



TOBIN  
PROPERTIES

ÅRSREDOVISNING 2016

SID **2****INLEDNING**

- 2 Tobin Properties i korthet
- 4 Året i korthet
- 6 Vd-ord
- 8 Historik
- 10 Marknadsöversikt

SID **12****VERKSAMHETEN**

- 12 Verksamheten
- 14 *Tobin Properties projektutvecklingsprocess*
- 16 *Tobin Properties projektutveckling i Sundbyberg*
- 18 Projektportfölj
- 22 *Byggstartade projekt*
- 24 *Ej byggstartade projekt*
- 28 *Exploateringsfastigheter*
- 30 Etaget på Västra Kungsholmen
- 32 Arkaden i Sundbyberg
- 34 Medarbetare
- 36 Hållbarhet
- 38 Aktien och ägare
- 40 Styrelse och ledning

SID **42****FINANSIELL INFORMATION**

- 44 Förvaltningsberättelse
- 50 Rapport över resultat för koncernen
- 51 Rapport över finansiell ställning för koncernen
- 52 Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen
- 53 Rapport över kassaflöden för koncernen
- 54 Resultaträkning för moderbolaget
- 55 Balansräkning för moderbolaget
- 56 Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget
- 57 Kassaflödesanalys för moderbolaget
- 58 Noter
- 78 Intygande
- 79 Revisionsberättelse

SID **81****ÖVRIG INFORMATION**

- 81 Definitioner av nyckeltal
- 82 Om Tobin Properties
- 83 Årsstämma 2017

Bilden på omslaget visar  
Etaget, Västra Kungsholmen.



# TOBIN PROPERTIES I KORTHET

Tobin Properties bildades 2010 av Erik Karlin och Johan Varland som arbetat med bostadsutveckling sedan 2006, med en vision om att utveckla bostäder med funktionella lösningar som engagerar och berör genom en särskiljande arkitektur och design.

Sedan oktober 2016 är Tobin Properties stamaktie noterad på Nasdaq First North Premier. Projektportföljen består vid utgången av 2016 av 22 utvecklingsprojekt med ett bedömt totalt utvecklat värde om cirka 13 000 MSEK fördelat på cirka 2 500 bostäder varav 406 är under produktion.

## VISION

Bostäder som berör och utvecklar staden.

## AFFÄRSIDÉ

Att utifrån den moderna storstadsmänniskans behov utveckla funktionella och väldesignade bostäder.

## TILLVÄXTMÅL

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

## PROJEKTMARGINAL

- Målsättningen är att projektmarginalen, uttryckt som projektvinst ställd i relation till de totala intäkterna, över tid skall uppgå till 20 procent.

## 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 i 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.

## AFFÄRSMODELL

Tobin Properties förvärvar och utvecklar fastigheter i syfte att skapa moderna och attraktiva bostäder i utmärkta lägen. Affärsprocessen omfattar faserna identifiering och förvärvsanalys, förvärv och finansiering, konceptutveckling och projektering, marknadsföring och försäljning, genomförande och färdigställande samt eftermarknad och överlämning.

## ORGANISATION

Bolagets grundare har varit verksamma inom bostadsutveckling i mer än tio år och övriga personer i ledningen har mångårig erfarenhet av bostadsutveckling från andra organisationer. Genom att köpa in tjänster som behövs för varje enskilt projekt kan organisationen hantera flera omfattande projekt samtidigt trots sin relativt begränsade storlek.



# ÅRET I KORTHET

## ÅRET I SIFFROR

- 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).<sup>1)</sup>
- 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).
- Antal utvecklingsprojekt: 22 (17).

<sup>1)</sup>Ingen utspädningsseffekt föreligger.

## NYCKELTAL

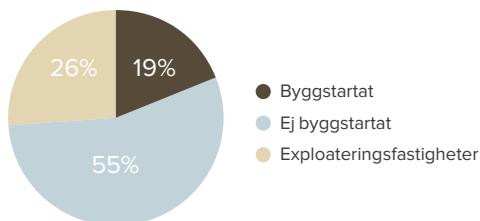
| KONCERNEN, MSEK                                 | 2016  | 2015  |
|-------------------------------------------------|-------|-------|
| Intäkter                                        | 86,4  | 11,0  |
| Rörelseresultat                                 | 48,2  | –10,2 |
| Resultat efter skatt      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

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

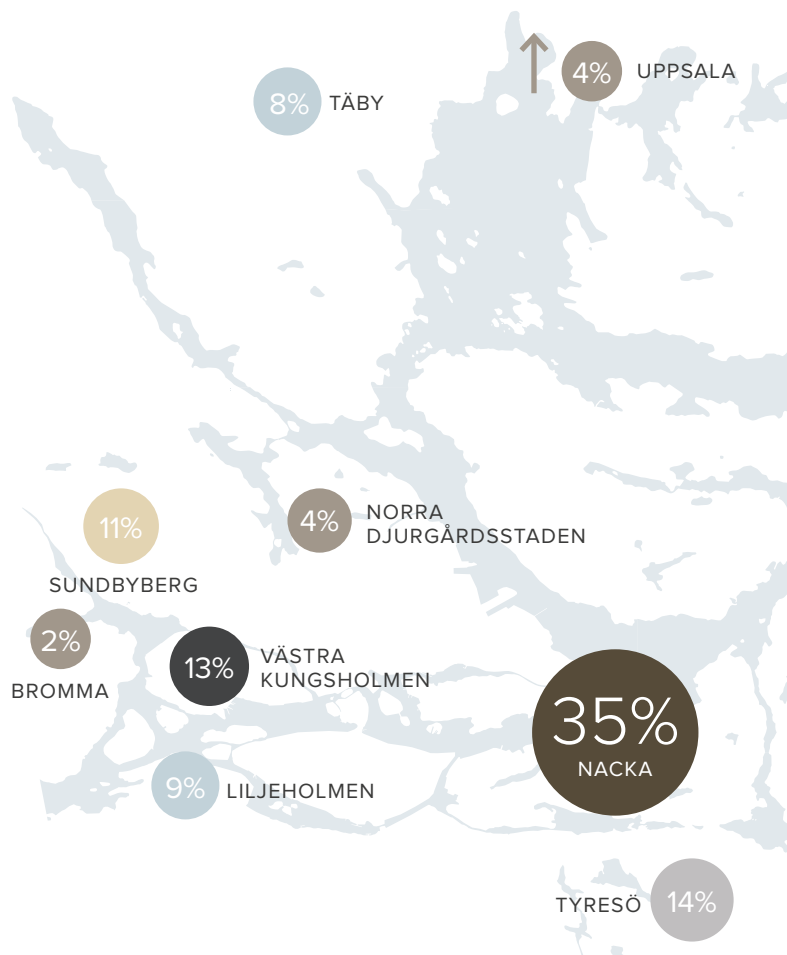
- Tobin Properties har gjort stora investeringar i såväl Stockholmsområdet som i centrala Uppsala. Sammanlagt har sex projekt om cirka 55 000 kvm beräknad bostadsarea förvärvat under 2016 motsvarande 920 bostäder.
- Bolaget har ingått avtal med EQT avseende projektet Unum i Roslags-Näsby i Täby.
- Trots att säljstarten av projektet Äril i Norra Djurgårdsstaden sammanföll med introduktionen av amorteringskrav på bolån, sålde den första etappen om 40 bostäder slut på några veckor. Vid årets slut var 78 procent av Ärils sammanlagt 76 bostäder sålda på bindande avtal.
- 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.
- Under året 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.
- Hälften av bolagets preferensaktier har lösts in (999 758) för en sammanlagd lösenlikvid om 110 MSEK.
- Ledningsgruppen har breddats genom rekrytering av Per Alnefelt som ny CFO. Per 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.

## PROJEKTPORTFÖLJ PER DEN 31 DECEMBER 2016

### FÖRDELNING PROJEKTSTATUS, KVM

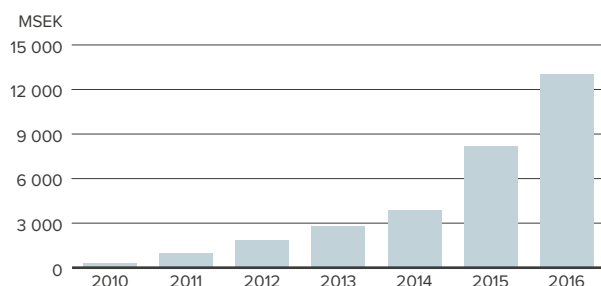


### FÖRDELNING GEOGRAFISKT OMRÅDE, KVM



### UTVECKLING AV PORTFÖLJEN 2010–2016

Bedömt totalt utvecklat värde



## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Efter rapportperiodens utgång och fram till och med den 1 april 2017 har ytterligare bindande avtal tecknats om försäljning av lägenheter till ett värde om 643 MSEK inklusive långsiktiga fastighetslån i bostadsrättsföreningarna.
- Bolaget har tecknat avtal om förvärv av fastigheterna Fjärdingen 27:5, Fjärdingen 27:6 samt Fjärdingen 29:1 i centrala Uppsala.
- Tobin Properties 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.
- Bolaget har förvärvat samtliga utestående aktier i intressebolaget SBG Gravensteiner från externa medinvestorare.
- Tobin Properties har tecknat avtal om att förvärva ett trettiotal sammanhängande villatomter omfattande cirka 35 000 kvm mark i Nacka. Syftet med förvärvet är att, tillsammans med Nacka, utveckla en ny stadsdel och genom en detaljplaneändring möjliggöra för nyproduktion av cirka 600–700 bostäder.
- Inom ramen för sitt befintliga obligationslån har Tobin Properties emitterat ytterligare obligationer om 200 MSEK, varvid hela rambeloppet nu är utnyttjat.
- Bolaget har tecknat ett markanvisningsavtal med Sundbyberg som tillsammans med grannfastigheten som bolaget äger sedan tidigare omfattar cirka 10 000 kvm bostäder och 1 400 kvadratmeter lokalyta. Tobin Properties räknar med att kunna uppföra cirka 150 bostäder i kvarteret.

# REKORDMÅNGA FÖRVARV OCH STÄRKT POSITION

”

Under fjolåret tog Tobin Properties ett rejält kliv framåt med rekordmånga förvärv, en stärkt närvaro på huvudmarknaden Stockholm och solida finanser. Nu står vi väl rustade inför en fortsatt expansion.”

2016 var ett synnerligen händelserikt år. Vi gjorde flera förvärv än under något tidigare år. Vi stärkte vår närvaro i Stockholmsområdet och tog de första stegen att etablera oss i det dynamiska Uppsala. Sammantaget genomfördes sex förvärv under 2016 och ytterligare fyra under de första månaderna 2017.

Det innebär att vi i dag, den 27 april, har över 3 000 bostäder i projektportföljen. Det är en tillväxt med 81 procent jämfört med årsskiftet 2015. Bostäderna är fördelade på 25 projekt, med en beräknad bostadsarea på drygt 200 000 kvadratmeter.

Vi tecknade under 2016 bindande avtal om försäljning av lägenheter för närmare 900 MSEK och vi hade vid årsskiftet drygt 400 lägenheter i produktion. Under det första kvartalet 2017 tecknade vi bindande avtal om försäljning för ytterligare 643 MSEK.

Under året har vi successivt även förstärkt och utvecklat organisationen för att säkerställa att vi kan leverera fortsatt hög kvalitet med god lönsamhet samtidigt som verksamheten växer. Vi är nu över 30 medarbetare på Tobin Properties, vilket är mer än en fördubbling på lite mer än ett år.

## Kraftigt övertecknad aktie

Noteringen av stamaktien på First North Premier den 28 oktober var givetvis en stor händelse och aktien övertecknades sex gånger.

Noteringen har bidragit till ett ökat intresse och större kännedom om bolaget.

Samtidigt ger den fler och bättre möjligheter till finansiering. Noteringen tillförde bolaget 180 MSEK.

Fastighetsutveckling är en kapitalintensiv verksamhet. Strategin är att hålla så många finansieringsalternativ som möjligt öppna. Under 2016 tecknade vi ett obligationslån med ett rambelopp på 500 MSEK, som efter den senaste emissionen av obligationer i mars 2017 är fullt utnyttjad.

Ett ytterligare alternativ är att söka samarbete med en extern partner för att gemensamt finansiera projekt. Vårt avtal med EQT om att tillsammans utveckla projektet Unum i Täby med 147 lägenheter är ett sådant exempel. Jag utesluter inte att det kan bli aktuellt med flera liknande samarbeten framöver.

När jag och Johan Varland startade Tobin Properties 2010 satte vi upp ett antal mål: vi ska utveckla funktionella och väldesignade bostäder med hög kvalitet för den moderna storstadsmänniskan, vi ska fokusera på attraktiva tillväxtområden med goda kommunikationer, våra bostäder ska bidra till att utveckla staden och vi ska aktivt arbeta för att skapa en attraktiv och levande stadsmiljö.

## Levererat på uppställda mål

I dag, sju år senare, kan jag konstatera att vi har levererat på samtliga uppställda mål. Tobin Properties är en erkänd och etablerad fastighetsutvecklare. Vi är finansiellt starka vilket gör att vi kan ta oss an allt större volymer och snabbt agera vid propåer om nya intressanta projekt. Under 2017 kommer

vi att färdigställa fyra projekt, vilket kommer att stärka våra finanser ytterligare.

Intresset bland kunderna för våra bostäder är fortsatt mycket högt. Vi har en stabil organisation och ett nära samarbete med våra partners. Stockholmsregionen som hittills har varit vår prioriterade marknad, är ett av Europas snabbast växande storstadsområden. Nyligen offentliggjordes en ny jättesatsning på att bygga ut tunnelbanan som kommer att möjliggöra 100 000 nya bostäder med goda kommunikationer fram till 2030. Dessutom ser vi en spännande utveckling i Uppsala.

Det gör att vi står väl rustade inför vår fortsatta expansion. Målet att teckna avtal om försäljning för två miljarder kronor under 2017 – mer än en fördubbling jämfört med tidigare år – ligger fast. Under samma tid ska vi också bygga starta 500 lägenheter. Det innebär att vi i slutet av året kommer att ha närmare 600 lägenheter i produktion. Även det är ett rekord.

Stockholm april 2017



Erik Karlin  
Vd



# HISTORIK

**2010**

Tobin Properties grundas av Erik Karlin och Johan Varland och genomför sitt första förvärv i projekt Ösby Park.



Ösby Park, Djursholm

**2011**

Bolaget förvärvar projekten Etaget och Solterrassen.



Solterrassen, Saltsjöbaden

2010

2011

2012

2013

**2012**

Bolaget byggstartar Ösby Park och Solterrassen samt förvärvar två markanvisningar från Stockholms stad i projekten Äril och Årstafältet.



Äril, Norra Djurgårdsstaden

**2013**

Förvärvar Sprängaren i Sundbyberg (projekten Vintergatan, Arkaden och Rio) samt färdigställer Ösby Park.



Vintergatan, Sundbyberg

## 2014

Bolaget förvärvar projekten Torghusen och Stationshusen, 5 Hus samt Skräddaren.

Två riktade nyemissioner av preferensaktier görs till ett belopp om cirka 207 MSEK före emissionskostnader och preferensaktien noteras på Nasdaq First North.



5 Hus Tollare 2

## 2015

Under året förvärvas projekten Golfbäcken 1, Slaktaren, Gladan 5, Nacka Strand 1, 2 och 3 samt Vyn. Vidare avyttrar bolaget sin andel i projekt Årstafältet till Patriam AB och förvärvar samtidigt Patriam ABs andel i Äril.

I december 2015 genomför bolaget en riktad nyemission av onoterade stamaktier till ett belopp om cirka 150 MSEK före emissionskostnader.



Vyn, Tollare i Nacka

2014

2015

2016

2017

## 2016

Bolaget förvärvar projekten Unum, Orminge, Golfbäcken 2, Gladan 6&7, Marievik 22&29 och Örtagården i Uppsala.

Under året emitteras ett treårigt säkerställt obligationslån i två omgångar med ett rambelopp om 500 MSEK. Emissionerna tillför bolaget 300 MSEK. Under året noteras obligationslånet på Nasdaq First North Bond Market och Tobin Properties stamaktie noteras på Nasdaq First North Premier.



Unum, Täby

## 2017

Under första kvartalet förvärvar Tobin Properties fastigheterna Fjärdingen 27:5, Fjärdingen 27:6 samt Fjärdingen 29:1 i centrala Uppsala som tillsammans omfattar 120 bostäder.

Bolaget förvärvar Torselden 8 i Torsvik på Lidingö. Syftet med förvärvet är att genom en detaljplaneändring möjliggöra för nyproduktion av cirka 50 lägenheter.

Tobin Properties förvärvar 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.

Bolaget emitterar ytterligare obligationer om 200 MSEK under bolagets befintliga utestående obligationslån med ett rambelopp om 500 MSEK.

# MARKNADSÖVERSIKT

Tobin Properties förvärvar, utvecklar och säljer fastigheter för bostadsändamål. Bolaget ägnar sig såväl åt nyproduktion av bostadsfastigheter som konvertering av kommersiella fastigheter till bostäder. Bolaget inriktar sig på attraktiva bostadslägen, främst i Storstockholmsområdet men också i centrala Uppsala.

Ett flertal faktorer påverkar marknadsförutsättningarna för bostadsutveckling i Sverige och framförallt i Stockholmsregionen. De faktorer som har störst påverkan på Tobin Properties är följande:

- Positiv utveckling av hushållens inkomst.
- Underliggande latent behov av bostäder i Sverige.
- Fortsatt urbanisering, med särskild tyngdpunkt i Stockholmsregionen.

## Positiv utveckling av hushållens inkomst

De svenska hushållens inkomster har ökat stadigt under de senaste åren. Under perioden 2005 till 2015 ökade den sammanräknade förvärvsinkomsten i Sverige och Stockholms län med 30 procent respektive 31 procent. Stockholms län har den högsta medelinkomsten bland alla län i Sverige med ett medelvärde om 340 000 SEK för 2015, att jämföra med medelvärdet för hela Sverige om 290 000 SEK. En hög medelinkomst kopplad till en positiv utveckling påverkar köpkraften och

därmed prisbilden på bostadsmarknaden i samma riktning.

## Historiskt underskott av bostäder

Bostadsbyggandet i Sverige har varit lågt under en lång tid, sett ur ett historiskt perspektiv. I samband med finanskrisen under början av 1990-talet sjönk bostadsbyggandet drastiskt och har sedan dess inte återhämtat sig till tidigare nivåer. Sedan 2010 har nybyggnationen på den svenska marknaden uppvisat en ökande trend, men fortsatt byggs alldeles för få lägenheter för att kompensera för den höga befolkningstillväxten i Sverige och framförallt i storstadsregionerna.

Det faktum att bostadsbyggandet har eftersatts under en så pass lång tid har föranlett en stor bostadsbrist i Sverige, framförallt i storstadsområden som Stockholm, Göteborg och Malmö.

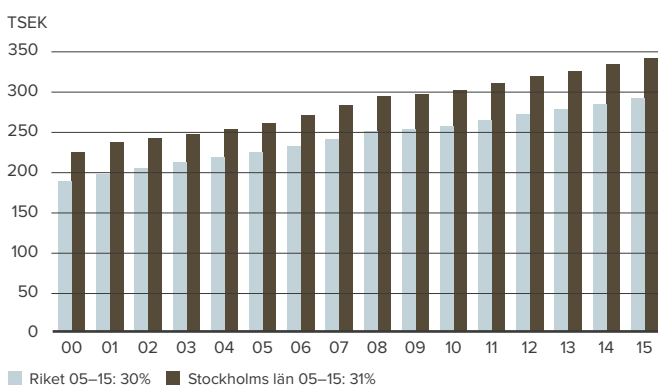
Boverket uppskattar det totala behovet av bostäder i Sverige till mer än 700 000, varav 461 000 under perioden 2015–2020 och 244 000 under perioden 2021–2025. Tre fjärdedelar av dessa bostäder bör enligt Boverket byggas i områdena Stockholm, Göte-

borg och Malmö. Det totala behovet under den kommande femårsperioden, baserat på Boverkets uppskattningar, motsvarar ett årligt behov om mer än 90 000 bostäder. Under 2015 färdigställdes 34 603 nya lägenheter i Sverige, vilket motsvarar ett underskott på mer än 55 000 lägenheter.

## Bostadsbristen i Stockholm fortsätter att öka

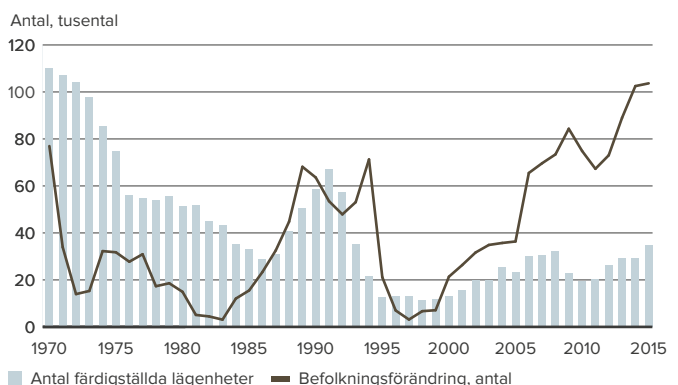
Befolkningstillväxten är särskilt hög i storstadsregioner som Stockholm på grund av den urbanisering som pågår i dessa områden. Urbaniseringen drivs av flera faktorer, bland annat koncentreras invandringen till storstäderna där jobben är fler och till viss del sker omflyttningar inom landet från landsbygd till storstad. Dessutom föder urbaniseringen till viss del sig själv genom att antalet födda är många fler i absoluta tal i städerna jämfört med på landsbygden. Tillväxten är exempelvis nästan dubbelt så hög i Stockholms län som Sverige som helhet. Under perioden 2010 till 2015 växte Stockholm i genomsnitt med 1,7 procent per år medan Sverige växte 0,9 procent.

MEDELINKOMST I SVERIGE OCH STOCKHOLMS LÄN



Källa: SCB

ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER JÄMFÖRT MED BEFOLKNINGSFÖRÄNDRINGEN I SVERIGE



Källa: SCB

### Ojämn fördelning av tillväxten i Stockholmsområdet

Inom Stockholms län finns ett antal kommuner som växer mer än andra och där behovet av bostäder förväntas vara som störst. Närmare 40 procent av befolkningsökningen de kommande tio åren förväntas exempelvis komma från Stockholms stad med cirka 146 000 personer, därefter följer Nacka och Sundbyberg med cirka 22 000 respektive 21 000 personer.

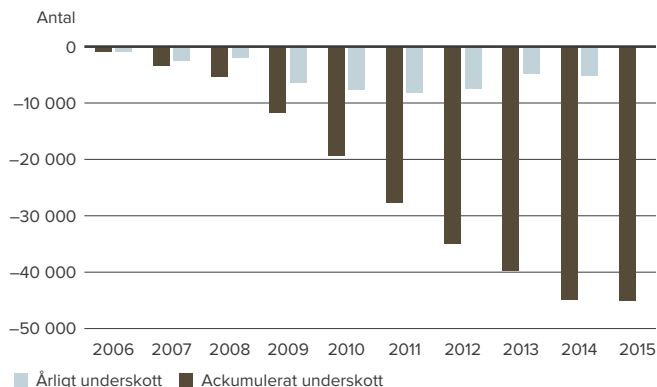
### Konkurrensutsatt marknad

En växande region, fortsatt inflyttning och människors förändrade livsstil gör att så gott som alla bedömare förväntar sig en fortsatt mycket stor efterfrågan på funktionella och väldesignade bostäder i Stockholmsområdet.

Detta innebär också att konkurrensen inom fastighetsutvecklingsbranschen hårdnar. Tobin står stark i denna konkurrens, främst genom sin professionella organisation, strategiska utvecklingsportfölj och sin stabila ekonomi. Dessutom har bolaget produkter som möter kundens behov i företagets höga ambitionsnivå, gällande såväl interiör som exteriör samt att ligga i framkant inom hållbarhet.

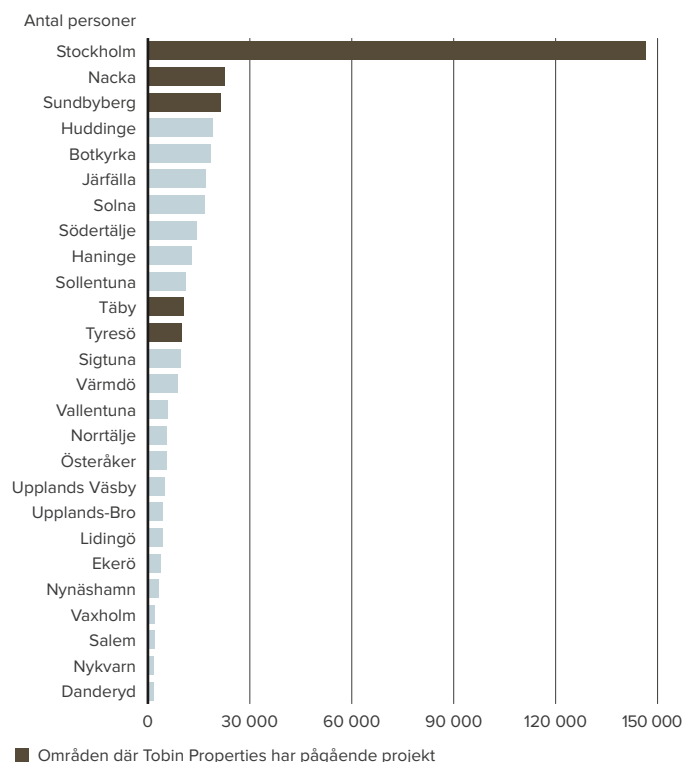
Baserat på noggrann analys har Tobin Properties valt att rikta in sig mot ett tydligt specificerat segment som är köpstarkt och därmed erbjuder en mindre exponering mot volatilitet i marknaden. Bolagets uppfattning är att detta kundsegment uppskattar design, arkitektur samt kvalitet och är således villiga att betala en premie för detta. Demografiskt är Tobin Properties specifika kundsegment ofta människor som föredrar att bo i innerstaden eller i attraktiva närförorter med goda kommunikationer och framtidsvisioner. Det är dessa områden som Tobin Properties fokuserar på i nuvarande och kommande projekt.

### ACKUMULERAT UNDERSKOTT AV BOSTÄDER I STOCKHOLMS LÄN



Källa: SCB

### FÖRVÄNTAD BEFOLKNINGSÖKNING 2014–2024



■ Områden där Tobin Properties har pågående projekt

Källa: Tillväxt- och regionplaneförvaltningen (RUF)

# VERKSAMHETEN

Tobin Properties är bostadsutvecklaren som utmanar normen. Som visar att det går att ingjuta själ i nyproduktion. Som inte nöjer sig med att skapa funktionella och väldesignade bostäder utan också engagerar sig för att öka hela närområdets attraktionskraft.

Tobin Properties utgår från kommunens önskemål, bostadsköparens dröm och platsens förutsättningar istället för ett särskilt produktionssätt som är gängse för branschen. Bolagets ledning och medarbetare har hög kompetens och samarbetar bara med de bästa inom varje segment. Slutresultatet blir bostäder som berör och ger högre livskvalitet, hus som både passar in i stadsbilden och sticker ut med sin särskiljande arkitektur och design. Med kommersiella lokaler i gatuplanet, nya torg och gröna stråk lever hela kvarteret upp till gagn för alla som bor där.

Bolaget förvärvar byggrätter eller fastigheter i innerstadens ytterkanter eller i dess närförorter. Goda kommunikationer och utvecklad kvalitet kännetecknar dessa områden som kan förvandlas till attraktiva lägen där många vill bo. Den selektiva förvärvsstrategin minskar risken och maximerar utvecklingsvärdet.

Tillväxten har varit stark sedan starten 2010 och Tobin Properties blev snabbt en etablerad aktör på marknaden. Under 2016 förvärvades ytterligare sex projekt, två hade säljstart och 91 lägenheter hade inflyttning. Under 2017 är det

säljstart för tre projekt – Rio i Sundbyberg, Unum i Täby och sannolikt även Örtagården i Uppsala. Inflyttning sker i fyra projekt om sammanlagt 320 lägenheter och bolaget fortsätter kontinuerligt att utvärdera nya affärer. Per den 31 december 2016 består projektportföljen av cirka 2 500 bostäder fördelat på 22 projekt i Stockholm- och Uppsalaregionen. Projektportföljen motsvarar ett färdigutvecklat värde om cirka 13 000 MSEK.



## STYRKOR OCH KONKURRENSFÖRDELAR

Tobin Properties har ett antal styrkor och konkurrensfördelar som har bidragit till den positiva utvecklingen och som förväntas möjliggöra för bolaget att realisera sina långsiktiga strategiska och finansiella mål.

- Efterfrågan på bostäder i Stockholm och Uppsala är mycket hög. Tobin Properties identifierar, förvärvar, utvecklar och säljer fastigheter för bostadsändamål i attraktiva, hittills outvecklade områden i innerstäderna och närförorterna.
- Affärsidén att utgå både från bostadsköparens och från stadens perspektiv har visat sig vara framgångsrik. Tobin Properties är idag en prioriterad samarbetspartner vilket innebär att bolaget får möjlighet att utvärdera majoriteten av de objekt som kommer ut på marknaden.
- Bolaget är verksamt i en växande nischmarknad med fokus på design, arkitektur och funktionella lösningar. Tobin Properties målgrupp har en hög motståndskraft mot sämre tider.
- Tobin har lyckats bygga en kultur med låg personalomsättning, detta i en tid där branschen har stora problem med att behålla kompetens. Kontinuiteten och ledningens samt medarbetarnas skicklighet gynnar de ofta i tid utdragna projekten på ett mycket fördelaktigt vis.
- En effektiv och flexibel organisation gör att Tobin Properties klarar att ta på sig komplexa och stora projekt. Tobin Properties arbetsmetod där samtliga avdelningar är delaktiga i hela utvecklingen av projektet påskyndar processen och säkerställer att den genomförs enligt plan.
- Tobin Properties har byggt upp en stark projektportfölj med begränsad risk och väsentlig del av utvecklat värde i produktion.

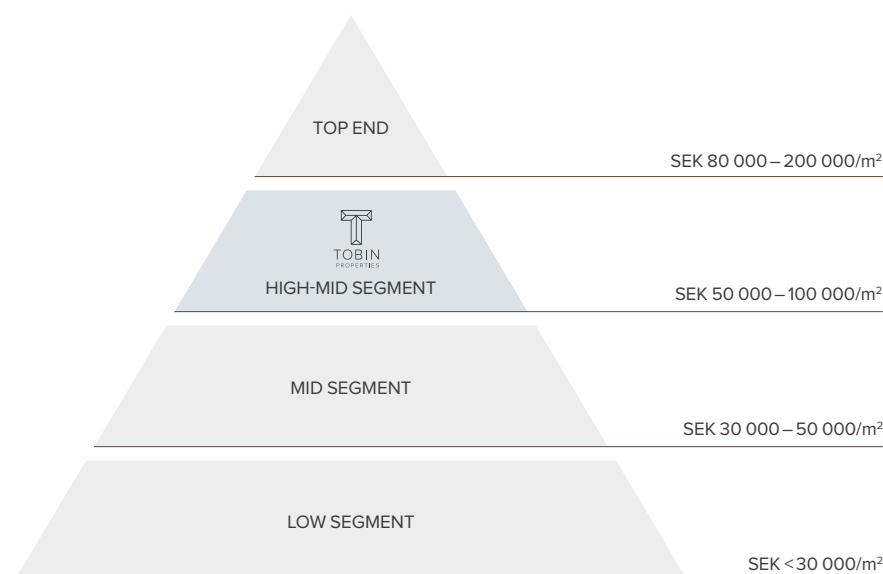
## TOBIN PROPERTIES MARKNADSPPOSITION

Tobin Properties målgrupp återfinns huvudsakligen i marknadens övre mellanklassegment. Hushållen innehåller i regel en eller två högutbildade, yrkesverksamma eller pensionerade personer med trygg ekonomi. Målgruppen påverkas relativt lite av volatiliteten på finansmarknaderna jämfört med premiumsegmentet och är samtidigt mer motståndskraftigt mot nedgångar på arbetsmarknaden än de lägre segmenten. Det övre mellanklassegmentet består av ett stort antal potentiella köpare som ofta är villiga att betala extra för något som är utöver det vanliga. Hittills har bolaget erhållit en prispremie på 20–40 procent jämfört med andra bostäder i samma

område. Ambitiösa, nyfikna, aktiva och designintresserade är några av de egenskaper som utmärker bostadsköparna hos Tobin Properties.

Inför varje projekt börjar bolaget med att ta reda på vem som vill bo just där, vad de drömmer om och vad som trigger deras köplust. Marknadsanalysen består bland annat av djupintervjuer, beteendestudier och statistiska underlag. Det är hur frågorna ställs som gör det möjligt att skrapa lite djupare. Målsättningen är att leverera något de potentiella bostadsköparna inte ens visste att de ville ha. Något som både förenklar och förhöjer deras vardag. Som ger dem utrymme att leva istället för att underhålla.

## POSITIONERING



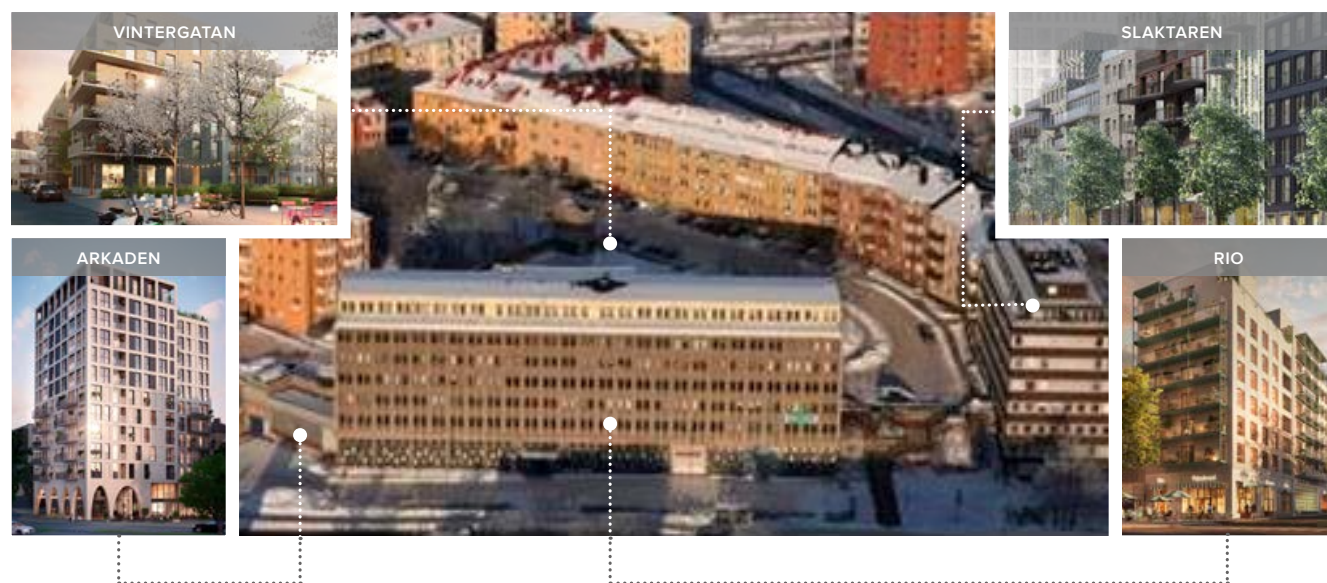
# TOBIN PROPERTIES PROJEKTUTVECKLINGSPROCESS

Alla Tobin Properties projekt är unika men följer samma etablerade process från förvärvsanalys till överlämning. Nedan följer en beskrivning av Tobin Properties projektutvecklingsprocess som omfattar sex övergripande steg.





# TOBIN PROPERTIES PROJEKTUTVECKLING I SUNDBYBERG



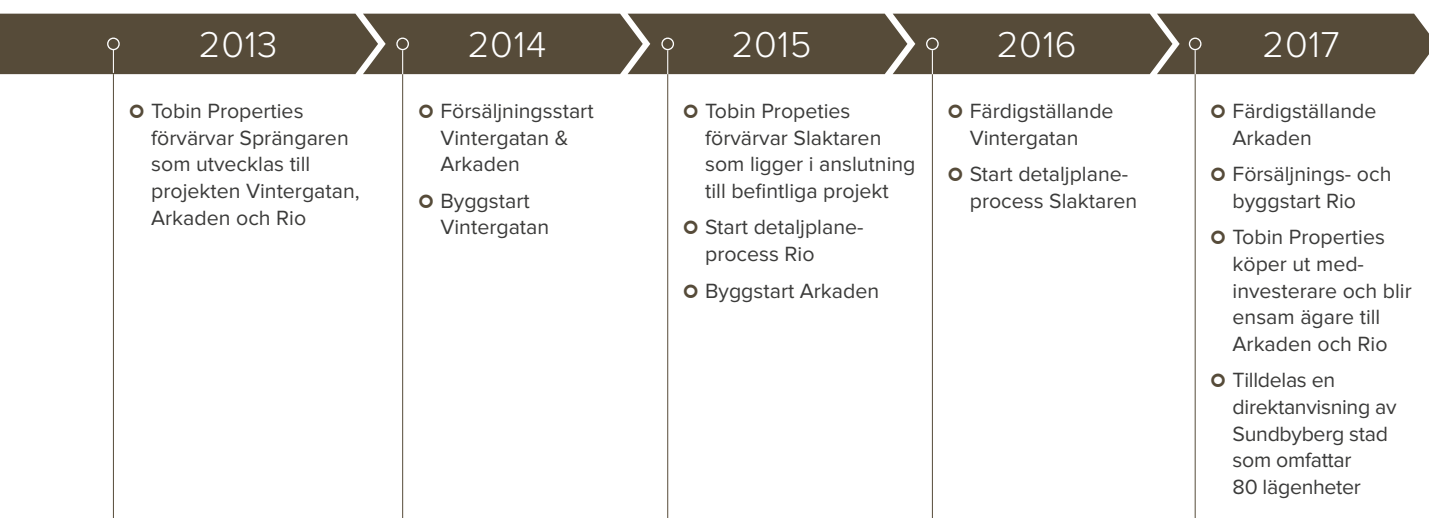
Tobin Properties Sundbybergsportfölj om sammanlagt 500 bostäder består av projekten Vintergatan, Arkaden, Rio och Slaktaren A och B. Vintergatan färdigställdes 2016 medan Arkaden färdigställs våren 2017 och Rio 2019. Slaktaren A består av en kassaflödesgenererande fastighet med avsikt att utvecklas till ett bostadsprojekt och Slaktaren B är en direktanvisning med avsikt att utvecklas till cirka 80 bostäder.

## MED NYA ÖGON

Genom att anpassa projekten till den fulla potentialen i detaljplanen, ökade Tobin Properties antalet bostäder i Vintergatan och Arkaden jämfört med försäljningsprospektet med 60 procent, från 100 bostäder till 160 bostäder. Även den

beräknade bostadsarean utvecklades med 43 procent, från 7 000 kvm till 10 000 kvm. Rio var vid tidpunkten för försäljningen en kassagenererande kontorsfastighet. Tillsammans med Sundbyberg stad drev Tobin Properties detaljplane-process för fastigheten vilket resulterade i att Rio blev ett nyproduktionsprojekt om 8 500 kvm och 170 bostäder. Grannfastigheten Slaktaren A förvärvade Tobin Properties off-market och en följd av Tobin Properties utveckling av hela kvarteret Sprängaren, tilldelades bolaget 2017 en direktanvisning, Slaktaren B, från Sundbybergs stad.

Sammantaget har Tobin Properties bostäder sålts till ett högre pris än genomsnittspriset i området.



Vintergatan, Sundbyberg



# PROJEKTPORTFÖLJ

Tobin Properties har sedan start varit framgångsrika 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 13 000 MSEK 31 december 2016.

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

3

BOSTÄDER I PRODUKTION

406

UTVECKLINGSPROJEKT

22

UTVECKLAT VÄRDE, MSEK

13 000

I PRODUKTION, MSEK

2 700

SÅLT PÅ BINDANDE AVTAL  
I BYGGSTARTADE PROJEKT

94%

2 SKRÄDDAREN  
BROMMA

8 RIO  
1 18 SLAKTAREN  
SUNDBYBERG

DANDERYD

SOLNA

ETAGET 3 19 20 GLADAN 5  
GLADAN 6 OCH 7 KUNGS-  
HOLMEN

MARIEVIK 22

LILJEHOLMEN

STATIONSHUSEN

13

16

TORGHUSEN

TÄBY

17

UNUM



UTANFÖR KARTAN (UPPSALA):

14

ÖRTAGÅRDEN

NORRA  
DJURGÅRDSSTADEN

5

ÄRIL

LIDINGÖ

GÄRDET

ORMINGE

21

GAMLA  
STAN

DJURGÅRDEN

NACKA STRAND 2

10

9

NACKA STRAND 1

11

NACKA STRAND 3

SÖDERMALM

NACKA

5 HUS TOLLARE 1

4

7 VYN

5 HUS TOLLARE 2

6

UTANFÖR KARTAN (TYRESÖ):

12

GOLFBÄCKEN 1

15

GOLFBÄCKEN 2



# ÖVERSIKT PROJEKTPORTFÖLJ

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 31 DECEMBER 2016

| Projektnamn                     | Plats                 | Tillträde (år) | Säljstart (år) | Förväntat avslut (år) | Tillträtt/ ej tillträtt | Detaljplan/ ej detaljplan | Antal bostäder | Antal sålda bostäder | Andel sålda (%) | Utvecklat värde (MSEK) | BOA (kvm)      |
|---------------------------------|-----------------------|----------------|----------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------|----------------|----------------------|-----------------|------------------------|----------------|
| <b>Byggstartade projekt</b>     |                       |                |                |                       |                         |                           |                |                      |                 |                        |                |
| 5 Hus Tollare 1                 | Nacka                 | 2014           | 2015           | 2016                  | Tillträtt               | Detaljplan                | 10             | 5                    | 50              | 100                    | 1 500          |
| Etaget <sup>1)</sup>            | Västra Kungsholmen    | 2011           | 2014           | 2017                  | Tillträtt               | Detaljplan                | 103            | 102                  | 99              | 700                    | 7 900          |
| Arkaden <sup>1)</sup>           | Sundbyberg            | 2014           | 2014           | 2017                  | Tillträtt               | Detaljplan                | 71             | 71                   | 100             | 400                    | 5 000          |
| 5 Hus Tollare 2                 | Nacka                 | 2014           | 2015           | 2017                  | Tillträtt               | Detaljplan                | 73             | 72                   | 100             | 400                    | 5 400          |
| Skräddaren                      | Bromma                | 2015           | 2015           | 2017                  | Tillträtt               | Detaljplan                | 73             | 72                   | 100             | 250                    | 3 400          |
| Äril <sup>1)</sup>              | Norra Djurgårdsstaden | 2016           | 2016           | 2018                  | Ej tillträtt            | Detaljplan                | 76             | 59                   | 78              | 850                    | 7 100          |
| <b>Summa</b>                    |                       |                |                |                       |                         |                           | <b>406</b>     | <b>383</b>           | <b>94</b>       | <b>2 700</b>           | <b>30 300</b>  |
| <b>Ej byggstartade projekt</b>  |                       |                |                |                       |                         |                           |                |                      |                 |                        |                |
| Unum                            | Roslags-Näsby         | 2016           | 2017           | 2018                  | Tillträtt               | Detaljplan                | 147            | –                    | –               | 500                    | 5 000          |
| Rio <sup>1)</sup>               | Sundbyberg            | 2014           | 2017           | 2019                  | Tillträtt               | Ej detaljplan             | 176            | –                    | –               | 850                    | 8 000          |
| Nacka Strand 3                  | Nacka                 | 2017           | 2019           | 2021                  | Ej tillträtt            | Ej detaljplan             | 166            | –                    | –               | 800                    | 10 500         |
| VYN                             | Nacka                 | 2016           | 2016           | 2019                  | Tillträtt               | Detaljplan                | 95             | 7                    | 7               | 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 <sup>1)</sup>      | Tyresö Golfbana       | 2017           | 2018           | 2021                  | Ej tillträtt            | Ej detaljplan             | 200            | –                    | –               | 600                    | 12 000         |
| Golfbäcken 2 <sup>1)</sup>      | Tyresö Golfbana       | 2017           | 2018           | 2022                  | Ej tillträtt            | Ej detaljplan             | 150            | –                    | –               | 600                    | 11 000         |
| Nacka Strand 1                  | Nacka                 | 2017           | 2020           | 2022                  | Ej tillträtt            | Ej detaljplan             | 150            | –                    | –               | 800                    | 11 300         |
| Örtagården                      | Uppsala               | 2016           | 2017           | 2019                  | Tillträtt               | Detaljplan                | 100            |                      |                 | 500                    | 5 500          |
| <b>Summa</b>                    |                       |                |                |                       |                         |                           | <b>1 414</b>   | <b>–</b>             | <b>–</b>        | <b>6 600</b>           | <b>87 700</b>  |
| <b>Exploateringsfastigheter</b> |                       |                |                |                       |                         |                           |                |                      |                 |                        |                |
| Slaktaren                       | Sundbyberg            | 2015           | –              | –                     | Tillträtt               | Ej detaljplan             | 80             | –                    | –               | 400                    | 4 500          |
| Gladan 5 <sup>1)</sup>          | Västra Kungsholmen    | 2015           | –              | –                     | Tillträtt               | Ej detaljplan             | 80             | –                    | –               | 450                    | 4 500          |
| Gladan 6 och 7 <sup>1)</sup>    | Västra Kungsholmen    | 2016           | –              | –                     | Tillträtt               | Ej detaljplan             | 130            | –                    | –               | 800                    | 8 000          |
| Orminge                         | Nacka                 | 2016           | –              | –                     | Tillträtt               | Ej detaljplan             | 150            | –                    | –               | 600                    | 10 000         |
| Marievik                        | Liljeholmen           | 2016           | –              | –                     | Tillträtt               | Ej detaljplan             | 250            | –                    | –               | 1 450                  | 15 000         |
| <b>Summa</b>                    |                       |                |                |                       |                         |                           | <b>690</b>     | <b>–</b>             | <b>–</b>        | <b>3 700</b>           | <b>42 000</b>  |
| <b>Summa totalt</b>             |                       |                |                |                       |                         |                           | <b>2 510</b>   | <b>–</b>             | <b>–</b>        | <b>13 000</b>          | <b>160 000</b> |

|                              |                      | Area (kvm) |              | Hyresvärde<br>(MSEK) | Fastighetskostnader<br>(MSEK) | Driftnetto<br>(MSEK) |
|------------------------------|----------------------|------------|--------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|
| Projektnamn                  | Fastighetsbeteckning | Bostäder   | Kommersiellt |                      |                               |                      |
| Förvaltningsfastigheter      |                      |            |              |                      |                               |                      |
| Slaktaren                    | Slaktaren 12         | 990        | 1 670        | 3,2                  | 0,8                           | 2,4                  |
| Gladan 5 <sup>1)</sup>       | Gladan 5             | –          | 4 200        | 9,6                  | 0,9                           | 8,7                  |
| Gladan 6 och 7 <sup>1)</sup> | 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                  |
| Marievik                     | Marievik 22 och 29   | –          | 1 620        | 6,7                  | 1,8                           | 4,9                  |
| Summa                        |                      | 990        | 16 290       | 37,1                 | 5,7                           | 31,4                 |

<sup>1)</sup> Delägt projekt

# RISKHANTERING I PROJEKTPORTFÖLJEN

I syfte att optimera den riskjusterade avkastningen följer Tobin Properties vissa principer vad gäller riskhantering.

## MINIMERING AV PROJEKTRISK VID FÖRVÄRV AV NYA PROJEKT

### • Förvärv av mark villkorat av detaljplanegodkännande

Ofta förvärvas mark villkorat av att en detaljplan vinner laga kraft vilket innebär att Tobin Properties tillträder och betalar när så har skett. Omfattningen av exploateringen påverkar det slutgiltiga pris som bolaget erlägger för förvärvet. I vissa fall driver Tobin Properties detaljplaneprocessen i samarbete med aktuell kommun (som i fallet med markanvisningar) eller privat säljare, i andra fall är det säljaren av marken som driver igenom processen helt utan inblandning från Tobin Properties.

### • Förvärv av fastigheter som genererar intäkter under detaljplaneprocessen

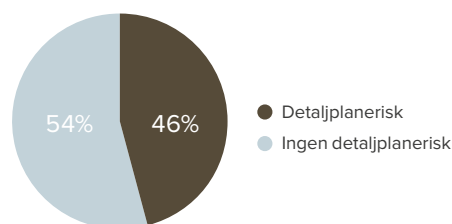
Förvärv av kassaflödesgenererande fastigheter minskar risken under detaljplaneprocessen och möjliggör en bättre kapitalstruktur för projektet genom de belåningsmöjligheter som hyresintäkterna ger upphov till.

### • Förvärv av fastigheter tillsammans med medinvesterare

I de fall Tobin Properties inte genomför förvärv enligt tidigare nämnda metoder så görs förvärv ofta tillsammans medinvesterare. Detta medför att dessa investeringar i regel är små i absoluta belopp mätt vilket gör risken liten i förhållande till den totala projektportföljen.

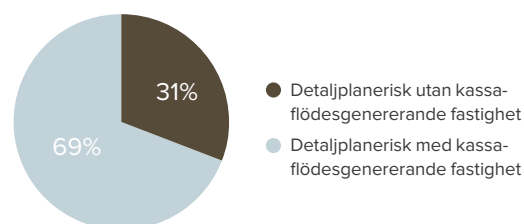
Tobin Properties projektportfölj består per den 31 december 2016 av projekt motsvarande cirka 160 000 kvadratmeter. Bolaget tar detaljplanerisk i projekt som omfattar cirka 73 000 kvadratmeter, eller 46 procent av den totala projektportföljen. Av dessa består 50 000 kvadratmeter av projekt med kassaflödesgenererande fastigheter. Således utgör projekt med detaljplanerisk utan kassaflödesgenererande fastigheter av 23 000 kvadratmeter. Detta motsvarar 14 procent av den totala projektportföljen. Som andel av kapitalbindningen utgör samma projekt dock endast cirka 1 procent eftersom den aktuella marken apporteras in av Tobins medinvesterare.

ANDEL PROJEKT I PROJEKTPORTFÖLJEN, MED OCH UTAN DETALJPLANERISK, KVM<sup>1)</sup>



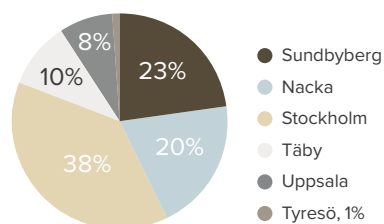
<sup>1)</sup> Detaljplanerisk definieras som förvärv som är tillträdade men där detaljplan ej finns eller där det inte finns en kassaflödesgenererande fastighet.

ANDEL PROJEKT I PROJEKTPORTFÖLJEN MED DETALJPLANERISK, MED OCH UTAN KASSAFLÖDESGENERERANDE FASTIGHET, KVM<sup>2)</sup>

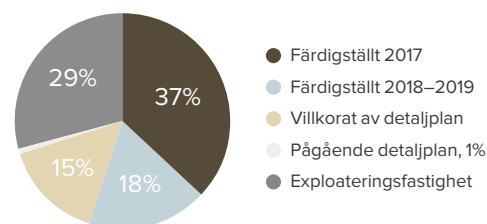


<sup>2)</sup> Kassaflödesgenererande fastighet definieras som exploateringsfastighet.

KAPITALBINDNING, GEOGRAFISKT FÖRDELAD



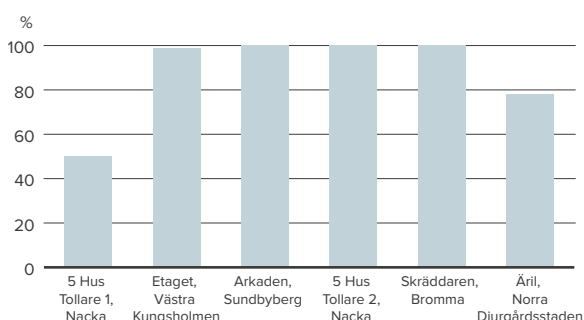
KAPITALBINDNING, FÖRDELAT PÅ OLIKA FASER



## FÖRSÄLJNING AV I GENOMSNITT MINST 60 PROCENT AV BOSTÄDERNA INNAN NYTT PROJEKT BYGGSTARTAS

Tobin Properties har som mål att i genomsnitt alltid ha sålt minst 60 procent av de byggstartade projekten. En relativt hög miniminivå vad gäller andel sålda bostäder innan byggstart säkrar upp en majoritet av intäkterna och minimerar riskerna. Dessutom ställer bankerna ofta minimikrav vad gäller andel sålda bostäder när beslut fattas kring byggnadskreditiv.

ANDEL SÅLDA BOSTÄDER PER BYGGSTARTAT PROJEKT DEN 31 DECEMBER 2016



## BYGGSTARTADE / 01 / PROJEKT



### ARKADEN SUNDBYBERG

Mitt i Sundbybergs nya citypuls utvecklar Tobin Properties ett 13 våningar högt landmärke med 71 omsorgsfullt designade bostäder om 1–5 rum och kök.

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Säljstart:            | 2014            |
| Andel sålda bostäder: | 100%            |
| Inflyttning:          | 2017            |
| Arkitektkontor:       | DinellJohansson |

## 02 /

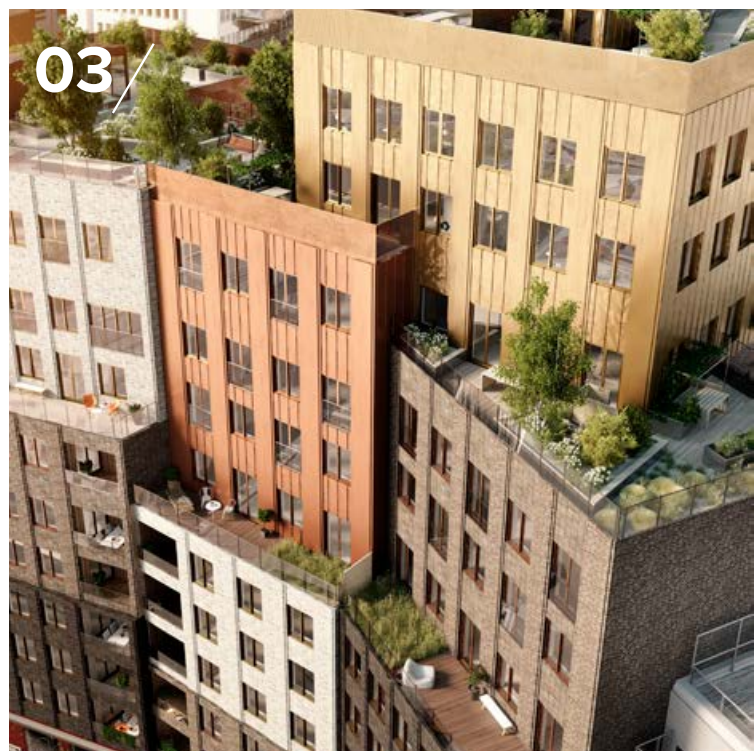


### SKRÄDDAREN BROMMA

Tre minuters promenad från Brommaplan utvecklas Skräddaren – ett modernt bostadshus med 73 lägenheter om 1–3 rum och kök.

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Säljstart:            | 2015 |
| Andel sålda bostäder: | 100% |
| Inflyttning:          | 2017 |
| Arkitektkontor:       | BSK  |

## 03 /



### ETAGET VÄSTRA KUNGSHOLMEN

Ett stenkast från både vatten, grönska och tunnelbana skapas Etaget – ett nytt modernt bostadshus med 103 lägenheter.

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Säljstart:            | 2014                 |
| Andel sålda bostäder: | 99%                  |
| Inflyttning:          | 2017                 |
| Arkitektkontor:       | Kjellander + Sjöberg |

04/



## 5 HUS TOLLARE 1

NACKA

I Tollare Nacka skapar Tobin Properties tio moderna townhouse i två huskroppar. Husen är noga utformade att möta den moderna människans behov av såväl inspiration som funktion.

Säljstart: 2015  
Andel sålda bostäder: 50%  
Inflyttning: 2016 och 2017  
Arkitektkontor: Arrhov Frick

05/



## ÄRIL

NORRA  
DJURGÅRDSSTADEN

Säljstart: 2016  
Andel sålda bostäder: 78%  
Inflyttning: 2018/2019  
Arkitektkontor: Semrén & Månsson

10 minuters cykeltur från Stureplan och en kort promenad från Stora Skuggans naturområden, skapar Tobin Properties bostadshuset Äril om 76 ljusta bostäder.

06/



## 5 HUS TOLLARE 2

NACKA

5 Hus Tollare 2 består av 73 lägenheter om 1–5 rum och kök med unika planlösningar och i vissa fall dubbla takhöjder.

Säljstart: 2015  
Andel sålda bostäder: 100%  
Inflyttning: 2017  
Arkitektkontor: Arrhov Frick



## VYN

NACKA

I sluttande läge med utsikt över vatten och naturmark kommer fyra huskroppar bestående av cirka 95 lägenheter om 1–5 rum och kök att byggas som på ett fantastiskt sätt tar tillvara på platsens förutsättningar när det gäller utsikt och solläge.

Säljstart: 2016  
Andel sålda bostäder: 7%  
Beräknad inflyttning: 2019  
Arkitektkontor: Utopia



## RIO

SUNDBYBERG

Rio bildar en stadsfront som är en förlängning av Sturegatans stadsmässighet. En variationsrik bebyggelse av små fastigheter med lokaler i gatunivå. Antalet bostäder uppgår till 176 i storlekarna 1–5 rum och kök.

Säljstart: 2017  
Beräknad inflyttning: 2019  
Arkitektkontor: DinellJohansson

09/



## NACKA STRAND 1

NACKA

Nacka Strand är ett område under omvandling. Här finns vatten, närheten till stadskärnan, restaurangerna vid kajen och utsikten över Djurgården och Stockholms inre skärgård. Här skapar Tobin Properties Nacka Strand 1 som omfattar cirka 150 lägenheter.

Säljstart: 2020  
Beräknad inflyttning: 2022  
Arkitektkontor: Parallella uppdrag pågår

10/



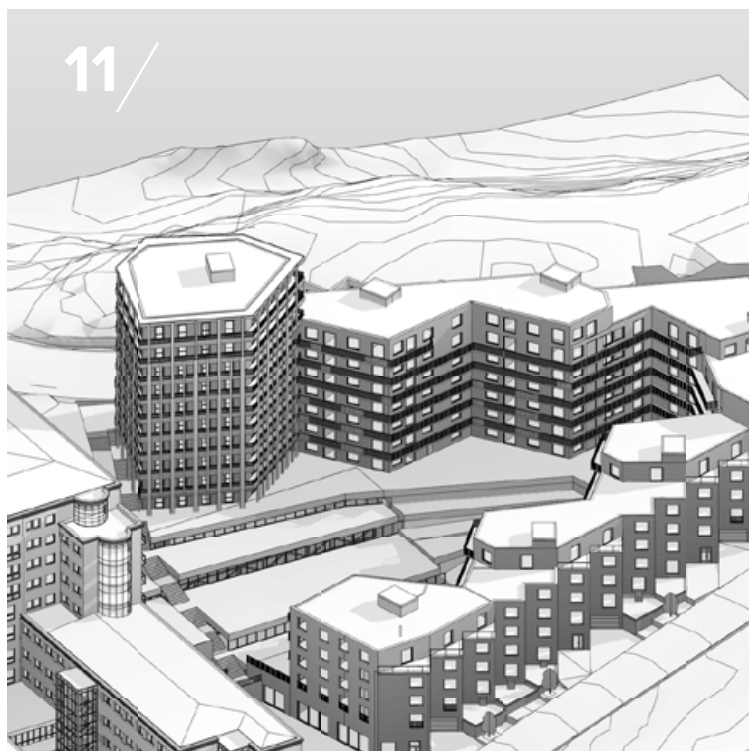
## NACKA STRAND 2

NACKA

Tobin Properties andra projekt i Nacka Strand omfattar cirka 140 lägenheter.

Säljstart: 2018  
Beräknad inflyttning: 2020  
Arkitektkontor: Joliark

11/



## NACKA STRAND 3

NACKA

Tobin Properties tredje och sista projekt i Nacka Strand omfattar 166 lägenheter.

Säljstart: 2019  
Beräknad inflyttning: 2021  
Arkitektkontor: Parallella uppdrag pågår

EJ BYGGSTARTADE  
PROJEKT

12



## GOLFBÄCKEN 1

TYRESÖ

I anslutning till Tyresö Golfklubb planeras cirka 200 lägenheter i flerbostadshus med varierande fasader att byggas upp kring en gemensam bygata och gröna innergårdar. Projektet kommer erbjuda lägenheter av varierande storlek per plan och hus.

Säljstart: 2018  
Beräknad inflyttning: 2021  
Arkitektkontor: Kjellander + Sjöberg

13



## STATIONSHUSEN

ROSLAGS-NÄSBY

Stationshusen i Västra Roslags-Näsby är en del av utvecklingen mot en regional stadskärna, där samtida arkitektur och offentliga rum av hög klass skapar en attraktiv och hållbar stad för alla. Antalet bostäder uppgår till 50 stycken.

Säljstart: 2018  
Beräknad inflyttning: 2020  
Arkitektkontor: General Architecture

14



## ÖRTAGÅRDEN

UPPSALA

Örtagården är ett unikt projekt beläget i de populära Linné-kvarteren i de mest centrala delarna av Uppsala och omfattar cirka 100 bostäder.

Säljstart: 2017  
Beräknad inflyttning: 2019  
Arkitektkontor: Petra Gipp Arkitektur

15/



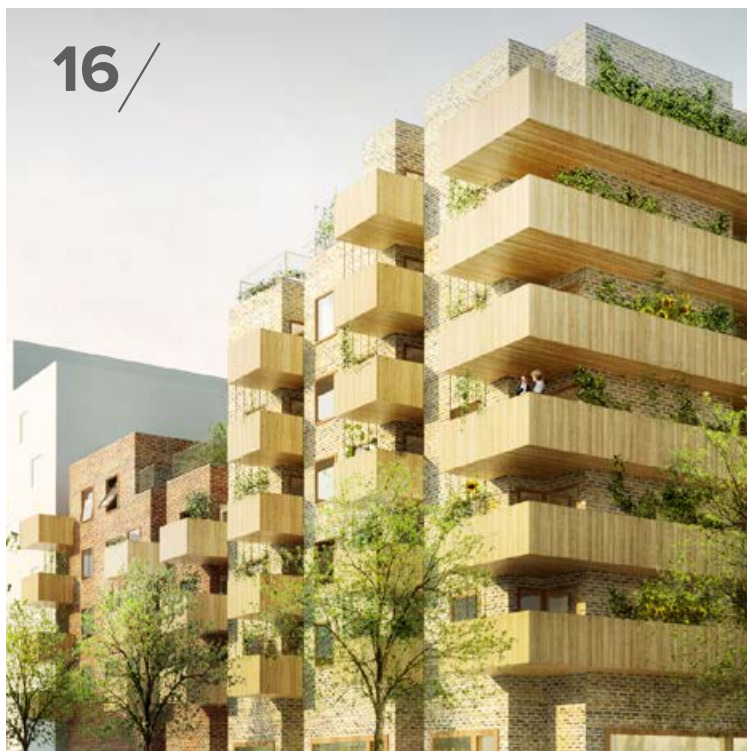
## GOLFBÄCKEN 2

TYRESÖ

Golfbäcken 2 innefattar radhus, flerbostadshus och stadsvillor. Projektet omfattar cirka 150 bostäder.

Säljstart: 2018  
Beräknad inflyttning: 2022  
Arkitektkontor: Ej fastställt

16/



## TORGHUSEN

ROSLAGS-NÄSBY

Västra Roslags-Näsby utvecklas till en attraktiv, hållbar och levande stadsdel. Projektet omfattar cirka 40 lägenheter.

Säljstart: 2018  
Beräknad inflyttning: 2020  
Arkitektkontor: Petra Gipp Arkitektur

17/



## UNUM

ROSLAGS-NÄSBY

Unum ligger i Roslags-Näsby, endast 12 minuter med tåg eller buss in till Stockholm. Antalet bostäder uppgår till 147 stycken, alla med ett rum och kök.

Säljstart: 2017  
Beräknad inflyttning: 2018  
Arkitektkontor: White



## SLAKTAREN

SUNDBYBERG

I anslutning till Arkaden och Rio utvecklas projektet Slaktaren. Tobin Properties driver en process för detaljplan att utveckla cirka 80 bostäder om 1–5 rum och kök.

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Säljstart:            | Ej fastställt |
| Beräknad inflyttning: | Ej fastställt |
| Arkitektkontor:       | Ej fastställt |

19



## GLADAN 5

VÄSTRA KUNGSHOLMEN

Tobin Properties har förvärvat tomträtten till fastigheten Gladan 5 i Stadshagen på Västra Kungsholmen och avser driva en process för detaljplan att utveckla cirka 80 bostäder.

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Säljstart:            | Ej fastställt |
| Beräknad inflyttning: | Ej fastställt |
| Arkitektkontor:       | Ej fastställt |

20



## GLADAN 6 &amp; 7

VÄSTRA KUNGSHOLMEN

Tobin Properties har förvärvat tomträtter till fastigheterna Gladan 6 och Gladan 7 i Stadshagen på Västra Kungsholmen och driver en process för detaljplan att utveckla cirka 130 bostäder.

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Säljstart:            | Ej fastställt |
| Beräknad inflyttning: | Ej fastställt |
| Arkitektkontor:       | Ej fastställt |

21/



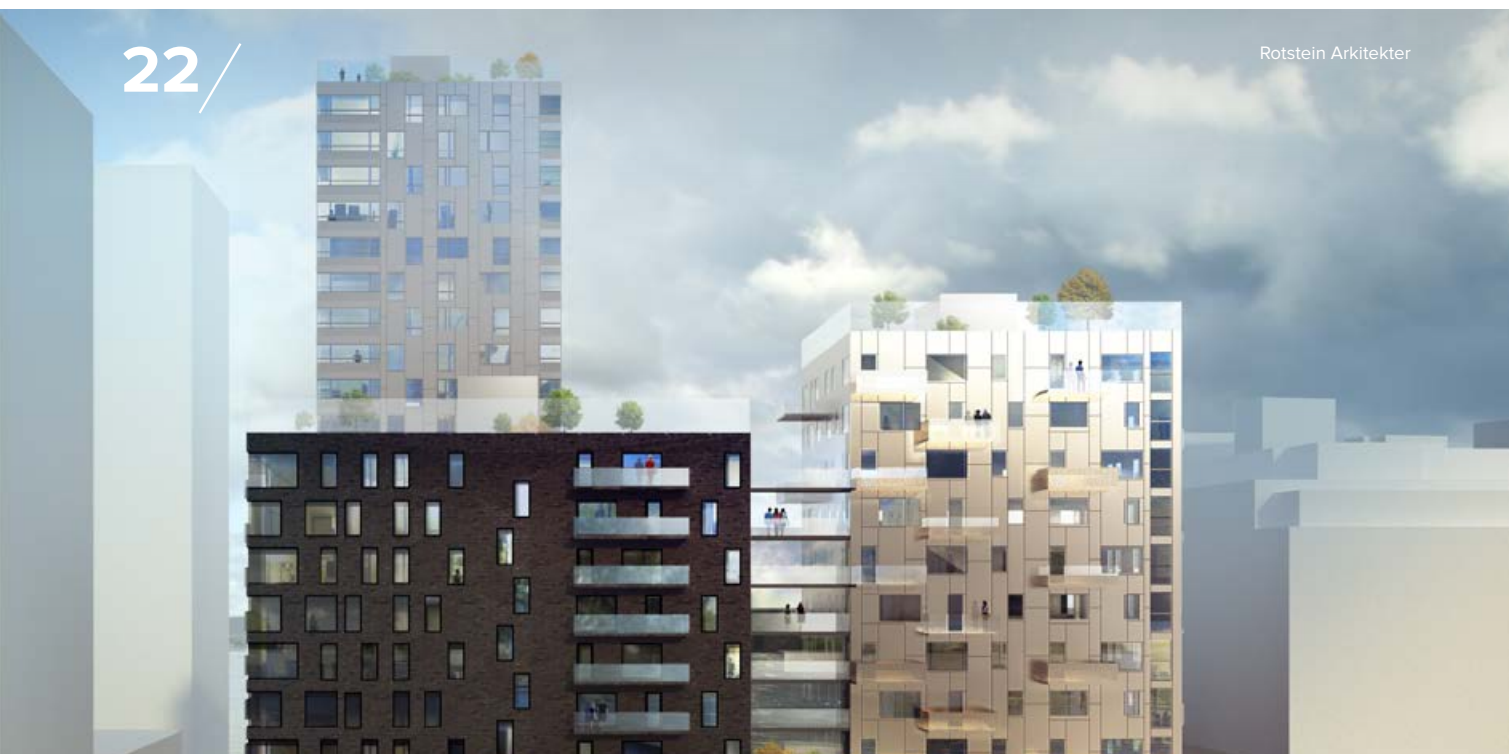
## ORMINGE

NACKA

Saltsjö-Boo ligger i ett naturskönt område bara 20 minuter från Stockholms innerstad. Här driver Tobin Properties en process för detaljplan att utveckla cirka 150 bostäder.

Säljstart: Ej fastställt  
Beräknad inflyttning: Ej fastställt  
Arkitektkontor: Ej fastställt

22/



Rotstein Arkitekter

## MARIEVIK

LILJEHOLMEN

Marievik 22 och 29 är belägna vid Liljeholmskajen och erbjuder ett exceptionellt bra kommunikationsläge med tunnelbana, tvärbana och busstation i närheten. Tobin Properties avser att uppföra cirka 250 lägenheter när den nya detaljplanen vinner laga kraft vilket görs tidigast andra halvåret 2017.

Säljstart: Ej fastställt  
Beräknad inflyttning: Ej fastställt  
Arkitektkontor: Ej fastställt



## ETAGET

**NAMNET:** Är inspirerat av husets terrasseringar, där volymer staplats på varandra för ett effektivt arkitektoniskt uttryck

**ARKITEKTER:** Exteriör av Kjellander + Sjöberg. Interiör av Konzept Stockholm. Gårdar och takterrasser av landskapsarkitektbyrån URBIO

**ADRESS:** Nordenflychtsvägen 62 och 64, västra Kungsholmen

**ANTAL BOSTÄDER:** 103 lägenheter, från ettor till sexrummare fördelat på två huskroppar

**INFLYTTNING:** April–juli 2017

# ETAGET PÅ VÄSTRA KUNGSHOLMEN

” Kan man verkligen bygga så här snyggt? var första tanken när vi tittade på nätet och såg Etaget med sina terrasser i olika nivåer.”

*Jan Holmgren  
lägenhetsinnehavare i Etaget*



Kungsholmen var en av stadsdelarna som ingick i deras spaningsområde. Nu fanns det plötsligt en trerummare ledig i Tobin Properties nyproduktion Etaget. Den generösa takhöjden och de lyxiga materialvalen upplevdes nästan för bra för att vara sanna. En timme efter att Lena och Jan Holmgren hade sett annonsen på Hemnet satt de i varsin stol hos mäklaren på Eklund Stockholm New York (ESNY). När de också fick veta att det skulle bli ett parkeringsgarage under huset föll den sista pusselbiten på plats. För att inte tala om hur skönt det kändes att det var fast pris, att slippa budgivning.

- Det var världens största impulsköp. Vi skulle flytta till något som inte fanns, som vi bara hade sett i en tjusig folder. Som skulle stå klart om två långa år. På en adress som vi inte ens hade hunnit åka till.

## Stombesök

Hjärtat bultar lite extra hårt, medger Jan Holmgren när vi träffar honom på trottoaren utanför Nordenflychtsgatan 62 och 64. Om några minuter är det dags för stombesök. Representer från Tobin Properties är på plats för att svara på frågor, liksom produktionsledarna från byggföretaget Ebab och mäklare från ESNY. Några visningslägenheter har färdigställts så att bostadsköparna ska kunna få en försmak av sina blivande boenden.

- Hur bra vi än trivs i Minneberg där vi har bott i mer än halva vårt liv, så är tiden mogen nu för att flytta till något mindre närmare staden. ”Kan man verkligen bygga så här snyggt?” var första

tanken när vi tittade på nätet och såg Etaget med sina terrasser i olika nivåer.

## Detaljer som gör skillnad

Snart är sanningens minut inne. Vi går in genom dörren på åttonde våningen. Handmålade cementplattor från Marocko på golvet i hallen, köket och badrummet. Ljusa askgolv i korridor och sovrum. Varmt ljusgrå väggar, rejäla fönsterbänkar av marmor. Platsbyggda garderober och kök signerade Snickerifabriken i Visby. Smart och osynlig förvaring i entrén. Träpanel som tvättpelare och smutsvätt kan gömma sig bakom. Stor balkong i öster och 3,10 i takhöjd. För att bara nämna något.

- Det är inte klokt att det kunde bli så bra! Jag kan bara föreställa mig hur mycket god mat vi kommer laga här. Köksön blir en given favoritplats att stå och hänga vid.

I bottenplanet på Etaget förbereds det för en gemensam miniverkstad där de boende till exempel kan spola av sin cykel eller måla om ett loppisfynd. Kanske blir det ett bageri och en blomsterhandel som flyttar in i de kommersiella lokalerna. Den lummiga takterassen med utekök och grill och utsikt över takåsar och vatten kan nyttjas av alla Etaget-bor. Bostadsrättsföreningens medlemmar har också tillgång till en båt i Pampas.

- Det blir bra för hjärtat att flytta hit. Jag kommer cykla mer och köra mindre bil. Man kan också ta bussen som stannar precis utanför porten. Ett kvarter bort har vi gröna och blåa tunnelbanelinjen.

## Från avtal till flytt

Caroline Järbratt, projektansvarig Kundrelation & Eftermarknad på Tobin Properties har varit familjen Holmgrens kontaktperson sedan det ögonblick då de skrev under förhandsavtalet.

- Vårt syfte är att hålla köparna i handen tills de flyttar in. Svara på frågor om stort och smått. Var tredje månad skickar vi ut ett nyhetsbrev om aktuella händelser kring projektet och tips om vad man ska förbereda inför flytten.

Med på rundvandringen är också Tomas Sjöberg, en av produktionsledarna från Ebab.

- Det har varit en utmaning att bygga Etaget. Från att spränga mitt bland befintlig bebyggelse till att resa två höga huskroppar med alla sina speciallösningar i lägenheterna. Varken vi eller Tobin Properties ger sig förrän det blir riktigt bra. Det är inte utan att man är lite stolt när man ser sig omkring.

Köpare Jan Holmgren gör ingen hemlighet av att han är väldigt nöjd med alla inblandade parter.

- Det har känts tryggt hela vägen. Folket från Ebab verkar vara mycket erfarna och kvalitetsmedvetna och Tobin Properties har tagit hand om oss på ett engagerat, proffsigt och personligt sätt. För två år sedan hade vi aldrig hört talas om bolaget – nu är vi både bostadsköpare och aktieägare i Tobin Properties.

# ARKADEN I SUNDBYBERG

”Ingen kan säga annat än att det är välbyggt, så långt från prefabrikat man kan komma.”

Kalle Dinell  
Arkitekt, DinellJohansson



”Får jag inte bo här så dör jag! Och när jag bor här kommer hallen alltid att vara städad. Vasen full av tulpaner. Jag ska sticka ut och springa varje dag ...”

Tobin Properties säljer inte bara funktionen bostad utan också drömmen om den du kommer bli när du har flyttat in. För att lyckas förvandla drömmen till fysisk form krävs ett engagemang utöver det vanliga. Alla som deltar i utvecklingen av projektet måste kunna lite mer, orka lite mer och vara lite mer flexibla. Den prisbelönta arkitektfirman DinellJohansson arbetar efter samma filosofi – att rätt analys och engagerat samarbete kan lyfta varje projekt över det förväntade.

## Återkommande samarbete

På uppdrag av Tobin Properties ritade DinellJohansson bostadshuset Arkaden i Sundbyberg som såldes med strykande åtgång hösten 2014. I januari 2017 var det säljstart för grannfastigheten RIO Sundbyberg som också har utvecklats tillsammans med DinellJohansson.

När Kalle Dinell stannar framför Arkaden ler han från öra till öra.

– Ingen kan säga annat än att det är välbyggt, så långt från prefabrikat man kan komma.

Här står ett platsbyggt tegelhus med rundade stenar i hörnen. Höga valv som bär hela fasaden. Djupa nischer och generösa fönster för största möjliga ljusinsläpp. Varje detalj från det exklusiva formgivna draghandtaget i ytterporten

till, de specialtillverkade stålräckena på balkongerna och den lummiga takterrassen stämmer överens med den ritning som DinellJohansson levererade.

– Det är verkligen inte bara vår tjänst att det har blivit så fint. Vi kan alltid rita fina hus, det är vår profession. Konsten är att genomföra projektet, för det krävs en jättebra organisation och där upplever jag att Tobin Properties har sin styrka. De har duktiga personer på varje position och ett arbetssätt där man överlappar varandra i processerna.

## Hög ambitionsnivå

DinellJohanssons målsättning är att ett bostadshus ska se bra ut på långt håll och kännas bra på nära håll.

– Vi pratar mycket om känslan som uppstår när du möter huset. Det går hand i hand med Tobin Properties önskan om att det ska vara identitetsskapande och själsligt.

Arkaden är ett fjorton våningar högt landmärke med ett 70-tal omsorgsfullt designade bostäder. En hög ambitionsnivå behöver inte kosta mer, enligt Kalle Dinell.

– Man behöver bara lägga in en extra växel, kliva ur boxen och göra några små justeringar. Sedan måste det finnas en byggherre som Tobin Properties också. Någon som agerar länk mellan oss och entreprenadfirman. Som förstår intentionen och försvarar den i alla lägen.

## Stort engagemang

Koncept- och projektutvecklarna på Tobin Properties har varit med från början till slut för att mejsla fram det husspecifika med Arkaden.

– Samarbetet med arkitekter, inredningsdesigners och konstnärer bygger på en ömsesidig respekt för olika roller och kompetenser, men det utesluter inte att varje idé kan vändas och vridas på tills alla är hundraprocentigt nöjda, säger projektutvecklingschef Adelina Mehra. DinellJohansson har samma inställning.

– Vem som kom på vad är irrelevant, vi bygger en helhet. För att projektet ska växa behöver vi bli utmanade, ta in fler inspirerande krafter och vilja lära oss nya saker hela tiden. Tobin Properties har lyckats skapa en kreativ, prestigelös och rolig miljö att arbeta i.

Kalle Dinell är övertygad om att Tobin Properties affärsidé har framtiden för sig.

– Tobin Properties vågar satsa på det som är lite mer, på kvalitet och detaljrikedom. Det tror jag kommer bära dem framåt. Länge. För oss arkitekter är det jätteroligt att få vara med och skapa hus som gör människor glada.



## ARKADEN

**NAMNET:** Är inspirerat av de vackra valvbågarna längst ner i entréplan

**ARKITEKTER:** DinellJohansson i samarbete med Konzept Stockholm och Johan Paju

**ADRESS:** Prästgårdsgatan 2, Sundbyberg

**ANTAL BOSTÄDER:** Ett tretton våningar högt landmärke med 71 omsorgsfullt designade lägenheter

**INFLYTTNING:** Maj 2017

# MEDARBETARE

Ju roligare man har på jobbet, desto bättre blir slutresultatet. Den sanningen har Tobin Properties tagit fasta på. Organisationen är platt, entreprenöriell och dynamisk. När målet är bestämt får medarbetarna stor frihet att ta sig dit tillsammans.

Genom att vara väldigt noggrann i rekryteringsprocessen har bolaget från början lyckats anställa kompetenta medarbetare som i sin tur attraherar nya, kompetenta medarbetare. Den positiva spiralen har lett till att Tobin Properties nu får förfrågningar från de mest välrenommerade personerna i branschen och personalomsättningen är låg i en tid av hög efterfrågan.

Bolaget lägger stor vikt vid teambildande aktiviteter och gör årligen ett par konferenser där samtliga medarbetare deltar. För att värna sammanhållningen sker även informella aktiviteter på löpande basis. Detta upplägg har genererat i en stark vi-känsla som sträcker sig

över avdelningsgränserna och kommer fortsatt att vara prioriterat när företaget växer.

Kontoret är inrett med en "hemma hos-känsla" och ligger på Humlegårdsgatan i centrala Stockholm.

Personalstyrkan har växt med 100 procent per år de senaste tre åren. Innan 2017 är slut ska de nuvarande medarbetarna ha fått ett antal nya kvalitetsmedvetna och strukturerade lagspelare som kolleger. För att passa in i gänget krävs också en god portion lyhördhet och ödmjukhet. På Tobin Properties råder en stark samarbetskultur.

De senaste rekryteringarna har framför allt varit till projektens genomförandedel samt till marknadsavdelningen. Bolagets ledning har nyligen förstärkts med en ny CFO. Grundaren Johan Varland som haft posten tidigare kan därmed fokusera på arbetet som transaktionschef.

Satsningen på fler medarbetare innebär att Tobin Properties får en ännu bättre kontinuitet och ännu bättre kontroll på projekten. Målbilden är att växa ytterligare utan att göra någon större förändring av strukturen på organisationen. Tobin Properties vill fortsatt uppfattas som den pigga uppstickaren med stor flexibilitet och höga ambitioner.

## TOBIN PROPERTIES ÄR...

### Lyhörda

Öppna, ödmjuka  
och inbjudande.

### Engagerade

Genuint entusiastiska,  
intresserade och närvarande  
och strävar ständigt efter  
att utveckla och leverera  
perfektion till kunden.

### Pålitliga

Uthålliga, transparenta  
helhetstänkare och en  
långsiktig partner när  
det gäller boende.

### Utmanare

Omkullkastar gamla  
föreställningar, har modet  
att ta aktiv ställning och  
driver branschutvecklingen.



# HÅLLBARHET

Myndighetskraven för tekniska miljöprestanda är hårda och skärps kontinuerligt. Till lagstiftning och nationella riktlinjer kommer kommunala särkrav, som formuleras i markanvisningstävlingar och detaljplaneläggning. Tobin Properties svarar upp mot kraven genom att aktivt delta i lägen med mycket hög ambitionsnivå.

I Norra Djurgårdsstaden växer en av världens mest hållbara stadsdelar fram och är ett av 18 projekt i tio länder som valts ut av Clinton Climate Initiative för att visa att hållbar tillväxt och klimatpositiv utveckling hör ihop.

I den nya stadsdelen bygger Tobin Properties bostadshuset Äril med 76 ljusa lägenheter som trappar sig ner mot vattnet längs Båthusparken. Materialen som arkitekterna på Semrén & Månsson har valt är så klart långlivade och gedigna och ger i kombination med stora fönsterpartier och rejäl takhöjd ett behagligt inomhusklimat. Här blandas betong med lärk, ärgad koppar, al och kalksten. Taket får grönskande evighetsängar och solpaneler som bidrar till byggnadens energiförsörjning. På de generösa balkongerna finns det gott om plats för blommor och grönt. För att det ska vara lätt att leva klimatsmart byggs sopsug, cykelförvaring och källsortering in i bostadshuset. Avfallskvarnen i köket är en annan miljövänlig detalj som också gör vardagen bekväm.

Äril utformas för att kunna uppnå kraven miljöbyggnad Guld vilket innebär att byggnaden har en betydligt lägre energiförbrukning än gällande krav och dokumenterat goda egenskaper gällande ljudmiljö, solförhållanden och inomhusklimat. Vid kommande klimatför-

ändringar med ökad nederbörd, varmare temperaturer och högre havsvattennivåer står Äril och de andra bostadshusen i området beredda. Här finns system för att samla upp vatten från ytor som hustak, vägar, parkeringsplatser och stenläggningar – vatten som sedan kan användas för till exempel bevattning av träd.

Tobin Properties har tecknat ett energiavtal med Eneo Solutions som kommer att förse Äril med värme och varmvatten från bergvärme, en förnybar energikälla. Eneo tar ansvar för byggnation och förvaltning av anläggningen.

– Med bergvärme kommer Äril att vara bland de energieffektivaste husen i hela Norra Djurgårdsstaden. Bostadsrättsinnehavarna kommer att få en energimässigt effektiv lösning till ett förutsägbart pris, vilket ger långsiktig trygghet. säger Wilhelm Löwenhielm, vd på Eneo.

De som flyttar in i Äril kommer att bo i en klimatpositiv stadsdel som motverkar utsläppet av växthusgaser istället för att bidra till det.

– Med Äril lyfter vi fram att en hållbar livsstil inte bara är ekonomiskt smart utan också praktisk och njutningsfull, säger Anna Grinneby, projekteringschef på Tobin Properties.



Tobins kunder efterfrågar genomtänkta yteffektiva bostäder med högkvalitativa material, vilket ger god hållbarhet och längre livstid för fastigheten och bostäderna. Dessutom deltar bolaget aktivt i att förtäta Stockholms närområden, vilket har en positiv miljöpåverkan.

Förtätning av dessa områden leder till ett minskat transportbehov, framförallt bilburen sådan.



# AKTIEN OCH ÄGARE

Tobin Properties noterade den 28 oktober på Nasdaq First North Premier och i samband med noteringen flyttades även handeln i bolagets preferensaktie till samma lista.

## Aktien

Tobin Properties har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier. 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 kronor. 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.

## Ägare och ägarstruktur

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.

### DE TIO STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 31 DECEMBER 2016

| Aktieägare                                      | Antal stamaktier  | Antal preferensaktier | Antal aktiekapital (%) | Antal röster (%) |
|-------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|------------------|
| Erik Karlin, privat och via bolag <sup>1)</sup> | 2 831 250         | 0                     | 24,90                  | 27,04            |
| Johan Varland via bolag <sup>2)</sup>           | 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             |
| <b>Tio största ägare totalt</b>                 | <b>7 250 144</b>  | <b>305 312</b>        | <b>66,45</b>           | <b>69,54</b>     |
| Övriga ägare                                    | 3 119 388         | 694 930               | 33,55                  | 30,46            |
| <b>Totalt</b>                                   | <b>10 369 532</b> | <b>1 000 242</b>      | <b>100,00</b>          | <b>100,00</b>    |

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

<sup>2)</sup> Johan Varland äger stamaktier via sitt helägda bolag Egobox AB.

## Aktiekapitalets utveckling

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

Tobin Properties har rätt att lösa in preferensaktierna till 110 SEK per aktie.

### AKTIEKAPITALET UTVECKLING<sup>1)</sup>

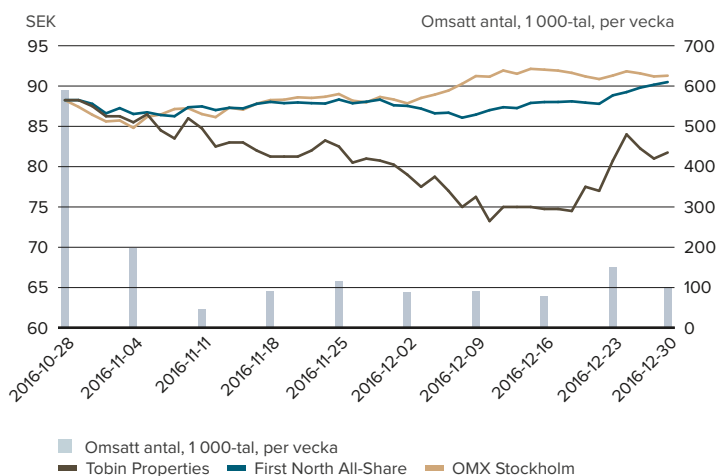
| Registreringsdatum | Händelse                  | Antal aktier (pref. A och stamaktier) |            | Aktiekapital (SEK) |           |
|--------------------|---------------------------|---------------------------------------|------------|--------------------|-----------|
|                    |                           | Förändring                            | Totalt     | Förändring         | Totalt    |
| 2016-11-01         | Nyemission                | 2 252 250                             | 11 369 774 | 225 225            | 1 136 999 |
| 2016-07-21         | Minskning av aktiekapital | 999 758                               | 9 117 742  | -99 976            | 911 774   |
| 2016-01-11         | Nyemission                | 1 875 000                             | 10 117 500 | 187 500            | 1 011 750 |
| 2015-03-30         | Nyemission                | 150 000                               | 8 242 500  | 15 000             | 824 250   |
| 2015-03-03         | Nyemission                | 700 000                               | 8 092 500  | 70 000             | 809 250   |
| 2014-07-03         | Nyemission                | 1 150 000                             | 7 392 500  | 115 000            | 739 250   |
| 2014-06-10         | Fondemission              | 6 117 650                             | 6 242 500  | 499 400            | 624 250   |
| 2013-07-29         | Nyemission                | 3 500                                 | 124 850    | 3 500              | 124 850   |
| 2012-09-19         | Nyemission                | 2 500                                 | 121 350    | 2 500              | 121 350   |
| 2011-07-04         | Nyemission                | 18 850                                | 118 850    | 18 850             | 118 850   |
| 2007-07-03         | Nybildning                | 100 000                               | 100 000    | 100 000            | 100 000   |

<sup>1)</sup> Tabellen visar den historiska utvecklingen för bolagets aktiekapital sedan 2007.

## Utveckling under året

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.

### AKTIEKURSUTVECKLING AV STAMAKTIEN



## Utdelning

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.

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

## Utdelningspolicy

Tobin Properties utdelningspolicy medger att upp till och med 25 procent av årets resultat kan delas ut.

### ANALYTIKER SOM BEVAKAR TOBIN PROPERTIES:

Tobias Kaj, ABG Sundal Collier  
Johan Edberg, Pareto Securities

# STYRELSE



## ERIK KARLIN

Grundare, vd och  
styrelseledamot  
sedan 2010

Född: 1972. Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Flera års erfarenhet av fastighetsutveckling som entreprenör och investerare.

**Aktieinnehav:** privat och via sitt helägda bolag Karlin & Co Stockholm AB ägare till 2 831 250 stamaktier.



## JOHAN VARLAND

Grundare, transaktionschef  
och styrelseordförande  
sedan 2010

Född: 1970. Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Tidigare erfarenhet från bland annat Lensway som CFO, fastighetsanalytiker på Leimdörfer och affärsjournalist på Finansradion.

**Aktieinnehav:** indirekt ägare 1 237 500 stamaktier via Egobox AB.



## CHRISTINA TILLMAN

Styrelseledamot  
sedan 2016

Född: 1968. Civilekonomexamen från Stockholms Universitet. Har tidigare bland annat varit VD på Odd Molly och Gudrun Sjödén och arbetar för närvarande som styrelseledamot i Coop Sverige, Volanti, Corem Property Group, styrelseordförande i House of Dagmar samt som konsult inom affärsutveckling.

**Aktieinnehav:** 1 050 stamaktier och 450 st preferensaktier.

**Tobininnehav som ägs av närstående:** Kattvik Financial Services AB: 12 485 stamaktier och 14 500 preferensaktier.



## PEDER JOHNSON

Styrelseledamot  
sedan 2012

Född: 1957. Juridik- och matematikstudier vid Uppsala universitet. Medgrundare till bland andra D Carnegie Broadgate & Stendörren och Storholmen Förvaltning. Gimmel Fastigheter AB, Styrelseordförande i Museum Lars Jonsson AB och Storsudrets Fastighetsutveckling AB. Styrelseledamot Fastighetsaktiebolaget Fattighuset, Stiftelsen Södermanland Nerikes studentbostäder Bergrick Fastigheter m.fl.

**Aktieinnehav:** 200 000 stamaktier.

# LEDNING

**PER ALNEFELT**

*CFO från och med  
årsskiftet  
2016/2017*

Född: 1960. Civilekonomexamen från Uppsala Universitet. Tidigare erfarenhet från bland annat Teleperformance som nordisk CFO sedan 2013. Mer än 20 års erfarenhet från CFO-roller i en rad olika bolag och management consulting inom CFO-området.

**Aktieinnehav:** 7 250 stamaktier.

**LOUISE SAXHOLM**

*Marknadschef  
sedan 2014*

Född: 1980. Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.

Tidigare anställningar på bland Procter & Gamble och Johnson & Johnson.

**Aktieinnehav:** 1 000 stamaktier och 425 preferensaktier.

**ADELINA MEHRA**

*Projektutvecklings-  
chef sedan 2015*

Född: 1977. Arkitekt SAR/MSA, Chalmers Tekniska Högskola. Flera års erfarenhet som VD på arkitektkontoret Semrén + Månsson.

**Aktieinnehav:** 3 600 stamaktier och 425 preferensaktier.

**ANNA GRINNEBY**

*Projekteringschef  
sedan 2015*

Född: 1966. Arkitekt SAR/MSA, Chalmers Tekniska Högskola. Lång erfarenhet inom bostadsbyggande, bland annat som projekteringschef på JM och projektutvecklare på Atrium Ljungberg.

**Aktieinnehav:** –

**ERIK KARLIN**

*Grundare, vd och  
styrelseledamot  
sedan 2010*

Född: 1972. Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Flera års erfarenhet av fastighetsutveckling som entreprenör och investerare.

**Aktieinnehav:** privat och via sitt helägda bolag Karlin & Co Stockholm AB ägare till 2 831 250 stamaktier.

**JOHAN VARLAND**

*Grundare, transaktionschef  
och styrelseordförande  
sedan 2010*

Född: 1970. Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Tidigare erfarenhet från bland annat Lensway som CFO, fastighetsanalytiker på Leimdörfer och affärsjournalist på Finanstidningen.

**Aktieinnehav:** indirekt ägare 1 237 500 stamaktier via Egobox AB.

SID **44****FINANSIELL INFORMATION**

- 44 Förvaltningsberättelse
- 50 Rapport över resultat för koncernen
- 51 Rapport över finansiell ställning för koncernen
- 52 Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen
- 53 Rapport över kassaflöden för koncernen
- 54 Resultaträkning för moderbolaget
- 55 Balansräkning för moderbolaget
- 56 Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget
- 57 Kassaflödesanalys för moderbolaget

SID **58****NOTER**

- 58 Not 1 – Väsentliga redovisningsprinciper
- 63 Not 2 – Väsentliga uppskattningar och bedömningar
  - Not 3 – Intäkternas fördelning
  - Not 4 – Rörelsesegment
  - Not 5 – Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar
- 65 Not 6 – Arvode och kostnadsersättning till revisorer
  - Not 7 – Finansnetto
- 66 Not 8 – Bokslutsdispositioner
  - Not 9 – Skatter
- 67 Not 10 – Resultat per aktie
  - Not 11 – Materiella anläggningstillgångar
  - Not 12 – Andelar i intresseföretag
- 68 Not 13 – Moderbolagets andelar i intresseföretag
- 69 Not 14 – Fordringar på koncernföretag och intresseföretag
  - Not 15 – Långfristiga fordringar och övriga fordringar
  - Not 16 – Projektfastigheter
  - Not 17 – Exploateringsfastigheter
  - Not 18 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
- 70 Not 19 – Likvida medel
  - Not 20 – Eget kapital
  - Not 21 – Räntebärande skulder
- 71 Not 22 – Pensioner
  - Not 23 – Övriga skulder
  - Not 24 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
- 72 Not 25 – Finansiell riskhantering och finansiella instrument
- 73 Not 26 – Operationell leasing
- 74 Not 27 – Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventualtillgångar
  - Not 28 – Närstående
- 75 Not 29 – Koncernföretag
- 76 Not 30 – Specifikationer till rapport över kassaflöden
- 77 Not 31 – Händelser efter balansdagen
  - Not 32 – Uppgifter om moderbolaget
- 78 Intygande
- 79 Revisionsberättelse

SID **81****ÖVRIG INFORMATION**

- 81 Definitioner av nyckeltal
- 82 Om Tobin Properties
- 83 Årsstämma 2017



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETENS ART OCH INRIKTNING

Styrelsen och verkställande direktören för Tobin Properties AB (publ), organisationsnummer 556733-4379, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2016.

Där inget annat anges avser uppgifterna koncernen. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Samtliga belopp anges i tusentals svenska kronor (TSEK) om inget annat anges. Avrundningar till tusentals kronor kan innebära att beloppen inte stämmer om de summeras.

Tobin Properties är ett fastighetsutvecklingsföretag vars affärsidé är att utifrån moderna människors behov skapa funktionella och välde signerade bostäder. Tobin Properties verkar i attraktiva lägen i Stockholmsregionen och centrala Uppsala genom att nyproducera bostäder eller konvertera kommersiella byggnader till bostäder. Visionen är att utveckla stadsbilden med nya bostäder som engagerar och ger högre livskvalitet med en arkitektur och design som särskiljer sig. Sedan starten 2010 har Tobin Properties uppvisat en stark tillväxt och har idag en god marknadsposition.

Tobin Properties samarbetar med ledande arkitekter och konsulter för utformningen och med mäklare för försäljningen av bostäderna. För uppförandet av bostäderna upphandlar Tobin Properties entreprenadtjänster från ledande byggföretag.

Affärsprocessen omfattar faserna identifiering och fastighetsförvärf, finansiering, konceptutveckling och projektering, marknadsföring och försäljning, genomförande och färdigställande samt eftermarknad och överlämning. Tobin Properties agerar byggherre/beställare genom nybildade bostadsrättsföreningar. Därigenom säkerställs att föreningen har full förmån av garantier, försäkringar och rättigheter när bostäderna överlämnas till de nya medlemmarna.

Fastighetstillgångarna avyttras genom försäljning av dotterbolagsaktier till bostadsrättsföreningen. Därigenom uppstår det netto som utgör Tobin Properties rörelseintäkt. Tobin Properties målsättning är att projektmarginalen, uttryckt som projektvinst ställd i relation till de totala intäkterna över tid, skall uppgå till 20 procent.

Moderföretaget Tobin Properties AB har sitt säte i Stockholm.

## ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Antalet anställda i koncernen var per 31 december 2016 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.

## VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN

Koncernen bestod den 31 december 2016 förutom av moderbolaget Tobin Properties AB (publ.) av de helägda dotterbolagen Tobin Properties Projektutveckling AB, Klaräpple Fastighets AB, Menigasker AB, Lundbytorp Fastighets AB, Peasgood Nonsuch AB, Pederstrup AB samt Romo Fastighetsförvaltning HB.

Dotterbolaget Menigasker AB är i sin tur moderbolag till det helägda bolaget Melonkalvill AB, BRF Oranie, Oberländer Fastighets AB, Nedlesrot Fastighets AB samt Vyn Tollare Fastighets AB. Dotterbolaget Lundbytorp Fastighets AB är i sin tur moderbolag till Popaul Ek för som i sin tur äger Hem & Hus Slaktaren AB.

I koncernen ingår dessutom det delägda bolaget Golfbäcken Holding AB samt SBG Gravensteiner AB som i sin tur är moderbolag till Garage & Parkering i Centrala Sundbyberg AB samt Jamba Fastighets AB. Tobin Properties äger även aktier och andelar i intressebolagen Pardes Holding AB,

Solterrassen i Solsidan AB, Gladan Holding II AB samt Fagerö Holding AB.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under 2016 har Tobin Properties tecknat bindande avtal om försäljning av lägenheter till ett värde om 892 MSEK (981) inklusive långsiktiga fastighetslån i bostadsrättsföreningarna.

I april tecknade Tobin Properties avtal om förvärf av byggrätter för cirka 150 lägenheter i Roslags-Näsby till en köpeskilling om 148 MSEK (Unum). I november ingick Tobin avtal med EQT avseende att tillsammans utveckla Unum.

Under andra kvartalet tecknades avtal om förvärf av tomt-rätterna till fastigheterna Gladan 6&7 i Stadshagen på västra Kungsholmen i Stockholm. Fastigheterna omfattar 7 500 kvm och är fullt uthyrda till skola och kontor. Köpeskillingen uppgår till 283 MSEK och förvärfvet genomförs tillsammans med Fridhem Fastighetsutveckling Stockholm AB.

I juli tecknades avtal om förvärf av den kommersiella fastigheten Nacka Orminge 1:59 för 19,5 MSEK. Tobin Properties har som avsikt att i samarbete med Nacka kommun driva detaljplan för bostäder och bedömer att kommande detaljplan ger möjlighet att uppföra cirka 150 bostäder på fastigheten.

I oktober tecknades avtal om förvärf av 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.

I november tecknade bolaget avtal om förvärf 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.

Under fjärde kvartalet tecknade bolaget avtal om förvärf 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.

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.

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

Den 28 oktober 2016 noterades Tobin Properties stamaktie på Nasdaq First North Premier. Genom emissionen tillfördes bolaget 180 MSEK, före avdrag för emissionskostnader, varav 31 MSEK kom från att övertilldelningsoptionen utnyttjades till fullo. I samband med noteringen flyttades även handeln i Tobin Properties preferensaktie till Nasdaq First North Premier.

I september rekryterades Per Alnefelt som ny CFO i Tobin Properties. Per Alnefelt efterträder Johan Varland som kvarstår i ledningsgruppen och tillträder tjänsten som transaktionschef med ansvar för projektförvärf och affärsutveckling. Per Alnefelt tillträdde sin nya tjänst vid årsskiftet 2016/2017.

## PROJEKTPORTFÖLJEN

Under 2016 har Tobin Properties 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. Det totala

antalet bostäder i projektportföljen uppgår nu till cirka 2 500 stycken, en ökning med cirka 51 procent på 12 månader. Under 2016 såldes 102 (182) bostäder, 2 (3) projekt säljstartade, 91 (0) bostäder färdigställdes, 76 (227) bostäder produktionsstartade och sammanlagt 406 (421) bostäder var i produktion vid årets slut.

## PROJEKTSTATUS

Av projektportföljens totala bostadsarea om cirka 160 000 kvm har cirka 56 300 kvm lagakraftvunnen detaljplan för bostäder.

Av detta var projekt motsvarande cirka 30 300 kvm, sålt och byggstartat 31 december 2016. Med sålt avses att lägenheter sålts på bindande avtal till slutkunder i en tillräcklig omfattning för byggstart. Försäljningskriterierna för byggstart varierar mellan 50 procent och 70 procent av bostäderna. Av de projekt som saknar lagakraftvunnen detaljplan har 38 700 kvm villkor som förutsätter att lagakraftvunnen plan finns innan Tobin Properties tillträder. Det totala antalet byggstartade men ej sålda bostäder uppgick per 31 december 2016 till 23 bostäder.

## PROJEKTPORTFÖLJ PER 31 DECEMBER 2016, ÖVERSIKT

| Projektnamn                     | Plats                 | Tillträde (år) | Säljstart (år) | Förväntat avslut (år) | Tillträtt/ ej tillträtt | Detaljplan/ ej detaljplan | Antal bostäder | Antal sålda bostäder | Andel sålda (%) | Utvecklat värde (MSEK) | BOA (kvm)      |
|---------------------------------|-----------------------|----------------|----------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------|----------------|----------------------|-----------------|------------------------|----------------|
| <b>Byggstartade projekt</b>     |                       |                |                |                       |                         |                           |                |                      |                 |                        |                |
| 5 Hus Tollare 1                 | Nacka                 | 2014           | 2015           | 2016                  | Tillträtt               | Detaljplan                | 10             | 5                    | 50              | 100                    | 1 500          |
| Etaget <sup>1)</sup>            | Västra Kungsholmen    | 2011           | 2014           | 2017                  | Tillträtt               | Detaljplan                | 103            | 102                  | 99              | 700                    | 7 900          |
| Arkaden <sup>1)</sup>           | 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 <sup>1)</sup>              | Norra Djurgårdsstaden | 2016           | 2016           | 2018                  | Ej tillträtt            | Detaljplan                | 76             | 59                   | 78              | 850                    | 7 100          |
| <b>Summa</b>                    |                       |                |                |                       |                         |                           | <b>406</b>     | <b>383</b>           | <b>94</b>       | <b>2 700</b>           | <b>30 300</b>  |
| <b>Ej byggstartade projekt</b>  |                       |                |                |                       |                         |                           |                |                      |                 |                        |                |
| Unum                            | Roslags-Näsby         | 2016           | 2017           | 2018                  | Tillträtt               | Detaljplan                | 147            | –                    | –               | 500                    | 5 000          |
| Rio <sup>1)</sup>               | Sundbyberg            | 2014           | 2017           | 2019                  | Tillträtt               | Ej detaljplan             | 176            | –                    | –               | 850                    | 8 000          |
| VYN                             | Nacka                 | 2016           | 2016           | 2019                  | Tillträtt               | Detaljplan                | 95             | 7                    | 7               | 600                    | 7 500          |
| Örtagården                      | Uppsala               | 2016           | 2017           | 2019                  | Tillträtt               | Detaljplan                | 100            | –                    | –               | 500                    | 5 500          |
| Nacka Strand 3                  | Nacka                 | 2017           | 2019           | 2021                  | Ej tillträtt            | Ej detaljplan             | 166            | –                    | –               | 800                    | 10 500         |
| Torghuset                       | Västra Roslags-Näsby  | 2017           | 2018           | 2020                  | Ej tillträtt            | Ej detaljplan             | 40             | –                    | –               | 250                    | 3 000          |
| Stationshuset                   | 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 <sup>1)</sup>      | Tyresö Golfbana       | 2017           | 2018           | 2021                  | Ej tillträtt            | Ej detaljplan             | 200            | –                    | –               | 600                    | 12 000         |
| Golfbäcken 2 <sup>1)</sup>      | Tyresö Golfbana       | 2017           | 2018           | 2022                  | Ej tillträtt            | Ej detaljplan             | 150            | –                    | –               | 600                    | 11 000         |
| Nacka Strand 1                  | Nacka                 | 2017           | 2020           | 2022                  | Ej tillträtt            | Ej detaljplan             | 150            | –                    | –               | 800                    | 11 300         |
| <b>Summa</b>                    |                       |                |                |                       |                         |                           | <b>1 414</b>   | <b>–</b>             | <b>–</b>        | <b>6 600</b>           | <b>87 700</b>  |
| <b>Exploateringsfastigheter</b> |                       |                |                |                       |                         |                           |                |                      |                 |                        |                |
| Slaktaren                       | Sundbyberg            | 2015           | –              | –                     | Tillträtt               | Ej detaljplan             | 80             | –                    | –               | 400                    | 4 500          |
| Gladan 5 <sup>1)</sup>          | Västra Kungsholmen    | 2015           | –              | –                     | Tillträtt               | Ej detaljplan             | 80             | –                    | –               | 450                    | 4 500          |
| Gladan 6 och 7 <sup>1)</sup>    | Västra Kungsholmen    | 2016           | –              | –                     | Tillträtt               | Ej detaljplan             | 130            | –                    | –               | 800                    | 8 000          |
| Orminge                         | Nacka                 | 2016           | –              | –                     | Tillträtt               | Ej detaljplan             | 150            | –                    | –               | 600                    | 10 000         |
| Marievik                        | Liljeholmen           | 2016           | –              | –                     | Tillträtt               | Ej detaljplan             | 250            | –                    | –               | 1 450                  | 15 000         |
| <b>Summa</b>                    |                       |                |                |                       |                         |                           | <b>690</b>     | <b>–</b>             | <b>–</b>        | <b>3 700</b>           | <b>42 000</b>  |
| <b>Summa totalt</b>             |                       |                |                |                       |                         |                           | <b>2 510</b>   | <b>–</b>             | <b>–</b>        | <b>13 000</b>          | <b>160 000</b> |

<sup>1)</sup> Delägt projekt.

|                                |                      | Area (kvm) |               |                   |                            |                   |  |
|--------------------------------|----------------------|------------|---------------|-------------------|----------------------------|-------------------|--|
| Projektnamn                    | Fastighetsbeteckning | Bostäder   | Kommersiellt  | Hyresvärde (MSEK) | Fastighetskostnader (MSEK) | Driftnetto (MSEK) |  |
| <b>Förvaltningsfastigheter</b> |                      |            |               |                   |                            |                   |  |
| Slaktaren                      | Slaktaren 12         | 990        | 1 670         | 3,2               | 0,8                        | 2,4               |  |
| Gladan 5 <sup>1)</sup>         | Gladan 5             | –          | 4 200         | 9,6               | 0,9                        | 8,7               |  |
| Gladan 6 och 7 <sup>1)</sup>   | 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               |  |
| Marievik                       | Marievik 22 och 29   | –          | 1 620         | 6,7               | 1,8                        | 4,9               |  |
| <b>Summa</b>                   |                      | <b>990</b> | <b>16 290</b> | <b>37,1</b>       | <b>5,7</b>                 | <b>31,4</b>       |  |

<sup>1)</sup> Delägt projekt.

## FÖRÄNDRINGAR I PROJEKTSTATUS EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Efter räkenskapsårets utgång och fram till den 1 april 2017 har ytterligare bindande avtal tecknats för 146 bostäder i säljstade projekt.

Tobin Properties har tecknat avtal om förvärv av fastigheterna Fjärdingen 27:5, Fjärdingen 27:6 samt Fjärdingen 29:1 i centrala Uppsala. Köpeskillingen uppgick till 225 MSEK.

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 medinvestorare. 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.

Tobin Properties har tecknat ett markanvisningsavtal med Sundbyberg som tillsammans med grannfastigheten som bolaget äger sedan tidigare omfattar cirka 10 000 kvm bostäder och 1 400 kvadratmeter lokalyta. Tobin Properties räknar med att kunna uppföra cirka 150 bostäder i kvarteret.

Tobin Properties har tecknat avtal om att förvärva ett trettiotal sammanhängande villatomter omfattande cirka 35 000 kvm mark i Nacka. Syftet med förvärvet är att, tillsammans med Nacka, utveckla en ny stadsdel och genom en detaljplaneändring möjliggöra för nyproduktion av cirka 600–700 bostäder.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

De senaste åren har erbjudit gynnsamma förutsättningar för hela branschen och i huvudsak ser de fundamentala förutsättningarna för verksamheten fortsatt goda ut. Tobin Properties lägger största vikt vid att stå fast vid en konservativ syn på verksamheten, riskerna och tillväxten. Ett grundfundament för Tobin Properties är det disciplinerade och strukturerade sättet för att hantera risker. I tabellen nedan presenteras Tobin Properties väsentliga risker, osäkerhetsfaktorer och hanteringen av dessa.

## OMVÄRLDSRISKER

| Risk                                     | Beskrivning av risk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Hantering                                                                                                                     |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Makroekonomiska risker                   | Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder, regionalekonomisk utveckling, befolkningstillväxt med mera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Löpande omvärldsanalys av vilka kommuner och stadsdelar som har framtiden för sig.                                            |
| Möjlighet att få avsättning för bostäder | Viljan såväl som förmågan att betala för bostäder har en avgörande betydelse för Tobin Properties verksamhet. Viljan att betala för bostäder beror bland annat på hur väl bostäderna motsvarar efterfrågan på marknaden, aktiviteten på bostadsmarknaden, den allmänna prisutvecklingen på bostäder samt demografiska faktorer. Förmågan att betala för bostäder påverkas bland annat av löneutvecklingen, sysselsättningen, skatte- och avgiftsnivåer och andra faktorer som generellt påverkar hushållens ekonomi såsom deras möjlighet till ränteavdrag och erhålla lånefinansiering. | Regelbunden marknadsanalys, etappindelning av projekt, regelbunden bevakning av förändringar i regelverk för bolånemarknaden. |
| Konkurrens                               | Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av bolagets förmåga att förutse framtida marknadsförändringar och trender, samt att snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov vilket kan resultera i ökade kostnader och kräva prissänkningar eller ändringar i koncernens affärsmodell. Vidare är Tobin Properties verksamt på en marknad där ett flertal av bolagets konkurrenter har större finansiella resurser än bolaget.                                                                                                                            | Regelbunden omvärldsanalys, affärsplanering.                                                                                  |
| Politiska och legala risker              | Nya lagar och regler samt förändringar av gällande lagar och regler, som är tillämpliga på Tobin Properties verksamhet kan ha negativ inverkan på bolaget. För att fastigheterna ska kunna användas och utvecklas som avsett krävs dessutom olika myndighetstillstånd och -beslut.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Rutiner för detaljerad due diligence inför förvärv, löpande dialog med kommuner och myndigheter, kompetensutveckling.         |

## OPERATIVA RISKER

| Risk                                                    | Beskrivning av risk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Hantering                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Risker relaterade till affärsmodell och projektportfölj | Det är en förutsättning för Tobin Properties fortsatta utveckling är att projekten är ekonomiskt lönsamma. Koncernen är också beroende av dess förmåga att bibehålla och rekrytera nödvändig kompetens inom områden såsom bygg, projektering, design, arkitektur och marknadsföring samt upphandla entreprenader. Vidare är fastighetsutveckling beroende av löpande tillförsel av nya projekt på acceptabla villkor. Genomförandet av ekonomiskt lönsamma fastighetsutvecklingsprojekt kan dessutom bland annat påverkas av om projekten i tillräcklig grad svarar mot marknadens efterfrågan, om efterfrågan eller pris på bostäder förändras, bristande planering, analys och kostnads kontroll. | Säkerställa kompetens för affärs- och projektutveckling, projekten är baserade på genomarbetade ekonomiska kalkyler som löpande följs upp. |
| Förvärvrisk                                             | Förvärv av fastigheter involverar exempelvis osäkerheter kring hanteringen av hyresgäster, oförutsedda kostnader gällande miljösanering, ombyggnationer, hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut och uppkomst av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Rutiner för detaljerad due diligence inför förvärv.                                                                                        |
| Miljörisk                                               | Tobin Properties bedriver ingen verksamhet som kräver tillstånd enligt miljöbalken. Det kan dock vara, eller ha varit, hyresgäster inom fastigheterna som bolaget direkt eller indirekt äger som bedriver verksamhet med särskilt tillstånd enligt miljöbalken som är verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Vidare kan tidigare verksamhetsutövare ha utfört efterbehandling av en fastighet på ett, för tidpunkten, godtagbart sätt. Som en följd av ändrad användning för bostadsändamål, kan kraven för bolaget komma att bli högre, vilket resulterar i att Tobin Properties kan stå för kostnader för efterbehandling och sanering för att kunna använda fastigheten så som önskas.           | Vid fastighetsförvärv avtalas att säljaren ska svara för eventuella miljöbelastningar alternativt hanteras med ingående undersökningar.    |
| Nyckelpersoner                                          | Tobin Properties framtida utveckling är starkt beroende av bolagsledningens och andra nyckelpersoners kompetens, erfarenhet och engagemang. Det är därför viktigt att behålla och vid behov rekrytera nyckelpersoner.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Attraktivt verka för att bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare.                                                                       |
| Skatterisker                                            | Koncernen och intresseföretagens verksamhet påverkas, från tid till annan, av gällande svenska skatteregler. Förändringar i bolags- och fastighetsskatten, såväl som andra skattebelastningar och bidrag kan komma att påverka förutsättningarna för Tobin Properties verksamhet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Bolaget följer förändringar av rättspraxis och planer för förändrad lagstiftning samt rådgör regelbundet med extern expertis.              |

## FINANSIELLA RISKER

| Risk              | Beskrivning av risk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Hantering                                                                                                                                   |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Likviditetsrisk   | Om Tobin Properties rörelseintäkter inte är tillräckliga för att betala sina nuvarande eller sin framtida skuldsättning kan företaget komma att tvingas vidta åtgärder som att skala ner verksamheten och/eller senarelägga förvärv, investeringar, byggstartar, försäljning av tillgångar, omstrukturerar och refinansiera skulden eller söka ytterligare eget kapital.                                                            | Löpande prognostisera framtida kassaflöden utifrån olika scenarion för att säkerställa att finansiering sker i tid.                         |
| Finansieringsrisk | Fastighetsutvecklingsprojekten som Tobin Properties driver kan komma att drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader på grund av faktorer utanför företagets kontroll. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte rymms inom beviljade kreditfaciliteter.                                                                   | Planering och aktivt prognosarbete för att skapa handlingsutrymme, tillgång till outnyttjade krediter.                                      |
| Kreditrisk        | Koncernen och dess intresseföretag är exponerade mot risken att inte få betalt för de bostäder eller fastigheter som avyttrats. Detta kan leda till förseningar och ökade kostnader för företaget.                                                                                                                                                                                                                                  | Diversifiering – köparna av bostäderna är många varför den enskilda riskexponeringen blir låg. Välja projektpartners och banker med omsorg. |
| Ränterisk         | Tobin Properties finansierar sin verksamhet i huvudsak genom lån. Lånefinansiering för att göra investeringar ökar Tobin Properties exponering mot förlust av kapital och högre räntekostnader. Ränta på koncernens upplåning är från tid till annan föremål för fluktuationer i gällande räntor. Ränteförändringar kan leda till förändringar i verkligt värde, förändringar i kassaflöde och fluktuationer i koncernens resultat. | Räntekostnader är en betydande kostnad för Tobin Properties och inför varje finansiering vägs risken för ränteförändringar in i kalkylen.   |

## RESULTAT FÖR PERIODEN JANUARI – DECEMBER 2016

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 avsnittet ”Redovisningsmässiga förändringar” nedan.

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

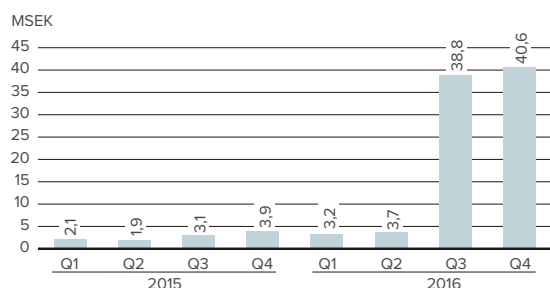
Hysesintäkter från fastigheter har ökat med 1 971 TSEK vilket dels beror på att fastighet som förvärvades föregående år har givit intäkter hela perioden samt dels att bolaget per 1 juli 2016 förvärvat ytterligare en fastighet. Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till –1 047 TSEK (–533), vilket ger ett drifts-överskott uppgående till 2 242 TSEK (785).

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 vid årets slut 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 uppgick till –4 600 TSEK (266). Ökningen av intäkter är hänförlig till ränteintäkter 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).

#### NETTOOMSÄTTNING PER KVARTAL (MSEK)



#### 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.

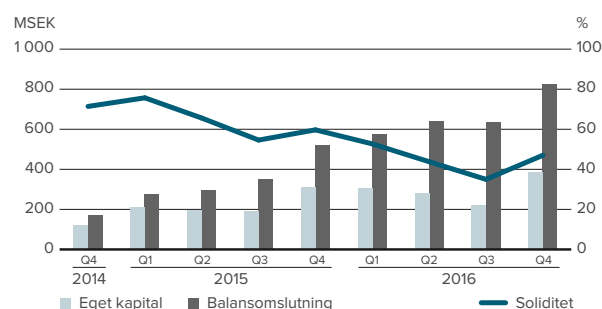
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till –134 729 TSEK (–204 026), vilket till största del är hänförligt till investeringar i exploateringsfastigheter samt kortfristiga fordringar hos Brf.

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).

#### EGET KAPITAL, BALANSOMSLUTNING (MSEK) OCH SOLIDITET



#### REDOVISNINGSMÄSSIGA FÖRÄNDRINGAR

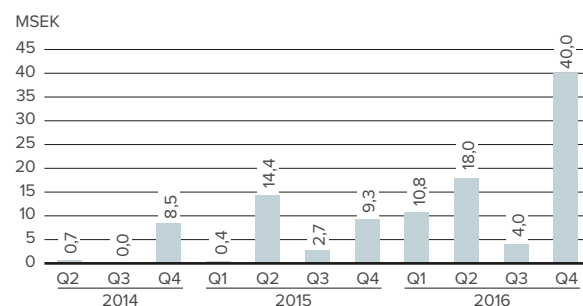
Nedan följer en översikt över de redovisningsmässiga förändringar som genomförts under perioden.

##### 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 jämförelsesiffror 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 sammanlagda engångseffekten till följd av brf:ens dekonsolidering, påverkat resultatet marginellt.

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".

#### VINSTAVRÄKNING PER KVARTAL (MSEK)



## 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 byggtreprenaden 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.

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

Koncernens eget kapital uppgår per 31 december 2016 till 387 751 (311 815) TSEK och soliditeten till 46,9 procent (59,7).

## MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat för räkenskapsåret uppgår till –32 954 (–4 092) TSEK. Per bokslutsdagen uppgår eget kapital till 332 954 (333 293) TSEK. Moderbolagets skulder uppgår till 336 602 (10 748) TSEK vilket innebär att bolagets soliditet är 50 procent (97).

## AKTIEN, ÄGARE OCH UTDELNINGSPOLICY

Tobin Properties har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier.

Den 28 oktober 2016 noterades stamaktien på Nasdaq First North Premier. Genom emissionen tillfördes bolaget 180 MSEK, före avdrag för emissionskostnader, varav 31 MSEK kom från att övertilldelningsoptionen utnyttjades till fullo.

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.

Vid årets ingång hade Tobin Properties 8 117 500 utestående stamaktier. I samband med noteringen på Nasdaq First North Premier i oktober, genomfördes en nyemission av 2 252 032 stamaktier, vilket innebär att antalet utestående stamaktier per årsskiftet summerar till 10 369 532.

Preferensaktier vid årets ingång uppgick till 2 000 000. Under juli månad 2016 löstes cirka hälften av bolagets preferensaktier (999 758 st) in för en sammanlagd lösenlikvid om 110 MSEK vilket innebär att det totala antalet utestående preferensaktier vid årets slut uppgick till 1 000 242. Tobin Properties har rätt att lösa in preferensaktierna till 110 SEK per aktie.

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.

Tobin Properties utdelningspolicy medger att upp till och med 25 procent av årets resultat kan delas ut.

## BOLAGSSTYRNING

Tobin Properties är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för bolagsstyrningen ligger bolagsordningen, svensk lag, interna regler och föreskrifter samt Nasdaq First North Premiers regelverk för emittenter. Tobin Properties tillämpar för närvarande inte Svensk kod för bolagsstyrning vilket heller inte är ett krav på Nasdaq First North Premier.

Tobin Properties fastställer årligen en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för verkställande direktören. Arbetsordningen anger bland annat styrelsens åligganden, ansvarsfördelning, mötesplan och vilka ärenden som skall föreläggas styrelsen. Bolaget har under året hållit fem styck styrelsemöten. Därutöver har styrelseledamöterna haft löpande kontakter med Tobin Properties verkställande direktör.

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (TSEK)

Styrelsen föreslår för räkenskapsåret 2016 att utdelning till preferensaktieägarna görs med 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.

Till årsstämmans förfogande finns följande medel:

|                                        |                |
|----------------------------------------|----------------|
| Överkursfond                           | 409 814        |
| Balanserat resultat från föregående år | –45 143        |
| Årets resultat                         | –32 954        |
| <b>Summa</b>                           | <b>331 717</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                              |                |
|--------------------------------------------------------------|----------------|
| Delas ut till aktieägare 11,50 kr per preferensaktie, totalt | 11 503         |
| Balanseras i ny räkning                                      | 320 214        |
| <b>Totalt disponerat</b>                                     | <b>331 717</b> |

# RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN

1 JANUARI – 31 DECEMBER  
TSEK

|                                                   | NOT      | 2016          | 2015           |
|---------------------------------------------------|----------|---------------|----------------|
| Nettoomsättning                                   | 3, 4, 26 | 86 259        | 10 986         |
| Övriga rörelseintäkter                            |          | 91            | –              |
|                                                   |          | <b>86 351</b> | <b>10 986</b>  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |          |               |                |
| Fastighetskostnader                               |          | –1 047        | –533           |
| Övriga externa kostnader                          | 6        | –18 918       | –9 320         |
| Personalkostnader                                 | 5, 22    | –19 370       | –9 543         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 11       | –90           | –75            |
| Resultat från andelar i intresseföretag           | 12       | 1 235         | –1 728         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |          | <b>48 160</b> | <b>–10 213</b> |
| Finansiella intäkter                              |          | 12 064        | 673            |
| Finansiella kostnader                             |          | –16 664       | –407           |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           | 7        | <b>–4 600</b> | <b>266</b>     |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |          | <b>43 560</b> | <b>–9 947</b>  |
| Skatt på årets resultat                           | 9        | –276          | –3 347         |
| <b>Årets resultat</b>                             |          | <b>43 284</b> | <b>–13 293</b> |
| <b>Koncernens rapport över totalresultat</b>      |          |               |                |
| Årets resultat                                    |          | 43 284        | –13 293        |
| Övrigt totalresultat, netto efter skatt           |          | –             | –              |
| <b>Summa totalresultat för året</b>               |          | <b>43 284</b> | <b>–13 293</b> |
| <b>Årets resultat hänförligt till:</b>            |          |               |                |
| Moderbolagets aktieägare                          |          | 42 914        | –13 436        |
| Innehav utan bestämmande inflytande               |          | 370           | 143            |
|                                                   |          | <b>43 284</b> | <b>–13 293</b> |
| <b>Summa totalresultat hänförligt till:</b>       |          |               |                |
| Moderbolagets aktieägare                          |          | 42 914        | –13 436        |
| Innehav utan bestämmande inflytande               |          | 370           | 143            |
|                                                   |          | <b>43 284</b> | <b>–13 293</b> |
| <b>Resultat per aktie</b>                         | 10       |               |                |
| före utspädning (kr)                              |          | 3,69          | –5,78          |
| efter utspädning (kr)                             |          | 3,69          | –5,78          |

# RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

| TSEK                                                         | NOT | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|--------------------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>Tillgångar</b>                                            |     |                |                |
| Övriga materiella anläggningstillgångar                      | 11  | 199            | 233            |
| Andelar i intresseföretag                                    | 12  | 117 999        | 69 977         |
| Fordringar hos intresseföretag                               | 15  | 64 039         | 6 000          |
| Övriga långfristiga fordringar                               | 15  | 366 221        | 1 290          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                           |     | <b>548 458</b> | <b>77 500</b>  |
| Projektfastigheter                                           | 16  | 66 000         | 232 979        |
| Exploateringsfastigheter                                     | 17  | 78 087         | 53 294         |
| Andelar i bostadsrättsföreningar                             |     | 0              | –              |
| Kundfordringar                                               |     | 1 342          | 591            |
| Fordringar hos intresseföretag                               | 15  | 1 241          | 1 000          |
| Övriga fordringar                                            | 15  | 6 784          | 4 420          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                 | 18  | 61 646         | 939            |
| Likvida medel                                                | 19  | 61 141         | 151 740        |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                           |     | <b>276 240</b> | <b>444 964</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                                      |     | <b>824 698</b> | <b>522 465</b> |
| <b>Eget kapital</b>                                          |     |                |                |
| Aktiekapital                                                 |     | 1 137          | 1 012          |
| Övrigt tillskjutet kapital                                   |     | 409 814        | 358 143        |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat              |     | –23 756        | –47 490        |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> |     | <b>387 195</b> | <b>311 665</b> |
| <b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>                   |     | <b>557</b>     | <b>150</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                                    |     | <b>387 751</b> | <b>311 815</b> |
| <b>Skulder</b>                                               |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                                  | 21  | 343 562        | 76 000         |
| Övriga långfristiga skulder                                  | 23  | 27 582         | 19 884         |
| Uppskjutna skatteskulder                                     | 9   | 861            | 850            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                            |     | <b>372 005</b> | <b>96 734</b>  |
| Skulder till kreditinstitut                                  | 21  | 38 773         | 94 319         |
| Förskott från kunder                                         |     | 576            | 100            |
| Leverantörsskulder                                           |     | 6 701          | 10 886         |
| Aktuella skatteskulder                                       | 9   | 3 393          | 3 011          |
| Skulder till intresseföretag                                 |     | 3 018          | –              |
| Övriga skulder                                               | 23  | 539            | 4 613          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                 | 24  | 11 942         | 988            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                            |     | <b>64 942</b>  | <b>113 915</b> |
| <b>Summa skulder</b>                                         |     | <b>436 946</b> | <b>210 649</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                        |     | <b>824 698</b> | <b>522 465</b> |

# 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             |
| <b>Årets totalresultat</b>                                                            |                                                       |                            |                                             |                |                                     |                     |
| Årets resultat                                                                        |                                                       |                            | -13 436                                     | -13 436        | 143                                 | -13 293             |
| <b>Årets totalresultat</b>                                                            | <b>-</b>                                              | <b>-</b>                   | <b>-13 436</b>                              | <b>-13 436</b> | <b>143</b>                          | <b>-13 293</b>      |
| <b>Transaktioner med koncernens ägare</b>                                             |                                                       |                            |                                             |                |                                     |                     |
| Tillskott från och värdeöverföringar till ägare                                       |                                                       |                            | -24 998                                     | -24 998        |                                     | -24 998             |
| Nyemission                                                                            | 273                                                   | 238 043                    |                                             | 238 316        |                                     | 238 316             |
| <b>Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b>                          | <b>273</b>                                            | <b>238 043</b>             | <b>-24 998</b>                              | <b>213 318</b> | <b>-</b>                            | <b>213 318</b>      |
| <b>Förändringar av ägarandel i dotterföretag</b>                                      |                                                       |                            |                                             |                |                                     |                     |
| Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande, bestämmande inflytande sedan tidigare |                                                       |                            | -9 160                                      | -9 160         | -29                                 | -9 190              |
| <b>Summa förändringar av ägarandel i dotterföretag</b>                                | <b>-</b>                                              | <b>-</b>                   | <b>-9 160</b>                               | <b>-9 160</b>  | <b>-29</b>                          | <b>-9 190</b>       |
| <b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>                                       | <b>273</b>                                            | <b>238 043</b>             | <b>-34 158</b>                              | <b>204 158</b> | <b>-29</b>                          | <b>204 128</b>      |
| <b>Utgående eget kapital 2015-12-31</b>                                               | <b>1 012</b>                                          | <b>358 143</b>             | <b>-47 490</b>                              | <b>311 665</b> | <b>150</b>                          | <b>311 815</b>      |
| Ingående eget kapital 2016-01-01                                                      | 1 012                                                 | 358 143                    | -47 490                                     | 311 665        | 150                                 | 311 815             |
| <b>Årets totalresultat</b>                                                            |                                                       |                            |                                             |                |                                     |                     |
| Årets resultat                                                                        |                                                       |                            | 42 914                                      | 42 914         | 370                                 | 43 284              |
| <b>Årets totalresultat</b>                                                            | <b>-</b>                                              | <b>-</b>                   | <b>42 914</b>                               | <b>42 914</b>  | <b>370</b>                          | <b>43 284</b>       |
| <b>Transaktioner med koncernens ägare</b>                                             |                                                       |                            |                                             |                |                                     |                     |
| <b>Tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b>                                |                                                       |                            |                                             |                |                                     |                     |
| 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            |
| <b>Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b>                          | <b>125</b>                                            | <b>51 671</b>              | <b>-19 181</b>                              | <b>32 615</b>  | <b>-</b>                            | <b>32 615</b>       |
| <b>Förändringar av ägarandel i dotterföretag</b>                                      |                                                       |                            |                                             |                |                                     |                     |
| Avyttring av delägda dotterföretag, bestämmande inflytande upphör                     |                                                       |                            |                                             | -              | 37                                  | 37                  |
| <b>Summa förändringar av ägarandel i dotterföretag</b>                                | <b>-</b>                                              | <b>-</b>                   | <b>-</b>                                    | <b>-</b>       | <b>37</b>                           | <b>37</b>           |
| <b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>                                       | <b>125</b>                                            | <b>51 671</b>              | <b>-19 181</b>                              | <b>32 615</b>  | <b>37</b>                           | <b>32 652</b>       |
| <b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>                                               | <b>1 137</b>                                          | <b>409 814</b>             | <b>-23 756</b>                              | <b>387 194</b> | <b>557</b>                          | <b>387 751</b>      |

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

# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

1 JANUARI – 31 DECEMBER  
TSEK

|                                                                                     | NOT | 2016            | 2015            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------|-----------------|
|                                                                                     | 30  |                 |                 |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |     |                 |                 |
| Resultat efter finansiella poster                                                   |     | 43 560          | -9 947          |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                   |     | -50 960         | 1 871           |
| Betald skatt                                                                        |     | -295            | 440             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>-7 696</b>   | <b>-7 636</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |     |                 |                 |
| Förändring exploateringsfastigheter                                                 |     | -24 792         | -53 294         |
| Förändring projektfastigheter                                                       |     | -63 195         | -147 274        |
| Förändring kortfristiga fordringar                                                  |     | -36 439         | -423            |
| Förändring kortfristiga skulder                                                     |     | -2 607          | 4 602           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>-134 729</b> | <b>-204 026</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |     |                 |                 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         |     | -56             | -235            |
| Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likviditetspåverkan                         |     | 455             | -9 188          |
| Förvärv av finansiella tillgångar                                                   |     | -337 370        | -13 865         |
| Avyttring av finansiella tillgångar                                                 |     | 13 887          | 10 389          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>-323 083</b> | <b>-12 899</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |     |                 |                 |
| Nyemission                                                                          |     | 180 163         | 150 188         |
| Emissionskostnader                                                                  |     | -18 293         | -3 672          |
| Emission av preferensaktier                                                         |     | -               | 91 800          |
| Återköp av egna aktier                                                              |     | -109 973        | -               |
| Upptagna lån                                                                        |     | 336 144         | 155 243         |
| Amortering av lån                                                                   |     | -1 546          | -1 340          |
| Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare                                    |     | -19 281         | -24 998         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>367 213</b>  | <b>367 221</b>  |
| Årets kassaflöde                                                                    |     | -90 599         | 150 296         |
| Likvida medel vid årets början                                                      |     | 151 740         | 1 444           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |     | <b>61 141</b>   | <b>151 740</b>  |

# RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

1 JANUARI – 31 DECEMBER  
TSEK

|                                                                              | NOT | 2016           | 2015          |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|---------------|
| Nettoomsättning                                                              | 3   | 6 610          | 4 959         |
|                                                                              |     | <b>6 610</b>   | <b>4 959</b>  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                   |     |                |               |
| Övriga externa kostnader                                                     | 6   | –14 409        | –9 366        |
| Personalkostnader                                                            | 5   | –11 956        | –5 458        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                            | 11  | –86            | –75           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                       |     | <b>–19 841</b> | <b>–9 939</b> |
| <b>Resultat från finansiella poster:</b>                                     | 7   |                |               |
| Resultat från andelar i koncernföretag                                       |     | –11 872        | –             |
| Resultat från andelar i intresseföretag                                      |     | 8 910          | –             |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar |     | –2 905         | –             |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                    |     | 8 551          | 4 960         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                   |     | –15 796        | –62           |
|                                                                              |     | <b>–32 954</b> | <b>–5 042</b> |
| Bokslutsdispositioner                                                        | 8   | –              | 950           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                   |     | <b>–32 954</b> | <b>–4 092</b> |
| Skatt på årets resultat                                                      | 9   | –              | –             |
| <b>Årets resultat</b>                                                        |     | <b>–32 954</b> | <b>–4 092</b> |
| <b>Moderbolagets rapport över totalresultat</b>                              |     |                |               |
| Årets resultat                                                               |     | –32 954        | –4 092        |
| Övrigt totalresultat, netto efter skatt                                      |     | –              | –             |
| <b>Summa totalresultat</b>                                                   |     | <b>–32 954</b> | <b>–4 092</b> |

# BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

| TSEK                                           | NOT    | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|------------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| <b>Tillgångar</b>                              |        |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                |                |
| Materiella anläggningstillgångar               | 11     | 199            | 233            |
| Finansiella anläggningstillgångar              |        |                |                |
| Andelar i koncernföretag                       | 29     | 24 432         | 9 921          |
| Andelar i intresseföretag                      | 13     | 93 182         | 74 288         |
| Fordringar hos koncernföretag                  | 14     | 403 262        | 110 386        |
| Fordringar hos intresseföretag                 | 14, 15 | –              | 6 000          |
| Övriga fordringar                              | 15     | 102 244        | 1 255          |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>623 120</b> | <b>201 850</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>623 319</b> | <b>202 083</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                |                |
| Kortfristiga fordringar                        |        |                |                |
| Kundfordringar                                 |        | 1 284          | 621            |
| Fordringar hos koncernföretag                  |        | 14 037         | 5 884          |
| Fordringar hos intresseföretag                 |        | –              | 1 000          |
| Övriga fordringar                              |        | 2 612          | 3 135          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 18     | 2 289          | 878            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>20 222</b>  | <b>11 518</b>  |
| Kassa och bank                                 |        | 26 015         | 130 439        |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>46 237</b>  | <b>141 958</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>669 556</b> | <b>344 041</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>                |        |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                            | 20     |                |                |
| Bundet eget kapital                            |        |                |                |
| Aktiekapital                                   |        | 1 137          | 1 012          |
| Övriga reserver                                |        | 100            | –              |
| Fritt eget kapital                             |        |                |                |
| Överkursfond                                   |        | 409 814        | 358 143        |
| Balanserat resultat                            |        | –45 143        | –21 770        |
| Årets resultat                                 |        | –32 954        | –4 092         |
| <b>Summa eget kapital</b>                      |        | <b>332 954</b> | <b>333 293</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                    |        |                |                |
| Obligationslån                                 |        | 294 562        | –              |
| Skulder till koncernföretag                    |        | 827            | –              |
| Övriga långfristiga skulder                    | 23     | 20 000         | –              |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |        | <b>315 389</b> | <b>–</b>       |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                    |        |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                    | 21     | 6 773          | 8 319          |
| Leverantörsskulder                             |        | 2 381          | 1 881          |
| Aktuella skatteskulder                         | 9      | 120            | 52             |
| Övriga skulder                                 | 23     | 3 130          | 101            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | 24     | 8 809          | 395            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |        | <b>21 213</b>  | <b>10 748</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>          |        | <b>669 556</b> | <b>344 041</b> |

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

| TSEK                                    | Bundet eget kapital |                 |                | Fritt eget kapital  |                | Totalt eget kapital |
|-----------------------------------------|---------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|
|                                         | Aktiekapital        | Övriga reserver | Överkurs-fond  | Balanserat resultat | Årets resultat |                     |
| Ingående eget kapital 2015-01-01        | 739                 |                 | 120 100        | -2 791              | 6 019          | 124 067             |
| <b>Justerat eget kapital 2015-01-01</b> | <b>739</b>          | <b>-</b>        | <b>120 100</b> | <b>-2 791</b>       | <b>6 019</b>   | <b>124 067</b>      |
| <b>Årets totalresultat</b>              |                     |                 |                |                     |                |                     |
| Årets resultat                          |                     |                 |                |                     | -4 092         | -4 092              |
| <b>Årets totalresultat</b>              | <b>-</b>            | <b>-</b>        | <b>-</b>       | <b>-</b>            | <b>-4 092</b>  | <b>-4 092</b>       |
| Vinstdisposition                        |                     |                 |                | 6 019               | -6 019         | -                   |
| Lämnade utdelningar                     |                     |                 |                | -24 998             |                | -24 998             |
| Nyemission                              | 273                 |                 | 238 043        |                     |                | 238 316             |
| <b>Utgående eget kapital 2015-12-31</b> | <b>1 012</b>        | <b>-</b>        | <b>358 143</b> | <b>-21 770</b>      | <b>-4 092</b>  | <b>333 293</b>      |
| Ingående eget kapital 2016-01-01        | 1 012               | -               | 358 143        | -21 770             | -4 092         | 333 293             |
| <b>Årets totalresultat</b>              |                     |                 |                |                     |                |                     |
| Årets resultat                          |                     |                 |                |                     | -32 954        | -32 954             |
| Årets övrigt totalresultat              |                     |                 |                |                     | -              | -                   |
| <b>Årets totalresultat</b>              | <b>-</b>            | <b>-</b>        | <b>-</b>       | <b>-</b>            | <b>-32 954</b> | <b>-32 954</b>      |
| Vinstdisposition                        |                     |                 |                | -4 092              | 4 092          | -                   |
| Lämnade utdelningar                     |                     |                 |                | -19 281             |                | -19 281             |
| Inlösen av egna aktier                  | -100                | 100             | -109 973       |                     |                | -109 973            |
| Nyemission                              | 225                 |                 | 161 644        |                     |                | 161 869             |
| <b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b> | <b>1 137</b>        | <b>100</b>      | <b>409 814</b> | <b>-45 143</b>      | <b>-32 954</b> | <b>332 954</b>      |

Nyemissionsbeloppet redovisas netto efter avdrag för transaktionskostnader på 18,3 (3,7) MSEK.

# KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

| TSEK                                                                                | NOT | 2016            | 2015           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------|----------------|
|                                                                                     | 30  |                 |                |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |     |                 |                |
| Resultat efter finansiella poster                                                   |     | -32 954         | -5 042         |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                   |     | 18 618          | 95             |
| Betald inkomstskatt                                                                 |     | 68              | 33             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>-14 268</b>  | <b>-4 914</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |     |                 |                |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                       |     | -8 689          | -4 607         |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                          |     | 5 268           | -3 298         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>-17 689</b>  | <b>-12 819</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |     |                 |                |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         |     | -52             | -235           |
| Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan                                 |     | -17 052         | -9 188         |
| Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan                               |     | 455             | -              |
| Förvärv av finansiella tillgångar                                                   |     | -429 705        | -84 572        |
| Avyttring av finansiella tillgångar                                                 |     | 13 159          | 16 479         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>-433 194</b> | <b>-77 516</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |     |                 |                |
| Nyemission                                                                          |     | 180 163         | 150 188        |
| Emissionskostnader                                                                  |     | -18 293         | -3 672         |
| Emission av preferensaktier                                                         |     | -               | 91 800         |
| Inlösen av preferensaktier                                                          |     | -109 973        | -              |
| Upptagna lån                                                                        |     | 315 389         | 7 359          |
| Amortering av lån                                                                   |     | -1 546          | -              |
| Utbetald utdelning                                                                  |     | -19 281         | -24 998        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>346 458</b>  | <b>220 677</b> |
| Årets kassaflöde                                                                    |     | -104 424        | 130 342        |
| Likvida medel vid årets början                                                      |     | 130 439         | 97             |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |     | <b>26 015</b>   | <b>130 439</b> |

## 1 / VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

### GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

#### Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporteringens rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 26 april 2017. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 29 maj 2017.

### VÄRDERINGSGRUNDER

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden eller i förekommande fall till upplupet anskaffningsvärde vad gäller finansiella skulder och finansiella tillgångar.

#### Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental kronor.

#### Klassificering

Tillgångar delas in i omsättningstillgångar och anläggningstillgångar. En tillgång betraktas som omsättningstillgång om den förväntas bli realiserad inom tolv månader från balansdagen eller inom företagets verksamhetscykel. Med verksamhetscykel avses tiden från slutande av avtal till att företaget erhåller likvida medel med anledning av godkänd slutbesiktning eller leverans av varor (inklusive fastigheter). Med hänsyn till att koncernen utför stora entreprenadprojekt och genomför projektutveckling får kriteriet verksamhetscykel till följd att många fler tillgångar betecknas som omsättningstillgångar än om enbart kriteriet inom tolv månader funnits.

Skulder delas upp på kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Som kortfristiga skulder redovisas skulder som antingen skall betalas inom tolv månader från balansdagen eller, dock endast beträffande rörelse-relaterade skulder, förväntas bli betalda inom verksamhetscykeln. Då hänsyn således tas till verksamhetscykeln redovisas inga icke räntebärande skulder, som exempelvis leverantörsskulder och upplupna personalkostnader, som långfristiga. Skulder som på grund av diskontering redovisas som räntebärande är medtagna bland kortfristiga skulder då de betalas inom verksamhetscykeln. Räntebärande skulder kan redovisas som långfristiga även om de förfaller till betalning inom tolv månader från balansdagen, om den ursprungliga löptiden var längre än tolv månader och företaget träffat överenskommelse om att refinansiera förpliktelsen långfristigt före rapportperiodens slut.

### BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 2.

### ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖRANLEDDA AV NYA ELLER ÄNDRADE IFRS

Ändringar av IFRS med tillämpning från och med 1 januari 2016 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

### NYA IFRS SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS

Ett antal nya eller ändrade IFRS träder ikraft först under kommande räkenskapsår och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter.

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering från och med 2018. Koncernen planerar inte att förtidstillämpa IFRS 9.

IFRS 9 innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas, inför en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster och förändringar av principer för säkringsredovisning bl a med syfte att förenkla och att öka samstämmigheten med företags interna riskhanteringsstrategier.

Utvärderingen av effekterna på Tobins redovisning när IFRS 9 börjar tillämpas pågår. Den preliminära bedömningen är att IFRS 9 inte får några väsentliga effekter för koncernen. Tobins kreditrisk vad gäller kundfordringar är begränsad då verksamheten som avser byggprojekt faktureras löpande under arbetets gång. Övrig del avser hyresfordringar med låg kreditrisk.

IFRS 9 har medfört följändringar i upplysningskraven i IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar, vilka kommer att påverka de upplysningar som lämnas.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersätter från och med 2018 existerande IFRS relaterade till intäktsredovisning, såsom IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal och IFRIC 13 Kundlojalitetsprogram. Tobin planerar inte att förtidstillämpa IFRS 15. IFRS 15 baseras på att intäkt redovisas när kontroll över vara eller tjänst överförs till kunden, vilket skiljer sig från existerande bas i överföring av risker och förmåner. IFRS 15 inför nya sätt att fastställa hur och när intäkter ska redovisas, vilket innebär nya tanke-sätt jämfört med hur intäkter redovisas idag.

Utvärderingen av effekterna på Tobins redovisning när IFRS 15 börjar tillämpas pågår. Beloppsmässiga effekter har ännu inte kunnat uppskattas. De bedömningar av effekter som beskrivs i det följande baseras på den information som idag är känd eller uppskattad. Val avseende övergångsmetoder kommer att göras när analysen av IFRS 15 nått en fas som ger mer komplett underlag än för närvarande.

Nedan beskrivs de preliminära bedömningar som hittills gjorts av effekter på olika typer av intäkter.

Tobin arbetar främst inom bostäder i total- och utförandeentreprenad. Tobins preliminära bedömning är att den nya standarden kommer att få mycket begränsad effekt på tidpunkten för när entreprenadverksamhetens intäkter redovisas. Eventuell förekomst av större mängder ännu ej installerat material ska beaktas vid bedömningen av färdigställandegraden av ett projekt vid redovisning av intäkten över tid, vilket är en förändring jämfört med idag. Vid en sådan förekomst skulle motsvarande del av intäkten och resultatet redovisas något senare. Detta bedöms dock som relativt ovanligt.

Baserat på hittillsvarande bedömningar förväntas inte periodiseringen av intäkter påverkas i övrigt. Slutligen noteras att IFRS 15 innehåller utökade upplysningskrav avseende intäkter, vilket kommer att expandera innehållet i notupplysningarna.

IFRS 16 Leasingavtal ersätter från och med 2019 existerande IFRS relaterade till redovisning av leasingavtal, såsom IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Tobin har ännu inte beslutat om IFRS 16 ska förtidstillämpas från och med 2018, samtidigt som IFRS 9 och IFRS 15 förändrar redovisningen, eller om tillämpning sker från 2019.

IFRS 16 påverkar främst leasetagare och den centrala effekten är att alla leasingavtal som idag redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar aktuell redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta – till skillnad mot idag då ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och då leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad.

Tobin kommer som operationell leasetagare att påverkas av införandet av IFRS 16. Beloppsmässiga beräkningar av effekten av IFRS 16 och val avseende övergångsmetoder har ännu inte genomförts. De upplysningar

som lämnas i not 28 om operationella leasingavtal ger en indikation på typen och omfattningen av de avtal som existerar för närvarande.

Övriga nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden bedöms inte få någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

## KONSOLIDERINGSPRINCIPER

### Bestämmande inflytande och förvärvsmetoden

Dotterföretag är företag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning.

Villkorade köpeskillningar redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. I de fall den villkorade köpeskillningen är klassificerad som eget kapitalinstrument, görs ingen omvärdering och reglering görs inom eget kapital. För övriga villkorade köpeskillningar omvärderas dessa vid varje rapporttidpunkt och förändringen redovisas i årets resultat.

I de fall förvärvet inte avser 100 procent av dotterföretaget uppkommer innehav utan bestämmande inflytande. Tobin Properties har valt att redovisa innehav utan bestämmande inflytande som andel av proportionella nettotillgångar.

Vid förvärv som sker i steg fastställs goodwillen den dag då bestämmande inflytande uppkommer. Tidigare innehav värderas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i årets resultat.

Kvarvarande innehav värderas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i årets resultat när avvyrningar leder till att bestämmande inflytande upphör.

Förluster hänförliga till innehav utan bestämmande inflytande fördelas även i de fall innehav utan bestämmande inflytande kommer att vara negativt.

### Tillgångsförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastighet/-er och inte innefattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde.

### Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande

Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en transaktion inom eget kapital, d v s mellan moderbolagets ägare (inom balanserade vinstmedel) och innehav utan bestämmande inflytande. Därför uppkommer inte goodwill i dessa transaktioner. Förändringen av innehav utan bestämmande inflytande baseras på dess proportionella andel av nettotillgångar.

### Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande

Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande, där bestämmande inflytande kvarstår, redovisas som en transaktion inom eget kapital, d v s mellan moderbolagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande. Skillnaden mellan erhållen likvid och innehav utan bestämmande inflytandes proportionella andel av förvärvade nettotillgångar redovisas under balanserade vinstmedel.

### Intresseföretag

Intresseföretag är företag över vilka koncernen har ett betydande, men inte ett bestämmande, inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom andelsinnehav mellan 20 och 50 procent av rösttalet. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet

erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen.

Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens eget kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I årets resultat i koncernen redovisas som "Resultat från andelar i intresseföretag" koncernens andel i intresseföretagens resultat justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar och upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Dessa resultatandelar minskade med erhållna utdelningar från intresseföretagen utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andelar i intresseföretag. Koncernens andel av övrigt totalresultat i intresseföretagen redovisas på en separat rad i koncernens övrigt totalresultat.

Eventuell skillnad vid förvärvet mellan anskaffningsvärdet för innehavet och ägarföretagets andel av det verkliga värdet netto av intresseföretagets identifierbara tillgångar och skulder redovisas enligt samma principer som vid förvärv av dotterföretag.

Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer inkluderas i anskaffningsvärdet. När koncernens andel av redovisade förluster i intresseföretaget överstiger det redovisade värdet på andelarna i koncernen reduceras andelarnas värde till noll. Avräkning för förluster sker även mot långfristiga finansiella mellanhavanden utan säkerhet, vilka till sin ekonomiska innebörd utgör del av ägarföretagets nettoinvestering i intresseföretaget. Fortsatta förluster redovisas inte såvida inte koncernen har lämnat garantier för att täcka förluster uppkomna i intresseföretaget. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

### Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Realiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

### Intäkter

#### Successiv vinstavräkning

Successiv vinstavräkning tillämpas sedan september 2016 (för tidigare redovisningsprincip, se nedan) då förutsättningarna för att kunna tillämpa detta är uppfyllda. Projektintäkter vid projektutveckling av bostäder redovisas med successiv vinstavräkning i enlighet med IAS 11 Entreprenadavtal. Det innebär att uppdragsinkomsterna och uppdragsutgifterna redovisas efter uppdragets upparbetsgrad och försäljningsgrad. Enligt metoden matchas uppdragsinkomsterna mot uppdragsutgifterna på basis av det arbete som utförts till och med rapportperiodens slut vilket ger en direkt koppling mellan den ekonomiska rapporteringen och den verksamhet som bedrivits under perioden. Graden av upparbetning bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till de beräknade totala projektkostnaderna. Med försäljning avses sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund, för bostadsrättsföreningar avses förhandsavtalet. Tobin Properties projekt avseende exploateringsfastigheter genomförs huvudsakligen i form av att Tobin Properties överlåter en fastighet till, och ingår ett entreprenadavtal med, en bostadsrättsförening som beställare. Tobin Properties affärsmodell, och projektens avtalsstruktur mot beställare, möter de krav som ställs på ett entreprenaduppdrag enligt IAS 11. Omvärderingar (prognosändringar) av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare redovisat resultat i berörda projekt. Sådana korrigeringar ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat. Intäktsredovisningen enligt successiv vinstavräkning tillämpas redan i projektets inledningsskede om tillförlitlig bedömning kan göras och pågår enligt samma villkor till dess att projektet avslutas.

### Hyresintäkter

Hyresintäkter utgörs av debiterade kallhyror och ersättning för fastighets-skatt, mediaförbrukning, renhållning, försäkringar, löpande underhåll samt övriga fakturerade kostnader som hör till fastigheten med eventuell hyrestillägg för hyresgästpassningar. Hyresintäkterna redovisas i den period (periodisering) som de är hänförliga till, vilket framgår av hyreskontrakten.

### Resultat från bostadsprojekt (tillämpad redovisningsprincip fram till och med augusti 2016)

Tobin avyttrar bostadsprojekt genom att avyttra aktier i fastighetsägande bolag till en bostadsrättsförening som motpart och redovisar intäkter i enlighet med IAS 18 Intäkter. Koncernen redovisar enligt färdigställande-metoden vilket innebär att projektet vinstavräknas först vid färdigställt projekt.

### Intäkter från tjänsteuppdrag (tillämpad redovisningsprincip fram till och med augusti 2016)

Utförda tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i den takt arbetet utförs. Pågående, ej fakturerade tjänsteuppdrag redovisas i balansräkningen till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete.

### Resultat från andelar i koncernbolag

Försäljningar av andelar i dotterbolag som inte är hänförliga till projektutveckling redovisas vid vinst under posten Övriga rörelseintäkter. Förluster redovisas under posten Övriga rörelsekostnader.

### Försäkringsintäkter

Vid driftsstopp, skador och liknande som helt eller delvis täcks av Koncernens försäkringsskydd redovisas en beräknad försäkringsersättning när denna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Försäkringsersättningar redovisas i posten Övriga rörelseintäkter.

### SEGMENTSREDOVISNING

Tobin Properties redovisar inte flera rörelsesegment enligt IFRS 8, då koncernens rapporterbara segment endast bedöms utgöra ett rörelse-segment. Bedömningen baseras på att koncernens ledningsgrupp utgör "högsta verkställande beslutsfattare". Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och ådra sig kostnader, vars rörelse regelbundet granskas av koncernens högste verkställande beslutsfattare som underlag för beslut om fördelning av resurser till segmentet och bedömning av dess resultat samt om vilket det finns fristående finansiell information. Bolagets verksamhet utgörs i sin helhet av exploatering och utveckling av fastigheter på den svenska marknaden. Den finansiella rapporteringen utgår från en koncerngemensam funktionell organisations- och ledningsstruktur. Se not 4 för mer information.

### Leasing

Ett operativt leasingavtal innebär att de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt kvarstår hos leasegivaren. Kostnader för operationella leasingavtal redovisas i årets resultat linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i årets resultat som en minskning av leasingavgifterna linjärt över leasingavtalets löptid. Variabla avgifter kostnadsförs i de perioder de uppkommer. Tobin är leasegivare avseende hyreskontrakt. De avtal där Tobin är leasatagare avser främst kontorshyra.

### FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder.

Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella

tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser.

### SKATTER

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat såsom vid skatt tillgångsförvärv. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom över-skådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av andelar i dotterföretag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för eventuell rabatt för skattemässigt ej avdragsgillt anskaffningsvärde. Efter förvärvstidpunkten för tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändringar av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

Efter förvärvstidpunkten för tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändringar av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

### MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

#### Ägda tillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur rapport över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som 3 år uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

#### Tillkommande utgifter

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.

#### Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Beräknade nyttjandeperioder:

- inventarier

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

#### FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, lånefordringar samt hyres- och kundfordringar. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder samt låneskulder.

#### Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Det samma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

#### Klassificering och värdering

Finansiella instrument som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

#### Lånefordringar och kundfordringar

Kategorin lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Hyresfordringar och andra fordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, dvs. efter avdrag för osäkra fordringar.

#### Andra finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

#### NEDSKRIVNINGAR

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och andelar i dotterföretag. Finansiella tillgångar nedskrivningsprövas enligt IAS 39.

#### Nedskrivning av materiella tillgångar

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt nedan. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att tillgången.

#### Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet.

Alla betalningar senare än 90 dagar följs upp. Företaget klassificerar hyresfordringar och andra fordringar som osäkra när senast dessa har förfallit till betalning med 90 dagar. Fordringarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar. Fordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflödena. Fordringar med kort löptid diskonteras dock inte.

Egetkapitalinstrument som klassificerats som en finansiell tillgång som kan säljas, anses ha ett nedskrivningsbehov och skrivs ner om det verkliga värdet understiger anskaffningsvärdet med ett betydande belopp, eller när värdenedgången varit utdragen.

#### Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att motsvarande betalning från kunden förväntas erhållas.

#### UTBETALNING AV KAPITAL TILL ÄGARNA

##### Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

##### PREFERENSAKTIER

Preferensaktier redovisas som eget kapital när villkoren ger att det inte finns en oåterkallelig skyldighet för Tobin Properties att återbetala med kontanter. Emitterade preferensaktier kan inte lösas in på innehavarens begäran och medför inte heller någon kontraktuell skyldighet för bolaget att betala utdelning. Utdelning på preferensaktierna betalas endast efter beslut av bolagsstämman. Preferensaktierna har därför klassificerats som eget kapital.

##### RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare med avdrag för resultat hänförligt till preferensaktier och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året. Vid beräkningen av resultat per aktie efter utspädning justeras resultatet och det genomsnittliga antalet aktier för att ta hänsyn till effekter av utspädande potentiella stamaktier, vilka under rapporterade perioder härrör från konvertibla skuldebrev och optioner utgivna till anställda. Utspädning från optioner påverkar antalet aktier och uppstår endast när lösenkursen är lägre än börskursen. Utspädningen är större ju större skillnaden är mellan lösenkursen och börskursen. Lösenkursen justeras genom ett tillägg för värdet av framtida tjänster kopplade till de eget kapitalreglerade personaloptionsprogram som redovisas som aktie-relaterade ersättningar enligt IFRS 2.

## ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

### Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

En avsättning redovisas för den förväntade kostnaden för vinstandels- och bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

### Avgiftsbestämda pensionsplaner

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

## AVSÄTTNINGAR

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. En avsättning för förlustkontrakt redovisas när de förväntade fördelarna som koncernen väntas erhålla från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga kostnaderna att uppfylla förpliktelseerna enligt kontraktet.

### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

### Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för framtida produktion av bostadsrätter. Fastigheterna är ej avsedda för långsiktigt innehav. Exploateringsfastigheterna redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager, vilket innebär en värdering till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet (uppskattat försäljningspris efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande). Fastighetsförvärv sker antingen som direkt förvärv av en eller flera enskilda fastigheter eller som förvärv av aktier i ett fastighetsägande bolag. Exploateringsfastigheter anskaffade genom direkt förvärv redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då bindande avtal om förvärv ingås om inte omständigheter i avtalets lydelse påverkar vald redovisningsperiod. Vid förvärv av aktier i ett fastighetsägande bolag redovisas tillgången normalt i den period då tillträde till aktierna sker. Produktionskostnader för exploateringsfastigheter innehåller direkta kostnader samt skälig andel av indirekta kostnader.

### Projektfastigheter

Fastigheter under pågående produktion till bostadsrätter rubriceras som projektfastigheter. Dessa redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager vilket innebär en värdering till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsälj-

ningsvärdet. Fastighetsförvärv sker antingen som direkt förvärv av en eller flera enskilda fastigheter eller som förvärv av aktier i ett fastighetsägande bolag. Projektfastigheter anskaffade genom direkt förvärv redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då bindande avtal om förvärv ingås om inte omständigheter i avtalets lydelse påverkar vald redovisningsperiod. Vid förvärv av aktier i ett fastighetsägande bolag redovisas tillgången normalt i den period då tillträde till aktierna sker. Produktionskostnader för projektfastigheter innehåller direkta kostnader samt skälig andel av indirekta kostnader.

## MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

### Klassificering och uppställningsformer

Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

### Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag.

### Finansiella instrument

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfallodagen (överkurs respektive underkurs).

### Finansiella garantier

Moderbolagets utställda finansiella garantiavtal består i huvudsak endast av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att företaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IAS 39. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

### Skatter

I moderbolaget redovisas i balansräkningen obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, till skillnad från koncernredovisningen. I resultaträkningen görs i moderbolaget på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skattekostnad.

### Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition hos både hos givare och mottagare, oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet. Erhållna eller lämnade koncernbidrag påverkar företagets aktuella skatt.

### Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som lämnas redovisas som en ökning av det redovisade värdet av aktierna/andelarna. Erhållen återbetalning av aktieägartillskott redovisas som en minskning av aktiernas/andelarnas redovisade värde.

## 2 / VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättande av bokslut och tillämpning av olika redovisningsstandarder baseras ofta på koncernledningens bedömningar eller på antaganden och uppskattningar som anses vara rimliga under rådande förhållanden. Dessa antaganden och uppskattningar grundar sig oftast på historisk erfarenhet men även på andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser. Med andra antaganden och uppskattningar kan resultatet bli ett annat och det verkliga utfallet kan avvika från det uppskattade. Antaganden och uppskattningar ses över regelbundet och eventuella ändringar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar den perioden, eller i den period ändringen görs samt framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Koncernens bedömningar vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande räkenskapsårs finansiella rapporter avser i huvudsak följande områden:

### SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING VID BOSTADSPROJEKT

Utvecklingen av bostadsrätter sker huvudsakligen i en fristående bostadsrättsförening och resultatet redovisas successivt för om den dag bindande avtal om uppförande av bostadsrätter har ingåtts och bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten. Resultatet från ett projekt baseras på färdigställandegrad och försäljningsgrad. Färdigställandegraden fastställs utifrån nedlagda kostnader i förhållande till totalt beräknade projektkostnader som dels baseras på faktiska kostnader och överenskommer men också utifrån erfarenheter av liknande projekt. 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. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningsvärdet i den löpande verksamheten, efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning. Bedömning av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden, till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. Tobin prövar kontinuerligt gjorda antaganden och följer löpande marknadsutvecklingen. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till nedskrivningsbehov.

## 3 / INTÄKTERNAS FÖRDELNING

| TSEK                                                                      | 2016          | 2015          |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Koncernen</b>                                                          |               |               |
| Nettoomsättning:                                                          |               |               |
| Tjänsteuppdrag                                                            | 14 375        | 8 913         |
| Resultat vid försäljning av aktier och andelar (successiv vinstavräkning) | 68 509        | –             |
| Hyresintäkter                                                             | 3 289         | 1 318         |
| Övriga intäkter                                                           | 86            | 756           |
|                                                                           | <b>86 259</b> | <b>10 986</b> |
| <b>Moderbolaget</b>                                                       |               |               |
| Nettoomsättning:                                                          |               |               |
| Tjänsteuppdrag                                                            | 6 545         | 4 370         |
| Övriga intäkter                                                           | 65            | 589           |
|                                                                           | <b>6 610</b>  | <b>4 959</b>  |

## 4 / 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.

## 5 / ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

### Kostnader för ersättningar till anställda

| TSEK                                                         | 2016          | 2015         |
|--------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Koncernen</b>                                             |               |              |
| Löner och ersättningar m.m.                                  | 11 754        | 5 911        |
| Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer (se vidare not 22) | 764           | 447          |
| Sociala avgifter                                             | 3 973         | 1 999        |
| <b>Koncernen totalt</b>                                      | <b>16 491</b> | <b>8 357</b> |

### Medelantalet anställda

| TSEK                          | 2016      | varav män  | 2015      | varav män  |
|-------------------------------|-----------|------------|-----------|------------|
| <b>Moderbolaget</b>           |           |            |           |            |
| Sverige                       | 10        | 28%        | 6         | 16%        |
| <b>Totalt moderbolaget</b>    | <b>10</b> | <b>28%</b> | <b>6</b>  | <b>16%</b> |
| <b>Dotterföretag</b>          |           |            |           |            |
| Sverige                       | 5         | 55%        | 4         | 63%        |
| <b>Totalt i dotterföretag</b> | <b>5</b>  | <b>55%</b> | <b>4</b>  | <b>63%</b> |
| <b>Koncernen totalt</b>       | <b>15</b> | <b>37%</b> | <b>10</b> | <b>35%</b> |

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| TSEK                                      | 2016          | 2015         |
|-------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Moderbolaget</b>                       |               |              |
| Löner och ersättningar                    | 7 425         | 3 238        |
| Sociala kostnader (varav pensionskostnad) | 2 932         | 1 298        |
| <b>Moderbolaget totalt</b>                | <b>10 357</b> | <b>4 536</b> |

### Löner och andra ersättningar fördelade mellan ledande befattningshavare och övriga anställda samt sociala kostnader i moderbolaget

|                              | 2016                                   |                  | 2015                                   |                  |
|------------------------------|----------------------------------------|------------------|----------------------------------------|------------------|
| TSEK                         | Ledande befattningshavare (3 personer) | Övriga anställda | Ledande befattningshavare (3 personer) | Övriga anställda |
| <b>Moderbolaget</b>          |                                        |                  |                                        |                  |
| Löner och andra ersättningar | 2 770                                  | 7 589            | 864                                    | 3 672            |
| (varav tantiem o.d.)         | (30)                                   |                  | (81)                                   | (66)             |
| <b>Moderbolaget totalt</b>   | <b>2 770</b>                           | <b>7 589</b>     | <b>864</b>                             | <b>3 672</b>     |

NOT 5 FORTS.

**Löner och andra ersättningar, pensionskostnader samt pensionsförpliktelser för ledande befattningshavare i koncernen**

|                              | 2016                                   | 2015                                   |
|------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
|                              | Ledande befattningshavare (5 personer) | Ledande befattningshavare (5 personer) |
| TSEK                         |                                        |                                        |
| <b>Koncernen</b>             |                                        |                                        |
| Löner och andra ersättningar | 3 845                                  | 2 730                                  |
| (varav tantiem o.d.)         | (205)                                  | (256)                                  |
| Pensionskostnader            | 252                                    | 215                                    |
| Pensionsförpliktelser        | –                                      | –                                      |
| <b>Koncernen totalt</b>      | <b>4 097</b>                           | <b>2 945</b>                           |

**Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare**

| Moderbolaget, 2016<br>TSEK                                   | Grundlön/<br>styrelsearvode | Rörlig<br>ersättning | Övriga<br>förmåner | Pensions-<br>kostnad | Summa        |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------|
| <b>Styrelsens ordförande, CFO (Johan Varland)</b>            |                             |                      |                    |                      |              |
| Ersättning från moderbolaget                                 | 525                         | –                    | –                  | 19                   | 544          |
| Ersättning från dotterföretag                                | –                           | –                    | –                  | –                    | –            |
| <b>Styrelseledamot (Peder Johnsson)</b>                      |                             |                      |                    |                      |              |
| Ersättning från moderbolaget                                 | –                           | –                    | –                  | –                    | –            |
| Ersättning från dotterföretag                                | –                           | –                    | –                  | –                    | –            |
| <b>Styrelseledamot (Patrik Tillman)</b>                      |                             |                      |                    |                      |              |
| Ersättning från moderbolaget                                 | –                           | –                    | –                  | –                    | –            |
| Ersättning från dotterföretag                                | –                           | –                    | –                  | –                    | –            |
| <b>Styrelseledamot, Verkställande direktör (Erik Karlin)</b> |                             |                      |                    |                      |              |
| Ersättning från moderbolaget                                 | 750                         | –                    | –                  | 27                   | 777          |
| Ersättning från dotterföretag                                | –                           | –                    | –                  | –                    | –            |
| <b>Andra ledande befattningshavare (3 personer)</b>          |                             |                      |                    |                      |              |
| Ersättning från moderbolaget                                 | 720                         | 30                   | –                  | 63                   | 813          |
| Ersättning från dotterföretag                                | 1 645                       | 175                  | –                  | 143                  | 1 963        |
| <b>Summa</b>                                                 | <b>3 640</b>                | <b>205</b>           | <b>–</b>           | <b>252</b>           | <b>4 097</b> |
| Ersättning från moderbolaget                                 | 1 995                       | 30                   | –                  | 109                  | 2 134        |
| Ersättning från dotterföretag                                | 1 645                       | 175                  | –                  | 143                  | 1 963        |

| Moderbolaget, 2015<br>TSEK                        | Grundlön/<br>styrelsearvode | Rörlig<br>ersättning | Övriga<br>förmåner | Pensions-<br>kostnad | Summa |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|-------|
| <b>Styrelsens ordförande, CFO (Johan Varland)</b> |                             |                      |                    |                      |       |
| Ersättning från moderbolaget                      | –                           | –                    | –                  | –                    | –     |
| Ersättning från dotterföretag                     | –                           | –                    | –                  | –                    | –     |
| <b>Styrelseledamot (Peder Johnsson)</b>           |                             |                      |                    |                      |       |
| Ersättning från moderbolaget                      | –                           | –                    | –                  | –                    | –     |
| Ersättning från dotterföretag                     | –                           | –                    | –                  | –                    | –     |
| <b>Styrelseledamot (Patrik Tillman)</b>           |                             |                      |                    |                      |       |
| Ersättning från moderbolaget                      | –                           | –                    | –                  | –                    | –     |
| Ersättning från dotterföretag                     | –                           | –                    | –                  | –                    | –     |

| Moderbolaget, 2015<br>TSEK                                   | Grundlön/<br>styrelsearvode | Rörlig<br>ersättning | Övriga<br>förmåner | Pensions-<br>kostnad | Summa        |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------|
| <b>Styrelseledamot, Verkställande direktör (Erik Karlin)</b> |                             |                      |                    |                      |              |
| Ersättning från moderbolaget                                 | –                           | –                    | –                  | –                    | –            |
| Ersättning från dotterföretag                                | –                           | –                    | –                  | –                    | –            |
| <b>Andra ledande befattningshavare (3 personer)</b>          |                             |                      |                    |                      |              |
| Ersättning från moderbolaget                                 | 720                         | 81                   |                    | 63                   | 864          |
| Ersättning från dotterföretag                                | 1 754                       | 175                  |                    | 153                  | 2 082        |
| <b>Summa</b>                                                 | <b>2 474</b>                | <b>256</b>           |                    | <b>215</b>           | <b>2 945</b> |
| Ersättning från moderbolaget                                 | 720                         | 81                   |                    | 63                   | 864          |
| Ersättning från dotterföretag                                | 1 754                       | 175                  |                    | 153                  | 2 082        |

#### Ledande befattningshavares ersättningar

Erik Karlin och Johan Varland anställdes i Tobin Properties AB 1 juli 2016. Tidigare erhöll de ersättning via arvode från egna bolag. Dessa arvoden har redovisats under transaktioner med närstående, se not 28.

## 6 / ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

| TSEK                            | 2016 | 2015 |
|---------------------------------|------|------|
| <b>Koncernen</b>                |      |      |
| <i>Grant Thornton Sweden AB</i> |      |      |
| Revisionsuppdrag                | 901  | 583  |
| Revisionsverksamhet             | 891  | 315  |
| <b>Moderbolaget</b>             |      |      |
| <i>Grant Thornton Sweden AB</i> |      |      |
| Revisionsuppdrag                | 577  | 415  |
| Revisionsverksamhet             | 883  | 40   |

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

## 7 / FINANSNETTO

| Koncernen, TSEK              | 2016           | 2015        |
|------------------------------|----------------|-------------|
| Ränteintäkter                | 12 064         | 673         |
| <b>Finansiella intäkter</b>  | <b>12 064</b>  | <b>673</b>  |
| Räntekostnader               | –16 664        | –407        |
| <b>Finansiella kostnader</b> | <b>–16 664</b> | <b>–407</b> |
| <b>Finansnetto</b>           | <b>–4 600</b>  | <b>266</b>  |

Samtliga ränteintäkter och räntekostnader i koncernen är hänförliga till poster som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

| Moderbolaget, TSEK                             | 2016           | 2015     |
|------------------------------------------------|----------------|----------|
| <b>Resultat från andelar i koncernföretag</b>  |                |          |
| Realisationsresultat vid avyttring av andelar  | –9 110         | –        |
| Nedskrivningar                                 | –2 762         | –        |
|                                                | <b>–11 872</b> | <b>–</b> |
| <b>Resultat från andelar i intresseföretag</b> |                |          |
| Nedskrivningar                                 | –2 535         | –        |
| Utdelning                                      | 11 445         | –        |
|                                                | <b>8 910</b>   | <b>–</b> |

NOT 7 FORTS.

#### Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

| TSEK                                              | 2016           | 2015         |
|---------------------------------------------------|----------------|--------------|
| Nedskrivning av långfristig fordran               | -2 905         | -            |
| <b>Summa</b>                                      | <b>-2 905</b>  | <b>-</b>     |
| Varav koncernföretag                              | -              | -            |
| Varav övriga                                      | -2 905         | -            |
| <b>Moderbolaget, TSEK</b>                         | <b>2016</b>    | <b>2015</b>  |
| <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                |              |
| Ränteintäkter, koncernföretag                     | 8 550          | 4 778        |
| Ränteintäkter, övriga                             | 1              | 0            |
| Ränteintäkter på banktillgodohavanden             | -              | 181          |
| <b>Summa</b>                                      | <b>8 551</b>   | <b>4 960</b> |
| <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                |              |
| Räntekostnader, koncernföretag                    | -5             | -            |
| Räntekostnader, övriga                            | -15 791        | -62          |
| <b>Summa</b>                                      | <b>-15 796</b> | <b>-62</b>   |

Samtliga ränteintäkter och räntekostnader i moderbolaget är hänförliga till poster som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

## 8 / BOKSLUTSDISPOSITIONER

| Moderbolaget, TSEK     | 2016 | 2015 |
|------------------------|------|------|
| Erhållet koncernbidrag | -    | 950  |

## 9 / SKATTER

#### Redovisat i rapporten över resultat och övrigt totalresultat/rapport över resultat

| Koncernen, TSEK                                      | 2016        | 2015          |
|------------------------------------------------------|-------------|---------------|
| <b>Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</b>    |             |               |
| Årets skattekostnad                                  | -264        | -2 511        |
|                                                      | <b>-264</b> | <b>-2 511</b> |
| <b>Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</b> |             |               |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader       | -12         | -836          |
|                                                      | <b>-12</b>  | <b>-836</b>   |
| <b>Totalt redovisad skattekostnad i koncernen</b>    | <b>-276</b> | <b>-3 347</b> |

| Moderbolaget, TSEK                                   | 2016     | 2015     |
|------------------------------------------------------|----------|----------|
| <b>Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</b>    |          |          |
| Årets skattekostnad                                  | -        | -        |
|                                                      | <b>-</b> | <b>-</b> |
| <b>Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</b> |          |          |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader       | -        | -        |
|                                                      | <b>-</b> | <b>-</b> |
| <b>Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget</b> | <b>-</b> | <b>-</b> |

#### Avstämning av effektiv skatt

| Koncernen, TSEK                                                             | %          | 2016        | %            | 2015          |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------|---------------|
| Resultat före skatt                                                         |            | 43 560      |              | -9 947        |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget                           | 22,0       | -9 583      | 22,0         | 2 188         |
| Ej avdragsgilla kostnader                                                   | 3,0        | -1 319      | -33,7        | -3 347        |
| Ej skattepliktiga intäkter                                                  | -40,6      | 17 707      | 104,7        | 10 413        |
| Resultat från andelar i intresseföretag                                     | 0,4        | -159        | -3,9         | -391          |
| Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | 15,9       | -6 922      | -123,0       | -12 234       |
| Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag                     | 0,0        | -           | 0,2          | 24            |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                                             | <b>0,6</b> | <b>-276</b> | <b>-33,6</b> | <b>-3 347</b> |

| Moderbolaget, TSEK                                                          | %          | 2016     | %          | 2015     |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|----------|------------|----------|
| Resultat före skatt                                                         |            | -32 954  |            | -4 092   |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget                           | 22,0       | 7 250    | 22,0       | 900      |
| Ej avdragsgilla kostnader                                                   | 4,3        | -1 866   | -0,9       | -88      |
| Ej skattepliktiga intäkter                                                  | -2,4       | 1 025    | 0,0        | 0        |
| Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | 14,7       | -6 409   | -8,2       | -812     |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                                             | <b>0,0</b> | <b>0</b> | <b>0,0</b> | <b>-</b> |

#### Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

Avdragsgilla temporära skillnader och skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i rapporten över finansiell ställning:

| TSEK                     | 2016          | 2015          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| <b>Koncernen</b>         |               |               |
| Skattemässiga underskott | 51 528        | 18 397        |
|                          | <b>51 528</b> | <b>18 397</b> |
| <b>Moderbolaget</b>      |               |               |
| Skattemässiga underskott | 47 242        | 18 112        |
|                          | <b>47 242</b> | <b>18 112</b> |

Varken de skattemässiga underskottsavdragen eller de avdragsgilla temporära skillnaderna förfaller enligt rådande skatteregler. Uppskjutna skattefordringar har inte redovisats för dessa poster, då det inte är sannolikt att koncernen kommer att utnyttja dem för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster.

#### Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

| Koncernen, TSEK      | Balans per 1 jan 2016 | Redovisat i årets resultat | Balans per 31 dec 2016 |
|----------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------|
| Periodiseringsfonder | 850                   | 11                         | 861                    |
|                      | <b>850</b>            | <b>11</b>                  | <b>861</b>             |
| TSEK                 | Balans per 1 jan 2015 | Redovisat i årets resultat | Balans per 31 dec 2015 |
| Periodiseringsfonder | 14                    | 836                        | 850                    |
|                      | <b>14</b>             | <b>836</b>                 | <b>850</b>             |

## 10 / RESULTAT PER AKTIE

### Resultat per aktie

|                    | Före och efter<br>utspädning |       |
|--------------------|------------------------------|-------|
| TSEK               | 2016                         | 2015  |
| Resultat per aktie | 3,69                         | -5,78 |

### Resultat per aktie före och efter utspädning

Årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare, före och efter utspädning

| TSEK                                                                                    | 2016          | 2015           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare                                 | 42 914        | -13 436        |
| Utdelning på preferensaktier                                                            | -11 503       | -23 000        |
| <b>Resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare, före och efter utspädning</b> | <b>31 411</b> | <b>-36 436</b> |

Vägt genomsnittligt antal stamaktier uppgick till 8 518 (6 299) tusen, vilket har påverkats av nyemission i oktober under aktuellt år. Antalet utestående stamaktier vid årets slut var 10 370 (8 118) tusen.

## 11 / MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

| Koncernen, TSEK                         | Inventarier, verktyg<br>och installationer |             |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------|-------------|
| <b>Anskaffningsvärde</b>                |                                            |             |
| Ingående balans 1 januari 2015          |                                            | 173         |
| Förvärv                                 |                                            | 235         |
| Avyttringar och utrangeringar           |                                            | -31         |
| <b>Utgående balans 31 december 2015</b> |                                            | <b>377</b>  |
| Ingående balans 1 januari 2016          |                                            | 377         |
| Förvärv                                 |                                            | 56          |
| Avyttringar och utrangeringar           |                                            | -           |
| <b>Utgående balans 31 december 2016</b> |                                            | <b>433</b>  |
| <b>Avskrivningar</b>                    |                                            |             |
| Ingående balans 1 januari 2015          |                                            | -81         |
| Årets avskrivningar                     |                                            | -75         |
| Avyttringar och utrangeringar           |                                            | 12          |
| <b>Utgående balans 31 december 2015</b> |                                            | <b>-144</b> |
| Ingående balans 1 januari 2016          |                                            | -144        |
| Årets avskrivningar                     |                                            | -90         |
| Avyttringar och utrangeringar           |                                            | -           |
| <b>Utgående balans 31 december 2016</b> |                                            | <b>-234</b> |
| <b>Redovisade värden</b>                |                                            |             |
| Per 2015-01-01                          |                                            | 92          |
| Per 2015-12-31                          |                                            | 233         |
| Per 2016-01-01                          |                                            | 233         |
| Per 2016-12-31                          |                                            | 199         |

### Moderbolaget, TSEK

### Inventarier, verktyg och installationer

|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| <b>Anskaffningsvärde</b>                |            |
| Ingående balans 1 januari 2015          | 173        |
| Förvärv                                 | 235        |
| Avyttringar och utrangeringar           | -31        |
| <b>Utgående balans 31 december 2015</b> | <b>377</b> |

|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| Ingående balans 1 januari 2016          | 377        |
| Förvärv                                 | 52         |
| Avyttringar och utrangeringar           | -          |
| <b>Utgående balans 31 december 2016</b> | <b>429</b> |

### Avskrivningar

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Ingående balans 1 januari 2015          | -81         |
| Årets avskrivningar                     | -75         |
| Avyttringar och utrangeringar           | 12          |
| <b>Utgående balans 31 december 2015</b> | <b>-145</b> |

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Ingående balans 1 januari 2016          | -145        |
| Årets avskrivningar                     | -86         |
| Avyttringar och utrangeringar           | -           |
| <b>Utgående balans 31 december 2016</b> | <b>-230</b> |

### Redovisade värden

|                |     |
|----------------|-----|
| Per 2015-01-01 | 92  |
| Per 2015-12-31 | 233 |
| Per 2016-01-01 | 233 |
| Per 2016-12-31 | 199 |

## 12 / ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Nedan specificeras uppgifter om de fem intresseföretag som bedöms vara väsentliga i koncernen.

|                           | Pardes Holding AB                                    | SBG Gravensteiner AB                                 |
|---------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Karaktär på investeringen | Investeringsverksamhet för exploatering av fastighet | Investeringsverksamhet för exploatering av fastighet |
| Säte/Land                 | Stockholm/Sverige                                    | Stockholm/Sverige                                    |
| Ägarandel                 | 50% (50%)                                            | 36% (36%)                                            |

|                           | Gladan Holding II AB                                 | Fagerö Holding AB                                    |
|---------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Karaktär på investeringen | Investeringsverksamhet för exploatering av fastighet | Investeringsverksamhet för exploatering av fastighet |
| Säte/Land                 | Stockholm/Sverige                                    | Stockholm/Sverige                                    |
| Ägarandel                 | 25% (-)                                              | 33% (-)                                              |

|                           | Portgås Fastighets AB                                |
|---------------------------|------------------------------------------------------|
| Karaktär på investeringen | Investeringsverksamhet för exploatering av fastighet |
| Säte/Land                 | Stockholm/Sverige                                    |
| Ägarandel                 | 30% (-)                                              |

## NOT 12 FORTS.

Nedan specificeras finansiell information i sammandrag enligt IFRS, justeringar till verkligt värde (förvärv) och justeringar till koncernens redovisningsprinciper.

### Pardes Holding AB

| TSEK                                               | 2016          | 2015          |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Nettoomsättning (100%)                             | 42 939        | 34            |
| Resultat (överensstämmer med totalresultat) (100%) | 72 107        | -5 099        |
| Omsättningstillgångar (100%)                       | 2 735         | 406 061       |
| Anläggningstillgångar (100%)                       | 118 979       | -             |
| Kortfristiga skulder (100%)                        | -1 405        | -5 106        |
| Långfristiga skulder (100%)                        | -29 770       | -305 769      |
| <b>Nettotillgångar (100%)</b>                      | <b>90 538</b> | <b>95 186</b> |
| Koncernens andel av nettotillgångar (50%)          | 45 269        | 47 593        |
| <b>Redovisat värde på intresseföretag</b>          | <b>45 269</b> | <b>47 593</b> |

### SBG Gravensteiner AB

| TSEK                                               | 2016          | 2015          |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Nettoomsättning (100%)                             | 36 918        | 1             |
| Resultat (överensstämmer med totalresultat) (100%) | 15 053        | -7 916        |
| Omsättningstillgångar (100%)                       | 551 840       | 535 771       |
| Anläggningstillgångar (100%)                       | -             | -             |
| Kortfristiga skulder (100%)                        | -15 176       | -39 650       |
| Långfristiga skulder (100%)                        | -483 821      | -408 331      |
| <b>Nettotillgångar (100%)</b>                      | <b>52 843</b> | <b>87 790</b> |
| Koncernens andel av nettotillgångar (36%)          | 6 370         | 14 599        |
| <b>Redovisat värde på intresseföretag</b>          | <b>6 370</b>  | <b>14 599</b> |

### Gladan Holding II AB

| TSEK                                               | 2016           | 2015          |
|----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Nettoomsättning (100%)                             | 6 295          | 858           |
| Resultat (överensstämmer med totalresultat) (100%) | 536            | -3 837        |
| Omsättningstillgångar (100%)                       | 10 869         | 6 745         |
| Anläggningstillgångar (100%)                       | 450 554        | 162 885       |
| Kortfristiga skulder (100%)                        | -6 766         | -4 036        |
| Långfristiga skulder (100%)                        | -344 192       | -133 331      |
| <b>Nettotillgångar (100%)</b>                      | <b>110 465</b> | <b>32 263</b> |
| Koncernens andel av nettotillgångar (25%)          | 26 301         | 8 066         |
| <b>Redovisat värde på intresseföretag</b>          | <b>26 301</b>  | <b>8 066</b>  |

### Fagerö Holding AB

| TSEK                                               | 2016          |
|----------------------------------------------------|---------------|
| Nettoomsättning (100%)                             | 18 561        |
| Resultat (överensstämmer med totalresultat) (100%) | 18 561        |
| Omsättningstillgångar (100%)                       | 2 492         |
| Anläggningstillgångar (100%)                       | 28 740        |
| Kortfristiga skulder (100%)                        | -800          |
| Långfristiga skulder (100%)                        | -             |
| <b>Nettotillgångar (100%)</b>                      | <b>30 432</b> |
| Koncernens andel av nettotillgångar (33%)          | 10 043        |
| <b>Redovisat värde på intresseföretag</b>          | <b>10 043</b> |

### Portgås Fastighet AB

| TSEK                                               | 2016          |
|----------------------------------------------------|---------------|
| Nettoomsättning (100%)                             | -             |
| Resultat (överensstämmer med totalresultat) (100%) | -544          |
| Omsättningstillgångar (100%)                       | 22 984        |
| Anläggningstillgångar (100%)                       | 77 364        |
| Kortfristiga skulder (100%)                        | -842          |
| Långfristiga skulder (100%)                        | -             |
| <b>Nettotillgångar (100%)</b>                      | <b>99 506</b> |
| Koncernens andel av nettotillgångar (30%)          | 29 852        |
| <b>Redovisat värde på intresseföretag</b>          | <b>29 852</b> |

Nedan specificeras finansiell information i sammandrag för ej väsentliga innehav i intresseföretag baserat på de belopp som ingår i koncernredovisningen.

| TSEK                       | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Redovisat värde            | 15         | -281       |
| Koncernens andel av:       |            |            |
| Resultat                   | 296        | 88         |
| Övrigt totalresultat       | -          | -          |
| <b>Summa totalresultat</b> | <b>296</b> | <b>88</b>  |

## 13 / MODERBOLAGETS ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

### Intresseföretag

| TSEK                                   | 2016-12-31    | 2015-12-31    |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b> |               |               |
| Vid årets början                       | 75 318        | 66 453        |
| Inköp                                  | 5 462         | 8 990         |
| Försäljningar                          | -4 868        | -125          |
| Omklassificeringar                     | 18 700        | -             |
| <b>Utgående balans 31 december</b>     | <b>94 612</b> | <b>75 318</b> |
| <b>Ackumulerade nedskrivningar</b>     |               |               |
| Vid årets början                       | -1 030        | -1 030        |
| Årets nedskrivningar                   | -400          | -             |
| <b>Utgående balans 31 december</b>     | <b>-1 430</b> | <b>-1 030</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                 | <b>93 182</b> | <b>74 288</b> |

Specifikation av moderbolagets direkt ägda innehav av andelar i intresseföretag

| Företag, org. nr. och säte                         | Antal andelar | Röst- och kapitalandel i procent | Redovisat värde |
|----------------------------------------------------|---------------|----------------------------------|-----------------|
| <b>2016</b>                                        |               |                                  |                 |
| <i>Intresseföretag</i>                             |               |                                  |                 |
| Solterrassen i Solsidan AB, 556818-9467, Stockholm | 150           | 30%                              | -               |
| Pardes Holding AB, 556827-3139, Stockholm          | 50 000        | 50%                              | 45 000          |
| SBG Gravensteiner AB, 556772-1476, Stockholm       | 527 446       | 36%                              | 15 400          |
| Fagerö Holding AB, 559042-7521, Stockholm          | 33 000        | 33%                              | 5 017           |
| Gladan Holding II AB, 559064-9918, Stockholm       | 25 000        | 25%                              | 27 765          |
|                                                    |               |                                  | <b>93 182</b>   |

| Företag, org. nr. och säte<br>TSEK                    | Antal<br>andelar | Röst- och<br>kapital-<br>andel<br>i procent | Redovisat<br>värde |
|-------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------|--------------------|
| <b>2015</b>                                           |                  |                                             |                    |
| <i>Intresseföretag</i>                                |                  |                                             |                    |
| Solterrassen i Solsidan AB, 556818-9467,<br>Stockholm | 150              | 30%                                         | –                  |
| Pardes Holding AB, 556827-3139,<br>Stockholm          | 50 000           | 50%                                         | 45 000             |
| SBG Gravensteiner AB, 556772-1476,<br>Stockholm       | 576 420          | 36%                                         | 20 298             |
| Gladan Holding AB, 559036-4179,<br>Stockholm          | 25 000           | 25%                                         | 8 990              |
|                                                       |                  |                                             | <b>74 288</b>      |

För mer information om moderbolagets intresseföretag se not 12.

## 14 / FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG OCH INTRESSEFÖRETAG

### Fordringar på koncernföretag

| Moderbolaget, TSEK                     | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b> |                |                |
| Vid årets början                       | 110 386        | 45 885         |
| Inköp                                  | 294 888        | 98 820         |
| Försäljningar                          | –2 012         | –34 318        |
| <b>Utgående balans 31 december</b>     | <b>403 262</b> | <b>110 386</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                 | <b>403 262</b> | <b>110 386</b> |

### Fordringar på intresseföretag

| Moderbolaget, TSEK                     | 2016-12-31 | 2015-12-31   |
|----------------------------------------|------------|--------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b> |            |              |
| Vid årets början                       | 6 000      | 9 815        |
| Inköp                                  | –          | 6 000        |
| Försäljningar                          | –6 000     | –9 816       |
| <b>Utgående balans 31 december</b>     | <b>0</b>   | <b>6 000</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                 | <b>0</b>   | <b>6 000</b> |

## 15 / LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

| Koncernen, TSEK                                             | 2016-12-31     | 2015-12-31   |
|-------------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| <b>Långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar</b> |                |              |
| Fordringar på intresseföretag                               | 64 039         | 6 000        |
| Fordringar på bostadsrättsföreningar                        | 195 433        | 1 290        |
| Handpenning ej tillträdde förvärv                           | 100 000        | –            |
| Successiv vinstavräkning                                    | 68 509         | –            |
| Övrigt                                                      | 2 279          | –            |
|                                                             | <b>430 260</b> | <b>7 290</b> |
| <b>Övriga fordringar som är omsättningstillgångar</b>       |                |              |
| Fordringar på intresseföretag                               | 1 241          | 1 000        |
| Momsfordran                                                 | 5 006          | 1 371        |
| Övrigt                                                      | 1 778          | 3 049        |
| <b>Summa övriga fordringar som är omsättningstillgångar</b> | <b>8 025</b>   | <b>5 420</b> |

### Långfristiga fordringar

| Moderbolaget, TSEK                     | 2016-12-31     | 2015-12-31   |
|----------------------------------------|----------------|--------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b> |                |              |
| Vid årets början                       | 7 255          | 12 680       |
| Inköp                                  | 100 990        | 6 390        |
| Försäljningar                          | –6 000         | –11 816      |
| <b>Utgående balans 31 december</b>     | <b>102 245</b> | <b>7 255</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                 | <b>102 245</b> | <b>7 255</b> |

## 16 / PROJEKTFASTIGHETER

| Koncernen, TSEK                                     | 2016-12-31    | 2015-12-31     |
|-----------------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Fastigheter under uppförande</b>                 | <b>66 000</b> | <b>232 979</b> |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>              |               |                |
| Vid årets början                                    | 232 979       | 85 705         |
| Tillgångsförvärv                                    | 66 000        | 147 274        |
| Effekt av dekonsolidering av bostadsrättsföreningar | –230 144      | –              |
| Försäljningar                                       | –2 835        | –              |
| <b>Utgående balans 31 december</b>                  | <b>66 000</b> | <b>232 979</b> |

## 17 / EXPLOATERINGSFASTIGHETER

| Koncernen, TSEK                              | 2016-12-31    | 2015-12-31    |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Fastigheter med byggnader</b>             | <b>78 087</b> | <b>53 294</b> |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>       |               |               |
| Vid årets början                             | 53 294        | –             |
| Förvärv                                      | 20 117        | 53 294        |
| Årets investeringar i befintliga fastigheter | 4 676         | –             |
| <b>Utgående balans 31 december</b>           | <b>78 087</b> | <b>53 294</b> |

## 18 / FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| TSEK                          | 2016-12-31    | 2015-12-31 |
|-------------------------------|---------------|------------|
| <b>Koncernen</b>              |               |            |
| Förutbetalda projektkostnader | 48 253        | –          |
| Hyra                          | 275           | 270        |
| Ränteutgifter                 | 12 447        | 339        |
| Övrigt                        | 671           | 330        |
|                               | <b>61 646</b> | <b>939</b> |
| <b>Moderbolaget</b>           |               |            |
| Hyra                          | 275           | 270        |
| Ränteutgifter                 | –             | 339        |
| Upplupna projektarvoden       | 1 375         | –          |
| Övrigt                        | 639           | 269        |
|                               | <b>2 289</b>  | <b>878</b> |

## 19 / LIKVIDA MEDEL

| Koncernen, TSEK                                         | 2016-12-31    | 2015-12-31     |
|---------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</b>   |               |                |
| Kassa och banktillgodohavanden                          | 61 141        | 151 740        |
| <b>Summa enligt rapporten över finansiell ställning</b> | <b>61 141</b> | <b>151 740</b> |
| <b>Summa enligt rapporten över kassaflöden</b>          | <b>61 141</b> | <b>151 740</b> |

## 20 / EGET KAPITAL

| Tusentals aktier                            | 2016          | 2015         |
|---------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Stamaktier</b>                           |               |              |
| Emitterade per 1 januari                    | 8 118         | 6 243        |
| Kontantemission                             | 2 252         | 1 875        |
| <b>Emitterade per 31 december – betalda</b> | <b>10 370</b> | <b>8 118</b> |

|                                             |              |              |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Ikke-inlösningsbara preferensaktier</b>  |              |              |
| Emitterade per 1 januari                    | 2 000        | 1 150        |
| Kontantemission                             | –            | 850          |
| Inlösen av aktier                           | –1 000       | –            |
| <b>Emitterade per 31 december – betalda</b> | <b>1 000</b> | <b>2 000</b> |

Per den 31 december 2016 omfattade det registrerade aktiekapitalet 10 369 532 stamaktier (8 117 500), 1 000 242 preferensaktier med rätt till kumulativ utdelning (2 000 000). Samtliga aktier har ett kvotvärde på 0,1 kronor.

Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie. Innehavare av preferensaktier har, med företräde före stamaktierna, rätt till halvårsvis utdelning om 5,75 kronor vardera med avstämningsdag den 9 juni och 8 december. Utdelningen fastställs på årsstämman. Preferensaktier medför 1/10 röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till Bolagets kvarvarande nettotillgångar, förutom att preferensaktieägare endast har rätt till kvotvärdet justerat med icke utbetald förfallen utdelning.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår för räkenskapsåret 2016 att utdelning till preferensaktieägarna görs med 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.

Till årsstämmans förfogande finns följande medel:

|                                        |                |
|----------------------------------------|----------------|
| Överkursfond                           | 409 814        |
| Balanserat resultat från föregående år | –45 143        |
| Årets resultat                         | –32 954        |
| <b>Summa</b>                           | <b>331 717</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                              |                |
|--------------------------------------------------------------|----------------|
| Delas ut till aktieägare 11,50 kr per preferensaktie, totalt | 11 503         |
| Balanseras i ny räkning                                      | 320 214        |
| <b>Totalt disponerat</b>                                     | <b>331 717</b> |

### Utdelning

Efter balansdagen har styrelsen föreslagit följande utdelning. Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 2017-05-29.

| TSEK                                                                    | 2016          | 2015          |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 0,00 kr per stamaktie (0,32 kr)                                         | –             | 2 029         |
| 11,50 kr per preferensaktie (11,50 kr)                                  | 11 503        | 23 000        |
|                                                                         | <b>11 503</b> | <b>25 029</b> |
| Redovisad utdelning per stamaktie                                       | 0,00 kr       | 0,25 kr       |
| Redovisad utdelning per preferensaktie                                  | 5,75 kr       | 5,75 kr       |
| Ej redovisad kumulativ företrädesrätt till utdelning per preferensaktie | 5,75 kr       | 5,75 kr       |

### Moderbolaget

#### Bundna fonder

Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

#### Fritt eget kapital

Följande fonder utgör tillsammans med årets resultat fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

#### Överkursfond

När aktier emitteras till överkurs, det vill säga för aktierna ska betalas mer än aktiernas kvotvärde, ska ett belopp motsvarande det erhållna beloppet utöver aktiernas kvotvärde, föras till överkursfonden. Belopp som tillförs överkursfonden fr.o.m. 1 januari 2006 ingår i fritt eget kapital.

#### Balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag för under året lämnad vinstutdelning.

## 21 / RÄNTEBÄRANDE SKULDER

I det följande framgår information om företagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om företagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 25.

| Koncernen, TSEK             | 2016           | 2015          |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| <b>Långfristiga skulder</b> |                |               |
| Banklån                     | 49 000         | 76 000        |
| Emitterade värdepapper      | 294 562        | –             |
|                             | <b>343 562</b> | <b>76 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b> |                |               |
| Banklån                     | 32 000         | 86 000        |
| Checkräkningskredit         | 6 773          | 8 319         |
|                             | <b>38 773</b>  | <b>94 319</b> |

### Villkor och återbetalningstider

Villkor och återbetalningstider se tabell nedan. Säkerhet för banklånen är utställda med ett belopp av 32 014 TSEK (86 400) i företagets mark och byggnad (se även not 16 och 17). För obligationslånet har pantsättning skett av moderbolagets samtliga aktier i dotterbolag.

| TSEK                               | Valuta | Nominell ränta   | Förfall    | 2016            |                 |
|------------------------------------|--------|------------------|------------|-----------------|-----------------|
|                                    |        |                  |            | Nominellt värde | Redovisat värde |
| Obligationslån                     | SEK    | STIBOR 3M + 9,0% | 2019-07-01 | 300 000         | 294 562         |
| Banklån 2                          | SEK    | 4,95%            | 2018-06-30 | 14 000          | 14 000          |
| Banklån 3                          | SEK    | 7,50%            | 2020-06-30 | 15 000          | 15 000          |
| Banklån 4                          | SEK    | STIBOR 3M +2,6%  | 2017-06-30 | 32 000          | 32 000          |
| Banklån 5                          | SEK    | 7,00%            | 2017-06-30 | 20 000          | 20 000          |
| Checkkredit                        |        |                  |            | 6 773           | 6 773           |
| <b>Totala räntebärande skulder</b> |        |                  |            | <b>387 773</b>  | <b>382 335</b>  |

| TSEK                               | Valuta | Nominell ränta | Förfall    | 2015            |                 |
|------------------------------------|--------|----------------|------------|-----------------|-----------------|
|                                    |        |                |            | Nominellt värde | Redovisat värde |
| Banklån 1                          | SEK    | 7,50%          | 2020-06-30 | 15 000          | 15 000          |
| Banklån 2                          | SEK    | 6,50%          | 2018-05-30 | 25 000          | 25 000          |
| Banklån 3                          | SEK    | STIBOR +2,6%   | 2016-09-30 | 32 000          | 32 000          |
| Banklån 4                          | SEK    | 7,00%          | 2017-03-31 | 36 000          | 36 000          |
| Banklån 5                          | SEK    | 3,38%          | 2016-01-28 | 20 000          | 20 000          |
| Banklån 6                          | SEK    | 3,42%          | 2016-03-30 | 34 000          | 34 000          |
| Checkkredit                        | SEK    | 3,35%          | 2016-12-31 | 8 319           | 8 319           |
| <b>Totala räntebärande skulder</b> |        |                |            | <b>170 319</b>  | <b>170 319</b>  |

## 22 / PENSIONER

### Allmän beskrivning av pensionsplanerna

Det finns två olika typer av tjänstepension, förmånsbestämd och avgiftsbestämd. Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. Koncernen innehar inga förmånsbestämda pensionsplaner utan samtliga är avgiftsbestämda.

### Avgiftsbestämda pensionsplaner

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Koncernen har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas.

Betalning till dessa planer sker löpande enligt reglerna i respektive plan.

| TSEK                                 | 2016 | 2015 |
|--------------------------------------|------|------|
| <b>Koncernen</b>                     |      |      |
| Kostnader för avgiftsbestämda planer | 764  | 447  |
| <b>Moderbolaget</b>                  |      |      |
| Kostnader för avgiftsbestämda planer | 422  | 226  |

## 23 / ÖVRIGA SKULDER

| Koncernen, TSEK                    | 2016-12-31    | 2015-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Övriga långfristiga skulder</b> |               |               |
| Skulder till intresseföretag       | 7 582         | –             |
| Skulder till lägenhetsköpare       | –             | 19 884        |
| Övriga skulder                     | 20 000        | –             |
|                                    | <b>27 582</b> | <b>19 884</b> |

| Koncernen, TSEK                    | 2016-12-31 | 2015-12-31   |
|------------------------------------|------------|--------------|
| <b>Övriga kortfristiga skulder</b> |            |              |
| Momsskuld                          | –          | 4 431        |
| Personalrelaterade skulder         | 371        | 182          |
| Övriga skulder                     | 168        | –            |
|                                    | <b>539</b> | <b>4 613</b> |

| Moderbolaget, TSEK                 | 2016-12-31    | 2015-12-31 |
|------------------------------------|---------------|------------|
| <b>Övriga långfristiga skulder</b> |               |            |
| Övriga skulder                     | 20 000        | –          |
|                                    | <b>20 000</b> | <b>–</b>   |
| <b>Övriga kortfristiga skulder</b> |               |            |
| Skulder till intresseföretag       | 2 770         | –          |
| Personalrelaterade skulder         | 243           | 100        |
| Övriga skulder                     | 117           | 1          |
|                                    | <b>3 130</b>  | <b>101</b> |

## 24 / UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| TSEK                         | 2016-12-31    | 2015-12-31 |
|------------------------------|---------------|------------|
| <b>Koncernen</b>             |               |            |
| Personalrelaterade kostnader | 2 579         | 328        |
| Upplupna räntekostnader      | 8 412         | –          |
| Övriga upplupna kostnader    | 951           | 660        |
|                              | <b>11 942</b> | <b>988</b> |
| <b>Moderbolaget</b>          |               |            |
| Personalrelaterade kostnader | 1 616         | 214        |
| Upplupna räntekostnader      | 6 680         | –          |
| Övriga upplupna kostnader    | 513           | 181        |
|                              | <b>8 809</b>  | <b>395</b> |

## 25 / FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA INSTRUMENT

### Finanspolicy och finansiell riskhantering

Koncernens exponering för finansiella risker har utformats av styrelsen och hanteras löpande av VD och CFO. De finansiella risker som bedömts som mest väsentliga för koncernen är likviditets- och finansieringsrisk, ränterisk samt kreditrisk.

### Likviditet- och finansieringsrisk

Likviditets- och finansieringsrisk är risken för att koncernen inte har tillgång till finansiering för att klara sina kontraktuella förpliktelser, eller att detta endast kan göras till väsentligt förhöjd kostnad.

Per den 31 december 2016 uppgick koncernens långfristiga räntebärande skulder till 371 MSEK (76). Därtill fanns kortfristiga räntebärande skulder om 32 MSEK (86) samt utnyttjad checkräkningskredit uppgående

till 7 MSEK (8). Per balansdagen fanns tillgängligt kreditutrymme i form av outnyttjad checkräkningskredit uppgående till 3 MSEK (2).

I juni 2016 emitterade Tobin Properties ett säkerställt obligationslån om 225 MSEK och i september emitterades ytterligare 75 MSEK. Totalt kan 500 MSEK emitteras inom ramen för obligationen, som löper med en ränta om STIBOR 3M + en marginal om 9 procent och förfaller den 1 juli 2019.

Obligationen är sedan den 27 juli 2016 noterad på Nasdaq First North Bond Market. Av den erhållna emissionlikviden har 110 MSEK använts för återlösen av 1 000 000 preferensaktier av serie A.

Tabellen nedan visar förfallostrukturen för koncernens finansiella skulder som fanns utestående per balansdagen. För varje period visas förfall av kapitalbelopp samt betalning av ränta. För skulder som löper med rörlig ränta har de framtida räntebetalningarna uppskattats utifrån den rörliga spotränta som förelåg på balansdagen.

| 2016-12-31<br>Koncernen, TSEK                       | Nominellt<br>belopp | Jan –<br>jun 2017 | Jul –<br>dec 2017 | 2018          | 2019–2021      |
|-----------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------|----------------|
| <b>Räntebärande skulder</b>                         |                     |                   |                   |               |                |
| Skulder till kreditinstitut                         | 387 773             | 58 773            |                   |               | 329 000        |
| Skulder till intressebolag                          | 7 582               |                   |                   |               | 7 582          |
| Övriga skulder                                      | 20 000              |                   |                   | 20 000        |                |
| <b>Summa räntebärande skulder</b>                   | <b>415 355</b>      | <b>58 773</b>     | <b>–</b>          | <b>20 000</b> | <b>336 582</b> |
| Räntebetalningar                                    |                     | 15 253            | 14 409            | 28 818        | 17 267         |
| <b>Ej räntebärande skulder</b>                      |                     |                   |                   |               |                |
| Leverantörsskulder                                  | 6 701               | 6 701             |                   |               |                |
| Skulder till intresseföretag                        | 3 018               | 635               |                   |               | 2 383          |
| Upplupen ränta                                      | 8 412               | 8 412             |                   |               |                |
| Övriga kortfristiga skulder                         | 576                 |                   |                   | 576           |                |
| <b>Summa ej räntebärande skulder</b>                | <b>18 707</b>       | <b>15 748</b>     | <b>–</b>          | <b>576</b>    | <b>2 383</b>   |
| <b>Summa betalningar av ränta och kapitalbelopp</b> | <b>434 062</b>      | <b>89 774</b>     | <b>14 409</b>     | <b>49 394</b> | <b>356 232</b> |

| 2015-12-31<br>Koncernen, TSEK                       | Nominellt<br>belopp | Jan –<br>jun 2017 | Jul –<br>dec 2017 | 2018          | 2019–2021     |
|-----------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------|---------------|
| <b>Räntebärande skulder</b>                         |                     |                   |                   |               |               |
| Skulder till kreditinstitut                         | 170 319             | 78 319            | 32 000            | 20 000        | 40 000        |
| <b>Summa räntebärande skulder</b>                   | <b>170 319</b>      | <b>78 319</b>     | <b>32 000</b>     | <b>20 000</b> | <b>40 000</b> |
| Räntebetalningar                                    |                     | 2 910             | 2 075             | 3 100         | 3 490         |
| <b>Ej räntebärande skulder</b>                      |                     |                   |                   |               |               |
| Övriga långfristiga skulder                         | 18 884              |                   |                   | 19 884        |               |
| Leverantörsskulder                                  | 10 886              | 10 886            |                   |               |               |
| <b>Summa ej räntebärande skulder</b>                | <b>30 770</b>       | <b>10 886</b>     | <b>–</b>          | <b>19 884</b> | <b>–</b>      |
| <b>Summa betalningar av ränta och kapitalbelopp</b> | <b>201 089</b>      | <b>92 115</b>     | <b>34 075</b>     | <b>42 984</b> | <b>43 490</b> |

### Ränterisk

Ränterisk utgörs av risken att en förändring av marknadsräntor får en negativ påverkan på resultatet. Av koncernens räntebärande skulder löpte per balansdagen 332 (86) MSEK med rörlig ränta (3M STIBOR). Förändrade marknadsräntor påverkar därför koncernens räntekostnader hänförliga till skulderna till kreditinstitut. Se not 21.

En samtidig ökning av samtliga relevanta marknadsräntor med 100 räntepunkter skulle öka koncernens årliga räntekostnader (före skatt) med 3 320 TSEK (860), beräknat utifrån skuldernas storlek per balansdagen.

### Kreditrisk

Koncernen har en endast en mycket begränsad exponering för kreditrisk i kund- och hyresfordringar då dessa fordringar per balansdagen endast uppgick till 1 342 TSEK (591). Historiskt sett har koncernen inte haft några betydande kreditförluster relaterade till kund- och hyresfordringar. Koncernen hade per balansdagen inga förfallna kund- eller hyresfordringar som uppgick till materiella belopp.

Koncern är även exponerad för kreditrisk genom fordringar på intresseföretag om 64 MSEK vilket primärt avser fordringar på SBG Gravensteiner (38 MSEK). Risken för kreditförluster på dessa fordringar bedöms som låg då bolaget har god insyn i intresseföretagens finansiella kapacitet och bedömer den som mycket god.

Risken för kreditförluster kopplat till likvida medel bedöms som mycket låg då likvida medel som per den 31 december 2016 uppgår till 61 MSEK endast består av banktillgodohavanden i svenska affärsbanker.

#### Redovisat och verkligt värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder per värderingskategori.

Redovisat värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder anses vara rimliga uppskattningar av det verkliga värdet för varje klass av finansiella tillgångar och finansiella skulder. Det har enligt bolagets bedömning inte skett någon förändring av marknadsräntor eller kreditmarginaler sedan de räntebärande lånen togs upp som skulle få en väsentlig påverkan på skuldernas verkliga värde. Samtliga kundfordringar och

leverantörsskulder är kortfristiga vilket medför att deras redovisade värden också bedöms vara rimliga approximationer av verkligt värde.

Tabellen nedan visar det redovisade värdet för finansiella tillgångar och finansiella skulder per värderingskategori i IAS 39.

| Koncernen, TSEK                             | NOT | Låne- och kundfordringar |                | Andra finansiella skulder |                |
|---------------------------------------------|-----|--------------------------|----------------|---------------------------|----------------|
|                                             |     | 2016-12-31               | 2015-12-31     | 2016-12-31                | 2015-12-31     |
| <b>Finansiella tillgångar</b>               |     |                          |                |                           |                |
| Långfristiga fordringar hos intresseföretag |     | 64 039                   | 6 000          |                           |                |
| Övriga långfristiga fordringar              | 15  | 366 221                  | 1 290          |                           |                |
| Kundfordringar                              |     | 1 342                    | 591            |                           |                |
| Övriga kortfristiga fordringar              | 15  | 8 025                    | 4 049          |                           |                |
| Likvida medel                               | 19  | 61 141                   | 151 740        |                           |                |
|                                             |     | <b>500 768</b>           | <b>163 670</b> | <b>–</b>                  | <b>–</b>       |
| <b>Finansiella skulder</b>                  |     |                          |                |                           |                |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut    | 21  |                          |                | 343 562                   | 76 000         |
| Långfristiga skulder intresseföretag        | 23  |                          |                | 7 582                     | –              |
| Övriga långfristiga skulder                 | 23  |                          |                | 20 000                    | 19 884         |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut    | 21  |                          |                | 38 773                    | 94 319         |
| Leverantörsskulder                          |     |                          |                | 6 701                     | 10 886         |
| Övriga kortfristiga skulder                 |     |                          |                | 12 006                    | –              |
|                                             |     | <b>–</b>                 | <b>–</b>       | <b>428 624</b>            | <b>201 089</b> |

## 26 / OPERATIONELL LEASING

#### Leasingavtal där företaget är leasetagare

Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

| TSEK                     | 2016          | 2015         |
|--------------------------|---------------|--------------|
| <b>Koncernen</b>         |               |              |
| Inom ett år              | 3 087         | 1 095        |
| Mellan ett år och fem år | 10 441        | 3 285        |
| Längre än fem år         | –             | –            |
|                          | <b>13 528</b> | <b>4 380</b> |
| <b>Moderbolaget</b>      |               |              |
| Inom ett år              | 3 087         | 1 095        |
| Mellan ett år och fem år | 10 441        | 3 285        |
| Längre än fem år         | –             | –            |
|                          | <b>13 528</b> | <b>4 380</b> |

Koncernen hyr kontorslokaler enligt operationella leasingavtal. Leasingavtalen löper normalt på 3 år, med en option till förlängning. Leasingbetalningarna omförhandlas vart tredje år för att reflektera marknadshyrorna. Inga avtal innebär krav på förlängning. Indexklausuler förekommer i leasingavtalen. Leasingavtalen innehåller restriktioner för utdelning, ta upp lån samt ingå nya leasingavtal. Utöver hyreavtal har bolaget leasingkontrakt avseende förmånsbilar samt inköp av inventarier.

Kostnadsförda avgifter för operationella leasingavtal uppgår till:

| TSEK                                                          | 2016         | 2015         |
|---------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Koncernen</b>                                              |              |              |
| Minimileaseavgifter                                           | 988          | 1 029        |
| Variabla avgifter                                             | 160          | 66           |
| <b>Totala leasingkostnader</b>                                | <b>1 148</b> | <b>1 095</b> |
| Leasingintäkter avseende objekt som vidareuthyrts uppgår till | –            | –            |
| <b>Moderbolaget</b>                                           |              |              |
| Minimileaseavgifter                                           | 988          | 1 029        |
| Variabla avgifter                                             | 160          | 66           |
| <b>Totala leasingkostnader</b>                                | <b>1 148</b> | <b>1 095</b> |

#### Leasingavtal där företaget är leasegivare

Koncernen hyr ut sina exploateringsfastigheter enligt operationella leasingavtal (se not 17). De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

## NOT 26 FORTS.

| TSEK                     | 2016         | 2015         |
|--------------------------|--------------|--------------|
| <b>Koncernen</b>         |              |              |
| Inom ett år              | 3 480        | 2 692        |
| Mellan ett år och fem år | 2 280        | 2 720        |
| Längre än fem år         | –            | –            |
|                          | <b>5 760</b> | <b>5 412</b> |
| <b>Moderbolaget</b>      |              |              |
| Inom ett år              | –            | –            |
| Mellan ett år och fem år | –            | –            |
| Längre än fem år         | –            | –            |
|                          | <b>–</b>     | <b>–</b>     |

## 27 / STÄLLDA SÄKERHETER, EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH EVENTUALTILLGÅNGAR

| Koncernen, TSEK                                     | 2016-12-31       | 2015-12-31     |
|-----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                           |                  |                |
| <i>Övriga ställda pant och säkerheter</i>           |                  |                |
| Fastighetsinteckningar                              | 32 014           | 86 400         |
| Företagsinteckningar                                | 10 259           | 10 259         |
| Fordringar hos dotterföretag, pantsatta             | 369 487          | –              |
|                                                     | <b>411 760</b>   | <b>96 659</b>  |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                     | <b>411 760</b>   | <b>96 659</b>  |
| <b>Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser</b>    |                  |                |
| Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag   | 62 050           | 101 050        |
| Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag | 1 026 000        | 455 000        |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b>                  | <b>1 088 050</b> | <b>556 050</b> |

| Moderbolaget, TSEK                                  | 2016           | 2015           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                           |                |                |
| <i>Övriga ställda pant och säkerheter</i>           |                |                |
| Företagsinteckningar                                | 10 259         | 10 259         |
|                                                     | <b>10 259</b>  | <b>10 259</b>  |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                     | <b>10 259</b>  | <b>10 259</b>  |
| <b>Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser</b>    |                |                |
| Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag   | 62 000         | 101 000        |
| Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag | 529 000        | 295 000        |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b>                  | <b>591 000</b> | <b>396 000</b> |

## 28 / NÄRSTÅENDE

### Närståenderrelationer

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 29.

### Sammanställning över närståendetransaktioner

| Koncernen, TSEK                  | År   | Försäljning av varor/tjänster till närstående | Inköp av varor/tjänster från närstående | Övrigt (t ex ränta, utdelning) | Fordran på närstående per 31 december | Skuld till närstående per 31 december |
|----------------------------------|------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Närståenderelation</b>        |      |                                               |                                         |                                |                                       |                                       |
| Intresseföretag                  | 2016 | 7 106                                         | –                                       | 492                            | 1 241                                 | 3 018                                 |
| Intresseföretag                  | 2015 | 4 463                                         | –                                       | 355                            | 6 000                                 | –                                     |
| Andra närstående                 | 2016 | 30                                            | 1 500                                   | –                              | –                                     | –                                     |
| Andra närstående                 | 2015 | 30                                            | 2 400                                   | –                              | –                                     | –                                     |
| Eventualförpliktelser för IF etc | 2016 | –                                             | –                                       | –                              | –                                     | –                                     |
| Eventualförpliktelser för IF etc | 2015 | –                                             | –                                       | –                              | –                                     | –                                     |

| Moderbolaget, TSEK               | År   | Försäljning av varor/tjänster till närstående | Inköp av varor/tjänster från närstående | Övrigt (t ex ränta, utdelning) | Fordran på närstående per 31 december | Skuld till närstående per 31 december |
|----------------------------------|------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Närståenderelation</b>        |      |                                               |                                         |                                |                                       |                                       |
| Dotterföretag                    | 2016 | 165                                           | –                                       | 5 588                          | 403 262                               | –                                     |
| Dotterföretag                    | 2015 | 345                                           | –                                       | 4 423                          | 110 386                               | –                                     |
| Intresseföretag                  | 2016 | 6 010                                         | –                                       | –                              | –                                     | –                                     |
| Intresseföretag                  | 2015 | 3 885                                         | –                                       | 355                            | 6 000                                 | –                                     |
| Andra närstående                 | 2016 | 30                                            | 1 500                                   | –                              | –                                     | –                                     |
| Andra närstående                 | 2015 | 30                                            | 2 400                                   | –                              | –                                     | –                                     |
| Eventualförpliktelser för IF etc | 2016 | –                                             | –                                       | –                              | –                                     | –                                     |
| Eventualförpliktelser för IF etc | 2015 | –                                             | –                                       | –                              | –                                     | –                                     |

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

#### Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter och dess nära familjemedlemmar kontrollerar 47 procent av rösterna i företaget. Lån till styrelseledamöter eller ledande befattningshavare per balansdagen förekommer ej.

Uppgifter om ersättningar till respektive nyckelperson i ledande ställning, se not 5.

## 29 / KONCERNFÖRETAG

#### Innehav i dotterföretag

|                                       | Dotterföretagets säte, land | Ägarandel i % |            |
|---------------------------------------|-----------------------------|---------------|------------|
|                                       |                             | 2016-12-31    | 2015-12-31 |
| NDS Fagerö AB                         | Stockholm, Sverige          | 0%            | 100%       |
| Romo Fastighetsförvaltning HB         | Stockholm, Sverige          | 100%          | –          |
| Tobin Properties Projektutveckling AB | Stockholm, Sverige          | 100%          | 100%       |
| Klaräpple Fastighets AB               | Stockholm, Sverige          | 100%          | 100%       |
| Menigasker AB                         | Stockholm, Sverige          | 100%          | 100%       |
| Melonkalvill AB                       | Stockholm, Sverige          | 100%          | 100%       |
| Brf Oranie                            | Stockholm, Sverige          | 100%          | 0%         |
| Obeländer Fastighets AB               | Stockholm, Sverige          | 100%          | 0%         |
| Nedlesrot Fastighets AB               | Stockholm, Sverige          | 100%          | 0%         |
| Vyn Tollare Fastighets AB             | Stockholm, Sverige          | 100%          | 0%         |
| Pederstrup AB                         | Stockholm, Sverige          | 100%          | 0%         |
| Peasgood Nonsuch AB                   | Stockholm, Sverige          | 100%          | 0%         |
| Lundbytorp Fastighets AB              | Stockholm, Sverige          | 100%          | 100%       |
| Brf Laxton i Nacka                    | Stockholm, Sverige          | 0%            | 67%        |
| Brf Lord Lambourne                    | Stockholm, Sverige          | 0%            | 67%        |
| Läderrenett Fastigheter AB            | Stockholm, Sverige          | 0%            | 100%       |
| Brf Skräddaren                        | Stockholm, Sverige          | 0%            | 67%        |
| Popaul Ek för                         | Stockholm, Sverige          | 67%           | 67%        |
| Hem & Hus Slaktaren AB                | Stockholm, Sverige          | 67%           | 67%        |
| Golfbäcken Holding AB                 | Stockholm, Sverige          | 86%           | 86%        |

| Moderbolaget, TSEK                     | 2016          | 2015         |
|----------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b> |               |              |
| Vid årets början                       | 9 921         | 582          |
| Inköp                                  | 17 052        | 9 339        |
| Försäljningar                          | –9 565        | –            |
| Resultat från andelar i handelsbolag   | 6 787         | –            |
| Aktieägartillskott                     | 3 000         | –            |
| <b>Utgående balans 31 december</b>     | <b>27 195</b> | <b>9 921</b> |
| <b>Akkumulerade nedskrivningar</b>     |               |              |
| Vid årets början                       | –             | –            |
| Årets nedskrivningar                   | –2 763        | –            |
| <b>Utgående balans 31 december</b>     | <b>–2 763</b> | <b>–</b>     |
| <b>Redovisat värde den 31 december</b> | <b>24 432</b> | <b>9 921</b> |

NOT 29 FORTS.

#### Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag

| Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte                    | Antal andelar | Andel i % | Redovisat värde |            |
|---------------------------------------------------------------|---------------|-----------|-----------------|------------|
|                                                               |               |           | 2016-12-31      | 2015-12-31 |
| NDS Fagerö AB, 556803-5538, Stockholm                         | –             | 0         | –               | 9 565      |
| Tobin Properties Projektutveckling AB, 556971-7399, Stockholm | 50 000        | 100       | 400             | 163        |
| Klaräpple Fastighets AB, 556972-1243, Stockholm               | 50 000        | 100       | 50              | 50         |
| Menigasker AB, 559000-0336, Stockholm                         | 50 000        | 100       | 50              | 50         |
| Lundbytorp Fastighets AB, 559000-0328, Stockholm              | 50 000        | 100       | 50              | 50         |
| Romo Fastighetsförvaltning HB, 916605-9625, Stockholm         | 99            | 99        | 23 739          | –          |
| Peasgood Nonsuch AB, 559090-3935, Stockholm                   | 500           | 100       | 50              | –          |
| Pederstrup AB, 559091-2589, Stockholm                         | 500           | 100       | 50              | –          |
| Golfbäcken Holding AB, 559003-1869, Stockholm                 | 43 000        | 86        | 43              | 43         |

## 30 / SPECIFIKATIONER TILL RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

#### Likvida medel

| Koncernen, TSEK                                       | 2016-12-31    | 2015-12-31     |
|-------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</b> |               |                |
| Kassa och banktillgodohavanden                        | 61 141        | 151 740        |
| <b>Summa enligt rapport över finansiell ställning</b> | <b>61 141</b> | <b>151 740</b> |
| <b>Summa enligt rapporten över kassaflöden</b>        | <b>61 141</b> | <b>151 740</b> |

| Moderbolaget, TSEK                                    | 2016-12-31    | 2015-12-31     |
|-------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</b> |               |                |
| Kassa och banktillgodohavanden                        | 26 015        | 130 439        |
| <b>Summa enligt balansräkningen</b>                   | <b>26 015</b> | <b>130 439</b> |
| <b>Summa enligt rapporten över kassaflöden</b>        | <b>26 015</b> | <b>130 439</b> |

#### Betalda räntor och erhållen utdelning

| TSEK                | 2016   | 2015 |
|---------------------|--------|------|
| <b>Koncernen</b>    |        |      |
| Erhållen ränta      | 177    | 317  |
| Erlagd ränta        | 15 723 | –407 |
| <b>Moderbolaget</b> |        |      |
| Erhållen ränta      | 1      | 181  |
| Erlagd ränta        | 14 668 | –62  |

#### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

| TSEK                                                          | 2016           | 2015         |
|---------------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| <b>Koncernen</b>                                              |                |              |
| Avskrivningar                                                 | 90             | 75           |
| Nedskrivningar                                                | 5 441          | 0            |
| Resultatandelar i intresseföretag                             | 1 235          | 1 728        |
| Realisationsresultat vid försäljning av rörelse/dotterföretag | 37             | –            |
| Effekt av dekonsolidering av bostadsrättsföreningar           | –57 763        | 67           |
|                                                               | <b>–50 960</b> | <b>1 871</b> |
| <b>Moderbolaget</b>                                           |                |              |
| Avskrivningar                                                 | 86             | 75           |
| Nedskrivningar                                                | 5 668          | 0            |
| Realisationsresultat vid försäljning av rörelse/dotterföretag | 9 110          | –            |
| Övriga poster                                                 | 3 754          | 19           |
|                                                               | <b>18 618</b>  | <b>95</b>    |

#### Förvärv av dotterföretag och andra affärsenheter – koncernen

| TSEK                                               | 2016     | 2015          |
|----------------------------------------------------|----------|---------------|
| <b>Förvärvade tillgångar och skulder</b>           |          |               |
| Projektfastigheter                                 | –        | 3 062         |
| Rörelsefordringar                                  | –        | –             |
| Likvida medel                                      | –        | 151           |
| <b>Summa tillgångar</b>                            | <b>–</b> | <b>3 213</b>  |
| Långfristiga räntebärande skulder                  | –        | 2 352         |
| Kortfristiga rörelseskulder                        | –        | 714           |
| <b>Summa avsättningar och skulder</b>              | <b>–</b> | <b>3 066</b>  |
| Köpeskilling:                                      | –        | –9 339        |
| <b>Utbetald köpeskilling</b>                       | <b>–</b> | <b>–9 339</b> |
| Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten | –        | 151           |
| <b>Påverkan på likvida medel</b>                   | <b>–</b> | <b>–9 188</b> |

## 31 / HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Efter rapportperiodens utgång och fram till och med den 1 april 2017 har ytterligare bindande avtal tecknats om försäljning av lägenheter till ett värde om 643 MSEK inklusive långsiktiga fastighetslån i bostadsrättsföreningarna.

Tobin Properties har tecknat avtal om förvärv av fastigheterna Fjärdingen 27:5, Fjärdingen 27:6 samt Fjärdingen 29:1 i centrala Uppsala. Köpeskillingen uppgick till 225 MSEK.

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 medinvestorare. 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.

Tobin Properties har tecknat ett markanvisningsavtal med Sundbyberg som tillsammans med grannfastigheten som bolaget äger sedan tidigare omfattar cirka 10 000 kvm bostäder och 1 400 kvadratmeter lokalyta. Tobin Properties räknar med att kunna uppföra cirka 150 bostäder i kvarteret.

Bolaget har emitterat ytterligare obligationer om 200 MSEK under bolagets befintliga utestående obligationslån med ett rambelopp om 500 MSEK. Obligationsramen är därmed är fullt utnyttjad.

Tobin Properties har tecknat avtal om att förvärva ett trettiotal sammanhängande villatomter omfattande cirka 35 000 kvm mark i Nacka. Syftet med förvärvet är att, tillsammans med Nacka, utveckla en ny stadsdel och genom en detaljplaneändring möjliggöra för nyproduktion av cirka 600–700 bostäder.

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.

## 32 / UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

Tobin Properties AB (publ.), org.nr 556733-4379, är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets stam- och preferensaktier är registrerade på Nasdaq First North. Adressen till huvudkontoret är Humlegårdsgatan 19 A, 114 46 Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2016 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. I koncernen ingår även ägd andel av innehaven i intresseföretag.

# INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen 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. Årsredovisningen respektive koncern-

redovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen 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.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 26 april 2017.

Johan Varland  
Styrelseordförande och transaktionschef

Erik Karlin  
Styrelseledamot och VD

Christina Tillman  
Styrelseledamot

Peder Johnson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2017

Grant Thornton Sweden AB

Elizabeth Falk

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Tobin Properties AB (publ)  
Org.nr. 556733-4379

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERN-REDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tobin Properties AB (publ) för år 2016. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 44–78 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 2016 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 2016 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 resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

### 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 revisionssed 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

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och koncernredovisning och återfinns på sidorna 1–43 (men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. 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 såsom de antagits av EU. 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de

inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **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 Tobin Properties AB (publ) för år 2016 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 bolagets 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 ersättningsskyldighet 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 26 April 2017

Grant Thornton Sweden AB

Elizabeth Falk  
Auktoriserad revisor

# DEFINITIONER AV NYCKELTAL

|                                                 |                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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, MSEK                            | 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 |

# 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 22 utvecklingsprojekt med ett bedömt totalt utvecklat värde om cirka 13 000 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](http://www.tobinproperties.se)

## OM PROJEKTEN

Mer information finns på:

[www.etaget.se](http://www.etaget.se)

[www.arkadensundbyberg.se](http://www.arkadensundbyberg.se)

[www.skraddarenbromma.se](http://www.skraddarenbromma.se)

[www.5hus.se](http://www.5hus.se)

[www.aril.se](http://www.aril.se)

[www.vyntollare.se](http://www.vyntollare.se)

[www.unum.se](http://www.unum.se)

[www.riosundbyberg.se](http://www.riosundbyberg.se)

## FÖR MER INFORMATION, KONTAKTA

Per Alnefelt, CFO

Telefon +46-72 717 02 17

E-post [per.alnefelt@tobinproperties.se](mailto:per.alnefelt@tobinproperties.se)

Rosen Guggenheimer Lindow, Investor Relations

Telefon +46 70 453 47 59

E-post [rosen.guggenheimer@tobinproperties.se](mailto:rosen.guggenheimer@tobinproperties.se)

## FINANSIELL KALENDER

|            |                                      |
|------------|--------------------------------------|
| 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 |

# ÅRSSTÄMMA 2017

## **KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA I TOBIN PROPERTIES AB (PUBL)**

Aktieägarna i Tobin Properties AB (publ), org. nr 556733-4379, kallas härmed till årsstämma måndagen den 29 maj 2017 klockan 15.00 i T-House Stureplan, Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm. Enklare förtäring serveras i anslutning till stämman.

### **Rätt att delta och anmälan till bolaget**

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman ska dels vara införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken per den 22 maj 2017, dels anmäla sig för deltagande på bolagsstämman senast den 22 maj 2017.

Anmälan kan göras per brev och ställas till Tobin Properties AB på adress Humlegårdsgatan 19A, 114 46 Stockholm, per telefon 08-120 500 00 eller per e-mail till [info@tobinproperties.se](mailto:info@tobinproperties.se). Vid anmälan ska namn, personnummer/organisationsnummer, registrerat aktieinnehav uppges, samt, i förekommande fall, antal biträden som ska delta vid bolagsstämman.

### **Förvaltarregistrerade aktier**

Den som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att ha rätt att delta i stämman, genom förvaltares försorg låta registrera aktierna i eget namn (så kallad rösträttsregistrering), så att vederbörande är registrerad i den av Euroclear Sweden AB

förda aktieboken. Aktieägare måste underrätta förvaltaren härom i god tid före den 22 maj 2017, då sådan registrering måste vara verkställd för att beaktas i den utskrift av aktieboken som Euroclear Sweden AB gör per den 22 maj 2017. Sådan registrering kan vara tillfällig.

### **Ombud och fullmaktsformulär**

Den som inte är personligen närvarande vid stämman får utöva sin rätt vid stämman genom ombud med skriftlig, undertecknad och daterad fullmakt. Ett fullmaktsformulär finns på bolagets webbplats, [www.tobinproperties.se](http://www.tobinproperties.se). Fullmaktsformuläret kan också erhållas hos bolaget. Om fullmakten utfärdats av juridisk person bör kopia av registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling för den juridiska personen bifogas. För att underlätta inpasseringen vid stämman bör fullmakter, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda under ovanstående adress senast 22 maj 2017.





KONTAKTUPPGIFTER

TOBIN PROPERTIES AB  
Humlegårdsgatan 19A  
114 46 Stockholm

Telefon: +46 8-120 500 00  
Mail: [info@tobinproperties.se](mailto:info@tobinproperties.se)  
Org.nr. 556733-4379  
[www.tobinproperties.se](http://www.tobinproperties.se)

