



TOBIN  
PROPERTIES

ÅRSREDOVISNING 2017

# INNEHÅLL

SIDOR

## 3

### INLEDNING

- 3 Tobin Properties i korthet
- 4 Året i korthet
- 6 Vd har ordet
- 8 Från bostäder till kvarter
- 10 Tobin Properties sätter sin prägel på Sundbyberg
- 11 Ny storägare skapar stabilitet och möjligheter
- 12 Risker och mitigering
- 14 Marknadsöversikt

## 18

### VERKSAMHETEN

- 18 Verksamheten
- 22 Projektutvecklingsprocessen
- 26 Projektportföljen
- 28 Byggstartade projekt
- 30 Ej byggstartade projekt
- 32 Exploateringsfastigheter
- 34 Färdigställt projekt – Från Vintergatan till Arkaden
- 36 Översikt projektportfölj
- 38 Medarbetare
- 42 Hållbarhet
- 44 Aktien och ägare
- 46 Bolagsstyrningsrapport
- 48 Styrelse och företagsledning

## 51

### FINANSIELL INFORMATION

- 52 Förvaltningsberättelse
- 58 Rapport över resultat för koncernen
- 59 Rapport över finansiell ställning för koncernen
- 60 Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen
- 61 Rapport över kassaflöde för koncernen
- 62 Resultaträkning för moderbolaget
- 63 Balansräkning för moderbolaget
- 64 Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget
- 65 Kassaflödesanalys för moderbolaget
- 66 Noter
- 85 Intygande
- 86 Revisionsberättelse

## 89

### ÖVRIG INFORMATION

- 89 Definitioner av nyckeltal
- 90 Årsstämma 2017
- 90 Om Tobin Properties

Bilden på omslaget visar hur Tobin Properties sätter sin prägel på Sundbyberg. Mer information finns på sidan 10.  
Tryckt i april av TMG Sthlm, Stockholm.



## TOBIN PROPERTIES I KORTHET

---

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 vägdesignade bostäder och tillhörande fastigheter utan också engagerar sig för att öka hela närområdets attraktionskraft. Tobin Properties bildades 2010 av Erik Karlin och Johan Varland. Sedan oktober 2016 är bolagets stamaktie noterad på Nasdaq First North Premier.

---

### VISION

Utveckla bostäder och tillhörande fastigheter som berör och utvecklar staden.

### AFFÄRSIDÉ

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

---

UTVECKLAT VÄRDE I PROJEKTPORTFÖLJEN, MSEK

12 800

ANTAL BOSTÄDER I PROJEKTPORTFÖLJEN

2 423

ANTAL BOSTÄDER I PRODUKTION

493

Interiör från Etaget  
på norra Kungsholmen,  
som färdigställdes  
under 2017.

# ÅRET I KORTHET

## ÅRET I SIFFROR

- Bindande avtal om försäljning av lägenheter tecknades till ett värde om 1 202 MSEK (892).
- Rörelseresultatet ökade till 53,7 (48,2) MSEK.
- Resultatet efter skatt uppgick till 28,0 (43,3) MSEK.
- Resultatet per aktie uppgick till 1,16 (3,69) SEK.
- Antalet bostäder sålda på bindande avtal uppgick till 262 (102).
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 416 (76).
- Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 493 (406).
- Styrelsen föreslår en utdelning för helåret 2017 om 11,50 (11,50) SEK för preferensaktien och om 0 SEK (0) för stamaktien.

### NYCKELTAL

| KONCERNEN, MSEK                                                               | 2017  | 2016* |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Intäkter                                                                      | 81,6  | 86,4  |
| Rörelseresultat                                                               | 53,7  | 48,2  |
| Resultat efter skatt                                                          | 28,0  | 43,3  |
| Rörelsemarginal, %                                                            | 65,9  | 55,8  |
| Eget kapital                                                                  | 678,5 | 387,8 |
| Soliditet, %                                                                  | 37,7  | 47,0  |
| Likvida medel                                                                 | 201,2 | 61,1  |
| Omsättningstillväxt, %                                                        | -5,5  | 686,0 |
| Nettolåneskuld                                                                | 540,1 | 141,5 |
| Bindande avtal om försäljning av lägenheter tecknades till ett värde av, MSEK | 1 202 | 892   |
| Antal sålda bostäder, st                                                      | 262   | 102   |
| Antal produktionsstartade bostäder, st                                        | 416   | 76    |
| Antal färdigställda bostäder, st                                              | 300   | 91    |
| Antal bostäder i pågående produktion, st                                      | 493   | 406   |
| Andel sålda bostäder i pågående produktion, %                                 | 65    | 94    |

\*I perioden ingår vinstavräkning från tidigare perioder om 38,0 MSEK

## VIKTIGA HÄNDELSE UNDER 2017

2017

### JANUARI

- Förvärv av Fjärdingenfastigheterna i centrala Uppsala om 225 MSEK.
- Förvärv av en fastighet på Lidingö om 40 MSEK.
- Förvärv av samtliga aktier i intressebolaget SBG Gravensteiner. Köpeskilling 130 MSEK.
- Emission av obligationer om 170 MSEK.

### MARS

- Emission av obligationer om 30 MSEK.

### APRIL

- Tecknande av ett markanvisningsavtal med Sundbybergs kommun.
- Avtal om ett framtida förvärv av "Birka", ett trettiotal sammanhängande villatomter i Nacka.

### JUNI

- Notering av obligationslån om 500 MSEK på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

### OKTOBER

- Beslut om att skjuta upp tillträdet av Fjärdingenfastigheterna i Uppsala.

### NOVEMBER

- Region Uppsala häver avtalet avseende Fjärdingenfastigheterna.

### DECEMBER

- Avtal med Klövern AB (publ) om riktad kontantemission och garanterad företrädesemission.
- Offentliggör prognos avseende rörelseresultatet för räkenskapsåret 2017 och 2018 som bedöms uppgå till cirka 50 miljoner kronor för 2017 respektive cirka 250 miljoner kronor för 2018.
- Avyttring av Gladan 5, 6 och 7 på västra Kungsholmen.

2018

### VIKTIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

- En extra bolagsstämma beslutade om en nyemission om 150 MSEK före avdrag för transaktionskostnader och en företrädesemission av högst 2 592 383 stamaktier. Beslut fattades också om att välja in Rutger Arnhult (Klövern AB) som ledamot i Tobin Properties styrelse.
- Företrädesemissionen övertecknades och Tobin Properties tillfördes 53 MSEK före avdrag för transaktionskostnader.
- Styrelsen i Tobin Properties meddelade sin uppfattning att bolagets aktieägare inte skulle acceptera ett budpliktsbud om 22,65 SEK per stamaktie samt 108,50 SEK per preferensaktie från Klövern AB då budpliktsbudet inte reflekterade Tobin Properties bolagsvärde ur ett finansiellt perspektiv.
- Utfallet av Klöverns kontanta budpliktsbud offentliggjordes i samband med acceptperiodens utgång den 26 mars. Utfallet innebar att Klövern per likviddagen den 4 april ägde totalt 12 616 662 stamaktier och 18 378 preferensaktier av serie A i Tobin Properties, vilket motsvarar cirka 58,9 procent av det totala antalet aktier och cirka 61,4 procent av de totala rösterna i Tobin Properties.
- Bolaget meddelade att en Change of Control-händelse inträffat under obligationslånet i och med att Klövern innehar mer än 50 procent av rösterna i Tobin Properties. Detta gällde även för Mariefjärd AB:s obligation.
- Ett förslag från bolagets största aktieägare Klövern mottogs om att årsstämman den 29 maj 2018 ska besluta om nyemission av stamaktier om cirka 225 miljoner kronor med företrädesrätt för bolagets aktieägare. Som skäl för nyemissionen angavs att avsikten är att öka den finansiella beredskapen i bolaget.



Ett flertal förvärv har gjorts under året. Det största är "Birka", ett trettiotal sammanhängande villatomter i Nacka, motsvarande cirka 600 bostäder.



Under året färdigställdes 330 bostäder, här bland Arkaden i Sundbyberg om 71 lägenheter.

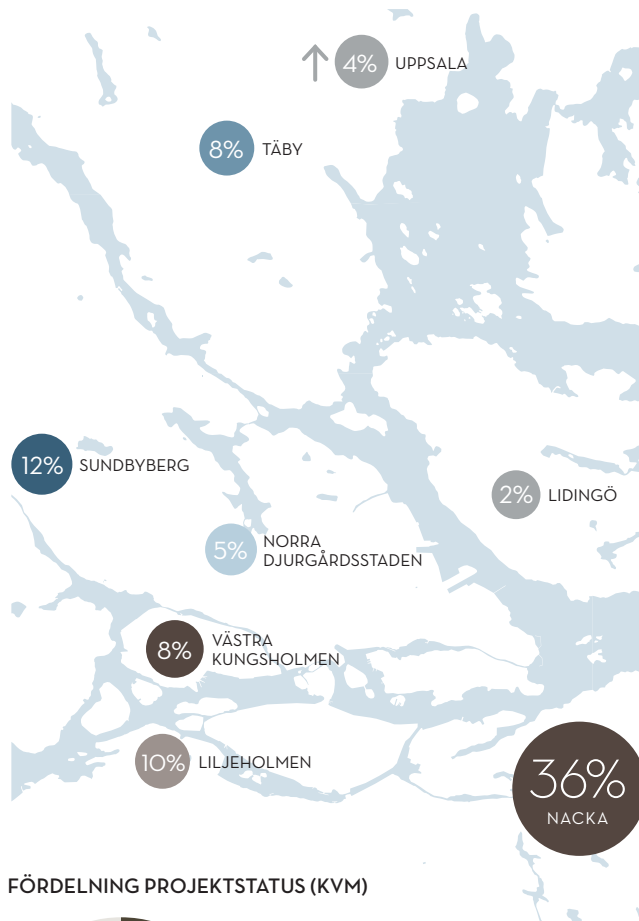


I december togs första spadtaget i projekt Unum av Johan Algernon, kommunalråd i Täby kommun och Erik Karlin, vd på Tobin Properties. Unum omfattar 148 studiolägenheter vid Roslags-Näsby i Täby.

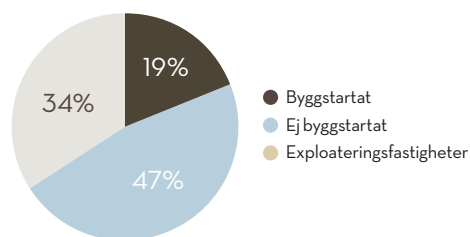
## PROJEKTPORTFÖLJEN

PER DEN 31 DECEMBER 2017

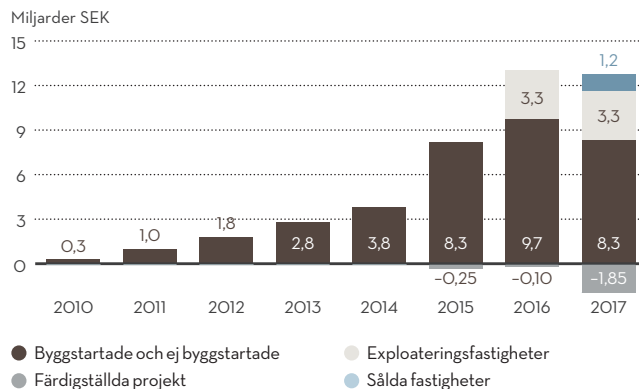
### FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE (KVM)



### FÖRDELNING PROJEKTSTATUS (KVM)



### UTVECKLING AV PROJEKTPORTFÖLJEN\*



\*Bedömt totalt utvecklat värde

# ETT ÅR AV MED- OCH MOTGÅNGAR

Under 2017 färdigställde Tobin Properties fyra större bostadsutvecklingsprojekt, sålde drygt 250 lägenheter, stärkte sin finansiella ställning och fick en ny huvudägare. Men 2017 var inte bara ett år av medgångar, säger vd Erik Karlin, som här ger sin syn på året som gått och bolagets fokus under 2018.

**Att 2017 har varit ett turbulent år för bostadsutvecklare generellt har knappast gått någon obemärkt förbi. Hur skulle du vilja sammanfatta 2017 för er på Tobin Properties?**

– Ja, att säga att 2017 var händelserikt känns nästan som en underdrift. Vi gick från ett första halvår som utvecklades tillfredsställande – stabil försäljning, produktionsstarter och förvärv av nya spännande projekt – till den andra halvan av året som präglades av en extremt utmanande situation på både försäljnings- och finansieringssidan. Skiftet i efterfrågan var egentligen inte så oväntat, eftersom marknaden visade klara överhettningstendenser. Det som var oväntat var kraften i marknadspsykologin – att korrigeringen gick så snabbt. Men vi har en snabbfotad organisation och har lyckats parera förändringen på ett bra sätt.

**Har läget förändrats sedan i höstas och hur ser ni på marknaden och försäljningsläget i dagsläget?**

– Från årsskiftet har vi sett en viss stabilisering av bostadspriserna i Stockholm, cirka 10–15 procent ned från tidigare toppnivåer samtidigt som vi har bättre aktivitet – framförallt på andrahandsmarknaden. Nyproduktionsprojekt som ligger i etablerade områden kommer, sannolikt, att återhämta sig fortare än nyproduktionen i de större utvecklingsområdena. Ur det perspektivet är Tobin Properties relativt väl positionerat med fokus på bostäder i innerstadens ytterkanter. Viktigt att tillägga är att grundläggande förutsättningar i form av fortsatt inflyttning till Stockholm, god tillväxt i regionen och låga räntor inte har förändrats.

**Säg att marknaden fortsätter på inslagen väg med en mer avvaktande efterfrågan även under 2018, hur ska Tobin Properties hävda sig?**

– Vi är inställda på att det kommer krävas betydligt mer aktiv försäljning än tidigare, där det under lång tid – för alla på Stockholms bostadsmarknad – varit lite av ett självspelande piano med försäljningen av projekt. Faktum är att vi välkomnar en något tuffare marknad där agnarna skiljs från vetet och där vi anser att vår kombination av attraktiva lägen, särskiljande design och konkurrenskraftiga priser står sig väldigt stark.

**Vilka är de tre viktigaste lärdomarna från 2017?**

– Det är lätt att glömma bort, när allt går bra, hur stor påverkan marknadspsykologin har. Finansieringsmarknaden bommade igen dörrarna i slutet av sommaren, och med ett par månaders fördröjning spred det sig till försäljningsmarknaden. En sådan situation är alltid svår att hantera operationellt. Den andra lärdomen är att upprätthålla en stark finansiell position. Det kanske låter självklart men det är, precis som med marknadspsykologi, lätt att tappa fokus på detta när finansieringsmarknaden är het. Den sista lärdomen är vikten av att behålla en effektiv, flexibel och lösnings-

orienterad organisation, något som har varit avgörande för oss under hösten.

**Med facit i hand, vilka var de tre viktigaste händelserna för er under 2017?**

– I början av året hade vi en framgångsrik lansering av projektet RIO i Sundbyberg. Tillsammans med våra avslutade projekt Vintergatan och Arkaden i samma område är det ett första steg mot vår vision att utveckla hela kvarter. Sedan fick vi, genom de två emissioner vi beslutade om i sista kvartalet och genomförde i början av 2018, kapital att fortsätta utveckla fastigheter som berör och en ny finansiellt stark huvudägare som förstår vår bransch. Slutligen vill jag lyfta det eldprov som organisationen genomgick under hösten, där vi reagerade snabbt på händelseutvecklingen samtidigt som vi behöll fokus på att leverera i befintliga projekt.

**När du blickar framåt, vad är de tre viktigaste hållpunkterna på Tobin Properties agenda under 2018?**

– Vi ska fortsätta att arbeta efter den strategi vi presenterade under hösten 2017, vilket innebär en breddning i vårt produktutbud till att även utveckla hyresrättsfastigheter – självklart med Tobin Properties signum, det vill säga fastigheter som engagerar och ger högre livskvalitet och med en arkitektur och design som särskiljer sig. Vårt fokus är givetvis även att fortsätta leverera i pågående projekt avseende tid, pris och kvalitet. I slutet av 2018 och i början av 2019 kommer vi att färdigställa ett antal påbörjande projekt. Det bör leda till starkt kassaflöde och stärka vår balansräkning ytterligare. Då cirka två tredjedelar av dessa pågående projekt redan är sålda på bindande avtal känner vi oss också trygga med lönsamheten i projekten. Arbetet med att ytterligare förstärka vår finansiella plattform kommer också att bli viktigt. Vi har en portfölj med projekt i attraktiva lägen till låga ingångsvärden. Med stärkta finanser har vi möjlighet att vara aktiva och ta tillvara både intressanta affärsmöjligheter och möjliga strukturaffärer.

**Ni har fått in Klövern som klart största ägare i bolaget. Hur ser du på det?**

Det är bara fördelar som vi ser det. Vi har fått in ny industriell kompetens i styrelsen och operativt har det stärkt vår dialog med affärs- och finansieringspartners. Det öppnar också upp för kunskapsutbyte när det gäller vår framtida hyresrättsaffär.

Stockholm, april 2018



**Erik Karlin**  
Vd

”

Faktum är att vi välkomnar en något tuffare marknad där agnarna skiljs från vetet och där vi anser att vår kombination av attraktiva lägen, särskiljande design och konkurrenskraftiga priser står sig väldigt stark.

ERIK KARLIN  
Vd Tobin Properties



# FRÅN BOSTÄDER TILL KVARTER

Tobin Properties utvecklar funktionella och väldesignade bostäder och tillhörande fastigheter utifrån moderna människors behov. Det sker antingen genom förvärv av byggrätter, förvärv av befintliga fastigheter i syfte att riva och producera nya bostäder och tillhörande fastigheter, eller konvertering av kommersiella lokaler till bostäder och tillhörande fastigheter.

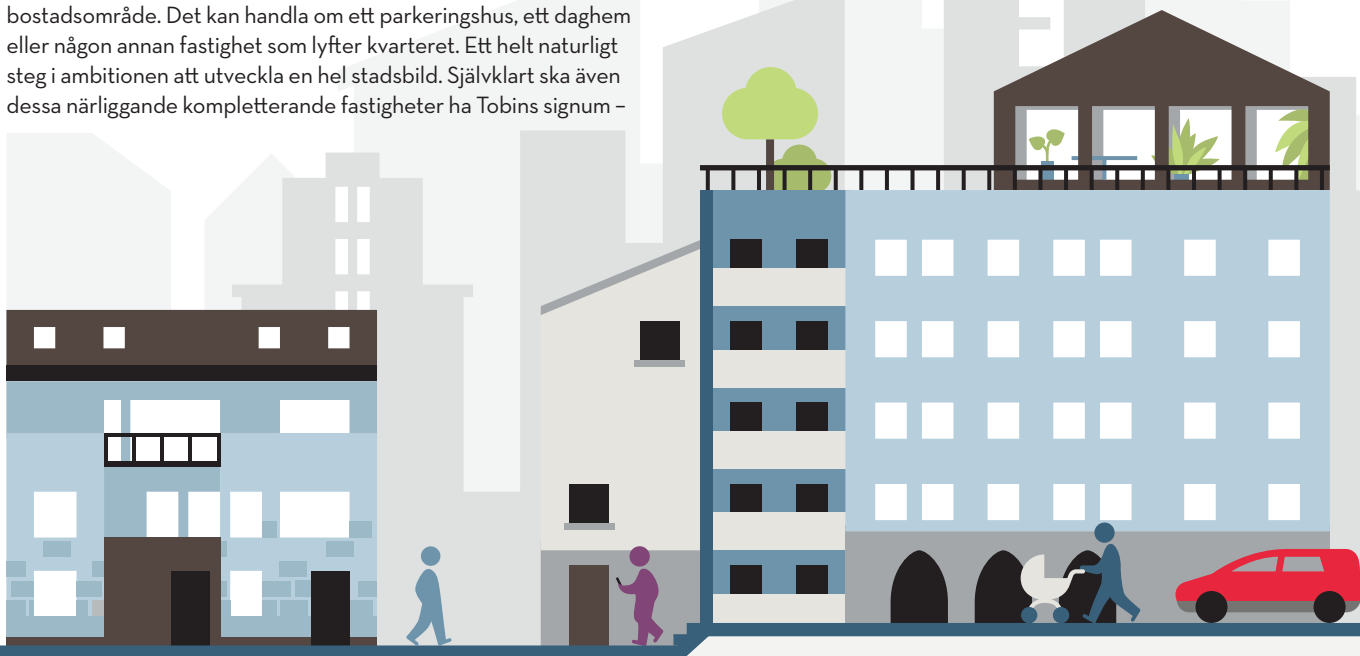
Bolaget inriktar sig på attraktiva bostadslägen, främst i Storstockholmsområdet och i Uppsala – områden med bra kommunikationer och oförlösta kvaliteter, ofta i innerstadens ytterkanter eller i närförorter.

Från och med hösten 2017 har Tobin Properties förnyat sin strategi som syftar till att bredda produktutbudet – från att endast ha utvecklat bostäder för bostadsrättsföreningar till att även utveckla bostäder för hyresrättsfastigheter samt andra närliggande kommersiella fastigheter som kompletterar ett kvarter eller bostadsområde. Det kan handla om ett parkeringshus, ett daghem eller någon annan fastighet som lyfter kvarteret. Ett helt naturligt steg i ambitionen att utveckla en hel stadsbild. Självklart ska även dessa närliggande kompletterande fastigheter ha Tobins signum –

det vill säga fastigheter som engagerar och ger högre livskvalitet och med en arkitektur och design som särskiljer sig.

Som en del av strategin jobbar Tobin Properties dessutom successivt med att ta större kontroll över värde- och leveranskedjan i sina projekt.

Den nya strategin kommer implementeras successivt de närmaste två åren och tar avstamp i den mer kortsiktiga plan och agenda som bolaget lagt för 2018.



TOBIN PROPERTIES  
KOMMER PÅ KORT OCH  
MEDELLÅNG SIKT ATT  
FOKUSERA PÅ ATT...

## UNDER 2018 OCH 2019

### ...SÄKERSTÄLLA VÄRDEN I BEFINTLIGA PROJEKT

Fokusera på befintliga projekt, snarare än att förvärva och starta nya.

- Säkerställa återflöden från projekt i produktion.
- Förbereda kommande sälj- och produktionsstarter.
- Maximera värdeskapande i pågående projektutveckling.



## ...SKAPA STABIL PLATTFORM FÖR NÄSTA STEG

Skapa effektiv plattform för lönsam tillväxt och göra Tobin Properties till en ännu mer värdeskapande partner för såväl kunder, samarbetspartners, medarbetare och ägare.

### STRATEGISKA MÅL:

- Bredare bostadsutveckling (etablera hyresrättsaffären)
- >70% kundnöjdhet (NKI index)
- 2 500 MSEK i omsättning (årstakt)
- 15–20% projektmarginal
- Nollvision felanmälningar

### FRAMGÅNGSFAKTORER:

- Kundorienterat och marknadsrelevant erbjudande
- Projekt i de bästa lägena och områdena
- Finansiell stabilitet och flexibilitet
- Effektiv utveckling och produktion
- Drivna och högpresterande medarbetare

## STRATEGI

### VISION

Utveckla bostäder och tillhörande fastigheter som berör och utvecklar staden.

### AFFÄRSIDÉ

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

### VÄRDERINGAR

- Engagerad
- Pålitlig
- Utmanare

### DIFFERENTIATOR

- Värdeskapande partner
- Maximal kundupplevelse
- Selektiv stadsutveckling/hantera komplexa projekt
- Effektiv produktion av komplexa projekt
- Utmanande och snabbfotad organisation

# TOBIN PROPERTIES SÄTTER SIN PRÄGEL PÅ SUNDBYBERG

I Sundbyberg utvecklar Tobin Properties inte bara bostäder på bästa läge – här planeras för ett kvarter i Tobin-stil med flera bostadshus och kommersiella fastigheter. När allt är färdigställt kommer fyra bostadsprojekt tillsammans med restauranger, caféer och förskola att skapa liv och rörelse i den moderna stadsdelen som binder samman Sundbyberg och Solna.

Att öka attraktiviteten i närområdena kring bolagets bostadsprojekt är en viktig del av affärsmodellen – och inte minst i linje med bolagets förnyade strategi. Att förflytta fokus från enskilda projekt till att utveckla hela kvarter är projekten i Sundbyberg ett typiskt exempel på. Restauranger, butiker, kontor och parkeringshus är bara några av de tillskott som Tobin Properties planerar för, verksamheter som adderar ett mervärde för de boende. Det rör sig också om engagemang som förenklar vardagen som till exempel daghem och livsmedelsbutik, vilket bidrar till att öka attraktionskraften för hela stadsdelen.

Tobin Properties är på god väg i utvecklingen av kvarteret i Sundbyberg, där:

- Vintergatan och Arkaden är två avslutade projekt med sammanlagt 162 bostäder. Vintergatan färdigställdes under 2016 och Arkaden 2017. I Arkaden finns två kommersiella lokaler med restaurang och café.
- Under 2017 byggstartades projektet RIO om 173 bostäder som färdigställs under 2019. Här ingår flera kommersiella lokaler i bottenplan, både butiks- och restaurangverksamheter.
- I anslutning till RIO kommer projekten Slaktaren 1 och 2 att byggas med beräknad inflyttning år 2022. Här planeras bland annat förskola. Tillsammans med Sundbybergs kommun och spännande samarbetspartner är ambitionen att skapa ett komplett kvarter som med grönområden och väl designade bostäder skapar en "stad i staden", med adderad livskvalitet för alla.

I gränslandet mellan Sundbyberg och Solna bygger Tobin Properties ett nytt kvarter. År 2022 när kvarteret förväntas stå klart kommer cirka 500 bostäder här färdigställs tillsammans med förskola, livsmedelsbutik och ett flertal restauranger och caféer.



# NY STORÄGARE SKAPAR STABILITET OCH MÖJLIGHETER

I december 2017 ingick Tobin Properties styrelse ett avtal med fastighetsbolaget Klöver. Avtalet innebar att Klöver, via en nyemission, blev största ägare i Tobin Properties. I början av 2018 lade Klöver även ett budpliktsbud vilket resulterade i att Klövers ägande nu uppgår till cirka 59 procent av kapitalet.

Transaktionen, i kombination med en nyemission med en företrädesemission mot befintliga aktieägare, stärkte bolagets balansräkning väsentligt. Detta stärker i sin tur förutsättningarna för Tobin Properties att genomföra företagets strategiska plan och att säkra värden i pågående projekt. Det ger också en långsiktig möjlighet att utveckla nödvändiga förmågor och att bygga strukturkapital för lönsam tillväxt. Att få in en ny finansiellt stabil och industriell storägare ökar också dessa förutsättningar.

Kløver är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag med över 400 fastigheter till ett värde av cirka 43 miljarder kronor. Företaget förvaltar fastigheter i Stockholm, Göteborg och Malmö, men också i starka regionstäder över hela landet, samt i Köpenhamn. Klöver är främst inriktat på kontor men erbjuder även lokaler för

företag och organisationer verksamma inom vård, utbildning och detaljhandel såväl som inom lager och logistik. Dessutom arbetar Klöver, liksom Tobin Properties, med ett antal projekt av bostadsutvecklingskaraktär genom varumärket Klöver Living som syftar till att i framtiden bygga bostäder och boendemiljöer inom Klövers befintliga fastighetsbestånd. Enligt Klöver kan det i ett längre perspektiv finnas utrymme för byggnation av så mycket som 8 000 till 12 000 lägenheter inom bolagets befintliga bestånd, bland annat i Stockholm, Uppsala, Västerås, Nyköping, Karlstad och Linköping.

Ur Tobin Properties perspektiv har det faktum att bolaget fått en ny industriell storägare hittills mottagits positivt av banker, samarbetspartner och kunder.



## STABILITET

- Finansiell stabilitet ger Tobin Properties möjlighet att säkra värden i pågående projekt.
- Klöver stark finansiell partner och framstående aktör i fastighetsbranschen.



## MÖJLIGHETER

- Snabbare realisera Tobin Properties framtida tillväxtplaner.
- Naturlig dialog med Klöver om möjligheter att samarbeta i projekt.
- Långsiktig möjlighet att bygga strukturkapital för lönsam tillväxt.



## KOMPETENS

- Ny industriell kompetens i Tobin Properties styrelse med ny huvudägare.
- Ny huvudägare kan tillföra kompetens kring utmaningar och tillväxtmöjligheter.
- Ny huvudägare kan ytterligare bredda Tobin Properties industriella nätverk.

”

En investering av Klöver i Tobin Properties är inte ett uttryck för att bostadsmarknaden har bottnat ur, tvärtom är det ett sätt att dra nytta av framtida möjligheter som en troligtvis svag marknad under 2018 kommer att erbjuda. Tobin Properties har ett mycket duktigt utvecklingsteam som med starkare finansiella muskler kan ta till vara de möjligheter som kan komma att uppstå i kölvattnet av en svagare bostadsmarknad.

RUTGER ARNHULT, Vd Klöver

# RISKER OCH MITIGERING

Ett antal faktorer påverkar, eller kan påverka, Tobin Properties verksamhet både direkt och indirekt. Nedan beskrivs, utan någon viss ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, några av de riskfaktorer som bedöms vara väsentliga för Tobin Properties verksamhet och framtida utveckling, samt hur dessa hanteras i organisationen.

| RISKER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | TOBINS PROPERTIES RISKHANTERING                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1 MAKROEKONOMISKA FAKTORER</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer som exempelvis allmän global eller lokal konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättningsutveckling, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer.                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"><li>• Tobin Properties riktar sig mot en köpstark målgrupp som har visat sig mindre påverkad av konjunktursvängningar.</li><li>• Tobin Properties tar sig bara an projekt i bra lägen, med lokalisering i attraktiva områden och närhet till kommunikationer.</li><li>• Tobin Properties är främst verksamt i Stockholm som präglas av stark urbanisering, bostadsbrist och god efterfrågan på bostäder för den moderna människans behov.</li><li>• Tobin Properties påbörjar byggnation först när cirka 60 procent av projektets bostäder är sålda på bindande avtal, vilket minskar risken för kortsiktiga konjunktursvängningar och marknadspsykologi.</li></ul> |
| <b>2 VIKANDE BOSTADSPRISER</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Sverige, och Stockholm i synnerhet, har haft en lång period med stigande bostadspriser. Under andra halvåret 2017 uppstod oro på bostadsmarknaden med vikande priser. Detta som följd av bland annat skärpta amorteringskrav, mediernas bevakning, oro för stort utbud av nyproducerade bostäder samt viss konjunkturoro. | <p>Tobin Properties bästa skydd mot eventuellt framtida vikande bostadspriser:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Konkurrenskraftiga projekt och bostäder i attraktiva tillväxtområden för en medveten och köpstark målgrupp.</li><li>• Låga ingångsvärden i projekt vilket ger en attraktiv projektkalkyl som tål lägre priser.</li><li>• Effektiv och kostnadsmedveten projektorganisation.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>3 PROJEKTRISKER</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Risk för felkonstruktioner, förseningar i slutförandet, operationella risker, risker relaterade till tillstånd och beslut från myndigheter och kommunala organ samt miljörisker.                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"><li>• Entreprenad upphandlas till fast- eller takpris.</li><li>• Noggrann projektuppföljning avseende entreprenadens kvalitet, tidplan och budget.</li><li>• Löpande förstärkning i genomförandeorganisation och processer.</li><li>• Best practice från tidigare projekt avseende entreprenad och upphandling av material och tjänster.</li><li>• Kontroll över underleverantörer/entreprenader.</li><li>• Erfarna, kompetenta och engagerade medarbetare.</li><li>• Dedikerat och integrerat arbete kring hållbarhet.</li><li>• Nära dialog med kommuner och myndigheter.</li></ul>                                                                               |

#### 4 PROJEKTRISK VID FÖRVARV AV NYA PROJEKT

Förvärvslikvid av mark eller fastigheter betalas vid tillträdet. Fastigheter som ska utvecklas till bostäder kräver godkänd detaljplan för att projektutveckling ska kunna påbörjas. Förvärv av mark och fastigheter kan ske genom konkurrensutsatta upphandlingar och markanvisningsförfaranden.

- Cirka hälften av Tobin Properties förvärv av nya projekt villkoras av godkänd detaljplan, det vill säga att bolaget betalar och tillträder först när en byggrätt är etablerad och alla tillstånd klara.
- Förvärv som Tobin Properties genomför innan detaljplan blivit godkänd består i regel av kassaflödesgenererande fastigheter vilket minskar risken.
- Goda relationer med kommuner där bolaget redan är verksamt, vilket ökar möjligheten till markanvisningar och exklusivitet vid förvärv.

#### 5 RISK FÖR SVAG FÖRSÄLJNING

I en vikande bostadsmarknad infinner sig normalt en tröghet i försäljningsprocessen vilket kan hämma Tobin Properties intäkter och kassaflöde.

Att köpa en nyproducerad bostad i en nybildad bostadsrättsförening är ett stort beslut som kan vara förknippat med osäkerhet.

- Företaget påbörjar normalt produktion när 60 procent av bostäderna i ett projekt redan är sålda.
- Företaget kan potentiellt äga och temporärt hyra ut bostäder som inte har blivit sålda i ett projekt.
- Möjlighet att helt eller delvis ombilda projekt till hyresrätter.

Tobin har ett "Trygghetspaket" till dem som köper bostäder i bolagets projekt som innefattar:

- Tillträdesskydd.
- Trygg förening; granskad kostnadskalkyl och ekonomisk plan.
- Garantier i form av färdigställandeförsäkring.
- Ansvar för osålda bostadsrätter.
- Endast auktoriserade mäklare.

#### 6 FRAMTIDA KAPITAL- OCH FINANSIERINGSBEHOV

Under 2017 ökade osäkerheten kring utvecklingen på bostadsmarknaden, vilket ledde till mer begränsade möjligheter för extern finansiering. Tobin Properties befintliga rörelsekapital kan vara otillräckligt för att täcka bolagets behov under 2018.

- Stärkt finansiell ställning efter emissioner i början av 2018 som tillförde bolaget 190 MSEK.
- Ny kapitalstark huvudägare i form av Klövern.
- Påbörjad koncentration av projektportföljen genom avyttringar.
- Aktiv dialog i pågående projekt avseende sedvanlig finansiering och/eller medfinansiering.

#### 7 NYCKELPERSONER

Tobin Properties framtida utveckling är starkt beroende av bolagsledningen och andra nyckelpersoners kompetens, erfarenhet och engagemang. Det är därför viktigt att behålla och vid behov rekrytera nyckelpersoner.

- Tobin Properties ska aktivt verka för att bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare genom en stark företagskultur.
- Företaget är, och avser att fortsätta vara, en pionjär inom bostadsutveckling som ifrågasätter tidigare normer, vilket hittills har attraherat branschledande personer.
- Förslag till stämman om aktierelaterade incitamentsprogram till ledande befattningshavare.

# MARKNADSÖVERSIKT

Tobin Properties verkar på marknaden för nyproducerade bostäder i Stockholmsområdet. Marknaden och efterfrågan påverkas av makroekonomiska faktorer såsom ränteläge, sysselsättning och hushållens inkomster, men också av inflyttningen till Stockholm och av bristen på bostäder. Kortsiktigt kan även marknadspsykologi och konkurrens påverka efterfrågan och prissättningen.

Det finns flera faktorer som påverkar marknadsförutsättningarna för bostadsutveckling i Sverige och framförallt Stockholmsregionen. Nedan listas de huvudsakliga faktorerna, vilka också redogörs för i detalj i detta avsnitt.

- Växande svensk ekonomi.
- Positiva makroförhållanden för svenska hushåll.
- Underliggande latent behov av bostäder i Sverige.
- Stadsutveckling och bostadspolitik som premierar design och stödjer nybyggnation.

## MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

### *Växande svensk ekonomi*

Sveriges BNP har utvecklats väl under de senaste åren och mätt som BNP i fasta priser, vuxit med 41 procent mellan åren 2000 och 2016.<sup>1)</sup> Den regionala tillväxten i Stockholms län har historiskt varit speciellt stark jämfört med Sverige som helhet, särskilt under den tid av svagare konjunktur som följde finanskrisen 2008. Under 2009 föll BNP i Sverige med 2,9 procent medan BNP i Stockholms län växte med 2,9 procent. Även arbetslösheten i Stockholms län har varit mindre konjunkturkänslig.

## POSITIVA MAKROFÖRHÅLLANDEN FÖR SVENSKA HUSHÅLL

### *Stimulerande penningpolitik och finanspolitik*

För många hushåll står räntekostnaden för merparten av den totala boendekostnaden. Därmed har ränteläget i Sverige en påtaglig inverkan på betalningsviljan när det gäller köp av bostad. Sedan finanskrisen 2008 har det under en längre tid förts en expansiv penningpolitik för att stimulera ekonomin och Riksbanken har

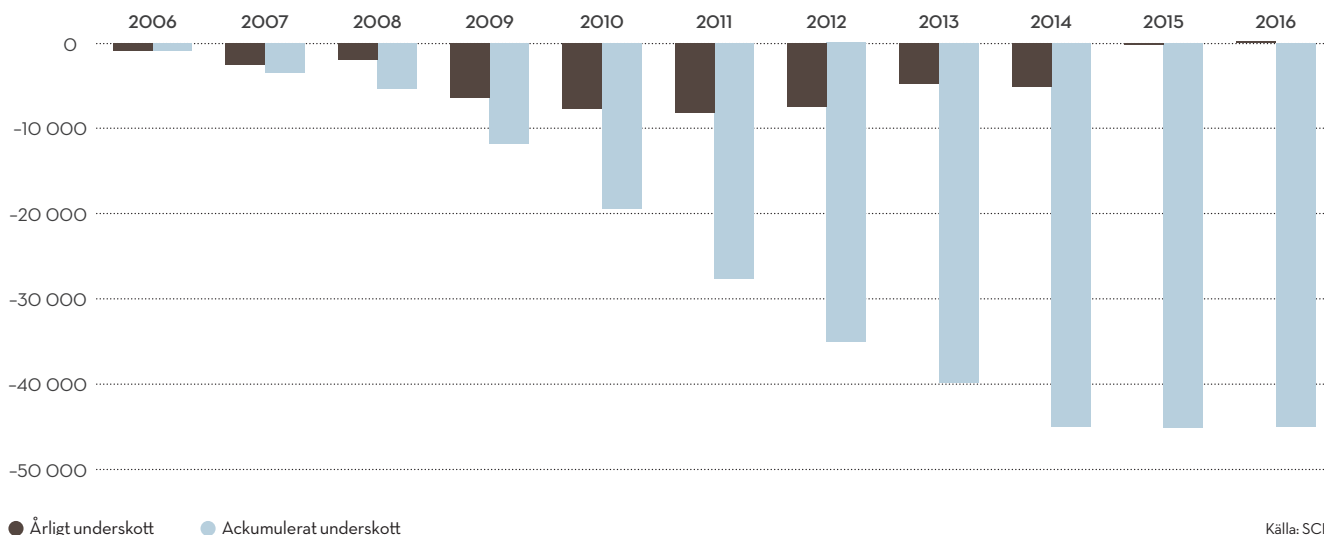
sänkt sin styrränta, reporäntan, till historiskt låga nivåer. Men de låga räntenivåerna gäller inte enbart för de rörliga räntorna, även bundna räntor ligger på historiskt låga nivåer vilket tyder på att marknaden förväntar sig låga räntor även framöver. Den svenska bolånemarknaden har närmare sex år av fallande räntor, vilket i stor utsträckning varit den pådrivande faktorn vad gäller bostadspriserna i Sverige. Per 31 december 2017 uppgick genomsnittsräntan för nya bolån till 1,54 procent, för fem år sedan uppgick den till 3,22 procent.

Även vissa finanspolitiska verktyg, som ränteavdrag samt ROT- och RUT-avdrag, har bidragit till att sänka hushållens boendekostnader och i förlängningen haft en positiv inverkan på bostadspriserna. På senare tid har dock åtstramande åtgärder genomförts i ett försök att stävja den ökande skuldsättningsnivån bland svenska hushåll. Exempel är det amorteringskrav som infördes från och med den 1 juni 2016. Den 30 november 2017 godkände regeringen Finansinspektionens förslag om ytterligare skärpta amorteringskrav vilka börjar gälla från och med den 1 mars 2018 på alla nya bolån. De nya kraven innebär att nya bolån som överstiger mer än 4,5 gånger hushållets bruttoinkomst måste amorteras med en procentenhet extra av bolånet per år.<sup>2)</sup>

### *Positiv utveckling av hushållens inkomst*

Hushållens inkomster har ökat stadigt under de senaste åren. Stockholms län har den högsta medelinkomsten bland alla län i Sverige. En hög medelinkomst med positiv utveckling påverkar köpkraften och därmed prisbilden på bostadsmarknaden i samma riktning.

## UNDERSKOTT AV BOSTÄDER I STOCKHOLMS LÄN



## UNDERLIGGANDE LATENT BEHOV AV BOSTÄDER I SVERIGE

### Eftersatt bostadsbyggande

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 emellertid 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 har föranlett en bostadsbrist i Sverige och framförallt i storstadsområden som Stockholm, Göteborg och Malmö. Boverket uppskattar det totala behovet av bostäder i Sverige under perioden 2017–2025 till 600 000.<sup>1)</sup> Tre fjärdedelar av dessa bostäder bör enligt Boverket byggas i områdena Stockholm, Göteborg och Malmö. Det totala behovet mellan 2017–2020, baserat på Boverkets uppskattningar, motsvarar ett årligt behov om drygt 80 000 bostäder. Under 2016 färdigställdes nästan 46 000 nya lägenheter i Sverige, vilket motsvarar ett underskott på mer än 30 000 lägenheter.

### Befolkningsökning och urbanisering

De senaste årens befolkningstillväxt har varit historiskt hög – och särskilt hög i storstadsregioner som Stockholm på grund av urbanisering. 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 i Sverige som helhet. Under perioden 2011 till 2016 växte Stockholm i genomsnitt med 1,6 procent medan Sverige växte med 1,1 procent.

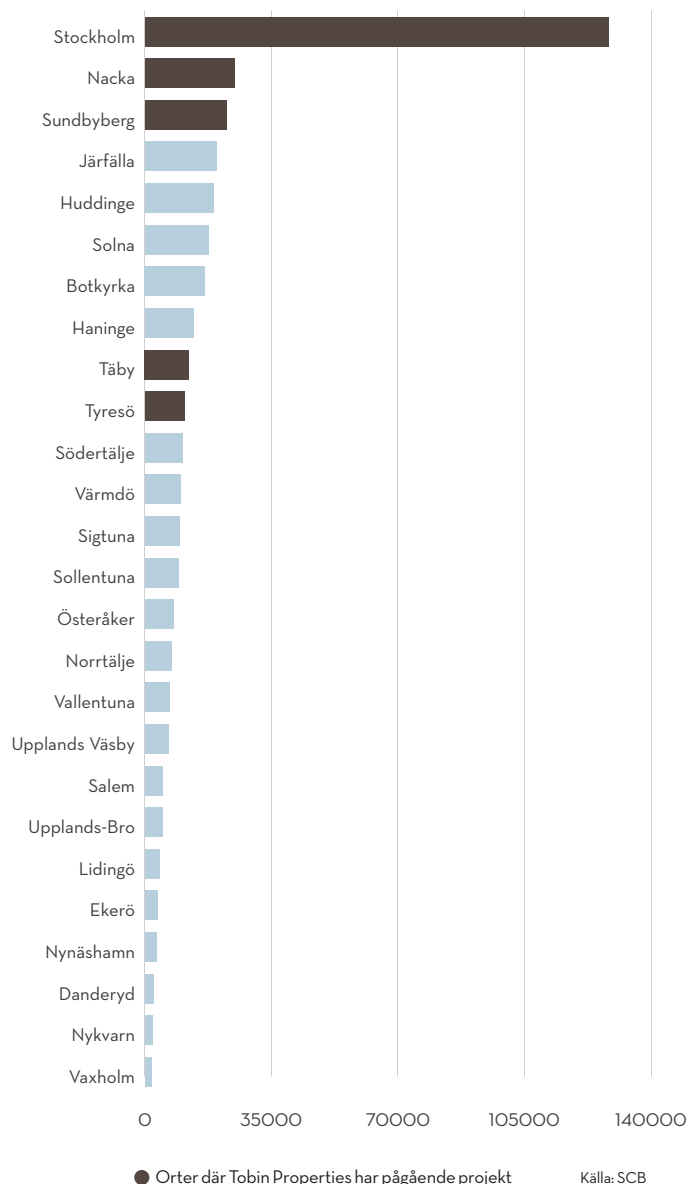
Inom Stockholms län finns ett antal kommuner som växer mer än andra där behovet av bostäder förväntas vara som störst. Närmare 35 procent av befolkningsökningen de kommande tio åren förväntas exempelvis komma från Stockholms stad, därefter följer Nacka och Sundbyberg där Tobin Properties har flera av sina projekt.

Befolkningstillväxten har en direkt inverkan på efterfrågan på bostäder i en region. Mot bakgrund av att befolkningsmängden ökar snabbast i storstäder som Stockholm bör även efterfrågan vara som störst just där. Boverket bedömer att Stockholm, Göteborg och Malmö kommer att stå för tre fjärdedelar av det framtida behovet av nya bostäder. I Stockholms län finns ett stort ackumulerat underskott som under de senaste tio åren uppgår till cirka 45 000 lägenheter.

Bostadsbristen i Stockholm tydliggörs även genom utvecklingen av Bostadsförmedlingens bostadskö under de senaste åren. Vid årsskiftet 2016 stod knappt 560 000 personer i bostadskön, vilket är en ökning med 8 procent mot året innan. Den genomsnittliga kötiden för Stockholm stad har även ökat, från tio år vid årsskiftet 2015 till elva år vid årsskiftet 2016.

För lägenheter i Stockholms innerstad låg kötiden på fjorton respektive tolv år.

### FÖRVÄNTAD BEFOLKNINGSÖKNING 2015–2025



<sup>1)</sup> SCB

<sup>2)</sup> Regeringen, "Regeringen godkänner Finansinspektionens förslag om förstärkt amorteringskrav" 30 november 2017

## STADSUTVECKLING OCH BOSTADSPOLITIK SOM PREMIERAR DESIGN OCH STÖDJER NYBYGGNATION

I januari 2016 lade regeringen fram sin syn på bostadsmarknaden och vilka reformer som bör prioriteras för att öka takten i bostadsbyggandet.

Grundtanken är att det behöver gå snabbare och bli enklare och billigare att bygga bostäder. Regeringen har redan förkortat överklagandeprocessen, lagt fram en ny bullerförordning och satsat på energieffektiva och klimatsmarta byggnader.

Utöver de reformförslag som regeringen lagt fram så görs även insatser regionalt. I Stockholms län arbetar kommunerna just nu aktivt för att åtgärda den bostadsbrist som råder och planerar sammantaget för närmare 110 000 nya bostäder fram till 2020, varav 30 000 i Stockholms stad.

Utbyggnad av infrastruktur och kommunikationsmöjligheter är avgörande för ökat bostadsbyggande. I syfte att just förbättra förutsättningarna för bostadsbyggande gjordes i januari 2014 en överenskommelse mellan Stockholms stad, staten, Stockholms läns landsting, Nacka kommun, Solna stad och Järfälla kommun. Överenskommelsen innebär att tunnelbanan byggs ut till Arenastaden, Barkarby och Nacka samt att den blå linjen byggs ut till Gullmarsplan och kopplas samman med den gröna linjen för kraftigt ökad kapacitet genom centrala Stockholm. Samtidigt har kommunerna åtagit sig att själva eller genom annan markägare/entreprenör uppföra cirka 82 000 nya bostäder i tunnelbanans närområden. Byggstart för alla de nya sträckorna beräknas till 2018.

I Stockholms stad är det främst stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret som ansvarar för stadsplaneringen och den fysiska utvecklingen av staden. För att möta den ökade efterfrågan på bostäder planerar Stockholms stad att växa dels genom förtätning, dels genom utbredning av staden. Detta innebär såklart ett behov av produktion av nya fastigheter men även konvertering av befintliga fastigheter för optimalt resursutnyttjande. Enligt Arkitek-

tur Stockholm ska arkitektur, nytänkande och design premieras i framtida upphandlingar. Man framhäver även att kvalitets- och skönhetsaspekter inte bör underställas kortsiktiga ekonomiska överväganden.

Samtliga reformer är positiva för bostadsmarknaden, men anses samtidigt vara otillräckliga. Därmed förväntas ett fortsatt högt kostnadsläge liksom ett bostadsunderskott framöver.

## KONKURRENS

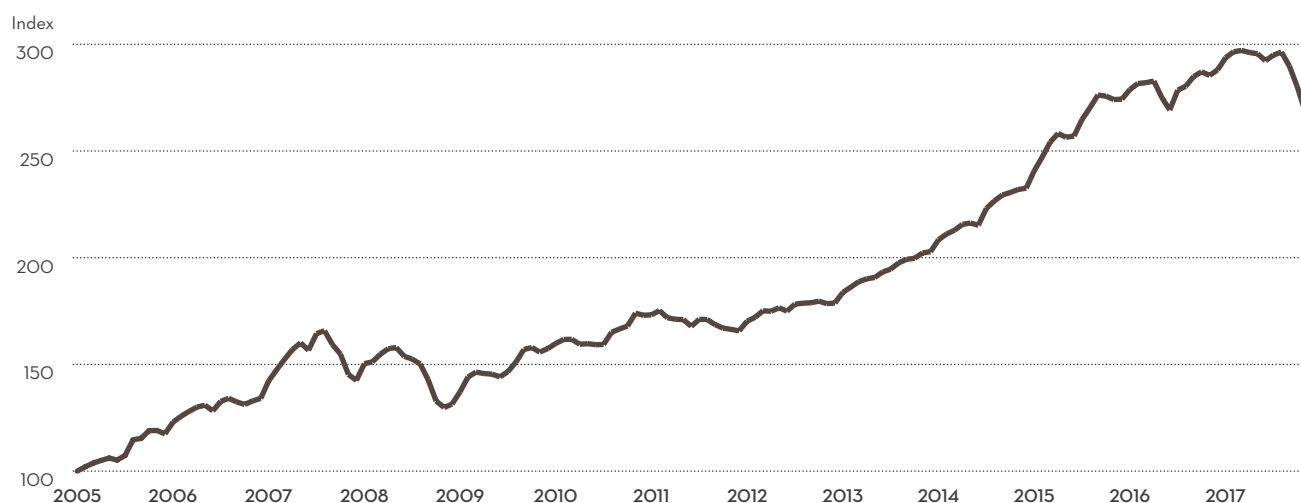
En växande stad och människors förändrade livsstil gör att så gott som alla bedömare förväntar sig en fortsatt mycket stor efterfrågan på bostäder i Stockholmsområdet. Detta innebär också att konkurrensen inom fastighetsutvecklingsbranschen hårdnar.

Marknaden för bostadsutveckling i Stockholm består av; nischade, regionala bostadsutvecklingsföretag som ALM Equity, Aros Bostad, Besqab, Järntorget, Magnolia Bostad, Oscar Properties och SSM Fastigheter; rikstäckande bostadsutvecklingsföretag som Bonava, HSB, IKANO Bostad och Riksbyggen samt entreprenadföretag med bostadsutvecklingsverksamhet som Einar Mattson, JM, PEAB, Skanska och Veidekke.

Vissa av dessa aktörer ägnar sig åt såväl konvertering av befintliga fastigheter som nybyggnation, till exempel ALM Equity och Oscar Properties, medan andra fokuserar primärt på nybyggnation, till exempel de rikstäckande bostadsutvecklingsföretagen och entreprenadföretagen. De flesta konkurrenter bygger även hyresrätter, medan framförallt Besqab, JM, Oscar Properties och Veidekke är mer renodlat inriktade mot bostadsrätter. Samtliga aktörer konkurrerar dock om byggbar mark i Stockholmsområdet.

Olika konkurrenter på marknaden utvecklar bostäder som riktar sig till olika kundsegment, där de allra flesta konkurrenter utvecklar bostäder åt kunder i låg- och mellansegmenten i förorter och kommuner som angränsar till storstadsområden, medan någon enstaka inriktar sig på kunder i det översta segmentet med exklusiva bostäder i innerstaden.

## PRISINDEX FÖR BOSTADSRÄTTER I STOCKHOLMS STAD



Källa: Nasdaq OMX Valueguard-KTH Housing Index (HOX)

Nasdaq OMX Valueguard-KTH Housing Index (HOX) är utvecklat av Valueguard i samarbete med KTH. HOX är en indexteknologi som tar hänsyn till vilken typ av bostäder som säljs och mäter den underliggande utvecklingen på bostadsmarknaden. Noteringarna avser utvecklingen för bostadsrätter i Stockholms stad, baserad på försäljningsstatistik till och med den 30 november 2017. Indexvärde 100 motsvarar marknadsläget i januari 2005.



Entrén i  
"Vintergatan",  
Sundbyberg.

# 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 när-områdets attraktionskraft.

## UNIKA BOSTÄDER OCH MERVÄRDE FÖR HELA KVARTERET

Till skillnad från den traditionella utvecklaren, där utgångspunkten är ett produktionssätt gängse för branschen, vill Tobin Properties sticka ut – detta genom att ta avstamp i kommunens önskemål, bostadsköparens dröm och platsens förutsättningar. Med syfte att producera hållbart och funktionellt för samtida människors behov bygger Tobin Properties bostäder med ett designmässigt djup som ger högre livskvalitet. Hög kompetens hos bolagets ledning och medarbetare, tillsammans med expertis från varje segments främsta samarbetspartner, möjliggör uppförandet av unika bostäder med särskiljande design som utvecklar stadsbilden. Med kommersiella lokaler i gatuplanet, nya torg och gröna stråk lyfter Tobin Properties hela kvarter såväl för nyinflyttade som för befintliga invånare.

Bolaget utvecklar, förvärvar och konverterar byggrätter eller fastigheter i innerstadens ytterkanter eller i dess närförorter. Dessa områden kännetecknas av goda kommunikationer och utvecklade kvaliteter – förutsättningar som gör det möjligt att skapa attraktiva lägen där många vill bo. Med en selektiv förvärvsstrategi minskas risken och utvecklingsvärdet maximeras.

## VÄXANDE PROJEKTPORTFÖLJ I ATTRAKTIVA LÄGEN

Tillväxten har varit stark sedan starten 2010 och Tobin Properties blev snabbt en etablerad aktör på marknaden. Under 2017 förvärvades ytterligare tre projekt, två projekt avyttrades, två hade säljstart och 320 lägenheter hade inflyttning. Under 2018 är det planerad säljstart för två projekt – Torghusen i Täby och sannolikt även Golfbäcken i Tyresö. Inflyttning sker i ett projekt och bolaget fortsätter kontinuerligt att utvärdera nya affärer. Per den 31 december 2017 bestod projektportföljen av drygt 2 400 bostäder fördelade på 20 projekt i Stockholms- och Uppsala-regionen. Projektportföljen motsvarar ett färdigutvecklat värde om cirka 12 800 MSEK.

Tobin Properties arbetar i dagsläget med fokus på bostadsutveckling inom det som kallas "Property Branding", en kombination av varumärke, arkitektur och ett tydligt koncept utifrån en idé om målgruppens behov och önskemål. Målet är att skapa en unik känsla i fastigheten, en själ, som förstärker upplevelsen av den egna bostaden.



unum

SOLTERRASSEN



ARKADEN

ETAGET

VÄSTRA KUNGSHOLMEN

VINTERGATAN



ÖSBY PARK  
DJURSHOLM

RIO  
Sundbyberg



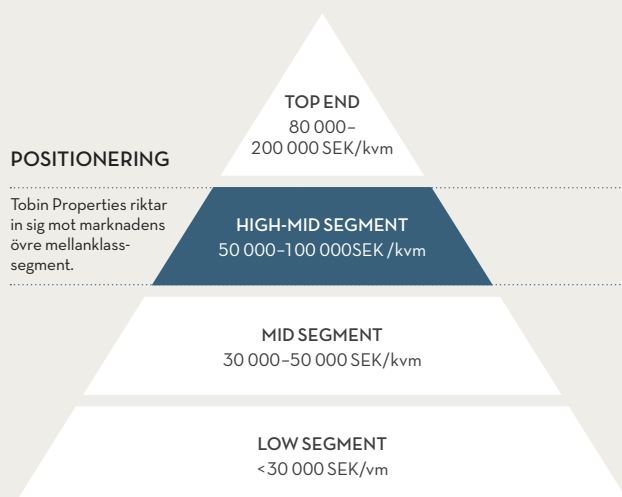
## MARKNADSPPOSITION

Tobin Properties har valt att rikta in sig mot ett specifikt köpstarkt segment med en huvudsaklig målgrupp i marknadens övre mellanklasssegment. Här återfinns i regel hushåll med en eller två högutbildade, yrkesverksamma eller pensionerade personer med goda inkomstflöden och stabil ekonomi. Detta är ett kundsegment som uppskattar design, arkitektur och kvalitet – och är villigt att betala extra för en bostad utöver det vanliga.

Sett till antalet köpare och den totala köpkraften är detta ett stort segment. Volatiliteten på finansmarknaderna har relativt liten påverkan på målgruppen jämfört med premiumsegmentet, samtidigt som det är mer motståndskraftigt mot nedgångar på arbetsmarknaden än de lägre segmenten. Demografiskt är Tobin Properties målgrupp ofta människor som föredrar att bo i innerstaden eller i attraktiva närförorter med goda kommunikationer och framtidsvisioner, områden som Tobin Properties fokuserar på i nuvarande och kommande projekt. Bolaget har hittills erhållit en prispremie på 20–40 procent jämfört med andra bostäder i samma område.

### MOTSTÅNDSKRAFTIGT MOT NEDGÅNGAR PÅ ARBETSMARKNADEN

Ambitiösa, nyfikna, aktiva och designintresserade är några av de egenskaper som utmärker bostadsköparna hos Tobin Properties. Arbetssättet börjar och slutar med kunden, där en gedigen insamling av kundinsikter med djupintervjuer, beteendestudier och statistiska underlag skapar förutsättningar för skräddarsydda projekt som överträffar både kundens och kommunens förväntningar. Med målsättningen att leverera något som den potentiella bostadsköparen inte ens visste att den ville ha, skapar bolaget tid över för boende, något som både förenklar och förhöjer vardagen.



# 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.



## EFTERSATT BOSTADSBYGGANDE

Byggandet av bostäder i Stockholm och Uppsala har varit eftersatt de senaste åren. Det har skapat en väldigt stark efterfrågan på bostäder, dock med en tydlig korrektion under 2017. Tobin Properties utvecklar bostäder i attraktiva, hittills utvecklade områden i innerstäderna och närförorterna.



## FRAMGÅNGSRIK AFFÄRSIDÉ

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.



## HÖG DELAKTIGHET

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.



## STARK PROJEKTPORTFÖLJ

Tobin Properties har byggt upp en stark projektportfölj med begränsad risk tack vare sunda ingångsvärden och projekt i attraktiva lägen.



#### VÄLPOSITIONERAT

Bolaget är verksamt i en nischmarknad med fokus på design, arkitektur och funktionella lösningar. Tobin Properties målgrupp har historiskt haft en hög motståndskraft mot sämre tider.



#### ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Tobin Properties har lyckats att 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 tidsmässigt, utdragna projekten på ett mycket fördelaktigt vis.



#### NY STORÄGARE

Tobin Properties fick i början av 2018 in Klövern som huvudägare i bolaget. Detta innebär en rad möjliga synergieffekter för bolaget som finansiell stabilitet, kompetensutbyte och ny industriell kompetens in i bolaget.



#### KOMPETENS

Organisationen är uppbyggd kring personer med lång erfarenhet och kunskap inom projektutveckling, produktion och marknadsföring. Bolaget värnar om kunskapsutbyte, kompetensutveckling och en arbetsmiljö med högt i tak, vilket gör bolaget till en attraktiv arbetsplats hos de mest välrenommerade personerna i branschen.

# PROJEKT- UTVECKLINGS- PROCESSEN

---

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

1

IDENTIFIERING OCH  
FÖRVÄRVSANALYS

2

FÖRVÄRV OCH  
FINANSIERING

3

KONCEPT-  
UTVECKLING OCH  
PROJEKTERING

Tobin Properties utvärderar merparten av de projekt som kommer ut på marknaden, antingen genom strukturerade processer, där Tobin Properties samt andra potentiella köpare bjuds in för att lägga bud på projektet eller "offmarket" då bolaget får en exklusiv möjlighet att göra ett förvärv. Tobin Properties har också skapat goda relationer med kommuner där bolaget är verksamt, vilket ökar möjligheten till markanvisningar. Nya projekt kan också förvärfas genom etablerade samarbeten med större fastighetsbolag och genom privata fastighetsägare. Tobin Properties analyserar ett stort antal potentiella projekt varje år, men då många kriterier ska vara uppfyllda slutar endast ett fåtal i förvärv.

Utgifter för prospektering och förvärvsanalys som Tobin har för objekt som inte förvärfas benämns som "förgävesprojektering". Dessa kostnadsförs i det kvartal där de uppstår eller senast i det kvartal där det konstateras att förvärvet inte kommer att ske.

När Tobin Properties gör ett förvärv som är villkorat av att detaljplan vunnit laga kraft tar bolaget ingen risk i detaljplaneprocessen. Bolaget betalar och tillträder först när byggrätten är etablerad och alla tillstånd klara. Under vissa förutsättningar gör Tobin Properties även förvärv som ej är villkorade av att detaljplan vunnit laga kraft, exempelvis om det finns hyresintäkter på fastigheten eller om befintlig markägare är beredd att dela risk.

Huvudprincipen är att Tobin Properties endast binder kapital i mycket eftertraktade och likvida lägen. Finansiering i detta skede sker vanligtvis till hälften med bolagets eget kapital och till hälften av banklån med säkerhet i fastigheten och/eller i moderbolaget. Varje projekt läggs i en separat bolagsstruktur i syfte att förbereda en trygg och rätts-säker övergång till bostadsrättsföreningen. De förvärvade tillgångarna värderas till anskaffningsvärde.

Konceptutvecklings- och projekteringsfasen inleds med en analys av det blivande bostadsområdet för att Tobin Properties ska bilda en egen uppfattning om vad designkonceptet bör omfatta. Med analysen som grund bjuds utvalda arkitektkontor in för att ge förslag på konceptuell utformning och planlösning av bostadsfastigheten. Tävlingen blir ett sätt att få platsens förutsättningar testade ur flera synvinklar och fungerar också som en injektion till startprocessen. Tobin Properties signum är särskiljande design, detaljer och funktion där inget projekt är det andra likt. Hållbara material är en självklarhet. I Tobin Properties projekt behöver bostadsköparna inte göra några tillval. Materialval som andra bostadsutvecklare har som tillval är grundstandard.

Under denna fas tillförs ytterligare medel i form av eget kapital från Tobin Properties och eventuella medinvestorare. Normalt görs ingen vinstavräkning i detta skede och projekttillgångarna värderas till anskaffningsvärde.

Närmare

# 60%

av Tobin Properties projektportfölj har förvärvats "off market".

Varje bostadsprojekt läggs i en separat bolagsstruktur i syfte att förbereda en trygg och rätts-säker övergång till bostadsrättsföreningen.

I Tobin Properties projekt behöver bostadsköparna inte göra några tillval. Materialval som andra bostadsutvecklare har som tillval är grundstandard.



4

MARKNADSFÖRING  
OCH FÖRSÄLJNING

5

GENOMFÖRANDE OCH  
FÄRDIGSTÄLLANDE

6

EFTERMARKNAD OCH  
ÖVERLÄMNING

Marknadsföringen av projekten påbörjas redan under konceptutvecklings- och projekteringsfasen. Med goda insikter om efterfrågan och kundernas behov läggs en välplanerad, varumärkesdriven marknads- och försäljningsstrategi. Försäljningsprocessen anpassas efter projektets förutsättningar och karaktär och sker i olika steg. Vanligtvis inleds försäljningen med en VIP-säljstart med möjlighet att teckna bindande förhandsavtal för dem som anmält sitt intresse i tidigt stadium. Försäljningen startar cirka två år före inflyttning i samarbete med en utvald fastighetsmäklare. Byggstart sker normalt när cirka 60 procent av bostäderna sålts på bindande avtal.

Här tillförs medel i form av eget kapital och förskottsinbetalningar av de blivande bostadsinnehavarna. Ytterligare bankfinansiering i form av kreditiv blir normalt tillgänglig när en viss försäljningsnivå uppnåtts och byggnationerna har påbörjats. Så snart det finns en godkänd detaljplan, och projektets bostadsrättsförening fått sin kostnadskalkyl certifierad av Boverket, tas det första steget i vinstavräkningen.

Tobin Properties genomför produktion med hög grad av flexibilitet vilket innebär att entreprenader utformas beroende på projektets förutsättningar. Vanligaste entreprenadformen i Tobin Properties projekt är "totalentreprenad" baserad på färdig systemhandling. "Utförandeentreprenad" med en generalentreprenör eller flera delade utförandeentreprenader med stöd av en CM-organisation är också former som projekten bedrivs med. I förekommande fall driver Tobin Properties sidoentreprenader för tydligt avgränsade delar inom projekten. I kommande projekt är ambitionen att bolaget ska bedriva mark- och grundläggningsentreprenaden i samtliga projekt på egen hand.

Under genomförandet tillkommer huvuddelen av det ytterligare kapital som krävs från byggnadskreditiv. Efter att det första steget i vinstavräkningen skett vinstavräknas projektet därefter i den takt det säljs och färdigställs.

Bolaget lägger stor vikt vid att bostadsköparna ska känna sig trygga och delaktiga genom hela processen. Efter avtalsskrivning får varje köpare en personlig kontaktperson som svarar på frågor och funderingar från start till mål och som finns på plats både vid tillträdet och vid tiden efter inflyttning. Aktiviteter arrangeras för att de nyinflyttande ska kunna lära känna sina nya grannar. I syfte att få reda på hur köparna har upplevt "bostadsresan" genomför Tobin Properties kontinuerliga NKI-undersökningar. När projektet är färdigutvecklat är målsättningen att alla inblandade ska känna stor stolthet – från kommundienstpersonen, till de medverkande konsulterna, entreprenadföretaget, medarbetarna på Tobin Properties, boende i grannskapet och inte minst bostadsköparna själva.

I samband med inflyttning amorteras bankskulden ned till den långsiktiga nivå som föreningens lån ska ha. Därefter regleras alla mellanhavanden mellan Tobin Properties och föreningen vilket innebär att Tobin återfår investerade medel samt projektvinsten. Då vinstavräkningen innebär att vinsten redovisats successivt har återflödena vid denna tidpunkt främst effekt på Tobins kassaflöden och inte på resultaträkningen.

Byggstart sker normalt när cirka

60%

av bostäderna har sålts på bindande avtal\*.

\*Undantag kan förekomma.

Val av entreprenadform varierar för Tobin Properties. Hittills har 2/3 varit "totalentreprenad" och 1/3 "utförandeentreprenad", via endera en generalentreprenör eller via construction management.

Ett av Tobin Properties strategiska mål är att ha över

70%

kundnöjdhet.

# 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 12 800 MSEK den 31 december 2017.

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

8

BOSTÄDER I PRODUKTION

493

UTVECKLINGSPROJEKT

20

UTVECKLAT VÄRDE, MSEK

12 800

I PRODUKTION, MSEK

2 850

SÅLT PÅ BINDANDE AVTAL  
I BYGGSTARTADE PROJEKT

65%



STATIONSHUSEN

11

10 TORGHUSEN

TÄBY

2 UNUM

↑ Utanför kartan (Uppsala):

18

ÖRTAGÅRDEN



13

BIRKA

17

TORSVIK



NORRA  
DJURGÅRDSSTADEN

1

ÄRIL

LIDINGÖ



GÄRDET



ORMINGE 15

GAMLA  
STAN

DJURGÅRDEN

NACKA STRAND 2

5

NACKA STRAND 1

7

NACKA STRAND 3

NACKA

SÖDERMALM

Utanför kartan (Tyresö):

8

GOLFBÄCKEN 1

9

GOLFBÄCKEN 2



3

VYN

# BYGGSTARTADE PROJEKT

1

## ÄRIL

NORRA DJURGÅRDSSTADEN

Vid Husarvikens strand, tio minuters cykeltur från Stureplan och en kort promenad från Stora Skuggans naturområden, skapar Tobin Properties tillsammans med några av Sveriges främsta arkitekter bostadshuset Äril om 76 bostäder. Inspirerade av områdets industrihistoria har arkitekterna valt långsiktiga och gedigna material som kalksten, ask, al och ärgad koppar. Takens grönskande evighetsångar är en blinkning åt den orörda naturen runtomkring. Osynligt insprängt i designen finns små lösningar som gör vardagen så mycket enklare.

**Säljstart:** 2016

**Andel sålda bostäder:** 93%

**Inflyttning:** 2018/2019

**Arkitektkontor:** Semrén & Månsson



2

## UNUM

TÄBY

Centralt beläget i Täby, och bara tolv minuter från stan med Roslagsbanan, väntar ett skönt liv med umgänge, träning och vardagslyx i en inspirerande och genomtänkt miljö. Unum består av 148 studiolägenheter på 1 rum och kök, varav några med smart sovröf om 10 kvm en trappa upp. På taket finns en 400 kvm grönskande terrass för sköna grillkvällar och ett fullt utrustat utegym med utsikt över takåsarna. Ett gemensamt stort "andra vardagsrum" gör det enklare att bjuda hem kompisarna. I källaren finns en cykelpool där man kan boka lastcykel för storhandlingen eller en citybike för en tur till badet. Allt bokas smidigt via en app.

**Säljstart:** 2017

**Andel sålda bostäder:** 57%

**Inflyttning:** 2019

**Arkitektkontor:** White



3

## VYN

### NACKA

I sluttande läge med utsikt över vatten och naturmark byggs fyra huskroppar, bestående av 95 lägenheter om 1–5 rum och kök, som på ett fantastiskt sätt tar tillvara på platsens förutsättningar när det gäller utsikt och solläge. VYN som ligger i Tollare i Nacka präglas av vackra materialval både interiört och exteriört. Husens exteriör flirtar med omgivningens tallar och bergsknallar med stenfasad i skiffer och kopparklädda burspråk. I kontrast till den grafiska utsidan är insidan ljus, med en färgskala inspirerad av havet och himlen i Tollare. Som boende i VYN kommer man bli bortskämd med material och funktioner som är långt över standard för nyproduktion. VYN är Tobin Properties tredje projekt i Tollare.

**Säljstart:** 2016

**Andel sålda bostäder:** 42%

**Inflyttning:** 2019

**Arkitektkontor:** Utopia



4

## RIO

### SUNDBYBERG

RIO bildar en stadsfront som är en förlängning av Sturegatan i Sundbybergs stadsmässighet. En variationsrik bebyggelse av små fastigheter med lokaler i gatunivå. Antalet bostäder uppgår till 173 i storlekarna 1 till 5 rum och kök. RIO är fullt av sociala ytor med många smarta lösningar som förenklar livet. Balkongerna är små urbana oaser där man kan njuta av en vidsträckt utsikt över hustak och stadslandskap. RIO är Tobin Properties tredje etapp i kvarteret Sprängaren. Först ut var Vintergatan som såldes med strykande åtgång 2014, efterföljt av Arkaden, ett vackert bostadshus i 13 våningar med utsikt över himmel och takåsar som såldes med samma framgång under slutet av 2014.

**Säljstart:** 2017

**Andel sålda bostäder:** 72%

**Inflyttning:** 2019

**Arkitektkontor:** Dinell Johansson

# EJ BYGGGSTARTADE PROJEKT



## NACKA STRAND 1, 2 OCH 3

### 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.

#### NACKA STRAND 1

**Antal bostäder:**  
Cirka 240  
**Säljstart:** 2020  
**Beräknad inflyttning:** 2022  
**Arkitektkontor:**  
DinellJohansson/  
Tamm Widegård

#### NACKA STRAND 2

**Antal bostäder:**  
Cirka 160  
**Säljstart:** 2018  
**Beräknad inflyttning:** 2021  
**Arkitektkontor:**  
Koncept Stockholm

#### NACKA STRAND 3

**Antal bostäder:**  
Cirka 160  
**Säljstart:** 2019  
**Beräknad inflyttning:** 2021  
**Arkitektkontor:**  
ADEPT &  
Mandaworks



## GOLFBÄCKEN 1 OCH 2

### TYRESÖ

I anslutning till Tyresö Golfklubb planeras totalt cirka 330 bostäder uppdelat i två etapper. Området är centrerat runt en gemensam bygata med varierad bebyggelse och gröna innergårdar. Projektet kommer erbjuda bostäder av olika karaktär; flerbostadshus, radhus och stadsvillor.

#### GOLFBÄCKEN 1

Lägenheter i flerbostadshus med varierande storlek per plan och hus  
**Antal bostäder:** Cirka 180  
**Säljstart:** 2018  
**Beräknad inflyttning:** 2021  
**Arkitektkontor:** HHL

#### GOLFBÄCKEN 2

Golfbäcken 2 omfattar radhus, flerbostadshus och stadsvillor av varierande karaktär.  
**Antal bostäder:** Cirka 150  
**Säljstart:** 2019  
**Beräknad inflyttning:** 2022  
**Arkitektkontor:** S-RK



## TORGHUSEN

### TÄBY

Västra Roslags-Näsby ska utvecklas till en attraktiv, hållbar och levande stadsdel med nyskapande arkitektur. Tanken är en bebyggelse med smarta lösningar som minimerar klimat- och miljöpåverkan.

**Antal bostäder:** Cirka 40  
**Säljstart:** 2019  
**Beräknad inflyttning:** 2021  
**Arkitektkontor:** General Architecture



## STATIONSHUSEN

### TÄBY

I västra Roslags-Näsby utvecklar Tobin Properties Stationshusen som bildar en sammanhållen stadsfront mot Roslagsbanan och ger den nya stadsdelen en tydlig stadsmässighet.

**Antal bostäder:** Cirka 80  
**Säljstart:** 2018  
**Beräknad inflyttning:** 2020  
**Arkitektkontor:** General Architecture



## SLAKTAREN 2

### SUNDBYBERG

I anslutning till Arkaden och RIO utvecklas projektet Slaktaren 2. Tobin Properties driver en process för detaljplan att utveckla cirka 80 bostäder.

**Antal bostäder:** Cirka 80  
**Säljstart:** 2019  
**Beräknad inflyttning:** 2022  
**Arkitektkontor:** Utopia



## BIRKA

### NACKA

Avtal om ett framtida förvärv av ett trettiotal sammanhängande villatomter om cirka 35 000 kvm mark motsvarande 600-700 bostäder. Tobin Properties driver planen tillsammans med Nacka kommun.

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

# EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Nedanstående är idéer om kommande utveckling. Gladan 5, 6 och 7 såldes den 22 december 2017 och återfinns därför inte bland fastigheterna.



## SLAKTAREN 1 SUNDBYBERG

I anslutning till Arkaden och RIO utvecklas projektet Slaktaren 1. Tobin Properties driver en process för detaljplan att utveckla cirka 80 bostäder.

**Antal bostäder:** Cirka 80  
**Säljstart:** Ej fastställt  
**Beräknad inflyttning:** Ej fastställt  
**Arkitektkontor:** Ej fastställt



## 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 bostäder.

**Antal bostäder:** Cirka 150  
**Säljstart:** Ej fastställt  
**Beräknad inflyttning:** Ej fastställt  
**Arkitektkontor:** Ej fastställt



## MARIEVIK LILJEHOLMEN

Marievik är beläget vid Liljeholmskajen och erbjuder ett exceptionellt bra kommunikationsläge med tunnelbana, tvärbana och busstation i närheten.

**Antal bostäder:** Cirka 250  
**Säljstart:** Ej fastställt  
**Beräknad inflyttning:** Ej fastställt  
**Arkitektkontor:** Ej fastställt



## TORSVIK LIDINGÖ

På bästa läge i Torsvik, bland lummiga parkomgivningar och fina promenadstråk längs med vattnet, kommer Tobin Properties att utveckla bostadsrätter.

**Antal bostäder:** Cirka 50  
**Säljstart:** Ej fastställt  
**Beräknad inflyttning:** Ej fastställt  
**Arkitektkontor:** Ej fastställt



## ÖRTAGÅRDEN UPPSALA

Örtagården är ett unikt projekt beläget i de populära Linné-kvarteren i de mest centrala delarna av Uppsala. Detaljarbetet tillsammans med Uppsala kommun pågår.

**Antal bostäder:** Cirka 100  
**Säljstart:** Ej fastställt  
**Beräknad inflyttning:** Ej fastställt  
**Arkitektkontor:** Ej fastställt



Arkitektur som tar form.

A young man and woman are embracing in a modern, bright apartment. The man is wearing a white t-shirt and black pants, and the woman is wearing a dark green polka-dot top. They are standing in a living area with large windows and a dining table in the background.

FÄRDIGSTÄLLT PROJEKT:

## ARKADEN

Arkaden är Tobin Properties andra projekt av fyra i Sundbyberg.

**Arkitekter:** Huset är ritat av prisbelönta arkitektkontoret Dinell Johansson och nominerat till "Årets byggnad i Sundbyberg 2018".

**Läge:** Ett stenkast från Sturegatans affärsstråk och några minuter från nya tvärbanan, pendeltåget och tunnelbanan.

**Storlek:** Ett bostadshus om 71 lägenheter.

**Utmärkande egenskaper:** Namnet Arkaden är inspirerat av de vackra valvbågarna längst ner i entréplan. Lägenheterna har vidsträckt utsikt över hustak och stadslandskap genom fönster som går från golv till tak. Längst uppe i huset finns en gemensam takterrass med utekök och grill. De boende har även tillgång till en övernattningslägenhet och en gemensamhetslokal.

**Säljstart:** Hösten 2014

**Inflyttning:** Våren 2017



FRÅN VINTERGATAN TILL ARKADEN

## NÄR TVÅ BLEV EN

Malin Gorskaja och Johan Plöjing bodde vägg i vägg högst upp i Tobin Properties bostadsprojekt Vintergatan – ett grannskap som snabbt övergick i kärlek. När det var dags att flytta ihop föll valet på en trea i Tobins Properties systerprojekt Arkaden, även denna på översta våningsplanet.

Innanför Arkadens guldglänsande entré tar hissen upp till tolfte våningen bara några sekunder. Väl inne i lägenheten erbjuds inte bara en hänförande utsikt över Sundbyberg genom stora glaspartier, här syns även tydligt det unga paret oklanderliga känsla för stil. Men Malin viftar bort komplimangerna.

– Vi håller fortfarande på och flyttar in. Det är en process som tar tid, för vi har båda väldigt starka åsikter om vad vi gillar.

Redan på det tidiga projekteringsstadiet hade Malin koll på Tobin Properties planer för Sundbyberg. Av en slump läste hon en tidningsartikel om de planerade byggetapperna för fem år sen, när hon fortfarande bodde hemma i Kungsängen.

– Där vore det häftigt att bo en dag, tänkte jag då. Sen åkte jag iväg till London för att plugga och tänkte inte så mycket mer på det. Fast idén låg kvar där som en undagömd dröm, säger Malin.

Men det var alltså inte Arkaden som blev första anhalten på Malins bostadskarriär, utan Vintergatan där en tvåa blev ledig lagom till att Malin kommit hem igen. Vägg i vägg flyttade Johan Plöjing in som fått nys om projektet genom att hans företag Notos Consult gjorde ramhandlingarna för byggets VVS-system.

– Första gången vi sågs var när Malin var i min lägenhet tillsammans med ett gäng andra grannar för att kolla in köksön jag byggt. Sen råkade Malin "glömma" sina nycklar i dörren, så att jag blev tvungen att ringa på och säga till, säger Johan.

– Jag glömde dem på riktigt! protesterar Malin.

När tanken om att flytta ihop tog form höjdes blicken mot Arkaden i samma kvarter och då en lägenhet högst upp i huset blev ledig slog paret till direkt. Då hade de redan spanat in projektet ett tag, genom hemsidan och genom vänner som skulle flytta dit:

– Jag gillade framför allt takterrassen och entrén, men också rent generellt att Tobin Properties ambitionsnivå är högre än konkurrenternas. Att det är golvvärme, fönster från golv till tak, inga synliga element, högre i tak – samma saker som gjorde att jag fastnade för Vintergatan. Att man ger lite extra och bygger något utöver det vanliga, säger Johan.

Malin är framför allt förtjust i köket:

– Jag älskar glaspartierna som delar av köket mot vardagsrummet. Det är en sådan där typisk detalj som jag föll för och som gjorde det lättare att välja. Och att köket är helintegrerat. Det hade jag nog inte kunnat klara mig utan nu. Jag gillar också att det är två ordentliga kylar och två ordentliga frysar, att det aldrig känns trångt med förvaringen, säger Malin.

Johan är född och uppvuxen i Sundbyberg och en riktig Sumpen-patriot. Från takterrassen pekar han ut både sitt barndomshem och lägenheten som hans syster flyttat till. Han gillar byggboomen i sina hemkvarter:

– Jag tycker om att det byggs nytt och renoveras, att det satsas på stan. Det är kul att se mina barndomsmiljöer förändras till något bättre, och jag gillar när det gamla möter det moderna.

# ÖVERSIKT PROJEKTPORTFÖLJ

PER DEN 31 DECEMBER 2017

Informationen om respektive projekt i projektportföljen nedan är 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.

| Projektnamn                     | Plats                 | Tillträde, år | Säljstart, år | Förväntat avslut, år | Tillträtt/ ej tillträtt | Detaljplan/ ej detaljplan | Antal bostäder | Sålda bostäder | Andel sålda, % | Utvecklat värde, MSEK | BOA, kvm       |
|---------------------------------|-----------------------|---------------|---------------|----------------------|-------------------------|---------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|----------------|
| <b>BYGGSTARTADE PROJEKT</b>     |                       |               |               |                      |                         |                           |                |                |                |                       |                |
| Äril <sup>1)</sup>              | Norra Djurgårdsstaden | 2016          | 2016          | 2019                 | Tillträtt               | Detaljplan                | 76             | 71             | 93             | 850                   | 7 100          |
| RIO <sup>2)</sup>               | Sundbyberg            | 2014          | 2017          | 2019                 | Tillträtt               | Detaljplan                | 173            | 124            | 72             | 900                   | 8 700          |
| VYN                             | Nacka                 | 2016          | 2016          | 2019                 | Tillträtt               | Detaljplan                | 96             | 40             | 42             | 600                   | 7 500          |
| Unum <sup>1)</sup>              | Roslags-Näsby         | 2016          | 2017          | 2019                 | Tillträtt               | Detaljplan                | 148            | 84             | 57             | 500                   | 5 000          |
| <b>Summa</b>                    |                       |               |               |                      |                         |                           | <b>493</b>     | <b>319</b>     | <b>65</b>      | <b>2 850</b>          | <b>28 300</b>  |
| <b>EJ BYGGSTARTADE PROJEKT</b>  |                       |               |               |                      |                         |                           |                |                |                |                       |                |
| Golfbäcken 1 <sup>1)</sup>      | Tyresö Golfbana       | 2017          | 2018          | 2020                 | Tillträtt               | Ej detaljplan             | 180            | -              | -              | 650                   | 11 700         |
| Golfbäcken 2 <sup>1)</sup>      | Tyresö Golfbana       | 2017          | 2019          | 2022                 | Tillträtt               | Ej detaljplan             | 150            | -              | -              | 600                   | 9 700          |
| Stationshusen                   | Västra Roslags-Näsby  | 2018          | 2018          | 2020                 | Ej tillträtt            | Ej detaljplan             | 80             | -              | -              | 350                   | 4 200          |
| Torghusen                       | Västra Roslags-Näsby  | 2018          | 2019          | 2021                 | Ej tillträtt            | Ej detaljplan             | 40             | -              | -              | 250                   | 2 700          |
| Nacka Strand 2                  | Nacka                 | 2018          | 2018          | 2021                 | Ej tillträtt            | Ej detaljplan             | 160            | -              | -              | 1 100                 | 11 500         |
| Nacka Strand 3                  | Nacka                 | 2018          | 2019          | 2021                 | Ej tillträtt            | Ej detaljplan             | 160            | -              | -              | 1 000                 | 11 600         |
| Nacka Strand 1                  | Nacka                 | 2018          | 2020          | 2022                 | Ej tillträtt            | Ej detaljplan             | 240            | -              | -              | 1 100                 | 13 000         |
| Slaktaren 2                     | Sundbyberg            | 2019          | 2019          | 2022                 | Ej tillträtt            | Ej detaljplan             | 80             |                |                | 400                   | 4 500          |
| Birka                           | Nacka                 | 2020          | -             | -                    | Ej tillträtt            | Ej detaljplan             | N/A            | N/A            | N/A            | N/A                   | N/A            |
| <b>Summa</b>                    |                       |               |               |                      |                         |                           | <b>1 090</b>   |                |                | <b>5 450</b>          | <b>68 900</b>  |
| <b>EXPLOATERINGSFASTIGHETER</b> |                       |               |               |                      |                         |                           |                |                |                |                       |                |
| Slaktaren 1                     | Sundbyberg            | 2015          | -             | -                    | Tillträtt               | Ej detaljplan             | 80             | -              | -              | 400                   | 4 500          |
| Gladan 5 <sup>3)</sup>          | Västra Kungsholmen    | 2015          | -             | -                    | Tillträtt               | Ej detaljplan             | 80             | -              | -              | 450                   | 4 500          |
| Gladan 6 och 7 <sup>3)</sup>    | Västra Kungsholmen    | 2016          | -             | -                    | Tillträtt               | Ej detaljplan             | 130            | -              | -              | 800                   | 8 000          |
| Orminge                         | Nacka                 | 2016          | -             | -                    | Tillträtt               | Ej detaljplan             | 150            | -              | -              | 600                   | 10 000         |
| Örtagården                      | Uppsala               | 2016          | -             | -                    | Tillträtt               | Detaljplan                | 100            | -              | -              | 500                   | 5 500          |
| Marievik                        | Liljeholmen           | 2016          | -             | -                    | Tillträtt               | Ej detaljplan             | 250            | -              | -              | 1 450                 | 15 000         |
| Torsvik <sup>1)</sup>           | Lidingö               | 2017          | -             | -                    | Tillträtt               | Ej detaljplan             | 50             | -              | -              | 300                   | 3 500          |
| <b>Summa</b>                    |                       |               |               |                      |                         |                           | <b>840</b>     | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>4 500</b>          | <b>51 000</b>  |
| <b>SUMMA TOTALT</b>             |                       |               |               |                      |                         |                           | <b>2 423</b>   | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>12 800</b>         | <b>148 200</b> |

<sup>1)</sup> Delägt projekt.

<sup>2)</sup> Varav 20 bostäder är bokade.

<sup>3)</sup> Delägda projekt som avyttrades den 22 december 2017. Tillträdet skedde 1 februari 2018.

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, DRIFTSNETTO\*

| Projektnamn                  | Fastighetsbeteckning | Bostäder, kvm | Kommersiellt, kvm | Hyresvärde, MSEK | Fastighetskostnader, MSEK | Driftnetto, MSEK |
|------------------------------|----------------------|---------------|-------------------|------------------|---------------------------|------------------|
| 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              |
| Örtagården                   | Dragarbrunn 4:11     | 2 750         | 900               | 4,0              | 3,5                       | 0,5              |
| Marievik                     | Marievik 22 och 29   | -             | 1 620             | 6,7              | 1,8                       | 4,9              |
| Torsvik <sup>1)</sup>        | Torselden 8          | -             | 1 300             | 1,9              | 0,7                       | 1,2              |
| <b>Summa</b>                 |                      | <b>3 740</b>  | <b>18 490</b>     | <b>43,0</b>      | <b>9,9</b>                | <b>33,1</b>      |

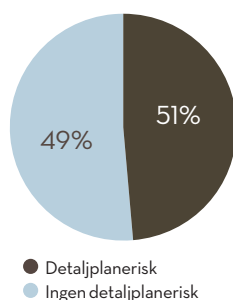
\*Tabellen visar driftsnetton baserade på estimat i prospekt vid respektive förvärvstillfälle.

## FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

| Projektnamn             | Plats              | Tillträde, år | Säljstart, år | Avslut, år | Antal bostäder | Antal sålda bostäder | Andel sålda, % | Utvecklat värde, MSEK | BOA, kvm      |
|-------------------------|--------------------|---------------|---------------|------------|----------------|----------------------|----------------|-----------------------|---------------|
| Skräddaren              | Bromma             | 2015          | 2015          | 2017       | 73             | 73                   | 100            | 250                   | 3 400         |
| 5 Hus Tollare 1         | Nacka              | 2014          | 2015          | 2017       | 10             | 7                    | 70             | 100                   | 1 500         |
| 5 Hus Tollare 2         | Nacka              | 2014          | 2015          | 2017       | 73             | 73                   | 100            | 400                   | 5 400         |
| Arkaden                 | Sundbyberg         | 2014          | 2014          | 2017       | 71             | 71                   | 100            | 400                   | 5 000         |
| Etaget <sup>1)</sup>    | Västra Kungsholmen | 2011          | 2014          | 2017       | 103            | 103                  | 100            | 700                   | 7 900         |
| Vintergatan             | Sundbyberg         | 2014          | 2015          | 2016       | 91             | 91                   | 100            | 350                   | 5 300         |
| Solterrassen            | Saltsjöbaden       | 2010          | 2013          | 2015       | 24             | 24                   | 100            | 100                   | 1 900         |
| Ösby Park <sup>1)</sup> | Djursholm          | 2010          | 2012          | 2014       | 36             | 36                   | 100            | 250                   | 4 300         |
| <b>Summa</b>            |                    |               |               |            | <b>481</b>     | <b>478</b>           | <b>99</b>      | <b>2 550</b>          | <b>34 700</b> |

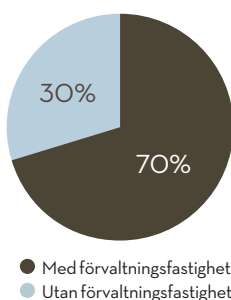
<sup>1)</sup> Delägt projekt

### ANDEL PROJEKT MED DETALJPLANERISK, KVM<sup>1)</sup>



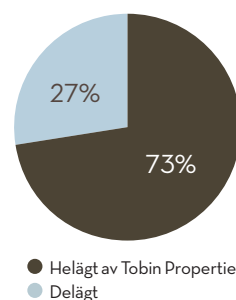
<sup>1)</sup> Detaljplanerisk definieras som förvärv som är tillrättade men där detaljplan ej finns eller där det inte finns en kassaflödesgenererande fastighet.

### ANDEL PROJEKT MED DETALJPLANERISK, MED OCH UTAN FÖRVALTNINGSFASTIGHET, KVM<sup>2)</sup>



<sup>2)</sup> Förvaltningsfastighet definieras som exploateringsfastighet.

### ÄGARSTRUKTUR, KVM



# MEDARBETARE

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

## EN ATTRAKTIV ARBETSPLATS

Stolta, kompetenta och engagerade lagspelare i en arbetsmiljö med högt i tak, där initiativtagande och innovation uppmuntras, skapar en attraktiv arbetsplats. Så kan Tobin Properties företagskultur beskrivas i korthet. Bolaget får därför förfrågningar från de mest välnummerade personerna i branschen. Genom en noggrann process, med vägledning av rekryterare specialiserade inom fastighetsutveckling, har bolaget från början lyckats väl med att anställa kompetenta och ambitiösa medarbetare som i sin tur attraherar nya förmågor. Organisationen är uppbyggd kring ett antal personer med lång erfarenhet och kunskap inom projektutveckling, bygg och marknadsföring. Genom att köpa in de tjänster som behövs för varje enskilt projekt kan Tobin Properties, trots storleken på organisationen, hantera flera omfattande projekt samtidigt.

## STARK SAMARBETSKULTUR OCH VI-KÄNSLA

Det ska vara roligt att gå till jobbet, och på Tobin Properties läggs stor vikt vid teambildande aktiviteter. Årligen genomförs ett par konferenser med verksamhetsutveckling som fokus, där samtliga medarbetare deltar. För att värna om sammanhållningen sker informella aktiviteter veckovis och aktiviteter på initiativ av de anställda uppmuntras. Detta har resulterat i en stark vi-känsla och samarbetskultur som sträcker sig över avdelningsgränserna, något som kommer att vara prioriterat även framåt och i takt med att företaget växer. Värdeorden Engagerade, Pålitliga och Utmanare är →

Tobin Properties satsar på att skapa inofficiella mötesytor för de anställda. Det hemmasnickrade pingisbordet är en favorit.

## TOBIN PROPERTIES ÄR...

### ENGAGERADE

Genuint entusiastiska, intresserade och närvarande och strävar ständigt efter att utveckla och att 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.



levande och delaktiga i alla aspekter av verksamheten, både internt och externt och är i hög grad delaktiga till att skapa en företagskultur som inspirerar. Kontoret är inrett med en "hemma hos"-känsla i sann Tobin-anda och ligger på Humlegårdsgatan i centrala Stockholm med stora arbetsytor, mötesrum och hemtrevliga umgägesytor som kök och vardagsrum.

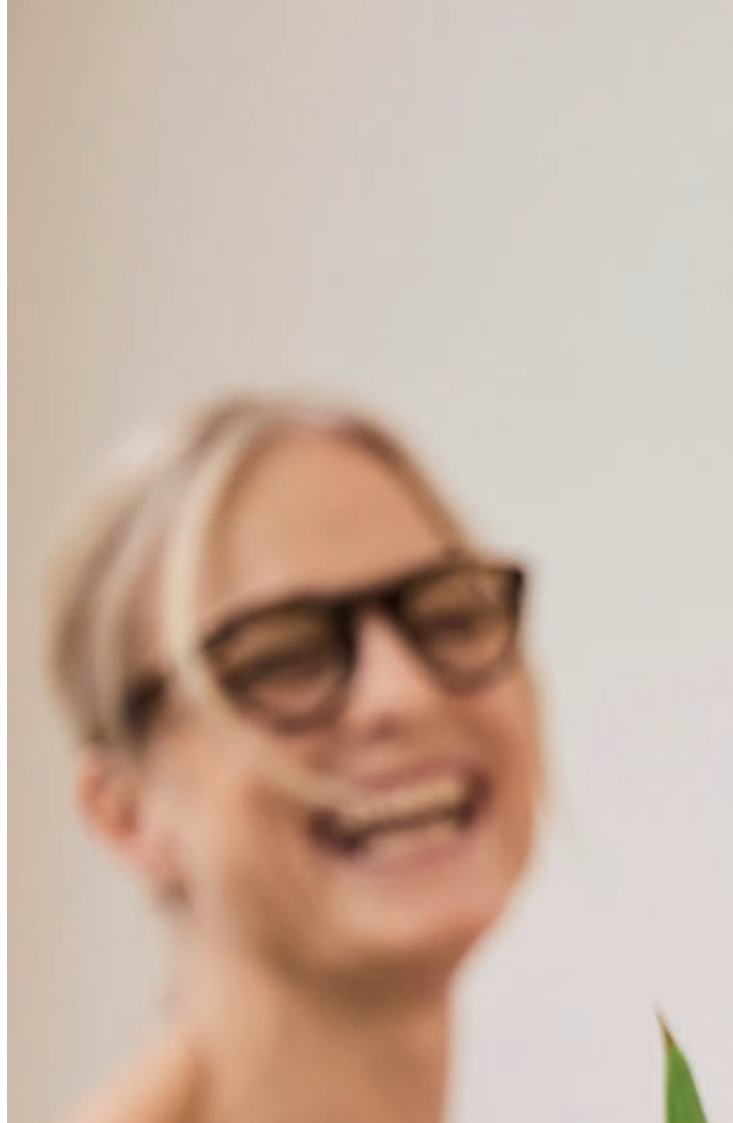
Hälsa och friskvård är en självklarhet för de anställda. Utöver träning på gym och fredagspingis varje vecka har de anställda sprungit flera välgörenhetslopp som bland annat Spring för livet, anordnat av UNICEF.

#### **FLEXIBEL ORGANISATION**

Personalstyrkan har växt snabbt de senaste åren, men rekryteringarna har avtagit under 2017 som följd av en period med ett mer avmattat marknadsläge. Målbilden är att växa ytterligare utan att göra någon större förändring av strukturen på organisationen. Bolaget vill fortsätta vara den pigga uppstickaren med stor flexibilitet och höga ambitioner. Per den 31 december 2017 hade bolaget 36 anställda, varav 20 var kvinnor och 16 var män. Bolagets ledning har nyligen förstärkts med en ny chef för affärsutveckling.

#### **KLÖVERN GER SYNERGIEFFEKTER**

Att Klöver är ny storägare i bolaget väntas kunna ge synergier i form av kunskapsutbyten genom att de anställda exempelvis kan praktisera hos varandra och därigenom dela med sig av sin kompetens och vidga sitt nätverk.



## EN ROLL ATT VÄXA I: FRÅN GRUSPLÄTT TILL FÄRDIGT BOSTADSHUS

Att jobba på Tobin Properties ingjuter stolthet och motivation, något som bolaget värnar om. Detta är något Milad Saidzadeh, projektledare på Tobin Properties, kan skriva under på. Milad började sin anställning på Tobin Properties som projektingenjör för ett år sedan efter att ha studerat samhällsbyggnad på KTH med inriktning på huskonstruktion och därefter arbetat på bland annat Skanska och Tyréns. Bara efter några månader som anställd fick han chansen att ta steget från projektingenjör till projektledare, en roll som han ser fram emot att utvecklas inom i takt med att bolaget växer.

– Det är en väldigt bred roll där jag får chansen att utmana mig själv inom flera olika områden. Att få arbeta med så många kompetenta och motiverade medarbetare i projektgrupperna är fantastiskt, varje enskild anställd blir viktig och vi arbetar tillsammans för att lära och ta fram det bästa hos varandra.

Rollen som projektledare innebär till stor del att agera spindeln i nätet, där Milad samordnar alla delar och roller inom projektet – allt ifrån kontakten med arkitekter, entreprenörer och myndigheter till avstämning med exempelvis projekteringsledare och marknadschef internt.



– Generalistrollen passar mig perfekt – jag får använda flera olika personliga kvaliteter. Jag älskar att arbeta nära människor och drivs också av intensiva deadlines. Att alla arbetar mot samma mål och vision, men att alltid försöka tänka nytt och "utanför boxen", motiverar mig enormt.

Just nu är Milad främst involverad i projektet Äril, en modern fastighet med hög designgrad och hållbarhetsprofil i det stadsnära och snabbt växande området Norra Djurgårdsstaden, som han varit delaktig i sedan han började sin anställning. Bakom varje Tobin-projekt ligger dedikerat arbete och omtanke.

– Varje projekt är unikt och lever sitt eget liv. Att få vara med på resan genom alla steg, när vi tillsammans omvandlar en grusplätt till ett färdigt bostadshus med lägenheter i toppklass, är fantastiskt. Att få se slutresultatet och de nöjda kunderna efter flera års arbete gör en enormt stolt. Det är den känslan vi alla jobbar så hårt för.

En stor portion eget ansvar och tillit, från både ledning och medarbetare, tycker Milad skapar förutsättningar för att alla ska våga, och kunna, ta egna initiativ. Något som också skapar kreativitet och samarbete i projektgrupperna. Detta, i kombination med en mängd olika teambildande aktiviteter, skapar en stark sammanhållning.

– Det roligaste är att få vara med och påverka, samtidigt som jag lär mig något nytt varje dag på jobbet. Att få vara med att ta fram en unik produkt samtidigt som att vi har väldigt roligt på vägen. Det är jag väldigt tacksam för och jag ser fram emot att ta mig an fler spännande och roliga utmaningar framöver!

# HÅLLBARHET

För Tobin Properties är ett hållbart arbete lika med att göra sitt allra bästa för kund, närområde och miljö under arbetet med varje projekt. Hållbarhet är inkluderad i affärsmodellen och genomsyrar samtliga moment, från arkitektur till val av entreprenad. Ett hållbart arbete innebär långsiktighet och besparing av resurser – både för bolaget, fastigheterna och kunderna.

## HÅLLBARHET I FOKUS FRÅN BÖRJAN TILL SLUT

Att vara verksam inom fastighetsutveckling innebär ett aktivt hän-synstagande till en rad olika krav under projektutvecklingsproce-sen. De hårda myndighetskraven för teknisk miljöprestanda skärps kontinuerligt. Utöver lagstiftning och nationella riktlinjer tillkommer kommunala särkrav, som formuleras i markanvisningstävlingar och detaljplaneläggning. I de kommuner där Tobin Properties är verk-samt ligger hållbarhetskraven över de nationella riktlinjerna, då kommunerna likt bolaget strävar efter att skapa hållbara stadsdelar med miljöfokus hela vägen från projektstart till inflyttning och under hela fastighetens livslängd.

Hållbarhetsarbetet är integrerat i hela projektutvecklingspro-cessen och börjar redan i idéfasen när arbetet med konceptut-veckling tar fart. Det är helt naturligt eftersom alla Tobin Properties projekt utgår från vad kunden vill ha och behöver, inte minst ur ett hållbarhetsperspektiv. För att öka engagemang och medvetenhet hos alla inblandade i processen har Tobin Properties i flera projekt tagit fram en egen hållbarhetsplan med utgångspunkt ur den som kommunen framtagit. Denna formuleras i samarbete med arkitek-ter och konsulter, och tas under projektens gång över av entrepre-nörerna. Kompetensen utnyttjas hos alla medverkande parter – en process som medför ett värdefullt kunskapsutbyte och stora fördelar för projektutvecklingen. En arbetsmiljöplan tas alltid fram,

specifikt för varje projekt, som sedan följs upp och får en betydande roll i hela projektutvecklingen.

## LÅNGSIKTIGHET I MATERIALVAL OCH DESIGN

Tobin Properties strävar efter att använda hållbara material avseende livslängd, tålighet, miljövänlighet och en rad andra faktorer. Material måste godkännas av Byggsvarubedömningen. Uppgifter kring material-val och var material kommer ifrån samlas kontinuerligt in från entre-prenaden och lämnas sedan in till kommunen.

I Täby utvecklar Tobin Properties projekten Stations- och Torg-huset. Här använder sig kommunen av en Hållbarhetsportal där bolaget och entreprenaden rapporterar och följer upp hållbarhets-arbetet. Stations- och Torghuset byggs utifrån en hållbarhetscerti-fiering Miljöbyggnad nivå silver.

Hållbarhet är för Tobin Properties starkt sammankopplad med design och funktion, både interiört och exteriört. Eftersom att inga tillval görs i bostäderna har materialen som används som standard inte bara krav på hög hållbarhet, de ska även vara tilltalande med starkt designfokus. Materialen är specifikt valda för det kundsegment bola-get bedömt kommer att vara målgruppen för det specifika projektet. Detta bidrar inte bara till att byggnaden blir ett vackert tillskott till stadsbilden som kommer att uppskattas under årtal framöver. Det minskar även behovet av framtida renoveringar i lägenheterna.



## ÄRIL

**Område:** Norra Djurgårdsstaden

**Fastigheten:** 76 lägenheter

**Certifiering:** Utgått från kraven i miljöbyggnadsklass Guld

**Beskrivning av projektets hållbara fördelar:**

- Livscykelanalys av allt material
- Sopsug
- Matavfallskvarnar
- Solceller
- Gröna tak

### SMARTA FUNKTIONER HJÄLPER DE BOENDE ATT GÖRA RÄTT

Hållbara funktioner som bolaget värnar om gör det lätt att leva klimatsmart. I alla projekt kan någon eller några av dem återfinnas. Sopsug, cykelförvaring och källsortering byggs in i bostadshusen för att göra det lättare för de boende att göra rätt. I några projekt är avfallskvarnen i köket en annan miljövänlig detalj som gör vardagen bekvämare. Fastigheterna är även i vissa fall planerade så att trapphuset ligger närmare entrén än hissen för att främja vardagsmotion, källsorteringen ligger nära tillhands och växtlighet är prioriterat både på takterrasser och i närområden för att förbättra luft och miljö. På takterrasser i flera projekt har Tobin Properties anlagt så kallade evighetsängar och planteringar som bidrar till att fördröja dagvattnet – något som även kommer att anläggas i projektet Äril och i flera andra projekt framöver. Uppsamling av vatten sker även från både vägar och stenläggningar – vatten som sedan kan användas för bevattning av närliggande grönområden. Vissa fastigheter är även utrustade med solceller som täcker energibehovet för fastighetens gemensamma utrymmen.

Förtätningen av Stockholms närområden, som bolaget bidrar till, har även detta en positiv inverkan då det minskar transportbehovet. Tobin Properties har en unik chans att påverka hållbarheten i de framtida bostäderna. Från tiden då kunden tecknar avtal om att köpa en bostad fram till inflyttning förs en nära dialog mellan bolaget och kunden. När de boende tillträder är de fullt informerade om bostadens hållbara fördelar samt andra möjligheter att leva hållbart. Användning av bilpool är ett exempel på tjänster som Tobin Properties förmedlar kontakter till.

### SAMARBETE OCH KUNSKAPsutBYTE FRÄMJAR HÅLLBARHET

Att minska transporter är något som Tobin Properties jobbar kontinuerligt med i samarbete med kommuner och andra byggherrar. Genom att under produktion samordna lastbilstransporter med andra bostadsutvecklare och entreprenader slipper bolaget transportera material i halvtomma lastbilar. Dessutom bidrar noggrann planering av leveranser till att minimera ställtider vid mottagningen. Ett led i detta är även att, i den utsträckning som går och när projektet möjliggör det, sträva efter att beställa material och inredningar som är producerade i Sverige. I projektet Etaget finns ett bra exempel på detta, där flera gotländska snickerier gick ihop för att tillsammans kunna tillverka kök till projektets alla bostäder, något som resulterade i vackra svensktillverkade kök och gav bolaget en chans att stötta lokala producenter.

Den höga kompetensen som finns inom bolaget och hos samarbetspartner ger förutsättningar att ifrågasätta och utmana branschstandarden, något som i sig driver utveckling. Bolaget tror starkt på att ifrågasättandet som metod är ett hållbart arbetssätt i sig. Då Tobin Properties är verksamt i flera kommuner, som var och en har höga krav på hållbarhet, funktionalitet och design, kan bolaget dela med sig av kunskap och erfarenheter till nya samarbetspartner och kommuner. Detta i kombination med en utmanande inställning möjliggör för bolaget att bidra till ett fortsatt hållbart arbete – både för kommunerna, för nya samarbetspartner och i framtida projekt.



## STATIONSHUSET

**Område:** Västra Roslags-Näsby

**Fastigheten:** 78 lägenheter

**Certifiering:** Miljöbyggnad silver

**Beskrivning av projektets hållbara fördelar:**

- Livscykelanalys av allt material
- Bilpool
- Gröna tak
- Gemensam takterrass
- Matavfallskvarnar

# AKTIEN OCH ÄGARNA

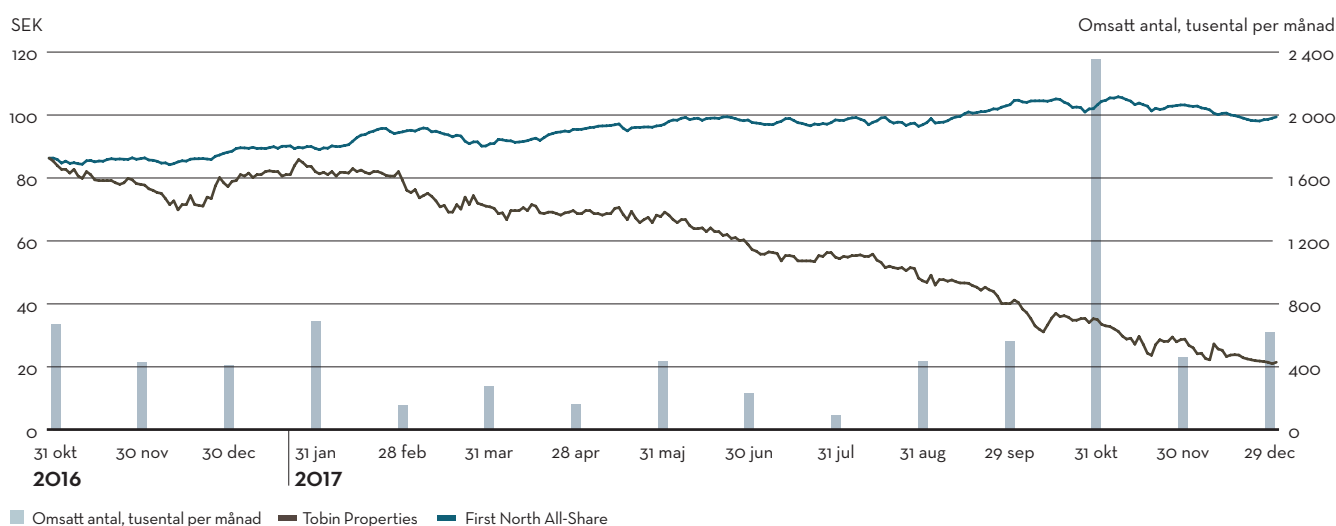
Tobin Properties noterades den 28 oktober 2016 på Nasdaq First North Premier och i samband med noteringen flyttades även handeln i bolagets preferensaktie till samma lista.

## Aktien

Bolaget har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier. Per den 31 december 2017 uppgick antalet aktier i Tobin Properties till 11 369 774, varav 10 369 532 stamaktier och 1 000 242 preferensaktier. För stamaktien uppgick sista betalkurs den 29 december 2017 till 21,42 kronor och för preferensaktien uppgick sista betalkurs vid samma tidpunkt till 106,5 kronor. Det totala börsvärdet för aktierna uppgick till 329 MSEK.

Samtliga aktier har ett kvotvärde på 0,1 kronor. Per den 31 december uppgick antalet röster i Tobin Properties till 10 469 556, varav stamaktier representerade 10 369 532 och preferensaktier 100 024. Varje stamaktie berättigar till 1 röst och varje preferensaktie berättigar till 1/10 röst.

## AKTIEKURSUTVECKLING AV STAMAKTIEN



## AKTIEKAPITALET'S 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.

## Ägare och ägarstruktur

Antalet stamaktieägare vid periodens utgång uppgick till 1 311. De största ägarna i Tobin Properties var bolagets grundare Erik Karlin och Johan Varland, som privat och genom närstående och bolag representerade 35,9 procent av kapitalet och 39,0 procent av rösterna. De tio största ägarna kontrollerade 68,3 procent av kapitalet och 71,3 procent av rösterna 31 december 2017.

### ANALYTIKER SOM BEVAKAR TOBIN PROPERTIES:

Tobias Kaj, ABG Sundal Collier  
David Eriksson Flemmich, Pareto Securities

## DE TIO STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 31 DECEMBER 2017

| Aktieägare                           | Antal<br>stamaktier | Antal<br>preferensaktier | Andel<br>aktiekapital, % | Andel<br>röster, % |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------|
| Erik Karlin <sup>1)</sup>            | 2 847 460           | 0                        | 25,0                     | 27,2               |
| Johan Varland <sup>2)</sup>          | 1 237 500           | 0                        | 10,9                     | 11,8               |
| Avanza Pension                       | 1 014 666           | 167 433                  | 10,4                     | 9,9                |
| JRS Asset Management AB              | 794 611             | 84 679                   | 7,7                      | 7,7                |
| Sara Karlin                          | 500 000             | 0                        | 4,4                      | 4,8                |
| Satrap Kapitalförvaltning AB         | 454 091             | 0                        | 4,0                      | 4,3                |
| Nordnet Pensionsförsäkring AB        | 165 137             | 74 581                   | 2,1                      | 1,6                |
| Nordea Livförsäkring Sverige AB      | 171 092             | 75                       | 1,5                      | 1,6                |
| Gitlis AB                            | 125 000             | 0                        | 1,1                      | 1,2                |
| Membrain Network Capital AB          | 125 000             | 0                        | 1,1                      | 1,2                |
| <b>Totalt tio största aktieägare</b> | <b>7 434 557</b>    | <b>326 768,00</b>        | <b>68,3</b>              | <b>71,3</b>        |
| Övriga ägare                         | 2 934 975           | 673 474,00               | 31,7                     | 28,7               |
| <b>Totalt</b>                        | <b>10 369 532</b>   | <b>1 000 242</b>         | <b>100,0</b>             | <b>100,0</b>       |

<sup>1)</sup> Privat och genom bolaget Karlin & Co Stockholm AB.

<sup>2)</sup> Genom bolaget Egobox AB.

## Utdelning

Styrelsen föreslår för räkenskapsåret 2018 att utdelning till preferensaktieägarna görs med 11,50 kronor med utbetalning halvårsvis om 5,75 kronor per preferensaktie. Avstämningsdagar som föreslås är den 11 juni och 10 december 2018. Vidare föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas på stamaktien. Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 29 maj 2018.

Utdelningen per stamaktie för 2017 var 0 kr (0,25). För preferensaktien har utbetalning skett två gånger vardera om 5,75 kronor, totalt 11,50 (11,50), med utbetalningsdagar den 9 juni och den 8 december 2017.

## Utdelningspolicy

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

## Händelser efter rapportperiodens utgång

I december 2017 ingick Tobin Properties styrelse ett avtal med Klöver där bolaget åtog sig att teckna aktier i Tobin Properties motsvarande cirka 150 MSEK genom en riktad nyemission genom sitt helägda dotterbolag Dagon Sverige AB. Den riktade nyemissionen, och den påföljande företrädesemissionen, genomfördes i början av 2018. Då Klöverns ägande därefter översteg 30 procent lade Klöver ett så kallat budpliktsbud på Tobin Properties, vilket resulterat i att Klöverns innehav i Tobin Properties i början av april 2018 motsvarar cirka 58,9 procent av det totala antalet aktier och cirka 61,4 procent av de totala rösterna i Tobin Properties.

Efter den riktade emissionen och företrädesemissionen uppgår antalet registrerade aktier i Tobin Properties till 21 462 157, varav 20 461 915 utgör stamaktier och 1 000 242 utgör preferensaktier av serie A. Det registrerade aktiekapitalet efter emissionerna uppgår till 2 146 215,70 SEK.

# BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Tobin Properties följer de regler som följer av tillämplig lag och annan författning. Tobin Properties följer inte Svensk kod för bolagsstyrning, förutom vissa utvalda delar som bolaget följer på frivillig basis där bedömningen görs att det är till gagn för bolagets styrning och utveckling. Tobin Properties arbetar ständigt med att utveckla rutiner för den interna styrningen och kontrollen, vilket förutom den löpande redovisningen även omfattar rutiner för investerings- och produktionsbeslut, samt vid projektgenomförandet. Det är styrelsens uppfattning att dessa rutiner för bolagets styrning är en viktig grund för framtida utveckling av aktievärdet.

## BOLAGSORDNING

Enligt bolagsordningen är bolagets firma Tobin Properties AB och bolaget är publikt med säte i Stockholm. Bolaget ska tillhandahålla rådgivning till fastighetsbranschen samt idka därmed förenlig verksamhet. Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister. Aktiekapitalet ska vara lägst 1 880 000 kronor och högst 7 520 000 kronor.

## INTERN KONTROLL

Bolaget har en förhållandevis liten organisation och anlitar därför externt vissa förvaltnings-, juridik- och ekonomitjänster. Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen och har upprättat dokument såsom styrelsens arbetsordning och vd-instruktion. Interna riktlinjer och manualer är också av betydelse för den interna kontrollen.

## ÅRSSTÄMMA

Årsstämman är det beslutande organ där samtliga aktieägare har rätt att delta. På årsstämman behandlas bolagets utveckling och beslut tas om bland annat aktieutdelning, ansvarsfrihet för styrelsen, val av revisor, ersättning till styrelse och revisor, samt val av styrelse för tiden till slutet av nästa årsstämma. Kallelse till årsstämma sker tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stäm-

man. Årsstämman 2017 hölls den 29 maj. Vid stämman var 11 aktieägare företrädare som tillsammans representerade 43,24 procent av rösterna. Förutom att resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2016 fastställdes, togs bland annat beslut om att ingen utdelning ska lämnas till stamaktieägarna samt att utdelning till innehavare av preferensaktier av serie A ska ske halvårsvis med 5,75 kronor per preferensaktie vid respektive utdelningstillfälle. Stämman beslutade att bevilja styrelseledamöterna samt den verkställande direktören ansvarsfrihet för det föregående räkenskapsåret. Stämman beslutade även att bemyndiga styrelsen att intill nästa årsstämma, besluta om emission av sammanlagt högst 1 135 000 stamaktier (motsvarande cirka 10 procent av antalet aktier i bolaget vid kallelsens utfärdande) med eller utan företrädesrätt för aktieägarna att betalas kontant, genom kvittning eller med apportegendom.

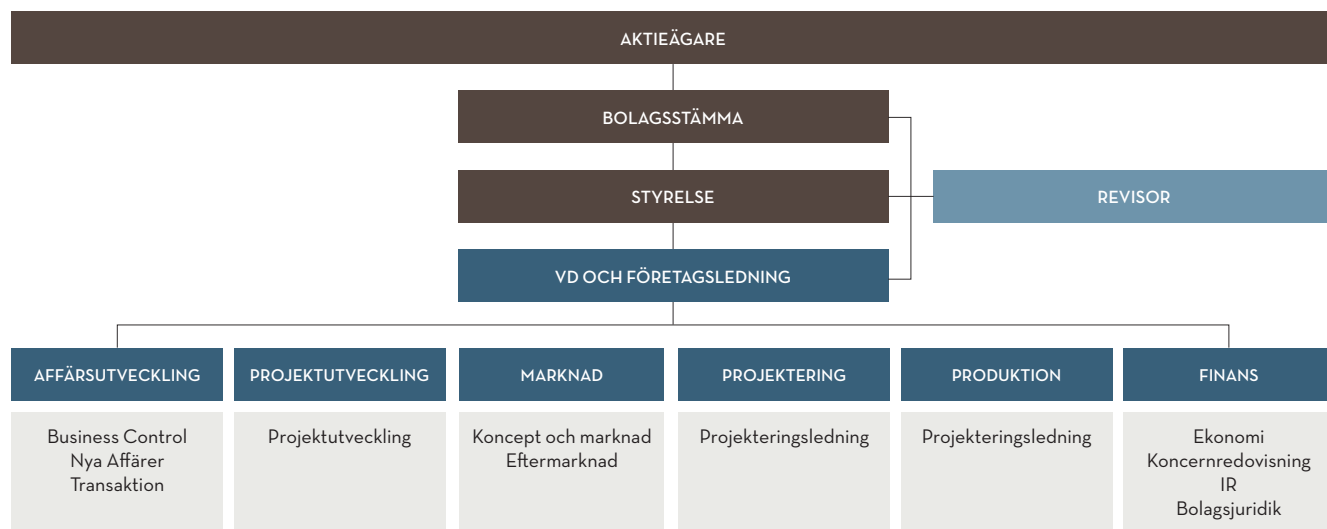
## VALBEREDNING

Tobin Properties har ingen valberedning. Förslaget till ny styrelse presenteras av Huvudaktieägaren efter samtal mellan de större ägarna. Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av tre till sju ledamöter. Styrelsens ledamöter väljs av årsstämman för en mandatperiod som sträcker sig till nästa årsstämma. Vid årsstämman 2017 valdes fem ledamöter. Vid extra bolagsstämma den 8 januari 2018 beslutades om att styrelsen ska bestå av 3 till 7 ledamöter. Samtidigt valdes en sjätte ledamot in i styrelsen.

## STYRELSENS ARBETE

Styrelsens arbete inriktas på strategiska frågor som verksamhetsinriktning, marknad, ekonomi, köp och försäljning, samt intern kontroll och riskhantering. Personalfrågor och beslut om byggstart av projekt inom riktlinjer fattas av företagsledningen efter avstämning med styrelsens ordförande. Under verksamhetsåret 2017 har styrelsen haft sju möten.

## TOBIN PROPERTIES ORGANISATION



De viktigaste dokumenten för styrelsen är bolagsordningen, arbetsordning för styrelsen, vd-instruktion samt riktlinjer för ekonomisk rapportering och budgetprocessen. Styrelsen använder sig inte av några utskott.

#### **RISKHANTERING**

Tobin Properties risker delas upp i tre huvudområden: omvärldsrisker, operativa risker och finansiella risker. Omvärldsrisker är hänförliga till makroekonomiska faktorer, bostadsefterfrågan och prisutvecklingen på bostadsmarknaden. Operativa risker är främst relaterade till projektrisker och organisatoriska risker gällande nyckelpersoner. Finansiella risker utgörs i huvudsak av ränterisk och finansieringsrisk. Tobin Properties har en utarbetad affärsmodell samt kontrollsystem, rutiner och processer för att begränsa bolagets samtliga risker och säkerställa handlingskraft när så behövs.

Representanter ur bolagsledningen närvarar regelbundet vid styrelsemöten, och styrelsen följer då upp aktuella frågor och bedömningar direkt med ledningspersoner. Koncernens verksamhet, finansiella hantering och förvaltning revideras två gånger per år av bolagets revisorer som rapporterar iakttagelser och eventuella synpunkter direkt till styrelsen. Principer för redovisning, rapportering och revisionssynpunkter går igenom vid ordinarie revision av årsbokslut samt löpande i dialog mellan styrelse och revisor.

#### **INTERN KONTROLL**

Bolaget har en förhållandevis liten organisation och anlitar därför externt vissa förvaltnings-, juridik- och ekonomitjänster. Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen och har upprättat dokument såsom styrelsens arbetsordning och vd-instruktion. Vidare utger bolaget kvartalsvis periodrapporter som berättar om väsentliga händelser och den finansiella utvecklingen, samt utger årsredovisning inför årsstämma. Vid väsentliga händelser mellan rapportperioder lämnas pressmeddelanden. Informationen ska huvudsakligen avse koncernredovisningen.

#### **INFORMATION**

För att säkerställa en god kvalitet vad gäller såväl extern som intern information samt att gällande lagstiftning och Nasdaq First Norths regelverk, följer Tobin Properties de regler som följer av tillämplig lag och annan författning. Den externa informationen kommuniceras via pressreleaser. Interna informationen förmedlas främst genom regelbundna möten inom organisationen.

#### **PRINCIPER FÖR STYRNING OCH UPPFÖLJNING**

Ekonomisk uppföljning av resultatutfall sker kvartalsvis på projekt-, bolags- och koncernnivå. Uppföljning sker jämfört med budget och föregående år. Resultatet analyseras av såväl projektledning som ekonomiavdelning. Rapportering sker till bolagsledning, styrelse och revisor.

#### **VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN**

Verkställande direktören ansvarar för bolagets löpande förvaltning i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen samt de instruktioner och regler som styrelsen har fastställt.

#### **ERSÄTTNING TILL STYRELSELEDAMÖTER OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN**

Ersättning till styrelseledamöter Arvoden och andra ersättningar till styrelseledamöterna, inklusive styrelseordföranden, beslutas av årsstämman. Årsstämman 2017 beslutade att det totala arvodet till styrelseledamöterna, för tiden intill nästa årsstämma, ska uppgå till 300 000 kronor. Inget arvode ska utgå till styrelsens ordförande och bolagets vd. 100 000 kronor ska utgå till vardera av de 3 övriga styrelseledamöterna. Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner när de avgår som styrelseledamöter.

#### **ERSÄTTNING TILL DEN VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN**

Erik Karlin utsågs till verkställande direktör i bolaget i samband med grundandet 2010 och erhåller som sådan sedvanlig ersättning.

# STYRELSE

---



## JOHAN VARLAND

*Styrelseordförande sedan 2014,  
styrelseledamot sedan 2010*

**Född:** 1970

**Utbildning:** Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.

**Nuvarande befattning:** Transaktionschef Tobin Properties.

**Tidigare erfarenhet:** CFO Lensway, fastighetsanalytiker Leimdörfer.

**Aktieinnehav:** 1 237 500 stamaktier via bolag.



## RUTGER ARNHULT

*Styrelseledamot sedan 2018*

**Född:** 1967

**Utbildning:** Utbildad civilekonom.

**Nuvarande befattning:** Vd Klövern AB.

**Tidigare erfarenhet:** Företagsledning i ett stort antal bolag, främst inom fastighetsbranschen, finansanalytiker.

**Aktieinnehav:** –



## MIKAEL GRAFFMAN

*Styrelseledamot sedan 2017*

**Född:** 1963

**Utbildning:** Ekonomistudier, Uppsala Universitet och IMD i Lausanne.

**Nuvarande befattning:** Vd och delägare ABT Bolagen AB.

**Tidigare erfarenhet:** vd Skanska Nya Hem, vd NCC Property Development Sweden.

**Aktieinnehav:** –



## PEDER JOHNSON

*Styrelseledamot sedan 2012*

**Född:** 1957

**Utbildning:** Juridik- och matematikstudier, Uppsala universitet.

**Nuvarande befattning:** Utvecklare åt Samhällsbyggnadsbolaget (på konsultbasis).

**Tidigare erfarenhet:** Medgrundare till bland andra D. Carnegie & Co, Stendörren Fastigheter, Storholmen förvaltning.

**Aktieinnehav:** 205 800 stamaktier och 5 000 preferensaktier, inklusive närstående och via bolag.



## ERIK KARLIN

*Styrelseledamot sedan 2010*

**Född:** 1972

**Utbildning:** Magisterexamen i företagsekonomi, Handelshögskolan Stockholm.

**Nuvarande befattning:** Vd Tobin Properties.

**Tidigare erfarenhet:** Flera års erfarenhet av fastighetsutveckling som entreprenör och investerare.

**Aktieinnehav:** 2 847 460 stamaktier, privat och via bolag.



## CHRISTINA TILLMAN

*Styrelseledamot sedan 2016*

**Född:** 1968

**Utbildning:** Civilekonomexamen Stockholms universitet.

**Nuvarande befattning:** Vd Happy Plugs AB.

**Tidigare erfarenhet:** Vd Odd Molly, vd Gudrun Sjödén.

**Aktieinnehav:** 38 409 stamaktier, inklusive närstående och via bolag.

# FÖRETAGSLEDNING



**PER ALNEFELT**  
*CFO sedan januari 2017*

**Född:** 1960

**Utbildning:** Civilekonomexamen, Uppsala universitet.

**Tidigare erfarenhet:** CFO, managementkonsult hos bland andra Fujitsu Siemens Computers, Teleperformance och Capacent.

**Aktieinnehav:** 6 250 stamaktier.



**JAMI GHOFRANIFAR**  
*Produktionschef sedan 2018*

**Född:** 1983

**Utbildning:** Civilingenjör Samhällsbyggarprogrammet, KTH och Byggherre Master Class Diploma, Handelshögskolan.

**Tidigare erfarenhet:** Skanska, Ramböll.

**Aktieinnehav:** 402 stamaktier.



**ANNA GRINNEBY**  
*Projekteringschef sedan 2015*

**Född:** 1966

**Utbildning:** Arkitekt SAR/MSA, Chalmers Tekniska Högskola.

**Tidigare erfarenhet:** Projekteringschef JM, projektutvecklare Atrium Ljungberg.

**Aktieinnehav:** -



**ERIK KARLIN**  
*Grundare, vd sedan 2010*

**Född:** 1972

**Utbildning:** Magisterexamen i företagsekonomi, Handelshögskolan Stockholm.

**Tidigare erfarenhet:** Flera års erfarenhet av fastighetsutveckling som entreprenör och investerare.

**Aktieinnehav:** 2 847 460 stamaktier, privat och via bolag.



**ADELINA MEHRA**  
*Projektutvecklingschef sedan 2015*

**Född:** 1977

**Utbildning:** Arkitekt SAR/MSA, Chalmers Tekniska Högskola.

**Tidigare erfarenhet:** Vd arkitektkontoret Semrén + Månsson.

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



**LOUISE SAXHOLM**  
*Marknadschef sedan 2014*

**Född:** 1980

**Utbildning:** Civilekonomexamen, Handelshögskolan Stockholm.

**Tidigare erfarenhet:** Procter & Gamble, Johnson & Johnson.

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



**JOHAN VARLAND**  
*Grundare, transaktionschef sedan 2017*

**Född:** 1970

**Utbildning:** Civilekonomexamen, Handelshögskolan Stockholm.

**Tidigare erfarenhet:** CFO Lensway, fastighetsanalytiker Leimdörfer.

**Aktieinnehav:** 1 237 500 stamaktier via bolag.



**MATHIAS WALLESTAM**  
*Affärsutvecklingschef sedan 2017*

**Född:** 1983

**Utbildning:** Civilekonom med magisterexamen, Handelshögskolan Stockholm.

**Tidigare erfarenhet:** Strategikonsult Accenture.

**Aktieinnehav:** 4 00 stamaktier.

A photograph of a modern building with a golden-brown metallic facade. The building features several windows with dark frames. In the foreground, there is a rooftop terrace with a wooden deck. On the left, there is a shower area with a curved faucet and a wooden slat screen. In the center, there is a large, dark, rectangular planter box filled with gravel and small green plants. To the right, there is a glass-enclosed structure, possibly a greenhouse or a small office. The overall scene is brightly lit, suggesting a sunny day.

Privat takterrass i "Etaget"  
på västra Kungsholmen.

# INNEHÅLL FINANSIELL INFORMATION

SIDOR

## 51

### FINANSIELL INFORMATION

- 52 Förvaltningsberättelse
- 58 Rapport över resultat för koncernen
- 59 Rapport över finansiell ställning för koncernen
- 60 Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen
- 61 Rapport över kassaflöde för koncernen
- 62 Resultaträkning för moderbolaget
- 63 Balansräkning för moderbolaget
- 64 Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget
- 65 Kassaflödesanalys för moderbolaget

## 66

### NOTER

- 66 Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper
- 71 Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar
- Not 3 Intäkternas fördelning
- Not 4 Rörelsesegment
- Not 5 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar
- 73 Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer
- Not 7 Finansnetto
- Not 8 Bokslutsdispositioner
- Not 9 Skatter
- 74 Not 10 Resultat per aktie
- Not 11 Immateriella anläggningstillgångar
- 75 Not 12 Materiella anläggningstillgångar
- 76 Not 13 Andelar i intresseföretag
- Not 14 Moderbolagets andelar i intresseföretag
- 77 Not 15 Fordringar på koncernföretag och intresseföretag
- Not 16 Långfristiga fordringar och övriga fordringar
- Not 17 Projektfastigheter
- Not 18 Exploateringsfastigheter
- Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
- 78 Not 20 Likvida medel
- Not 21 Eget kapital
- Not 22 Räntebärande skulder
- 79 Not 23 Pensioner
- Not 24 Övriga skulder
- Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
- 80 Not 26 Finansiell riskhantering och finansiella instrument
- 81 Not 27 Operationell leasing
- 82 Not 28 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventualtillgångar
- Not 29 Närliggande
- 83 Not 30 Koncernföretag
- Not 31 Specifikationer till rapport över kassaflöden
- Not 32 Händelser efter balansdagen
- 84 Not 33 Uppgifter om moderbolaget
- 85 Intygande
- 86 Revisionsberättelse

## 89

### ÖVRIG INFORMATION

- 89 Definitioner av nyckeltal
- 90 Årsstämma 2018
- 90 Om Tobin Properties

# 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 2017. 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 den moderna storstadsmänniskans behov utveckla funktionella och väldesignade bostäder och tillhörande fastigheter. Tobin Properties verkar för 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 och tillhörande fastigheter 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 fastighetsförvärv, 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, ska uppgå till 15-20 procent. Moderföretaget Tobin Properties AB har sitt säte i Stockholm.

## ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Antalet anställda i koncernen var per den 31 december 2017 36 (31), varav 20 (20) var kvinnor.

## VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN

Koncernen bestod den 31 december 2017 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, SGB Gravensteiner AB, Romo Fastighetsförvaltning HB samt dotterbolag till dessa bolag. Tobin Properties äger även aktier och andelar i intressebolagen Pardes Holding AB, Solterrassen i Solsidan AB, Gladan Holding II AB, Golfbäcken Holding AB samt Fagerö Holding AB.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Januari

- Förvärv av Fjärdingenfastigheterna i centrala Uppsala om 225 MSEK.
- Förvärv av en fastighet på Lidingö om 40 MSEK.
- Förvärv av samtliga aktier i intressebolaget SGB Gravensteiner. Köpeskilling 130 MSEK.
- Emission av obligationer om 170 MSEK.

### Mars

- Emission av obligationer om 30 MSEK.

### April

- Tecknande av ett markanvisningsavtal med Sundbybergs kommun.
- Avtal om ett framtida förvärv av ett trettiotal sammanhängande villatomter i Nacka.

### Juni

- Notering av obligationslån om 500 MSEK på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

### Oktober

- Beslut om att skjuta upp tillträdet av Fjärdingenfastigheterna i Uppsala.

### November

- Region Uppsala häver avtalet avseende Fjärdingenfastigheterna.

### December

- Avtal med Klövern AB (publ) om riktad kontantemission och garanterad företrädesemission.
- Offentliggör prognos avseende rörelseresultatet för räkenskapsåret 2017 och 2018 som bedöms uppgå till cirka 50 miljoner kronor för 2017 respektive cirka 250 miljoner kronor för 2018.
- Avyttring av Gladan 5, 6 och 7.

## PROJEKTPORTFÖLJEN

Tobin Properties projektportfölj bestod per den 31 december 2017 av 20 projekt med 148 200 kvadratmeter bostadsarea omfattande drygt 2 400 bostäder varav 493 bostäder är under produktion. Bolagets projektportfölj utgörs av projekt i attraktiva stadsdelar eller områden i anslutning till Stockholms innerstad. Projektportföljen utgörs också av 5 500 kvm i centrala Uppsala med en potential på cirka 100 bostäder. Projektportföljen motsvarar ett färdigutvecklat värde om cirka 12 800 MSEK. Under 2017 förvärvades tre projekt, två projekt avyttrades, två hade säljstart och 320 lägenheter hade inflyttning.

## PROJEKTSTATUS

Av projektportföljens totala bostadsarea om cirka 148 200 kvm har cirka 33 800 kvm lagakraftvunnen detaljplan för bostäder. Av detta var projekt motsvarande cirka 28 320 kvm byggstartade den 31 december 2017. Försäljningskriterierna för byggstart varierar mellan 50 procent och 70 procent av bostäderna. Det totala antalet byggstartade men ej sålda bostäder uppgick per den 31 december 2017 till 174. Med sålt avses att lägenheter sålts på bindande avtal till slutkunder.

## FÖRÄNDRINGAR I PROJEKTSTATUS EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Tobin Properties har tillsammans med Fridhem Fastighetsutveckling och medinvestorare avyttrat fastigheterna Gladan 5, 6 och 7 på västra Kungsholmen till Kungsleden som tillsammans omfattar 12 500 kvm bostadsarea motsvarande cirka 210 bostäder. För Tobin Properties medförde försäljningen en positiv resultateffekt i det fjärde kvartalet om cirka 8 miljoner kronor.

| Projektnamn                 | Plats                 | Tillträde, år | Säljstart, år | Förväntat avslut, år | Tillträtt/ ej tillträtt | Detaljplan/ ej detaljplan | Antal bostäder | Sålda bostäder | Andel sålda, procent | Utvecklat värde, MSEK | BOA, kvm      |
|-----------------------------|-----------------------|---------------|---------------|----------------------|-------------------------|---------------------------|----------------|----------------|----------------------|-----------------------|---------------|
| <b>BYGGSTARTADE PROJEKT</b> |                       |               |               |                      |                         |                           |                |                |                      |                       |               |
| Äril <sup>1)</sup>          | Norra Djurgårdsstaden | 2016          | 2016          | 2019                 | Tillträtt               | Detaljplan                | 76             | 71             | 93                   | 850                   | 7 100         |
| RIO <sup>2)</sup>           | Sundbyberg            | 2014          | 2017          | 2019                 | Tillträtt               | Detaljplan                | 173            | 124            | 72                   | 900                   | 8 700         |
| VYN                         | Nacka                 | 2016          | 2016          | 2019                 | Tillträtt               | Detaljplan                | 96             | 40             | 42                   | 600                   | 7 500         |
| Unum <sup>1)</sup>          | Roslags-Näsby         | 2016          | 2017          | 2019                 | Tillträtt               | Detaljplan                | 148            | 84             | 57                   | 500                   | 5 000         |
| <b>Summa</b>                |                       |               |               |                      |                         |                           | <b>493</b>     | <b>319</b>     | <b>65</b>            | <b>2 850</b>          | <b>28 300</b> |

#### EJ BYGGSTARTADE PROJEKT

|                            |                      |      |      |      |              |               |              |     |     |              |               |
|----------------------------|----------------------|------|------|------|--------------|---------------|--------------|-----|-----|--------------|---------------|
| Golfbäcken 1 <sup>1)</sup> | Tyresö Golfbana      | 2017 | 2018 | 2020 | Tillträtt    | Ej detaljplan | 180          | -   | -   | 650          | 11 700        |
| Golfbäcken 2 <sup>1)</sup> | Tyresö Golfbana      | 2017 | 2019 | 2022 | Tillträtt    | Ej detaljplan | 150          | -   | -   | 600          | 9 700         |
| Stationshusen              | Västra Roslags-Näsby | 2018 | 2018 | 2020 | Ej tillträtt | Ej detaljplan | 80           | -   | -   | 350          | 4 200         |
| Torghusen                  | Västra Roslags-Näsby | 2018 | 2019 | 2021 | Ej tillträtt | Ej detaljplan | 40           | -   | -   | 250          | 2 700         |
| Nacka Strand 2             | Nacka                | 2018 | 2018 | 2021 | Ej tillträtt | Ej detaljplan | 160          | -   | -   | 1 100        | 11 500        |
| Nacka Strand 3             | Nacka                | 2018 | 2019 | 2021 | Ej tillträtt | Ej detaljplan | 160          | -   | -   | 1 000        | 11 600        |
| Nacka Strand 1             | Nacka                | 2018 | 2020 | 2022 | Ej tillträtt | Ej detaljplan | 240          | -   | -   | 1 100        | 13 000        |
| Slaktaren 2                | Sundbyberg           | 2019 | 2019 | 2022 | Ej tillträtt | Ej detaljplan | 80           |     |     | 400          | 4 500         |
| Birka                      | Nacka                | 2020 | -    | -    | Ej tillträtt | Ej detaljplan | N/A          | N/A | N/A | N/A          | N/A           |
| <b>Summa</b>               |                      |      |      |      |              |               | <b>1 090</b> |     |     | <b>5 450</b> | <b>68 900</b> |

#### EXPLOATERINGSFASTIGHETER

|                              |                    |      |   |   |           |               |            |          |          |              |               |
|------------------------------|--------------------|------|---|---|-----------|---------------|------------|----------|----------|--------------|---------------|
| Slaktaren 1                  | Sundbyberg         | 2015 | - | - | Tillträtt | Ej detaljplan | 80         | -        | -        | 400          | 4 500         |
| Gladan 5 <sup>3)</sup>       | Västra Kungsholmen | 2015 | - | - | Tillträtt | Ej detaljplan | 80         | -        | -        | 450          | 4 500         |
| Gladan 6 och 7 <sup>3)</sup> | Västra Kungsholmen | 2016 | - | - | Tillträtt | Ej detaljplan | 130        | -        | -        | 800          | 8 000         |
| Orminge                      | Nacka              | 2016 | - | - | Tillträtt | Ej detaljplan | 150        | -        | -        | 600          | 10 000        |
| Örtagården                   | Uppsala            | 2016 | - | - | Tillträtt | Detaljplan    | 100        | -        | -        | 500          | 5 500         |
| Marievik                     | Liljeholmen        | 2016 | - | - | Tillträtt | Ej detaljplan | 250        | -        | -        | 1 450        | 15 000        |
| Torsvik <sup>1)</sup>        | Lidingö            | 2017 | - | - | Tillträtt | Ej detaljplan | 50         | -        | -        | 300          | 3 500         |
| <b>Summa</b>                 |                    |      |   |   |           |               | <b>840</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>4 500</b> | <b>51 000</b> |

#### SUMMA TOTALT

**2 423                      -                      -                      12 800                      148 200**

#### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, DRIFTSNETTO\*

| Projektnamn                  | Fastighetsbeteckning | Bostäder, kvm | Kommersiellt, kvm | Hyresvärde, MSEK | Fastighetskostnader, MSEK | Driftnetto, MSEK |
|------------------------------|----------------------|---------------|-------------------|------------------|---------------------------|------------------|
| 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              |
| Örtagården                   | Dragarbrunn 4:11     | 2 750         | 900               | 4,0              | 3,5                       | 0,5              |
| Marievik                     | Marievik 22 och 29   | -             | 1 620             | 6,7              | 1,8                       | 4,9              |
| Torsvik <sup>1)</sup>        | Torselden 8          | -             | 1 300             | 1,9              | 0,7                       | 1,2              |
| <b>Summa</b>                 |                      | <b>3 740</b>  | <b>18 490</b>     | <b>43,0</b>      | <b>9,9</b>                | <b>33,1</b>      |

\*Tabellen visar driftsnetton baserade på estimat i prospekt vid respektive förvärvstillfälle.

#### FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

| Projektnamn             | Plats              | Tillträde, år | Säljstart, år | Avslut, år | Antal bostäder | Antal sålda bostäder | Andel sålda, procent | Utvecklat värde, MSEK | BOA, kvm      |
|-------------------------|--------------------|---------------|---------------|------------|----------------|----------------------|----------------------|-----------------------|---------------|
| Skräddaren              | Bromma             | 2015          | 2015          | 2017       | 73             | 73                   | 100                  | 250                   | 3 400         |
| 5 Hus Tollare 1         | Nacka              | 2014          | 2015          | 2017       | 10             | 7                    | 70                   | 100                   | 1 500         |
| 5 Hus Tollare 2         | Nacka              | 2014          | 2015          | 2017       | 73             | 73                   | 100                  | 400                   | 5 400         |
| Arkaden                 | Sundbyberg         | 2014          | 2014          | 2017       | 71             | 71                   | 100                  | 400                   | 5 000         |
| Etaget <sup>1)</sup>    | Västra Kungsholmen | 2011          | 2014          | 2017       | 103            | 103                  | 100                  | 700                   | 7 900         |
| Vintergatan             | Sundbyberg         | 2014          | 2015          | 2016       | 91             | 91                   | 100                  | 350                   | 5 300         |
| Solterrassen            | Saltsjöbaden       | 2010          | 2013          | 2015       | 24             | 24                   | 100                  | 100                   | 1 900         |
| Ösby Park <sup>1)</sup> | Djursholm          | 2010          | 2012          | 2014       | 36             | 36                   | 100                  | 250                   | 4 300         |
| <b>Summa</b>            |                    |               |               |            | <b>481</b>     | <b>478</b>           | <b>99</b>            | <b>2 550</b>          | <b>34 700</b> |

<sup>1)</sup> Delägt projekt

<sup>2)</sup> Varav 20 bostäder är bokade

<sup>3)</sup> Delägda projekt som avyttrades den 22 december 2017. Tillträdet skedde 1 februari 2018

## OMVÄRLDSRISKER

| Risk                                            | Beskrivning av risk                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Tobin Properties riskhantering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Makroekonomiska faktorer</b>                 | Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer som exempelvis allmän global eller lokal konjunkturtveckling, tillväxt, sysselsättningsutveckling, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer.                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Tobin Properties riktar sig mot en köpstark målgrupp som har visat sig mindre påverkad av konjunktursvängningar.</li> <li>● Tobin Properties tar sig bara an projekt i bra lägen, med lokalisering i attraktiva områden och närhet till kommunikationer.</li> <li>● Tobin Properties är främst verksamt i Stockholm som präglas av stark urbanisering, bostadsbrist och god efterfrågan på bostäder för den moderna människans behov.</li> <li>● Tobin Properties påbörjar byggnation först när cirka 60 procent av projektets bostäder är sålda på bindande avtal, vilket minskar risken för kortsiktiga konjunktursvängningar och marknadspsykologi.</li> </ul>                                               |
| <b>Vikande bostadspriser</b>                    | Sverige, och Stockholm i synnerhet, har haft en lång period med stigande bostadspriser. Under andra halvåret 2017 uppstod oro på bostadsmarknaden med vikande priser. Detta som följd av bland annat skärpta amorteringskrav, mediernas bevakning, oro för stort utbud av nyproducerade bostäder samt viss konjunkturoro. | <p>Tobin Properties bästa skydd mot eventuellt framtida vikande bostadspriser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Konkurrenskraftiga projekt och bostäder i attraktiva tillväxtområden för en medveten och köpstark målgrupp.</li> <li>● Låga ingångsvärden i projekt vilket ger attraktiv projektkalkyl som tål lägre priser.</li> <li>● Effektiv och kostnadsmedveten projektorganisation.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Projektrisker</b>                            | Risk för felkonstruktioner, förseningar i slutförandet, operationella risker, risker relaterade till tillstånd och beslut från myndigheter och kommunala organ samt miljörisker.                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Entreprenad upphandlas till fast- eller takpris.</li> <li>● Noggrann projektuppföljning avseende entreprenadens kvalitet, tidplan och budget.</li> <li>● Löpande förstärkning i genomförandeorganisation och processer.</li> <li>● Best practice från tidigare projekt avseende entreprenad och upphandling av material och tjänster.</li> <li>● Kontroll över underleverantörer/entreprenader.</li> <li>● Erfarna, kompetenta och engagerade medarbetare.</li> <li>● Dedikerat och integrerat arbete kring hållbarhet.</li> <li>● Nära dialog med kommuner och myndigheter.</li> </ul>                                                                                                                         |
| <b>Projektrisk vid förvärv av nya projekt</b>   | Förvärvslikvid av mark eller fastigheter betalas vid tillträdet. Fastigheter som ska utvecklas till bostäder kräver godkänd detaljplan för att projektutveckling ska kunna påbörjas. Förvärv av mark och fastigheter kan ske genom konkurrensetsatta upphandlingar och markanvisningsförfaranden.                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Cirka hälften av Tobin Properties förvärv av nya projekt villkoras av godkänd detaljplan, det vill säga att bolaget betalar och tillträder först när en byggrätt är etablerad och alla tillstånd klara.</li> <li>● Förvärv som Tobin Properties genomför innan detaljplan blivit godkänd består i regel av kassaflödesgenererande fastigheter vilket minskar risken.</li> <li>● Goda relationer med kommuner där bolaget redan är verksamt, vilket ökar möjligheten till markanvisningar och exklusivitet vid förvärv.</li> </ul>                                                                                                                                                                               |
| <b>Risk för svag försäljning</b>                | I en vikande bostadsmarknad infinner sig normalt en tröghet i försäljningsprocessen vilket kan hämma Tobin Properties intäkter och kassaflöde. Att köpa en nyproducerad bostad i en nybildad bostadsrättsförening är ett stort beslut som kan vara förknippat med osäkerhet.                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Företaget påbörjar normalt produktion när 60 procent av bostäderna i ett projekt redan är sålda.</li> <li>● Företaget kan potentiellt äga och temporärt hyra ut bostäder som inte har blivit sålda i ett projekt.</li> <li>● Möjlighet att helt eller delvis ombilda projekt till hyresrätter.</li> <li>● Tobin har ett "Trygghetspaket" till dem som köper bostäder i bolagets projekt som innefattar: <ul style="list-style-type: none"> <li>● Tillträdesskydd.</li> <li>● Trygg förening; granskad kostnadskalkyl och ekonomiska plan.</li> <li>● Garantier i form av färdigställandeförsäkring.</li> <li>● Ansvar för osålda bostadsrätter.</li> <li>● Endast auktoriserade mäklare.</li> </ul> </li> </ul> |
| <b>Framtida kapital- och finansieringsbehov</b> | Under 2017 ökade osäkerheten kring utvecklingen på bostadsmarknaden, vilket ledde till mer begränsade möjligheter för extern finansiering. Tobin Properties befintliga rörelsekapital kan vara otillräckligt för att täcka bolagets behov under 2018.                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Stärkt finansiell ställning efter emissioner i början av 2018 som tillförde bolaget 190 MSEK.</li> <li>● Ny kapitalstark huvudägare i form av Klövern.</li> <li>● Påbörjad koncentration av projektportföljen genom avyttringar.</li> <li>● Aktiv dialog i pågående projekt avseende sedvanlig finansiering och/eller medfinansiering.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Nyckelpersoner</b>                           | Tobin Properties framtida utveckling är starkt beroende av bolagsledningen och andra nyckelpersoners kompetens, erfarenhet och engagemang. Det är därför viktigt att behålla och vid behov rekrytera nyckelpersoner.                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Tobin Properties ska aktivt verka för att bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare genom en stark företagskultur.</li> <li>● Företaget är, och avser att fortsätta vara, en pionjär inom bostadsutveckling som ifrågasätter tidigare normer, vilket hittills har attraherat branschledande personer.</li> <li>● Förslag till stämman om aktierelaterade incitamentsprogram till ledande befattningshavare.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## RESULTAT FÖR PERIODEN JANUARI-DECEMBER 2017

Intäkterna för perioden uppgick till 81,6 (86,3) MSEK, varav projektintäkter från successiv vinstavräkning<sup>1)</sup> (fortsättningsvis kallat "vinstavräkning") av helägda projekt uppgick till 44,7 (68,5) MSEK. Föregående års siffra om 68,5 MSEK innehöll 18,1 MSEK som avsåg vinstavräkning som upparbetats under tidigare perioder. 2017 års vinstavräkning har påverkats negativt av fördringar i produktionen i framförallt ett projekt och även påverkats positivt vid slutavräkning i ett annat projekt.

Under perioden skedde vinstavräkning steg 1, det vill säga vinstavräkning då en projektfastighets detaljplan vunnit laga kraft samt fått sin kostnadskalkyl godkänd, i projekten RIO och Unum. Vinstavräkning steg 2, det vill säga löpande vinstavräkning som görs i takt med ökad försäljningsgrad och färdigställande av produktion, gjordes för projekten Arkaden, Skräddaren, 5 Hus Tollare 2, RIO, Vyn, Unum, Etaget och Äril. Resterande delen av intäkterna utgjordes primärt av arvoden för projektledar- och ekonomitjänster 23,8 (14,4) MSEK samt hyresintäkter 12,0 (3,3) MSEK. Ökningen av hyresintäkter hänför sig främst till förvärvade fastigheter i Uppsala och Marievik.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till 5,5 (1,0) MSEK vilket gav ett driftsöverskott på 6,5 (2,3) MSEK. Övriga externa kostnader uppgick till 24,0 (18,9) MSEK till följd av högre konsult-, revisions och rådgivningskostnader. Personalkostnaderna ökade till 37,4 (19,4) MSEK som en konsekvens av helårseffekten av rekryteringar som genomfördes under 2016 samt till följd av rekryteringar under första kvartalet 2017.

Övriga rörelsekostnader uppgick till -22,5 (0) MSEK, vilket avser nedskrivning av handpenning som erlagts för fastigheten Fjärdingen i Uppsala, till följd av att bolaget beslutat sig för att ej tillträda enligt ursprungligt avtal med Region Uppsala.

Resultat från andelar i intresseföretag steg till 61,8 MSEK, av vilket 52,8 MSEK utgjordes av vinstavräkning som påverkades positivt av resultateffekter vid slutavräkning av två bostadsprojekt. Resterande 9,5 MSEK avsåg bolagets vinstandel vid försäljning av Gladan 5, 6 och 7.

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 53,7 (48,2) MSEK, vilket överstiger estimatet om 50 MSEK som kommunicerades i ett pressmeddelande i december 2017. Detta resultat innehöll projektintäkter från vinstavräkning från helägda såväl som delägda projekt om sammanlagt 87,9 (69,7) MSEK. Projektintäkterna från vinstavräkning innefattade vinstavräkning steg 2 under hela perioden samt vinstavräkning steg 1 från två projekt under det första kvartalet.

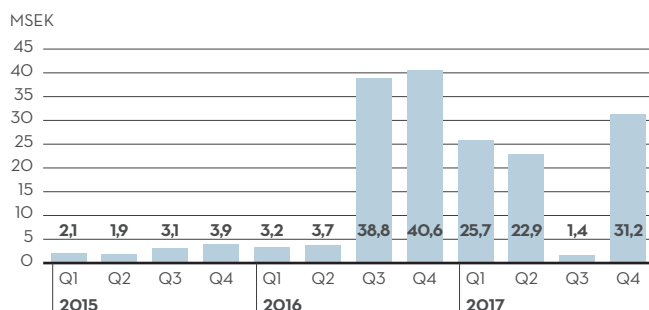
Finansiella intäkter uppgick till 36,5 (12,1) MSEK. Ökningen hänför sig till ökad utlåning till BRF. Finansiella kostnader ökade till -59,8 (-16,7) MSEK till följd av ökat upptagande av obligationslån.

## FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Koncernens upplåning uppgick per den 31 december 2017 till 1 028,2 (382,3) MSEK. Soliditeten per balansdagen uppgick till 37,7 (47,0) procent. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till (-134,7) -242,5 MSEK, vilket till största del är hänförligt till investeringar i exploateringsfastigheter samt ökade kortfristiga fordringar hos Brf. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -265,9 (-323,1) MSEK, vilket är hänförligt till investeringar i intresseföretag samt handpenning för ännu ej tillträdna projektfastigheter. Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 648,4 (367,2) MSEK, vilket främst är hänförligt till emitterade obligationer. Kassaflödet för perioden var 140,0 (-90,6) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 201,2 (61,1) MSEK av vilka 138,7 MSEK var spärrade på escrow-konto. Efter periodens utgång tillfördes bolaget sammanlagt 202 MSEK i en riktad nyemission (150 MSEK) och en företrädesemission (52 MSEK) före avdrag för transaktionskostnader.

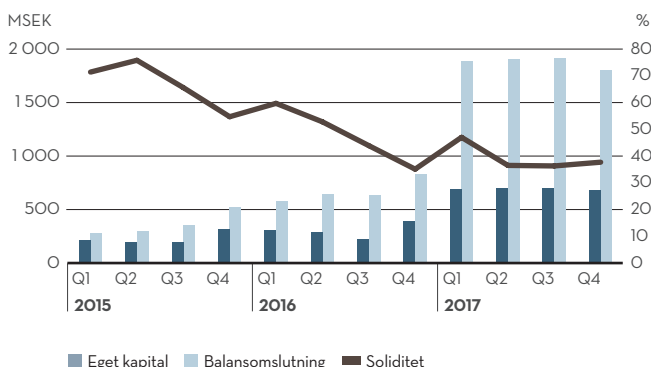
Det är Tobin Properties bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är otillräckligt för att täcka bolagets behov och ny finansiering kommer att upptas under andra kvartalet. Tobin Properties behov av rörelsekapital sammanhänger huvudsakligen med åtaganden kopplade till projekt som ännu ej tillträtts, primärt projekten i Nacka Strand samt tillträdna projekt som kräver investeringar för att bedriva produktion. I och med att Tobin Properties fick en ny kapitalstark huvudägare i samband med nyemissionen och påföljande budpliktsbudprocess, ser bolaget möjligheten att finansiera det prognostiserade rörelsekapitalunderskottet som goda.

## NETTOOMSÄTTNING PER KVARTAL\*



\*Q3 2016 innehåller ackumulerad vinstavräkning hänförligt till tidigare perioder. Se vidare avsnittet "Redovisningsprinciper" på sidan 54.

## EGET KAPITAL, BALANSOMSLUTNING OCH SOLIDITET



<sup>1)</sup> Den successiva vinstavräkningsmetoden beskrivs närmare i avsnittet "Vinstavräkning" på sidan 54.

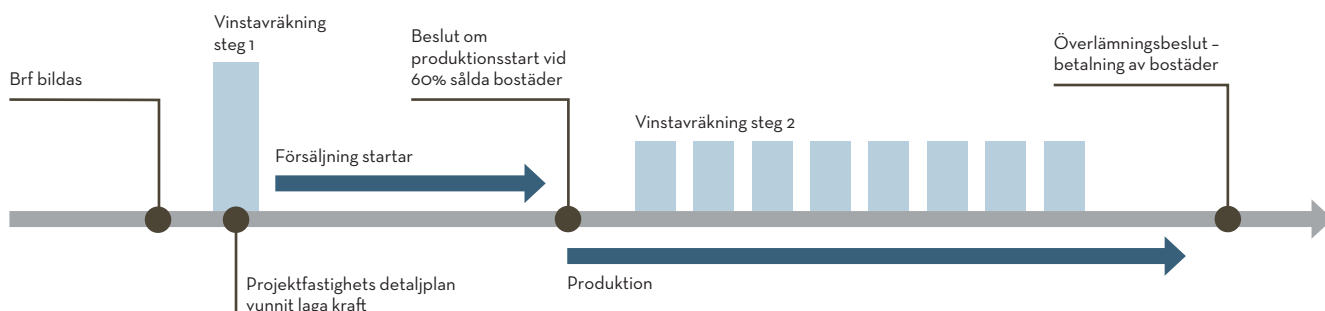
## REDOVISNINGSPRINCIPER

Vinstavräkningen görs enligt en metod i två steg, successiv vinstavräkning. Steg 1 sker när projektfastighetens detaljplan vunnit laga kraft samt projektets bostadsrättsförening fått sin kostnadskalkyl certifierad av Boverket.

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

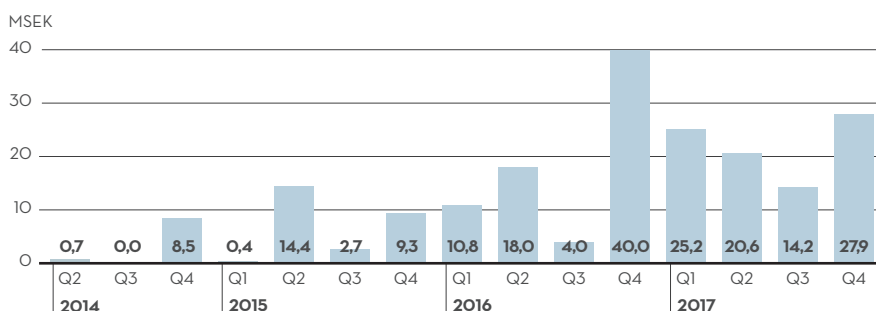
Samtliga projekt bedöms kvartalsvis av företagsledningen. Projektens prognoser justeras regelbundet för inträffade och sannolika framtida händelser som kan påverka resultatet. Koncernen tillämpar principen att inräkna räntekostnader bland produktionskostnader från projektstart. I resultaträkningen redovisas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

## VINSTAVRÄKNINGSMODELL



Bilden visar en simulerad bild av hur bolagets vinstavräkning hade sett ut från och med andra kvartalet 2014, om successiv vinstavräkning hade tillämpats under hela perioden. 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<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> För att kunna vinstavräkna i enlighet med IAS 11 Entreprenadavtal har de bostadsrättsföreningar (Brf) som varit knutna till Tobin Properties behövt göras självständiga och dekonsolideras. Under tredje kvartalet 2016 genomfördes därför en förändring av styrelsesammansättningen och Tobin Properties har därmed ej längre bestämmande inflytande över Brf. Därmed kan bolaget redovisa successiv vinstavräkning i enlighet med IAS 11 från och med 30 september 2016. Då Brf tidigare inte har varit självständiga har retroaktiv tillämpning av IAS 11 inte varit möjlig och historiska siffror kan därför inte räknas om. Vinstavräkningen för perioden 2014 Q2–2016 Q3 redovisades i sin helhet under 2016 och påverkade resultaträkningen för tredje kvartalet 2016 samt helåret 2016. Resultatet för fjärde kvartalet 2016 bestod endast av vinstavräkning som uppkom under fjärde kvartalet.

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

Koncernens eget kapital uppgår per 31 december 2017 till 678 547 (387 751) TSEK och soliditeten till 37,7 (46,9) procent.

## MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat för räkenskapsåret uppgår till -77 396 (-32 954) TSEK. Per bokslutsdagen uppgår eget kapital till 244 055 (332 954) TSEK. Moderbolagets skulder uppgår till 616 661 (336 602) TSEK vilket innebär att bolagets soliditet är 28 (50) procent.

## AKTIEN, ÄGARE OCH UTDELNINGSPOLICY

Tobin Properties har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier. Båda är noterade på Nasdaq First North Premier. För preferensaktien uppgick sista betalkurs den 29 december 2017 till 106,5 SEK och för stamaktien uppgick sista betalkurs vid samma tidpunkt till 21,42 SEK. Det totala börsvärdet för aktierna uppgick till 329 MSEK.

Per den 31 december 2017 uppgick antalet aktier i Tobin Properties till 11 369 774, varav 10 369 532 stamaktier och 1 000 242 preferensaktier. Antalet stamaktieägare vid periodens utgång uppgick till 1 334 st. Tobin Properties har rätt att lösa in preferensaktierna till 110 SEK per aktie. Samtliga aktier har ett kvotvärde på 0,1 SEK. 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 tiondel (1/10) röst.

De största ägarna i Tobin Properties var bolagets grundare Erik Karlin och Johan Varland, som privat och genom närstående och bolag representerade 35,9 procent av kapitalet och 39,0 procent av rösterna. De tio största ägarna kontrollerade 68,3 procent av kapitalet och 71,3 procent av rösterna per 31 december 2017.

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

## 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 ska föreläggas styrelsen. Bolaget har under året hållit sju styrelsemöten. Därutöver har styrelseledamöterna haft löpande kontakter med Tobin Properties verkställande direktör.

## FÖRSLAG TILL VINDSDISPOSITION

Styrelsen föreslår för räkenskapsåret 2017 att utdelning till preferensaktieägarna görs med 11,50 kronor med utbetalning halvårsvis om 5,75 SEK per preferensaktie. Avstämningsdagar som föreslås är den 11 juni och 10 december 2018. Vidare föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas på stamaktien. Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 29 maj 2018.

Till årsstämmans förfogande finns följande medel:

|                                        |                |
|----------------------------------------|----------------|
| Överkursfond                           | 409 814        |
| Balanserat resultat från föregående år | -89 600        |
| Årets resultat                         | -77 396        |
| <b>Summa</b>                           | <b>242 818</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| Delas ut till aktieägare 11,50 SEK |                |
| per preferensaktie, totalt         | 11 503         |
| Balanseras i ny räkning            | 231 315        |
| <b>Totalt disponerat</b>           | <b>242 818</b> |

# RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN

| 1 JANUARI – 31 DECEMBER, TSEK                     | NOT      | 2017           | 2016          |
|---------------------------------------------------|----------|----------------|---------------|
| Nettoomsättning                                   | 3, 4, 27 | 81 128         | 86 259        |
| Övriga rörelseintäkter                            |          | 457            | 91            |
|                                                   |          | <b>81 585</b>  | <b>86 351</b> |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |          |                |               |
| Fastighetskostnader                               |          | -5 537         | -1 047        |
| Övriga externa kostnader                          | 6        | -23 956        | -18 918       |
| Personalkostnader                                 | 5, 23    | -37 357        | -19 370       |
| Övriga rörelsekostnader                           |          | -22 500        | -             |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 12       | -294           | -90           |
| Resultat från andelar i intresseföretag           | 13       | 61 808         | 1 235         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |          | <b>53 749</b>  | <b>48 160</b> |
| Finansiella intäkter                              |          | 36 464         | 12 064        |
| Finansiella kostnader                             |          | -59 834        | -16 664       |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           | 7        | <b>-23 370</b> | <b>-4 600</b> |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |          | <b>30 379</b>  | <b>43 560</b> |
| Skatt på årets resultat                           | 9        | -2 339         | -276          |
| <b>Årets resultat</b>                             |          | <b>28 040</b>  | <b>43 284</b> |
| <b>Koncernens rapport över totalresultat</b>      |          |                |               |
| Årets resultat                                    |          | 28 040         | 43 284        |
| Övrigt totalresultat, netto efter skatt           |          | -              | -             |
| <b>Summa totalresultat för året</b>               |          | <b>28 040</b>  | <b>43 284</b> |
| <b>Årets resultat hänförligt till:</b>            |          |                |               |
| Moderbolagets aktieägare                          |          | 23 561         | 42 914        |
| Innehav utan bestämmande inflytande               |          | 4 479          | 370           |
|                                                   |          | <b>28 040</b>  | <b>43 284</b> |
| <b>Summa totalresultat hänförligt till:</b>       |          |                |               |
| Moderbolagets aktieägare                          |          | 23 561         | 42 914        |
| Innehav utan bestämmande inflytande               |          | 4 479          | 370           |
|                                                   |          | <b>28 040</b>  | <b>43 284</b> |
| <b>Resultat per aktie</b>                         | 10       |                |               |
| före utspädning, SEK                              |          | 1,16           | 3,69          |
| efter utspädning, SEK                             |          | 1,16           | 3,69          |

# RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

| TSEK                                                         | NOT | 2017-12-31       | 2016-12-31     |
|--------------------------------------------------------------|-----|------------------|----------------|
| <b>Tillgångar</b>                                            |     |                  |                |
| Övriga immateriella anläggningstillgångar                    | 11  | 4 038            | -              |
| Övriga materiella anläggningstillgångar                      | 12  | 2 312            | 199            |
| Andelar i intresseföretag                                    | 13  | 211 101          | 117 999        |
| Fordringar hos intresseföretag                               | 16  | 14 640           | 64 039         |
| Övriga långfristiga fordringar                               | 16  | 503 689          | 366 221        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                           |     | <b>735 780</b>   | <b>548 458</b> |
| Projektfastigheter                                           | 17  | 355 451          | 66 000         |
| Exploateringsfastigheter                                     | 18  | 354 690          | 78 087         |
| Kundfordringar                                               |     | 13 471           | 1 342          |
| Fordringar hos intresseföretag                               | 16  | 1 541            | 1 241          |
| Övriga fordringar                                            | 16  | 56 939           | 6 784          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                 | 19  | 80 950           | 61 646         |
| Likvida medel                                                | 20  | 201 165          | 61 141         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                           |     | <b>1 064 207</b> | <b>276 240</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                                      |     | <b>1 799 987</b> | <b>824 698</b> |
| <b>Eget kapital</b>                                          | 21  |                  |                |
| Aktiekapital                                                 |     | 1 137            | 1 137          |
| Övrigt tillskjutet kapital                                   |     | 409 814          | 409 814        |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat              |     | -11 696          | -23 756        |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> |     | <b>399 255</b>   | <b>387 195</b> |
| <b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>                   |     | <b>279 292</b>   | <b>557</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                                    |     | <b>678 547</b>   | <b>387 751</b> |
| <b>Skulder</b>                                               |     |                  |                |
| Skulder till kreditinstitut                                  | 22  | 948 693          | 343 562        |
| Övriga långfristiga skulder                                  | 24  | 14 614           | 27 582         |
| Uppskjutna skatteskulder                                     | 9   | 1 227            | 861            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                            |     | <b>964 534</b>   | <b>372 005</b> |
| Skulder till kreditinstitut                                  | 22  | -                | 38 773         |
| Förskott från kunder                                         |     | 300              | 576            |
| Leverantörsskulder                                           |     | 18 563           | 6 701          |
| Aktuella skatteskulder                                       | 9   | 5 738            | 3 393          |
| Skulder till intresseföretag                                 | 22  | 83 272           | 3 018          |
| Övriga skulder                                               | 24  | 29 736           | 539            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                 | 25  | 19 297           | 11 942         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                            |     | <b>156 906</b>   | <b>64 942</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                                         |     | <b>1 121 440</b> | <b>436 946</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                        |     | <b>1 799 987</b> | <b>824 698</b> |

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

| TSEK                                                                       | Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare |                            |                                             | Summa          | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------|----------------|-------------------------------------|---------------------|
|                                                                            | Aktie-kapital                                         | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat |                |                                     |                     |
| <b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b>                                    | <b>1 012</b>                                          | <b>358 143</b>             | <b>-47 490</b>                              | <b>311 665</b> | <b>150</b>                          | <b>311 815</b>      |
| <b>Årets totalresultat</b>                                                 |                                                       |                            |                                             |                |                                     |                     |
| Årets resultat                                                             |                                                       |                            | 42 914                                      | 42 914         | 370                                 | 43 284              |
| Årets övrigt totalresultat                                                 |                                                       |                            | -                                           | -              | -                                   | -                   |
| <b>Årets totalresultat</b>                                                 | <b>-</b>                                              | <b>-</b>                   | <b>42 914</b>                               | <b>42 914</b>  | <b>370</b>                          | <b>43 284</b>       |
| <b>Investeringsverksamheten</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>      |
| <b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>                                    | <b>1 137</b>                                          | <b>409 814</b>             | <b>-23 756</b>                              | <b>387 194</b> | <b>557</b>                          | <b>387 751</b>      |
| <b>Årets totalresultat</b>                                                 |                                                       |                            |                                             |                |                                     |                     |
| Årets resultat                                                             |                                                       |                            | 23 561                                      | 23 561         | 4 479                               | 28 040              |
| Årets övrigt totalresultat                                                 |                                                       |                            | -                                           | -              | -                                   | -                   |
| <b>Årets totalresultat</b>                                                 | <b>-</b>                                              | <b>-</b>                   | <b>23 561</b>                               | <b>23 561</b>  | <b>4 479</b>                        | <b>28 040</b>       |
| <b>Transaktioner med koncernens ägare</b>                                  |                                                       |                            |                                             |                |                                     |                     |
| <b>Tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b>                     |                                                       |                            |                                             |                |                                     |                     |
| Lämnade utdelningar                                                        |                                                       |                            | -11 501                                     | -11 501        |                                     | -11 501             |
| <b>Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b>               | <b>-</b>                                              | <b>-</b>                   | <b>-11 501</b>                              | <b>-11 501</b> | <b>-</b>                            | <b>-11 501</b>      |
| <b>Förändringar av ägarandel i dotterföretag</b>                           |                                                       |                            |                                             |                |                                     |                     |
| Förvärv av delägda dotterföretag, ej bestämmande inflytande sedan tidigare |                                                       |                            |                                             | -              | 274 256                             | 274 256             |
| <b>Summa förändringar av ägarandel i dotterföretag</b>                     | <b>-</b>                                              | <b>-</b>                   | <b>-</b>                                    | <b>-</b>       | <b>274 256</b>                      | <b>274 256</b>      |
| <b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>                            | <b>-</b>                                              | <b>-</b>                   | <b>-11 501</b>                              | <b>-11 501</b> | <b>274 256</b>                      | <b>262 756</b>      |
| <b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>                                    | <b>1 137</b>                                          | <b>409 814</b>             | <b>-11 696</b>                              | <b>399 255</b> | <b>279 292</b>                      | <b>678 547</b>      |

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

# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

| 1 JANUARI–31 DECEMBER, TSEK                                                         | NOT | 2017            | 2016            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------|-----------------|
|                                                                                     | 31  |                 |                 |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |     |                 |                 |
| Resultat före skatt                                                                 |     | 30 379          | 43 560          |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                   |     | -79 420         | -50 960         |
| Betald skatt                                                                        |     | -6              | -295            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>-49 047</b>  | <b>-7 696</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |     |                 |                 |
| Förändring exploateringsfastigheter                                                 |     | -280 457        | -24 792         |
| Förändring projektfastigheter                                                       |     | 65 956          | -63 195         |
| Förändring kortfristiga fordringar                                                  |     | -27 768         | -36 439         |
| Förändring kortfristiga skulder                                                     |     | 48 855          | -2 607          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>-242 461</b> | <b>-134 729</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |     |                 |                 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         |     | -568            | -56             |
| Förvärv av immateriella anläggningstillgångar                                       |     | -4 038          | -               |
| Avyttring av avvecklad verksamhet, netto likviditetspåverkan                        |     | 22              | 455             |
| Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likviditetspåverkan                         |     | -128 553        | -               |
| Förvärv av finansiella tillgångar                                                   |     | -360 296        | -337 370        |
| Avyttring av finansiella tillgångar                                                 |     | 227 497         | 13 887          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>-265 936</b> | <b>-323 083</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |     |                 |                 |
| Nyemission                                                                          |     | -               | 180 163         |
| Emissionskostnader                                                                  |     | -               | -18 293         |
| Innehavare utan bestämmande inflytandes andel av kapitaltillskott                   |     | 2 500           | -               |
| Återköp av egna aktier                                                              |     | -               | -109 973        |
| Upptagna lån                                                                        |     | 711 933         | 336 144         |
| Amortering av lån                                                                   |     | -54 511         | -1 546          |
| Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare                                    |     | -11 501         | -19 281         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>648 421</b>  | <b>367 213</b>  |
| Årets kassaflöde                                                                    |     | 140 024         | -90 599         |
| Likvida medel vid årets början                                                      |     | 61 141          | 151 740         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |     | <b>201 165</b>  | <b>61 141</b>   |

# RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

| 1 JANUARI–31 DECEMBER, TSEK                                                  | NOT       | 2017           | 2016           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning                                                              | 3         | 8 154          | 6 610          |
|                                                                              |           | <b>8 154</b>   | <b>6 610</b>   |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                   |           |                |                |
| Övriga externa kostnader                                                     | 6         | -18 763        | -14 409        |
| Personalkostnader                                                            | 5, 23, 25 | -23 195        | -11 956        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                            | 12        | -84            | -86            |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                       |           | <b>-33 888</b> | <b>-19 841</b> |
| <i>Resultat från finansiella poster:</i>                                     | 7         |                |                |
| Resultat från andelar i koncernföretag                                       |           | -              | -11 872        |
| Resultat från andelar i intresseföretag                                      |           | -              | 8 910          |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar |           | -981           | -2 905         |
| Räntetäckter och liknande resultatposter                                     |           | 20 290         | 8 551          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                   |           | -75 740        | -15 796        |
|                                                                              |           | <b>-90 319</b> | <b>-32 954</b> |
| Bokslutsdispositioner                                                        | 8         | 12 923         | -              |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                   |           | <b>-77 396</b> | <b>-32 954</b> |
| Skatt på årets resultat                                                      | 9         | -              | -              |
| <b>Årets resultat</b>                                                        |           | <b>-77 396</b> | <b>-32 954</b> |
| <b>Moderbolagets rapport över totalresultat</b>                              |           |                |                |
| Årets resultat                                                               |           | -77 396        | -32 954        |
| Övrigt totalresultat, netto efter skatt                                      |           | -              | -              |
| <b>Summa totalresultat</b>                                                   |           | <b>-77 396</b> | <b>-32 954</b> |

# BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

| TSEK                                           | NOT    | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|------------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                |                |
| Övriga immateriella anläggningstillgångar      | 11     | 4 038          | -              |
| Materiella anläggningstillgångar               | 12     | 237            | 199            |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                |                |
| Andelar i koncernföretag                       | 30     | 172 154        | 24 432         |
| Andelar i intresseföretag                      | 13, 14 | 128 803        | 93 182         |
| Fordringar hos koncernföretag                  | 15     | 377 179        | 403 262        |
| Fordringar hos intresseföretag                 | 15, 16 | 11 500         | -              |
| Övriga långfristiga fordringar                 | 16     | 100 314        | 102 244        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>789 950</b> | <b>623 121</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>794 225</b> | <b>623 319</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                |                |
| Kortfristiga fordringar                        |        |                |                |
| Kundfordringar                                 |        | 5 338          | 1 284          |
| Fordringar hos koncernföretag                  |        | 37 835         | 14 037         |
| Fordringar hos intresseföretag                 |        | 984            | -              |
| Övriga fordringar                              |        | 2 236          | 2 612          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 19     | 1 099          | 2 289          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>47 492</b>  | <b>20 222</b>  |
| Kassa och bank                                 |        | 18 969         | 26 015         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>66 461</b>  | <b>46 237</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>860 686</b> | <b>669 556</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |        |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                            | 21     |                |                |
| Bundet eget kapital                            |        |                |                |
| Aktiekapital                                   |        | 1 137          | 1 137          |
| Övriga reserver                                |        | 100            | 100            |
| Fritt eget kapital                             |        |                |                |
| Överkursfond                                   |        | 409 814        | 409 814        |
| Balanserat resultat                            |        | -89 600        | -45 143        |
| Årets resultat                                 |        | -77 396        | -32 954        |
| <b>Summa eget kapital</b>                      |        | <b>244 055</b> | <b>332 954</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                    |        |                |                |
| Obligationslån                                 | 22     | 496 443        | 294 562        |
| Skulder till koncernföretag                    |        | 4 690          | 827            |
| Övriga långfristiga skulder                    | 24     | -              | 20 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |        | <b>501 133</b> | <b>315 389</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                    |        |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                    | 22     | -              | 6 773          |
| Leverantörsskulder                             |        | 6 321          | 2 381          |
| Skulder till koncernföretag                    |        | 307            | -              |
| Skulder till intresseföretag                   | 22, 24 | 67 920         | -              |
| Aktuella skatteskulder                         | 8      | 550            | 120            |
| Övriga skulder                                 | 24     | 28 468         | 3 130          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | 25     | 14 897         | 8 809          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |        | <b>115 498</b> | <b>21 213</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |        | <b>860 686</b> | <b>669 556</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 |                     |
| <b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b> | <b>1 012</b>        | <b>-</b>        | <b>358 143</b>     | <b>-21 770</b>      | <b>-4 092</b>  | <b>333 293</b>      |
| <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>      |
| <b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b> | <b>1 137</b>        | <b>100</b>      | <b>409 814</b>     | <b>-45 143</b>      | <b>-32 954</b> | <b>332 954</b>      |
| <b>Årets totalresultat</b>              |                     |                 |                    |                     |                |                     |
| Årets resultat                          |                     |                 |                    |                     | -77 396        | -77 396             |
| Årets övrigt totalresultat              |                     |                 |                    |                     | -              | -                   |
| <b>Årets totalresultat</b>              | <b>-</b>            | <b>-</b>        | <b>-</b>           | <b>-</b>            | <b>-77 396</b> | <b>-77 396</b>      |
| Vinstdisposition                        |                     |                 |                    | -32 954             | 32 954         | -                   |
| Lämnade utdelningar                     |                     |                 |                    | -11 503             |                | -11 503             |
| <b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b> | <b>1 137</b>        | <b>100</b>      | <b>409 814</b>     | <b>-89 600</b>      | <b>-77 396</b> | <b>244 055</b>      |

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

# KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

| TSEK                                                                                | NOT | 2017            | 2016            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------|-----------------|
|                                                                                     | 31  |                 |                 |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |     |                 |                 |
| Resultat efter finansiella poster                                                   |     | -90 319         | -32 954         |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                   |     | 30 351          | 18 618          |
| Betald inkomstskatt                                                                 |     | 430             | 68              |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>-59 538</b>  | <b>-14 268</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |     |                 |                 |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                       |     | -14 347         | -8 689          |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                          |     | 35 673          | 5 268           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>-38 212</b>  | <b>-17 689</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |     |                 |                 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         |     | -122            | -52             |
| Förvärv av immateriella anläggningstillgångar                                       |     | -4 038          | -               |
| Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan                                 |     | -183 343        | -17 052         |
| Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan                               |     | -               | 455             |
| Förvärv av finansiella tillgångar                                                   |     | -30 801         | -429 705        |
| Avyttring av finansiella tillgångar                                                 |     | 21 522          | 13 159          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>-196 782</b> | <b>-433 194</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |     |                 |                 |
| Nyemission                                                                          |     | -               | 180 163         |
| Emissionskostnader                                                                  |     | -               | -18 293         |
| Inlösen av preferensaktier                                                          |     | -               | -109 973        |
| Upptagna lån                                                                        |     | 272 924         | 315 389         |
| Amortering av lån                                                                   |     | -33 473         | -1 546          |
| Utbetald utdelning                                                                  |     | -11 503         | -19 281         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>227 948</b>  | <b>346 458</b>  |
| Årets kassaflöde                                                                    |     | -7 045          | -104 424        |
| Likvida medel vid årets början                                                      |     | 26 015          | 130 439         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |     | <b>18 969</b>   | <b>26 015</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 rapportering rekommenderat 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 25 april 2018. 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 2018.

### 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 ska betalas inom tolv månader från balansdagen eller, dock endast beträffande rörelserelaterade 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 2017 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. IFRS 9 innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas, inför en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster och föränd-

ringar av principer för säkringsredovisning bland annat med syfte att förenkla och att öka samstämmigheten med företags interna riskhanteringsstrategier.

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. 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 tankesätt jämfört med hur intäkter redovisas idag.

Tobin har genomfört en analys av effekterna vid övergång till IFRS 15. Inga väsentliga beloppsmässiga effekter har identifierats.

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

Tobins bedömning är att implementeringen av IFRS 15 inte föranleder någon ändrad bedömning av tidigare principer för successiv vinstavräkning vid intäktsredovisning av projektutveckling av bostadsrätter i jämförelse med IAS 11, då steg 1 och 2 enligt nuvarande vinstavräkningsmodell fortsatt bedöms motsvara värdet av de varor eller tjänster som överförs till bostadsrättsföreningen. Tobin anser att det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen kommer att tillfalla Tobin. Detta då Tobin bedömer att det inte föreligger någon osäkerhet att erhålla betalning eller någon annan typ av osäkerheter som påverkar Tobins möjligheter till att erhålla de ekonomiska fördelarna. Tidigare redovisningsprincip för intäktsredovisning av projektutveckling av bostadsrätter bedöms därmed förenlig med IFRS 15.

Tobin arbetar främst inom bostäder i total- och utförandeentreprenad. Tobins 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 kommer inte att förtidstillämpa IFRS 16 utan 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 27 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.

## NOT 1 FORTS.

Villkorade köpeskillningar redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. I de fall den villkorade köpeskillningen är klassificerad som egetkapitalinstrument, 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 avyttringar 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, det vill säga 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, det vill säga 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 röstetalet. 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 koncernmässig 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 egetkapitalinstrument 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 upparbetsning 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 överläter 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 fastighetsskatt, mediaförbrukning, renhållning, försäkringar, löpande underhåll samt övriga fakturerade kostnader som hör till fastigheten med eventuellt 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 färdigställandemetoden 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 rörelsesegment. 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 leasetagare avser främst kontorshyra.

### FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter består av räntointäkter 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 så kallade tillgångsförvärv. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baseras 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 anskaffningstid-

punkten 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.

### IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella tillgångar består av utgifter för införande av nya system och processer. Tillgångarna är redovisade till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om de ökar de framtida ekonomiska fördelarna som överstiger den ursprungliga bedömningen och utgifterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra utgifter kostnadsförs när de uppkommer. Värdet på immateriella tillgångar testas årligen, eller vid indikation på värdenedgång, för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov.

### Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Beräknade nyttjandeperioder:

– immateriella tillgångar 5 år

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

### 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 5 år

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. Detsamma 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 tillgodo-handen 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.

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 aktierelaterade 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 förpliktelserna enligt kontraktet.

### EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventalförpliktelse 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 nettoförsäljningsvärdet. 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

Skilnaderna 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 anskaffningsvärdeметoden. 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 (överskurs respektive underskurs).

#### 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 från och med 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 överenskommelser men också utifrån erfarenheter av liknande projekt. Omvärderingar av projektets 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                                                                      | 2017          | 2016          |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Koncernen</b>                                                          |               |               |
| Nettoomsättning:                                                          |               |               |
| Tjänsteuppdrag                                                            | 24 468        | 14 375        |
| Resultat vid försäljning av aktier och andelar (successiv vinstavräkning) | 44 690        | 68 509        |
| Hyresintäkter                                                             | 11 970        | 3 289         |
| Övriga intäkter                                                           | -             | 86            |
|                                                                           | <b>81 128</b> | <b>86 259</b> |
| <b>Moderbolaget</b>                                                       |               |               |
| Nettoomsättning:                                                          |               |               |
| Tjänsteuppdrag                                                            | 8 133         | 6 545         |
| Övriga intäkter                                                           | 21            | 65            |
|                                                                           | <b>8 154</b>  | <b>6 610</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                                                         | 2017          | 2016          |
|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Koncernen</b>                                             |               |               |
| Löner och ersättningar etc                                   | 24 163        | 11 754        |
| Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer (se vidare not 23) | 3 367         | 764           |
| Sociala avgifter                                             | 8 242         | 3 973         |
| <b>Koncernen totalt</b>                                      | <b>35 772</b> | <b>16 491</b> |

### Medelantalet anställda

| TSEK                          | 2017      | varav män, % | 2016      | varav män, % |
|-------------------------------|-----------|--------------|-----------|--------------|
| <b>Moderbolaget</b>           |           |              |           |              |
| Sverige                       | 17        | 30           | 10        | 28           |
| <b>Totalt moderbolaget</b>    | <b>17</b> | <b>30</b>    | <b>10</b> | <b>28</b>    |
| <b>Dotterföretag</b>          |           |              |           |              |
| Sverige                       | 14        | 49           | 5         | 55           |
| <b>Totalt i dotterföretag</b> | <b>14</b> | <b>49</b>    | <b>5</b>  | <b>55</b>    |
| <b>Koncernen totalt</b>       | <b>31</b> | <b>39</b>    | <b>15</b> | <b>37</b>    |

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| TSEK                       | 2017          | 2016          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| <b>Moderbolaget</b>        |               |               |
| Löner och ersättningar     | 14 651        | 7 425         |
| Sociala kostnader          | 7 228         | 2 932         |
| (varav pensionskostnad)    | 2 168         | 422           |
| <b>Moderbolaget totalt</b> | <b>21 879</b> | <b>10 357</b> |

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

|                              | 2017                                   |                  | 2016                                   |                  |
|------------------------------|----------------------------------------|------------------|----------------------------------------|------------------|
| TSEK                         | Ledande befattningshavare (6 personer) | Övriga anställda | Ledande befattningshavare (3 personer) | Övriga anställda |
| <b>Moderbolaget</b>          |                                        |                  |                                        |                  |
| Löner och andra ersättningar | 9 096                                  | 12 783           | 2 770                                  | 7 589            |
| (varav tantiem och dylikt)   | (361)                                  | (-)              | (30)                                   | (-)              |
| <b>Moderbolaget totalt</b>   | <b>9 096</b>                           | <b>12 783</b>    | <b>2 770</b>                           | <b>7 589</b>     |

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

|                              | 2017                                   | 2016                                   |
|------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| TSEK                         | Ledande befattningshavare (8 personer) | Ledande befattningshavare (5 personer) |
| <b>Koncernen</b>             |                                        |                                        |
| Löner och andra ersättningar | 7 934                                  | 3 845                                  |
| (varav tantiem och dylikt)   | (732)                                  | (205)                                  |
| Pensionskostnader            | 1 977                                  | 252                                    |
| Pensionsförpliktelser        | -                                      | -                                      |
| <b>Koncernen totalt</b>      | <b>9 911</b>                           | <b>4 097</b>                           |

## Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare

| Moderbolaget 2017, TSEK                                        | Grundlön/<br>styrelsearvode | Rörlig<br>ersättning | Övriga<br>förmåner | Pensions-<br>kostnad | Summa        |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------|
| <b>Styrelsens ordförande, transaktionschef (Johan Varland)</b> |                             |                      |                    |                      |              |
| Ersättning från moderbolaget                                   | 1 061                       | 88                   | -                  | 254                  | 1 403        |
| Ersättning från dotterföretag                                  | -                           | -                    | -                  | -                    | -            |
| <b>Styrelseledamot (Peder Johnsson)</b>                        |                             |                      |                    |                      |              |
| Ersättning från moderbolaget                                   | -                           | -                    | -                  | -                    | -            |
| Ersättning från dotterföretag                                  | -                           | -                    | -                  | -                    | -            |
| <b>Styrelseledamot (Christina Tillman)</b>                     |                             |                      |                    |                      |              |
| Ersättning från moderbolaget                                   | 100                         | -                    | -                  | -                    | 100          |
| Ersättning från dotterföretag                                  | -                           | -                    | -                  | -                    | -            |
| <b>Styrelseledamot (Mikael Graffman)</b>                       |                             |                      |                    |                      |              |
| Ersättning från moderbolaget                                   | -                           | -                    | -                  | -                    | -            |
| Ersättning från dotterföretag                                  | -                           | -                    | -                  | -                    | -            |
| <b>Styrelseledamot, Verkställande direktör (Erik Karlin)</b>   |                             |                      |                    |                      |              |
| Ersättning från moderbolaget                                   | 1 515                       | 125                  | -                  | 422                  | 2 062        |
| Ersättning från dotterföretag                                  | -                           | -                    | -                  | -                    | -            |
| <b>Andra ledande befattningshavare (5 personer)</b>            |                             |                      |                    |                      |              |
| Ersättning från moderbolaget                                   | 2 685                       | 149                  | -                  | 902                  | 3 736        |
| Ersättning från dotterföretag                                  | 1 842                       | 371                  | -                  | 400                  | 2 613        |
| <b>Summa</b>                                                   | <b>7 203</b>                | <b>733</b>           | <b>-</b>           | <b>1 978</b>         | <b>9 914</b> |
| Ersättning från moderbolaget                                   | 5 361                       | 362                  | -                  | 1 578                | 7 301        |
| Ersättning från dotterföretag                                  | 1 842                       | 371                  | -                  | 400                  | 2 613        |

| Moderbolaget 2016, 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        |

## 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 29.

## 6 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

| TSEK                     | 2017 | 2016 |
|--------------------------|------|------|
| <b>Koncernen</b>         |      |      |
| Grant Thornton Sweden AB |      |      |
| Revisionsuppdrag         | 846  | 901  |
| Revisionsverksamhet      | 699  | 891  |
| <b>Moderbolaget</b>      |      |      |
| Grant Thornton Sweden AB |      |      |
| Revisionsuppdrag         | 537  | 577  |
| Revisionsverksamhet      | 424  | 883  |

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.

Revisionsverksamhet 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              | 2017           | 2016           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Ränteintäkter                | 34 468         | 12 064         |
| Övriga finansiella intäkter  | 1 996          | -              |
| <b>Finansiella intäkter</b>  | <b>36 464</b>  | <b>12 064</b>  |
| Räntekostnader               | -56 441        | -16 664        |
| Övriga finansiella kostnader | -3 393         | -              |
| <b>Finansiella kostnader</b> | <b>-59 834</b> | <b>-16 664</b> |
| <b>Finansnetto</b>           | <b>-23 370</b> | <b>-4 600</b>  |

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

| Moderbolaget, TSEK                             | 2017 | 2016    |
|------------------------------------------------|------|---------|
| <b>Resultat från andelar i koncernföretag</b>  |      |         |
| Realisationsresultat vid avyttring av andelar  | -    | -9 110  |
| Nedskrivningar                                 | -    | -2 762  |
|                                                | -    | -11 872 |
| <b>Resultat från andelar i intresseföretag</b> |      |         |
| Nedskrivningar                                 | -    | -2 535  |
| Utdelning                                      | -    | 11 445  |
|                                                | -    | 8 910   |

Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

| TSEK                                                                | 2017        | 2016          |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|
| Nettoförlust vid avyttring av finansiella tillgångar som kan säljas | -981        | -             |
| Nedskrivning av långfristig fordran                                 | -           | -2 905        |
| <b>Summa</b>                                                        | <b>-981</b> | <b>-2 905</b> |
| Varav koncernföretag                                                | -           | -             |
| Varav övriga                                                        | -981        | -2 905        |

| Moderbolaget, TSEK                                | 2017           | 2016           |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                |                |
| Ränteintäkter, koncernföretag                     | 13 975         | 8 550          |
| Ränteintäkter, övriga                             | 6 315          | 1              |
| <b>Summa</b>                                      | <b>20 290</b>  | <b>8 551</b>   |
| <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                |                |
| Räntekostnader, koncernföretag                    | -294           | -5             |
| Räntekostnader, övriga                            | -75 446        | -15 791        |
| <b>Summa</b>                                      | <b>-75 740</b> | <b>-15 796</b> |

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

## 8 BOKSLUTSDISPOSITIONER

| Moderbolaget, TSEK     | 2017          | 2016     |
|------------------------|---------------|----------|
| Erhållet koncernbidrag | 12 923        | -        |
| <b>Summa</b>           | <b>12 923</b> | <b>-</b> |

## 9 SKATTER

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

| Koncernen, TSEK                                      | 2017          | 2016        |
|------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| <b>Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</b>    | <b>-2 351</b> | <b>-264</b> |
| Årets skattekostnad                                  | -2 351        | -264        |
| <b>Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</b> |               |             |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader       | 12            | -12         |
|                                                      | 12            | -12         |
| <b>Totalt redovisad skattekostnad i koncernen</b>    | <b>-2 339</b> | <b>-276</b> |

| Moderbolaget, TSEK                                   | 2017     | 2016     |
|------------------------------------------------------|----------|----------|
| <b>Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</b>    |          |          |
| Årets skattekostnad                                  | -        | -        |
|                                                      | -        | -        |
| <b>Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</b> |          |          |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader       | -        | -        |
|                                                      | -        | -        |
| <b>Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget</b> | <b>-</b> | <b>-</b> |

Avstämning av effektiv skatt

| Koncernen, TSEK                                                             | %          | 2017          | %          | 2016        |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|------------|-------------|
| Resultat före skatt                                                         |            | 30 379        |            | 43 560      |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget                           | 22,0       | -6 683        | 22,0       | -9 583      |
| Ej avdragsgilla kostnader                                                   | 29,8       | -9 043        | 3,0        | -1 319      |
| Ej skattepliktiga intäkter                                                  | -41,9      | 12 714        | -40,6      | 17 707      |
| Resultat från andelar i intresseföretag                                     | -44,8      | 13 598        | 0,4        | -159        |
| Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | 44,5       | -13 530       | 15,9       | -6 922      |
| Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag                     | -2,0       | 605           | 0,0        | -           |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                                             | <b>7,7</b> | <b>-2 339</b> | <b>0,6</b> | <b>-276</b> |

| Moderbolaget, TSEK                                                          | %          | 2017     | %          | 2016     |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|----------|------------|----------|
| Resultat före skatt                                                         |            | -77 396  |            | -32 954  |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget                           | 22,0       | 17 027   | 22,0       | 7 250    |
| Ej avdragsgilla kostnader                                                   | -8,6       | -6 673   | -5,7       | -1 866   |
| Ej skattepliktiga intäkter                                                  | -          | -        | 3,1        | 1 025    |
| Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | -13,4      | -10 354  | -19,4      | -6 409   |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                                             | <b>0,0</b> | <b>0</b> | <b>0,0</b> | <b>0</b> |

#### Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

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

| TSEK                     | 2017           | 2016          |
|--------------------------|----------------|---------------|
| <b>Koncernen</b>         |                |               |
| Skattemässiga underskott | 102 419        | 51 528        |
|                          | <b>102 419</b> | <b>51 528</b> |
| <b>Moderbolaget</b>      |                |               |
| Skattemässiga underskott | 85 196         | 47 242        |
|                          | <b>85 196</b>  | <b>47 242</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 2017 | Redovisat i årets resultat | Poster i samband med förvärv | Balans per 31 dec 2017 |
|----------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------------|------------------------|
| Periodiseringsfonder | 861                   | -12                        | 378                          | 1 227                  |
|                      | <b>861</b>            | <b>-12</b>                 |                              | <b>1 227</b>           |

| TSEK                 | Balans per 1 jan 2016 | Redovisat i årets resultat | Poster i samband med förvärv | Balans per 31 dec 2016 |
|----------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------------|------------------------|
| Periodiseringsfonder | 850                   | 11                         | -                            | 861                    |
|                      | <b>850</b>            | <b>11</b>                  | <b>-</b>                     | <b>861</b>             |

## 10 RESULTAT PER AKTIE

#### Resultat per aktie

| TSEK               | Före och efter utspädning |      |
|--------------------|---------------------------|------|
|                    | 2017                      | 2016 |
| Resultat per aktie | 1,16                      | 3,69 |

#### Resultat per aktie före och efter utspädning

*Årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare, före och efter utspädning*

| TSEK                                                                                    | 2017          | 2016          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare                                 | 23 561        | 42 914        |
| Utdelning på preferensaktier                                                            | -11 503       | -11 503       |
| <b>Resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare, före och efter utspädning</b> | <b>12 058</b> | <b>31 411</b> |

Vägt genomsnittligt antal stamaktier uppgick till 10 370 000 (8 518 000), vilket har påverkats av nyemission i oktober 2016. Antalet utestående stamaktier vid årets slut var 10 370 000 (10 370 000).

## 11 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

| Koncernen, TSEK                            | Övriga teknik- och kontraktsbaserade tillgångar |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>     |                                                 |
| Ingående balans 2016-01-01                 | -                                               |
| <b>Utgående balans 2016-12-31</b>          | <b>-</b>                                        |
| Ingående balans 2017-01-01                 | -                                               |
| Övriga investeringar                       | 4 038                                           |
| <b>Utgående balans 2017-12-31</b>          | <b>4 038</b>                                    |
| <b>Akkumulerade av- och nedskrivningar</b> |                                                 |
| Ingående balans 2015-01-01                 | -                                               |
| <b>Utgående balans 2015-12-31</b>          | <b>-</b>                                        |
| Ingående balans 2016-01-01                 | -                                               |
| <b>Utgående balans 2016-12-31</b>          | <b>-</b>                                        |
| Ingående balans 2017-01-01                 | -                                               |
| <b>Utgående balans 2017-12-31</b>          | <b>-</b>                                        |
| <b>Redovisade värden</b>                   |                                                 |
| Per 2016-01-01                             | -                                               |
| Per 2016-12-31                             | -                                               |
| Per 2017-01-01                             | -                                               |
| Per 2017-12-31                             | 4 038                                           |

| Moderbolaget, TSEK                     | Övriga teknik- och kontraktsbaserade tillgångar |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b> |                                                 |
| Ingående balans 2016-01-01             | -                                               |
| <b>Utgående balans 2016-12-31</b>      | <b>-</b>                                        |
| Ingående balans 2017-01-01             | -                                               |
| Övriga investeringar                   | 4 038                                           |
| <b>Utgående balans 2017-12-31</b>      | <b>4 038</b>                                    |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>      |                                                 |
| Ingående balans 2016-01-01             | -                                               |
| <b>Utgående balans 2016-12-31</b>      | <b>-</b>                                        |
| Ingående balans 2017-01-01             | -                                               |
| <b>Utgående balans 2017-12-31</b>      | <b>-</b>                                        |
| <b>Akkumulerade nedskrivningar</b>     |                                                 |
| Ingående balans 2016-01-01             | -                                               |
| <b>Utgående balans 2016-12-31</b>      | <b>-</b>                                        |
| Ingående balans 2017-01-01             | -                                               |
| <b>Utgående balans 2017-12-31</b>      | <b>-</b>                                        |
| <b>Redovisade värden</b>               |                                                 |
| Per 2016-01-01                         | -                                               |
| Per 2016-12-31                         | -                                               |
| Per 2017-01-01                         | -                                               |
| Per 2017-12-31                         | 4 038                                           |

## 12 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

| Koncernen, TSEK                         | Inventarier, verktyg och installationer |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Anskaffningsvärde</b>                |                                         |
| Ingående balans 1 januari 2016          | 377                                     |
| Förvärv                                 | 56                                      |
| <b>Utgående balans 31 december 2016</b> | <b>433</b>                              |
| Ingående balans 1 januari 2017          | 433                                     |
| Förvärv                                 | 2 407                                   |
| <b>Utgående balans 31 december 2017</b> | <b>2 840</b>                            |
| <b>Avskrivningar</b>                    |                                         |
| Ingående balans 1 januari 2016          | -144                                    |
| Årets avskrivningar                     | -90                                     |
| <b>Utgående balans 31 december 2016</b> | <b>-234</b>                             |
| Ingående balans 1 januari 2017          | -234                                    |
| Årets avskrivningar                     | -294                                    |
| <b>Utgående balans 31 december 2017</b> | <b>-528</b>                             |
| <b>Redovisade värden</b>                |                                         |
| Per 2016-01-01                          | 233                                     |
| Per 2016-12-31                          | 199                                     |
| Per 2017-01-01                          | 199                                     |
| Per 2017-12-31                          | 2 312                                   |

| Moderbolaget, TSEK                      | Inventarier, verktyg och installationer |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Anskaffningsvärde</b>                |                                         |
| Ingående balans 1 januari 2016          | 377                                     |
| Förvärv                                 | 52                                      |
| <b>Utgående balans 31 december 2016</b> | <b>429</b>                              |
| Ingående balans 1 januari 2017          | 429                                     |
| Förvärv                                 | 122                                     |
| <b>Utgående balans 31 december 2017</b> | <b>551</b>                              |
| <b>Avskrivningar</b>                    |                                         |
| Ingående balans 1 januari 2016          | -144                                    |
| Årets avskrivningar                     | -86                                     |
| <b>Utgående balans 31 december 2016</b> | <b>-230</b>                             |
| Ingående balans 1 januari 2017          | -230                                    |
| Årets avskrivningar                     | -84                                     |
| <b>Utgående balans 31 december 2017</b> | <b>-314</b>                             |
| <b>Redovisade värden</b>                |                                         |
| Per 2016-01-01                          | 233                                     |
| Per 2016-12-31                          | 199                                     |
| Per 2017-01-01                          | 199                                     |
| Per 2017-12-31                          | 237                                     |

## 13 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

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

|                           | Pardes Holding AB                                    | Gladan Holding II AB                                 |
|---------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Karaktär på investeringen | Investeringsverksamhet för exploatering av fastighet | Investeringsverksamhet för exploatering av fastighet |
| Säte/Land                 | Stockholm/Sverige                                    | Stockholm/Sverige                                    |
| Ägarandel, %              | 50 (50)                                              | 25 (25)                                              |
|                           | Fagerö Holding AB                                    | Portgås Fastighets AB                                |
| Karaktär på investeringen | Investeringsverksamhet för exploatering av fastighet | Investeringsverksamhet för exploatering av fastighet |
| Säte/Land                 | Stockholm/Sverige                                    | Stockholm/Sverige                                    |
| Ägarandel, %              | 33 (33)                                              | 30 (30)                                              |

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

### Pardes Holding AB

| TSEK                                               | 2017           | 2016          |
|----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Nettoomsättning (100%)                             | -              | 42 939        |
| Resultat (överensstämmer med totalresultat) (100%) | 29 396         | 72 107        |
| Omsättningstillgångar (100%)                       | 3 170          | 2 735         |
| Anläggningstillgångar (100%)                       | 144 065        | 118 979       |
| Kortfristiga skulder (100%)                        | -1 532         | -1 405        |
| Långfristiga skulder (100%)                        | -13 771        | -29 770       |
| <b>Nettotillgångar (100%)</b>                      | <b>131 932</b> | <b>90 538</b> |
| Koncernens andel av nettotillgångar (50%)          | 65 966         | 45 269        |
| <b>Redovisat värde på intresseföretag</b>          | <b>65 966</b>  | <b>45 269</b> |

### Gladan Holding II AB

| TSEK                                               | 2017           | 2016           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning (100%)                             | 25 599         | 6 295          |
| Resultat (överensstämmer med totalresultat) (100%) | 38 840         | 536            |
| Omsättningstillgångar (100%)                       | 9 344          | 10 869         |
| Anläggningstillgångar (100%)                       | 793 299        | 450 554        |
| Kortfristiga skulder (100%)                        | -14 460        | -6 766         |
| Långfristiga skulder (100%)                        | -643 532       | -344 192       |
| <b>Nettotillgångar (100%)</b>                      | <b>144 651</b> | <b>110 465</b> |
| Koncernens andel av nettotillgångar (25%)          | 36 163         | 26 301         |
| <b>Redovisat värde på intresseföretag</b>          | <b>36 163</b>  | <b>26 301</b>  |

### Fagerö Holding AB

| TSEK                                               | 2017           | 2016          |
|----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Nettoomsättning (100%)                             | 50 618         | 18 561        |
| Resultat (överensstämmer med totalresultat) (100%) | 63 797         | 18 561        |
| Omsättningstillgångar (100%)                       | 12 004         | 2 492         |
| Anläggningstillgångar (100%)                       | 221 090        | 28 740        |
| Kortfristiga skulder (100%)                        | -2 500         | -800          |
| Långfristiga skulder (100%)                        | -              | -             |
| <b>Nettotillgångar (100%)</b>                      | <b>230 594</b> | <b>30 432</b> |
| Koncernens andel av nettotillgångar (33%)          | 76 096         | 10 043        |
| <b>Redovisat värde på intresseföretag</b>          | <b>76 096</b>  | <b>10 043</b> |

## Portgås Fastighet AB

| TSEK                                               | 2017           | 2016          |
|----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Nettoomsättning (100%)                             | 9 931          | -             |
| Resultat (överensstämmer med totalresultat) (100%) | 11 671         | -544          |
| Omsättningstillgångar (100%)                       | 6 967          | 22 984        |
| Anläggningstillgångar (100%)                       | 105 295        | 77 364        |
| Kortfristiga skulder (100%)                        | -1 085         | -842          |
| Långfristiga skulder (100%)                        | -              | -             |
| <b>Nettotillgångar (100%)</b>                      | <b>111 177</b> | <b>99 506</b> |
| Koncernens andel av nettotillgångar (30%)          | 33 353         | 29 852        |
| <b>Redovisat värde på intresseföretag</b>          | <b>33 353</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                       | 2017-12-31    | 2016-12-31 |
|----------------------------|---------------|------------|
| Redovisat värde            | -477          | 15         |
| Koncernens andel av:       |               |            |
| Resultat                   | 12 846        | 296        |
| Övrigt totalresultat       |               |            |
| <b>Summa totalresultat</b> | <b>12 846</b> | <b>296</b> |

## 14 MODERBOLAGETS ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

## Intresseföretag

| TSEK                                   | 2017-12-31     | 2016-12-31    |
|----------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b> |                |               |
| Vid årets början                       | 94 612         | 75 318        |
| Inköp                                  | 51 000         | 5 462         |
| Försäljningar                          | -              | -4 868        |
| Omklassificeringar                     | -16 709        | 18 700        |
| <b>Utgående balans 31 december</b>     | <b>128 903</b> | <b>94 612</b> |
| <b>Akkumulerade nedskrivningar</b>     |                |               |
| Vid årets början                       | -1 430         | -1 030        |
| Omklassificeringar                     | 1 330          | -             |
| Årets nedskrivningar                   | -              | -400          |
| <b>Utgående balans 31 december</b>     | <b>-100</b>    | <b>-1 430</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                 | <b>128 803</b> | <b>93 182</b> |

Specifikation av moderbolagets direkt ägda innehav av andelar i intresseföretag

| Företag, org nr och säte<br>TSEK                      | Antal<br>andelar | Röst- och<br>kapital-<br>andel<br>i procent | Redovisat<br>värde |
|-------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------|--------------------|
| <b>2017</b>                                           |                  |                                             |                    |
| <i>Intresseföretag</i>                                |                  |                                             |                    |
| Solterrassen i Solsidan AB,<br>556818-9467, Stockholm | 150              | 30                                          | -                  |
| Pardes Holding AB,<br>556827-3139, Stockholm          | 50 000           | 50                                          | 51 000             |
| Fagerö Holding AB,<br>559042-7521, Stockholm          | 33 000           | 33                                          | 50 017             |
| Gladan Holding II AB,<br>559064-9918, Stockholm       | 25 000           | 25                                          | 27 765             |
| Golfbäcken Holding AB,<br>559003-1869, Stockholm      | 21 500           | 43                                          | 21                 |
|                                                       |                  |                                             | <b>128 803</b>     |

| Företag, org nr och säte<br>TSEK                      | Antal<br>andelar | Röst- och<br>kapital-<br>andel<br>i procent | Redovisat<br>värde |
|-------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------|--------------------|
| <b>2016</b>                                           |                  |                                             |                    |
| <i>Intresseföretag</i>                                |                  |                                             |                    |
| Solterrassen i Solsidan AB,<br>556818-9467, Stockholm | 150              | 30                                          | -                  |
| Pardes Holding AB,<br>556827-3139, Stockholm          | 50 000           | 50                                          | 45 000             |
| SBG Gravensteiner AB,<br>556772-1476, Stockholm       | 527 446          | 36                                          | 15 400             |
| Fagerö Holding AB,<br>559042-7521, Stockholm          | 33 000           | 33                                          | 5 017              |
| Gladan Holding AB,<br>559036-4179, Stockholm          | 25 000           | 25                                          | 27 765             |
|                                                       |                  |                                             | <b>93 182</b>      |

För mer information om moderbolagets intresseföretag se not 13.

## 15 FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG OCH INTRESSEFÖRETAG

## Fordringar på koncernföretag

| Moderbolaget, TSEK                     | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b> |                |                |
| Vid årets början                       | 403 262        | 110 386        |
| Inköp                                  | 329 469        | 294 888        |
| Försäljningar                          | -355 552       | -2 012         |
| <b>Utgående balans 31 december</b>     | <b>377 179</b> | <b>403 262</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                 | <b>377 179</b> | <b>403 262</b> |

## Fordringar på intresseföretag

| Moderbolaget, TSEK                     | 2017-12-31    | 2016-12-31 |
|----------------------------------------|---------------|------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b> |               |            |
| Vid årets början                       | -             | 6 000      |
| Inköp                                  | 11 500        | -          |
| Försäljningar                          | -             | -6 000     |
| <b>Utgående balans 31 december</b>     | <b>11 500</b> | <b>-</b>   |
| <b>Redovisat värde</b>                 | <b>11 500</b> | <b>-</b>   |

## 16 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

| Koncernen, TSEK                                             | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar</b> |                |                |
| Fordringar på intresseföretag                               | 14 640         | 64 039         |
| Övrigt                                                      | 503 689        | 366 221        |
|                                                             | <b>518 329</b> | <b>430 260</b> |
| <b>Övriga fordringar som är omsättningstillgångar</b>       |                |                |
| Fordringar på intresseföretag                               | 1 541          | 1 241          |
| Momsfordran                                                 | 2 842          | 5 006          |
| Förskott vid markköp                                        | 28 000         | -              |
| Övrigt                                                      | 26 097         | 1 778          |
| <b>Summa övriga fordringar som är omsättningstillgångar</b> | <b>58 480</b>  | <b>8 025</b>   |

## Långfristiga fordringar

| Moderbolaget, TSEK                     | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b> |                |                |
| Vid årets början                       | 102 244        | 7 254          |
| Inköp                                  | 11 814         | 100 990        |
| Försäljningar                          | -2 244         | -6 000         |
| <b>Utgående balans 31 december</b>     | <b>111 814</b> | <b>102 244</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                 | <b>111 814</b> | <b>102 244</b> |

## 17 PROJEKTFASTIGHETER

| Koncernen, TSEK                                     | 2017-12-31     | 2016-12-31    |
|-----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Fastigheter under uppförande                        | 355 451        | 66 000        |
|                                                     | <b>355 451</b> | <b>66 000</b> |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>              |                |               |
| Vid årets början                                    | 66 000         | 232 979       |
| Tillgångsförvärv                                    | 355 451        | 66 000        |
| Effekt av dekonsolidering av bostadsrättsföreningar | -              | -230 144      |
| Försäljningar                                       | -66 000        | -2 835        |
| <b>Utgående balans 31 december</b>                  | <b>355 451</b> | <b>66 000</b> |

## 18 EXPLOATERINGSFASTIGHETER

| Koncernen, TSEK                              | 2017-12-31     | 2016-12-31    |
|----------------------------------------------|----------------|---------------|
| Fastigheter med byggnader                    | 354 690        | 78 087        |
|                                              | <b>354 690</b> | <b>78 087</b> |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>       |                |               |
| Vid årets början                             | 78 087         | 53 294        |
| Förvärv                                      | 276 051        | 20 117        |
| Årets investeringar i befintliga fastigheter | 552            | 4 676         |
| <b>Utgående balans 31 december</b>           | <b>354 690</b> | <b>78 087</b> |

## 19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| TSEK                          | 2017-12-31    | 2016-12-31    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Koncernen</b>              |               |               |
| Förutbetalda projektkostnader | 42 479        | 48 253        |
| Hyra                          | 1 039         | 275           |
| Ränteintäkter                 | 36 648        | 12 447        |
| Övrigt                        | 784           | 671           |
|                               | <b>80 950</b> | <b>61 646</b> |
| <b>Moderbolaget</b>           |               |               |
| Hyra                          | 1 039         | 275           |
| Upplupna projektarvoden       | -             | 1 375         |
| Övrigt                        | 60            | 639           |
|                               | <b>1 099</b>  | <b>2 289</b>  |

## 20 LIKVIDA MEDEL

| Koncernen, TSEK                                         | 2017-12-31     | 2016-12-31    |
|---------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</b>   |                |               |
| Kassa och banktillgodohavanden                          | 201 165        | 61 141        |
| <b>Summa enligt rapporten över finansiell ställning</b> | <b>201 165</b> | <b>61 141</b> |
| <b>Summa enligt rapporten över kassaflöden</b>          | <b>201 165</b> | <b>61 141</b> |

I likvida medel ingår spärrade medel med 138,6 MSEK.

## 21 EGET KAPITAL

| Tusentals aktier                            | 2017          | 2016          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Stamaktier</b>                           |               |               |
| Emitterade per 1 januari                    | 10 370        | 8 118         |
| Kontantemission                             | -             | 2 252         |
| <b>Emitterade per 31 december - betalda</b> | <b>10 370</b> | <b>10 370</b> |
| <b>Ikke-inlösningsbara preferensaktier</b>  |               |               |
| Emitterade per 1 januari                    | 1 000         | 2 000         |
| Kontantemission                             | -             | -             |
| Inlösen av aktier                           | -             | -1 000        |
| <b>Emitterade per 31 december - betalda</b> | <b>1 000</b>  | <b>1 000</b>  |

Per den 31 december 2017 omfattade det registrerade aktiekapitalet 10 369 532 (10 369 532) stamaktier, 1 000 242 (1 000 242) preferensaktier med rätt till kumulativ utdelning. Samtliga aktier har ett kvotvärde på 0,1 SEK.

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 SEK vardera med avstämningsdag den 9 juni och den 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.

### Utdelning

Efter balansdagen har styrelsen föreslagit följande utdelning. Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 29 maj 2018.

| SEK                                                                     | 2017          | 2016          |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 0,00 SEK per stamaktie (0,32 SEK)                                       | -             | -             |
| 11,50 SEK per preferensaktie (11,50 SEK)                                | 11 503        | 11 503        |
|                                                                         | <b>11 503</b> | <b>11 503</b> |
| Redovisad utdelning per stamaktie                                       | 0,00          | 0,00          |
| Redovisad utdelning per preferensaktie                                  | 5,75          | 5,75          |
| Ej redovisad kumulativ företrädesrätt till utdelning per preferensaktie | 5,75          | 5,75          |

### 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 tillförts överkursfonden från och med den 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.

## 22 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 26.

| Koncernen, TSEK             | 2017           | 2016           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| <b>Långfristiga skulder</b> |                |                |
| Banklån                     | 141 119        | 49 000         |
| Emitterade värdepapper      | 790 818        | 294 562        |
| Skuld till Brf              | 14 917         | -              |
| Finansiella leasingsskulder | 1 839          | -              |
|                             | <b>948 693</b> | <b>343 562</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b> |                |                |
| Banklån                     | -              | 32 000         |
| Checkräkningskredit         | -              | 6 773          |
| Skuld till intresseföretag  | 79 537         | -              |
|                             | <b>79 537</b>  | <b>38 773</b>  |

### Villkor och återbetalningstider

Villkor och återbetalningstider se tabell nedan. Säkerhet för banklånen är utställda med ett belopp av 224 717 (32 014) TSEK i företagets mark och byggnad (se även not 17 och 18). För obligationslånet har pantsättning skett av moderbolagets samtliga aktier i dotterbolag.

|                                    |        |                  |               | 2017             |                  |
|------------------------------------|--------|------------------|---------------|------------------|------------------|
| TSEK                               | Valuta | Nominell ränta   | Förfallodatum | Nominellt värde  | Redovisat värde  |
| Obligationslån                     | SEK    | STIBOR 3M + 9,0% | 2019-07-01    | 500 000          | 496 443          |
| Obligationslån                     | SEK    | STIBOR 3M + 6,0% | 2021-03-30    | 300 000          | 294 375          |
| Banklån 1                          | SEK    | 1,06%            | 2020-12-01    | 80 038           | 80 038           |
| Banklån 2                          | SEK    | 6,50%            | 2019-09-30    | 32 244           | 32 244           |
| Banklån 3                          | SEK    | 6,50%            | 2020-06-30    | 15 000           | 15 000           |
| Banklån 4                          | SEK    | 4,95%            | 2018-06-18    | 13 837           | 13 837           |
| Skulder intresseföretag            | SEK    | 4,00%            | vid anmodan   | 79 537           | 79 537           |
| Skuld till Brf                     | SEK    | 2,50%            | vid anmodan   | 14 917           | 14 917           |
| Finansiella leasingsskulder        | SEK    |                  |               | 1 839            | 1 839            |
| <b>Totala räntebärande skulder</b> |        |                  |               | <b>1 037 412</b> | <b>1 028 230</b> |
|                                    |        |                  |               | 2016             |                  |
| TSEK                               | Valuta | Nominell ränta   | Förfall       | Nominellt värde  | Redovisat värde  |
| Obligationslån                     | SEK    | STIBOR 3M + 9,0% | 2019-07-01    | 300 000          | 294 562          |
| Banklån 1                          | SEK    | 4,95%            | 2018-06-30    | 14 000           | 14 000           |
| Banklån 2                          | SEK    | 7,50%            | 2020-06-30    | 15 000           | 15 000           |
| Banklån 3                          | SEK    | STIBOR 3M + 2,6% | 2017-06-30    | 32 000           | 32 000           |
| Banklån 4                          | SEK    | 7,00%            | 2017-06-30    | 20 000           | 20 000           |
| Checkkredit                        | SEK    |                  |               | 6 773            | 6 773            |
| <b>Totala räntebärande skulder</b> |        |                  |               | <b>387 773</b>   | <b>382 335</b>   |

## 23 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                                 | 2017  | 2016 |
|--------------------------------------|-------|------|
| <b>Koncernen</b>                     |       |      |
| Kostnader för avgiftsbestämda planer | 3 367 | 764  |
| <b>Moderbolaget</b>                  |       |      |
| Kostnader för avgiftsbestämda planer | 2 168 | 422  |

## 24 ÖVRIGA SKULDER

| Koncernen, TSEK                    | 2017-12-31    | 2016-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Övriga långfristiga skulder</b> |               |               |
| Skulder till intresseföretag       | -             | 7 582         |
| Övriga skulder                     | 14 614        | 20 000        |
|                                    | <b>14 614</b> | <b>27 582</b> |
| <b>Övriga kortfristiga skulder</b> |               |               |
| Skulder till bostadsrättsförening  | 2 968         | -             |
| Personalrelaterade skulder         | 872           | 371           |
| Kortfristigt lån                   | 25 000        | -             |
| Övriga skulder                     | 896           | 168           |
|                                    | <b>29 736</b> | <b>539</b>    |

| Moderbolaget, TSEK                 | 2017-12-31    | 2016-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Övriga långfristiga skulder</b> |               |               |
| Övriga skulder                     | -             | 20 000        |
|                                    | <b>-</b>      | <b>20 000</b> |
| <b>Övriga kortfristiga skulder</b> |               |               |
| Skulder till intresseföretag       | 67 920        | 2 770         |
| Personalrelaterade skulder         | 441           | 243           |
| Kortfristigt lån                   | 25 000        | -             |
| Övriga skulder                     | 62            | 117           |
|                                    | <b>93 423</b> | <b>3 130</b>  |

## 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| TSEK                         | 2017-12-31    | 2016-12-31    |
|------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Koncernen</b>             |               |               |
| Personalrelaterade kostnader | 4 867         | 2 579         |
| Upplupna räntekostnader      | 12 957        | 8 412         |
| Övriga upplupna kostnader    | 1 473         | 951           |
|                              | <b>19 297</b> | <b>11 942</b> |
| <b>Moderbolaget</b>          |               |               |
| Personalrelaterade kostnader | 2 891         | 1 616         |
| Upplupna räntekostnader      | 11 550        | 6 680         |
| Övriga upplupna kostnader    | 456           | 513           |
|                              | <b>14 897</b> | <b>8 809</b>  |

## 26 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 2017 uppgick koncernens långfristiga räntebärande skulder till 949 (371) MSEK. Därtill fanns kortfristiga räntebärande skulder om 79 (32) MSEK samt utnyttjad checkräkningskredit uppgående till 0 (7) MSEK. Per balansdagen fanns tillgängligt kreditutrymme i form av utnyttjad checkräkningskredit uppgående till 8 (3) MSEK.

Tobin Properties emitterade obligationer om 170 MSEK i januari 2017 och ytterligare 30 MSEK i mars 2017. Totalt har därmed rambeloppet om 500 MSEK fyllts upp på obligationslånet som löper med en ränta om STIBOR 3M + en marginal om 9 procent och förfaller den 1 juli 2019. Obligationen är sedan juni

2017 noterad på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista. Av den erhållna emissionslikviden har 130 MSEK använts till tilläggsförvärv av det delägda intressebolaget SBG Gravensteiner AB. Vidare har likviden använts till fastighetsförvärv i Torsvik, Lidingö samt handpenning avseende fastighetsförvärv i Birka, Nacka.

Tobin Properties dotterbolag Mariefjärd AB emitterade ett säkerställt obligationslån om 300 MSEK i mars 2017. Emissionslikviden användes till fastighetsförvärv i Marievik samtidigt som 138,6 MSEK deponerades på ett spärrkonto i väntan på tillträde av Fjärdingen-fastigheterna i Uppsala. Det senare förvärvet var ursprungligen tänkt att tillträda i september 2017. Bolaget tog dock beslut om att ej tillträda vid denna tidpunkt och medlen kvarstår på spärrkonto. Mariefjärd-obligationen löper med en ränta om STIBOR 3M + en marginal om 6 procent och förfaller den 30 mars 2021.

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.

| 2017-12-31<br>Koncernen, TSEK                       | Nominellt<br>belopp | Jan-jun<br>2018 | Jul-dec<br>2018 | 2019           | 2020-2022      |
|-----------------------------------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| <b>Räntebärande skulder</b>                         |                     |                 |                 |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                         | 931 937             | 13 837          | -               | 528 687        | 389 413        |
| Skulder till intressebolag                          | 79 537              | 64 955          | 14 582          | -              | -              |
| Skulder till brf                                    | 14 917              | -               | -               | 14 917         | -              |
| Finansiell leasingsskuld                            | 1 839               | -               | -               | 1 839          | -              |
| <b>Summa räntebärande skulder</b>                   | <b>1 028 230</b>    | <b>78 792</b>   | <b>14 582</b>   | <b>545 443</b> | <b>389 413</b> |
| Räntebetalningar                                    |                     | 35 608          | 35 237          | 47 450         | 23 765         |
| <b>Ej räntebärande skulder</b>                      |                     |                 |                 |                |                |
| Leverantörsskulder                                  | 18 563              | 18 563          | -               | -              | -              |
| Skulder till intresseföretag                        | 3 735               | 3 735           | -               | -              | -              |
| Upplupen ränta                                      | 12 957              | 12 957          | -               | -              | -              |
| Övriga kortfristiga skulder                         | 4 735               | 4 735           | -               | -              | -              |
| <b>Summa ej räntebärande skulder</b>                | <b>39 990</b>       | <b>39 990</b>   | <b>-</b>        | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| <b>Summa betalningar av ränta och kapitalbelopp</b> | <b>1 068 220</b>    | <b>154 390</b>  | <b>49 819</b>   | <b>592 893</b> | <b>413 178</b> |

| 2016-12-31<br>Koncernen, TSEK                       | Nominellt<br>belopp | Jan-jun<br>2018 | Jul-dec<br>2018 | 2019          | 2020-2022      |
|-----------------------------------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|---------------|----------------|
| <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> |

### Ränterisk

Ränterisk utgörs av risken att en förändring av marknadsräntor får en negativ påverkan på resultatet. Av koncernens räntebärande skulder löpte per balansdagen 800 (332) MSEK med rörlig ränta (3M STIBOR). Förändrade marknadsräntor påverkar därför koncernens räntekostnader hänförliga till skulderna till kreditinstitut. Se not 22.

En samtidig ökning av samtliga relevanta marknadsräntor med 100 räntepunkter skulle öka koncernens årliga räntekostnader (före skatt) med 8 000 TSEK (3 320), 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 13 471 TSEK (1 342). 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 15 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 2017 uppgår till 201 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.

|                                             |       | Låne- och kundfordringar |            | Andra finansiella skulder |            |
|---------------------------------------------|-------|--------------------------|------------|---------------------------|------------|
| Koncernen, TSEK                             | NOT   | 2017-12-31               | 2016-12-31 | 2017-12-31                | 2016-12-31 |
| Finansiella tillgångar                      |       |                          |            |                           |            |
| Långfristiga fordringar hos intresseföretag |       | 14 640                   | 64 039     |                           |            |
| Övriga långfristiga fordringar              | 16    | 503 689                  | 366 221    |                           |            |
| Kundfordringar                              |       | 13 471                   | 1 342      |                           |            |
| Övriga kortfristiga fordringar              | 16    | 58 480                   | 8 025      |                           |            |
| Likvida medel                               | 20    | 201 165                  | 61 141     |                           |            |
|                                             |       | 791 445                  | 500 768    | -                         | -          |
| Finansiella skulder                         |       |                          |            |                           |            |
| Långfristiga skulder till kreditinsitut     | 22    |                          |            | 931 937                   | 343 562    |
| Långfristiga skulder brf                    |       |                          |            | 14 917                    | 7 582      |
| Långfristiga skulder intresseföretag        | 22/24 |                          |            | 79 537                    | -          |
| Övriga långfristiga skulder                 | 22    |                          |            | 14 614                    | 20 000     |
| Kortfristiga skulder till kreditinsitut     | 25    |                          |            | -                         | 38 773     |
| Leverantörsskulder                          |       |                          |            | 18 563                    | 6 701      |
| Övriga kortfristiga skulder                 |       |                          |            | 8 652                     | 12 006     |
|                                             |       | -                        | -          | 1 068 220                 | 428 624    |

## 27 OPERATIONELL LEASING

### Leasingavtal där företaget är leasetagare

Ikke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

| TSEK                     | 2017          | 2016          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| <b>Koncernen</b>         |               |               |
| Inom ett år              | 4 619         | 3 087         |
| Mellan ett år och fem år | 8 007         | 10 441        |
| Längre än fem år         | -             | -             |
|                          | <b>12 626</b> | <b>13 528</b> |
| <b>Moderbolaget</b>      |               |               |
| Inom ett år              | 4 619         | 3 087         |
| Mellan ett år och fem år | 8 007         | 10 441        |
| Längre än fem år         | -             | -             |
|                          | <b>12 626</b> | <b>13 528</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 hyresavtal har bolaget leasingkontrakt avseende förmånsbilar samt inköp av inventarier.

### Leasingavtal där företaget är leasegivare

Koncernen hyr ut sina exploateringsfastigheter enligt operationella leasingavtal (se not 18). De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

| TSEK                     | 2017          | 2016         |
|--------------------------|---------------|--------------|
| <b>Koncernen</b>         |               |              |
| Inom ett år              | 7 974         | 3 480        |
| Mellan ett år och fem år | 4 637         | 2 280        |
| Längre än fem år         | -             | -            |
|                          | <b>12 611</b> | <b>5 760</b> |

Kostnadsförda avgifter för operationella leasingavtal uppgår till:

| TSEK                                                          | 2017         | 2016         |
|---------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Koncernen</b>                                              |              |              |
| Minimileaseavgifter                                           | 2 497        | 988          |
| Variabla avgifter                                             | 344          | 160          |
| <b>Totala leasingkostnader</b>                                | <b>2 841</b> | <b>1 148</b> |
| Leasingintäkter avseende objekt som vidareuthyrts uppgår till | -            | -            |
| <b>Moderbolaget</b>                                           |              |              |
| Minimileaseavgifter                                           | 2 497        | 988          |
| Variabla avgifter                                             | 344          | 160          |
| <b>Totala leasingkostnader</b>                                | <b>2 841</b> | <b>1 148</b> |

## 28 STÄLLDA SÄKERHETER, EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH EVENTUALTILLGÅNGAR

| Koncernen, TSEK                                           | 2017-12-31     | 2016-12-31       | Moderbolaget, TSEK                                        | 2017           | 2016           |
|-----------------------------------------------------------|----------------|------------------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                                 |                |                  | <b>Ställda säkerheter</b>                                 |                |                |
| Övriga ställda pant och säkerheter                        |                |                  | Övriga ställda pant och säkerheter                        |                |                |
| Fastighetsinteckningar                                    | 224 717        | 32 014           | Företagsinteckningar                                      | 10 259         | 10 259         |
| Företagsinteckningar                                      | 10 259         | 10 259           |                                                           | <b>10 259</b>  | <b>10 259</b>  |
| Fordringar hos dotterföretag, pantsatta                   | 472 488        | 369 487          |                                                           |                |                |
|                                                           | <b>707 464</b> | <b>411 760</b>   | <b>Summa ställda säkerheter</b>                           | <b>10 259</b>  | <b>10 259</b>  |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                           | <b>707 464</b> | <b>411 760</b>   |                                                           |                |                |
| <b>Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser</b>          |                |                  | <b>Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser</b>          |                |                |
| Borgensförbindelser till förmån för obligationsinnehavare | 75 000         | -                | Borgensförbindelser till förmån för obligationsinnehavare | 75 000         | -              |
| Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag         | 62 000         | 62 050           | Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag         | 62 000         | 62 000         |
| Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag       | 674 952        | 1 026 000        | Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag       | 674 952        | 529 000        |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b>                        | <b>811 952</b> | <b>1 088 050</b> | <b>Summa eventualförpliktelser</b>                        | <b>811 952</b> | <b>591 000</b> |

## 29 NÄRSTÅENDE

### Närståenderelationer

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 30.

### 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                  | 2017      | 6 966                                                | -                                              | 1 282                                 | 14 701                                       | 64 956                                       |
| Intresseföretag                  | 2016      | 7 106                                                | -                                              | 492                                   | 1 241                                        | 3 018                                        |
| Andra närstående                 | 2017      | -                                                    | -                                              | -                                     | -                                            | -                                            |
| Andra närstående                 | 2016      | 30                                                   | 1 500                                          | -                                     | -                                            | -                                            |
| Eventualförpliktelser för IF etc | 2017      | -                                                    | -                                              | -                                     | -                                            | -                                            |
| Eventualförpliktelser för IF etc | 2016      | -                                                    | -                                              | -                                     | -                                            | -                                            |
| <b>Moderbolaget, TSEK</b>        | <b>År</b> | <b>Försäljning av varor/tjänster till närstående</b> | <b>Inköp av varor/tjänster från närstående</b> | <b>Övrigt (t ex ränta, utdelning)</b> | <b>Fordran på närstående per 31 december</b> | <b>Skuld till närstående per 31 december</b> |
| <b>Närståenderelation</b>        |           |                                                      |                                                |                                       |                                              |                                              |
| Dotterföretag                    | 2017      | 975                                                  | -                                              | 16 915                                | 377 180                                      | -                                            |
| Dotterföretag                    | 2016      | 165                                                  | -                                              | 5 588                                 | 403 262                                      | -                                            |
| Intresseföretag                  | 2017      | 6 398                                                | -                                              | 756                                   | 11 500                                       | 64 956                                       |
| Intresseföretag                  | 2016      | -                                                    | -                                              | -                                     | -                                            | -                                            |
| Andra närstående                 | 2017      | -                                                    | -                                              | -                                     | -                                            | -                                            |
| Andra närstående                 | 2016      | 30                                                   | 1 500                                          | -                                     | -                                            | -                                            |
| Eventualförpliktelser för IF etc | 2017      | -                                                    | -                                              | -                                     | -                                            | -                                            |
| Eventualförpliktelser för IF etc | 2016      | -                                                    | -                                              | -                                     | -                                            | -                                            |

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

### Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter och närstående familjemedlemmar kontrollerar 42% 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.

## 30 KONCERNFÖRETAG

| Moderbolaget, TSEK                     | 2017           | 2016          |
|----------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b> |                |               |
| Vid årets början                       | 27 195         | 9 921         |
| Inköp                                  | 147 665        | 17 052        |
| Försäljningar                          | -22            | -9 565        |
| Omklassificeringar                     | -21            | -             |
| Resultat från andelar i handelsbolag   | -              | 6 787         |
| Aktieägartillskott                     | 100            | 3 000         |
| <b>Utgående balans 31 december</b>     | <b>174 917</b> | <b>27 195</b> |
| <b>Akkumulerade nedskrivningar</b>     |                |               |
| Vid årets början                       | -2 763         | -             |
| Årets nedskrivningar                   | -              | -2 763        |
| <b>Utgående balans 31 december</b>     | <b>-2 763</b>  | <b>-2 763</b> |
| <b>Redovisat värde den 31 december</b> | <b>172 154</b> | <b>24 432</b> |

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag

| Dotterföretag, org nr, säte                           | Antal andelar | Andel, % | Redovisat värde |            |
|-------------------------------------------------------|---------------|----------|-----------------|------------|
|                                                       |               |          | 2017-12-31      | 2016-12-31 |
| Tobin Properties                                      |               |          |                 |            |
| Projektutveckling AB, 556971-7399, Stockholm          | 50 000        | 100      | 400             | 400        |
| 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          | 23 739     |
| Peasgood Nonsuch AB, 559090-3935, Stockholm           | 500           | 100      | 50              | 50         |
| Pederstrup AB, 559091-2589, Stockholm                 | 500           | 100      | 150             | 50         |
| Golfbäcken Holding AB, 559003-1869, Stockholm         | 43 000        | 86       | -               | 43         |
| SBG Gravensteiner AB, 556772-1476, Stockholm          | 1 828 670     | 100      | 147 665         | -          |

## 31 SPECIFIKATIONER TILL RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

### Likvida medel

| Koncernen, TSEK                                       | 2017-12-31     | 2016-12-31    |
|-------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</b> |                |               |
| Kassa och banktillgodohavanden                        | 201 165        | 61 141        |
| <b>Summa enligt rapport över finansiell ställning</b> | <b>201 165</b> | <b>61 141</b> |
| <b>Summa enligt rapporten över kassaflöden</b>        | <b>201 165</b> | <b>61 141</b> |

| Moderbolaget, TSEK                                    | 2017-12-31    | 2016-12-31    |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</b> |               |               |
| Kassa och banktillgodohavanden                        | 18 969        | 26 015        |
| <b>Summa enligt balansräkningen</b>                   | <b>18 969</b> | <b>26 015</b> |
| <b>Summa enligt rapporten över kassaflöden</b>        | <b>18 969</b> | <b>26 015</b> |

I likvida medel för koncernen ingår spärrade medel med 138,6 MSEK.

### Betalda räntor och erhållen utdelning

| TSEK                | 2017   | 2016   |
|---------------------|--------|--------|
| <b>Koncernen</b>    |        |        |
| Erhållen ränta      | -      | 177    |
| Erlagd ränta        | 62 979 | 15 723 |
| <b>Moderbolaget</b> |        |        |
| Erhållen ränta      | -      | 1      |
| Erlagd ränta        | 46 434 | 14 668 |

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

| TSEK                                                          | 2017           | 2016           |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Koncernen</b>                                              |                |                |
| Avskrivningar                                                 | 294            | 90             |
| Nedskrivningar                                                | 22 500         | 5 441          |
| Resultatandelar i intresseföretag                             | -61 808        | 1 235          |
| Realisationsresultat vid försäljning av rörelse/dotterföretag | -              | 37             |
| Realisationsresultat avyttring andelar                        | 4 300          | -              |
| Successiv vinstavräkning                                      | -44 690        | -              |
| Periodisering lånekostnader samt övervärde obligation         | 5 611          | -              |
| Effekt av dekonsolidering av bostadsrättsföreningar           | -              | -57 763        |
| Övrigt                                                        | -5 627         | -              |
|                                                               | <b>-79 420</b> | <b>-50 960</b> |
| <b>Moderbolaget</b>                                           |                |                |
| Avskrivningar                                                 | 84             | 86             |
| Nedskrivningar                                                | -              | 5 668          |
| Realisationsresultat vid försäljning av rörelse/dotterföretag | 981            | 9 110          |
| Periodisering lånekostnader samt övervärde obligation         | 4 475          | -              |
| Övriga poster                                                 | 24 811         | 3 754          |
|                                                               | <b>30 051</b>  | <b>18 618</b>  |

## Förvärv av dotterföretag och andra affärsenheter, koncernen

| TSEK                                               | 2017            | 2016     |
|----------------------------------------------------|-----------------|----------|
| <b>Förvärvade tillgångar och skulder</b>           |                 |          |
| Finansiella anläggningstillgångar                  | 50 051          |          |
| Projektfastigheter                                 | 351 553         |          |
| Rörelsefordringar                                  | 79 121          |          |
| Likvida medel                                      | 3 733           |          |
| <b>Summa tillgångar</b>                            | <b>484 458</b>  | <b>-</b> |
| Innehav utan bestämmande inflytande                | 271 756         |          |
| Långfristiga räntebärande skulder                  | 80 038          |          |
| Uppskjutna skatteskulder                           | 378             |          |
| <b>Summa avsättningar och skulder</b>              | <b>352 172</b>  | <b>-</b> |
| Köpeskilling:                                      | -132 286        |          |
| Avgår: Apportemission                              |                 |          |
| <b>Utbetald köpeskilling</b>                       | <b>-132 286</b> | <b>-</b> |
| Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten | 3 733           |          |
| <b>Påverkan på likvida medel</b>                   | <b>-128 553</b> | <b>-</b> |

## Avstämning av kassaflöden hänförliga till finansieringsverksamheten

| Koncernen, TSEK                                          | Långfristiga räntebärande skulder | Skulder till koncernföretag/ intresseföretag | Kortfristiga räntebärande skulder |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|
| Ingående balans 1 januari 2017                           | 343 562                           | -                                            | 38 773                            |
| Kassaflödespåverkande förändringar                       | 616 658                           | 79 537                                       | -38 773                           |
| <b>Ej kassaflödespåverkande förändringar:</b>            |                                   |                                              |                                   |
| Periodisering av lånekostnader samt övervärde obligation | 5 611                             | -                                            | -                                 |
| Förändring finansiell leasingsskuld                      | 1 839                             | -                                            | -                                 |
| Skulder övertagna vid förvärv av dotterföretag           | 80 038                            | -                                            | -                                 |
| Kvittning av fordran/skuld                               | -99 015                           | -                                            | -                                 |
| <b>Utgående balans 31 december 2017</b>                  | <b>948 693</b>                    | <b>79 537</b>                                | <b>0</b>                          |

| Moderbolaget, TSEK                                       | Långfristiga räntebärande skulder | Skulder till koncernföretag/ intresseföretag | Kortfristiga räntebärande skulder |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|
| Ingående balans 1 januari 2017                           | 314 562                           | 827                                          | 6 773                             |
| Kassaflödespåverkande förändringar                       | 177 406                           | 68 818                                       | -6 773                            |
| <b>Ej kassaflödespåverkande förändringar:</b>            |                                   |                                              |                                   |
| Periodisering av lånekostnader samt övervärde obligation | 4 475                             | -                                            | -                                 |
| <b>Utgående balans 31 december 2017</b>                  | <b>496 443</b>                    | <b>69 645</b>                                | <b>0</b>                          |

## 32 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

- Extra bolagsstämma beslutade om en nyemission om 150 MSEK före avdrag för transaktionskostnader och en företrädesemission av högst 2 592 383 stamaktier. Beslut fattades också om att välja in Rutger Arnhult (Klövern) som ledamot i Tobin Properties styrelse.
- Företrädesemissionen övertecknades och Tobin Properties tillfördes 53 MSEK före avdrag för transaktionskostnader.
- Styrelsen i Tobin Properties meddelade sin uppfattning att bolagets aktieägare inte skulle acceptera ett budpliktsbud om 22,65 SEK per stamaktie samt 108,50 SEK per preferensaktie från Klövern AB (publ) då budpliktsbudet inte reflekterade Tobin Properties bolagsvärde ur ett finansiellt perspektiv.
- Utfallet av Klöverns kontanta budpliktsbud offentliggjordes i samband med acceptperiodens utgång den 26 mars. Utfallet innebar att Klövern per likviddagen den 4 april ägde totalt 12 616 662 stamaktier och 18 378 preferensaktier av serie A i Tobin Properties, vilket motsvarar cirka 58,9 procent av det totala antalet aktier och cirka 61,4 procent av de totala rösterna i Tobin Properties.
- Bolaget meddelade att en Change of Control-händelse inträffat under obligationslånet i och med att Klövern innehar mer än 50 procent av rösterna i Tobin Properties. Detta gällde även för Mariefjärd AB:s obligation.
- Ett förslag från bolagets största aktieägare Klövern AB mottogs om att årsstämman den 29 maj 2018 ska besluta om nyemission av stamaktier om cirka 225 miljoner kronor med företrädesrätt för bolagets aktieägare. Nyemissionen omfattas av teckningsåtaganden och emissionsgarantier motsvarande 100 procent av nyemissionen. Som skäl för nyemissionen angavs att avsikten är att öka den finansiella beredskapen i bolaget.

## 33 UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

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

Koncernredovisningen för år 2017 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 koncernredovisningen 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 25 april 2018.

**Johan Varland**  
*Styrelseordförande och transaktionschef*

**Erik Karlin**  
*Styrelseledamot och vd*

**Rutger Arnhult**  
*Styrelseledamot*

**Mikael Graffman**  
*Styrelseledamot*

**Peder Johnson**  
*Styrelseledamot*

**Christina Tillman**  
*Styrelseledamot*

---

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2018

Grant Thornton Sweden AB

**Elizabeth Falk**  
*Auktoriserad revisor*

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Tobin Properties AB (publ) organisationsnummer 556733-4379

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tobin Properties AB (publ) för år 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 46–47. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 50–85 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 2017 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 46–47. 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.

### SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden, och innefattar bland annat de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

### Successiv vinstavräkning

Koncernens nettoomsättning hänförlig till projektutvecklingsverksamheten uppgår till 44 690 TSEK (föregående år 68 509 TSEK).

Koncernen tillämpar för projektintäkter vid projektutveckling av bostäder successiv vinstavräkning baserat på en prognos av slutligt projektergebnat. Det innebär att uppdragsinkomsterna och uppdragsutgifterna redovisas efter uppdragets upparbetsgrad och försäljningsgrad. Graden av upparbetsgrad 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.

Detta kräver att såväl intäkter som kostnader i ett projekt kan bedömas med relativt stor säkerhet. För att uppfylla detta krav behöver koncernen ha ett effektivt system för bedömning av kostnader, upprättande av prognoser och beräkning av den successiva intäktsredovisningen. Med anledning av de bedömningar som görs i samband med beräkning den successiva vinstavräkningen bedömer vi detta område som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

För information om den successiva vinstavräkningen se Not 1 Redovisningsprinciper.

Vår revision omfattar bland annat:

- Granskning av kontrakt.
- Genomgångar av bedömningar i prognoser.
- Stickprovvis granskning av allokerade kostnader samt metod och system för beräkning av den successiva vinstavräkningen.
- Vår revisionsprocess innefattar även bedömningar av träffsäkerheten i bolagets bedömningar av det slutliga utfallet för projekten utifrån historiska projekt. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

### Värdering av projekt- och exploateringsfastigheter

Koncernen har väsentliga tillgångar i form av projekt- och utvecklingsfastigheter. I balansräkningen redovisas dessa till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Det bokförda värdet för projekt- och exploateringsfastigheterna uppgick den 31 december 2017 till 710 141 TSEK (fg år 144 087 TSEK).

Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningsvärdet, 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. Bolaget prövar kontinuerligt gjorda antaganden och följer löpande marknadsutvecklingen. Skillnaden mellan bokfört värde och nettoförsäljningsvärde är i vissa fall små. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till nedskrivningsbehov.

Värdet på projekt- och exploateringsfastigheter kan variera över tiden baserat på förutsättningar för egen produktion eller marknadens efterfrågan på tillgångarna. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar i samband med fastighetsvärderingen anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av avsnitt om redovisningsprinciper Not 1.

Till grund för värderingen ligger antaganden om bland annat förväntad avkastning, kostnader i planerade projekt och försäljningsprognoser i projekt.

Vår revision omfattar bland annat:

- Granskning av förvärvskostnad för projektfastigheter och exploateringsfastigheter och den av bolaget upprättade interna värderingen/de externa värderingstyg som bolaget låtit inhämta.
- Vi granskar antaganden om bland annat förväntad avkastning, bedömningen av kostnader i planerade projekt, antaganden om förväntad försäljning och modell för värdering.
- Slutligen granskas att bolaget använt det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde i de finansiella rapporterna samt utvärderat notupplysningarna.

### Värdering av andelar i intresseföretag och övriga långfristiga fordringar

Koncernens finansiella anläggningstillgångar uppgår till betydande belopp och består främst av Andelar i intresseföretag och Övriga långfristiga fordringar. Både Intresseföretagen och gäldenärerna för de övriga långfristiga fordringarna har som främsta tillgång olika fastighetsbestånd. Vi har granskat om det funnits tillgångar hos respektive intresseföretag och gäldenär som överstiger koncernens bokförda värde på respektive tillgång.

Värderingen har skett med bistånd av värderingsspecialister och bestått av att inhämta externa värderingsintyg från externa värderingar och utföra en kontroll av att dessa överstiger koncernens bokförda värde.

För koncernens principer för upprättande av nedskrivningsprövningar för immateriella och materiella anläggningstillgångar se not 1 och för väsentliga antaganden som tillämpats i årets nedskrivningsprövning se not 2.

### Fortsatt finansiering

Koncernen är i en tillväxtfas och är beroende av ytterligare finansiering för att kunna fortsätta sin verksamhet. Möjligheterna till finansiering är centralt för den fortsatta driften och för hur redovisningen ska upprättas och därför bedöms detta område vara ett särskilt betydelsefullt område i revisionen. Beskrivningen av ledningens bedömning av möjligheterna till fortsatt finansiering finns i årsredovisningen på sidan 55.

Våra granskningsåtgärder har inkluderat granskning av de underlag som ligger till grund för upprättad budget och likviditetsprognoser.

### ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen återfinns på sidorna 3–49 samt sidorna 89–90 (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 revisionspraxis 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 koncern-

redovisningen 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.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

## 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 2017 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 fort-löpande 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 alltså 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.

### REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 46-47 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 27 april 2018

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                                       |



# ÅRSSTÄMMA 2018

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

Aktieägarna i Tobin Properties AB (publ), org nr 556733-4379, kallas härmed till årsstämma tisdagen den 29 maj 2018 klockan 10:00 i Setterwalls Advokatbyrås lokaler på Sturegatan 10, 114 36 Stockholm.

### 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 23 maj 2018, dels anmäla sig för deltagande på bolagsstämman senast den 23 maj 2018.

Anmälan kan göras per brev och ställas till Tobin Properties AB Humlegårdsgatan 19A, 114 46 Stockholm, på telefon 08-120 500 00 eller per e-post till [info@tobinproperties.se](mailto:info@tobinproperties.se). Vid anmälan ska namn, personnummer/organisationsnummer och 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 förvaltarens härom i god tid före den 23 maj 2018, då sådan registrering måste vara verkställd för att beaktas i den utskrift av aktieboken som Euroclear Sweden AB gör per den 23 maj 2018. 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, [tobinproperties.se](http://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 den 23 maj 2018.

Observera att särskild anmälan om aktieägars deltagande vid stämman ska ske även om aktieägaren önskar utöva sin rösträtt vid stämman genom ombud.

## OM TOBIN PROPERTIES

Tobin Properties är ett fastighetsutvecklingsföretag vars affärsidé är att skapa väldesignade bostäder och tillhörande fastigheter med funktionella lösningar utifrån moderna människors behov. Tobin Properties projektportfölj består av utvecklingsprojekt med ett bedömt totalt utvecklat värde om cirka 12 800 MSEK. Bolaget har en stam- och preferensaktie noterad på Nasdaq First North Premier samt ett obligationslån noterat på Nasdaq Stockholm. Avanza Bank AB agerar Certified Adviser åt bolaget.

Mer information finns på [tobinproperties.se](http://tobinproperties.se) 

## KONTAKT

### Per Alnefelt, CFO

072 717 02 17

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

### Rosen Guggenheimer Lindow, Investor Relations

070 453 47 59

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

## OM PROJEKTEN

### Mer information finns på:

- [aril.se](http://aril.se)
- [vyntollare.se](http://vyntollare.se)
- [unum.se](http://unum.se)
- [riosundbyberg.se](http://riosundbyberg.se)
- [kopmangarden.se](http://kopmangarden.se)

## KOMMANDE RAPPORTDATUM

Årsstämma 2018:..... 29 maj 2018

Delårsrapport januari-juni 2018:..... 11 juli 2018

Delårsrapport januari-september 2018:..... 18 oktober 2018





#### KONTAKTUPPGIFTER

TOBIN PROPERTIES AB  
Humlegårdsgatan 19A  
114 46 Stockholm

Telefon: 08-120 500 00  
E-post: [info@tobinproperties.se](mailto:info@tobinproperties.se)  
Org nr 556733-4379  
[tobinproperties.se](http://tobinproperties.se)