

# QUAR TIERS

P R O P E R T I E S

**DELÅRSRAPPORT JANUARI TILL MARS  
2023**

---

**Quartiers Properties AB (publ)**  
556975-7684

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

## JANUARI - MARS 2023

Nettoomsättningen uppgick till 58 151 (34 927) TSEK motsvarande en tillväxt med 66% jämfört med första kvartalet 2022.

EBITDA justerat för tidigare värdejusteringar på sålda lägenheter i bolagets lägenhetshotell uppgick till 6 491 (4 027) TSEK.

Intäkterna från operatörsverksamheten uppgick till 13 581 (12 907) TSEK motsvarande en tillväxt med 5,2%. Intäkterna från avyttring av fastigheter uppgick under perioden till 44 570 (22 020) TSEK och avser försäljning av en tomt samt lägenheter i Hacienda Collection.

Bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten inklusive avyttring av rörelsefastigheter uppgick till 28 370 (-13 942) TSEK.

Bruttoresultatet försämrades med -371 TSEK jämfört med första kvartalet 2022 och uppgick till -6 682 (-6 311) TSEK. Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -8 737 (-6 127) TSEK.

Periodens resultat efter skatt uppgick till -13 437 (-20 804) TSEK.

Resultat per aktie för 1 januari - 31 mars 2023 uppgick till -0,23 (-0,39) SEK.

Redovisat eget kapital per den 31 mars 2023 uppgick till 225 448 (240 698) TSEK.

Bolagets substansvärde per den 31 mars 2023 uppgick till 303 319 (294 918) TSEK motsvarande 5,26 (5,38) SEK per stamaktie. Substansvärdet har justerats för preferensaktieägarnas andel av eget kapital motsvarande 81 328 TSEK, samt ackumulerad ej utbetald utdelning, samt dröjsmålsränta på ej utbetald utdelning om 22 904 TSEK.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER FÖRSTA KVARTALET

Under kvartalet har totalt åtta lägenheter i Hacienda Collection avyttrats till ett nettoförsäljningsvärde i linje med redovisat värde.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

I april invigdes 10 nya bungalows på Boho Club. Efterfrågan har varit god med en total beläggning i april på hotellet om 82%.

I april erhöles en ny extern värdering av bolagets fastighet Boho Club. Värderingen innebar en ökning av fastighetsvärdet i lokal valuta med 3,9%.

# QUARTIERS *i kort*het

---

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

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

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

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

Genom operatörsverksamheten, som består av hotell-

och restaurangdrift, skapas löpande intäkter samtidigt som den bidrar till värdeskapande i de av bolagets projekt där driftsverksamheten utgör en viktig del av fastighetsförädlingen.

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

Under 2022 växte intäkterna från operatörsverksamheten med 38%.

Under hösten kunde vi notera en generell nedgång i turistmarknaden vilken kan kopplas till det makroekonomiska läget. Denna situation har fortsatt även under första kvartalet 2023. Första kvartalet 2022 var också präglad av lyfta Covid-restriktioner vilket skapade ett visst efterfrågetryck. Trots dessa omständigheter växer vi med drygt 5% i första kvartalet 2023 jämfört med första kvartalet 2022.

Andra kvartalet har börjat bra och vi förväntar oss en högre tillväxt både under andra och det säsongsstarka tredje kvartalet. I april färdigställdes 10 nya bungalows vilka nu införlivats i Boho Clubs hotellverksamhet och ytterligare bidrar till ökade intäkter.



# KONCERNENS Nyckeltal i SAMMANDRAG

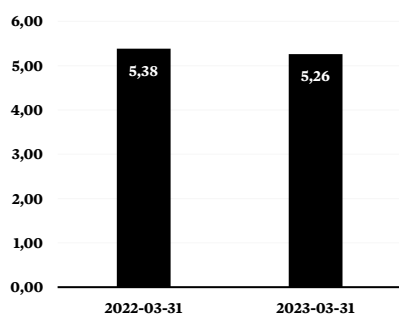
## NYCKELTAL I SAMMANDRAG

Nettoomsättningen ökade med 66 % jämfört med första kvartalet 2022. Substansvärdet per stamaktie uppgick till SEK 5,26 SEK per aktie vilket var i nivå med senaste börskurs per stamaktie.

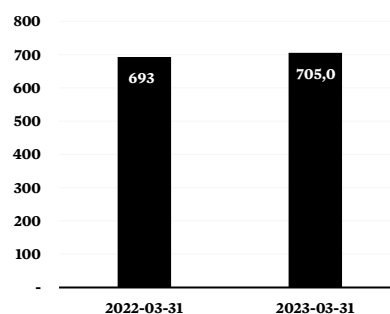
Värdet på fastigheten Boho Club har, baserat på extern värdering av Savills Aguirre Newman genomförd i april 2023, ökat med 3,9% jämfört med december 2022.

Samtidigt har avyttring av lägenheter i Hacienda Collection skett till nettoförsäljningsvärden i linje med redovisade värden. Värdet på Boho Club inkluderar inte eventuella nya byggrätter i en ny detaljplan och inte heller värdet av själva driftverksamheten. Dessa värden ingår därför inte heller i bolagets substansvärde per stamaktie.

### SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE 5,26 SEK



### FASTIGHETSVÄRDE 705 MSEK



Nyckeltal (TSEK)	31/3-2023 (Kv 1 2023)	31/3-2022 (Kv 1 2022)	31/12-2022 (Helår)
Försäljningsintäkter	58 151	34 927	203 387
Rörelseresultat EBITDA	-8 737	-6 127	-7 208
Kassaflöde från drift och fast. försäljning*	28 370	-13 942	30 592
Fastighetsvärden**	704 828	693 230	721 549
Räntebärande skulder***	272 415	290 828	271 896
Lånekvot (LTV)	34,55%	38,34%	36,41%
Soliditet bokfört värde	44%	42%	44%
Soliditet marknadsvärden fastigheter	79%	76%	76%
Antal anställda (koncern)	91	80	104
Substansvärde per stamaktie****	5,26	5,38	5,47
Eget kapital per aktie	3,91	4,39	4,17
Börskurs per stamaktie	5,38	4,15	5,50
Börsvärde stamaktier	310 410	227 357	317 334

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

\*\* Senaste externa värdering utförd i april 2023 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

---

**Vi går framåt på alla områden. Försäljningen är upp 66 procent jämfört med samma kvartal 2022, EBITDA justerat för tidigare värdeökningar är positiv för kvartalet (6,4 MSEK) trots att det första kvartalet präglats av makroekonomiska utmaningar. Vi genererar under kvartalet också kassaflöde om 28,4 MSEK från drift och fastighetsförsäljningar. Enligt plan öppnade vi också tio nya bungalows på Boho Club strax innan påsk som dessutom var fullbokade redan första veckan. Andra kvartalet har också börjat starkt och särskilt för Boho Club som från och med april överpresterat jämfört med alla tidigare år. Det bådär gott inför den kommande högsäsongen.**

Samtidigt som vi säljer lägenheter i projekt Hacienda Collection går förberedelserna bra inför lanseringen av de 60 nya lägenheterna 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.

De senaste årens försäljningar och investeringar har ökat vårt fokus mot hotellfastigheter. Ett hotell till ligger på planeringsstadiet och kommer att byggas intill Boho Club på fastigheten Centro Forestal Sueco så snart kommunen ger klartecken i pågående detaljplaneprocesser. Tid för detta är idag svårt att uppskatta men processen går framåt.

Att vi själva äger och driver våra fastigheter har byggt en bred och viktigt kompetens i bolaget. Vi har valt att inrikta oss på mindre, personliga hotellfastigheter i lyxsegmentet såsom Boho Club och söker i detta segment aktivt efter nya projekt där vi kan skapa värden. Det är ett mycket intressant segment med färre konkurrenter än traditionell fastighetsförvaltning eller utveckling. Korrekt genomfört är affärsområdet också mycket lönsamt och med den kompetensen bolaget besitter idag, avser vi att investera och växa inom detta segment de kommande åren.

För att realisera denna tillväxt, möjliggöra framtida bank-/skuldfinansiering till attraktiva villkor och ta ansvar för bolaget i en föränderlig värld fortsätter vi att hålla fokus på att hela tiden förbättra verksamheten och sträva mot god lönsamhet och ansvarsfull planering av bolagets kassa.



Marcus Johansson Prakt  
VD Quartiers Properties

# OPERATÖRSVERKSAMHET

---

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.



## 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 perioden genererade verksamheten en omsättning om 12,6 MSEK (10,9) motsvarande en tillväxt med 7%. EBITDA uppgick till MSEK -2,1 (-1,2). Den negativa resultatutvecklingen kan framförallt hänföras till förändrad strategi avseende bemanning med lägre fluktation mellan låg- och högsäsong. Det negativa resultatet väntas tas igen från och med andra kvartalet.

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 perioden genererade verksamheten en omsättning om 1,9 MSEK (2,1) med ett EBITDA på -0,5 MSEK (-0,9). Jämfört med motsvarande kvartal 2022 har anläggningen haft färre lägenheter till uthyrning och driftkostnader har stigit pga högre elpriser och andra inflationsdrivna kostnadsökningar. Detta har kompenseras genom optimering av prissättning och drift vilket resulterat i en mindre resultatförbättring jämfört med andra kvartalet 2022.

# PROJEKTPORTFÖLJ

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

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



## HACIENDA COLLECTION BY QUARTIERS

Lägenheter till salu i Hacienda Collection, som är en gated community belägen vid foten av Sierra de Las Nieves. Under det första kvartalet såldes åtta stycken lägenheter. Per 31 mars 2023 fanns 38 lägenheter kvar med en ej realiserade värdestegring om 72 MSEK.



## CENTRO FORESTAL SUECO

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



## 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

Projektet avslutades i och med försäljning av kvarvarande tomt under första kvartalet 2023. Avyttringen skedde i linje med bokfört värde.

# KOMMENTARER *till perioden*

---

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

## RESULTAT JANUARI - MARS

Nettoomsättning i första kvartalet uppgick till 58 151 (34 927) TSEK.

Omsättningen från avyttring av fastigheter uppgick till 44 570 (22 020) TSEK och avsåg åtta lägenheter i Hacienda Collection. Intäkter från operatörsverksamheten uppgick till 13 581 (12 097) TSEK.

Bruttoresultatet uppgick till -6 682 (-6 311) TSEK.

## KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Soliditeten uppgick vid periodens utgång till 44% (42%). Koncernens räntebärande skulder uppgick till 262 793 (290 828) TSEK. Räntebärande skulder redovisas med avdrag för kapitaliserade finansieringskostnader med 5 410 (4 731) TSEK. Lånekvoten uppgick till 35% (38%). Koncernens likvida medel uppgick den 31 mars till 19 310 (25 022) TSEK.

Kassaflödet från den löpande verksamheten inklusive fastighetsförsäljningar uppgick under första kvartalet till 28 370 (-13 942) TSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -16 713 (-978) TSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -11 490 (-9 003) TSEK. Ingen utdelning på preferensaktien har lämnats. Ackumulerad ej utbetald utdelning, inestående belopp, uppgick per den 31 mars 2023 till 22 904 TSEK, inklusive uppräknings med en räntesats om 12% per år på ej utbetalt belopp.

## FASTIGHETER

Som rörelsefastighet redovisas en hotellfastighet och lägenheter som hyrs ut i egen regi som lägenhetshotell. Investeringar i rörelsefastigheter uppgick under perioden till 15 674 (978) TSEK och avsåg huvudsakligen byggnation av nya bungalows på Boho Club.

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

Under perioden uppgick investeringar i projektfastigheter till 1 339 (503) TSEK.

## AKTIER

Quartiers Properties har två utstående aktieslag i form av stamaktier och en preferensaktieserie. Stam- och preferensaktierna i Quartiers Properties handlas sedan den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Stockholm. Marknadsvärdet på bolagets stamaktier uppgick per den 31 mars 2023 till 310 410 MSEK, baserat på en stängningskurs för aktien om 5,38 SEK.

Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning motsvarande 0,96 SEK per aktie som utbetalas kvartalsvis. Senaste utdelningen skedde i anslutning till det första kvartalet 2020. Bolaget var fram till och med refinansieringen av bolagets lån i juni 2022 förhindrat att genomföra utdelningar som del av villkor med externa långgivare.

## TECKNINGSOPTIONER

Per den 31 mars fanns inga utestående teckningsoptioner.

## MODERBOLAGET

Moderbolagets nettoomsättning uppgick under första kvartalet till 432 (2 363) TSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -2 091 (-10 017) TSEK. Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgick per 31 mars till 3 987 (204 980) TSEK. Eget kapital uppgick till 275 455 (277 956) TSEK.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER FÖRSTA KVARTALET

Under kvartalet har totalt åtta lägenheter i Hacienda Collections avyttrats till ett nettoförsäljningsvärde i linje med redovisat värde.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

I april invigdes tio nya bungalows vid Boho Clubs hotellverksamhet. Efterfrågan har varit god med en total beläggning i april på hotellet på 82%.

I april erhöles en ny extern värdering av bolagets fastighet Boho Club. Värderingen innebar en ökning av fastighetsvärdet i lokal valuta med 3,9%.

## NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Inga närståendetransaktioner har skett under perioden.



# KOMMENTARER till perioden

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

## REVISOR

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

## NÄSTA RAPPORTDATUM OCH FINANSIELL KALENDER

- Årsredovisning: 18 maj
- Årsstämma: 15 juni
- Kvartalsrapport april - juni 2023: 14 juli
- Kvartalsrapport juli - september 2023: 9 november
- Bokslutskommuniké 2023: 22 februari 2024

## STYRELSENS & VD:S INTYGANDE

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

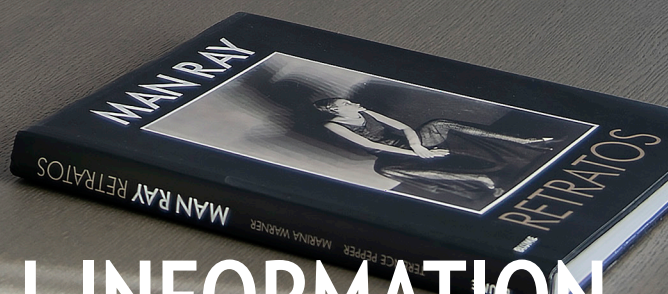
Stockholm den 11 maj 2023

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

## ÄGARLISTA TOPP 10 - 31 MARS 2023

#	Ägare	Stamaktier	Preferensaktier	Kapital	Röster
1	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	7 284 000	100 000	11,45%	12,50%
2	House of K Holding Limited	6 810 180	-	10,56%	11,67%
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	1 860 171	616 419	3,84%	3,29%
10	CS Client Omnibus ACC	1 451 705	10 000	2,27%	2,49%
	<b>Other</b>	<b>12 016 060</b>	<b>4 967 449</b>	<b>26,36%</b>	<b>21,43%</b>
	<b>Total</b>	<b>57 697 005</b>	<b>6 769 868</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Källa: Euroclear



# FINANSIELL INFORMATION

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING *i sammandrag*

Belopp i tusentals kronor	Kv1 2023	Kv1 2022	Helår 2022
Avyttring av fastigheter	44 570	22 020	114 271
Intäkter operatörsverksamhet	13 581	12 907	89 116
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>58 151</b>	<b>34 927</b>	<b>203 387</b>
Kostnad sålda fastigheter	-43 985	-22 912	-111 958
Driftskostnader	-20 848	-18 326	-92 858
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-64 833</b>	<b>-41 238</b>	<b>-204 816</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-6 682</b>	<b>-6 311</b>	<b>-1 429</b>
Central administration	-4 934	-2 887	-16 448
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-11 616</b>	<b>-9 198</b>	<b>-17 820</b>
-varav rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA)	-8 737	-6 127	-7 208
Övriga rörelseintäkter och kostnader	20	0	57
Resultat från finansiella poster	-5 641	-14 197	-32 020
Resultat före skatt	-17 237	-23 395	-49 840
Inkomstskatt	3 800	2 591	7 917
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-13 437</b>	<b>-20 804</b>	<b>-41 923</b>
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, SEK	-0,23	-0,39	-0,79

## KONCERNENS RAPPORT *över* TOTALRESULTATET

Belopp i tusentals kronor	Kv1 2023	Kv1 2022	Helår 2022
<b>Periodens resultat</b>	<b>-13 437</b>	<b>-20 804</b>	<b>-41 923</b>
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet	-1 495	3 913	24 716
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-14 932</b>	<b>-16 891</b>	<b>-17 208</b>

# KONCERNENS BALANSRÄKNING *i sammandrag*

Belopp i tusentals kronor	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Rörelsefastigheter	316 461	355 423	328 782
Nyttjanderättstillgångar, inventarier, verktyg och installationer	19 966	14 622	20 315
Projektfastigheter	146 608	143 158	156 863
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	2	37	2
Omsättningstillgångar	12 662	36 552	23 035
Likvida medel	19 310	25 022	18 905
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>515 009</b>	<b>574 814</b>	<b>547 902</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	225 448	240 698	240 380
Uppskjuten skatteskuld	17 822	29 641	21 343
Räntebärande skulder	262 793	290 828	271 896
Leverantörsskulder	4 875	3 823	6 161
Övriga skulder	2 518	9 439	6 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 553	385	1 151
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>515 009</b>	<b>574 814</b>	<b>547 902</b>

## KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals kronor	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare
<b>Ingående balans per 2022-01-01</b>	<b>246 783</b>
Periodens resultat	-41 924
Omräkningsdifferenser	24 716
Nyemission	10 805
<b>Utgående balans per 2022-12-31</b>	<b>240 380</b>
<b>Ingående balans per 2023-01-01</b>	<b>240 380</b>
Periodens resultat	-13 437
Omräkningsdifferenser	-1 495
Nyemission	0
<b>Utgående balans per 2023-03-31</b>	<b>225 448</b>

# KONCERNENS *Kassaflödesanalys*

Belopp i tusentals kronor	Q1 2023	Q1 2022	Helår 2022
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-11 577	-9 198	-17 820
Varav resultat från avyttring av fastigheter	-585	892	-2 313
Av- och nedskrivningar	2 860	3 084	10 612
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	0	-13	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	-35
Erlagd ränta (hänförlig till finansieringsverksamheten)	-5 521	-6 586	-23 551
Betald skatt	0	0	-3 669
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-14 823</b>	<b>-11 821</b>	<b>-36 720</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Investeringar i projektfastigheter	-1 339	-503	-13 923
Försäljning av projektfastigheter	18 214	20 054	35 947
Förändring av rörelsefordringar och skulder	2 908	-21 672	-28 226
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>19 783</b>	<b>-2 121</b>	<b>-6 202</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 960</b>	<b>-13 942</b>	<b>-42 921</b>
Avyttring av rörelsefastigheter	23 410	0	73 513
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten inklusive avyttring av rörelsefastigheter</b>	<b>28 370</b>	<b>-13 942</b>	<b>30 592</b>
<b>Kassaflöde från övrig investeringsverksamhet</b>			
Förvärv och investeringar i rörelsefastigheter	-15 674	-978	-18 534
Investeringar i maskiner och inventarier	-1 039	0	-3 267
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-16 713</b>	<b>-978</b>	<b>-21 801</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	0	0	10 805
Upptagna lån	0	0	189 674
Amortering av lån	-11 490	-9 003	-230 668
Övriga kapitaliserade finansieringskostnader	0	0	-10 528
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-11 490</b>	<b>-9 003</b>	<b>-40 717</b>
Periodens kassaflöde	167	-23 923	-31 926
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>18 905</b>	<b>48 736</b>	<b>48 736</b>
Kursdifferens i likvida medel	238	209	2 095

# MODERBOLAGETS SIFFROR *i sammandrag*

<b>Resultaträkning (belopp i tusentals kronor)</b>	<b>Q1 2023</b>	<b>Q1 2022</b>	<b>Helår 2022</b>
Rörelsens intäkter	432	2 363	7 256
Rörelsens kostnader	-1 300	-3 119	-9 712
Rörelseresultat	-868	-756	-2 457
Resultat från finansiella poster	-1 222	-9 261	-13 417
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-2 091</b>	<b>-10 017</b>	<b>-15 874</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>-2 091</b>	<b>-10 017</b>	<b>-15 874</b>

## Kommentarer till resultaträkningen

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

<b>Balansräkning (Belopp i tusentals kronor)</b>	<b>2023-03-31</b>	<b>2022-03-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar	2 286	0	2 286
Andelar i koncernföretag	284 980	299 245	291 475
Långfristiga fordringar på koncernbolag	0	173 457	0
Andra långfristiga fordringar och placeringar	2	37	370
Omsättningstillgångar	6 757	11 189	1 940
Likvida medel	3 340	1 666	193
<b>Summa tillgångar</b>	<b>297 365</b>	<b>485 594</b>	<b>296 264</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	275 455	277 956	279 481
Långfristiga skulder till koncernbolag	12 237	0	3 431
Långfristiga skulder	7 327	206 646	7 129
Kortfristiga skulder	2 346	992	6 223
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>297 365</b>	<b>485 594</b>	<b>296 264</b>

# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR


## SEGMENTREDOVISNING

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

	Operatörs- verksamhet	Fastighets- avyttring	Övrigt	Totalt	Operatörs- verksamhet	Fastighets- avyttring	Övrigt	Totalt
	<b>Kv1 2023</b>				<b>Kv 1 2022</b>			
Intäkter	13 581	44 570	0	58 151	12 907	22 020	0	34 927
Rörelsekostnader	-17 988	-43 985	-4 914	-66 887	-14 953	-22 912	-3 189	-41 054
EBITDA	-4 407	585	-4 914	-8 736	-2 046	-892	-3 189	-6 127
Av- och nedskrivningar	-2 860	0	0	-2 860	-3 071	0	0	-3 071
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-7 267</b>	<b>585</b>	<b>-4 914</b>	<b>-11 596</b>	<b>-5 117</b>	<b>-892</b>	<b>-3 189</b>	<b>-9 198</b>

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
<i>Långfristiga</i>			
Fastighetslån	48 071	76 456	58 885
Leasingskuld	195	655	192
Investeringslån	208 689	200 111	205 753
Kapitaliserad finansieringskostnader	-5 410	-2 026	-5 533
<b>Summa långsiktiga räntebärande skulder</b>	<b>251 545</b>	<b>275 196</b>	<b>259 297</b>
<i>Kortfristiga</i>			
Fastighetslån	7 613	10 513	8 817
Leasingskuld	520	1 289	865
Investeringslån	7 327	6 535	7 129
Kapitaliserad finansieringskostnader	-4 212	-2 705	-4 212
<b>Summa kortfristiga räntebärande skulder</b>	<b>11 248</b>	<b>15 632</b>	<b>12 599</b>
<b>Räntebärande skulder totalt</b>	<b>262 793</b>	<b>290 828</b>	<b>271 896</b>



# 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](mailto:Info@quartiersproperties.se)

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