



QUARTIERS

P R O P E R T I E S

**DELÅRSRAPPORT JANUARI TILL SEPTEMBER
2023**

Quartiers Properties AB (publ)

556975-7684

Strandvägen 7A, 114 56, Stockholm

Info@quartiersproperties.se

www.quartiersproperties.se

VERKSAMHETEN RENODLAD OCH NY ERA FÖR TILLVÄXT INLEDD

JULI - SEPTEMBER 2023

Intäkterna från operatörsverksamheten uppgick till 41 164 (38 166) TSEK varav Boho Club 37 100 TSEK, som därmed ökade sina intäkter jämfört med motsvarande period 2022 med 27,2%. Övriga intäkter från operatörsverksamheten avsåg uthyrningsverksamheten Quartiers Marbella Apartments.

Nettoomsättningen uppgick till 64 104 (78 385) TSEK motsvarande en minskning med 18,2%. Minskningen kan hänföras till färre sålda lägenheter under kvartalet jämfört med motsvarande kvartal 2022.

Rörelseresultatet före avskrivningar (EBITDA) uppgick till 9 129 (7 556) TSEK motsvarande en förbättring med 1 573 TSEK. EBITDA justerat för tidigare uppskrivningar av under perioden sålda lägenheter uppgick till 19 845 TSEK.

Intäkterna från avyttring av fastigheter uppgick under perioden till 22 940 (40 219) TSEK och avsåg försäljning av fem lägenheter i Hacienda Collection.

Bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten inklusive avyttring av rörelsefastigheter uppgick till 9 236 (23 882) TSEK.

Bruttoresultatet förbättrades med 1 185 TSEK och uppgick till 9 586 (8 401) TSEK.

Resultatet efter skatt uppgick till 302 (6 076) TSEK. Resultatet per aktie för perioden uppgick till 0,01 (0,11) SEK.

JANUARI - SEPTEMBER 2023

Nettoomsättningen uppgick till 182 195 (167 355) TSEK motsvarande en tillväxt med 8,9%.

Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA) uppgick till 3 319 (333) TSEK motsvarande en förbättring med 2 986 TSEK. EBITDA justerat för tidigare uppskrivningar av under perioden sålda lägenheter uppgick till 39 027 TSEK.

Intäkterna från operatörsverksamheten uppgick till 83 559 (73 367) TSEK motsvarande en tillväxt med 13,9%. Intäkterna från avyttring av fastigheter uppgick under perioden till 98 636 (93 988) TSEK och avser försäljning av 20 lägenheter i Hacienda Collection.

Bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten inklusive avyttring av rörelsefastigheter uppgick till 60 369 (31 057) TSEK.

Bruttoresultatet förbättrades med 5 416 TSEK och uppgick till 7 932 (2 516) TSEK.

Resultatet efter skatt uppgick till -22 150 (-23 584) TSEK. Resultatet per aktie för 1 januari - 30 september 2023 uppgick till -0,38 (-0,45) SEK.

Redovisat eget kapital per den 30 september 2023 uppgick till 223 135 (253 559) TSEK.

Bolagets substansvärde per den 30 september 2023 uppgick till 320 839 (320 172) TSEK motsvarande 5,56 (5,55) SEK per aktie. Substansvärdet har justerats för preferensaktieägarnas andel av eget kapital motsvarande 81 238 TSEK, samt ackumulerad ej utbetald utdelning och dröjsmålsränta på ej utbetald utdelning om 27 426 TSEK.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER DET TREDJE KVARTALET

En extra bolagsstämma den 20 juli beslutade att återuppta den kvartalsvisa utdelningen på bolagets preferensaktie med start den 30 september.

Den 23 augusti godkände kommunstyrelsen i Marbella kommun den av bolaget föreslagna modifieringen av aktuell detaljplan på fastigheten Centro Forestal Sueco. Beslutet ökar avsevärt sannolikheten att Quartiers kommer att erhålla 20 000 nya kvadratmeter byggrätter på sina fastigheter i Marbella i enlighet med vad som tidigare har kommunicerats.

HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 4 oktober ingick bolaget ett samarbetsavtal med Nowonomics AB och QQM Fund Management avseende etableringen och marknadsföringen av gemensamma fastighetsfonder. Som en del av samarbetet investerar Quartiers Properties totalt 12,6 MSEK i Nowonomics AB (publ) ("Nowo") via två riktade emissioner. Den första emissionen om 6,3 MSEK genomfördes den 4 oktober och den andra delen kommer att genomföras i januari 2024.

Den 2 november ingick bolaget avtal med Taylor Wimpey de España S.A.U om att sälja projektet Altura160 i Benahavís för en köpeskilling i EUR om motsvarande 107,2 MSEK. Betalning sker kontant och därmed frigör Quartiers ett kassaflöde om 97,7 MSEK under de kommande 13 månaderna.

QUARTIERS *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.

Sedan realiseringen av fastighetsutvecklingsprojekt startade år 2018 har Quartiers Properties utvecklat och realiserat fastighetsprojekt, inklusive försäljningen av Altural60, till ett redovisat försäljningsvärde om totalt 413 MSEK. Det realiserade resultatet uppgår till 228 MSEK. Per den 30 september 2023 kvarstod 26 lägenheter av de ursprungliga 101 i Hacienda Collection med ett uppskattat försäljningsvärde om cirka 105 MSEK. Försäljningarna har fortsatt under fjärde kvartalet och avsikten är att slutföra avyttringarna under 2024.

Efter avslutad försäljning av projektet Altural60 i Benahavís består Quartiers Properties idag 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 20 000 kvadratmeter byggrätter som sannolikt kommer att erhållas efter det att kommunstyrelsen i Marbella den 23 augusti godkände bolagets föreslagna modifiering.

Det uppskattade värdet av de nya byggrätterna uppgår till cirka 860 MSEK motsvarande 15 SEK per aktie.



Operatörsverksamhet

Under hösten har lägenhetshotellet Quartiers Marbella Apartments successivt avvecklats då antal lägenheter till uthyrning, till följd av den framgångsrika försäljningen av lägenheter, nått en nivå där uthyrningsverksamheten inte längre är lönsam. Per den 1 november är uthyrningsverksamheten helt avvecklad.

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 det tredje kvartalet genererade verksamheten en omsättning om 37,1 MSEK (29,2) motsvarande en tillväxt med 27%. EBITDA uppgick till 9,7 MSEK (5,5).

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 intäktsströmmar. Ett prioriterat projekt är att under 2024 successivt implementera en struktur som möjliggör kapitalresning utan att nödvändigtvis resa kapital genom nyemission i moderbolaget.



KONCERNENS *Nyckeltal i* SAMMANDRAG

NYCKELTAL I SAMMANDRAG

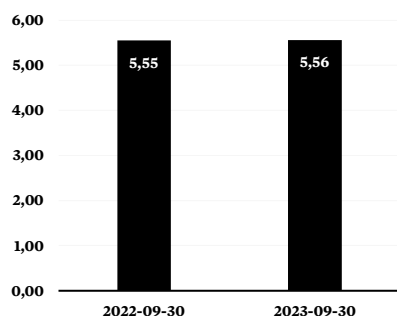
Nettoomsättningen minskade med 18,2% jämfört med tredje kvartalet 2022. Substansvärdet per stamaktie uppgick till 5,56 SEK per aktie.

Substansvärdet är beräknat utifrån fastigheternas marknadsvärden enligt senast genomförda värdering. Under tredje kvartalet genomfördes försäljningar av lägenheter med ett nettoförsäljningsvärde som i genomsnitt översteg redovisat marknadsvärde med 4,7%. Efter kvartalets utgång genomfördes försäljning av

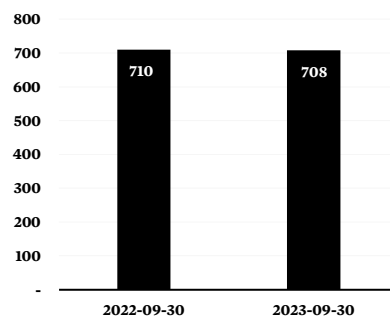
projektet Altura 160 vilket i fjärde kvartalet kommer att bidra positivt till substansvärdet.

Substansvärdet utgörs efter ovanstående försäljning i första hand av fastigheten Boho Club och intilliggande Centro Forestal Sueco på Marbellas Golden Mile. Framtida tillkommande byggrätter på dessa fastigheter med ett uppskattat värde på 860 MSEK, motsvarande 15 SEK per aktie, ingår inte i beräkningen av substansvärdet. Det internt upparbetade värdet i operatörsverksamheten Boho Club har inte heller åsatts något värde.

SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE SEK



FASTIGHETSVÄRDE MSEK



Nyckeltal (TSEK)	30/09-2023 (Kv 3 2023)	30/9-2022 (Kv 3 2022)	31/12-2022 (Helår)	31/12-2021 (Helår)
Försäljningsintäkter	64 104	78 385	203 387	156 476
Rörelseresultat EBITDA	9 129	7 556	-7 208	-21 166
Kassaflöde från drift och fast. försäljning*	9 236	23 882	30 592	71 837
Fastighetsvärden**	707 563	709 773	721 549	709 721
Räntebärande skulder***	261 729	282 598	282 035	288 441
Lånekvot (LTV)	33,24%	36,89%	36,41%	33,77%
Soliditet bokfört värde	45%	45%	44%	41%
Soliditet marknadsvärden fastigheter	86%	84%	76%	74%
Antal anställda (koncern)	132	109	104	75
Substansvärde per stamaktie****	5,56	5,55	5,47	5,85
Eget kapital per aktie	3,87	4,39	4,17	4,44
Börskurs per stamaktie	9,58	4,15	5,50	4,13
Börsvärde stamaktier	552 737	239 443	317 334	226 261

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

** Senaste externa värdering utförd i april 2023 av Savills Aguirre Newman i enlighet med RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

*** I balansräkningen redovisas räntebärande skulder med avdrag för kapitaliserade finansieringskostnader som periodiseras över lånets löptid. Se tilläggsupplysningar räntebärande skulder.

**** Eget kapital justerat för marknadsvärdering av fastighetsbeståndet efter skatt samt hänsyn till preferensaktieägarnas andel av eget kapital och ej utbetald utdelning samt dröjsmålsränta på ej utbetald utdelning.

Kära aktieägare, medarbetare och partners,

Det är med stor stolthet jag reflekterar över vår resa och delar med mig av bolagets framsteg. Genom den framgångsrika avyttringen av projekt Altura160 och ett betydande antal lägenheter i Hacienda del Señorío de Cifuentes, har vi inlett en ny fas i vår tillväxtresa. Projekt Altura160 avyttras med en premie om 62,9 MSEK jämfört med bokfört värde samtidigt som vi frigör kassa om 97,7 MSEK under de kommande 13 månaderna

Vårt engagerade och skickliga driftteam i Boho Club har återigen överträffat sig själva och trots makroekonomiska motgångar har vi lyckats öka våra intäkter med 27 procent från 2022 – ett år som redan var starkt för hotellindustrin. Vårt strategiska beslut att fokusera renodlat på hotellfastigheter har börjat bära frukt.

Den avslutade verksamheten i vårt lägenhetshotell – dess sista operationella dag var den 31 oktober – har spelat en viktig roll. Den har inte bara genererat ett positivt kassaflöde som vi återinvesterat i fastigheten, men också omvandlat platsen till en livlig och eftertraktad destination. Vårt driftteam har med sitt personliga förhållningssätt och serviceinriktade mentalitet lyckats skapa ett varaktigt värde som bland annat återspeglas i försäljningen av Altura160.

I vår strävan att förädla våra hotellfastigheter har vi även på Golden Mile tagit viktiga steg framåt. Vi har belönats för vårt arbete med att säkra ytterligare byggrätter, vilket gör att vi närmar oss en potentiell värdeökning på uppskattningsvis 860 MSEK, motsvarande 15 SEK per stamaktie.

Med framgången från Hacienda del Señorío de Cifuentes och Altura160 ser vi nu fram emot att replikera dessa vinster på Golden Mile, en möjlighet som kan förändra spelplanen för vårt bolag.

För att säkra fortsatt tillväxt arbetar vi nu med att strukturera bolaget för framtiden. I samarbete med Nowonomics AB utvecklar vi ett fondupplägg som syftar till att effektivt säkra en kontinuerlig kapitaltillförsel för långsiktiga investeringar. Vidare utforskar vi i Spanien möjligheten att integrera delar av vårt fastighetsbestånd i en spansk fastighetsfond – det mest kostnadseffektiva sättet att hantera lönsamma fastigheter och attrahera internationella investerare direkt till våra projekt.

Vi står idag starkare än någonsin med en mer fokuserad och kostnadseffektiv struktur än tidigare. Vi ser med tillförsikt fram emot att utnyttja de verktyg vi har satt på plats för att driva bolaget mot en lönsam och balanserad tillväxt.

Avslutningsvis, missa inte chansen att besöka Marbella nu under hösten. Med temperaturer strax över 20 grader och strålende sol, är det min personliga favoritid att njuta av Costa del Sol.



Marcus Johansson Prakt
VD Quartiers Properties

KOMMENTARER *till perioden*

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

RESULTAT JULI - SEPTEMBER

Nettoomsättning i andra kvartalet uppgick till 64 104 (78 385) TSEK.

Omsättningen från avyttring av fastigheter uppgick till 22 940 (40 219) TSEK och avsåg lägenheter i Hacienda Collection. Intäkter från operatörsverksamheten uppgick till 41 164 (38 166) TSEK.

Bruttoresultatet uppgick till 9 586 (8 401) TSEK.

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Soliditeten uppgick vid periodens utgång till 45% (45%). Koncernens räntebärande skulder uppgick till 274 888 (272 459) TSEK. Räntebärande skulder redovisas med avdrag för kapitaliserade finansieringskostnader med 9 202 (10 139) TSEK. Lånekvoten uppgick till 35,10% (36,89%). Koncernens likvida medel uppgick den 30 september till 26 506 (34 094) TSEK.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under tredje kvartalet till -10 240 (-9 923) TSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -2 153 (21 958) TSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -6 608 (-6 761) TSEK. Ingen utdelning på preferensaktien har lämnats. Ackumulerad ej utbetald utdelning, inestående belopp, uppgick per den 30 september 2023 till 27 426 TSEK, inklusive uppräkning med en räntesats om 12% per år på ej utbetalt belopp.

FASTIGHETER

Som rörelsefastighet redovisas en hotellfastighet och lägenheter som hyrs ut i egen regi som lägenhetshotell. Investeringar i rörelsefastigheter uppgick under perioden till 2 010 (11 847) TSEK och avsåg huvudsakligen investeringar i anläggningen Boho Club.

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

Under perioden uppgick investeringar i projektfastigheter till 2 810 (12 041) TSEK.

AKTIER

Quartiers Properties har två utstående aktieslag i form av stamaktier och en preferensaktieserie. Stam- och preferensaktierna i Quartiers Properties handlas sedan den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Stockholm. Marknadsvärdet på bolagets stamaktier uppgick per den 30 september 2023 till 553 MSEK, baserat på en stängningskurs för aktien om 9,58 SEK.

Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning motsvarande 0,96 SEK per aktie som utbetalas kvartalsvis. Under perioden juni 2020 till juni 2023 betalades ingen utdelning ut. En extra bolagsstämma den 20 juli beslutade att återuppta utdelningen och utdelning har skett med avstämningsdag den 30 september.

TECKNINGSOPTIONER

Per den 30 september fanns inga utestående teckningsoptioner.

MODERBOLAGET

Moderbolagets nettoomsättning uppgick under 1 juli - 30 september till 451 (499) TSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 548 (-5 943) TSEK. Moderbolagets finansiella nettokassa uppgick per 30 september till 1 558 (-6 229) TSEK. Eget kapital uppgick till 275 052 (280 742) TSEK.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET TREDJE KVARTALET

En extra bolagsstämma den 20 juli beslutade att återuppta den kvartalsvisa utdelningen på bolagets preferensaktie med start den 30 september.

Den 23 augusti godkände kommunstyrelsen i Marbella kommun den av bolaget föreslagna modifieringen av aktuell detaljplan på fastigheten Centro Forestal Sueco. Beslutet ökar avsevärt sannolikheten att Quartiers kommer att erhålla 20 000 nya kvadratmeter byggrätter på sina fastigheter i Marbella i enlighet med vad som tidigare har kommunicerats.

KOMMENTARER *till perioden*

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 4 oktober ingick bolaget ett samarbetsavtal med Nowonomics AB och QQM Fund Management avseende etableringen och marknadsföringen av gemensamma fastighetsfonder. Som en del av samarbetet investerar Quartiers Properties totalt 12,6 MSEK i Nowonomics AB (publ) ("Nowo") via två riktade emissioner. Den första emissionen om 6,3 MSEK genomfördes den 4 oktober och den andra delen kommer att genomföras i januari 2024.

Den 2 november ingick bolaget avtal med Taylor Wimpey de España S.A.U om att sälja projektet Altural60 i Benahavís för en köpeskilling i EUR om motsvarande 107,2 MSEK. Betalning sker kontant och därmed frigör Quartiers ett kassaflöde om 97,7 MSEK under de kommande 13 månaderna.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Inga närståendetransaktioner har skett under perioden. 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 stor ägare genom bolaget Egonomics AB i Nowonomics.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

REVISOR

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

NÄSTA RAPPORTDATUM OCH FINANSIELL KALENDER

- Bokslutskommuniké 2023: 22 februari 2024

STYRELSENS & VD:S INTYGANDE

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

Stockholm den 9 november 2023

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

ÄGARLISTA TOPP 10 - 30 SEPTEMBER 2023

#	Ägare	Stamaktier	Preferensaktier	Kapital	Röster
1	House of K Holding Limited	8 498 574	-	13,18%	14,7%
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	5 174 592	-	8,03%	8,97%
6	LMK-bolagen & Stiftelse	4 575 000	1 066 000	8,75%	7,93%
7	SIX SIS AG	3 886 403	-	6,03%	6,74%
8	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	2 580 228	-	4,00%	4,47%
9	Avanza Pension	1 998 448	736 239	4,24%	3,46%
10	CS Client Omnibus ACC	1 451 705	10 000	2,27%	2,52%
	Other	10 589 133	4 857 629	23,96%	18,35%
	Total	57 697 005	6 769 868	100,00%	100,00%

Källa: Euroclear



FINANSIELL INFORMATION

Lägenhet till salu Hacienda Collection, Benahavís

KONCERNENS RESULTATRÄKNING *i sammandrag*

Belopp i tusentals kronor	Kv3 2023	Kv3 2022	1 jan-30 sep 2023	1 jan-30 sep 2022	Helår 2022
Avyttring av fastigheter	22 940	40 219	98 636	93 988	114 271
Intäkter operatörsverksamhet	41 164	38 166	83 559	73 367	89 116
Summa nettoomsättning	64 104	78 385	182 195	167 355	203 387
Kostnad sålda fastigheter	-21 916	-39 354	-95 245	-93 069	-111 958
Driftskostnader	-32 602	-30 630	-79 018	-71 770	-92 858
Summa rörelsens kostnader	-54 518	-69 984	-174 263	-164 839	-204 816
Bruttoresultat	9 586	8 401	7 932	2 516	-1 429
Central administration	-3 146	-3 438	-12 982	-10 339	-16 448
Rörelseresultat	6 466	5 019	-4 970	-7 767	-17 877
-varav rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA)	9 129	7 556	3 319	333	-7 208
Övriga rörelseintäkter och kostnader	26	56	80	56	57
Resultat från finansiella poster	-6 342	-3 496	-18 446	-26 312	-32 020
Resultat före skatt	124	1 523	-23 416	-34 079	-49 840
Inkomstskatt	177	4 553	1 266	10 495	7 917
PERIODENS RESULTAT	302	6 076	-22 150	-23 584	-41 923
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, SEK	0,01	0,11	-0,38	-0,45	-0,79

KONCERNENS RAPPORT *över* TOTALRESULTATET

Belopp i tusentals kronor	Kv3 2023	Kv3 2022	1 jan-30 sep 2023	1 jan-30 sep 2022	Helår 2022
Periodens resultat	302	6 076	-22 150	-44 632	-41 923
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	
Omräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet	-5 317	6 213	4 904	2 239	24 716
Periodens totalresultat	-5 014	12 289	-17 245	-42 393	-17 208



KONCERNENS BALANSRÄKNING *i sammandrag*

Belopp i tusentals kronor	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Rörelsefastigheter	325 533	334 757	328 782
Nyttjanderättstillgångar, inventarier, verktyg och installationer	19 631	16 610	20 315
Projektfastigheter	106 871	153 100	156 863
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 690	37	2
Omsättningstillgångar	20 792	20 034	23 035
Likvida medel	26 506	34 094	18 905
SUMMA TILLGÅNGAR	501 023	558 632	547 902
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	223 135	253 559	240 380
Uppskjuten skatteskuld	12 416	23 107	21 343
Räntebärande skulder	252 527	272 459	271 896
Leverantörsskulder	4 958	2 286	6 161
Övriga skulder	7 927	6 625	6 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60	596	1 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	501 023	558 632	547 902

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals kronor	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare
Ingående balans per 2022-01-01	246 783
Periodens resultat	-41 924
Omräkningsdifferenser	24 716
Nyemission	10 805
Utgående balans per 2022-12-31	240 380
Ingående balans per 2023-01-01	240 380
Periodens resultat	-22 150
Omräkningsdifferenser	4 904
Utgående balans per 2023-09-30	223 135

KONCERNENS *Kassaflödesanalys*

Belopp i tusentals kronor	Kv3 2023	Kv3 2022	1 jan-30 sep 2023	1 jan-30 sep 2022	Helår 2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	6 514	5 032	-4 889	-7 710	-17 820
Varav resultat från avyttring av fastigheter	-1 024	-865	-3 391	-919	-2 313
Av- och nedskrivningar	2 662	2 537	8 288	8 100	10 612
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1	13	1	0	-35
Erlagd ränta (hänförlig till finansieringsverksamheten)	-6 712	-3 769	-17 680	-19 283	-23 551
Betald skatt	-5 095	0	-5 095	0	-3 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-3 654	2 948	-22 766	-19 812	-36 720
Förändringar i rörelsekapital					
Investeringar i projektfastigheter	-2 810	-12 041	-4 494	-13 262	-13 923
Försäljning av projektfastigheter	-190	6 075	18 389	31 992	35 947
Förändring av rörelsefordringar och skulder	-3 586	-6 905	-4 333	-24 853	-26 809
Summa förändring av rörelsekapital	-6 586	-12 871	9 562	-5 853	-4 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10 240	-9 923	-13 204	-25 665	-41 505
Avyttring av rörelsefastigheter	19 476	33 805	73 573	56 722	73 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten inklusive avyttring av rörelsefastigheter	9 236	23 882	60 369	31 057	30 592
Kassaflöde från övrig investeringsverksamhet					
Förvärv och investeringar i rörelsefastigheter	-2 010	-11 847	-21 638	-13 328	-18 534
Investeringar i maskiner och inventarier	-143	0	-1 182	0	-3 267
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 153	21 958	-22 820	43 394	-21 801
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission	0	0	0	10 805	10 805
Upptagna lån	0	0	0	189 674	189 674
Amortering av lån	-6 608	-6 761	-30 576	-223 883	-230 668
Övriga kapitaliserade finansieringskostnader	0	0	0	-10 528	-10 528
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 608	-6 761	-30 576	-33 932	-40 717
Periodens kassaflöde	475	5 274	6 973	-16 203	-31 926
Likvida medel vid periodens början	26 434	28 413	18 905	48 736	48 736
Kursdifferens i likvida medel	-403	407	628	1 561	2 095
Likvida medel vid periodens slut	26 506	34 094	26 506	34 094	18 905

MODERBOLAGETS SIFFROR *i sammandrag*

Resultaträkning (belopp i tusentals kronor)	Kv3 2023	Kv3 2022	1 jan-30 sep 2023	1 jan-30 sep 2022	Helår 2022
Rörelsens intäkter	451	499	1 419	3 125	9 014
Rörelsens kostnader	-641	-1 098	-3 541	-5 269	-11 471
Rörelseresultat	-190	-599	-2 122	-2 144	-2 456
Resultat från finansiella poster	738	-5 344	-372	-12 469	-7 971
Resultat före skatt	548	-5 943	-2 494	-14 614	-10 427
Periodens resultat	548	-5 943	-2 494	-14 614	-10 427

Kommentarer till resultaträkningen

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

Balansräkning (Belopp i tusentals kronor)	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	2 286	0	2 286
Andelar i koncernföretag	279 228	293 655	291 475
Andra långfristiga fordringar och placeringar	1 700	405	266
Omsättningstillgångar	5 095	3 402	108
Likvida medel	9 281	702	193
Summa tillgångar	297 590	298 164	294 329
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	275 052	280 742	277 546
Skulder till koncernbolag	13 397	9 293	6 485
Övriga långfristiga skulder	7 723	6 931	7 129
Övriga kortfristiga skulder	1 418	1 198	3 169
Summa eget kapital och skulder	297 590	298 164	294 329

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

SEGMENTREDOVISNING

Verksamhetens resultat mäts uppdelat på operatörsverksamhet, som idag utgörs av Boho Club och Quartiers Marbella Apartments, samt fastighetsutveckling. Central administration och affärsutvecklingskostnader kopplade till nya projekt redovisas tillsammans under övrigt.

	Operatörs- verksamhet	Fastighets- avyttring	Övrigt	Totalt	Operatörs- verksamhet	Fastighets- avyttring	Övrigt	Totalt
	Kv3 2023				Kv3 2022			
Intäkter	41 164	22 940	0	64 104	38 166	40 219	0	78 385
Rörelsekostnader	-29 938	-21 916	-3 122	-54 976	-28 093	-39 354	-3 382	-70 829
EBITDA	11 226	1 024	-3 122	9 129	10 073	865	-3 382	7 556
Av- och nedskrivningar	-2 662	0	0	-2 662	-2 537	0	0	-2 537
Rörelseresultat	8 564	1 024	-3 122	6 466	7 536	865	-3 382	5 019

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
<i>Långfristiga</i>			
Fastighetslån	34 489	63 571	56 882
Leasingskuld	0	484	192
Investeringslån	213 351	201 637	207 756
Kapitaliserad finansieringskostnader	-4 990	-8 447	-5 533
Summa långsiktiga räntebärande skulder	242 850	257 245	259 297
<i>Kortfristiga</i>			
Fastighetslån	5 716	9 081	7 539
Leasingskuld	499	894	865
Investeringslån	7 723	6 931	8 407
Kapitaliserad finansieringskostnader	-4 212	-1 692	-4 212
Summa kortfristiga räntebärande skulder	9 677	15 214	12 599
Räntebärande skulder totalt	252 527	272 459	271 896



QUARTIERS

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