

# QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

**DELÅRSRAPPORT JANUARI TILL JUNI  
2023**

---

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

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

## OMSÄTTNINGSTILLVÄXT MED 33% OCH ETT REKORDHÖGT OPERATIVT KASSAFLÖDE UNDER FÖRSTA HALVÅRET MÖJLIGGÖR BÅDE FORTSATT EXPANSION OCH ÅTERUPPTAGEN UTDELNING PÅ PREFERENSAKTIE.

### APRIL - JUNI 2023

Nettoomsättningen uppgick till 59 941 (54 043) TSEK motsvarande en tillväxt med 10,9%.

Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA) uppgick till 2 906 (-1 096) TSEK motsvarande en förbättring med 4 002 TSEK. EBITDA justerat för tidigare uppskrivningar av under perioden sålda lägenheter uppgick till 16 886 TSEK.

Intäkterna från operatörsverksamheten uppgick till 28 816 (22 294) TSEK motsvarande en tillväxt med 29,3%. Intäkterna från avyttring av fastigheter uppgick under perioden till 31 125 (31 749) TSEK och avser försäljning av sju lägenheter i Hacienda Collection.

Bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten inklusive avyttring av rörelsefastigheter uppgick till 22 674 (21 117) TSEK.

Bruttoresultatet förbättrades med 4 585 TSEK och uppgick till 5 011 (426) TSEK.

Resultat efter skatt uppgick till -9 111 (-8 856) TSEK. Periodens skattekostnad har påverkats av avsättning för perioden januari-juni på grund av förändrad bedömning. Resultat per aktie för perioden uppgick till -0,16 (-0,15) SEK.

### JANUARI - JUNI 2023

Nettoomsättningen uppgick till 118 092 (88 970) TSEK motsvarande en tillväxt med 32,7%.

Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA) uppgick till -5 831 (-7 223) TSEK motsvarande en förbättring med 1 392 TSEK. EBITDA justerat för tidigare uppskrivningar av under perioden sålda lägenheter uppgick till 23 343 TSEK.

Intäkterna från operatörsverksamheten uppgick till 42 396 (35 201) TSEK motsvarande en tillväxt med 20,4%. Intäkterna från avyttring av fastigheter uppgick under perioden till 75 696 (53 769) TSEK och avser försäljning av 15 lägenheter i Hacienda Collection.

Bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten inklusive avyttring av rörelsefastigheter uppgick till 51 135 (7 175) TSEK.

Bruttoresultatet förbättrades med 4 210 TSEK och uppgick till -1 675 (-5 885) TSEK.

Resultat efter skatt uppgick till -22 541 (-29 660) TSEK. Resultat per aktie för 1 januari - 30 juni 2023 uppgick till -0,39 (-0,56) SEK.

Redovisat eget kapital per den 30 juni 2023 uppgick till 228 060 (241 269) TSEK.

Bolagets substansvärde per den 30 juni 2023 uppgick till 305 069 (325 919) TSEK motsvarande 5,29 (5,65) SEK per aktie. Substansvärdet har justerats för preferensaktieägarnas andel av eget kapital motsvarande 81 238 TSEK, samt ackumulerad ej utbetald utdelning, samt dröjsmålsränta på ej utbetald utdelning om 25 137 TSEK.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET ANDRA KVARTALET

I maj inkom Quartiers med förslag om utveckling av fastigheten Boho Club till Marbella kommun. Förslaget, som utvecklats i samråd med Marbella kommun, innebär att fastigheten utvecklas både infrastrukturmässigt och byggrättmässigt. Totalt rör det sig om en utökning av antalet byggrätter med cirka 20 000 kvm avsedda för hotell, från dagens cirka 9 000 till 29 000 kvm. Skulle de nya byggrätterna träda i laga kraft är styrelsens bedömning att värdet av de nya byggrätterna skulle uppgå till cirka 860 MSEK, motsvarande 15 SEK per stamaktie

### HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 3 juli kallade styrelsen till en extra bolagsstämma den 20 juli 2023. Styrelsen har föreslagit att bolagsstämman fattar beslut om att återuppta den kvartalsvisa utdelningen på bolagets preferensaktie med start den 30 september.



# QUARTIERS *i kortthet*

---

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

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

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

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

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

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

Under det andra kvartalet 2023 ökade intäkterna från operatörsverksamheten med nästan 30%. I april färdigställdes 10 nya bungalows som införlivades i Boho Clubs hotellverksamhet, vilket bidrog till ökade intäkter.

Under de svåraste tänkbara förutsättningarna - Boho Club öppnade strax innan pandemin bröt ut - har en attraktiv destination etablerats på kort tid. Både för hotellgäster från hela världen och en restaurang som är en mötesplats för många permanentboende. Kontinuerligt förbättrad lönsamhet skapar en god grund för fortsatt expansion av operatörsverksamheten.



# KONCERNENS *Nyckeltal i* SAMMANDRAG

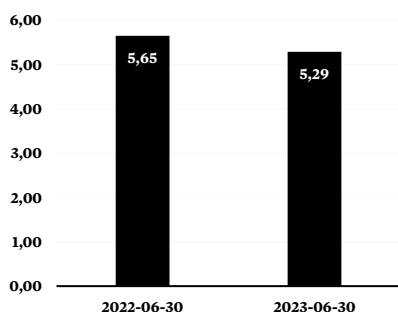
## NYCKELTAL I SAMMANDRAG

Nettoomsättningen ökade med 10,9% jämfört med andra kvartalet 2022. Substansvärdet per stamaktie uppgick till 5,29 SEK per aktie.

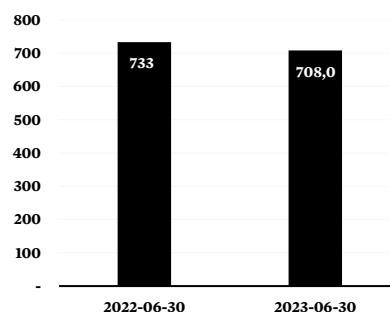
Värdet på fastigheten Boho Club har, baserat på extern värdering, ökat med 3,9% jämfört med december 2022. Värdet på Boho Club inkluderar inte eventuellt nya byggrätter i en ny detaljplan och inte heller värdet av själva driftverksamheten. Dessa värden ingår därför inte heller i bolagets substansvärde per stamaktie. I

maj inkom Quartiers med förslag om utveckling av fastigheten Boho Club till Marbella kommun. Förslaget, som utvecklats i samråd med Marbella kommun, innebär att fastigheten utvecklas både infrastrukturmässigt och byggrättsmässigt. Totalt rör det sig om en utökning av antalet byggrätter med cirka 20 000 kvm avsedda för hotell, från dagens cirka 9 000 till 29 000 kvm. Skulle de nya byggrätterna träda i laga kraft är styrelsens bedömning att värdet av de nya byggrätterna skulle uppgå till cirka 860 MSEK, motsvarande 15 SEK per stamaktie

### SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE 5,29 SEK



### FASTIGHETSVÄRDE 708 MSEK



Nyckeltal (TSEK)	30/06-2023 (Halvår)	30/6-2022 (Halvår)	31/12-2022 (Helår)	31/12-2021 (Helår)
Försäljningsintäkter	118 092	88 970	203 387	156 476
Rörelseresultat EBITDA	-5 831	-7 223	-7 208	-21 166
Kassaflöde från drift och fast. försäljning*	51 134	7 175	30 592	71 837
Fastighetsvärden**	707 563	732 902	721 549	709 721
Räntebärande skulder***	274 888	278 048	271 896	288 441
Lånekvot (LTV)	35,11%	35,50%	36,41%	33,77%
Soliditet bokfört värde	44%	43%	44%	41%
Soliditet marknadsvärden fastigheter	79%	86%	76%	74%
Antal anställda (koncern)	111	99	104	75
Substansvärde per stamaktie****	5,29	5,65	5,47	5,85
Eget kapital per aktie	3,95	4,18	4,17	4,44
Börskurs per stamaktie	7,66	4,40	5,50	4,13
Börsvärde stamaktier	441 959	253 867	317 334	226 261

\* 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

**På ett år har vår stamaktie stigit med cirka 75% och vår preferensaktie är upp cirka 7%. Samtidigt har aktieutvecklingen i fastighetsbranschen varit osedvanligt negativ med kraftigt fallande aktiekurser där vissa bolag noterat nedgångar på upp emot 70%. Lönsamhetsmässigt rör vi oss i rätt riktning, vilket inte minst syns i att vi når ett positivt EBITDA i kvartalet och under första halvåret genererar ett operativt kassaflöde på cirka 50 MSEK jämfört med ca 7 MSEK föregående år. Andra faktorer kan dock ha haft större inverkan, jag belyser några av dessa nedan.**

## HUR VÄRDE SKAPAS OCH FINANSIERAS

Betydande värden på fastighetsmarknaden i Norden och särskilt i Sverige har de senaste tio åren skapats genom kontinuerligt fallande räntor som sänkt avkastningskraven på fastigheter och sedermera höjt värdena. Det har öppnat upp för refinansieringar och nya transaktioner, och i symbios har företag, värderingsbolag, banker och andra finansiärer skapat en bubbelliknande situation som nu möjligen delvis har spruckit.

Spanien hade en liknande utveckling innan finanskrisen 2008. Efter att fastighetspriser sjunkit omkring 50% över en natt lärde man sig en läxa. Konsekvensen märks i mycket strikta regler för finansiering och värderingar. Det går således inte att bygga en verksamhet i Spanien genom att enbart belåna fiktivt ökande värderingar baserat på kortsiktiga ränteförväntningar samtidigt som intäkterna beräknas komma över en lång period framöver.

Det bör rimligen sättas begränsningar för detta nu även i Sverige men klart är att vår tillväxt framstår som långsam i direkt jämförelse med många svenska fastighetsbolag. Idag står vi dock bättre rustade än många med sju års erfarenhet av en spelplan för finansiering och värderingar som sannolikt kommer att ta fäste även i Sverige, likt när den för 15 års sedan tog fäste i Spanien under liknande omständigheter.

## SPANSK BYRÅKRATI, KETCHUPEFFEKTEN OCH NYA BYGGGRÄTTER

Spanien är dock långtifrån perfekt. Varje dag hanterar vi byråkrati och administrativa processer som skulle få många att ge upp, packa väskan och resa tillbaka till Norden. Vi ger dock inte upp och nu har vi gjort framsteg och tillsammans med kommunen hittat vägar framåt för att kunna skapa 20,000 kvm nya byggrätter. Dessa skulle enligt våra beräkningar kunna öka värdet

på våra Golden Mile-fastigheter med hela 860 MSEK. Det skulle kunna ge en betydande boost till bolaget och möjliggöra refinansiering av fastighetsbeståndet till nya villkor. I detta fall dock som en följd av faktiskt värdeskapande och inte på grund av en tro om långsiktigt ultralåga räntor.

## RENODLING OCH ETT VARUMÄRKE SOM GÅR FRÅN KLARHET TILL KLARHET

Boho Club är idag ett erkänt varumärke med en särpräglad profil som belönats med pris som Spaniens bästa boutiquehotell inom lyxsegmentet och nyligen Europas bästa interiöra design. Vi utvecklar ett andra hem för våra hotellgäster och har som målsättning att varje dag bli lite bättre. Det var inte enkelt att öppna ett helt nytt hotell samtidigt som en pandemi lamslog världen, men likt en snöboll ackumuleras varje förbättring till något stort. Idag efterfrågas vårt varumärke och vår know-how i branschen och vi ses som en trovärdig aktör som kan skapa värde genom riktiga insatser i de fastigheter där vi är aktiva. De högre räntorna kan därför gynna oss när avkastningskraven på fastigheter normaliseras, säljare av hotell anpassar sina prispförväntningar och förvärv kan göras på nivåer som kan ligga till grund för aktivt värdeskapande.

Nu är det inte en fråga om, utan när vi tar Boho till nästa destination och bygger ut Boho Club Marbella med fler rum och restauranger, samt Centro Forestal Sueco med ytterligare ett hotell inom lyxsegmentet. Spanska värderingsregler tillåter inte att dessa framtida värden inkluderas i de värden vi redovisar. Tänk på det nästa gång ni analyserar bolaget och vår aktiekurs.

Önskar er en trevlig sommar!



Marcus Johansson Prakt  
VD Quarters 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, 40 rum med 2-4 bäddar per rum.

Under perioden genererade verksamheten en omsättning om 26,2 MSEK (19,1) motsvarande en tillväxt med 37%. EBITDA uppgick till 6,3 MSEK (1,9).

Arbete med en ny detaljplan pågår som bedöms kunna mångdubbla antalet byggrätter på fastigheten och möjliggöra fortsatt utveckling. I maj inkom Quartiers med förslag om utveckling av fastigheten till Marbella kommun. Förslaget, som utvecklats i samråd med Marbella kommun, innebär att fastigheten utvecklas både infrastrukturmässigt och byggrättsmässigt. Totalt rör det sig om en utökning av antalet byggrätter med cirka 20 000 kvm avsedda för hotell, från dagens cirka 9 000 till 29 000 kvm.



## QUARTIERS MARBELLA APARTMENTS

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

Under perioden genererade verksamheten en omsättning om 2,5 MSEK (3,3) med ett EBITDA på 0,3 MSEK (0,2). De lägre intäkterna förklaras delvis av färre lägenheter till uthyrning som en konsekvens av en framgångsrik försäljning under perioden.



# PROJEKTPORTFÖLJ

---

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

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



## HACIENDA COLLECTION BY QUARTIERS

Lägenheter till salu i Hacienda Collection, som är en gated community belägen vid foten av Sierra de Las Nieves. Under det andra kvartalet såldes sju stycken lägenheter. Per 30 juni 2023 fanns 31 lägenheter kvar med en ej realiserade värdestegring om 59 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.

# KOMMENTARER *till perioden*

Rapporten har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Se årsredovisning 2022 för fullständiga redovisningsprinciper.

## RESULTAT APRIL - JUNI

Nettoomsättning i andra kvartalet uppgick till 59 941 (54 043) TSEK.

Omsättningen från avyttring av fastigheter uppgick till 31 125 (31 749) TSEK och avsåg lägenheter i Hacienda Collection. Intäkter från operatörsverksamheten uppgick till 28 816 (22 294) TSEK.

Bruttoresultatet uppgick till 5 011 (426) TSEK.

## KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Soliditeten uppgick vid periodens utgång till 44% (43%). Koncernens räntebärande skulder uppgick till 265 698 (278 048) TSEK. Räntebärande skulder redovisas med avdrag för kapitaliserade finansieringskostnader med 9 190 (10 528) TSEK. Lånekvoten uppgick till 35% (36%). Koncernens likvida medel uppgick den 30 juni till 26 434 (28 413) TSEK.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under andra kvartalet till -7 923 (-1 800) TSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -3 954 (-503) TSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -12 478 (-18 168) TSEK. Ingen utdelning på preferensaktien har lämnats. Ackumulerad ej utbetald utdelning, inestående belopp, uppgick per den 30 juni 2023 till 25 137 TSEK, inklusive uppräkningsmed 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 3 954 (503) 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 345 (718) 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 30 juni 2023 till 442 MSEK, baserat på en stängningskurs för aktien om 7,66 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. Styrelsen har föreslagit en extra bolagsstämma som ska hållas den 20 juli att fatta beslut om att återuppta utdelningen. Om stämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag kommer den kvartalsvisa utdelningen att återupptas med start den 30 september 2023.

## TECKNINGSOPTIONER

Per den 30 juni fanns inga utestående teckningsoptioner.

## MODERBOLAGET

Moderbolagets nettoomsättning uppgick under 1 april - 30 juni till 536 (254) TSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -1 711 (1 340) TSEK. Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgick per 30 juni till 5 570 (5 766) TSEK. Eget kapital uppgick till 274 504 (279 302) TSEK.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET ANDRA KVARTALET

I maj inkom Quartiers med förslag om utveckling av fastigheten Boho Club till Marbella kommun. Förslaget, som utvecklats i samråd med Marbella kommun, innebär att fastigheten utvecklas både infrastrukturmässigt och byggrättmässigt. Totalt rör det sig om en utökning av antalet byggrätter med cirka 20 000 kvm avsedda för hotell, från dagens cirka 9 000 till 29 000 kvm. Skulle de nya byggrätterna träda i laga kraft är styrelsens bedömning att värdet av de nya byggrätterna skulle uppgå till cirka 860 MSEK, motsvarande 15 SEK per stamaktie

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 3 juli kallade styrelsen till en extra bolagsstämma den 20 juli 2023. Styrelsen har föreslagit att bolagsstämman fattar beslut om att återuppta den kvartalsvisa utdelningen på bolagets preferensaktie med start den 30 september.



# KOMMENTARER till perioden

## NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Inga närståendetransaktioner har skett under perioden.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Quartiers Properties är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. För information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till årsredovisningen för 2022. Den beskrivningen är fortsatt relevant.

## REVISOR

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

## NÄSTA RAPPORTDATUM OCH FINANSIELL KALENDER

- Kvartalsrapport 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 14 juli 2023

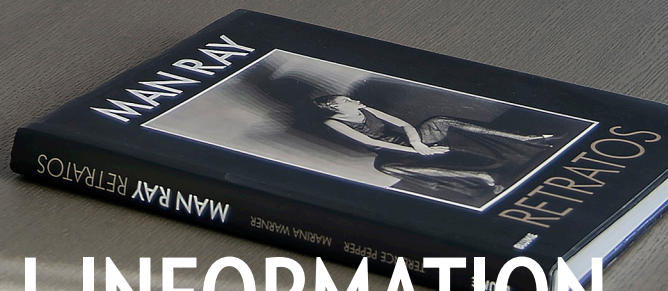
Jörgen Cederholm, styrelseordförande  
Merja Rahkola, styrelseledamot  
Raouf Lotfi, styrelseledamot  
Andreas Bonnier, styrelseledamot  
Marcus Johansson Prakt, verkställande direktör

## ÄGARLISTA TOPP 10 - 30 JUNI 2023

#	Ägare	Stamaktier	Preferensaktier	Kapital	Röster
1	House of K Holding Limited	7 756 263	-	12,03%	13,29%
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	7 284 000	100 000	11,45%	12,50%
3	Egonomics AB	6 050 000	-	9,38%	10,36%
4	Rocet AB	5 608 922	-	8,70%	9,61%
5	Bosmac Invest AB	5 224 669	-	8,10%	8,95%
6	LMK-bolagen & Stiftelse	4 575 000	1 076 000	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	2 019 294	630 472	4,11%	3,57%
10	CS Client Omnibus ACC	1 451 705	10 000	2,27%	2,49%
	<b>Other</b>	<b>10 892 853</b>	<b>4 953 396</b>	<b>24,59%</b>	<b>19,5%</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	Kv2 2023	Kv2 2022	H1 2023	H1 2022	Helår 2022
Avyttring av fastigheter	31 125	31 749	75 696	53 769	114 271
Intäkter operatörsverksamhet	28 816	22 294	42 396	35 201	89 116
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>59 941</b>	<b>54 043</b>	<b>118 092</b>	<b>88 970</b>	<b>203 387</b>
Kostnad sålda fastigheter	-29 344	-30 803	-73 329	-53 715	-111 958
Driftskostnader	-25 586	-22 814	-46 438	-41 140	-92 858
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-54 930</b>	<b>-53 617</b>	<b>-119 767</b>	<b>-94 855</b>	<b>-204 816</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>5 011</b>	<b>426</b>	<b>-1 675</b>	<b>-5 885</b>	<b>-1 429</b>
Central administration	-4 902	-4 014	-9 836	-6 901	-16 448
<b>Rörelseresultat</b>	<b>143</b>	<b>-3 588</b>	<b>-11 457</b>	<b>12 786</b>	<b>-17 820</b>
-varav rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA)	2 906	-1 096	-5 831	-7 223	-7 208
Övriga rörelseintäkter och kostnader	34	0	54	0	35
Resultat från finansiella poster	-6 465	-8 619	-12 105	-22 816	-32 055
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-6 322</b>	<b>-12 207</b>	<b>-23 562</b>	<b>-35 602</b>	<b>-49 840</b>
Inkomstskatt	-2 789	3 351	1 021	5 942	7 917
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-9 111</b>	<b>-8 856</b>	<b>-22 541</b>	<b>-29 660</b>	<b>-41 923</b>
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, SEK	-0,16	-0,15	-0,39	-0,56	-0,79

## KONCERNENS RAPPORT *över* TOTALRESULTATET

Belopp i tusentals kronor	Kv2 2023	Kv2 2022	H1 2023	H1 2022	Helår 2022
<b>Periodens resultat</b>	<b>-9 111</b>	<b>-8 856</b>	<b>-22 541</b>	<b>-29 660</b>	<b>-41 923</b>
Övrigt totalresultat					
Omräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet	11 715	9 428	10 221	13 341	24 716
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>2 604</b>	<b>572</b>	<b>-12 320</b>	<b>-16 319</b>	<b>-17 208</b>

# KONCERNENS BALANSRÄKNING *i sammandrag*

Belopp i tusentals kronor	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Rörelsefastigheter	306 448	341 035	328 782
Nyttjanderättstillgångar, inventarier, verktyg och installationer	20 283	16 723	20 315
Projektfastigheter	152 645	148 685	156 863
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 690	37	2
Omsättningstillgångar	15 034	25 941	23 035
Likvida medel	26 434	28 413	18 905
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>522 534</b>	<b>560 834</b>	<b>547 902</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	228 060	241 269	240 380
Uppskjuten skatteskuld	15 095	27 333	21 343
Räntebärande skulder	265 698	278 048	271 896
Leverantörsskulder	4 881	4 455	6 161
Övriga skulder	8 196	9 133	6 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	604	596	1 151
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>522 534</b>	<b>560 834</b>	<b>547 902</b>

## KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals kronor	Eget kapital hänförligt til moderbolagets ägare
Ingående balans per 2022-01-01	246 783
Periodens resultat	-41 924
Omräkningsdifferenser	24 716
Nyemission	10 805
Utgående balans per 2022-12-31	240 380
Ingående balans per 2023-01-01	240 380
Periodens resultat	-22 541
Omräkningsdifferenser	10 221
Utgående balans per 2023-06-30	228 060

# KONCERNENS *Kassaflödesanalys*

Belopp i tusentals kronor	Kv2 2023	Kv2 2022	H1 2023	H1 2022	Helår 2022
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>					
Rörelseresultat	174	-3 544	-11 403	-12 742	-17 820
Varav resultat från avyttring av fastigheter	-1 782	-946	-2 367	-54	-2 313
Av- och nedskrivningar	2 766	2 479	5 626	5 563	10 612
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1	0	0	-13	-35
Erlagd ränta (hänförlig till finansieringsverksamheten)	-5 447	-8 928	-10 968	-15 514	-23 551
Betald skatt	0	0	0	0	-3 669
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-4 288</b>	<b>-10 939</b>	<b>-19 111</b>	<b>-22 760</b>	<b>-36 720</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Investeringar i projektfastigheter	-345	-718	-1 684	-1 221	-13 923
Försäljning av projektfastigheter	365	5 863	18 579	25 917	35 947
Förändring av rörelsefordringar och skulder	-3 665	3 994	-747	-17 678	-26 809
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-3 635</b>	<b>9 139</b>	<b>16 148</b>	<b>7 018</b>	<b>-4 785</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-7 923</b>	<b>-1 800</b>	<b>-2 963</b>	<b>-15 742</b>	<b>-41 505</b>
Avyttring av rörelsefastigheter	30 687	22 917	54 097	22 917	73 513
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten inklusive avyttring av rörelsefastigheter</b>	<b>22 764</b>	<b>21 117</b>	<b>51 134</b>	<b>7 175</b>	<b>30 592</b>
<b>Kassaflöde från övrig investeringsverksamhet</b>					
Förvärv och investeringar i rörelsefastigheter	-3 954	-503	-19 628	-1 481	-18 534
Investeringar i maskiner och inventarier	0	0	-1 039	0	-3 267
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 954</b>	<b>-503</b>	<b>-20 667</b>	<b>-1 481</b>	<b>-21 801</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission	0	10 805	0	10 805	10 805
Upptagna lån	0	189 674	0	189 674	189 674
Amortering av lån	-12 478	-208 119	-23 968	-217 122	-230 668
Övriga kapitaliserade finansieringskostnader	0	-10 528	0	-10 528	-10 528
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-12 478</b>	<b>-18 168</b>	<b>-23 968</b>	<b>-27 171</b>	<b>-40 717</b>
Periodens kassaflöde	6 332	2 446	6 499	-21 477	-31 926
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>19 310</b>	<b>25 022</b>	<b>18 905</b>	<b>48 736</b>	<b>48 736</b>
Kursdifferens i likvida medel	792	945	1 030	1 154	2 095
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>26 434</b>	<b>28 413</b>	<b>26 434</b>	<b>28 413</b>	<b>18 905</b>



# MODERBOLAGETS SIFFROR *i sammandrag*

Resultaträkning (belopp i tusentals kronor)	Kv2 2023	Kv2 2022	H1 2023	H1 2022	Helår 2022
Rörelsens intäkter	536	254	968	2 626	9 014
Rörelsens kostnader	-1 599	-1 043	-2 899	-4 171	-11 471
Rörelseresultat	-1 063	-789	-1 931	-1 545	-2 456
Resultat från finansiella poster	-648	2 130	-1 110	-7 125	-7 971
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 711</b>	<b>1 340</b>	<b>-3 041</b>	<b>-8 670</b>	<b>-10 427</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>-1 711</b>	<b>1 340</b>	<b>-3 041</b>	<b>-8 670</b>	<b>-10 427</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.

Balansräkning (Belopp i tusentals kronor)	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar	2 286	0	2 286
Andelar i koncernföretag	287 603	289 772	291 475
Andra långfristiga fordringar och placeringar	1 700	37	266
Omsättningstillgångar	4 790	1 786	108
Likvida medel	1 955	967	193
<b>Summa tillgångar</b>	<b>298 334</b>	<b>292 562</b>	<b>294 329</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	274 504	279 302	277 546
Skulder till koncernbolag	13 714	0	6 485
Övriga långfristiga skulder	7 525	6 733	7 129
Övriga kortfristiga skulder	2 591	6 527	3 169
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>298 334</b>	<b>292 562</b>	<b>294 329</b>

# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR


## SEGMENTREDOVISNING

Verksamhetens resultat mäts 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>Kv2 2023</b>				<b>Kv2 2022</b>			
Intäkter	28 816	31 125	0	59 941	22 294	31 749	0	54 043
Rörelsekostnader	-22 820	-29 344	-4 868	-57 032	-20 163	-30 803	-4 173	-55 409
EBITDA	5 996	1 781	-4 868	2 909	2 131	946	-4 173	-1 096
Av- och nedskrivningar	-2 766	0	0	-2 766	-2 492	0	0	-2 492
Rörelseresultat	3 230	1 781	-4 868	143	-361	946	-4 173	-3 588

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
<i>Långfristiga</i>			
Fastighetslån	41 903	71 734	56 882
Leasingskuld	184	443	192
Investeringslån	218 402	198 505	207 756
Kapitaliserad finansieringskostnader	-4 978	-8 447	-5 533
<b>Summa långsiktiga räntebärande skulder</b>	<b>255 511</b>	<b>262 235</b>	<b>259 297</b>
<i>Kortfristiga</i>			
Fastighetslån	6 570	9 915	7 539
Leasingskuld	304	1 246	865
Investeringslån	7 525	6 733	8 407
Kapitaliserad finansieringskostnader	-4 212	-2 081	-4 212
<b>Summa kortfristiga räntebärande skulder</b>	<b>10 187</b>	<b>15 813</b>	<b>12 599</b>
<b>Räntebärande skulder totalt</b>	<b>265 698</b>	<b>278 048</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)