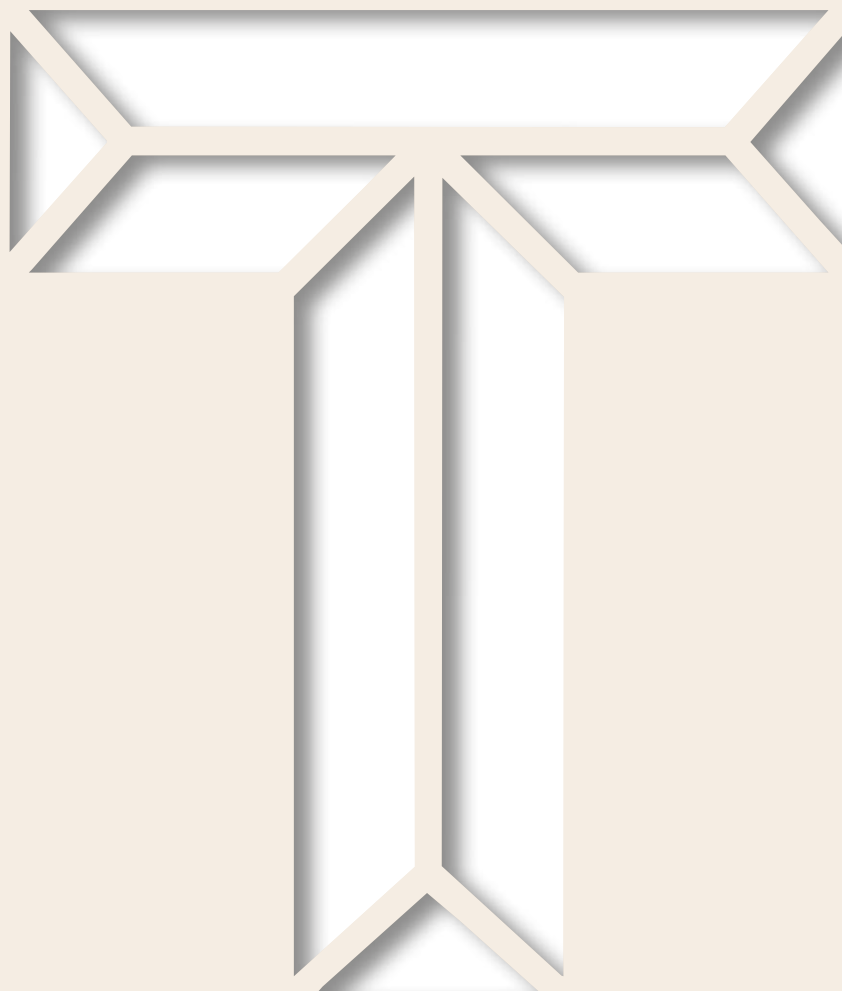




TOBIN PROPERTIES
BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
JANUARI – DECEMBER 2016

TOBIN PROPERTIES AB (PUBL)

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2016

KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2016

- Bindande avtal om försäljning av lägenheter tecknades till ett värde om 108 MSEK (210) inklusive långsiktiga fastighetslån i bostadsrättsföreningarna
- Rörelseresultatet ökade till 9 679 TSEK (–7 755)
- Resultatet efter skatt ökade till 3 800 TSEK (–10 971)
- Resultatet per aktie uppgick till –0,21 SEK (–2,59)¹⁾
- Antalet bostäder sålda på bindande avtal uppgick till 14 (18)
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 76 (0)
- Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 406 (421)

¹⁾ Ingen utspädningseffekt föreligger.

PERIODEN JANUARI – DECEMBER 2016

- Bindande avtal om försäljning av lägenheter tecknades till ett värde om 892 MSEK (981) inklusive långsiktiga fastighetslån i bostadsrättsföreningarna
- Rörelseresultatet ökade till 48 160 TSEK (–10 213)
- Resultatet efter skatt ökade till 43 284 TSEK (–13 293)
- Resultatet per aktie uppgick till 3,02 SEK (–5,78)¹⁾
- Antalet bostäder sålda på bindande avtal uppgick till 102 (182)
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 76 (227)
- Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 406 (421)

I rörelseresultat för perioden ingår vinstavräkning från tidigare perioder. Även "Koncernen i siffror" är påverkad. Se vidare sidan 9.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- Tobin Properties stamaktie noterades 28 oktober på Nasdaq First North Premier. Intresset var stort och erbjudandet blev kraftigt övertecknat. Genom emissionen tillfördes bolaget 180 MSEK, före avdrag för emissionskostnader, varav 31 MSEK kom från att övertilldelningsoptionen utnyttjades till fullo. I samband med noteringen flyttade även handeln i Tobin Properties preferensaktie till Nasdaq First North Premier.
- Bolaget tecknade avtal om ytterligare byggrätter om cirka 150 lägenheter i projekt Golfbäcken, vid Tyresö golfbana. Det innebär att den sammanlagda omfattningen i projekten Golfbäcken 1 och Golfbäcken 2, som samägs med fastighetsägaren, nu uppgår till cirka 300–350 lägenheter.
- Tobin ingick avtal med EQT avseende projekt Unum i Roslags-Näsby i Täby. Unum omfattar cirka 150 lägenheter och har en lagakraftvunnen detaljplan.
- Bolaget tecknade avtal om förvärv av fastigheten Dragarbrunn 4:11 (Örtagården) i centrala Uppsala. Projektet omfattar cirka 6 000 kvadratmeter och utgörs huvudsakligen av bostadsanvändning i befintlig detaljplan. Köpeskillingen uppgick till 185 miljoner kronor.
- Bolaget tecknade avtal om förvärv av fastigheterna Marievik 22 och Marievik 29 vid Liljeholmskajen i Stockholm. Tobin avser att uppföra cirka 250 lägenheter när den nya detaljplanen vinner laga kraft.

KONCERNEN I SIFFROR

	2016 OKT–DEC	2015 OKT–DEC	2016 JAN–DEC	2015 JAN–DEC
Intäkter, MSEK	38,2	3,9	86,4	11,0
Rörelseresultat, MSEK	9,7	–7,8	48,2	–10,2
Resultat efter skatt, MSEK	3,8	–11,0	43,3	–13,3
Rörelsemarginal, %	25,3	–197,4	55,8	–93,0
Eget kapital, MSEK	–	–	387,8	311,8
Soliditet, %	–	–	46,9	59,7
Likvida medel, MSEK	–	–	61,1	151,7
Omsättningstillväxt, %	872,6	n/a	686,0	n/a
Nettolåneskuld	–	–	141,5	22,3
Antal sålda bostäder, st	14	18	102	182
Antal produktionsstartade bostäder, st	76	0	76	227
Antal färdigställda bostäder, st	0	0	91	0
Antal bostäder i pågående produktion, st	406	421	406	421
Andel sålda bostäder i pågående produktion, %	94	90	94	90
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	0	0	0	0
– varav upptagna i balansräkningen, st	0	0	0	0

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

- Bolaget har hållit en hög förvärvstakt med stora investeringar i såväl Stockholmsområdet som i centrala Uppsala. Sammanlagt har sex projekt om cirka 55 000 kvm BOA förvärvats under året motsvarande 920 bostäder.
- Under tredje kvartalet emitterades ett treårigt säkerställt obligationslån i två omgångar med ett rambelopp om 500 MSEK. Emissionerna har tillfört bolaget 300 MSEK före emissionskostnader. Obligationslånet noterades på Nasdaq First North Bond Market under tredje kvartalet.
- Ledningsgruppen har breddats genom rekrytering av Per Alnefelt som ny CFO. Alnefelt kommer senast från Teleperformance där han varit Nordisk CFO och efterträder Johan Varland, en av Tobin Properties grundare, som kvarstår i ledningsgruppen och istället tillträder tjänsten som transaktionschef med ansvar för projektförvärv och affärsutveckling.
- Hälften av bolagets preferensaktier (999 758 st) har lösts in för en sammanlagd lösenlikvid om 110 MSEK.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

- Efter rapportperiodens utgång och fram till och med den 24 februari 2017 har ytterligare bindande avtal tecknats om försäljning av lägenheter till ett värde om 469 MSEK inklusive långsiktiga fastighetslån i bostadsrättsföreningarna.
- Tobin Properties har tecknat avtal om förvärv av fastigheterna Fjärningen 27:5, Fjärningen 27:6 samt Fjärningen 29:1 i centrala Uppsala. Köpeskillingen uppgick till 225 Mkr.
- Bolaget har tecknat avtal om förvärv av fastigheten Torselden 8 i Torsvik på Lidingö. Syftet med förvärvet är att genom en detaljplaneändring möjliggöra för nyproduktion av cirka 50 lägenheter. Köpeskillingen uppgick till 40 MSEK, samt en tilläggsköpeskillning vid lagakraftvunnen detaljplan för bostäder.
- Tobin Properties har förvärvat samtliga utestående aktier i intressebolaget SBG Gravensteiner från externa medinvestorer. Det betyder att Tobin blir ensam ägare till projekten Arkaden och Rio i Sundbyberg som tillsammans omfattar 247 bostäder. Köpeskillingen uppgick till cirka 130 MSEK. Förvärvet innebär att Tobin från och med 31 januari konsoliderar SBG Gravensteiner och samtliga juridiska enheter i underkoncernen.
- Bolaget har emitterat ytterligare obligationer om 170 MSEK under bolagets befintliga utestående obligationslån med ett rambelopp om 500 MSEK.
- Styrelsen föreslår för räkenskapsåret 2016 att utdelning till preferensaktieägarna görs med 11,50 kronor med utbetalning halvårsvis om 5,75 kronor per preferensaktie. Avstämningsdagar som föreslås är den 9 juni och 8 december 2017. Vidare föreslår styrelsen att någon utdelning inte lämnas på stamaktien. Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 29 maj 2017.

ETT STARKT ÅR MED GODA UTSIKTER

2016 var ett mycket bra år för Tobin. Vi bockade av våra uppsatta mål och förstärkte vår position som en etablerad och uppskattad aktör i marknaden. Vi tog ytterligare ett antal steg på vägen mot att bli en större aktör med stort engagemang och entreprenörsdriv. En aktör som städer och kommuner vill samarbeta med och som samtidigt har kraften och kompetensen att leverera produkter av högsta kvalitet med god lönsamhet. Sedan starten har vi växt företaget under devisen "kontrollerad tillväxt", innebärande att vi har haft en hög tillväxttakt samtidigt som vi bedriver ett fokuserat arbete med att minimera risknivån i verksamheten.

Vi gjorde fler affärer under 2016 än något annat år. Vår produktportfölj inklusive förvärven som tecknades under januari 2017 ökade till cirka 2 700 lägenheter. Vi tecknade bindande avtal om försäljning på totalt 892 MSEK och etablerade oss på en ny marknad, centralt i dynamiska Uppsala. Rörelseresultatet förbättrades markant till 48,2 MSEK samtidigt som vi under hösten fick 3 000 nya aktieägare när Tobin Properties stamaktie noterades på Nasdaq First North Premier.

Bostadsmarknaden och marknaden för nyproducerade bostadsrätter i Stockholm kännetecknades under 2016 av en stegvis normalisering. Den underliggande efterfrågan är fortsatt stark, men prisutvecklingen är lugnare och transaktionstempot mindre stressat. Bilden är dock inte entydig då det i de mest likvida delmarknaderna är ett fortsatt högt tryck. Sammantaget innebär det att allt fler bostadsköpare får mer att välja på och en mer ordnad beslutsprocess. Detta är en utveckling som vi räknat med under flera år men som dröjt något. Tobins affärsstrategi bygger på att skapa bostäder och erbjudanden som tydligt skiljer ut sig från övrig nyproduktion och hittar medvetna köpare även i en marknad där efterfrågan och utbud är i balans.

Det fjärde och sista kvartalet kännetecknades av fortsatt hög aktivitet. Under kvartalet tecknades bindande avtal om försäljning av lägenheter för 108 MSEK. Vi förvärvade två fastigheter i Marievik i Liljeholmen. Fastigheterna ligger vid Liljeholmskajen och omfattar ca 20 000 kvadratmeter byggrätter. Avsikten är att bygga ca 250 lägenheter när detaljplanen är klar. Vi tecknade även ett avtal med EQT om att gemensamt utveckla projekt Unum med 147 lägenheter i Roslags-Näsby i Täby kommun och gjorde även ett tilläggsförvärv om ca 150 lägenheter i projekt Golfbäcken i Tyresö kommun.

Efter periodens utgång har vi tecknat avtal om ytterligare tre bostadsutvecklingsfastigheter i centrala Uppsala. Det innebär att Tobin Properties nu har en projektportfölj om 12 500 kvadratmeter i Uppsala med en potential



på ca 220 lägenheter. Uppsala är en mycket intressant marknad och våra fastigheter ligger väldigt centralt.

Vi har också, efter periodens utgång, tecknat avtal om att köpa en mindre fastighet i Torsvik på Lidingö, vårt första förvärv i kommunen. Vidare har vi ökat vår ägarandel i intressebolaget SBG Gravensteiner från 36 till 100 procent, genom förvärv av våra medinvesterares samtliga aktier.

Efter periodens utgång har vi tecknat bindande avtal om 469 MSEK i framför allt Rio, vårt tredje projekt i Sundbyberg. Vårt försäljningsmål om 2 Mdr SEK under 2017 kvarstår.

Att intresset är stort för Tobin Properties som bolag har vi också fått upprepade bevis på under hösten. Noteringen på Nasdaq First North Premier övertecknades sex gånger och tillförde bolaget 180 MSEK. I januari emitterade vi ytterligare obligationer inom ramen för det befintliga obligationslånet. Emissionen blev kraftigt övertecknad och stängde tidigare än planerat.

Jag vill ta tillfället i akt att tacka aktieägare, investerare, kunder, partners och våra medarbetare för ett fantastiskt år och jag ser fram mot den spännande fortsättningen 2017.

Stockholm 28 februari 2017

Erik Karlin
VD

KORT OM TOBIN PROPERTIES

När Tobin Properties bildades 2010 av Erik Karlin och Johan Varland som arbetat med bostadsutveckling sedan 2006, var visionen att utveckla bostäder med funktionella lösningar som engagerar och berör och som har en särskiljande arkitektur och design. Projektportföljen består per 28 februari 2017 av utvecklingsprojekt med ett bedömt totalt utvecklat värde om cirka 13 900 MSEK fördelat på ca 2 700 bostäder varav 406 är i produktion. Sedan oktober 2016 är Tobin Properties stamaktier noterade på Nasdaq First North Premier.

AFFÄRSIDÉ

Tobin Properties affärsidé är att skapa väldesignade bostäder med funktionella lösningar utifrån moderna människors behov.

STRATEGI

- Bolaget utvecklar bostadsfastigheter, antingen genom förvärv av byggrätter eller förvärv av befintliga fastigheter i syfte att riva och producera nya bostäder alternativt konvertera kommersiella lokaler till bostäder.
- Bolaget inriktar sig på attraktiva bostadslägen, främst i Storstockholmsområdet och Uppsala.
- Tobin Properties samarbetar med utvalda arkitekter och konsulter för utformningen och med utvalda mäklare för försäljningen av bostäderna. För uppförandet av bostäderna upphandlar Tobin Properties entreprenadtjänster från väletablerade byggföretag.

ORGANISATION

Bolagets organisation är uppbyggd kring personer med lång erfarenhet och kunskap inom projektutveckling, bostadsproduktion, finansiering och marknadsföring. Genom att köpa in tjänster som behövs för varje enskilt projekt kan organisationen hantera flera omfattande projekt samtidigt trots sin relativt begränsade storlek.

TILLVÄXTMÅL

- Under 2017 ska Tobin Properties sälja bostäder till ett värde av 2 000 MSEK (inklusive långfristiga lån i föreningar och medinvesterares andelar) samt bygga 500 bostäder.
- Under åren 2016–2020 ska försäljningstillväxten i genomsnitt uppgå till 25 procent.



VYN, Tollare Nacka
Arkitekter: Utopia

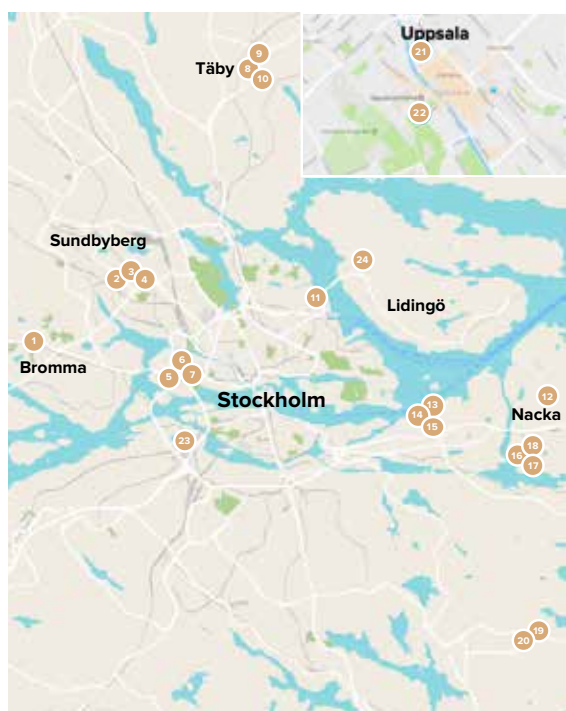


RIO, Sundbyberg
Arkitekter: Dinelljohansson

PROJEKT- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Tobin Properties har sedan start varit framgångsrikt i att hitta nya potentiella projekt. Bolaget har växt från att ha en projektportfölj med ett bedömt totalt utvecklat värde motsvarande cirka 320 MSEK år 2010 till cirka 13 900 MSEK per 28 februari 2017.

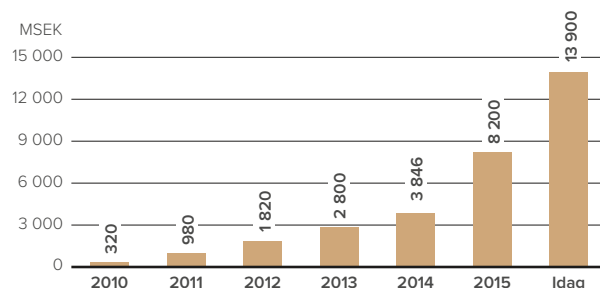
Tobin Properties projektportfölj omfattar per 28 februari 2017 totalt 24 aktuella bostadsprojekt motsvarande ca 2 700 bostäder med 170 500 kvadratmeter bostadsarea. Bolagets projektportfölj utgörs framförallt av projekt i Nacka, Sundbyberg, Täby och Kungsholmen (cirka 60 procent av portföljen) och samtliga utgör attraktiva stadsdelar eller områden i anslutning till Stockholms innerstad. Projektportföljen utgörs också av 12 500 kvm i centrala Uppsala med en potential på cirka 220 lägenheter.



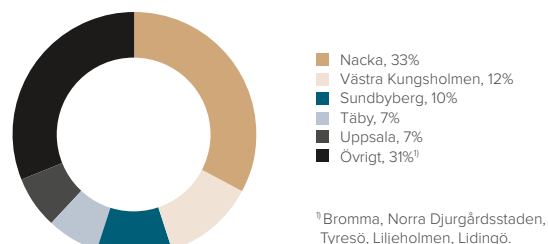
- | | | |
|------------------|--------------------|--------------------|
| 1 Skräddaren | 9 Torghusen | 17 5 Hus Tollare 2 |
| 2 Arkaden | 10 Stationshusen | 18 VYN |
| 3 Rio | 11 Äril | 19 Golfbäcken 1 |
| 4 Slaktaren | 12 Orminge | 20 Golfbäcken 2 |
| 5 Etaget | 13 Nacka Strand 1 | 21 Örtagården |
| 6 Gladan 5 | 14 Nacka Strand 2 | 22 Fjärdingen |
| 7 Gladan 6 och 7 | 15 Nacka Strand 3 | 23 Marievik |
| 8 Unum | 16 5 Hus Tollare 1 | 24 Torsvik |

Kartan är per den 28 februari 2017.

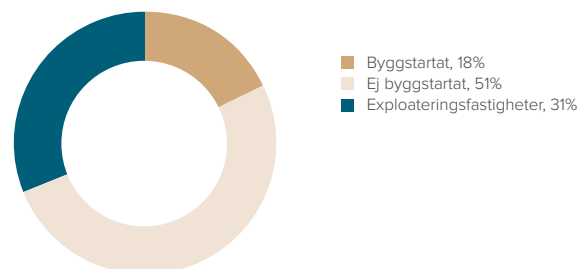
Utveckling av Tobin Properties portfölj (bedömt totalt utvecklat värde, MSEK)



Projektportfölj, fördelning per geografiskt område (kvadratmeter), per 28 februari 2017



Projektportfölj, fördelning per projektstatus (kvadratmeter), per 28 februari 2017



Informationen om respektive projekt i projektportföljen nedan är i allt väsentligt bolagets aktuella bedömning av respektive projekt i sin helhet. Dessa bedömningar och det slutliga utfallet av respektive projekt kan komma att förändras på grund av faktorer såväl inom som utom bolagets kontroll, till exempel utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutveckling samt att flera av projekten är i planeringsfas och där planen för respektive projekt kan komma att förändras.

PROJEKTPORTFÖLJ PER 28 FEBRUARI 2017

Projektnamn	Plats	Tillträde (år)	Säljstart (år)	Förväntat avslut (år)	Tillträtt/ ej tillträtt	Detaljplan/ ej detaljplan	Antal bostäder	Sålda bostäder	Andel sålda (%)	Utvecklat värde (MSEK)	BOA (kvm)
Byggstartade projekt											
5 Hus Tollare 1	Nacka	2014	2015	2017	Tillträtt	Detaljplan	10	6	60%	100	1 500
Etaget ¹⁾	Västra Kungsholmen	2011	2014	2017	Tillträtt	Detaljplan	103	102	99%	700	7 900
Arkaden ²⁾	Sundbyberg	2014	2014	2017	Tillträtt	Detaljplan	71	71	100%	400	5 000
5 Hus Tollare 2	Nacka	2014	2015	2017	Tillträtt	Detaljplan	73	73	100%	400	5 400
Skräddaren	Bromma	2015	2015	2017	Tillträtt	Detaljplan	73	73	100%	250	3 400
Äril ¹⁾	Norra Djurgårdsstaden	2016	2016	2018	Ej tillträtt	Detaljplan	76	59	78%	850	7 100
Summa							406	384	95%	2 700	30 300
Ej byggstartade projekt											
Unum	Roslags-Näsby	2016	2017	2018	Tillträtt	Detaljplan	147	–	–	500	5 000
Rio ²⁾	Sundbyberg	2014	2017	2019	Tillträtt	Detaljplan	176	111	63%	850	8 000
Nacka Strand 3	Nacka	2018	2019	2021	Ej tillträtt	Ej detaljplan	166	–	–	800	10 500
VYN	Nacka	2016	2016	2019	Ej tillträtt	Detaljplan	95	13	14%	600	7 500
Torghusen	Västra Roslags-Näsby	2017	2018	2020	Ej tillträtt	Ej detaljplan	40	–	–	250	3 000
Stationshusen	Västra Roslags-Näsby	2017	2018	2020	Ej tillträtt	Ej detaljplan	50	–	–	300	3 900
Nacka Strand 2	Nacka	2017	2018	2020	Ej tillträtt	Ej detaljplan	140	–	–	800	10 000
Golfbäcken 1 ¹⁾	Tyresö Golfbana	2017	2017	2021	Ej tillträtt	Ej detaljplan	200	–	–	600	12 000
Golfbäcken 2 ¹⁾	Tyresö Golfbana	2017	2018	2022	Ej tillträtt	Ej detaljplan	150	–	–	600	11 000
Nacka Strand 1	Nacka	2018	2020	2022	Ej tillträtt	Ej detaljplan	150	–	–	800	11 300
Örtagården	Uppsala	2016	2017	2019	Tillträtt	Detaljplan	100	–	–	500	5 500
Summa							1 414			6 600	87 700
Exploateringsfastigheter											
Slaktaren	Sundbyberg	2015	–	–	Tillträtt	Ej detaljplan	80	–	–	400	4 500
Gladan 5 ¹⁾	Västra Kungsholmen	2015	–	–	Tillträtt	Ej detaljplan	80	–	–	450	4 500
Gladan 6 och 7 ¹⁾	Västra Kungsholmen	2016	–	–	Tillträtt	Ej detaljplan	130	–	–	800	8 000
Orminge	Nacka	2016	–	–	Tillträtt	Ej detaljplan	150	–	–	600	10 000
Fjärdingen ²⁾	Uppsala	2017	–	–	Ej tillträtt	Ej detaljplan	123	–	–	600	7 000
Marievik	Liljeholmen	2016	–	–	Tillträtt	Ej detaljplan	250	–	–	1 450	15 000
Torsvik ²⁾	Lidingö	2017	–	–	Ej tillträtt	Ej detaljplan	50	–	–	300	3 500
Summa							863	–	–	4 600	52 500
Summa totalt							2 683	–	–	13 900	170 500
Area (kvm)											
Projektnamn	Fastighetsbeteckning	Bostäder		Kommersiellt	Hyresvärde (MSEK)	Fastighetskostnader (MSEK)	Driftnetto (MSEK)				
Slaktaren	Slaktaren 12	990		1 670	3,2	0,8	2,4				
Gladan 5 ¹⁾	Gladan 5	–		4 200	9,6	0,9	8,7				
Gladan 6 och 7 ¹⁾	Gladan 6 och 7	–		7 500	16,4	2,2	14,2				
Orminge	Nacka Orminge 1:59	–		1 300	1,2	0,0	1,2				
Fjärdingen	Fjärdingen 27:5, 27:6 och 29:1	1 480		6 300	1,3	0,9	0,4				
Marievik	Marievik 22 och 29	–		1 620	6,7	1,8	4,9				
Torsvik	Torselden 8	–		1 300	1,9	0,7	1,2				
Summa		2 470		23 890	40,3	7,3	33,0				

¹⁾ Delägt projekt. ²⁾ Förändringar i projektstatus efter rapportperiodens utgång.

Efter rapportperiodens utgång har Tobin Properties förvärvat samtliga utestående aktier i intressebolaget SBG Gravensteiner från externa medinvestorer. Det betyder att Tobin Properties blir ensam ägare till projekten Arkaden och Rio i Sundbyberg som tillsammans omfattar 247 bostäder.

Tobin Properties har tecknat avtal om förvärv av fastigheterna Fjärdingen 27:5, Fjärdingen 27:6 samt Fjärdingen 29:1 i centrala Uppsala.

Bolaget har tecknat avtal om förvärv av fastigheten Torselden 8 i Torsvik på Lidingö. Syftet med förvärvet är att genom en detaljplaneändring möjliggöra för nyproduktion av cirka 50 lägenheter.

Ytterligare 111 bindande avtal har tecknats för bostäder i säljstartade projekt.

FINANSIELL UTVECKLING

JANUARI – DECEMBER 2016

INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT

Intäkterna för perioden uppgick till 86 351 TSEK (10 986), varav projektintäkter från successiv vinstavräkning uppgår till 68 509 TSEK (–), ekonomi- och projektledararvoden 14 375 TSEK (8 912), hyresintäkter 3 289 TSEK (1 318) samt övriga intäkter 86 TSEK (756). Övriga rörelseintäkter uppgick till 91 TSEK (–).

Tobin har under det tredje kvartalet dekonsoliderat samtliga bostadsrättsföreningar (Brf) med pågående projekt då betydande inflytande inte längre föreligger. Det innebär att bolaget kan tillämpa successiv vinstavräkning i enlighet med IAS 11 Entreprenadavtal. Då Brf ej tidigare har varit externa har tillämpning av standarden ej varit tillåten vilket innebär att samtliga uppkomna intäkter från och med andra kvartalet 2014 till och med 31 december 2016 har redovisats i resultaträkningen för 2016. Engångseffekten med vinstavräkning för perioden 2014 Q2 – 2015 Q4 påverkar resultaträkningen för tredje kvartalet 2016 samt helåret 2016. Denna positiva engångseffekt motverkas av negativa effekter av nedskrivning av koncernmässigt övervärde i ett intressebolag. För ytterligare beskrivning se sidan 9, Redovisningsmässiga förändringar.

Arvoden för ekonomisk förvaltning och projektledning ökade med 5 463 TSEK, vilket är hänförligt till ökat antal produktionsstartade projekt samt dekonsolidering av Brf.

Hyresintäkter från fastigheter har ökat med 1 971 TSEK vilket dels beror på att fastighet som förvärvades föregående år har givit intäkter hela perioden samt dels att bolaget per 1 juli 2016 förvärvat ytterligare en fastighet. Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till –1 047 TSEK (–109), vilket ger ett driftöverskott uppgående till 2 242 TSEK (1 209).

Övriga externa kostnader och personalkostnader uppgick till –38 288 TSEK (–18 862), vilket till största del är hänförligt till en växande verksamhet. Sedan samma period föregående år har bolaget kraftigt ökat personalstyrkan och antalet anställda uppgår till 21 (13).

Resultat från andelar i intressebolag uppgick till 1 235 TSEK (–1 728), vilket till största del är hänförligt till projektintäkter från successiv vinstavräkning samt nedskrivningar i samband med dekonsolidering av Brf.

Finansnetto för perioden uppgår till –4 600 TSEK (266). Ökningen av intäkter är hänförlig till ränteutgifter på fordringar till dekonsoliderade Brf. Räntekostnader har ökat till följd av den emitterade obligationen om 300 MSEK.

Periodens skattekostnad uppgick till –276 TSEK (–3 347) och resultat efter skatt uppgick till 43 284 TSEK (–13 293).

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Tobins upplåning uppgick per 31 december 2016 till 382 335 TSEK (170 319). Soliditeten per balansdagen uppgick till 46,9 procent (59,7). Den ökade upplåningen och därmed minskade soliditeten är hänförlig till produktionsstartade projekt samt förvärv av projekt- och exploateringsfastigheter.

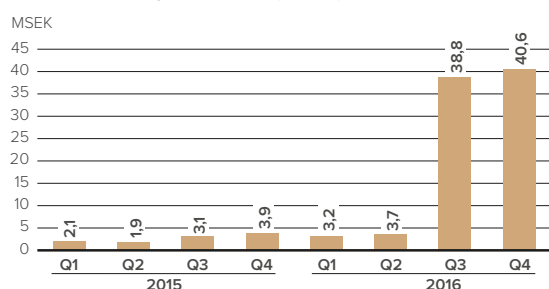
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till –134 729 TSEK (–204 026), vilket till största del är hänförligt till investeringar i exploateringsfastigheter samt kortfristiga fordringar hos Brf.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –323 083 TSEK (–12 899), vilket är hänförligt till investeringar i intresseföretag och Brf samt handpenning för ännu ej tillträdna projektfastigheter.

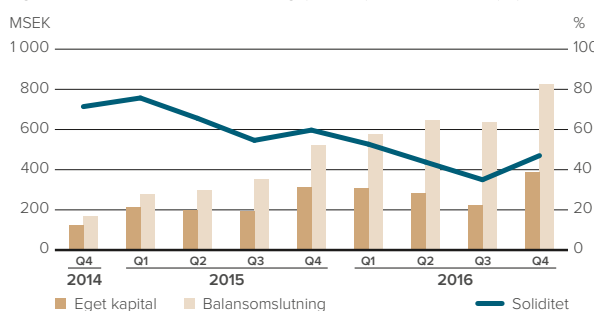
Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 367 213 TSEK (367 221), vilket främst är hänförligt till emitterad obligation, nyemission av stamaktier samt inlösen av cirka hälften av bolagets preferensaktier.

Kassaflödet för perioden var –90 599 TSEK (150 296) och likvida medel per balansdagen uppgick till 61 141 TSEK (151 740).

Nettoomsättning per kvartal (MSEK)



Eget kapital, balansomslutning (MSEK) och soliditet (%)



KVARTAL 4 2016

Intäkterna för kvartalet ökade med 34 279 TSEK till 38 207 TSEK (3 928) vilket främst var hänförligt till successiv vinstavräkning. Övriga rörelseintäkter uppgick till -2 351 TSEK vilket är ett resultat av försäljning av dotterbolag.

Rörelsens kostnader för kvartalet ökade jämfört med samma period föregående år med -16 884 TSEK till -28 528 TSEK (-11 684). Det var till största del hänförligt till ökade kostnader för expansion av verksamheten och personal samt resultat från andelar i intressebolag som minskade -6 484 TSEK till -11 675 TSEK, beroende på nedskrivningar av tillgångar.

Räntenettot minskade från 131 TSEK till -6 052 TSEK vilket är en minskning om -6 182 TSEK. Den ökade kostnaden är hänförlig till emitterat obligationslån.

REDOVISNINGSMÄSSIGA FÖRÄNDRINGAR

Nedan följer en översikt över de redovisningsmässiga förändringar som genomförts under perioden.

Successiv vinstavräkning

För att kunna vinstavräkna i enlighet med IAS 11 Entreprenadavtal har de bostadsrättsföreningar (Brf) som varit knutna till Tobin Properties behövs göras självständiga och dekonsolideras.

Under tredje kvartalet har därför en förändring av styrelsesammansättningen genomförts och Tobin Properties har ej längre bestämmande inflytande över Brf. Bolaget kan därmed redovisa successiv vinstavräkning i enlighet med IAS 11 från och med 30 september 2016. Retroaktiv tillämpning är inte möjlig då Brf inte har varit självständiga, vilket innebär att historiska siffror inte räknas om.

Resultatet för helåret inkluderar därmed successiv vinstavräkning för perioden 2014 Q2 – 2016 Q4, totalt 108 635 TSEK. Engångseffekten med vinstavräkning för perioden 2014 Q2 – 2015 Q4 påverkar resultaträkningen för tredje kvartalet 2016 samt helåret 2016, medan fjärde

kvartalets resultat endast innehåller vinstavräkning som har uppkommit under det fjärde kvartalet.

Brf:ens dekonsolidering har även givit upphov till nedskrivning av koncernmässigt övervärde i ett intressebolag varpå den sammantagna engångseffekten till följd av brf:ens dekonsolidering, påverkat resultatet marginellt.

Vinstavräkning

Nedanstående diagram visar bolagets andel av den totala vinstavräkningen som gjorts sedan andra kvartalet 2014. Då vinstavräkningen görs i såväl helägda som delägda projekt går det inte att utläsa beloppen i resultaträkningen då de ingår i såväl "Nettoomsättning" som "Resultat från andelar i intresseföretag".

Modell

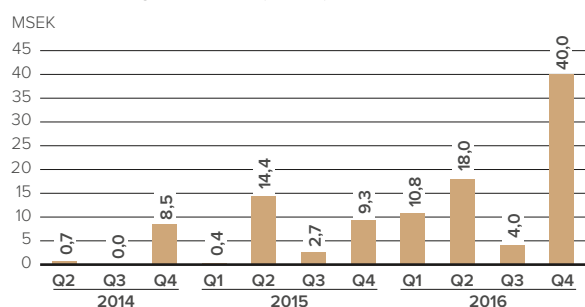
Vinstavräkningen görs enligt en modell som beräknas i två steg.

Steg 1 vinstavräknas när projektfastighetens detaljplan vunnit laga kraft samt projektets bostadsrättsförening fått sin kostnadskalkyl godkänd av intygsgivare certifierade av Boverket.

I steg 2 beräknas resterande vinst, med avdrag för vinst redovisad i steg 1, utifrån antal sålda bostadsrätter samt nedlagda kostnader i byggentreprenaden i förhållande till totalt antal bostadsrätter och totalt beräknade entreprenadkostnader.

Samtliga projekt bedöms kvartalsvis av företagsledningen. Projektens prognoser justeras regelbundet för inträffade och sannolika framtida händelser som kan påverka resultatet. Koncernen tillämpar principen att inräkna räntekostnader bland produktionskostnader från projektstart. I resultaträkningen redovisas intäkterna från projekten netto. I balansräkningen rubriceras vinstavräkningen på projekten som långfristiga fordringar. Bedömda förluster belastar i sin helhet periodens resultat direkt.

Vinstavräkning per kvartal (MSEK)



ÖVRIG INFORMATION

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Tobin Properties verksamhet och marknad är föremål för ett antal risker som kan ge effekt på verksamheten, den finansiella ställningen och resultatet i varierande grad. Koncernen är främst exponerad för risker i den makroekonomiska utvecklingen, operativa risker som pris- och projektrisker, samt finansiella risker såsom ränte- och kreditrisk.

Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns i årsredovisningen för 2015 och i prospektet som båda finns tillgängliga på www.tobinproperties.se

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter för perioden uppgick till 6 610 TSEK (4 959) och avser utförda tjänster till koncern- och intressebolag. Rörelseresultatet uppgick till –19 841 TSEK (–9 939) och periodens resultat till –32 954 TSEK (–4 092), vilket till största del är hänförligt till ökade rörelse- och personalkostnader som ett resultat av en växande verksamhet samt ökade räntekostnader till följd av emitterad obligation under andra halvåret.

Moderbolagets tillgångar uppgick per den 31 december 2016 till 669 556 TSEK (344 041) och består till största del av andelar i och fordringar på koncern- och

intressebolag samt likvida medel. Skulderna uppgår till 336 602 TSEK (10 748) och består till största del av emitterat obligationslån. Eget kapital uppgick per balansdagen till 332 954 TSEK (333 293).

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Antalet anställda i koncernen var per 31 december 21 (13), varav 11 (9) var kvinnor. Tobin Properties är i en tillväxtfas och för att möta behoven av bolagets tillväxtplaner planeras organisationen att expandera under 2017.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Tobin Properties har under perioden inte haft några väsentliga transaktioner med närstående, utöver sedvanliga transaktioner mellan koncernbolag och intresseföretag. Transaktionerna har skett till marknadsmässiga villkor.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma för Tobin Properties AB (publ) kommer att hållas den 29 maj 2017, kl. 15 i T-House på Engelbrektsplan 1 i Stockholm. Sista datum för aktieägare att begära att få ärende behandlat på årsstämman är den 23 maj. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig den 27 april 2017 på bolagets hemsida www.tobinproperties.se



Äril, Norra Djurgårdsstaden. Arkitekter: Semrén & Månsson.

AKTIEN OCH ÄGARE

Tobin Properties har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq First North Premier. För preferensaktien uppgick sista betalkurs den 31 december 2016 till 113 kronor och för stamaktien uppgick sista betalkurs vid samma tidpunkt till 83 kronor. Det totala börsvärdet för aktierna uppgick till 974 MSEK.

Antalet stamaktieägare vid periodens utgång uppgick till 1 334 st. De största ägarna i Tobin Properties var bolagets grundare Erik Karlin och Johan Varland, som privat och genom närstående och bolag representerade 40,6 procent av kapitalet och 44,1 procent av rösterna. De tio största ägarna kontrollerade 66,5 procent av kapitalet och 69,5 procent av rösterna per 31 december 2016.

Utdelning för 2015 om 0,25 kr (0,32) per stamaktie är utbetald per 15 juni 2016. För preferensaktien har utbetalning skett två gånger vardera om 5,75 kr, totalt 11,50 (11,50), med utbetalningsdag 15 juni och 15 december 2016.

Under juli månad 2016 löstes cirka hälften av bolagets preferensaktier (999 758) in för en sammanlagd lösenlikvid om 110 MSEK.

Den 28 oktober noterades Tobin Properties stamaktie på Nasdaq First North Premier. I samband med noteringen flyttade även handeln i bolagets preferensaktie till Nasdaq First North Premier.

FÖRSLAG TILL VINSTUTDELNING

Styrelsen föreslår för räkenskapsåret 2016 att utdelning till preferensaktieägarna görs med 11,50 kronor med utbetalning halvårsvis om 5,75 kronor per preferensaktie. Avstämningsdagar som föreslås är den 9 juni och 8 december 2017. Vidare föreslår styrelsen att någon utdelning inte lämnas på stamaktien. Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 29 maj 2017.

DE TIO STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 31 DECEMBER 2016

Aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Andel aktiekapital (%)	Andel röster (%)
Erik Karlin, privat och via bolag ¹⁾	2 831 250	0	24,90	27,04
Johan Varland via bolag ²⁾	1 237 500	0	10,88	11,82
JRS Asset Management AB	727 901	150 227	7,72	7,10
Sara Karlin	500 000	0	4,40	4,78
Försäkrings AB Avanza Pension	486 069	155 085	5,64	4,79
Carnegie Småbolagsfond	467 658	0	4,11	4,47
Indiska Fastighets AB	312 500	0	2,75	2,98
Wallenstam aktier AB	300 000	0	2,64	2,87
Handelsbanken svenska småbolagsfond	200 000	0	1,76	1,91
Färna Invest AB	187 266	0	1,65	1,79
Tio största ägare totalt	7 250 144	305 312	66,45	69,54
Övriga ägare	3 119 388	694 930	33,55	30,46
Totalt	10 369 532	1 000 242	100,00	100,00

¹⁾ Erik Karlin äger stamaktier privat och via sitt helägda bolag Karlin & Co Stockholm AB.

²⁾ Johan Varland äger stamaktier via sitt helägda bolag Egobox AB.

Per 31 december 2016 uppgick antalet aktier i Tobin Properties till 11 369 774, varav 10 369 532 stamaktier och 1 000 242 preferensaktier. Samtliga aktier har ett kvotvärde på 0,1 kr.

Per samma datum uppgick antalet röster i Tobin Properties till 10 469 556, varav stamaktier representerade 10 369 532 och preferensaktier 100 024. Varje stamaktie berättigar till en (1) röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst.

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

1 JANUARI – 31 DECEMBER

TSEK	2016 okt–dec	2015 okt–dec	2016 jan–dec	2015 jan–dec
Nettoomsättning	40 558	3 928	86 259	10 986
Övriga rörelseintäkter	–2 351	–	91	–
	38 207	3 928	86 351	10 986
Rörelsens kostnader				
Fastighetskostnader	–418	–425	–1 047	–533
Övriga externa kostnader	–8 726	–2 800	–18 918	–9 320
Personalkostnader	–7 683	–3 192	–19 370	–9 543
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	–26	–75	–90	–75
Resultat från andelar i intresseföretag	–11 675	–5 191	1 235	–1 728
Rörelseresultat	9 679	–7 755	48 160	–10 213
Finansiella intäkter	2 162	181	12 064	673
Finansiella kostnader	–8 213	–50	–16 664	–407
Finansnetto	–6 052	131	–4 600	266
Resultat före skatt	3 627	–7 624	43 560	–9 946
Skatt	173	–3 347	–276	–3 347
Periodens resultat	3 800	–10 971	43 284	–13 293
Övrigt totalresultat				
Övrigt totalresultat, netto efter skatt	–	–	–	–
Summa övrigt totalresultat	–	–	–	–
Periodens totalresultat	3 800	–10 971	43 284	–13 293
Periodens resultat				
Hänförligt till:				
– Moderbolagets aktieägare	3 743	–10 976	42 914	–13 436
– Innehav utan bestämmande inflytande	57	5	370	143
	3 800	–10 971	43 284	–13 293
Resultat per aktie				
före utspädning (kr)	–0,21	–2,59	3,02	–5,78
efter utspädning (kr)	–0,21	–2,59	3,02	–5,78
Antalet utestående aktier vid rapportperiodens utgång				
före utspädning	10 369 532	8 117 500	10 369 532	8 117 500
efter utspädning	10 369 532	8 117 500	10 369 532	8 117 500
Genomsnittligt antal utestående aktier				
före utspädning	9 684 131	6 466 685	8 511 298	6 299 007
efter utspädning	9 684 131	6 466 685	8 511 298	6 299 007
Antalet egna aktier vid rapportperiodens utgång				
Genomsnittligt antal egna aktier	–	–	–	–

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

TSEK	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Övriga materiella anläggningstillgångar	199	233
Andelar i intresseföretag	117 999	69 977
Fordringar hos intresseföretag	64 039	6 000
Övriga långfristiga fordringar	366 221	1 290
Summa anläggningstillgångar	548 458	77 500
Omsättningstillgångar		
Projektfastigheter	66 000	232 979
Exploateringsfastigheter	78 087	53 294
Andelar i bostadsrättsföreningar	0	–
Kundfordringar	1 342	591
Fordringar hos intresseföretag	1 241	1 000
Övriga fordringar	6 784	4 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 646	939
Likvida medel	61 141	151 740
Summa omsättningstillgångar	276 240	444 964
Summa tillgångar	824 698	522 465
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	1 137	1 012
Övrigt tillskjutet kapital	409 814	358 143
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	–23 756	–47 490
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	387 195	311 665
Innehav utan bestämmande inflytande	557	150
Summa eget kapital	387 751	311 815
Skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	343 562	76 000
Övriga långfristiga skulder	27 582	19 884
Uppskjutna skatteskulder	861	850
Summa långfristiga skulder	372 005	96 734
Kortfristiga räntebärande skulder	38 773	94 319
Förskott från kunder	576	100
Leverantörsskulder	6 701	10 886
Aktuella skatteskulder	3 393	3 011
Skulder till intresseföretag	3 018	–
Övriga skulder	539	4 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 942	988
Summa kortfristiga skulder	64 942	113 915
Summa skulder	436 946	210 649
Summa eget kapital och skulder	824 698	522 465

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

TSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa		
Ingående eget kapital 2015-01-01	739	120 100	104	120 943	36	120 980
Periodens totalresultat						
Periodens resultat			-13 436	-13 436	143	-13 293
Periodens övrigt totalresultat			-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-13 436	-13 436	143	-13 293
Transaktioner med koncernens ägare						
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare						
Lämnade utdelningar			-24 998	-24 998		-24 998
Nyemission	273	238 043		238 316		238 316
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	273	238 043	-24 998	213 318	-	213 318
Förändringar av ägarandel i dotterföretag						
Förvärv av delägda dotterföretag, ej bestämmande inflytande sedan tidigare			-9 160	-9 160	-29	-9 189
Summa förändringar av ägarandel i dotterföretag	-	-	-9 160	-9 160	-29	-9 189
Summa transaktioner med koncernens ägare	273	238 043	-34 158	204 158	-29	204 129
Utgående eget kapital 2015-12-31	1 012	358 143	-47 490	311 665	150	311 815

TSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa		
Ingående eget kapital 2016-01-01	1 012	358 143	-47 490	311 665	150	311 815
Årets totalresultat						
Årets resultat			42 914	42 914	370	43 284
Årets övrigt totalresultat			-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	42 914	42 914	370	43 284
Transaktioner med koncernens ägare						
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare						
Lämnade utdelningar			-19 281	-19 281		-19 281
Nyemission	225	161 644		161 869		161 869
Inlösen av egna aktier	-100	-109 973	100	-109 973		-109 973
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	125	51 671	-19 181	32 615	-	32 615
Förändringar av ägarandel i dotterföretag						
Avyttring av delägda dotterföretag, bestämmande inflytande upphör				-	37	37
Summa förändringar av ägarandel i dotterföretag	-	-	-	-	37	37
Summa transaktioner med koncernens ägare	125	51 671	-19 181	32 615	37	32 652
Utgående eget kapital 2016-12-31	1 137	409 814	-23 756	387 195	557	387 751

Nyemissionsbeloppet redovisas netto efter avdrag för emissionskostnader på 18,3 (3,7) mkr.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

1 JANUARI – 31 DECEMBER

TSEK	2016 Okt–dec	2015 Okt–dec	2016 Jan–dec	2015 Jan–dec
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	3 627	–7 624	43 560	–9 946
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	–11 555	5 329	–50 960	1 871
Betald skatt	250	440	–295	440
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	–7 678	–1 856	–7 696	–7 636
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring exploateringsfastigheter	–1 138	–	–24 792	–53 294
Förändring projektfastigheter	–66 000	–37 284	–63 195	–147 274
Förändring kortfristiga fordringar	–8 981	490	–36 439	–423
Förändring kortfristiga skulder	–4 646	65	–2 607	4 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–88 443	–38 585	–134 729	–204 026
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–	–29	–56	–235
Avyttring/förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	–	–9 188	455	–9 188
Förvärv av finansiella tillgångar	–130 539	–8 920	–337 370	–13 865
Avyttring av finansiella tillgångar	8 990	1 057	13 887	10 389
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–121 549	–17 081	–323 083	–12 899
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	180 163	150 188	180 163	150 188
Emissionskostnader	–12 980	–	–18 293	–3 672
Emission av preferensaktier	–	–	–	91 800
Inlösen av preferensaktier	–	–	–109 973	–
Upptagna lån	14 187	46 067	336 144	155 243
Amortering av lån	6 773	520	–1 546	–1 340
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	–5 751	–11 500	–19 281	–24 998
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	182 391	185 274	367 213	367 221
Årets kassaflöde	–27 601	129 609	–90 599	150 296
Likvida medel vid årets början	88 742	22 132	151 740	1 444
Likvida medel vid årets slut	61 141	151 740	61 141	151 740

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

1 JANUARI – 31 DECEMBER

TSEK	2016 Okt–dec	2015 Okt–dec	2016 Jan–dec	2015 Jan–dec
Nettoomsättning	1 616	1 376	6 610	4 959
	1 616	1 376	6 610	4 959
Övriga externa kostnader	–4 734	–2 568	–14 409	–9 366
Personalkostnader	–4 806	–1 777	–11 956	–5 458
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	–21	–75	–86	–75
Rörelseresultat	–7 945	–3 044	–19 841	–9 939
Finansnetto	–5 736	2 397	–13 113	4 898
Resultat efter finansiella poster	–13 681	–647	–32 954	–5 042
Bokslutsdispositioner	–	–	–	950
Resultat före skatt	–13 681	–647	–32 954	–4 092
Skatt	–	–	–	–
Periodens resultat	–13 681	–647	–32 954	–4 092

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

TSEK	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	199	233
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	24 389	9 921
Andelar i intresseföretag	93 225	74 288
Fordringar hos koncernföretag	403 262	110 386
Fordringar hos intresseföretag	–	6 000
Övriga långfristiga fordringar	102 244	1 255
Summa finansiella anläggningstillgångar	623 121	201 850
Summa anläggningstillgångar	623 319	202 083
Omsättningstillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	20 222	11 518
Kassa och bank	26 015	130 439
Summa omsättningstillgångar	46 237	141 958
Summa tillgångar	669 556	344 041
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	1 137	1 012
Övriga reserver	100	–
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond	409 814	358 143
Balanserat resultat	-45 143	-21 770
Periodens resultat	-32 954	-4 092
Summa eget kapital	332 954	333 293
Långfristiga skulder		
Obligationslån	294 562	–
Skulder till koncernföretag	827	–
Övriga långfristiga skulder	20 000	–
Summa långfristiga skulder	315 389	–
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 773	8 319
Övriga kortfristiga skulder	14 440	2 429
Summa kortfristiga skulder	21 213	10 748
Summa eget kapital och skulder	669 556	344 041

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport.

Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

NOT 2 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De kritiska bedömningarna och källorna till osäkerhet i uppskattningar är följande:

Redovisning av successiv vinstavräkning vid bostadsprojekt

Utvecklingen av bostadsrätter sker huvudsakligen i en fristående bostadsrättsförening och resultatet redovisas successivt fr o m den dag det finns en lagakraftvunnen detaljplan, bindande avtal om uppförande av bostadsrätter har ingåtts samt att projektet fått sin kostnadskalkyl godkänd av intygsgivare certifierade av Boverket.

Resultatet från ett projekt baseras på färdigställandegrad och försäljningsgrad. Färdigställandegraden fastställs utifrån nedlagda kostnader i förhållande till totalt beräknade projektkostnader. Försäljningsgraden betyder sålda bostäder på bindande avtal i förhållande till totalt antal bostäder i projektet. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i det redovisade resultatet.

Värdering av projekt- och exploateringsfastigheter

Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bedömning av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden, till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. Bolaget prövar kontinuerligt gjorda antaganden och

följer löpande marknadsutvecklingen. Skillnaden mellan bokfört värde och nettoförsäljningsvärde är i vissa fall små. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till nedskrivningsbehov.

NOT 3 RÖRELSESEGMENT

Koncernens verksamhet delas upp i rörelsesegment baserat på vilka delar av verksamheten företagets högste verkställande beslutsfattare följer upp, så kallad "management approach" eller företagsledningsperspektiv.

Koncernledningens bedömning är att Tobin Properties har ett rörelsesegment; projektutveckling. Denna bedömning baseras på den rapportering koncernledningen inhämtar för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

NOT 4 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER TILL VERKLIGT VÄRDE

Räntebärande skulder löper i huvudsak med tre månaders räntebindningstid, varför Tobin bedömer att skillnaderna mellan redovisade värden och verkliga värden inte är väsentliga. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, fordringar på bostadsrättsföreningar och intresseföretag, kundfordringar och leverantörsskulder, antas redovisat värde utgöra en rimlig uppskattning av verkligt värde.

NOT 5 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncernens ställda säkerheter i form av fastighetsinteckningar uppgår till 32 014 TSEK per balansdagen, vilket innebär en minskning under 2016 med 54 386 TSEK beroende på dekonsolidering av Brf. Fordringar hos dotterbolag har pantsatts i samband med mittering av obligationen och uppgår till 369 487 TSEK (-). Företagsinteckningar i såväl koncernen som moderbolaget uppgår till 10 259 TSEK, vilket är oförändrat mot föregående år.

Borgensförbindelser i koncernen har minskat 39 000 TSEK och uppgår per 31 december 2016 till 62 050 TSEK. Moderbolagets borgensförbindelser har minskat 39 000 TSEK och uppgår därmed till 62 000 TSEK. Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag och Brf har i koncernen ökat 571 000 TSEK och uppgår till 1 026 000 TSEK. För moderbolaget har posten ökat 234 000 TSEK och uppgår till 529 000 TSEK.

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.
Stockholm den 28 februari 2017 Tobin Properties AB (publ.)

Erik Karlin, VD

DEFINITION AV NYCKELTAL¹⁾

Omsättningstillväxt, %	Skillnad i nettoomsättning jämfört med motsvarande period föregående år
Rörelsemarginal, %	Rörelseresultat i förhållande till totala intäkter
Soliditet, %	Eget kapital i förhållande till balansomslutning
Nettolåneskuld	Räntebärande skulder och upplupna räntor med avdrag för likvida medel, räntebärande kort- och långfristiga fordringar
Antal produktionsstartade bostäder, st	Bolagets bostäder som produktionsstartats under perioden
Antal sålda bostäder, st	Bolagets bostäder som sålts efter undertecknande av antingen förhands- eller upplåtelseavtal
Antal bostäder i pågående produktion, st	Bolagets produktionsstartade bostäder som ej var färdigställda vid utgången av perioden
Andel sålda lägenheter i pågående produktion, %	Bolagets sålda bostäder i relation till antal bostäder i pågående produktion
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	Bolagets bostäder i avslutad produktion som var osålda vid utgången av perioden
– varav upptagna i balansräkningen, st	Bolagets bostäder i avslutad produktion som, vid utgången av perioden, varit osålda i mer än sex månader och därmed upptagits i bolagets balansräkning

¹⁾ Definitionerna av nyckeltalen som anges ovan har inte identifierats enligt IFRS och har inte reviderats om inget annat anges.

OM TOBIN PROPERTIES

Tobin Properties är ett fastighetsutvecklingsföretag vars affärsidé är att skapa väldesignade bostäder med funktionella lösningar utifrån moderna människors behov. Tobin Properties projektportfölj består av utvecklingsprojekt med ett bedömt totalt utvecklat värde om cirka 13 900 MSEK. Bolaget har en stam- och preferensaktie noterad på Nasdaq First North Premier samt ett obligationslån noterat på Nasdaq First North Bond Market. Avanza Bank AB agerar Certified Adviser åt bolaget. Mer information finns på www.tobinproperties.se

OM PROJEKTEN

Mer information finns på:
www.etaget.se
www.arkadensundbyberg.se
www.skraddarenbromma.se
www.5hus.se
www.aril.se
www.vyntollare.se
www.unum.se
www.riosundbyberg.se

FÖR MER INFORMATION, KONTAKTA

Per Alnefelt, CFO
Telefon +46-72 717 02 17
E-post per.alnefelt@tobinproperties.se
Rosen Guggenheimer Lindow, Investor Relations
Telefon +46 70 453 47 59
E-post rosen.guggenheimer@tobinproperties.se

KOMMANDE RAPPORTDATUM

2017-04-27 Årsredovisning 2016
2017-05-29 Delårsrapport januari-mars 2017
2017-05-29 Årsstämma 2017
2017-08-25 Delårsrapport januari-juni 2017
2017-11-28 Delårsrapport januari-september 2017

