917 (+9 538)

RESULTAT EFTER SKATT

Årets resultat uppgick till TSEK -41 923 (-54 496).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten inklusive avyttring av rörelsefastigheter uppgick till TSEK 30 592 (71 837), varav kassaflöde från försäljning av projekt- och rörelsefastigheter TSEK 109 460 (83 631).

Likvida medel vid utgången av året uppgick till TSEK 18 905 (48 736).

INVESTERINGAR

Kassaflödet från investeringsverksamheten exklusive avyttring av rörelsefastigheter uppgick till TSEK -40 717 (-34 999).

RÖRELSEFASTIGHETER

Som rörelsefastighet redovisas en hotellfastighet och lägenheter som hyrs ut i egen regi som lägenhetshotell. Investeringar i rörelsefastigheter uppgick under perioden till TSEK 18 534 (4 233). Investeringen avser huvudsakligen projektet Boho Club.

PROJEKTFASTIGHETER

Som projektfastigheter redovisas pågående fastighetsutvecklingsprojekt samt lägenheter i lägenhetshotellet. Under perioden uppgick investeringar i projektfastigheter till TSEK 13 923 (2 053). Under året avslutades försäljning av projektet Los Flamingos.

FINANSIERING

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till TSEK -40 717 (-34 999). I kassaflödet ingår kassaflöde från nyemission om TSEK 10 805 (11 121), upptagande av lån om TSEK 189 674 (0), amortering av lån TSEK -230 668 (-46 120) samt finansieringskostnader om TSEK 10 528 (0).

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.

ORGANISATION

Bolagets personal är huvudsakligen anställda i de rörelse drivande spanska bolagen. VD samt medarbetare inom administration och andra koncerngemensamma funktioner är anställda i det spanska holdingbolaget. Delar av finansfunktionen är outsourcad.

Per den 31 december 2022 bestod ledningsgruppen, utöver VD, av bolagets CFO, samt ytterligare tre medarbetare. Totalt hade koncernen 104 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 25.

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.

Under 2020 och 2021 påverkades verksamheten på ett extremt sätt av pandemin. Efter det att restriktionerna successivt avskaffades under 2021 har 2022 inneburit nya utmaningar i form av oron i världen som under hösten inneburit en viss nedgång i efterfrågan. Det finns dock 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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förlusten av en lednings- eller nyckelperson på grund av att den anställdes 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 och räntekostnader

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Under 2022 har Quartiers framgångsrikt refinansierat lån om TEUR 18 500 till lägre räntekostnader. Sedan refinansieringen har ökad referensränta inneburit stigande räntekostnader som dock vid årsredovisningens avgivande fortfarande var lägre än innan refinansieringen.

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.

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 2022 har 29 (19) försäljningar genomförts med försäljningspriser netto efter försäljningskostnader i nivå med eller överstigande redovisat värde.

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består främst av finansiering och förvaltning av de investeringar bolaget har i dotterbolag. Moderbolagets resultat för räkenskapsåret uppgick till TSEK -10 427 (-10 297). På bokslutsdagen uppgick eget kapital till TSEK 277 545 (277 168). Bolagets soliditet uppgick till 94 procent (58).

HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

Överkursfond	338 422 618
Balanserat resultat	-52 061 416
Årets resultat 2022	-10 427 438
Summa disponibla medel	275 933 764

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusentals kronor	Not	2022	2021
Avyttring av fastigheter	3	114 271	91 963
Intäkter operatörsverksamhet	4	89 116	64 513
Summa nettoomsättning		203 387	156 476
Kostnad sålda fastigheter	5	-111 958	-93 701
Driftskostnader	6,7	-92 858	-72 062
Summa rörelsens kostnader		-204 816	-165 763
Bruttoresultat		-1 429	-9 287
Central administration	6,7	-16 448	-11 601
Övriga rörelseintäkter och kostnader	8	57	-12 502
Rörelseresultat		-17 820	-33 390
-varav rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA)		-7 208	-21 166
Finansiella intäkter	9	35	145
Finansiella kostnader	9	-32 055	-30 789
Resultat från finansiella poster		-32 020	-30 644
Resultat före skatt		-49 840	-64 034
Inkomstskatt	10	7 917	9 538
ÅRETS RESULTAT		-41 923	-54 496

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Belopp i tusentals kronor	2022	2021
Periodens resultat	-41 923	-54 496
Övrigt totalresultat		
Omräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet	24 716	8 397
Periodens totalresultat	-17 208	-46 099

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusentals kronor	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Rörelsefastigheter	11	328 782	373 178
Nyttjanderättstillgångar	12	3 195	3 882
Inventarier, verktyg och installationer	13	17 120	10 805
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	2	37
Summa anläggningstillgångar		349 098	387 902
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	15	156 863	141 390
Varulager	16	2 100	1 089
Kundfordringar	17	2 136	2 369
Övriga fordringar	18	15 030	4 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	3 770	10 191
Likvida medel	20	18 905	48 736
Summa omsättningstillgångar		198 804	208 243
SUMMA TILLGÅNGAR		547 902	596 145

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusentals kronor	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	21	1 612	1 538
Övrigt tillskjutet kapital		338 423	327 692
Reserver omräkningsdifferenser		45 356	20 711
Balanserad vinst inkl. periodens resultat		-145 011	-103 158
Summa eget kapital		240 380	246 783
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	10	21 343	31 912
Räntebärande skulder	22,25	259 297	273 481
Summa långfristiga skulder		280 640	305 393
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22,25	12 599	14 960
Leverantörsskulder		6 161	4 178
Övriga kortfristiga skulder	23	6 971	23 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	1 151	964
Summa kortfristiga skulder		26 882	43 969
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		547 902	596 145

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals kronor	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräknings- differenser	Balanserad vinst inkl. periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2021-01-01	1 463	316 646	12 314	-48 662	281 761
Totalresultat					
Periodens resultat	0	0	0	-54 496	-54 496
Omräkningsdifferenser	0	0	8 397	0	8 397
Summa totalresultat	0	0	8 397	-54 496	-46 099
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	75	11 046	0	0	11 121
Summa transaktioner med aktieägare	75	11 046	0	0	11 121
Utgående balans per 2021-12-31	1 538	327 692	20 711	-103 158	246 783
Ingående balans per 2022-01-01	1 538	327 692	20 711	-103 158	246 783
Totalresultat					
Periodens resultat	0	0	0	-41 924	-41 924
Omräkningsdifferenser	0	0	24 645	71	24 716
Summa totalresultat	0	0	24 645	-41 853	-17 208
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	74	10 731	0	0	10 805
Summa transaktioner med aktieägare	74	10 731	0	0	10 805
Utgående balans per 2022-12-31	1 612	338 423	45 356	-145 011	240 380

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tusentals kronor	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-17 820	-33 390
Varav resultat från avyttring av fastigheter	-2 313	1 738
Av- och nedskrivningar	28	10 612
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	28	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-35	145
Erlagd ränta (hänförlig till finansieringsverksamheten)	-23 551	-9 038
Betald skatt	-3 669	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-36 720	-20 453
Förändringar i rörelsekapital		
Investeringar i projektfastigheter	-13 923	-2 053
Försäljning av projektfastigheter	35 947	34 164
Förändring av övrigt varulager	-1 011	-471
Förändring av rörelsefordringar och skulder	-25 798	11 183
Summa förändring av rörelsekapital	-4 785	42 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-41 505	22 370
Avyttring av rörelsefastigheter	73 513	49 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten inklusive avyttring av rörelsefastigheter	30 592	71 837
Kassaflöde från övrig investeringsverksamhet		
Förvärv och investeringar i rörelsefastigheter	-18 534	-4 233
Investeringar i maskiner och inventarier	-3 267	-1 040
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21 801	44 194
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Nyemission	10 805	11 121
Upptagna lån	189 674	0
Amortering av lån	-230 668	-46 120
Övriga kapitaliserade finansieringskostnader	-10 528	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 717	-34 999
Periodens kassaflöde	-31 926	31 565
Likvida medel vid periodens början	48 736	16 959
Kursdifferens i likvida medel	2 095	212
Likvida medel vid periodens slut	18 905	48 736

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 17 maj 2023 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 15 juni 2023. 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 2022.

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 överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna 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 orealiserade 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 driftmässiga och finansiella styrningen. Per den 31 december 2022 fanns inga intresseföretag.

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 "Resultatandelar i 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 företag som klassificeras som gemensamt ägda företag.

4. FÖRÄNDRINGAR I REGELVERK

Nya och ändrade standarder som trätt i kraft 2022 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 UTLÄNDSK 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 förvärfvas i syfte att bedriva egen verksamhet, främst hotellrörelse, klassificeras som rörelsefastigheter och redovisas till anskaffningsvärde.

Fastigheter som förvärfvas 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 intäktsredovisningstidpunkt 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. Senaste externa värderingen genomfördes per 2022-10-31 av Savills Aguirre Newman i enlighet med RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). Extern värdering har inte gjorts av Bolagets innehav av lägenheter då dessa säljs av löpande.

Det totala värdet på fastighetsbeståndet per 2022-12-31 enligt den externa värderingen uppgick till 721 549 TSEK vilket ska jämföras med det bokförda värdet på 485 648 TSEK. Värderingen innebär en uppgång med 9,2% i lokal valuta justerat för sålda fastigheter jämfört med värderingen 2021-12-31. 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 förutbetalad intäkt (avtalskund) fram till dess att kontrollen övergår till köparen. Någon annan bedömning görs inte. Per 2022-12-31 förelåg ingen avtalskund.

NOT 2. SEGMENTSREDOVISNING

REDOVISNINGSPRINCIP

Verksamhetens resultat mäts och rapporteras 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
Rörelsefastigheter								
Investeringar	38 427	0	0	38 427	4 405	0	0	4 405
Omklassiferingar	0	0	0	0	-26 798	0	0	-26 798
Avyttringar	0	106 938	0	106 398	0	17 996	0	17 996
Projektfastigheter								
Investeringar	0	4 586	0	4 586	0	1 099	0	1 099
Omklassiferingar	0	0	0	0	0	26 798	0	26 798
Avyttringar	0	1 134	0	1 134	0	36 699	0	36 699

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 2022 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 förutbetalad 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.

	2022	2021
Försäljning av tomt Los Flamingos	0	9 075
Försäljning av villa Amapura	0	18 753
Försäljning lägenheter i lägenhetshotellet i Benahavís	114 271	64 135
Summa	114 271	91 963

Totalt har bolaget under 2022 slutfört 29 (19) 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

Närmare 99 % av intäkterna betalas i förskott till en bokningsagentur alternativt i direkt anslutning till att tjänsten tagits i anspråk. Återstående cirka 1 % avser fordringar på långtidshyresgäster som faktureras månadsvis.

LEASINGINTÄKTER

Per 2022-12-31 hade Bolaget 3 (15) lägenheter som hyrs ut på långtid. Långtidsuthyrningen är under avveckling och vid slutet av 2023 kommer långtidsuthyrningen att vara avvecklad. Betalning sker månadsvis. Alla andra hyresintäkter avser uthyrning inom ramen för hotellverksamhet.

	2022	2021
Hacienda Apartment Hotel		
Hyresintäkter långtidsuthyrning	810	2 011
Hyresintäkter korttidsuthyrning	14 053	12 152
Övriga intäkter	632	425
Summa intäkter Hacienda Apartment Hotel	15 495	14 588
Boho Club		
Restaurang	25 844	19 973
Hotell	38 198	23 625
Övriga intäkter	9 580	6 327
Summa intäkter Boho Club	73 621	49 925
Summa totalt	89 116	64 513

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.

	2022	2021
Hacienda		
Anskaffningskostnad	54 328	32 027
Tidigare redovisad men orealiserad värdestegring	50 765	31 526
Säljkostnad	6 865	4 907
Redovisad produktionskostnad	111 958	68 459
Amapura		
Anskaffningskostnad	0	15 238
Säljkostnad	0	1 234
Redovisad produktionskostnad	0	16 472
Los Flamingos		
Anskaffningskostnad	0	8 211
Säljkostnad	0	558
Redovisad produktionskostnad	0	8 769
Totalt		
Anskaffningskostnad	54 328	55 476
Tidigare redovisad men orealiserad värdestegring	50 765	31 526
Säljkostnad	6 865	6 699
Redovisad produktionskostnad	111 958	93 701

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 (motvarande 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.

DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Konsult- och personalkostnader	38 152	23 511
Varuförbrukning	22 777	13 881
Av- och nedskrivningar	10 612	12 223
Reparation och underhåll	2 518	4 760
Föreningsavgifter (Lägenhetshotellet i Benahavis)	2 513	3 293
El och belysning	6 666	5 744
Övriga driftskostnader	9 620	8 650
Summa	92 858	72 062

CENTRAL ADMINISTRATION	2022	2021
Lönekostnader	7 921	6 223
Konsultkostnader	436	1 631
Bank- och finansieringskostnader	108	21
Reklam & PR	387	227
Övriga	7 157	3 499
Summa	16 009	11 601

REVISIONSKOSTNADER

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

	2022	2021
PwC		
Revisionsuppdrag	928	760
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	75
Summa	928	835

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 2022 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	2022	Andel, %	2021	Andel, %
Män	57	57	45	57
Kvinnor	44	43	35	43
Totalt	101	100	80	100

Samtliga anställda har varit lokaliserade i Spanien.

Könsfördelning i företagsledningen	2022	2021
Andel kvinnor i procent		
Styrelsen	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	20%	20%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2022	2021
Styrelsens ordförande	290	290
Styrelseledamöter	450	450
Totalt styrelsearvode	740	740
Verkställande direktör	2 473	2 202
Andra ledande befattningshavare	1 372	1 915
Övriga anställda	29 581	18 910
Totalt löner och andra ersättningar	33 426	23 027
Sociala kostnader		
Pensionskostnader	0	0
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9 291	6 811
Totalt sociala kostnader	9 291	6 811
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	42 717	29 838

ERSÄTTNINGAR TILL VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN OCH STYRELSEN

Till verkställande direktören i bolaget har utgått ersättningar om totalt motsvarande 2 473 TSEK (202). 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.

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 kalenderår och är villkorad av fortsatt anställning. Under 2022 har utbetalning skett av rörlig ersättning och bonus skett med 63 TEUR (0).

I enlighet med årsstämman beslut uppbär styrelsen arvode om 740 TSEK (740), varav 290 TSEK (290) till styrelsens ordförande Jörgen Cederholm

och 150 TSEK (150) till övriga ledamöter. Därutöver har konsultarvode och lön för arbete utöver styrelsearbete utbetalats med 1 158 TSEK (275).

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. ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER OCH KOSTNADER

REDOVISNINGSPRINCIP

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

	2022	2021
Nedskrivning av rörelsefordringar	0	-4 317
Övriga intäkter	57	0
Tillkommande köpeskillning	0	-8 186
Totalt	57	-12 503

NOT 9. FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

REDOVISNINGSPRINCIP

Med finansiella intäkter och kostnader avses ränteintäkter 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 INTÄKTER	2022	2021
Valutakursdifferenser	0	0
Ränteintäkter	35	145
Total	35	145

FINANSIELLA KOSTNADER	2022	2021
Räntekostnader	23 551	27 152
Övriga finansieringskostnader	6 707	2 788
Valutakursdifferenser	1 797	849
Totalt	32 055	30 789

NOT 10. 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.

	2022	2021
Skatt på periodens resultat	-4 771	0
Uppskjuten inkomstskatt avseende temporära skillnader	12 688	9 538
Totalt redovisad skatt	7 917	9 538
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-49 841	-64 034
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (21,4)	10 267	13 191
Ej avdragsgilla kostnader	-68	-77
Skattemässiga underskott för vilken ingen uppskjuten skattefordran redovisas	-1 724	-3 156
Effekt av utländsk skattesats, 25 % (25 %)	-558	-420
Redovisad effektiv skatt 4,5% (5,4) %	7 917	9 538

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Övervärden fastigheter	0	0	-21 343	-31 912	-21 343	-31 912
	0	0	-21 343	-31 912	-21 343	-31 912

Förändring av uppskjuten skatt	Redovisas i resultaträkning	Belopp vid periodens utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	12 688	21 341

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 198 176 (155 456) i koncernen, varav TSEK 41 218 (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 11. 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.

Komponent	Antal år
Inre ytskikt	20
Installationer	25
Markanläggningar	33

BOHO CLUB

Sedan 2019 har Quartiers successivt öppnat upp hotell- och restaurangverksamheten vid bolagets fastighet CFS. Verksamheten har under 2022 vuxit kraftigt efter att under stora delar av 2020 och 2021 drabbats av Covid-19 restriktioner.

LÄGENHETSHOTELL BENAHAIVIS

Quartiers bedriver sedan 2016 kort- och långtidshyrning i bolagets lägenhetskomplex i Benahavis. Under 2022 har 29 (19) lägenheter sålts och innehavet uppgick per bokslutsdagen till 46 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
Stomme	100
Tak	50
Fasad	50

	2022	2021
Ingående redovisat värde	373 178	446 724
Avyttringar	-106 938	-49 522
Investeringar	38 427	4 405
Avskrivningar	-8 773	-10 096
Valutakursdifferenser	32 888	8 645
Omklassificering	0	-26 978
Utgående redovisat värde	328 782	373 178
Uppgifter om rörelsefastigheter		
Anskaffningsvärde	254 947	272 156
Akkumulerad avskrivningar	-35 759	-28 567
Ej realiserade värdejusteringar	109 594	129 589
Redovisat värde	328 782	373 178

Anskaffningsvärde avser initialt förvärv och investeringar. Ej realiserade värdejusteringar avser fastigheter i Spanien som fram till 2018 redovisades som förvaltningsfastigheter i enligheten med IAS 40 men som nu ingår i Rörelsefastigheter och Projektfastigheter.

NOT 12. 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 3 195 (3 882). Det redovisade värdet fördelar sig på bilar med TSEK 425 (535) och möbler och inredning med TSEK 2 769 (3 347).

Resultatpåverkande poster hänförliga till leasing

	2022	2021
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	144	671
Ränta på leasingkulder	41	44
Leasingkostnader	185	715

Under 2022 har kassaflödet påverkats med 1 192 TSEK (2 091) avseende leasing. Framtida kassaflöden och åldersanalys hänförligt till leasing framgår av not 25, leasingsskuld.

NOT 13. INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

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.

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	17 794	16 429
Nyanskaffningar	7 057	1 040
Valutakursdifferenser	1 566	325
Summa	26 417	17 794
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-6 989	-5 266
Årets avskrivningar	-1 997	-1 685
Valutakursdifferenser	-312	-38
Summa	-9 298	-6 989

NOT 14. 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 15. 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.

	2022	2021
Ingående redovisat värde	141 390	147 187
Investeringar i fastigheterna	4 586	2 053
Avyttringar	-1 134	-36 699
Valutakursdifferenser	12 021	1 871
Omklassificeringar	0	26 978
Utgående redovisat värde	156 863	141 390

NOT 16. 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 17. KUNDFORDRINGAR

REDOVISNINGSPRINCIP

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

KUNDFORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar sålda fastigheter	141	1 833
Haciendan	362	33
Boho Club	1 633	503
Summa	2 136	2 369

ÅLDERSANALYS	2022-12-31	2021-12-31
Ej förfallna	2 136	2 369
Summa	2 136	2 369

Per 2022-12-31 står ingen kund för mer än 10% av kundfordringarna. Ingen förlustreserv redovisas 2022. Kundfordringar Boho Club har influtit i januari 2023.

NOT 18. ÖVRIGA FORDRINGAR

REDOVISNINGSPRINCIP

Övriga fordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i not 25 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdesskatterelaterade fordringar	1 057	190
Övriga poster	13 974	4 278
Summa	15 030	4 468

NOT 19. 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.

	2022-12-31	2021-12-31
Option förvärv fastighet	0	8 956
Övriga	3 770	1 235
Summa	3 770	10 191

Option förvärv fastighet har under 2022 fullföljts och förvärvad fastighet redovisas som projektfastighet.

NOT 20. 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 21. 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 1 612 tkr (1 538) och fördelar sig på 64 466 873 aktier. Av aktierna är 57 697 005 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 TSEK 12 480 (5 616).

Vid ingången av räkenskapsåret fanns 3 291 624 teckningsoptioner i Serie 4, 2020/2022 utgivna. Teckningsoptionerna av Serie 4 berättigade till teckning av stamaktier i mars 2022. 88% av teckningsoptionerna nyttjades för nyteckning av aktier innebärande att 2 887 302 aktier emitterades med en total emissionslikvid om TSEK 10 712.

RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per stamaktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare uppgående till TSEK -41 924 (-54 496), efter att hänsyn har tagits till preferensaktiernas del av årets resultat på 0 tkr (0). Resultatet efter avdrag för preferensaktiernas del, TSEK -41 924 (-54 496),

Vägt genomsnitt antal utestående stamaktier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående totalt antal aktier	54 784 703	51 754 520
Effekt av nyemitterade aktier	1 941 535	1 010 061
Genomsnittligt antal stamaktier	56 726 238	52 764 581
Effekt av utestående teckningsoptioner	0	334 741
Genomsnittlig antal stamakter efter utspädning	56 726 238	52 903 432

NOT 22. 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 25.

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. Lånen amorteras löpande och därutöver sker amorteringar i samband med försäljningar.

Fastighetslånen är noterade i Euro och säkerställda genom fastighetsinteckningar. Den genomsnittliga räntesatsen per 2022-12-31 uppgick till 1,89% (1,28%). Löptiden på lånen är i genomsnitt 8 år.

Utöver fastighetslån har bolaget investeringslån. I juni 2022 genomfördes en refinansiering av tidigare lån som upptogs 2020. Långgivare är spanska Alteralia Real Estate Debt SL och lånet uppgår till 18 500 TEUR med säkerhet i fastighe-

terna Boho Club och CFS Residential samt pant i vissa av bolagens dotterbolag. Räntan är kopplad till Euribor 3 månader plus en marginal om 6% vilken innehåller en rörlig komponent kopplad till lånekvoten på bolagets pantsatta tillgångar. Marginalen kan högst uppgå till 6,5% och lägst 5,75%. Totalt uppgick räntesatsen per 2022-12-31 till 8,202%. Lånet har en löptid till juni 2027. Lånet omfattas av så kallade kovenanter som innebär att viss lånekvote, kassaflöde och resultat behöver nås. Kravet appliceras på det som i låneavtalet definieras som Borrower Group och utgörs av CFS Marbella Hotel Property SL, CFS Residential Property SL samt Boho Club SL. Rapportering sker kvartalsvis.

Utöver ovan nämnda lån har Bolaget även ett mindre investeringslån om TEUR 295 i en spansk bank samt ett investeringslån om TSEK 5 500 plus upplupen ränta.

Den genomsnittliga vägda upplåningskostnaden uppgick per 2022-12-31 till 6,52 % (6,78).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristig		
Fastighetslån	56 882	83 139
Leasingskuld	192	1 587
Investeringslån	207 756	191 457
Kapitaliserade lånekostnader	-5 533	-2 702
Summa	259 297	273 481
Kortfristig		
Fastighetslån	7 539	10 666
Leasingskuld	865	662
Investeringslån	8 407	6 337
Kapitaliserade lånekostnader	-4 212	-2 705
Summa	12 599	14 960
Räntebärande skulder totalt	271 896	288 441

	2022	2021
Skulder vid årets början	288 444	314 736
Upptagna lån	189 674	0
Kapitaliserad ränta	0	18 198
Kapitaliserade lånekostnader	-4 338	2 705
Amorteringar	-230 668	-46 120
Skulder vid årets slut	271 896	288 444

NOT 23. ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld utestående köpeskillingar	0	15 273
Erhållna förskott	2 807	3 319
Momsskuld	800	2 364
Övrigt	3 365	2 911
Summa	6 971	23 867

NOT 24. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner	0	0
Upplupna sociala avgifter	0	0
Övriga upplupna kostnader	1 151	964
Summa	1 151	964

NOT 25. 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 realiserar, 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 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 2 (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. 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. Därutöver har bolaget ett finansieringslån med en rörlig ränta. Lånet upptogs i juni 2022 och löper fem år till juni 2027. Lånet löper med en ränta på Euribor 3 månader plus 6% vilket per 2022-12-31 innebar en räntesats på 8,202%.

Villkoren för refinansiering anses inte ha förändrats nämnvärt sedan upptagandet av skulderna innebärande att redovisat värde anses överensstämma med verkligt värde.

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 2 136 tkr. 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.

Under 2022 har räntorna höjts kraftigt vilket successivt ökat bolagets räntekostnad. Inflationen påverkar därtill Quartiers kostnader genom till exempel högre kostnader för drift- och underhåll. Dessutom påverkar en förändrad räntenivå i ekonomin marknadens avkastningskrav på fastigheter, vilket i sin tur kan påverka marknadsvärdet på bolagets fastighetsbestånd. Under 2022 har förbättringar i avkastningen på fastigheterna kompenserat för högre avkastningskrav vilket resulterat i höjda fastighetsvärden.

Bolagets upplåning utgörs dels av fastighetslån som amorteras löpande och i takt med att avyttring av de underliggande fastigheterna sker. Eftersom dessa fastigheter främst utgörs av lägenheter med en försäljningstakt om ca 2 per månad sker en snabb minskning av lånet. Fastighetslånen utgör därmed en mindre och minskande del av bolagets totala räntebärande skulder.

Bolagets räntebärande skulder består idag främst av ett investeringslån om 18 500 TEUR. Räntan utgörs av Euribor 3-månaders med ett tillägg om för närvarande 6%. Sedan bolaget upptog lånet i juni 2022 har Euribor 3-månaders ökat från negativ till över 2%. En förändring av Euribor med + 1 % innebär en påverkan på räntenettot med -2 057 TSEK.

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 likviditetshantering är att minimera risken för att koncernen inte har tillräckliga likvida medel för att klara sina kommersiella åtaganden. Kassaflödesprognoser upprättas löpande till ledningen.

Bolagets investeringslån omfattas av kovenanter avseende främst kassaflödet från rörelsen i de pantsatta fastigheterna. Enligt aktuella lånevillkor behöver Quartiers generera kassaflöde som täcker 110% av summan av amorteringar, räntor och investeringar ("debt service ratio). Om bolaget inte lyckas med detta krävs kapitaltillskott från andra delar av koncernens verksamheten.

För att generera kassaflöde avyttrar Quartiers lågt belånade lägenheter i lägenhetshotellet i Benahavis. Under 2022 avyttrades totalt 29 lägenheter med en total erhållen köpeskillning efter avdrag för försäljningskostnader om TSEK 109 460.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. Med en genomsnittlig löptid på 8 år har koncernen inget behov av att refinansiera befintliga lån. Däremot kan nya projekt behöva skjutas upp om inte finansiering kan erhållas.

C) Valutarisk

Valutarisken i Quartiers hänförs 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.

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%	+/- 4 856	+/-2 888	+/- 1 969	+/- 2 888
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning	+/-1,0%				-2 057

Omräkningen av utländska nettotillgångar påverkade Quartiers egna kapital med TSEK 24 716 (8 397).

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

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 kreditriskexponering 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.

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 beräk-

nas som eget kapital i koncernens balansräkning plus nettoskulden. Skuldsättningsgraden uppgick per 2022-12-31 till 52% (49). Nettoskulden ökade under 2022 med 23 030 TSEK och uppgick till 262 773 TSEK.

Ingen utdelning har skett på bolaget preferensaktier under 2022.

LEASINGSKULD

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

SKULDSÄTTNINGSGRAD

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande skulder	281 641	288 443
Avgår: Likvida medel	-18 905	-48 736
Nettoskuld	262 737	239 707
Summa kapital	503 117	486 490

FÖRFALLOANALYS

En förfalloanalys över upplåningen nedan analyserar koncernen och moderföretagets finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. 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.

2022-12-31	<1år	1-2 år	2-5 år	>5 år
Fastighetslån	17 954	16 106	14 333	16 028
Investeringslån	8 407	1 278	206 478	
Leasing	865	192		
Totalt	27 226	17 576	220 810	16 028

Investeringslån avser framförallt lån om TEUR 18 500 med förfallodag i juni 2027.

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Tkr	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar i balansräkningen				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2	37		
Kundfordringar			2 136	2 369
Övriga fordringar			14 191	4 468
Likvida medel			18 905	48 736
Summa	2	37	35 232	55 573
Skulder i balansräkningen				
Långfristiga räntebärande skulder			259 297	273 482
Kortfristiga räntebärande skulder			12 599	14 960
Leverantörsskulder			6 161	4 178
Övriga skulder			6 971	23 867
Summa	0	0	285 029	316 487

NOT 26. STÄLLDA SÄKERHETER

REDOVISNINGSPRINCIP

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

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	196 470	248 061
Summa	196 470	248 061
Ställda säkerheter för investeringslån		
Fastighetsinteckningar	196 319	0
Pantsatta aktier i dotterbolag	14 384	112 879
Summa	210 703	112 879

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 27. EVENTUALFÖRBINDELSER

Bolaget hade per balansdagen inga eventualförbindelser.

NOT 28. 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.

	2022	2021
Av- och nedskrivningar	10 612	12 223
Tillkommande köpeskilling	0	8 186
Övriga	0	-317
Summa	10 612	7 869

NOT 29. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget förvärvade i oktober ett konstverk placerat på bolagets anläggning Boho Club av ett bolag närstående styrelsamoten Andreas Bonnier. Total köpeskilling uppgick till motsvarande TSEK 2 286.

NOT 30. VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Not	2022	2021
Nettoomsättning	2	9 014	1 524
Summa rörelseintäkter		9 014	1 524
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-10 498	-4 110
Personalkostnader	4	-973	-801
Avskrivningar	7	0	-49
Summa rörelsekostnader		-11 471	-4 960
Rörelseresultat		-2 456	-3 436
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	10 030	23 491
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-18 001	-27 661
Nedskrivningar	5	0	-2 691
Resultat från finansiella poster		-7 971	-6 861
Resultat före skatt		-10 427	-10 297
Skatt på årets resultat	6	0	0
ÅRETS RESULTAT		-10 427	-10 297

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	7	2 286	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	8	291 475	299 245
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	9	0	160 118
Summa anläggningstillgångar		293 761	459 363
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	10	264	121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	108	112
Finansiella placeringar		2	37
Likvida medel		193	16 712
Summa omsättningstillgångar		567	16 982
SUMMA TILLGÅNGAR		294 329	476 345

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL & SKULDER			
EGET KAPITAL	12,13		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 612	1 538
Summa bundet eget kapital		1 612	1 538
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		338 423	327 691
Balanserat resultat		-52 061	-41 764
Årets resultat		-10 427	-10 297
Summa fritt eget kapital		275 934	275 630
SUMMA EGET KAPITAL		277 546	277 168
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	14,18	7 129	197 794
Summa långfristiga skulder		7 129	197 794
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		486	209
Kortfristiga skulder till koncernbolag	15	6 485	0
Övriga kortfristiga skulder	16	1 532	211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 151	963
Summa kortfristiga skulder		9 654	1 383
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		294 329	476 345

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Aktiekapital	Övrigt tillskjuttet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2021-01-01	1 463	316 646	-41 764	276 345
Totalresultat				
Årets resultat			-10 297	-10 297
Summa totalresultat			-10 297	-10 297
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	75	11 045		11 120
Utgående balans per 2021-12-31	1 538	327 691	-52 061	277 168
Ingående balans per 2022-01-01	1 538	327 691	-52 061	277 168
Totalresultat				
Årets resultat			-10 427	-10 427
Summa totalresultat			-10 427	-10 427
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	74	10 731	0	10 805
Utgående balans per 2022-12-31	1 612	338 422	-62 488	277 546

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 445	-3 436
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Återläggning av avskrivningar	0	49
Erhållen ränta	10 030	144
Erlagd ränta	-18 012	-5 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-10 427	-8 534
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-104	4 127
Ökning/minskning leverantörsskulder	277	-100
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	1 509	21
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 745	-4 486
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	-2 286	0
Investeringar i dotterbolag	-31 312	0
Återbetalning av aktieägartillskott	39 082	0
Ökning/minskning av långfristiga fordringar på dotterbolag	166 333	8 318
Kassaflöde från investeringsverksamheten	171 817	8 318
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Nyemission	10 805	11 121
Upplåning	792	0
Amortering	-191 457	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-179 860	11 121
Periodens kassaflöde	-16 789	14 953
Likvida medel vid periodens början	16 982	1 759
Likvida medel vid periodens slut	193	16 712

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 2022.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvävsrelaterade 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

	2022	2021
PwC - Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB		
Revisionsuppdrag	440	308
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	75
Summa	440	383

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.

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Män	0	0
Kvinnor	0	0
Totalt	0	0
Löner och andra ersättningar		
Styrelsens ordförande	290	290
Styrelseledamöter	450	450
Totalt styrelsearvode	740	740
Sociala kostnader		
Pensionskostnader till VD	0	0
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	233	237
Totalt sociala kostnader	233	237
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	973	977

NOT 5. RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

	2022	2021
Intäkter		
Ränteintäkter från fordringar hos koncernföretag	9 461	23 346
Övriga ränteintäkter	569	145
Valutakursdifferenser	0	0
Övriga finansiella intäkter	0	0
Summa finansiella intäkter	10 030	23 491
Kostnader		
Räntekostnader upplåning	14 316	24 233
Räntekostnader från skulder till koncernbolag	548	0
Nedskrivningar av aktier i dotterbolag	0	2 692
Valutakursdifferenser	2 587	3 427
Övriga finansiella kostnader	516	0
Summa finansiella kostnader	17 966	30 352

NOT 6. SKATT

	2022-12-31	2021-12-31
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-10 427	-10 297
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (21,4)	-2 148	2 121
Ej avdragsgilla kostnader	0	-1
Ej skattepliktiga intäkter	2	0
Skattemässiga underskott för vilken ingen uppskjuten skattefordran redovisas	-2 146	-2 120

Det finns underskottsavdrag på TSEK 41 218 (30 805). 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 planliga avskrivningar. Planlig avskrivning görs med 20%.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	0	49
Inköp	2 286	0
Avskrivningar	0	-49
Utgående redovisat värde	2 286	0

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		Bokfört värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
Flexshare España, S.L. B19567130	Malaga	100%	100%	58 016	94 998
Quartiers Properties Holding SL B93528750	Malaga	100%	100%	128 724	116 972
Wecap Spain SL B93536621	Malaga	100%	100%	2 691	2 691
The Boho Club SL B93621845	Malaga	100%	100%	102 044	84 583

ÅRETS FÖRÄNDRING	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	299 245	281 600
Lämnade aktieägartillskott	31 312	0
Återbetalda aktieägartillskott	-39 082	20 336
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	291 475	301 936
Nedskrivningar	0	-2 691
Utgående redovisat värde	291 475	299 245

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. Räkna på fordringarna kapitaliseras löpande. I juni 2022 genomfördes en refinansiering innebärande att moderbolagets lån löstes och ersattes av en upplåning i dotterbolaget CFS Marbella Hotel SL. Som en konsekvens har moderföretagets lånfristiga fordringar hos koncernföretag amorterats.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	160 118	171 226
Tillkommande fordringar	0	28 990
Återbetalning	-166 333	-19 762
Omvandling till aktieägartillskott	0	-20 336
Återbetalning av aktieägartillskott	0	28 990
Omklassificering	6 215	-20 336
Utgående redovisat värde	0	160 118

NOT 10. ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

REDOVISNINGSPRINCIP

	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdesskatterelaterade fordringar	208	71
Övriga fordringar	56	50
Utgående redovisat värde	264	121

NOT 11. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga	108	112
Summa	108	112

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 1 612 tkr (1 538) och fördelar sig på 64 466 873 aktier. Av aktierna är 57 697 005 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 prefe-

rensaktierna 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 4, 2020/2022 utgivna. Teckningsoptionerna av Serie 4 berättigade till teckning av stamaktier i mars 2022. 88% av teckningsoptionerna nyttjades för nyteckning av aktier innebärande att 2 887 302 aktier emitterades med en total emissionslikvid om 10 712 TSEK.

NOT 13. VINSTDISPOSITION

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

Överkursfond	338 422 618
Balanserat resultat	-52 061 416
Årets resultat 2022	-10 427 438
Summa disponibla medel	275 933 764

Styrelsen föreslår att stämman inte beslutar om någon utdelning utan att stämman beslutar att de disponibla vinstmedlen i moderbolaget om 275 933 764 kronor ska balanseras i ny räkning.

NOT 14. RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	2022-12-31	2021-12-31
D. E. Shaw & Co, samt med Alantra Debt Solutions, S.L	0	191 457
Kortfristiga lån från andra än kreditinstitut	7 129	6 337
Summa	7 129	197 794

Förfalloanalys

2022-12-31	<1år	1-2 år	2-5 år	>5 år
Investeringslån	0	7 129	0	0

NOT 15. KORTFRISTIGA SKULDER HOS KONCERNFÖRETAG

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	0	0
Omklassificering	6 215	0
Tillkommande skulder	270	0
Utgående redovisat värde	6 485	0

	2022-12-31	2021-12-31
Wecap Spain	-4 828	8 110
CFS Marbella Hotel SL	12 670	16 359
Flexshare Espana SL	-2 625	19 520
Quartiers Properties Holding SL	-1 505	48 000
Boho Club SL	2 683	65 003
CFS Residential SL	0	-3 126
Redovisad som långfristig fordran		-160 118
Summa	6 485	0

NOT 16. ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2022-12-31	2021-12-31
Övrigt	1 532	211
Summa	1 532	211

NOT 17. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna styrelsearvoden, löner och semesterlöner	0	295
Upplupna sociala avgifter	0	93
Upplupna konsultarvoden	0	275
Övriga upplupna kostnader	1 151	300
Summa	1 151	963

NOT 18. 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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar i balansräkningen				
Långfristiga fordringar hos koncernföretag			0	160 118
Andra långfristiga fordringar				
Övriga fordringar			264	121
Finansiella placeringar	2	37		
Likvida medel			193	16 712
Summa	2	37	457	176 951
Skulder i balansräkningen				
Leverantörsskulder			486	209
Kortfristiga skulder till koncernbolag			6 485	0
Räntebärande skulder			7 129	197 494
Övriga kortfristiga skulder			1 532	211

NOT 19. STÄLLDA SÄKERHETER

REDOVISNINGSPRINCIP

Moderbolaget har pantsatt aktier i dotterbolag som säkerhet för lån. I juni 2022 genomfördes en refinansiering som frigjorde panten.

	2022-12-31	2021-12-31
Pantsatta aktier i dotterbolag	0	296 554

NOT 20. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

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 17 maj 2023

Jörgen Cederholm
Ordförande

Marcus Johansson Prakt
Verkställande direktör

Jimmie Hall
Ledamot

Andreas Bonnier
Ledamot

Sten Andersen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

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 (publ) för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 13-58 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 2022 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 2022 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 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-12 och 62-64. 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. 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 (publ) för år 2022 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 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.

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 ersättningskyldighet 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

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 2022 till 317,33 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 kvartal 1 2020. Under en period från och med kvartal 2 2020 till juni 2022 var Bolaget på grund av villkor i låneavtal förhindrat att genomföra utdelningar. Ej utbetald utdelning ackumuleras och ingår i det företrädesbelopp som preferensaktierna har framför stamaktierna.

TECKNINGSOPTIONER

Per den 31 december 2022 fanns inga utestående teckningsoptioner i Bolaget.

BEMYNDIGANDEN

Årsstämman 2022 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 AB-GSC 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 - 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%

Källa: Euroclear

ÅRSSTÄMMA 2023

Aktieägarna i Quartiers Properties AB (publ), org. nr 556975-7684 ("Bolaget"), kallas härmed till årsstämma torsdagen den 15 juni 2023 klockan 10.00 i Qap Legal Advisors lokaler på Norrlandsgatan 7 i Stockholm.

Rätt att delta och anmälan

Aktieägare som önskar delta vid årsstämman ska:

- (i) dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast onsdagen den 7 juni 2023,
- (ii) dels anmäla sitt deltagande till Bolaget senast fredagen den 9 juni 2023.

Anmälan ska ske skriftligen till Quartiers Properties AB (publ), att. "Årsstämma", Strandvägen 7A, 114 56 Stockholm.

Anmälan kan också göras per e-post till info@qaplegal.com. I anmälan ska uppges fullständigt namn, person- eller organisationsnummer, aktieinnehav, adress, telefonnummer samt i förekommande fall, uppgift om ställföreträdare, ombud eller biträden (högst 2).

Anmälan ska i förekommande fall åtföljas av fullmakter, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar.

Ombud m.m.

Om aktieägare ska företrädas av ombud måste ombudet ha med skriftlig, daterad och av aktieägaren undertecknad fullmakt till årsstämman. Fullmakten får inte vara äldre än ett (1) år från utfärdandet. Om fullmakten utfärdats av juridisk person ska ombudet också ha med aktuellt registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling för den juridiska personen. Fullmaktsformulär kommer finnas tillgängligt på Bolagets webbplats senast tre (3) veckor före årsstämman och skickas till de aktieägare som begär det och uppger sin postadress.


FINANSIELL KALENDER

Årsstämma 2023	15 juni 2023
Kvartalsrapport apr-jun 2023	14 jul 2023
Kvartalsrapport jul-sep 2023	9 nov 2023
Bokslutskommunike 2023	22 feb 2024

KONTAKT

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

Jörgen Cederholm, Ordförande
e-post: jorgen.cederholm@quartiersproperties.se



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