

QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

ÅRSREDOVISNING
2023

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
10 års framgångsrik fastighetsutveckling	6
Koncernmatris	10
Bolagsstyrning	11
Finansiella rapporter	14



QUARTIERS PROPERTIES *i korthet*

Fem års framgångsrik projektutveckling och renodling av verksamheten

Quartiers Properties har under de senaste två åren successivt och framgångsrikt avyttrat de fastighetsprojekt som drivits vid sidan av utvecklingen av konceptet och varumärket Boho Club. Vid sidan av det resultat som realiserats genom renodlingen så har värdet på fastigheten Boho Club ökat med 28% i lokal valuta (38% i SEK) jämfört med 31 december 2022. Detta tack vare en framgångsrik utveckling av hotell- och restaurangverksamheten vars omsättning under samma tid vuxit med 90%.

Sedan realiseringen av fastighetsutvecklingsprojekt startade år 2018 har Quartiers Properties utvecklat och realiserat fastighetsprojekt till ett redovisat försäljningsvärde om totalt ca 438 MSEK. Det realiserade resultatet uppgår till ca 240 MSEK. Per den 31 december 2023 kvarstod endast 20 lägenheter av de ursprungliga 101 i Hacienda Collection med ett uppskattat försäljningsvärde om cirka 81 MSEK. Under första kvartalet 2024 har ytterligare 3 lägenheter avyttrats.

Idag utgörs Quartiers Properties tillgångar huvudsakligen av fastigheten Boho Club och intilliggande Centro Forestal Sueco på Marbellas Golden Mile samt en operatörsverksamhet som framgångsrikt etablerat varumärket Boho Club i Marbella.

Fastigheten har en stor utvecklingspotential drivet både av den nuvarande verksamhetens expansion liksom de ytterligare byggrätter som sannolikt kommer att erhållas efter det att kommunstyrelsen i Marbella i augusti godkände bolagets föreslagna modifiering.

Operatörsverksamhet

Bolaget fokuserar nu helt på en operatörsverksamhet inriktad på hotellfastigheter där Boho Club utgör basen och flaggskeppet. Hotellet har idag 40 rum med 2-4 bäddar per rum.

Under 2023 genererade verksamheten en omsättning om 93,3 MSEK (76,3) motsvarande en tillväxt med 22%. EBITDA uppgick till 14,5 MSEK (9,5).

Arbetet har nu påbörjats med att skapa ett nytt hotell med upp till 300 nya rum. Något som möjliggörs med de nya byggrätterna. Även etablering av anläggningar under varumärket Boho Club på andra platser är en stor potential att kapitalisera på de investeringar i varumärke, koncept och drift som genomförts sedan 2019.

Fastighetsfonder

Quartiers Properties har för avsikt att fortsätta skapa värden för sina aktieägare genom att kapitalisera på den kunskap som etablerats i organisationen under de senaste åren.

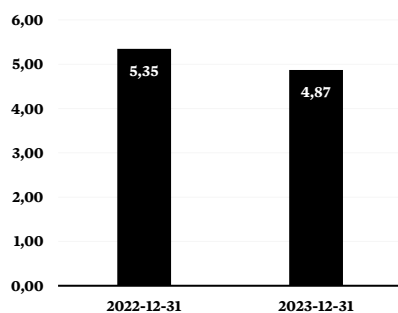
Ett sätt att göra det på är att hitta innovativa och effektiva kapitalstrukturer för att kunna göra fler fastighetsförvärv och skapa nya intäcksströmmar. Ett prioriterat projekt är att under 2024 successivt implementera en struktur som möjliggör kapitalresning utan att nödvändigtvis resa kapital genom nyemission i moderbolaget. Detta kan ske dels genom samarbetet med Nowonomics och dels genom den pågående processen att etablera ett SOCIMI i Spanien, en spansk version av en REIT (Real Estate Investment Trust).



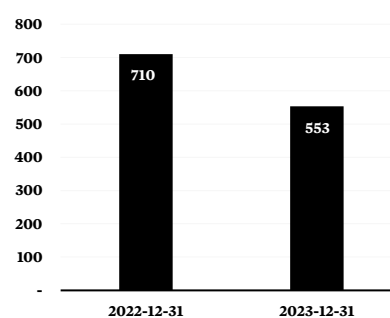
KONCERNENS *Nyckeltal i* SAMMANDRAG

Nyckeltal (TSEK)	2023	2022	2021	2020
Försäljningsintäkter	329 790	203 387	156 476	55 800
Rörelseresultat EBITDA	54 783	-7 208	-21 166	-29 975
Kassaflöde från drift och fast. försäljning*	94 395	30 592	71 837	-41 053
Fastighetsvärden**	552 836	721 549	709 721	754 008
Räntebärande skulder***	232 833	271 896	288 441	314 736
Lånekvot (LTV)	35,21%	36,41%	33,77%	39,64%
Soliditet bokfört värde	46%	44%	41%	43%
Soliditet marknadsvärden fastigheter	75%	76%	74%	67%
Antal anställda (koncern)	132	104	75	68
Substansvärde per stamaktie****	4,87	5,47	5,85	6,09
Eget kapital per aktie	4,13	4,17	4,44	5,44
Börskurs per stamaktie	11,50	5,50	4,13	9,50
Börsvärde stamaktier	663 516	317 334	226 261	491 668

SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE 4,87 SEK



FASTIGHETSVÄRDE 552 MSEK



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

** Senaste externa värdering utförd i oktober 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

Kära aktieägare

Det är med stor glädje och en djup känsla av ansvar som jag skriver detta VD-brev. Som medgrundare och i min nya roll som VD, är jag stolt att leda denna framstående verksamhet.

Vi står nu på en stabil plattform tack vare de insatser som gjorts av vårt engagerade team, och inte minst tack vare vår förra VD Marcus, vars bidrag har varit fundamentala för vår nuvarande styrka.

I min roll som VD är min främsta ambition att inte enbart bevara vårt arv utan att aktivt expandera det. Tack vare de fina resultat vi uppnått under 2023 och vår starka finansiella bas, står vi väl rustade för en ny expansionsfas. Mitt primära fokus är att fördjupa och vidareutveckla vår närvaro i Costa del Sol, där vi redan har etablerat en stark position. Genom att cementera vår verksamhet här, skapar vi en trygg grund för framtida tillväxt. Samtidigt förbereder vi oss för att utforska och realisera nya marknadsmöjligheter internationellt, vilket utgör nästa steg i vår strategi för expansion.

Som VD är min huvuduppgift att identifiera och kapitalisera på nya affärsmöjligheter, inte enbart för att driva tillväxt utan också för att ytterligare förstärka vår stabila grund. Den utvecklingsstrategi vi står inför är mer än en tillväxtplan; den är fundamentet för att skapa ökat värde för er, aktieägare, och för att bygga ett än mer framgångsrikt och attraktivt bolag.

Boho Club, vårt prisbelönta hotell, exemplifierar vad vi kan uppnå och kommer att leda vår strategi för att utvidga vår närvaro till nya marknader.

Framtiden ser otroligt spännande ut, och varje steg vi tar är en del av resan att fullt ut realisera potentialen som finns i bolaget. Nu är starten på ett expansivt kapitel.

Tack för ert fortsatta stöd och förtroende.



Andreas Bonnier
VD och grundare Quartiers Properties

10 ÅRS FRAMGÅNGSRIK *fastighetsutveckling*

2014

Grundarna, med Andreas Bonnier i spetsen, hittar det då övergivna komplexet Hacienda del Señorío de Cifuentes i Benahavís, grannkommun till Marbella. Företaget grundas under namnet Flexshare eftersom en initial idé med lägenhetsköpet i Benahavís var att utveckla timeshareboende. Företaget döptes sedan om till Quartiers Properties, ett namn som härstammar från Andreas bakgrund i Frankrike och det faktum att lägenhetsk komplexet är som ett kvarter i sig. Quartier är det franska ordet för kvarter.



2015

Quartiers Properties förvärvar 99 färdigställda lägenheter, två ofärdiga huskroppar och en tomt med bygggrätter för 60 nya lägenheter.

Förvärvet finansieras med ett lån från den spanska banken Banco Popular (numera del av Banco Santander) och eget kapital som bolaget reser från den svenska kapitalmarknaden. Därmed intar de första externa investerarna plats i bolagets ägarlista.

2016

Quartiers listar sina preferensaktier på NGM Nordic MTF.

De 99 lägenheterna som bolaget förvärvade i Hacienda del Señorío de Cifuentes tas i drift för uthyrning. Uthyrning bidrar till kassaflöde som sedan investeras i fastigheten för att höja fastighetens värde.



2017

Fastigheten Centro Forestal Sueco, belägen på så kallade gyllene milen i Marbella förvärvas. Det är på del av denna fastighet som Boho Club har utvecklats och idag drivs. För att finansiera förvärvet genomför bolaget en nyemission av stamaktier. Stamaktierna såväl som preferensaktierna listas sedan på Nasdaq First North i Stockholm.

10 ÅRS FRAMGÅNGSRIK *fastighetsutveckling*

2018

Bolaget färdigställer de två ofärdiga huskroppar som bolaget förvärvade 2015 och säljer dessa framgångsrikt.

Nuvarande VD utses efter att tidigare varit CFO i bolaget sedan 2016.

Bankfinansiering erhålls av Banco Sabadell för del av renoveringen av det som idag är Boho Club. Renoveringen och affärsutvecklingen påbörjas.

Bolaget utökar sitt markägande i anslutning till Centro Forestal genom köp av ytterligare cirka 3 800 kvm mark för framtida hotellutveckling.



2019

Bolaget utökar enligt plan finansieringen för renovering av Boho Club via två nya lån med den spanska investmentbanken Arcano Partners och investeringsfonden Frux Capital. Renoveringen färdigställs.

Restaurangen på Boho Club öppnar i början av september och hotellet slår upp portarna den 15 december.

2020

Bolaget inleder året med slutförhandlingar med en spansk storbank för refinansiering av de lån som tagits för att finansiera renoveringen. När Covid-19 pandemin slår med full kraft ställs denna finansiering in.

Bolaget lyckas snabbt anpassa verksamheten, sänka kostnader och hitta en lösning för att finansiera lånen i alla fall, plus kassaflöde för överskådlig framtid. Lösningen blir ett annat lån med en amerikansk kapitalförvaltare, DeShaw.



2021

Quartiers lyckas manövrera verksamheten väl trots fortsatt pandemi och frekventa nedstämningar.

Trots alla utmaningar utses Boho Club till Spaniens bästa lyxhotell av Spain Luxury Hotel Awards.

10 ÅRS FRAMGÅNGSRIK *fastighetsutveckling*

2022

D.E.Shaw-lånet refinansieras med ett mer konkurrenskraftigt lån hos Alantra på 18,5 miljoner euro.

29 lägenheter säljs under året och verksamheten inleder process mot normalisering.

Bolaget spränger 200 -miljonersvallen i omsättning mätt i svenska kronor.



2023

Quartiers säljer enligt plan projektet Altural60 i Benahavís till Taylor Wimpey de España S.A.U ("Taylor Wimpey").

Transaktionen har ett värde i EUR motsvarande 107,2 MSEK, vilket markerar en viktig milstolpe för Quartiers och vittnar om Bolagets förmåga att skapa och realisera värde i sina projekt..

2024

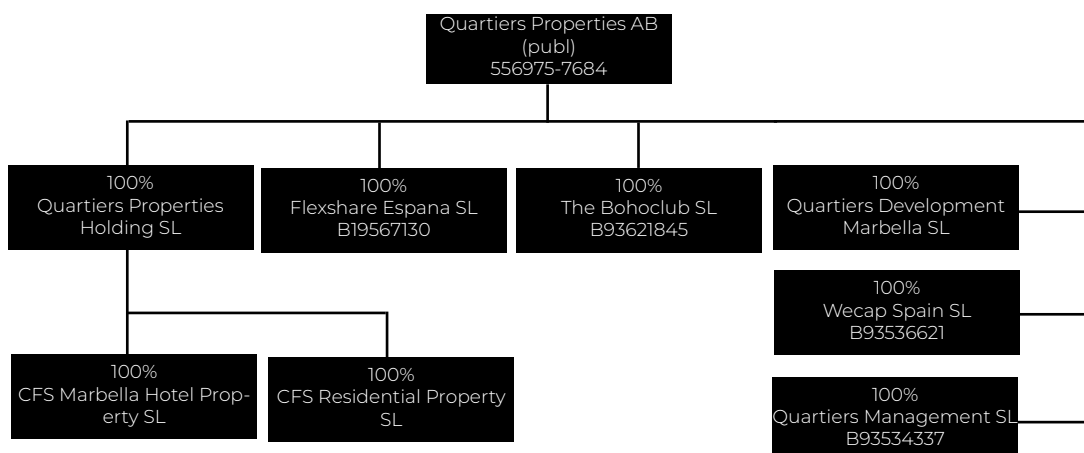
10 år efter det första initiativet så tar Andreas Bonnier steget från aktiv styrelseledamot och grundare till att som VD ta bolaget vidare till nästa nivå.

Arbetet med utveckling av ett nytt hotell med cirka 300 hotellrum på fastigheten Centro Forestal Sueco på prestigefulla Golden Mile intensifieras genom upphandling av ett ledande arkitektteam





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. Bolagets aktier är listade på Nasdaq First North Growth Market. Samtliga av koncernens dotterbolag ägs per 2023-12-31 direkt eller indirekt till 100% av moderbolaget.

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. Under 2023 påbörjades omvandlingen av bolaget till ett SOCIMI i Spanien, en spansk version av en REIT (Real Estate Investment Trust) vilken förväntas avslutas under andra halvåret 2024.

Flexshare Espana SL

Flexshare Espana SL med organisationsnummer B19567130 är ett spanskt dotterbolag som sedan 2015 investerat i lägenheter och fastighetsutvecklingsprojekt vars värde under de senaste två åren framgångsrikt realiserats genom försäljningar till privatpersoner och fastighetsutvecklingsföretag.

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.

Övriga bolag

Quartiers Management SL, Quartiers Development Marbella SL och Wecap Spain SL var per 2023-12-31 vilande.

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. En ledamot 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 2023

Namn	Roll	Oberoende från största ägare	Oberoende från ledning
Jörgen Cederholm	Ordf.	Nej	Ja
Merja Rahkola	Led.	Ja	Ja
Raouf Lotfi	Led.	Ja	Ja
Andreas Bonnier*	Led.	Nej	Nej

* Andreas tillträde som VD per 1 april 2024.

BOLAGSSTYRNING

Årsstämma 2023

Quartiers Properties årsstämma 2023 hölls den 15 juni 2023. Utöver obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen, fattades bland annat beslut om:

- Årsstämman omvalde Jörgen Cederholm, och Andreas Bonnier till styrelseledamöter och nyvalde Raouf Lotfi och Merja Rahkola 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 förenas 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 2023 om att valberedningens ledamöter inför årsstämman 2024 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 2024:

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 2024

Valberedningen har föreslagit omval av nuvarande styrelseledamöterna Jörgen Cederholm, Andreas Bonnier, Raouf Lofti och Merja Rahkola och 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 auktoriserade 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 insiderpolicy 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 2024



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Quartiers Properties AB (publ) 556975-7684 får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

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. Under de senaste två åren har en renodling av verksamheten skett genom avyttring av lägenheter och fastighetsutvecklingsprojekt och fokus på utveckling och drift av hotellfastigheter.

AFFÄRSIDÉ

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

STRATEGI

Genom värdehöjande affärsutveckling i och omkring fastigheterna skapas värde i fastighetsbeståndet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

I juli beslutade en extra bolagsstämma att återuppta utdelningen på Bolagets preferensaktie som på grund av lånevillkor varit inställd sedan andra kvartalet 2020. Första utdelningen genomfördes i september.

I augusti godkände kommunstyrelsen i Marbella Quartiers förslag till modifiering av detaljplanen på fastigheten Centro Forestal Sueco. Detta kommer att möjliggöra utveckling av ett nytt och större hotell på fastigheten.

I oktober ingick Bolaget ett samarbetsavtal med Nowonomics och dess fondbolag Nowo Fund Management om utveckling av fastighetsfonder. Som en del av samarbetet investerade Quartiers 12,6 mkr i Nowo genom en riktad nyemission varav 6,3 mkr under 2023 och 6,3 mkr i januari 2024.

NETTOOMSÄTTNING

Quartiers nettoomsättning uppgick till 329 789 TSEK (203 387). Intäkterna från operatörsverksamheten uppgick till 99 404 TSEK (89 116) motsvarande en tillväxt med 12%. Intäkterna från avyttring av fastigheter uppgick till 230 386 TSEK (114 271) och avsåg försäljning av 26 lägenheter i Hacienda Collection samt projektet Altural60.

KOSTNAD SÅLDA FASTIGHETER

Kostnad sålda fastigheter uppgick till 163 167 TSEK (111 958) och utgjordes av nedlagda kostnader om 47 213 TSEK (54 509), försäljningsprovisioner och administrativa säljkostnader om 8 326 TSEK (6 684) samt tidigare redovisad värdeförändring på fastigheter om 49 994 TSEK (50 765).

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaderna uppgick till totalt 103 374 TSEK (92 858). De största enskilda kostnaderna utgjordes av personal- och konsultkostnader om 43 650 TSEK (38 152), varuförbrukning 25 218 TSEK (22 777), avskrivningar om 10 501 TSEK (10 612), elektricitet, belysning och andra driftskostnader 21 070 TSEK (6 666), reparation och underhåll 1 514 TSEK (2 518) samt föreningsavgifter till samfällighetsföreningen i bolagets lägenhetshotell om 1 421 TSEK (2 513).

BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet förbättrades med 64 677 TSEK och uppgick till 63 248 TSEK (-1 429).

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnader för central administration uppgick till 19 521 TSEK (16 448). Av den totala kostnaden utgjorde personalkostnader 8 808 TSEK (7 921).

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Bolagets räntekostnader uppgick till 22 906 TSEK (23 551). Kostnadsförda finansieringskostnader uppgick till 0 TSEK (6 707).

INKOMSTSKATT

Som inkomstskatt redovisas skillnaden mellan återförd uppskjuten skatt och betald skatt på resultat från försäljning av fastigheter. Redovisad skattekostnad uppgick till -12 190 TSEK (+7 917).

RESULTAT EFTER SKATT

Årets resultat uppgick till 6 628 TSEK (-41 923).

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 7 788 TSEK (-41 505). Kassaflöde från försäljning av rörelsefastigheter uppgick till 86 607 TSEK (73 513). Årets kassaflöde uppgick till 18 367 TSEK (-31 926).

Likvida medel uppgick till 37 168 TSEK (18 905).

INVESTERINGAR

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 56 911 TSEK (-21 801).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

RÖRELSEFASTIGHETER

Som rörelsefastighet redovisas hotellfastigheten Boho Club. Investeringar i rörelsefastigheter uppgick under perioden till 22 037 TSEK (18 534). Investeringen avser huvudsakligen projektet Boho Club.

PROJEKTFASTIGHETER

Som projektfastigheter redovisas pågående fasighetsutvecklingsprojekt samt lägenheter under försäljning. Under perioden uppgick investeringar i projektfastigheter till 4 716 TSEK (13 923).

FINANSIERING

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -46 330 TSEK (-40 717). I kassaflödet ingår kassaflöde från nyemission om 0 TSEK (10 805), upptagande av lån om 0 TSEK (189 674), amortering av lån -44 705 TSEK (-230 668), finansieringskostnader om 0 TSEK (10 528) samt utdelning på preferensaktier om 1 625 TSEK (0).

Enligt preferensaktie villkoren 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 och uppgick per 2023-12-31 till 26 268 TSEK motsvarande 3,88 SEK per preferensaktie.

ORGANISATION

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

Per den 31 december 2023 bestod ledningsgruppen, utöver VD, av bolagets CFO, samt ytterligare tre medarbetare. Totalt hade koncernen 132 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 hotell- 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.

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 innebarande 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.

Förlusten av en lednings- eller nyckelperson på grund av att den anställde 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 2023 har Bolagets rörelsekostnad ökat på grund av stigande referensränta.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 finansörer.

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 skäligen 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 25.

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 2023 har 26 (29) 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 73 646 TSEK (-10 427). På bokslutsdagen uppgick eget kapital till 346 317 TSEK (277 545). Bolagets soliditet uppgick till 94 procent (94).

HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

I januari genomfördes den andra delen av investeringen i Nowonomics om 6,3 MSEK.

Den 1 april 2024 tillträdde Andreas Bonnier som VD för bolaget.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

Överkursfond	338 423 619
Balanserat resultat	-67 363 160
Årets resultat 2023	73 646 213
Summa disponibla medel	344 705 672

Styrelsen föreslår att vinstutdelning ska lämnas på bolagets befintliga preferensaktier med ett belopp om 6 499 073 kronor. Resterande belopp, dvs 338 206 599 kronor, ska balanseras i ny räkning.

Vinstutdelning ska ske med ett belopp om 24 öre per preferensaktie och kvartal.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusentals kronor	Not	2023	2022
Avyttring av fastigheter	3	230 386	114 271
Intäkter operatörsverksamhet	4	99 404	89 116
Summa nettoomsättning		329 789	203 387
Kostnad sålda fastigheter	5	-163 167	-111 958
Driftskostnader	6,7	-103 374	-92 858
Summa rörelsens kostnader		-266 541	-204 816
Bruttoresultat		63 248	-1 429
Central administration	6,7	-19 521	-16 448
Övriga rörelseintäkter och kostnader	8	113	57
Rörelseresultat		43 840	-17 820
-varav rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA)		54 783	-7 208
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	14	442	0
Finansiella intäkter	9	15	35
Finansiella kostnader	9	-25 478	-32 055
Resultat från finansiella poster		-25 022	-32 020
Resultat före skatt		18 818	-49 840
Inkomstskatt	10	-12 190	7 917
ÅRETS RESULTAT		6 628	-41 923

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Belopp i tusentals kronor	2023	2022
Årets resultat	6 628	-41 923
Övrigt totalresultat		
Omräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet	-3 667	24 716
Årets totalresultat	2 961	-17 208

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusentals kronor	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Rörelsefastigheter	11	242 751	328 782
Nyttjanderättstillgångar	12	2 358	3 195
Inventarier, verktyg och installationer	13	16 073	17 120
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	6 893	2
Övriga långfristiga fordringar		1 688	0
Summa anläggningstillgångar		269 763	349 098
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	15	110 225	156 863
Varulager	16	2 870	2 100
Kundfordringar	17	83 903	2 136
Övriga fordringar	18	8 158	15 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	4 010	3 770
Summa kortfristiga fordringar		209 165	179 899
Likvida medel	20	37 168	18 905
Summa omsättningstillgångar		246 333	198 804
SUMMA TILLGÅNGAR		516 096	547 902

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusentals kronor	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
	21		
Aktiekapital		1 612	1 612
Övrigt tillskjutet kapital		338 423	338 423
Reserver omräkningsdifferenser		41 690	45 356
Balanserad vinst inkl. årets resultat		-143 257	-145 011
Summa eget kapital		238 468	240 380
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	10	9 026	21 343
Räntebärande skulder	22,25	215 210	259 297
Summa långfristiga skulder		224 236	280 640
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22,25	8 369	12 599
Leverantörsskulder		4 878	6 161
Övriga kortfristiga skulder	23	39 458	6 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	689	1 151
Summa kortfristiga skulder		53 394	26 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		516 096	547 902

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals kronor	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräknings- differenser	Balanse- rad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2022-01-01	1 538	327 692	20 711	-103 158	246 783
Totalresultat					
Året 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
Ingående balans per 2023-01-01	1 612	338 423	45 356	-145 011	240 380
Totalresultat					
Årets resultat				6 628	6 628
Omräkningsdifferenser			-3 667		-3 667
Summa totalresultat			-3 667	6 628	2 961
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning preferensaktier				-4 874	-4 874
Summa transaktioner med aktieägare				-4 874	-4 874
Utgående balans per 2023-12-31	1 612	338 423	41 690	-143 257	238 467

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tusentals kronor	Not	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		43 727	-17 820
Varav resultat från avyttring av fastigheter		-67 218	-2 313
Av- och nedskrivningar	28	10 943	10 612
Övriga värdejusteringar	28	-442	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15	-35
Erlagd ränta (hänförlig till finansieringsverksamheten)		-24 950	-23 551
Betald skatt		-24 662	-3 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-62 587	-36 720
Förändringar i rörelsekapital			
Investeringar i projektfastigheter		-4 716	-13 923
Försäljning av projektfastigheter		27 724	35 947
Förändring av övrigt varulager		-770	-1 011
Förändring av rörelsefordringar och skulder		48 137	-25 798
Summa förändring av rörelsekapital		70 375	-4 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 788	-41 505
Kassaflöde från övrig investeringsverksamhet			
Avyttring av rörelsefastigheter		86 607	73 513
Förvärv och investeringar i rörelsefastigheter		-22 037	-18 534
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-6 449	0
Investeringar i maskiner och inventarier		-1 210	-3 267
Kassaflöde från investeringsverksamheten		56 911	-21 801
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	10 805
Upptagna lån		0	189 674
Amortering av lån		-44 705	-230 668
Övriga kapitaliserade finansieringskostnader		0	-10 528
Utdelning till preferensaktieägare		-1 625	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-46 330	-40 717
Årets kassaflöde		18 369	-31 926
Likvida medel vid periodens början		18 905	48 736
Kursdifferens i likvida medel		-105	2 095
Likvida medel vid periodens slut		37 168	18 905

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 15 maj 2024 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 11 juni 2024. 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 2023.

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.

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 realiserade 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.

Per bokslutsdagen ägde Quartiers inga aktier i företag som klassificeras som gemensamt ägda företag.

4. OMRÄKNING AV UTLÄNDSK VALUTA

De olika enheterna i koncernen har den lokala valutatan som funktionell valuta då den lokala valutatan 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.

5. FÖRÄNDRINGAR I REGELVERK

Nya och ändrade standarder som trätt i kraft 2023 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.

6. BETYDELSEFULLA BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar och antaganden 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 värdeste-gringar. Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde. Per balansdagen uppfyllde inga fastigheter kriterierna för att klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Fastigheter som förvärvas i syfte att bedriva egen verksamhet, främst hotellrörelse, klassificeras som rörelsefastigheter och redovisas till anskaffningsvärde.

Fastigheter som förvärvas 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 2023-10-31 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 2023-12-31 uppgick till 552 836 TSEK vilket ska jämföras med det bokförda värdet på 352 975 TSEK. En mindre del 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. Därutöver kan fordringar på köpare uppstå vid försäljning av fastigheter. Per 2023-12-31 förelåg fordran på en köpare i samband med försäljning av Altura 160 vilken är säkerställd genom bankgaranti.

Fordran som uppstår genom fakturering efter det att avtal om försäljning av fastighet ingåtts redovisas i balansräkningen till nominellt värde och som förutbetalad intäkt (avtalsskuld) fram till dess att kontrollen övergår till köparen. Per 2023-12-31 förelåg ingen avtalsskuld.

NOT 2. SEGMENTSREDOVISNING

REDOVISNINGSPRINCIP

Verksamhetens resultat mäts och rapporteras uppdelat på operatörsverksamhet som sedan hösten 2023 i sin helhet av hotell och restaurangverksamheten Boho Club samt fastighetsutveckling. Båda segmenten och samtliga fastigheter är lokaliserade i Spanien. Central administration och affärsutvecklingskostnader kopplade till nya projekt redovisas tillsammans under övrigt.

	Operatörs- verksamhet	Fastighets- utveckling	Övrigt	Totalt	Operatörs- verksamhet	Fastighets- utveckling	Övrigt	Totalt
	2023-01-01 till 2023-12-31				2022-01-01 till 2022-12-31			
Intäkter	99 404	230 386		329 789	89 116	114 271		203 387
Rörelsekostnader	-92 430	-163 167	-19 408	-275 006	-82 246	-111 958	-16 391	-210 595
EBITDA	6 973	67 218	-19 408	54 783	6 870	2 313	-16 391	-7 208
Av- och nedskrivningar	-10 943			-10 943	-10 611			-10 611
Rörelseresultat	-3 970	67 218	-19 408	43 840	-3 741	2 313	-16 391	-18 820
Rörelsefastigheter								
Investeringar	22 037			22 037	38 427			38 427
Omklassiferingar	-11 481			-11 481				
Avyttringar		87 855		87 855		106 938		106 398
Projektfastigheter								
Investeringar		4 716		4 716		4 586		4 586
Omklassiferingar		11 481		11 481				
Avyttringar		62 472		62 472		1 134		1 134

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 2023 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.

Försäljning av lägenheter sker löpande och per 2023-12-31 fanns 20 lägenheter av ursprungliga 101 lägenheter kvar och redovisas som projektfastigheter.

KREDITRISK

Intäkten redovisas endast när fastigheten har tillträtts, varför låg kreditrisk i intäkten föreligger. Per 2023-12-31 förelåg en fordran relaterad till försäljningen av Altura 160 om 80 996 TSEK denna var säkerställd genom bankgaranti varför ingen kreditrisk förelåg.

	2023	2022
Försäljning av tomt Los Flamingos	11 002	0
Försäljning av Altura 160	107 292	0
Försäljning lägenheter i lägenhetshotellet i Benahavís	112 092	114 271
Summa	230 386	114 271

Totalt har bolaget under 2023 slutfört 26 (29) 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 2023-12-31 hade Bolaget iverksam sin långtidsuthyrning. Alla andra hyresintäkter avser uthyrning inom ramen för hotellverksamhet.

	2023	2022
Hacienda Apartment Hotel		
Hyresintäkter långtidsuthyrning	292	810
Hyresintäkter korttidsuthyrning	7 866	14 053
Övriga intäkter	342	632
Summa intäkter Hacienda Apartment Hotel	8 500	15 495
Boho Club		
Restaurang	30 210	25 844
Hotell	44 989	38 198
Övriga intäkter	15 705	9 580
Summa intäkter Boho Club	90 903	73 621
Summa totalt	99 404	89 116

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.

	2023	2022
Hacienda		
Anskaffningskostnad	47 213	54 328
Tidigare redovisad men orealiserad värdestegring	49 994	50 765
Säljkostnad	8 326	6 865
Redovisad produktionskostnad	105 533	111 958
Altura 160		
Anskaffningskostnad	42 997	0
Säljkostnad	0	0
Redovisad produktionskostnad	42 997	0
Los Flamings		
Anskaffningskostnad	14 637	0
Säljkostnad	0	0
Redovisad produktionskostnad	14 637	0
Totalt		
Anskaffningskostnad	104 847	54 328
Tidigare redovisad men orealiserad värdestegring	49 994	50 765
Säljkostnad	8 326	6 865
Redovisad produktionskostnad	163 167	111 958

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 (motsvarande 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	2023	2022
Konsult- och personalkostnader	43 650	38 152
Varuförbrukning	25 218	22 777
Av- och nedskrivningar	10 501	10 612
Reparation och underhåll	1 514	2 518
Föreningsavgifter (Lägenhetshotellet i Benahavis)	1 421	2 513
El och belysning	5 184	6 666
Övriga driftskostnader	15 885	9 620
Summa	103 374	92 858

CENTRAL ADMINISTRATION	2023	2022
Lönekostnader	8 808	7 921
Konsultkostnader	2 755	436
Bank- och finansieringskostnader	34	108
Reklam & PR	891	387
Övriga	7 033	7 157
Summa	19 521	16 009

REVISIONSKOSTNADER

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra. Kostnaden redovisas under central administration på raden övriga.

	2023	2022
PwC		
Revisionsuppdrag	1 301	928
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Summa	1 301	928

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 2023 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	2023	Andel, %	2022	Andel, %
Män	54	56	57	57
Kvinnor	47	44	44	43
Totalt	101	100	101	100

Samtliga anställda har varit lokaliserade i Spanien.

Könsfördelning i företagsledningen	2023	2022
Andel kvinnor i procent		
Styrelsen	25%	0%
Övriga ledande befattningshavare	0%	20%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2023	2022
Styrelsens ordförande	290	290
Styrelseledamöter	450	450
Totalt styrelsearvode	740	740
Verkställande direktör	2 804	2 473
Andra ledande befattningshavare	1 434	1 372
Övriga anställda	34 805	29 581
Totalt löner och andra ersättningar	39 044	33 426
Sociala kostnader		
Pensionskostnader	0	0
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9 924	9 291
Totalt sociala kostnader	9 924	9 291
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	48 968	42 717

ERSÄTTNINGAR TILL VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN OCH STYRELSEN

Till verkställande direktören i bolaget har utgått ersättningar om totalt motsvarande 2 804 TSEK (2 473) varav Ersättningen utgörs av en fast lön om 13 000 (13 000) Euro per månad inklusive kompensation istället för pensionsförsäkring.

Utöver den fasta lönen har verkställande direktören enligt avtal rätt till en ersättning om 3 000 Euro per månad som utbetalas i efterskott 18 månader efter avslutat kalenderår och är villkorad av fortsatt anställning. Därutöver kan bonus utgå. Under 2023 har utbetalning av rörlig ersättning och bonus skett med TEUR 94 (63).

I enlighet med årsstämans beslut uppbär styrelsen arvode om 740 TSEK (740), varav 290 TSEK (290) till styrelsens ordförande och 150 TSEK (150) till övriga ledamöter. Därutöver har konsultarvode och lön för arbete utöver styrelsearbete utbetalats med 1 068 TSEK (1 158).

PENSIONER OCH AVGÅNGSVEDERLAG

Bolaget har inga avtalsbaserade pensionsplaner. Vid uppsägning av anställningsavtalet gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader.

AKTIERELATERADE ERSÄTTNINGAR

Det finns inga utestående optionsprogram eller andra aktierelaterade ersättningar.

ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER UNDER 2023

	Grundlön/styrelse- avode	Rörlig ersättning	Totalt
Styrelsens ordförande	290	622	912
Övriga styrelseledamöter	896	0	896
Verkställande direktören	2 224	580	2 804
Andra ledande befattningshavare (3)	1 434	0	1 434
Totalt	4 844	1 202	6 046

STYRELSEARVODE

		2023	2022
Jörgen Cederholm	Styrelseordförande	290	290
Andreas Bonnier	Styrelseledamot	150	150
Jimmie Hall	Styrelseledamot	0	150
Sten Andersen	Styrelseledamot	0	150
Merja Rahkola	Styrelseledamot	150	0
Raouf Lotfi	Styrelseledamot	150	0
Totalt		740	740

NOT 8. ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER OCH KOSTNADER

REDOVISNINGSPRINCIP

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

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	2023	2022
Ränteintäkter	15	35
Total	15	35

FINANSIELLA KOSTNADER	2023	2022
Räntekostnader	22 944	23 551
Övriga finansieringskostnader	2 007	6 707
Valutakursdifferenser	528	1 797
Totalt	25 478	32 055

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 realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

INKOMSTSKATT	2023	2022
Skatt på periodens resultat	-24 816	-4 771
Uppskjuten inkomstskatt avseende temporära skillnader	12 626	12 688
Totalt redovisad skatt	-12 190	7 917
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	18 818	-49 841
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-3 877	10 267
Ej avdragsgilla kostnader	-71	-68
Skattemässiga underskott för vilken ingen uppskjuten skattefordran redovisas	-8 778	-1 724
Effekt av utländsk skattesats, 25 % (25 %)	536	-558
Redovisad effektiv skatt 43,8 % (4,5%)	-12 190	7 917

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Övervärden fastigheter	0	0	-9 026	-21 343	-9 026	-21 343
	0	0	-9 026	-21 343	-9 026	-21 343

Förändring av uppskjuten skatt	Redovisas i resultaträkning	Belopp vid periodens utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	-11 753	9 026

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 226 528 (198 176) i koncernen, varav TSEK 43 205 (41 218) 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.

AVSKRIVNINGAR

Rörelsefastigheternas anskaffningsvärde fördelas på komponenter och skrivs av på mellan 20 och 100 år. Avskrivningarna redovisas som fastighetskostnader.

Komponent	Antal år
Inre ytskikt	20
Installationer	25
Markanläggningar	33

Komponent	Antal år
Stomme	100
Tak	50
Fasad	50

	2023	2022
Ingående redovisat värde	328 782	373 178
Avyttringar	-87 855	-106 938
Investeringar	22 037	38 427
Avskrivningar	-7 968	-8 773
Valutakursdifferenser	-763	32 888
Omklassificering	-11 481	0
Utgående redovisat värde	242 751	328 782
Uppgifter om rörelsefastigheter		
Anskaffningsvärde	258 672	254 947
Akkumulerad avskrivningar	-15 920	-35 759
Ej realiserade värdejusteringar	0	109 594
Redovisat värde	242 751	328 782

Anskaffningsvärde avser inititalt förvärv och investeringar. Ej realiserade värdejusteringar avser fastigheter i Spanien som fram till 2018 redovisades som förvaltningsfastigheter i enlighet 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. Bolaget har inga förlägningsoptioner per 2023-12-31.

Det redovisade värdet per balansdagen uppgick till 2 358 TSEK (3 195). Det redovisade värdet fördelar sig på bilar med 309 TSEK (425) och möbler och inredning med 2 049 TSEK (2 769).

Resultatpåverkande poster hänförliga till leasing

	2023	2022
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	759	144
Ränta på leasingkulder	38	41
Leasingkostnader	797	185

Under 2023 har kassaflödet påverkats med 650 TSEK (1 192) avseende leasing. Framtida kassaflöden och åldersanalys hänförligt till leasing framgår av not 25, leasingkulder.

NOT 13. INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

REDOVISNINGSPRINCIP

Alla materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar och nedskrivningar. 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.

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	26 417	17 794
Nyanskaffningar	1 210	7 057
Valutakursdifferenser	-54	1 566
Summa	27 573	26 417
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-9 298	-6 989
Årets avskrivningar	-2 216	-1 997
Valutakursdifferenser	14	-312
Summa	-11 500	-9 298
Redovisat värde vid periodens slut	16 073	10 805

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.

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2	37
Anskaffningar	6 448	0
Avyttringar	0	-35
Summa	6 450	2
Akkumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	0	0
Årets uppskrivning	443	0
Summa	443	0
Redovisat värde vid periodens slut	6 893	2

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.

	2023	2022
Ingående redovisat värde	156 863	141 390
Investeringar i fastigheterna	4 716	4 586
Avyttringar	-62 472	-1 134
Valutakursdifferenser	-364	12 021
Omklassificeringar	11 481	0
Utgående redovisat värde	110 225	156 863

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 25 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

KUNDFORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar sålda fastigheter	80 996	141
Haciendan	694	362
Boho Club	2 214	1 633
Summa	83 903	2 136

ÅLDERSANALYS	2023-12-31	2022-12-31
Ej förfallna	83 903	2 136
Summa	83 903	2 136

Fordringar sålda fastigheter avser säkerställd fordran på försäljning av Altura 160.

NOT 18. ÖVRIGA FORDRINGAR

REDOVISNINGSPRINCIP

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

	2023-12-31	2022-12-31
Mervärdesskatterelaterade fordringar	117	1 057
Övriga poster	8 041	13 974
Summa	8 158	15 030

NOT 19. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

REDOVISNINGSPRINCIP

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter redovisas enligt de principer som beskrivs i not 25 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	3 782	3 565
Upplupna intäkter	227	205
Summa	4 010	3 770

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.

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 (1 612) 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 26 268 TSEK (12 480).

RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per stamaktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare uppgående till 6 628 TSEK (-41 924), efter att hänsyn har tagits till preferensaktiernas del av årets resultat på 4 874 tkr (0). Resultatet efter avdrag för preferensaktiernas del, 1 754 TSEK (-41 924), har dividerats med ett vägt genomsnittligt antal stamaktier under året uppgående till 57 697 005 (56 726 238) stycken. Antal aktier före utspädning motsvarar antal aktier efter utspädning.

Vägt genomsnitt antal utestående stamaktier	2023-12-31	2022-12-31
Ingående totalt antal aktier	57 697 005	54 784 703
Effekt av nyemitterade aktier	0	1 941 535
Genomsnittligt antal stamaktier	57 697 005	56 726 238
Genomsnittlig antal stamakter före och efter utspädning	57 697 005	56 726 238

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 främst av investeringslån och till en mindre del fastighetslån hos spanska banker. Långgivare i investeringslånet är spanska Alteralia Real Estate Debt SL och lånet uppgick ursprungligen till 18 500 TEUR med säkerhet i fastigheterna Boho Club och CFS Residential samt pant i vissa av bolagens dotterbolag.

Under 2023 har amortering skett med 500 TEUR. Räntan är kopplad till Euribor 3 månader plus en marginal om 5,70% vilken innehåller en rörlig komponent kopplad till låneknoten på bolagets pantsatta tillgångar. Totalt uppgick räntesatsen per 2023-12-31 till 9,625%. Lånet har en löptid till juni 2027.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig		
Fastighetslån	19 523	56 882
Leasingskuld	0	192
Investeringslån	199 728	207 756
Kapitaliserade lånekostnader	-4 041	-5 533
Summa	215 210	259 297
Kortfristig		
Fastighetslån	3 963	7 539
Leasingskuld	407	865
Investeringslån	8 211	8 407
Kapitaliserade lånekostnader	-4 212	-4 212
Summa	8 369	12 599
Räntebärande skulder totalt	223 579	271 896

	2023	2022
Skulder vid årets början	271 896	288 444
Upptagna lån	0	189 674
Kapitaliserad ränta	0	0
Kapitaliserade lånekostnader	1 492	-4 338
Amorteringar	-44 705	-230 668
Valutajustering	-5 104	0
Skulder vid årets slut	223 579	271 896

NOT 23. ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld	21 033	800
Skatteskuld	10 278	0
Erhållna förskott	1 029	2 807
Övrigt	7 118	3 365
Summa	39 458	6 971

NOT 24. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader	689	1 151
Summa	689	1 151

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 innehas i 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 uteslutande av marknadsnoterade aktier, värdering sker enligt nivå ett. 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 6 893 (2) 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 värdet. Säkerhet är ställd i bolagets fastigheter.

Upplåningen klassificeras som nivå 2 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13. Fastighetslånen löper med rörlig ränta liksom det finansieringslån som upptogs i juni 2022 och löper fem år till juni 2027. Lånet löper med en ränta på Euribor 3 månader plus 6% vilket per 2023-12-31 innebar en räntesats på 9,625%.

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 leasingskulld 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.

Per balansdagen uppgick kundfordringar till 83 903 tkr. Av kundfordringarna per 2023-12-31 avsåg 80 996 tkr motsvarande 97% fordran på köpeskilling som var säkerställd genom bankgaranti. Ingen förlustreservering har gjorts.

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. Bolagets ränterisk följer Euribor.

Under 2023 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

2023 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 5,7%. Sedan bolaget upptog lånet i juni 2022 har Euribor 3-månaders ökat från negativ till 3,625%. En förändring av Euribor med + 1 % innebär en påverkan på räntenettet med -2 333 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 120% 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 2023 avyttrades totalt 26 lägenheter med en total erhållen köpeskilling 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. 94% av lånen har en löptid på 3,5 år eller längre varför inget refinansieringsbehov föreligger nu. Däremot kan nya projekt behöva skjutas upp om inte finansiering kan erhållas.

C) Valutarisk

Valutarisken i Quartiers hänför 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.

Omräkningen av utländska nettotillgångar påverkade Quartiers egna kapital med 3 667 TSEK (24 716).

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.

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%	+/- 3 530	+/-2 333	+/- 1 197	+/- 2 333
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning	+/-1,0%				1 197

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 beräknas som eget kapital i koncernens balansräkning plus nettoskulden. Skuldsättningsgraden uppgick per 2023-12-31 till 45% (52). Nettoskulden minskade under 2023 med 76 326 TSEK och uppgick till 186 411 TSEK.

Under 2023 har beslut om utdelning på bolaget preferensaktier skett om totalt 4 874 TSEK varav 1 625 TSEK betalades ut under 2023.

Skuldsättningsgrad	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skulder	231 832	281 641
Avgår: Likvida medel	-37 168	-18 905
Nettoskuld	194 664	262 737
Totalt kapital	433 132	503 117
Skuldsättningsgrad	45%	52%

LEASINGSKULD

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

FÖRFALLOANALYS

En förfalloanalys över upplåningen nedan analyserar koncernen och moderföretagets finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfalldagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, ej diskonterade kassaflödena. Som fastighetslån med löptid <1 år redovisas förutom avtalsenliga amorteringar under 2023 även lösen av lån på sålda lägenheter.

2023-12-31	<1år	1-2 år	2-5 år	>5 år
Fastighetslån	2 643	2 783	9 271	6 773
Investeringslån	11 063	696	199 728	0
Leasing	264	79	0	0
Leverantörsskulder	4 878	0	0	0

Investeringslån avser framförlit lån om TEUR 18 000 med förfalldag i juni 2027.

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar i balansräkningen				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6 893	2		
Övriga långfristiga fordringar			1 688	
Kundfordringar			83 903	2 136
Övriga fordringar			8 158	14 191
Likvida medel			37 168	18 905
Summa	6 893	2	130 917	35 232
Skulder i balansräkningen				
Långfristiga räntebärande skulder			215 210	259 297
Kortfristiga räntebärande skulder			8 369	12 599
Leverantörsskulder			4 878	6 161
Övriga skulder			29 181	6 971
Summa	0	0	257 638	285 029

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.

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	63 619	196 470
Summa	63 619	196 470
Ställda säkerheter för investeringslån		
Fastighetsinteckningar	216 319	196 319
Pantsatta aktier i dotterbolag	14 770	14 384
Summa	78 389	210 703

NOT 27. EVENTUALFÖRBINDELSER

Bolaget hade per balansdagen inga eventalförbindelser.

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.

	2023	2022
Av- och nedskrivningar	10 943	10 612
Värdejustering finansiella tillgångar	-442	0
Summa	10 501	10 612

NOT 29. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Styrelsemedlemmar har, utöver styrelsearvoden, under året erhållit konsultarvode om 622 TSEK

Den 4 oktober ingick bolaget ett avtal om en investering i och samarbete med Nowonomics AB (publ). Bolagets styrelseledamot Andreas Bonnier är även grundare och ägare av 8,53% av aktierna i Nowonomics AB genom bolaget Egonomics AB.

NOT 30. VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

I januari genomfördes den andra delen av investeringen i Nowonomics om 6,3 MSEK.

Den 1 april 2024 tillträdde Andreas Bonnier som VD för bolaget.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Not	2023	2022
Nettoomsättning	2	2 732	9 014
Övriga rörelseintäkter		192	0
Summa rörelseintäkter		2 924	9 014
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 996	-10 498
Personalkostnader	4	-856	-973
Summa rörelsekostnader		-5 852	-11 471
Rörelseresultat		-2 928	-2 456
Finansiella poster	5		
Resultat från andelar i koncernföretag		76 775	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		442	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 797	10 030
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 440	-18 001
Resultat från finansiella poster		76 574	-7 971
Resultat före skatt		73 646	-10 427
Skatt på årets resultat	6	0	0
ÅRETS RESULTAT		73 646	-10 427

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	7	2 286	2 286
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	8	289 153	291 475
Andra långfristiga värdepappersinnehav		6 892	0
Andra långfristiga fordringar		1 688	0
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	9	66 576	0
Summa anläggningstillgångar		366 595	293 761
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	10	165	264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	124	108
Finansiella placeringar		0	2
Likvida medel		2 410	193
Summa omsättningstillgångar		2 699	567
SUMMA TILLGÅNGAR		369 295	294 329

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL & SKULDER			
EGET KAPITAL	12,13		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 612	1 612
Summa bundet eget kapital		1 612	1 612
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		338 422	338 423
Balanserat resultat		-67 363	-52 061
Årets resultat		73 646	-10 427
Summa fritt eget kapital		344 706	275 934
SUMMA EGET KAPITAL		346 317	277 546
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	14,18	8 211	7 129
Summa långfristiga skulder		8 211	7 129
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		249	486
Kortfristiga skulder till koncernbolag	15	9 739	6 485
Övriga kortfristiga skulder	16	4 090	1 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	689	1 151
Summa kortfristiga skulder		14 767	9 654
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		369 295	294 329

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
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
Ingående balans per 2023-01-01	1 612	338 422	-62 488	277 546
Totalresultat				
Årets resultat			73 646	73 646
Summa totalresultat				
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning på preferensaktier			-4 874	-4 874
Utgående balans per 2023-12-31	1 612	338 422	6 283	346 318

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 928	-2 445
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Erhållen ränta	1 797	10 030
Erlagd ränta	-2 439	-18 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-3 570	-10 427
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	84	-104
Ökning/minskning leverantörsskulder	-237	277
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	4 377	1 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten	654	-8 745
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-6 449	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-2 286
Investeringar i dotterbolag	-32 676	-31 312
Återbetalning av aktieägartillskott	34 999	39 082
Ökning/minskning av långfristiga fordringar på dotterbolag	7 313	166 333
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 187	171 817
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Nyemission	0	10 805
Upplåning	0	792
Amortering	0	-191 457
Utdelning på preferensaktier	-1 625	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 625	-179 860
Periodens kassaflöde	2 216	-16 789
Likvida medel vid periodens början	193	16 982
Likvida medel vid periodens slut	2 410	193

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 2023.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillningar.

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

	2023	2022
PwC - Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB		
Revisionsuppdrag	324	440
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Summa	324	440

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.

	2023	2022
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	233
Totalt sociala kostnader	233	233
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	973	973

NOT 5. RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

	2023	2022
Resultat från andelar i koncernföretag		
Utdelning QPH	301	0
Utdelning Wecap	1 149	0
Utdelning Flexshare	75 325	0
Summa	76 775	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		
Orealiserat resultat	442	0
Summa	442	0

	2023	2022
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter från fordringar hos koncernföretag	1 294	9 461
Övriga ränteintäkter	14	569
Valutakursdifferenser	139	0
Övriga finansiella intäkter	349	0
Summa finansiella intäkter	1 797	10 030
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader upplåning	1 082	14 316
Räntekostnader från skulder till koncernbolag	1 340	548
Nedskrivningar av aktier i dotterbolag	0	0
Valutakursdifferenser	15	2 587
Övriga finansiella kostnader	3	516
Summa finansiella kostnader	2 440	17 966

NOT 6. SKATT

	2023-12-31	2022-12-31
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	73 646	-10 427
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (21,4)	15 171	-2 148
Ej avdragsgilla kostnader	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	-15 579	2
Skattemässiga underskott	-407	-2 146
Redovisad effektiv skatt	0	0

Det finns underskottsavdrag på 43 205 TSEK (41 226). Underskotten kan kvittas mot framtida intäkter utan tidsmässig begränsning. Ingen uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag redovisas.

NOT 7. MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

REDOVISNINGSPRINCIP

Moderbolagets inventarier avser konst som inte skrivs av och värderas till anskaffningsvärde.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	2 286	0
Inköp	0	2 286
Avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	2 286	2 286

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

Namn Org. nr	Säte	Kapitalan- del		Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Flexshare España, S.L. B19567130	Malaga	100%	100%	22 231	58 016
Quartiers Properties Holding SL B93528750	Malaga	100%	100%	106 386	128 724
Wecap Spain SL B93536621	Malaga	100%	100%	1 377	2 691
The Boho Club SL B93621845	Malaga	100%	100%	159 087	102 044
Quartiers Development Marbella S.L.	Malaga	100%	100%	35	0
Quartiers Management SL	Malaga	100%	100%	35	0

ÅRETS FÖRÄNDRING	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	291 475	299 245
Lämnade aktieägartillskott	32 606	31 312
Återbetalda aktieägartillskott	-34 999	-39 082
Förvärv	71	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	289 153	291 475
Nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	289 153	291 475

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. Ränta på fordringarna kapitaliseras löpande.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	0	160 118
Tillkommande fordringar	66 576	0
Återbetalning	0	-166 333
Omvandling till aktieägartillskott	0	0
Återbetalning av aktieägartillskott	0	0
Omklassificering	0	6 215
Utgående redovisat värde	66 576	0

NOT 10. ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

REDOVISNINGSPRINCIP

Övriga kortfristiga fordringar redovisas till anskaffningsvärde.

	2023-12-31	2022-12-31
Mervärdesskatterelaterade fordringar	98	208
Övriga fordringar	68	56
Utgående redovisat värde	165	264

NOT 11. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	124	108
Summa	124	108

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 TECKNINSOPTIONER

Aktiekapitalet i moderföretaget, Quartiers Properties AB (publ), uppgår till 1 612 tkr (1 612) 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 26 268 (20 727) TSEK.

NOT 13. VINSTDISPOSITION

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

Överkursfond	338 423 619
Balanserat resultat	-67 363 160
Årets resultat 2023	73 646 213
Summa disponibla medel	344 705 672

Styrelsen föreslår att vinstutdelning ska lämnas på bolagets befintliga preferensaktier med ett belopp om 6 499 073,28 kronor. Resterande belopp, dvs 338 206 599 kronor, ska balanseras i ny räkning.

Vinstutdelning ska ske med ett belopp om 24 öre per preferensaktie och kvartal.

NOT 14. RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga lån från andra än kreditinstitut	8 211	7 129
Summa	8 211	7 129

Förfalloanalys

2023-12-31	<1år	1-2 år	2-5 år	>5 år
Investeringslån	0	8 211	0	0

NOT 15. KORTFRISTIGA SKULDER HOS KONCERNFÖRETAG

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	6 485	0
Återbetalningar	7 182	0
Omklassificering	-2 300	6 215
Tillkommande skulder	-1 629	270
Utgående redovisat värde	9 739	6 485

	2023-12-31	2022-12-31
Wecap Spain	0	-4 828
CFS Marbella Hotel SL	11 088	12 670
Flexshare Espana SL	-271	-2 625
Quartiers Properties Holding SL	-2 133	-1 505
Boho Club SL	1 054	2 683
Summa	9 739	6 485

NOT 16. ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Övrigt	4 090	1 532
Summa	4 090	1 532

NOT 17. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader	689	1 151
Summa	689	1 151

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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar i balansräkningen				
Långfristiga fordringar hos koncernföretag				
Andra långfristiga fordringar			1 688	0
Övriga fordringar			165	264
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6 892	2		
Likvida medel			2 410	193
Summa	6 892	2	2 575	457
Skulder i balansräkningen				
Leverantörsskulder			249	486
Kortfristiga skulder till koncernbolag			9 739	6 485
Räntebärande skulder			8 211	7 129
Övriga kortfristiga skulder			4 090	1 532
Summa	0	0	22 289	197 914

NOT 19. STÄLLDA SÄKERHETER

REDOVISNINGSPRINCIP

Moderbolaget har pantsatt aktier i dotterbolag som säkerhet för lån.

	2023-12-31	2022-12-31
Pantsatta aktier i dotterbolag	14 770	14 384

NOT 20. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I januari genomfördes den andra delen av investeringen i Nowonomics om 6,3 MSEK.

Den 1 april 2024 tillträdde Andreas Bonnier som VD för bolaget.

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 15 maj 2024

Jörgen Cederholm
Ordförande

Andreas Bonnier
Ledamot och Verkställande direktör

Merja Rahkola
Ledamot

Raouf Lotfi
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 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 14-58 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 2023 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 2023 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 1-13 och 62-63. 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 2023 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 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.

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, eller
- 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 försummelser som kan föranleda



ersättningsskyldighet 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/revisornsansvar. 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 2023 till 663,5 MSEK, baserat på en stängningskurs för aktien om 11,50 SEK.

Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning motsvarande 0,96 SEK per aktie som utbetalas kvartalsvis. Under en period från och med kvartal 2 2020 till juni 2022 var Bolaget på grund av villkor i låneavtal förhindrat att genomföra utdelningar. Utdelningen återupptogs igen från och med det tredje kvartalet 2023. Ej utbetald utdelning ackumuleras och ingår i det företrädesbelopp som preferensaktierna har framför stamaktierna.

TECKNINGSOPTIONER

Per den 31 december 2023 fanns inga utestående teckningsoptioner i Bolaget.

BEMYNDIGANDEN

Årsstämman 2023 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 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 ABGSC 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 2023

#	Ägare	Stamaktier	Preferensaktier	Kapital	Röster
1	House of K Holding Limited	8 597 273	-	13,34%	14,90%
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	7 284 000	100 000	11,45%	12,62%
3	Egonomics AB	6 050 000	-	9,38%	10,49%
4	Rocet AB	5 608 922	-	8,70%	9,72%
5	Bosmac Invest AB	4 000 000	-	6,20%	6,93%
6	LMK-bolagen & Stiftelse	4 575 000	1 054 000	8,73%	7,93%
7	SIX SIS AG	3 909 590	-	6,06%	6,78%
8	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	2 580 228	-	4,00%	4,47%
9	Avanza Pension	2 024 472	707 944	4,24%	3,51%
10	CS Client Omnibus ACC	1 451 705	10 000	2,27%	2,52%
	Other	11 615 815	4 897 924	25,62%	20,13%
	Total	57 697 005	6 769 868	100,00%	100,00%

Källa: Euroclear

ÅRSSTÄMMA 2024

Aktieägarna i Quartiers Properties AB (publ), org.nr 556975-7684 ("Bolaget"), kallas härmed till årsstämma torsdagen den 11 juni 2024 klockan 11.00 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 31 maj 2024,
- (ii) dels anmäla sitt deltagande till Bolaget senast fredagen den 4 juni 2024.

Anmälan ska ske skriftligen per e-post till info@qaplegal.com alternativt med vanlig post till Qap Legal Advisors AB, att "Årsstämma Quartiers Properties", Norrlandsgatan 7-9, 111 43 Stockholm.

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.

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 2024	13 jun 2024
Kvartalsrapport jan-mar 2024	16 maj 2024
Kvartalsrapport apr-jun 2024	18 jul 2024
Kvartalsrapport jul-sep 2024	8 nov 2024
Bokslutskommuniké 2024	20 feb 2025

KONTAKT

Andreas Bonnier, Verkställande direktör
e-post:
andreas.bonnier@quartiersproperties.se

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