



INBJUDAN TILL FÖRVARV AV STAMAKTIER I TOBIN PROPERTIES AB (PUBL)

Global Coordinator och Joint Bookrunner

ABG
SUNDAL COLLIER

Joint Bookrunner

Pareto
Securities

Nasdaq First North Premier är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq koncernen. Bolag på Nasdaq First North Premier är inte föremål för samma regler som ställs på bolag som är noterade på den reglerade huvudmarknaden. De är istället föremål för mindre omfattande regler och regleringar som är anpassade för mindre tillväxtbolag. En investering i ett

bolag som handlas på Nasdaq First North Premier kan därför vara mer riskfylld än en investering i ett bolag noterat på den reglerade huvudmarknaden. Samtliga bolag vars stamaktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Premier har en Certified Adviser som övervakar att regelverket efterlevs. Det är börsen (Nasdaq Stockholm AB) som godkänner ansökan om upptagande till handel.

VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av Tobin Properties AB:s (publ) erbjudande av stamaktier till allmänheten i Sverige och till institutionella investerare ("Erbjudandet") och upptagande till handel av stamaktierna på Nasdaq First North Premier i Stockholm ("Nasdaq First North Premier"). Med "Tobin Properties" eller "Bolaget" avses, beroende på sammanhanget, Tobin Properties AB (publ) (ett svenskt publikt aktiebolag), den koncern vari Tobin Properties AB (publ) är moderbolag ("Koncernen"). Med "Huvudägarna" avses Erik Karlin, privat och genom det helägda bolaget Karlin & CO Stockholm AB och Johan Varland, genom det helägda bolaget Egobox AB. Med Säljande Aktieägare avses Erik Karlin, privat och genom det helägda bolaget Karlin & CO Stockholm AB samt tre ytterligare befintliga aktieägare som samtliga erbjuder stamaktier i Erbjudandet. Med ("Global Coordinator") avses ABG Sundal Collier AB ("ABG") som tillsammans med Pareto Securities AB ("Pareto Securities") benämns ("Joint Bookrunners"). Se avsnittet "Definitioner" för definitionerna av dessa och andra termer i Prospektet.

Erbjudandet riktar inte till allmänheten i något annat land än Sverige. Erbjudandet riktar inte heller till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Inga åtgärder har vidtagits eller kommer att vidtas i någon annan jurisdiktion än Sverige som tillåter att stamaktierna erbjuds till allmänheten, eller som tillåter innehav och spridning av Prospektet eller några andra dokument som rör Bolaget eller stamaktier i en sådan jurisdiktion. Ansökningar om att förvärva stamaktier som strider mot sådana regler kan komma att ogiltigförklaras. Personer som tar del av Prospektet uppmanas av Bolaget och Joint Bookrunners att skaffa information om och att iaktta sådana restriktioner. Varken Bolaget eller någon av Joint Bookrunners påtar sig juridiskt ansvar för överträdelse av någon person, vare sig potentiell investerare eller inte, av sådana restriktioner. Stamaktierna i Erbjudandet har inte granskats av någon federal eller delstatlig värdepapperskommission eller reglerande myndighet i USA. De ovan nämnda myndigheterna har heller inte bekräftat riktigheten i eller bedömt lämpligheten av Prospektet. Eventuella påståenden om motsatsen utgör ett brott i USA. Stamaktierna i Erbjudandet har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt den amerikanska Värdepapperslagen från 1933 i dess ändrade lydelse, ("Securities Act") eller enligt någon värdepapperslag i en amerikansk delstat och erbjuds och säljs i USA enbart till kvalificerade institutionella köpare enligt definitionen och i enlighet med Rule 144A i Securities Act och till vissa non-U.S. persons i transaktioner utanför USA i enlighet med Regulation S i Securities Act. Potentiella köpare som är kvalificerade institutionella köpare meddelas härmed att säljarna av stamaktierna i Erbjudandet kan omfattas av undantaget från bestämmelserna i Section 5 i Securities Act enligt Rule 144A. Stamaktierna får endast erbjudas, säljas, belånas eller på annat sätt överföras inom USA som resultat av ett undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i Securities Act och i enlighet med tillämplig värdepapperslag i någon delstat. Informationen i Prospektet har tillhandahållits av Bolaget och andra källor som identifieras här. Spridning av Prospektet till annan än mottagaren som specificeras av Joint Bookrunners eller dess representanter är förbjuden, liksom till personer som eventuellt har anlåtits för att underrätta mottagaren om ärendet, och varje röjande av innehållet som saknar föregående skriftligt tillstånd från Bolaget är förbjudet. All reproduktion eller spridning av Prospektet i USA, i sin helhet eller delar därunder, och allt röjande av innehållet till andra personer är förbjudet. Prospektet är personligt för varje mottagare och utgör inte ett erbjudande till andra personer eller till allmänheten att förvärva stamaktier i Erbjudandet.

Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med kapitel 2, 25 § och 26 § i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Domstolarna i Sverige har exklusiv jurisdiktion att avgöra konflikt eller tvist som uppstått ur eller i anslutning till Erbjudandet eller Prospektet. Prospektet finns tillgängligt på Tobin Properties hemsida www.tobinproperties.se, Finansinspektionens hemsida www.fi.se samt European Securities and Markets Authority:s hemsida www.esma.europa.eu.

Stabilisering

I anslutning till Erbjudandet kan Global Coordinator utföra transaktioner med syfte att stödja marknadspriset på stamaktierna till nivåer över dem som annars kan råda på den öppna marknaden. Sådan stabiliseringstransaktion kan utföras på Nasdaq First North Premier, OTC-marknad eller annat sätt, vid valfri tidpunkt under perioden som inleds den första dagen som handel i stamaktierna sker på Nasdaq First North Premier och med avslutning senast 30 kalenderdagar därefter. Global Coordinator är emellertid inte förpliktade att genomföra någon stabilisering och det finns ingen garanti för att stabilisering kommer att genomföras.

En stabilisering, om sådan genomförs, kan upphöra när som helst utan föregående meddelande. Under inga omständigheter kommer transaktioner att genomföras på nivåer ovanför det offererade priset. Inom en vecka efter stabiliseringsperiodens slut ska Global Coordinator offentliggöra huruvida en stabilisering har skett eller inte, datum då stabiliseringen påbörjades, datum då stabilisering senast

ägde rum och prisintervallet där stabilisering genomfördes för vart och ett av de datum då stabiliseringstransaktioner har genomförts.

Framåtriktade uttalanden

Prospektet innehåller vissa framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden är uttalanden som inte relaterar till historiska fakta och händelser och sådana uttalanden och åsikter som rör framtiden och som, till exempel, innehåller formuleringar som "antar", "anser", "avser", "bedömer", "beräknar", "borde", "bör", "enligt uppskattningar", "företser", "företsäger", "förväntar", "har åsikten", "kan", "kommer att", "planerar", "planlägger", "potentiell", "prognostiserar", "skulle kunna", "så vitt känt", "tror" eller liknande uttryck, där avsikten är att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Detta gäller, framförallt, uttalanden och åsikter i Prospektet som behandlar kommande ekonomisk avkastning, planer och förväntningar för Bolagets verksamhet och styrning, framtida tillväxt och lönsamhet samt den generella ekonomiska och juridiska miljön och andra frågeställningar som rör Bolaget.

Framåtriktade uttalanden baseras på nuvarande beräkningar och antaganden som görs på grundval av vad Bolaget känner till. Sådana framåtriktade uttalanden påverkas av risker, osäkerheter och andra faktorer som kan leda till att de faktiska resultaten, inklusive Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och rörelseresultat, kommer att skilja sig uttalat från resultaten, eller inte uppfylla de förväntningar som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden eller visar sig vara mindre gynnsamma än resultaten som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden. På motsvarande sätt bör potentiella investerare inte sätta orimligt hög tilltro till dessa framåtriktade uttalanden och de rekommenderas starkt att läsa Prospektet i sin helhet. Varken Bolaget, Huvudägarna eller någon av Joint Bookrunners kan lämna garantier för den framtida riktigheten hos de presenterade åsikterna eller huruvida de förutspådda utvecklingarna faktiskt kommer att inträffa.

Med anledning av de risker, osäkerheter och antaganden som sammanhänger med framåtriktade uttalanden, är det möjligt att de i Prospektet nämnda framtida händelserna inte kommer att inträffa. De framåtriktade uppskattningar och förhandsberäkningar som härstammar från tredjepartsstudier och hänvisas till i Prospektet kan visa sig vara inkorrekta. Faktiska resultat, genomförande eller händelser kan skilja sig i betydande grad från vad som angetts i sådana uttalanden till följd av, utan begränsning: ändringar av allmänna ekonomiska förhållanden, framförallt ekonomiska förhållanden på marknader där Bolaget verkar, ändrade räntenivåer, ändrade valutakurser, ändrade konkurrensnivåer, ändringar i lagar och förordningar samt förekomsten av olyckor eller miljökador.

Efter Prospektets datum åter sig varken Bolaget, Huvudägarna eller Joint Bookrunners, om det inte föreskrivs enligt lag eller i Nasdaq First North Premiers regelverk för emittenter, att uppdatera framåtriktade uttalanden eller anpassa dessa framåtriktade uttalanden efter faktiska händelser eller utvecklingar.

Bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Tobin Properties verksamhet och den marknad som Tobin Properties är verksamt på. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor.

Branschpublikationer eller -rapporter anger vanligtvis att informationen i dem har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i Prospektet och som har hämtats från eller härrör ur dessa branschpublikationer eller -rapporter. Bransch- och marknadsinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka till sin tur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna.

Information som kommer från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Presentation av finansiell information

De siffror som redovisas i Prospektet har, i vissa fall, avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellerna i Prospektet. Alla finansiella belopp anges i svenska kronor ("SEK"), om inte annat anges. "MSEK" står för miljoner kronor. Om inget annat uttryckligen anges, har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information i Prospektet som rör Bolaget och som inte ingår i den reviderade informationen eller har granskats av Bolagets revisor enligt vad som anges här, härstammar från Bolagets internredovisning och rapporteringssystem.

INNEHÅLL

| | | | |
|--|----|--|------|
| Sammanfattning | 4 | Bolagsordning | 69 |
| Risikfaktorer | 14 | Legala frågor och kompletterande information | 71 |
| Inbjudan till förvärv av stamaktier i Tobin Properties | 20 | Skattefrågor i Sverige | 75 |
| Bakgrund och motiv | 21 | Definitioner | 77 |
| VD har ordet | 22 | Delårsrapport | F-1 |
| Villkor och anvisningar | 23 | Revisors rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag | F-13 |
| Marknadsöversikt | 26 | Historisk finansiell information för räkenskapsåren 2015 och 2014 | F-14 |
| Verksamhetsbeskrivning | 34 | Noter | F-22 |
| Utvald historisk finansiell information | 53 | Revisors rapport avseende omarbetade finansiella rapporter över historisk finansiell information | F-45 |
| Operationell och finansiell översikt | 57 | Adresser | A-1 |
| Eget kapital, skuldsättning och annan finansiell information | 61 | | |
| Aktiekapital och ägarförhållanden | 62 | | |
| Styrelse, ledande befattningshavare och revisor | 65 | | |
| Bolagsstyrning | 67 | | |

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

ERBJUDANDET

Prospektet har upprättats med anledning av Bolagets erbjudande till allmänheten i Sverige och till institutionella investerare i Sverige och internationellt att förvärva stamaktier i Tobin Properties och upptagande till handel av stamaktierna på Nasdaq First North Premier ("Erbjudandet").

ANTALET STAMAKTIER SOM ERBJUDS

Erbjudandet omfattar högst 2 515 000 stamaktier, varav högst 1 875 000 är nyemitterade stamaktier och upp till 640 000 utgörs av befintliga stamaktier. Av dessa befintliga stamaktier erbjuds 300 000 stamaktier av Erik Karlin, VD i Bolaget, och 340 000 stamaktier av tre övriga befintliga aktieägare (de "Säljande Aktieägarna"). På begäran av Joint Bookrunners har Bolaget dessutom åtagit sig att emittera ytterligare högst 377 250 stamaktier för att täcka eventuell över-tilldelning ("Övertilldelningsoptionen") i samband med Erbjudandet.

ERBJUDANDEPRIS

Erbjudandepriiset har fastställts av Huvudägarna, i samråd med styrelsen för Tobin Properties och Joint Bookrunners, till 80 SEK per stamaktie. Fastställande har skett dels baserat på kontakter med institutionella investerare i en form av anbudsförfarande som genomförts under en period för marknadssondering innan offentliggörandet av Erbjudandet, dels, rådande marknadsförhållanden samt en jämförelse med marknadspriset för andra jämförbara fastighetsutvecklingsbolag noterade på reglerad marknad i Sverige. Därtill har den riktade emissionen som genomfördes under fjärde kvartalet 2015, till kvalificerade investerare, med ett pris på jämförbara nivåer, beaktats. Courtaget utgår ej.

VIKTIG INFORMATION RÖRANDE MÖJLIGHET ATT SÄLJA TILDELDE STAMAKTIER

Besked om tilldelning till allmänheten i Sverige sker genom utskick av avräkningsnota, vilket beräknas ske omkring den 28 oktober 2016. Efter det att betalning för tilldelade stamaktier hanterats av Pareto Securities kommer betalda stamaktier att överföras till av förvärvaren anvisad värdepappersdepå eller VP-konto. Handel i Tobin Properties stamaktier på Nasdaq First North Premier beräknas

komma att påbörjas omkring den 28 oktober 2016. Investerare uppmärksammas på att det kan hända att stamaktier inte finns tillgängliga på förvärvarens VP-konto eller värdepappersdepå förrän tidigast 1 november 2016, vilket kan innebära att förvärvaren inte har möjlighet att sälja dessa stamaktier över handelsplatsen från och med den dag då handeln i stamaktien påbörjats utan först när stamaktierna finns tillgängliga på VP-kontot eller värdepappersdepån.

PRELIMINÄR TIDSPLAN

Anmälingsperiod, allmänheten i Sverige 20 oktober – 26 oktober 2016

Anmälingsperiod, institutionella investerare 20 oktober – 27 oktober 2016

Första dag för handel på Nasdaq First North Premier 28 oktober 2016

Likviddag 1 november 2016

ÖVRIGT

ISIN-kod SE0006026985

Kortnamn (ticker) på Nasdaq First North Premier TOBIN

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2016 29 november 2016

Bokslutskommuniké 28 februari 2017

Årsredovisning 2016 27 april 2017

Delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 29 maj 2017

SAMMANFATTNING

Sammanfattningen är upprättad enligt informationskrav vilka redogörs för i "Punkter". Punkterna är numrerade i avsnitten A – E (A.1 – E.7).

Denna sammanfattning innehåller alla de punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det dock finnas luckor i punkternas numrering.

Även om det krävs att en punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuella värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av punkten tillsammans med angivelsen "Ej tillämplig".

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

- | | |
|--|--|
| A.1 <i>Introduktion och varningar</i> | Denna sammanfattning bör läsas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av Prospektet i sin helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende information i ett prospekt anförs vid domstol, kan den investerare som är kârânde i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet, eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper. |
| A.2 <i>Vidareförsäljning av stamaktier eller slutlig placering av stamaktier genom finansiella mellanhänder</i> | Ej tillämplig; Bolaget använder inga finansiella mellanhänder för återförsäljning eller slutlig placering av stamaktier efter offentliggörandet av Prospektet. |
-

AVSNITT B – EMITTENT OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

- | | |
|---|---|
| B.1 <i>Firma och handelsbeteckning</i> | Bolagets firma (tillika handelsbeteckning) är Tobin Properties AB (publ). |
| B.2 <i>Säte/Bolagsform/ Jurisdiktion/Land där Bolaget bildades</i> | Tobin Properties är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades i Sverige den 4 april 2007 och registrerades vid Bolagsverket den 3 juli 2007. Bolaget har bedrivit sin nuvarande verksamhet sedan 2010. Bolagets organisationsnummer är 556733-4379. Tobin Properties har sitt säte i Stockholm och dess verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). |
| B.3 <i>Huvudsaklig verksamhet</i> | <p>Tobin Properties förvärvar, utvecklar och säljer fastigheter för bostadsändamål. Bolaget utvecklar bostadsfastigheter, antingen genom förvärv av byggrätter eller genom förvärv av befintliga fastigheter i syfte att riva och producera nya bostäder alternativt konvertera kommersiella lokaler till bostäder. Bolaget inriktar sig på attraktiva bostadslågen, främst i Stockholm med närförorter. Tobin Properties samarbetar med utvalda arkitekter och konsulter för utformningen och med utvalda mäklare för försäljningen av bostäderna. För uppförandet av bostäderna upphandlar Tobin Properties entreprenadtjänster från väletablerade byggföretag.</p> <p>Tobin Properties affärsidé utgår från två perspektiv, bostadsköparens och stadens. För bostadsköparna, Bolagets kunder, är ambitionen att utveckla funktionella och väldesignade bostäder, som möter samtida människors behov. Men det är även viktigt för Bolaget att se till kvarteret där bostaden ligger och utveckla hela stadsbilden, vilket syftar till att ge högre attraktionskraft till området som helhet, såväl för nyinflyttade som befintliga invånare.</p> <p>Tobin Properties har per dagen för Prospektet, 20 bostadsprojekt i sin projektportfölj. Dessa omfattar totalt cirka 2 200 bostäder till ett färdigutvecklat värde om cirka 10 900 MSEK.</p> |
| B.4a <i>Betydande trender</i> | <p>Nedan följer en beskrivning av de senaste och mest betydande trenderna som påverkar Bolaget och dess bransch.</p> <p>Bostadsmarknaden och de förutsättningar som ligger till grund för bostadsutveckling påverkas av en rad faktorer, däribland ett antal makrofaktorer såsom befolkningstillväxt, ökad disponibel inkomst och det rådande räntelåget. Bostadsmarknaden i Stockholmsregionen påverkas i sin tur i hög utsträckning av den rådande urbaniseringstrenden där en stor del av befolkningstillväxten förväntas ske i storstadsregionerna, och framförallt Stockholmsregionen.</p> |
| B.5 <i>Koncernbeskrivning</i> | Tobin Properties AB (publ) är för närvarande moderbolag till fyra helägda dotterbolag samt två direkt delägda dotterbolag. Samtliga bolag bildades och är verksamma i Sverige. |
-

B.6 Större aktieägare

I nedanstående tabell visas Bolagets tio största aktieägare per den 30 september 2016 och därefter kända förändringar. Bolaget har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier av serie A.

| AKTIEÄGARE | Antal stamaktier | Antal preferensaktier | Andel aktiekapital (%) | Andel röster (%) |
|---|------------------|-----------------------|------------------------|------------------|
| Erik Karlin, privat och via bolag ¹⁾ | 3 131 250 | 0 | 34,34 | 38,10 |
| Johan Varland via bolag ²⁾ | 1 237 500 | 0 | 13,57 | 15,06 |
| JRS Asset Management AB | 729 328 | 152 577 | 9,67 | 9,06 |
| Indiska Fastighets AB | 625 000 | 0 | 6,85 | 7,61 |
| Sara Karlin | 500 000 | 0 | 5,48 | 6,08 |
| Färna Invest AB | 187 266 | 0 | 2,05 | 2,28 |
| Membrain Network Capital AB | 125 000 | 0 | 1,37 | 1,52 |
| Gitlis AB | 125 000 | 0 | 1,37 | 1,52 |
| Creades | 124 844 | 0 | 1,37 | 1,52 |
| Roosgruppen AB | 124 844 | 0 | 1,37 | 1,52 |
| Total tio största ägare | 6 910 032 | 152 577 | 77,46 | 84,27 |
| Övriga ägare | 1 207 468 | 847 665 | 22,54 | 15,73 |
| Totalt | 8 117 500 | 1 000 242 | 100,00 | 100,00 |

¹⁾ Erik Karlin äger stamaktier via sitt helägda bolag Karlin & CO Stockholm AB.

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

Såvitt Bolagets styrelse känner till finns inga aktieägaravtal eller andra avtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till att gemensamt påverka Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

B.7 Utvald historisk finansiell information

Den utvalda finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från de reviderade finansiella rapporterna för åren 2015 och 2014. Redovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards ("IFRS") och har reviderats av Bolagets revisor. Den utvalda historiska finansiella informationen innehåller också Tobin Properties halvårsrapport för perioden 1 januari 2016 – 30 juni 2016 tillsammans med jämförande finansiell information för motsvarande period föregående räkenskapsår som har varit föremål för översiktlig granskning av Bolagets revisor. Ingen annan information i Prospektet har granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Prospektet innehåller vissa alternativa finansiella nyckeltal som inte har definierats enligt IFRS. Tobin Properties bedömer att dessa nyckeltal ger en bättre förståelse för Bolagets ekonomiska trender. Dessa finansiella nyckeltal har, om inget annat anges, inte reviderats och ska inte betraktas enskilt eller som ett alternativ till prestationsnyckeltal som har framtagits i enlighet med IFRS. Dessutom bör sådana nyckeltal, såsom Tobin Properties har definierat dem, inte jämföras med andra nyckeltal med liknande namn som används av andra bolag. Detta beror på att ovan nämnda nyckeltal inte alltid definieras på samma sätt och andra bolag kan räkna fram dem på ett annat sätt än Tobin Properties.

| KONCERNENS RESULTATRÄKNING | | | | |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp i TSEK | Ej reviderad 1 jan–30 jun 2016 | Ej reviderad 1 jan–30 jun 2015 | Reviderad 2015 | Reviderad 2014 |
| Nettoomsättning | 6 881 | 3 989 | 10 986 | 3 961 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 369 | – | – | – |
| Totala intäkter | 9 250 | 3 989 | 10 986 | 3 961 |
| Fastighetskostnader | –526 | – | –533 | – |
| Övriga externa kostnader | –6 180 | –4 273 | –9 320 | –9 396 |
| Personalkostnader | –7 211 | –4 017 | –9 543 | –1 990 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | –38 | – | –75 | –36 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | –5 399 | 3 355 | –1 728 | 11 504 |
| Rörelseresultat | –10 104 | –946 | –10 213 | 4 043 |
| Finansnetto | –449 | 74 | 266 | –551 |
| Resultat före skatt | –10 553 | –872 | –9 947 | 3 492 |
| Skatt | –158 | – | –3 347 | –55 |
| Årets resultat | –10 711 | –872 | –13 293 | 3 437 |
| Hänförligt till: | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | –10 884 | –841 | –13 436 | 3 469 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 173 | –31 | 143 | –33 |
| | –10 711 | –872 | –13 293 | 3 437 |

| KONCERNENS BALANSRÄKNING | | | | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Belopp i TSEK | Ej reviderad 30 jun 2016 | Ej reviderad 30 jun 2015 | Reviderad 31 dec 2015 | Reviderad 31 dec 2014 |
| TILLGÅNGAR | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | | |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 195 | 297 | 233 | 92 |
| Andelar i intresseföretag | 63 269 | 66 243 | 69 977 | 62 888 |
| Fordringar hos intresseföretag | 9 110 | 13 998 | 6 000 | 9 815 |
| Övriga långfristiga fordringar | 103 835 | 1 255 | 1 290 | 2 865 |
| Summa anläggningstillgångar | 176 409 | 81 792 | 77 500 | 75 661 |
| Omsättningstillgångar | | | | |
| Projektfastigheter | 377 542 | 175 139 | 232 979 | 85 705 |
| Exploateringsfastigheter | 53 294 | – | 53 294 | – |
| Kundfordringar | 285 | 1 618 | 591 | 1 277 |
| Fordringar hos intresseföretag | – | – | 1 000 | 512 |
| Övriga fordringar | 7 013 | 7 501 | 4 420 | 4 335 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 494 | 6 164 | 939 | 404 |
| Likvida medel | 28 354 | 24 845 | 151 740 | 1 444 |
| Summa omsättningstillgångar | 466 982 | 215 267 | 444 964 | 93 677 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 643 391 | 297 060 | 522 465 | 169 338 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | | |
| Eget kapital | | | | |
| Aktiekapital | 1 012 | 824 | 1 012 | 739 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 352 830 | 208 143 | 358 143 | 120 100 |
| Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat | –71 903 | –14 235 | –47 490 | 104 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 281 940 | 194 732 | 311 665 | 120 943 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 322 | 12 | 150 | 36 |
| Summa eget kapital | 282 262 | 194 745 | 311 815 | 120 980 |
| Långfristiga skulder | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 123 163 | 90 000 | 76 000 | 34 000 |
| Övriga långfristiga skulder | 45 660 | 1 520 | 19 884 | 1 340 |
| Uppskjutna skatteskulder | 850 | 14 | 850 | 14 |
| Summa långfristiga skulder | 169 672 | 91 534 | 96 734 | 35 354 |
| Kortfristiga skulder | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 155 493 | – | 94 319 | 960 |
| Förskott från kunder | 275 | – | 100 | – |
| Leverantörsskulder | 30 920 | 8 505 | 10 886 | 5 383 |
| Aktuella skatteskulder | 3 072 | 177 | 3 011 | 60 |
| Övriga skulder | 409 | 218 | 4 613 | 4 669 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 288 | 1 882 | 988 | 1 932 |
| Summa kortfristiga skulder | 191 457 | 10 781 | 113 915 | 13 004 |
| Summa skulder | 361 129 | 102 315 | 210 649 | 48 358 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 643 391 | 297 060 | 522 465 | 169 338 |

| KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS | | | | |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Belopp i TSEK | Ej reviderad 1 jan–30 jun 2016 | Ej reviderad 1 jan–30 jun 2015 | Reviderad 1 jan–31 dec 2015 | Reviderad 1 jan–31 dec 2014 |
| <i>Den löpande verksamheten</i> | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | -10 553 | -872 | -9 947 | 3 492 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 7 201 | -3 355 | 1 871 | -11 754 |
| Betald skatt | -510 | 117 | 440 | 4 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -3 862 | -4 110 | -7 636 | -8 258 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | | | |
| Förändring exploateringsfastigheter | - | - | -53 294 | - |
| Förändring projektfastigheter | -134 652 | -89 434 | -147 274 | -84 395 |
| Förändring kortfristiga fordringar | -841 | -8 606 | -423 | -2 434 |
| Förändring kortfristiga skulder | 16 719 | -1 380 | 4 602 | 6 073 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -122 636 | -103 530 | -204 026 | -89 014 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | - | -204 | -235 | -38 |
| Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan | -5 052 | -143 | -9 188 | - |
| Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan | 455 | - | - | - |
| Förvärv av finansiella tillgångar | -111 424 | -4 910 | -13 865 | -58 337 |
| Avyttring av finansiella tillgångar | - | 2 338 | 10 389 | 19 578 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -116 020 | -2 920 | -12 899 | -38 797 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | | | |
| Nyemission | - | - | 150 188 | - |
| Emissionskostnader | -5 313 | -3 672 | -3 672 | -4 700 |
| Erhållna/återbetalade aktieägartillskott | - | - | - | -2 000 |
| Emission av preferensaktier | - | 91 800 | 91 800 | 115 000 |
| Upptagna lån | 207 939 | 57 080 | 155 243 | 35 105 |
| Amortering av lån | -73 826 | -1 860 | -1 340 | -7 894 |
| Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare | -13 529 | -13 498 | -24 998 | -6 613 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 115 270 | 129 851 | 367 221 | 128 899 |
| Årets kassaflöde | -123 386 | 23 401 | 150 296 | 1 088 |
| Likvida medel vid årets början | 151 740 | 1 444 | 1 444 | 356 |
| Likvida medel vid årets slut | 28 354 | 24 845 | 151 740 | 1 444 |

KONCERNENS NYCKELTAL

Nedan följer Koncernens nyckeltal som omfattas av den historiska finansiella informationen.

| Belopp i TSEK (om inte annat anges) | Ej reviderad 1 jan – 30 jun 2016 | Ej reviderad 1 jan – 30 jun 2015 | Reviderad 1 jan – 31 dec 2015 | Reviderad 1 jan – 31 dec 2014 |
|---|--|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Omsättningstillväxt, % ¹⁾ | 72,5 | n/a | 177,4 | n/a |
| EBIT-marginal, % ¹⁾ | -109,2 | -23,7 | -93,0 | 102,1 |
| Soliditet, % ¹⁾ | 44 | 66 | 60 | 71 |
| Genomsnittligt antal anställda, st. | 14 | 7 | 10 | 3 |
| Antal anställda vid periodens slut, st. | 15 | 8 | 13 | 4 |
| Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st. | 8 117 500 | 6 242 500 | 6 299 007 | 6 242 500 |
| Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st. | 8 117 500 | 6 242 500 | 8 117 500 | 6 242 500 |
| Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st. | 2 000 000 | 1 711 944 | 1 855 972 | 642 740 |
| Antal utestående preferensaktier vid periodens slut, st. | 2 000 000 | 2 000 000 | 2 000 000 | 1 150 000 |

¹⁾ Detta nyckeltal är ett alternativt nyckeltal som inte är reviderat eller definierat enligt IFRS.

DEFINITIONER AV ALTERNATIVA NYCKELTAL SOM INTE ÄR DEFINIERADE ENLIGT IFRS

Omsättningstillväxt: Skillnad i nettoomsättning jämfört med motsvarande period under föregående år. Nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för hur Bolagets tillväxtstrategi uppfylls samt om Bolagets finansiella mål om en genomsnittlig tillväxt om 25 procent, för åren 2016–2020, uppfylls.

EBIT-marginal: Rörelseresultat / Totala intäkter. EBIT-marginal är ett nyckeltal som Bolaget betraktar som relevant för investerare som vill bedöma Bolagets möjligheter att uppnå till en branschmässig lönsamhetsnivå.

Soliditet: Eget kapital i förhållande till balansomslutning. Soliditet är ett nyckeltal som Bolaget betraktar som relevant för investerare som vill bedöma Bolagets möjligheter att uppnå en branschmässig lönsamhetsnivå och Bolagets förmåga att nå upp till sitt finansiella mål om en soliditet över 30 procent.

Väsentliga förändringar i Tobin Properties finansiella situation och rörelseresultat under perioden för den historiska finansiella informationen

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2015 och 2014

Totala intäkter

Bolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 10 986 TSEK (3 961). Ökningen i nettoomsättning jämfört med motsvarande period föregående år är främst ett resultat av större volym i projektportföljen med säljstart år 2015 samt hyresintäkter från exploateringsfastighet som förvärvades under året.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för 2015 uppgick till –10 213 TSEK (4 043) vilket är en minskning med 14 256 TSEK. Resultatet förklaras av ökade personalkostnader samt minskat resultat från andelar i intresseföretag.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under 2015 till –204 026 TSEK (–89 014). Denna minskning hänförs sig främst till förvärv av projekt- och exploateringsfastigheter.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under 2015 till –12 899 TSEK (–38 797). Kassaflödet hänförs sig främst till investeringar i samt utlåning och återbetalning av lån till intresseföretag.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick under 2015 till 367 221 TSEK (128 899). Förändringen hänförs sig till nyemissioner samt upptagna lån.

Totalt uppgick periodens kassaflöde 2015 till 150 296 TSEK (1 088). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 151 740 (1 444).

Jämförelse mellan perioden januari till juni 2016 och januari till juni 2015

Totala intäkter

Bolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 6 881 TSEK (3 989). Ökningen av Bolagets nettoomsättning jämfört med motsvarande period föregående år beror främst på ökade arvoden avseende ekonomisk förvaltning om 1 000 TSEK samt hyresintäkter om 1 346 TSEK som är ett resultat av förvärvat exploateringsfastighet under andra halvåret 2015.

Övriga rörelseintäkter uppgick till 2 369 TSEK (–) och är hänförligt till försäljning av andelar i dotterbolag.

Rörelseresultat

Bolagets rörelseresultat för perioden uppgick till –10 104 TSEK (–946) och är framför allt hänförligt till ökade rörelsekostnader som ett resultat av en växande verksamhet samt förlust i andelar i intresseföretag.

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till –122 636 TSEK (–103 530), vilket är hänförligt till investeringar i projektfastigheter.

Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –116 020 TSEK (–2 920) och hänförde sig främst till investeringar i projekt.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 115 270 TSEK (129 851) och var främst hänförligt till upptagna lån för 2016 samt nyemission av preferensaktier för 2015.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till –123 386 TSEK (23 401). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 28 354 TSEK (24 845).

Väsentliga förändringar avseende Tobin Properties finansiella situation och rörelseresultat efter den 30 juni 2016

Efter rapportperiodens utgång och fram till och med dagen för Prospektet har bindande avtal tecknats om försäljning av bostäder till ett värde om 23 MSEK inklusive långsiktiga fastighetslån i bostadsrättsföreningarna.

1 juli emitterades ett treårigt säkerställt obligationslån om 225 MSEK. Likviden ska användas för investeringar i projekt och för inlösen av preferensaktier av serie A motsvarande en sammanlagd inlösenlikvid om 110 MSEK.

I juli förvärvades en kommersiell fastighet i Orminge i Nacka. Fastigheten är fullt uthyrd med årliga driftnetton om 1,2 MSEK. Bolaget har för avsikt att i samarbete med Nacka kommun driva detaljplan för bostäder. Köpeskillingen uppgår till 19,5 MSEK, samt en tilläggsköpeskilling vid lagakraftvunnen detaljplan för bostäder. Priset på tilläggsköpeskillingen är beroende av den blivande byggrättens storlek.

Säljstart inleddes den 22 augusti av den andra etappen av projekt Äril i Norra Djurgårdsstaden som omfattar 36 bostäder.

Den 12 september 2016 offentliggjorde Tobin Properties en ledningsförändring där Tobin Properties breddar ledningsgruppen genom rekryteringen av Per Alnefelt som ny CFO. Per Alnefelt tillträder sin tjänst vid årsskiftet 2016/2017 och efterträder Johan Varland, en av Tobin Properties grundare, som kvarstår i ledningsgruppen och tillträder tjänsten som transaktionschef med ansvar för projektförvärv och affärsutveckling.

Den 14 september 2016 emitterade Tobin Properties ytterligare obligationer om 75 MSEK under Bolagets befintliga utestående obligationslån med ett rambelopp om 500 MSEK.

Den 18 september 2016 tecknar Tobin Properties avtal om att apportera in byggrätter för cirka 150 lägenheter i Bolagets projekt Golfbacken 2, vid Tyresö golfbana.

| | | |
|-------------|---|---|
| B.8 | <i>Utvald proforma-redovisning</i> | Ej tillämplig; ingen proformaredovisning lämnas i Prospektet. |
| B.9 | <i>Resultatprognos</i> | Ej tillämplig; ingen resultatprognos eller beräkning av förväntat resultat lämnas i Prospektet. |
| B.10 | <i>Anmärkingar i revisionsberättelser</i> | Ej tillämplig; inga anmärkingar finns i revisionsberättelserna för den historiska finansiella informationen inkluderat i Prospektet. |
| B.11 | <i>Otillräckligt rörelsekapital</i> | Ej tillämplig; det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för Koncernens aktuella behov den kommande tolv månadersperioden per dagen för Prospektet. |

AVSNITT C – VÄRDEPAPPER

| | | |
|------------|--|---|
| C.1 | <i>Slag och kategori</i> | Styrelsen för Tobin Properties har ansökt om notering av Bolagets stamaktie på Nasdaq First North Premier. ISIN-koden för Tobin Properties stamaktie är SE0006026985. |
| C.2 | <i>Valuta</i> | Stamaktierna är denominerade i SEK. |
| C.3 | <i>Antal utgivna stamaktier</i> | Per dagen för Prospektet finns 9 117 742 aktier utestående i Bolaget varav 8 117 500 är stamaktier och 1 000 242 är preferensaktier av serie A. Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade stamaktier är fullt betalda. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,10 SEK. Det totala antalet stamaktier i Bolaget kommer efter Erbjudandets fullföljande, förutsatt full teckning och efter fullt utnyttjande av Övertilldelningsoptionen, att uppgå till 10 369 750. |
| C.4 | <i>Aktiernas rättigheter</i> | <p>Stamaktierna i Erbjudandet är av samma slag. Rättigheterna förenade med stamaktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).</p> <p>Rösträtt Varje stamaktie berättigar innehavaren till en (1) röst på bolagsstämma. Varje aktieägare är berättigad till det antal röster som motsvarar aktieägarens totala innehav av stamaktier i Bolaget.</p> <p>Företrädesrätt till nya stamaktier med mera. Om Bolaget emitterar nya stamaktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittnings-emission har aktieägarna företrädesrätt att teckna sådana stamaktier i förhållande till det antal stamaktier som de innehade före emissionen.</p> <p>Rätt till vinstutdelning och behållning vid likvidation Samtliga stamaktier i Bolaget ger lika rätt till vinstutdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Beslut om vinstutdelning i aktiebolag fattas av bolagsstämman. Rätt till vinstutdelning tillkommer den som på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är registrerad som ägare av stamaktier i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Vinstutdelningen utbetalas normalt till aktieägarna som ett kontant belopp per aktie genom Euroclear Sweden, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende vinstutdelningsbeloppet under en period som begränsas i tiden genom regler om tioårig preskription. Vid preskription tillfaller vinstutdelningsbeloppet Bolaget. Det finns inga restriktioner avseende rätten till vinstutdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt.</p> |
| C.5 | <i>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</i> | Ej tillämplig; samtliga emitterade stamaktier är fritt överlåtbara. |
| C.6 | <i>Ansökan om upptagande till handel på reglerad marknad</i> | Ej tillämplig; Tobin Properties har ansökt om notering av Bolagets stamaktier på Nasdaq First North Premier som är en Multilateral Trading Facility (MTF). Nasdaq First North Premier har den 17 oktober 2016 beviljat Bolagets ansökan under förutsättning att villkoren för spridning av stamaktierna uppfylls per dagen för första dag för handel. Beräknad första dag för handel är 28 oktober 2016. Bolagets stamaktier kommer att handlas på Nasdaq First North Premier under kortnamnet (ticker) TOBIN. |
| C.7 | <i>Utdelningspolicy</i> | Bolagets utdelningspolicy är att årligen dela ut maximalt 25 procent av Bolagets resultat efter skatt, inklusive utdelning på preferensaktier. Innehavare av Bolagets preferensaktier har företräde till utdelning framför stamaktieägare och inom ramen för utdelningspolicyen kommer belopp som delas ut avseende preferensaktier att beaktas innan eventuell utdelning till stamaktieägare fastställs. Beslut om utdelningar och storleken därav kommer vidare att fastställas utifrån Bolagets långsiktiga tillväxt, resultatutveckling och kapitalbehov med hänsyn tagen till vid var tid gällande mål och strategier. Utdelningen ska, i den mån utdelning föreslås, vara väl avvägd med hänsyn till verksamhetens mål, omfattning och risk. |

AVSNITT D – RISKER

- D.1** *Huvudsakliga risker relaterade till emittenten och branschen* *Tobin Properties verksamhet och marknad är föremål för ett antal risker som helt eller delvis är utanför Bolagets kontroll och som påverkar eller kan komma att påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Nedanstående riskfaktorer, som beskrivs utan inbördes rangordning och utan anspråk på att vara heltäckande, bedöms vara av betydelse för Tobin Properties framtida utveckling.*

Huvudsakliga risker relaterade till Bolaget och dess bransch innefattar:

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom exempelvis allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, regionalekonomisk utveckling, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt kan detta få en väsentligt negativ inverkan på Tobin Properties verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Geografisk risk

Koncernen bedriver i huvudsak sin verksamhet i Storstockholmsområdet och är därav främst exponerad mot makroekonomiska faktorer som påverkar dessa områden. Koncernen är beroende av utvecklingen, och skulle i stor utsträckning påverkas av ändringar, i bostadsmarknaden i Storstockholmsområdet. En negativ utveckling på bostadsmarknaden inom dessa områden kan få en väsentligt negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risk att Tobin Properties inte får avsättning för bostäder

Tobin Properties verksamhet består huvudsakligen av att driva och delta i fastighetsutvecklingsprojekt, primärt i syfte att skapa bostäder i Storstockholmsområdet. Viljan att betala för bostäder beror bland annat på hur väl vissa bostäder motsvarar efterfrågan på marknaden, aktiviteten på bostadsmarknaden, den allmänna prisutvecklingen på bostäder samt demografiska faktorer, såsom inflyttning till och från Storstockholmsområdet. Vidare påverkas betalningsviljan av bland annat tillgången till och kostnaden för alternativa boendeformer. Om kunders vilja eller förmåga att betala för bostäder minskar skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till Bolagets affärsmodell och fastighetsprojekt

Den verksamhet som Tobin Properties bedriver och de olika typer av projekt som utförs av Bolaget är till sin natur utsatt för ett stort antal risker som exempelvis risk för felkonstruktioner, risk för förseningar i slutförandet, operationella risker, risker relaterade till tillstånd och myndighetsbeslut, miljörisker och politiska risker med mera. I det fall att Bolagets projekt blir försenade, kan det leda till att samarbetspartner och andra aktörer som Bolaget har ingått avtal med gällande, bland annat, fastighetsutveckling eller markanvisningar, kan utkräva skadestånd eller påföra vite av Bolaget.

Fastigheters värdeförändring

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika, såsom driftskostnader och tillåten användning av fastigheten, dels marknadsspecifika såsom avkastningskrav och kapitalkostnader, utifrån jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Avkastning från fastigheterna beror till stor del på bland annat Bolagets förmåga att fullborda de avsedda avyttringarna av fastigheterna och de kostnader och utgifter i utvecklingen och ombyggnaden av fastigheterna samt på förändringar i marknadsvärdet. Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Miljörisk

Koncernen bedriver ingen verksamhet som kräver tillstånd enligt miljöbalken. Det kan dock vara, eller ha varit, hyresgäster inom fastigheterna som Koncernen direkt eller indirekt äger som bedriver verksamhet med särskilt tillstånd enligt miljöbalken som är verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Vidare kan tidigare verksamhetsutövare ha utfört efterbehandling av en fastighet på ett, för tidpunkten, godtagbart sätt. Som en följd av ändrad användning för bostadsändamål, kan kraven för Koncernen komma att bli högre, vilket resulterar i att Koncernen kan stå för kostnader för efterbehandling och sanering för att kunna använda fastigheten så som önskas. Sådana krav skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Tobin Properties verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Bolagets verksamhet är utsatt för konkurrens

Tobin Properties verkar i en konkurrensutsatt bransch. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att förutse framtida marknadsförändringar och trender, samt att snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov vilket kan resultera i ökade kostnader och kräva prissänkningar eller ändringar i Koncernens affärsmodell. Tobin Properties verkar på en marknad där ett flertal av Bolagets konkurrenter har större finansiella resurser än Bolaget. Ökad konkurrens från befintliga och nya marknadsaktörer såväl som försämrade konkurrensmöjligheter kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

De risker som beskrivs ovan är inte de enda risker som Bolaget och dess aktieägare kan exponeras för. Det finns andra risker relaterade till de marknader som Tobin Properties är verksam på eller till Bolagets verksamhet som för närvarande är okända för Bolaget eller som Bolaget för närvarande inte anser är väsentliga men som också kan påverka Tobin Properties verksamhet, finansiella ställning eller rörelseresultat negativt.

| | |
|---|---|
| D.3 <i>Huvudsakliga risker relaterade till värdepapper</i> | <p><i>Alla investeringar i värdepapper är förknippade med risker. Sådana risker kan leda till att priset på Bolagets stamaktier faller avsevärt och investerare riskerar att förlora hela eller delar av sin investering.</i></p> <p>Huvudsakliga risker relaterade till Bolagets stamaktier innefattar:</p> <p>Det finns en risk att det inte utvecklas en aktiv, likvid och fungerande marknad för Tobin Properties stamaktier och kursen för stamaktierna kan bli volatil</p> <p>Om en aktiv och likvid handel inte utvecklas eller inte förblir hållbar, kan detta komma att medföra svårigheter för aktieägare att avyttra stamaktierna. Det finns även risk för att marknadspriset kan skilja sig avsevärt från stamaktiens pris i Erbjudandet. Om någon av dessa risker skulle realiseras skulle det kunna få en väsentlig negativ effekt på stamaktiens pris.</p> <p>Risk gällande större aktieägare och deras inflytande över Bolaget</p> <p>Efter att erbjudandet genomförts kommer Erik Karlin och Johan Varland var för sig att äga en betydande del av stamaktierna i Bolaget. Därför kommer Erik Karlin och Johan Varland efter Erbjudandet ha möjlighet att utöva betydande inflytande över utgången i de ärenden som hänskjuts till Tobin Properties aktieägare för godkännande. Erik Karlins och Johan Varlands intressen kan avvika från andra aktieägares intressen och kan komma att utöva sitt inflytande över Tobin Properties på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse.</p> <p>Befintliga aktieägares framtida försäljning av stamaktier kan få kursen för stamaktierna att sjunka</p> <p>Kursen för stamaktierna i Tobin Properties kan sjunka om det sker omfattande försäljning av stamaktier i Bolaget, särskilt försäljningar från Tobin Properties styrelseledamöter, ledande befattningshavare och större aktieägare, eller när ett större antal stamaktier säljs. Försäljningar av stora mängder stamaktier från de större aktieägarna, eller uppfattningen om att sådan försäljning kommer att ske, kan ha en negativ inverkan på Bolagets aktiekurs.</p> |
|---|---|

AVSNITT E – ERBJUDANDE

| | |
|---|--|
| E.1 <i>Emissionsbelopp och emissionskostnader</i> | <p>Tobin Properties genomför i samband med Erbjudandet en nyemission som förväntas tillföra Bolaget en emissionslikvid om cirka 150 MSEK före avdrag för transaktionskostnader. För det fall Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet beräknas Tobin Properties tillföras cirka 180 MSEK före avdrag för totala transaktionskostnader.</p> <p>Tobin Properties kostnader i samband med Erbjudandet och noteringen på Nasdaq First North Premier förväntas uppgå till cirka 18 MSEK. Kostnaderna avser, utöver provision till Global Coordinator och Joint Bookrunners, primärt kostnader för ersättning till revisorer, legala rådgivare, tryckning av prospekt och kostnader för bolagspresentationer etc. Bolaget kommer inte att erhålla någon del av intäkterna från försäljningen av de stamaktier som Säljande Aktieägare säljer i Erbjudandet.</p> |
| E.2a <i>Motiven till erbjudandet och användning av emissionslikvid</i> | <p>Styrelsen och koncernledningen anser att Erbjudandet och noteringen av Bolagets stamaktier är ett logiskt och viktigt steg i Tobin Properties utveckling, som kommer att ytterligare öka kännedomen om Tobin Properties och stärka dess varumärke. Erbjudandet och noteringen kommer bidra till att bredda Bolagets aktieägarbas samt ge Tobin Properties tillgång till kapitalmarknaden i syfte att underlätta för Bolagets fortsatta tillväxt.</p> <p>Bolaget kommer i samband med Erbjudandet att genomföra en nyemission. Nyemissionen förväntas vid fullteckning tillföra Tobin Properties cirka 150 MSEK före avdrag för totala transaktionskostnader om cirka 18 MSEK. Följaktligen förväntar sig Tobin Properties att genom Erbjudandet erhålla en nettolikvid uppgående till cirka 132 MSEK. För det fall Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet beräknas Tobin Properties tillföras cirka 180 MSEK, före avdrag för totala transaktionskostnader. Tobin Properties avser att använda nettolikviden till fortsatt tillväxt genom investeringar i fastighetsprojekt som ligger i linje med Bolagets tillväxtstrategi.</p> |
| E.3 <i>Former och villkor</i> | <p>Erbjudandet</p> <p>Erbjudandet omfattar 1 875 000 nyemitterade stamaktier som erbjuds av Bolaget och upp till 640 000 befintliga stamaktier som erbjuds av Säljande Aktieägare vilket tillsammans totalt uppgår till 2 515 000 stamaktier (exklusive Övertilldelningsoptionen). Erbjudandet är uppdelat i två delar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erbjudandet till allmänheten i Sverige¹⁾ och • Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och internationellt²⁾. <p>Övertilldelningsoption</p> <p>Bolaget har utfärdat en Övertilldelningsoption till Joint Bookrunners, vilken kan utnyttjas helt eller delvis under 30 kalenderdagar från den första dagen för handel i Bolagets stamaktier på Nasdaq First North Premier, om att emittera högst 377 250 nya stamaktier, motsvarande högst 15 procent av det totala antalet stamaktier som omfattas av Erbjudandet, till ett pris motsvarande Erbjudandepriset, för att täcka eventuell övertilldelning i samband med stabiliseringsåtgärder i Erbjudandet. Det totala antalet stamaktier i Erbjudandet, inklusive Övertilldelningsoptionen, uppgår till 2 892 250 stamaktier.</p> <p>Erbjudandepris</p> <p>80 SEK per stamaktie. Courtage utgår ej.</p> <p>Anmälningsperiod</p> <p>För allmänheten i Sverige kan anmälan om förvärv av stamaktier göras under perioden 20 oktober–26 oktober 2016.</p> <p>Anmälan</p> <p>Anmälan från allmänheten om förvärv av stamaktier ska avse lägst 50 stamaktier och högst 10 000³⁾ stamaktier, i jämna poster om 25 stamaktier.</p> <p>Anmälan om förvärv av stamaktier ska göras antingen 1) via en särskild anmälningsedel som finns tillgänglig på Bolagets webbplats (www.tobinproperties.se) samt Pareto Securities webbplats (www.paretosec.com) alternativt kan erhållas på Tobins eller Pareto Securities respektive kontor, eller 2) via Avanzas internetjänst av de som är depåkunder hos Avanza.</p> |

¹⁾ Till allmänhet räknas privatpersoner och juridiska personer i Sverige som anmäler sig för förvärv av högst 10 000 stamaktier.

²⁾ Till institutionella investerare räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för förvärv av fler än 10 000 stamaktier.

³⁾ Den som önskar teckna fler än 10 000 stamaktier skall kontakta Pareto Securities eller ABG.

Den som vill använda VP-konton eller depåer med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis investeringssparkonto eller kapitalförsäkring, för förvärv av stamaktier inom ramen för Erbjudandet måste kontrollera med den bank eller det institut som för kontot respektive tillhandahåller försäkringen om detta är möjligt. I dessa fall måste även anmälan om teckning av stamaktier göras via den bank eller det institut som för VP-kontot/depån.

Tilldelning

Beslutet om tilldelning av stamaktier fattas av Bolagets styrelse i samråd med Joint Bookrunners varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av stamaktierna bland allmänheten i Sverige för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Tobin Properties stamaktier på Nasdaq First North Premier.

Offentliggörande av utfall i Erbjudandet

Det slutliga utfallet av Erbjudandet kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande som även kommer att vara tillgängligt på Bolagets webbplats www.tobinproperties.se, omkring den 28 oktober 2016.

Första dag för handel

Första dag för handel med Tobins stamaktier är planerad till den 28 oktober 2016, under förutsättning att ansökan godkänns. Ett villkor för godkännande är att spridningskravet för Bolagets stamaktier är uppfyllt senast den dag då handeln inleds. Kortnamnet på Nasdaq First North Premier för Bolagets aktie är TOBIN.

Likviddag

Likviddag är den 1 november 2016.

Registrering hos Euroclear samt registrering av nyemissionen hos Bolagsverket

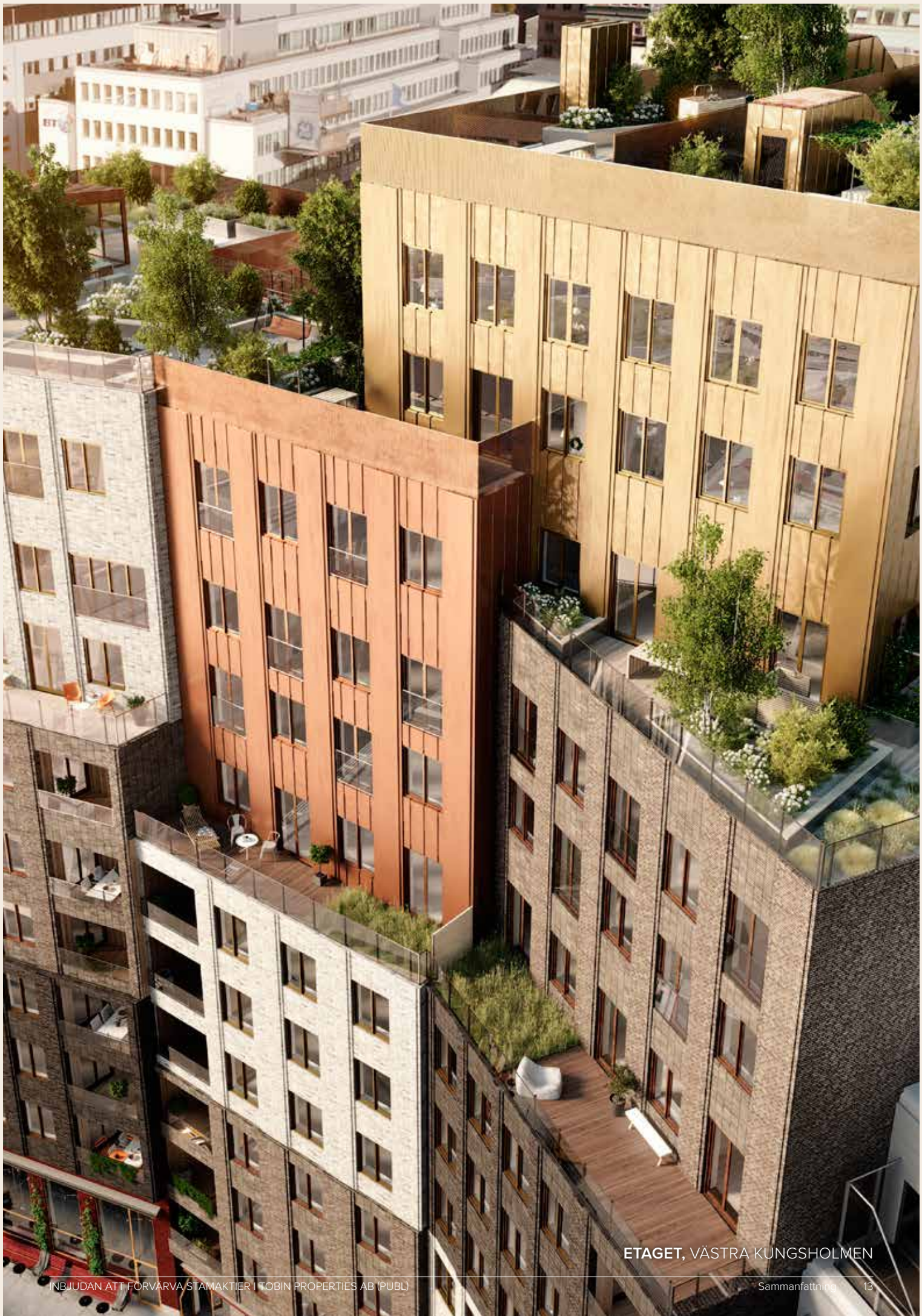
Registrering av tilldelade och betalade stamaktier hos Euroclear Sweden AB ("Euroclear Sweden") beräknas, för såväl institutionella investerare som för allmänheten i Sverige, ske omkring den 1 november 2016, varefter Euroclear Sweden sänder ut en VP-avi som utvisar det antal stamaktier i Tobin som har registrerats på mottagarens VP-konto/servicekonto. Avisering till aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Stabilisering

Under 30 dagar efter första dag för handel kan Global Coordinator komma att genomföra transaktioner på Nasdaq First North Premier som stabiliserar stamaktiens marknadspris eller håller detta pris på en nivå som avviker från vad som annars skulle gälla på marknaden.

| | | |
|------------|--|---|
| E.4 | <i>Intressen som har betydelse för erbjudandet</i> | <p>Ett antal av Bolagets befintliga aktieägare, de Säljande Aktieägarna, har beslutat att erbjuda delar av sina innehav i Tobin Properties till försäljning.⁴⁾</p> <p>Tobin Properties finansiella rådgivare i samband med Erbjudandet och noteringen är ABG och Pareto Securities som tillsammans agerar Joint Bookrunners i Erbjudandet. Dessa rådgivare (samt till dem närtstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, tjänster inom ramen för den ordinarie verksamheten och i samband med andra transaktioner åt Tobin Properties för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning.</p> |
| E.5 | <i>Lock-up arrangemang</i> | <p>Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare som äger stamaktier i Bolaget, samt vissa andra aktieägare, har åtagit sig, eller kommer att åta sig, att inte sälja sina respektive innehav under en viss period från och med första dagen för handel på Nasdaq First North Premier (Lock-up perioden). Sammantaget omfattas cirka 70,4 procent av de befintliga stamaktierna i Bolaget exkluderat för de stamaktier som säljs i Erbjudandet. Lock-up perioden för styrelseledamöter och ledande befattningshavare är 360 dagar. För övriga aktieägare som lämnat åtaganden om att inte sälja stamaktier är Lock-up perioden 180 dagar. Efter utgången av respektive Lock-up period kan stamaktierna komma att bjudas ut till försäljning vilket kan påverka marknadspriset på stamaktien. Joint Bookrunners kan även komma att medge undantag från dessa åtaganden. Även Bolaget kommer att ingå ett lock-up arrangemang, vilket bland annat innebär att Bolaget åtar sig att inte emittera några stamaktier eller andra värdepapper i Bolaget.</p> |
| E.6 | <i>Utspädningseffekt</i> | <p>Bolaget har per dagen för Prospektet totalt 9 117 742 utestående aktier varav dessa utgör 8 117 500 stamaktier och 1 000 242 preferensaktier av serie A. Erbjudandet, efter fullt utnyttjande av Övertilldelningsoptionen, omfattar högst 2 252 250 nyemitterade stamaktier vilket medför att antalet utestående stamaktier kan komma att öka till totalt 10 369 750 stamaktier och totalt antal utestående aktier till högst 11 369 992 aktier. Om samtliga nyemitterade stamaktier tecknas medför det en maximal utspädningseffekt om cirka 19,8 procent av kapitalet och cirka 21,5 procent av rösterna efter Erbjudandets fullföljande, förutsatt fullt utnyttjande av Övertilldelningsoptionen.</p> |
| E.7 | <i>Kostnader för investerare</i> | <p>Ej tillämplig; inga kostnader kommer att åläggas investerare i Erbjudandet.</p> |

⁴⁾ Bland de Säljande Aktieägarna ingår Erik Karlin, VD, som erbjuder 300 000 stamaktier.



ETAGET, VÄSTRA KUNGSHOLMEN

RISKFAKTORER

En investering i Tobin Properties stamaktier innefattar olika risker. 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 riskfaktorerna och betydande omständigheter som anses vara väsentliga för Tobin Properties verksamhet och framtida utveckling. De risker som beskrivs nedan är inte de enda risker som Bolaget och dess aktieägare kan exponeras för. Det finns andra risker som för närvarande är okända för Bolaget eller som Bolaget för närvarande inte anser är väsentliga men som också kan påverka Tobin Properties verksamhet, finansiella ställning eller rörelseresultat negativt. Om någon av nedan beskrivna risker, eller annan risk som Bolaget inte har kännedom om, faktiskt inträffar kan Bolagets affärsverksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas på ett väsentligt negativt sätt. Sådana risker kan också leda till att priset på Tobin Properties stamaktier faller avsevärt och en investerare riskerar att förlora en del av eller hela sin investering.

Prospektet innehåller framtidsinriktade uttalanden som kan påverkas av framtida händelser, risker och osäkerheter. Bolagets faktiska resultat kan skilja sig väsentlig från de resultat som förväntades i de framtidsinriktade uttalandena på grund av många faktorer, däribland men inte begränsat till de risker som beskrivs nedan och på annan plats i Prospektet.

Utöver detta avsnitt bör en investerare även beakta övrig information i Prospektet.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGET OCH DESS BRANSCH

MAKROEKONOMISKA FAKTORER

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom exempelvis allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, regionalekonomisk utveckling, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt kan detta få en väsentligt negativ inverkan på Tobin Properties verksamhet, resultat och finansiella ställning. Marknadsstörningar inom fastighetsmarknaden, och särskilt Stockholmsområdet där Bolaget i huvudsak bedriver sin verksamhet, kan påverka köpförmågan hos Bolagets kunder vilket i sin tur skulle minska efterfrågan på Bolagets erbjudande vilket skulle kunna få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

GEOGRAFISK RISK

Koncernen bedriver i huvudsak sin verksamhet i Storstockholmsområdet och är därav främst exponerad mot makroekonomiska faktorer som påverkar dessa områden. Koncernen är beroende av utvecklingen, och skulle i stor utsträckning påverkas av ändringar, i bostadsmarknaden i Storstockholmsområdet. En negativ utveckling på bostadsmarknaden inom dessa områden kan få en väsentligt negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

RISK ATT TOBIN PROPERTIES INTE FÅR AVSÄTTNING FÖR BOSTÄDER

Tobin Properties verksamhet består huvudsakligen av att driva och delta i fastighetsutvecklingsprojekt, primärt i syfte att skapa bostäder i Storstockholmsområdet. Detta innebär att såväl viljan som förmågan att betala för bostäder har en avgörande betydelse för Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Viljan att betala för bostäder beror bland annat på hur väl bostäder motsvarar efterfrågan på marknaden, aktiviteten på bostadsmarknaden, den allmänna prisutvecklingen på bostäder samt demografiska faktorer, såsom inflyttning till och från Storstockholmsområdet. Vidare påverkas betalningsviljan av bland annat tillgången till och kostnaden för alternativa boendeformer.

Förmågan att betala för bostäder påverkas bland annat av löneutvecklingen, sysselsättningen, skatte- och avgiftsnivåer och andra faktorer som generellt påverkar hushållens ekonomi. Vidare påverkas betalningsförmågan av möjligheten för hushållen att göra ränteavdrag, erhålla lånefinansiering, bolåneränteutvecklingen, samt av de

lagstadgade, eller av bankerna tillämpade, reglerna för maximal belåning och amorteringar. Det finns en risk att regeländringar som syftar till att minska hushållens skuldsättning genomförs vilket skulle kunna påverka betalningsförmågan avseende bostäder negativt.

Om kunders vilja eller förmåga att betala för bostäder minskar skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS AFFÄRSMODELL OCH FASTIGHETSPROJEKT

Den verksamhet som Tobin Properties bedriver och de olika typer av projekt som utförs av Bolaget är till sin natur utsatt för ett stort antal risker som exempelvis risk för felkonstruktioner, risk för förseningar i färdigställandet, operationella risker, risker relaterade till tillstånd och myndighetsbeslut, miljörisker, politiska risker och platsrisker med mera. I det fall att Bolagets projekt blir försenade, kan det leda till att samarbetspartner och andra aktörer som Bolaget har ingått avtal med gällande, bland annat, fastighetsutveckling eller markanvisningar, kan utkräva skadestånd eller påföra vite av Bolaget.

Fastighetsutvecklingsprojekt innefattar nykonstruktioner och konverteringar av befintliga byggnader. Det är en förutsättning för Bolagets fortsatta utveckling att sådana projekt blir genomförda framgångsrikt. Koncernen är således beroende av att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt som är ekonomiskt lönsamma. Koncernen är också beroende av dess förmåga att bibehålla och rekrytera nödvändigt kompetens inom områden såsom bygg, projektering, design, arkitektur och marknadsföring samt förmågan att erhålla entreprenadavtal på godtagbara villkor för genomförande av ett projekt.

Vidare är fastighetsutveckling, vid var tid, beroende av utbud och finansiering av nya projekt på för Bolaget godtagbara villkor inkluderat bland annat, tillgången till nya fastigheter för utbildning och nykonstruktioner som utvecklingen av befintliga och nya projekt tillsammans med utomstående investerare. Genomförandet av ekonomiskt lönsamma fastighetsutvecklingsprojekt kan dessutom bland annat påverkas av om projekten i tillräcklig grad svarar mot marknadens efterfrågan, om efterfrågan eller pris på bostäder förändras, bristande planering, analys och kostnadskontroll, förändringar i skatter, samt andra faktorer som kan leda till fördröjningar eller ökade eller oförutsedda kostnader i projekten. Dessutom, i dessa typer av projekt, kan byggnadskostnaderna eskalera under projektiden med anledning av exempelvis felkalkyleringar i förhållande till budgeten, oförutsedda förseningar i leverans av material, problem med byggnationen eller andra faktorer utom Bolagets kontroll.

Vid såväl nyproduktion och konvertering som vid fastighetsförvaltning förekommer tekniska risker. Dessa inkluderar risk för konstruktionsfel, risk att byggnaden inte på ett byggnads- eller konstruktionstekniskt tillfredsställande sätt kan konverteras till bostadsändamål, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Sådana tekniska problem kan komma att medföra förseningar av planerade nyproduktioner eller konverteringar, eller ökade kostnader för nyproduktion, konvertering och förvaltning av fastigheterna. Vidare finns risk för att Bolaget inte erhåller nödvändiga myndighetsbeslut eller tillstånd för nyproduktion, konvertering eller ändrad användning av förvärvade fastigheter, eller att förändringar i myndighetstillstånd, -planer, -föreskrifter eller lagstiftning leder till att fastighetsutvecklingsprojekt försenas, fördröjas eller inte alls kan genomföras.

Koncernen är skyldig att slutföra projekten på ett för potentiella kunder konkurrenskraftigt och attraktivt sätt. Det är vanligt att Bolaget säljer 60–70 procent av bostäderna i ett projekt innan byggstart. Bolaget är följaktligen beroende av dess förmåga att sälja relevanta bostadsobjekt till köpare utan att köparna har en möjlighet att se bostadsobjektet innan köpet.

Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt eller om någon av de ovan beskrivna riskerna skulle realiseras, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

RISKER RELATERADE TILL TRANSAKTIONER OCH FÖRVÄRV

Tobin Properties affärsidé är att skapa värden genom att förvärva, utveckla och sälja fastigheter. Fastighetstransaktioner är förenade med osäkerhet, såsom miljöfaktorer och tekniska problem, samt tvister rörande transaktionen eller fastighetens skick. Förvärv av fastigheter involverar exempelvis osäkerheter kring hanteringen av hyresgäster, oförutsedda kostnader gällande miljösanering, ombyggnationer hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut och uppkomst av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick. Sådana osäkerheter kan leda till förseningar i projekt eller ökade oförutsedda kostnader som kan få en väsentlig negativ påverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Vid avyttring av bostäder föreligger osäkerhet kring exempelvis pris och möjligheten att få avsättning för samtliga bostäder. Från tid till annan har det gjorts åtaganden att köpa tillbaka osålda bostäder. Sådana åtaganden utgör garantier som täcker osålda bostäder inom sex månader efter inflyttning. Om flertalet bostäder inte har sålts kan det resultera i att Koncernen gjort ett större garantiåtagande som följaktligen kan leda till ytterligare kostnader för Koncernen. Det standardiserade förhandsavtalet och upplåtelseavtalet för försäljning av bostäder innehåller flertalet garantier utställda av Bolaget såsom garantier gällande giltigheten av kontrakt, miljörisiker med mera. Vid försäljning av fastighetsbolag är det marknadspraxis att lämna garanti om att inga skattetvister eller andra legala tvister finns som i framtiden kan påverka ett bolag negativt. Sådana garantier har normalt en begränsning i tid. Det finns dock en risk att motparter i sådana köpeavtal gör anspråk gällande garantier utställda av Bolaget vilka kan få negativa konsekvenser för Bolaget.

Problem att hitta en marknad för bostäder till fördelaktiga priser eller krav som kan komma att riktas mot Tobin Properties eller dess intresseföretag kan leda till försening av projekt eller oförutsedda kostnader. Om någon av de ovan beskrivna riskerna skulle realiseras, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

FASTIGHETERS VÄRDEFÖRÄNDRING

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika, såsom driftskostnader och tillåten användning av fastigheten, dels marknadsspecifika såsom avkastningskrav och kapitalkostnader, utifrån jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Avkastning från fastigheterna beror till stor del på bland annat Bolagets förmåga att fullborda de avsedda avyttringarna av fastigheterna och de kostnader och utgifter i utvecklingen och ombyggnaden av fastigheterna samt på förändringar i marknadsvärdet. Hyresintäkter och marknadsvärdet för fastigheter i allmänhet påverkas av de

allmänna förutsättningarna i ekonomin såsom tillväxt i bruttonationalprodukten, sysselsättningsutvecklingen, inflation och förändringar i räntesatser. Både fastighetsvärdet och hyresintäkter kan också påverkas av konkurrens från andra fastighetsägare, eller uppfattningar om potentiella köpare eller hyresgäster i attraktionskraft, bekvämlighet och säkerhet av fastigheterna. Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

RISKER RELATERADE TILL LAGAR, TILLSTÅND OCH MYNDIGHETSBESLUT

Nya lagar och regler samt förändringar av gällande lagar och regler, som är tillämpliga på Tobin Properties verksamhet, såsom miljöbalken (1998:808) och jordabalken (1979:994), kan ha negativ inverkan på Bolaget.

För att fastigheterna ska kunna användas och utvecklas som avsett krävs dessutom olika myndighetstillstånd och -beslut. Det finns en risk att exempelvis nödvändiga detaljplaner (eller andra beslut och tillstånd) för projekt inom Koncernen inte kommer att antas av den behöriga kommunen eller att Koncernen eller dess intresseföretag inte kommer att få ett slutligt beslut om detaljplan inom den föreskrivna tidsperioden. Det finns dessutom en risk att beslut överklagas och därför fördröjs väsentligen. Koncernen kan också ha för få eller för många byggrätter inom detaljplanen eller byggrätter i området som är mindre attraktiva. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Tobin Properties verksamhet, resultat och finansiella ställning.

MILJÖRISKER

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken är utgångspunkten att den som bedrivit, och bedriver, en affärsverksamhet som har bidragit till föroreningen eller andra miljöskador är ansvarig för skadorna. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandlingen av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid tidpunkten för förvärvet känt till, eller borde ha upptäckt föroreningen, ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Tobin Properties eller dess intresseföretag för marksanering eller efterbehandling på grund av förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att säkerställa att fastigheten är i sådant skick som krävs enligt miljöbalken. Sådana krav skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Tobin Properties verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Koncernen bedriver ingen verksamhet som kräver tillstånd enligt miljöbalken. Det kan dock vara, eller ha varit, hyresgäster inom fastigheterna som Koncernen direkt eller indirekt äger som bedriver verksamhet med särskilt tillstånd enligt miljöbalken som är verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Vidare kan tidigare verksamhetsutövare ha utfört efterbehandling av en fastighet på ett, för tidpunkten, godtagbart sätt. Som en följd av ändrad användning för bostadsändamål, kan kraven för Koncernen komma att bli högre, vilket resulterar i att Koncernen kan stå för kostnader för efterbehandling och sanering för att kunna använda fastigheten så som önskas. Utöver detta kan ändrade lagar, förordningar och krav från myndigheter inom miljöområdet leda till ökade kostnader för Koncernen avseende sanering och efterbehandling befintliga fastigheter eller i framtiden förvärvade fastigheter. Sådana förändringar kan också leda till ökade kostnader eller förseningar för Koncernen för att kunna genomföra fastighetsutveckling som Koncernen önskar. Alla sådana krav kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

EXPLOATERINGSRISK

Då Tobin Properties huvudsakliga verksamhet är utveckling och ombyggnad av fastigheter är Bolaget till stor del beroende av dess möjligheter att exploatera mark som är relevant för fastighetsutvecklingen. För Tobin Properties verksamhet är det grundläggande att kunna förutse var konsumenter i framtiden kommer att vilja bo och således på vilka platser investeringar i mark är attraktiva och till vilka villkor investeringar bör ske. Inom vissa attraktiva områden, som i

Storstockholmsområdet, kan tillgången till mark vara begränsad vilket gör det svårare att förvärva mark till för Bolaget attraktiva villkor. Om Tobin Properties misslyckas med sin analys av konsumenternas preferenser, eller inte skulle kunna utnyttja så mycket markyta som är nödvändigt, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

GLOBALA EKONOMISKA- OCH MARKNADSFÖRHÅLLANDEN

Den senaste tidens ekonomiska nedgång och osäkerhet på de internationella finansmarknaderna, inklusive eurokrisen med bland annat Brexit, har haft en negativ inverkan på den globala ekonomin. All marknadsturbulens, särskilt på den nordiska fastighetsmarknaden, eller nedgångar i den globala ekonomin kan få en påverkan på Bolagets kunders finansiella ställning och potentiellt påverka deras förmåga att göra affärer med Bolaget. Försämring av den globala ekonomin eller minskad efterfrågan på Bolagets produkter eller tjänster kan få en väsentligt negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

KONKURRENS

Tobin Properties verkar i en konkurrensutsatt bransch. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att förutse framtida marknadsförändringar och trender, samt att snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov vilket kan resultera i ökade kostnader och kräva prissänkningar eller ändringar i Koncernens affärsmodell. Tobin Properties verkar på en marknad där ett flertal av Bolagets konkurrenter har större finansiella resurser än Bolaget. Ökad konkurrens från befintliga och nya marknadsaktörer såväl som försämrade konkurrensmöjligheter kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Byggbranschen har historiskt sett varit involverat i ett antal skandaler rörande mutor och karteller. Branschen betraktas som en högriskbransch när det gäller olika typer av konkurrensbeteenden och har tidigare varit föremål för flertal utredningar av EU-kommissionen och olika nationella behöriga myndigheter inom EU, däribland Sverige. Konkurrens klimatet för verksamheten skiljer sig på grund av den allmänt svaga konkurrens på marknaden som ofta domineras av ett fåtal starka aktörer. Dessa konkurrensfaktorer gör det också svårt för nya aktörer att komma in på marknaden. Konkurrensverket utförde under 2012 tillsyn över byggbranschen med syfte att skaffa bevis för konkurrensbegränsande samarbete mellan marknadsaktörer. Koncernen har per dagen för Prospektet inte varit föremål för några utredningar eller förfarande av konkurrensmyndigheter. Det finns dock en risk att Koncernen kan bli föremål för sådana utredningar och förfarande av konkurrensmyndigheter i framtiden. Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt eller om någon av de beskrivna riskerna skulle realiseras skulle det kunna få en väsentligt negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

NYCKELPERSONER

Koncernen har en förhållandevis liten organisation vilket gör Bolaget beroende av individuella nyckelpersoner. Koncernens framtida utveckling är starkt beroende av bolagsledningens och andra nyckelpersoners kompetens, erfarenhet och engagemang. Dessa anställda har också en omfattande kunskap om Koncernen och branschen i allmänhet. Därför är det viktigt för Koncernens framtida verksamhet och utveckling att behålla, och vid behov även rekrytera, kompetenta medarbetare. Om Koncernen skulle bli oförmögen att behålla eller rekrytera sådana anställda, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Tobin Properties är beroende av ett antal nyckelpersoner, däribland Bolagets grundare Erik Karlin och Johan Varland som tillika är styrelseledamöter och indirekta huvudägare i Bolaget. Dessa nyckelpersoner är viktiga för en framgångsrik utveckling av Tobin Properties. Om nyckelpersoner lämnar Bolaget skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

NEGATIV PUBLICITET

Tobin Properties renommé är viktigt för verksamheten. Bolagets kunder och andra intressenter skulle kunna tappa förtroendet för Bolaget om dess renommé skadas. Om Bolaget eller ledande befattningshavare skulle agera i strid med Bolagets värderingar eller om Bolagets projekt inte skulle uppnå marknadens förväntningar skulle Bolagets renommé kunna skadas. Även omotiverad negativ publicitet kan skada Bolagets renommé. Renomméskador kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

KONCERNENS UPPLÅNING OCH RÄNTERISK

Koncernen finansierar sin verksamhet i huvudsak genom lån. Koncernens räntebärande och icke-räntebärande skulder innehas i huvudsak direkt av Koncernens fastigheter som ägs via dotterbolag och intresseföretag. Långgivarna är svenska banker, kunder och privata och institutionella investerare. I vissa fall innehåller låneavtalen kovenanter som föreskriver särskilda åtaganden så som Loan-To-Value, vilket innebär att långgivaren har rätt till omedelbar återbetalning av krediter som beviljats eller kräva ändring av lånevillkoren om låntagaren inte uppfyller sina skyldigheter.

Bolaget har även ett utestående treårigt säkerställt obligationslån med en ram om maximalt 500 MSEK med förfall den 1 juli 2019 som per dagen för Prospektet är utnyttjat till 300 MSEK. Bolaget har utnyttjat obligationslånet i två trancher. Den första tranchen emitterades den 22 juni 2016 om 225 MSEK och löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 9.00 procent med kvartalsvis utbetalning. Den andra tranchen emitterades den 14 september 2016 och utgjorde en emission om 75 MSEK till 101,25 procent av det nominella värdet med en ränta om STIBOR 3M + 9.00 procent. Om STIBOR är lägre än noll ska STIBOR anses vara noll.

Långgivarna har vid all projektfinsiering rätt att erhålla återbetalning före Koncernen, så kallat underordnat avtal. Räntebärande skulder kan generera räntekostnader som kan vara högre än de vinster som skapas av de investeringar som gjorts av Koncernen.

Lånefinansiering för att göra investeringar ökar Koncernens exponering mot förlust av kapital och högre räntekostnader. Ränta på Koncernens upplåning är från tid till annan föremål för fluktuationer i gällande räntor. Ränteförändringar kan leda till förändringar i verkligt värde, förändringar i kassaflöde och fluktuationer i Koncernens resultat och om dessa ränterisker realiseras kan det få en väsentligt negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Om Koncernen skulle bryta mot någon eller några av sina finansiella åtaganden i låneavtalen eller obligationslånet skulle det kunna leda till att dessa sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter tas i anspråk av borgenärerna, vilket skulle kunna få en väsentligt negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

OTILLRÄCKLIGT FÖRSÄKRINGSSKYDD

Om Koncernen inte kan bibehålla sitt försäkringsskydd på acceptabla villkor eller om framtida affärskrav överstiger eller faller utanför Koncernens försäkringsskydd eller om Koncernens avsättningar för oförsäkrade kostnader inte är tillräckliga för att täcka de slutliga kostnaderna kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Tobin Properties har tecknat försäkringar som täcker kärnverksamheten mot förluster och/eller potentiellt ansvar i förhållande till krav från tredje man. Vissa typer av förluster täcks generellt sett inte av försäkringar eftersom sådana förluster inte anses vara möjliga att försäkra. Detta kan till exempel omfatta skada som orsakats med anledning av krig eller terrorism samt tjänsteansvar eller personligt ansvar där det har förekommit oaktsamhet, uppsåt eller kriminella handlingar. Vidare kan det finnas förluster som uttryckligen undantagits eller av annan anledning inte omfattas av Bolagets befintliga försäkringar. De flesta av Tobin Properties försäkringar är begränsade (försäkrade belopp) till vissa högsta belopp per skada eller serie av skador eller såvitt avser totalbelopp under en viss försäkringsperiod. Ersättning är dessutom generellt beroende av att den försäkrade har

betalat överskott eller självrisk och att det maximala beloppet under försäkringen inte redan har utbetalats. Om en förlust inte täcks av försäkring, överstiger beloppsbegränsning eller föranleder följdförluster skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

POLITISK RISK

Koncernen är föremål för politiska risker då kommunerna har planmonopol vilket innebär att kommunerna kan besluta vilken part som ska kunna utnyttja det aktuella markområdet. Förskjutningar av makt och/eller lokala opinionen kan därmed påverka Koncernens förmåga att utnyttja mark. Om förändringar i den politiska miljön skulle ske kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

SKATTE-, LAG- OCH KOSTNADSRISKER

Koncernen och intresseföretagens verksamhet påverkas, från tid till annan, av gällande svenska skatteregler. Förändringar i bolagsskatten och fastighetsskatten, såväl som andra skattebelastningar och bidrag kan komma att påverka förutsättningarna för Koncernens verksamhet. Dessa skattebelastningar och bidrag kan komma att ändras i framtiden. Bolagsskatten är ofta föremål för förändring varför det finns en risk att skattesatserna kan komma att förändras i framtiden. Förändringar i bolagsskatten och andra skattebelastningar skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet och resultat. En förändring av skattereglerna, sedvänja eller praxis, vilket till exempel kan innebära en justering av bolagsskattesatsen eller förändrade möjligheter för skattemässiga avskrivningar, kan leda till en framtida förändring av Koncernens skattesituation. Ny eller ändrad lagstiftning och föreskrifter inom det skatterättsliga området kan innebära oväntade kostnader eller pålägga restriktioner på utvecklingen av verksamheten eller på annat sätt påverka nettointäkterna. Regeländringar, beslut ifrån skatteverket eller en ökad skatteskyldighet för Koncernen, kan försvaga Koncernens nuvarande eller tidigare skattesituation. Det finns en risk att Koncernens rättstillämpning kan vara felaktig eller inte överensstämmande, eller att lagar och föreskrifter ändras, även med möjlig retroaktiv verkan.

Koncernens skattesituation påverkas också om transaktioner mellan bolag inom Koncernen eller med intresseföretag och mellan Koncernen, intresseföretagen och bostadsrättsföreningar, i anslutning till projekt, betraktas som marknadsmässigt prissatta. Det finns en risk att Koncernens tolkning av tillämplig skattelagstiftning och föreskrifter, eller att råd från skatterådgivare, är felaktig, eller att sådan lag och föreskrift ändras med möjlig retroaktiv verkan. Vidare kan framtida ändringar i lagar och föreskrifter, som omfattas av Bolagets verksamhet, påverka villkoren för Koncernens och dess intresseföretag. I detta hänseende bör det noteras att nya regler gällande begränsningar av ränteavdrag föreslogs i en av statens offentliga utredningar (SOU 2014:40), publicerad den 12 juni 2014. I maj 2015 meddelades att förslaget kommer ändras och att nya förslag gällande regler för begränsningar av ränteavdrag kommer införas.

I juni 2015 gav den svenska regeringen en kommitté i uppdrag att undersöka om det är nödvändigt att införa nya regler om begränsningar i skattebefrielsen vid avyttringen av stamaktier i bolag som innehar fastigheter och om det anses nödvändigt, föreslå ny lagstiftning. Stämpelskattskyldighet i fråga om sådana indirekta fastighetstransaktioner kommer också bli föremål för kommitténs granskning. Det finns för närvarande ingen information i fråga om kommitténs arbete, men det kan antas att all föreslagen lagstiftning kan få en påverkan på den svenska fastighetsmarknaden i framtiden. Dessutom finns det en risk att skattesatser ändras i framtiden eller att andra regulatoriska förändringar, som exempelvis ändringar som påverkar fastighetsägande eller fastighetstransaktioner. Om en eller många av de ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt eller om någon av de beskrivna riskerna skulle materialiseras, skulle det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

BOLAGETS BETALNINGSFÖRMÅGA

Bolagets förmåga att hantera sina utestående skulder är beroende av bland annat Koncernens framtida finansiella och operationella

utveckling vilket kommer att påverkas av rådande ekonomiska förhållanden, affärsverksamheten, regulatoriska och andra faktorer där vissa faktorer ligger utom Bolagets kontroll. Om Koncernens rörelseintäkter inte är tillräckliga för att betala sina nuvarande eller sin framtida skuldsättning kan Koncernen komma att tvingas vidta åtgärder som att skala ner verksamheten och/eller senarelägga förvärv, investeringar, byggstartar, försäljning av tillgångar, omstrukturerar och refinansiera skulden eller söka ytterligare eget kapital. Det är möjligt att Koncernen inte kan påverka någon av dessa åtgärder på godtagbara villkor eller överhuvudtaget. Om någon av dessa risker skulle materialiseras skulle det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

FINANSIERING

De fastighetsutvecklingsprojekt som Tobin Properties driver och är delägare i är separat finansierade med eget kapital och lånefinansiering från bank. Projekten är också finansierade av utställda preferensaktier. Fastighetsutvecklingsprojekten kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda, eller ökade kostnader på grund av faktorer utanför Tobin Properties kontroll. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter. Om Tobin Properties inte skulle kunna erhålla finansiering för förvärv eller utveckling, förlängning eller utökning av befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering, eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Tobin Properties verksamhet, resultat och finansiella ställning.

KREDITRISK

Koncernen och dess intresseföretag är exponerade mot risken att inte få betalt för de bostäder eller fastigheter som avyttrats. Förutom kreditrisker i förhållande till kunder är Koncernen exponerad mot kreditrisker i förhållande till andra parter så som intresseföretag till vilka ett koncernbolag har lämnat lån. Även Koncernens intresseföretag har lämnat lån i fastighetsutvecklingsprojekt. Det kan finnas en risk att motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Koncernen eller dess intresseföretag. De nuvarande och potentiella kunderna och andra motparter kan hamna i en ekonomisk situation där de inte kan betala de avtalade avgifterna eller andra skulderna till Koncernen eller intressebolagen när de förfaller eller på annat sätt avstå från att fullgöra sina förpliktelser. Detta kan leda till förseningar och ökade kostnader för Koncernen. Om Koncernens motparter inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Koncernen, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS INTRESSEFÖRETAG

Koncernens fastighetsutvecklingsprojekt sker i Koncernens intresseföretag, varför Koncernen är beroende av samarbete och goda relationer med vissa av medinvestörerna. Om något eller flera samarbeten inte längre utvecklas i en positiv riktning skulle det kunna leda till tvister och att intresseföretagen kan komma att upplösas och dess tillgångar realiserar på ofördelaktiga villkor, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Koncernens förmåga att påbörja nya, eller utveckla existerande, samarbeten i intresseföretagen kan påverka möjligheten att framgångsrikt slutföra påbörjade, planerade eller nya projekt. Om ett sådant samarbete inte kan påbörjas eller utvecklas på villkor som är ofördelaktiga för Koncernen, kan det resultera i att Koncernens projekt blir försenade, att projekten inte kan finansieras eller färdigställas som planerat, eller endast kan färdigställas med minskad lönsamhet eller förlust.

Vidare är Koncernen beroende av utförandet hos nuvarande och framtida delägare i intresseföretagen, vilket kan resultera i minskad driftflexibilitet av verksamheten, till exempel gällande investeringar i, eller förfogande över, fastigheter i intresseföretagen. Därtill finns det en risk om intresseföretagen utvecklas på ett sätt som är negativt för Koncernen, att Koncernen inte kan vidta de åtgärder som de anser vara mest fördelaktiga. Om någon av de ovan nämnda riskerna materialiseras, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

TVISTER

Bolaget är per dagen för Prospektet inte involverat i några väsentliga tvister. Bolag inom Koncernen kan dock från tid till annan bli inblandade i tvister inom ramen för den löpande verksamheten. Det finns en risk att Bolaget, likt andra bolag inom samma bransch, blir föremål för anspråk avseende exempelvis avtalsfrågor, kundrelaterade frågor inklusive frågor Bolagets projekt och fastigheter samt skattefrågor. Sådana tvister och anspråk kan vara tidskrävande, svåra att förutse, störa den normala verksamheten, röra stora belopp och medföra betydande kostnader, vilket kan ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

FRAMTIDA FINANSIERINGSBEHOV

För att finansiera investeringar i bland annat nya fastighetsinvesteringar kan Tobin Properties behöva använda tillgängliga finansiella tillgångar och/eller skaffa ytterligare finansiering genom att till exempel ta upp lån eller emittera nya stamaktier. Tidigare beslutade och pågående investeringar kan även kräva ytterligare finansiering jämfört med vad som ursprungligen bedömdes. Tillgång till ytterligare finansiering är beroende av olika faktorer såsom marknadsförhållanden, allmän kreditillgång, övergripande tillgång till kredit på finansmarknaderna samt Tobin Properties kreditvärdighet. Det finns risk att Tobin Properties misslyckas med att säkra tillräcklig finansiering till gynnsamma villkor eller med att skaffa någon finansiering överhuvudtaget. En negativ utveckling i försäljningen eller marginalerna alternativt oförutsedda förpliktelser, ändringar av tidpunkten för skatteinbetalningar, reglering av leverantörsskulder eller inbetalda kundfordringar kan leda till brist på likviditet och rörelsekapital och därmed framtinga behov av ytterligare finansiering med till exempel eget kapital eller lån. Det finns risk att detta inte kan ske till acceptabla villkor, och om Bolaget inte erhåller erforderlig finansiering kan det misslyckas med att genomföra sin verksamhetsplan med minskad lönsamhet och finansiell flexibilitet som följd. Om någon av riskerna som beskrivs ovan skulle inträffa, kan det få väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning eller resultat.

RISKER RELATERADE TILL ERBJUDANDET OCH BOLAGETS STAMAKTIER

RISK FÖR ILLIKVID MARKNAD OCH VOLATIL KURS

Tobin Properties stamaktier har inte tidigare varit föremål för handel på en marknadsplats. Det är därför svårt att förutsäga nivån av handel och vilket intresse som kommer att visas för stamaktierna. Det pris som stamaktierna handlas till och det pris till vilket investerare kan genomföra sin investering kommer att påverkas av ett stort antal faktorer, varav några är specifika för Tobin Properties och dess verksamhet medan andra är generella för noterade bolag.

Noteringen av Tobin Properties stamaktier på Nasdaq First North Premier bör inte tolkas som att det kommer finnas en likvid marknad för stamaktierna. Det finns vidare en risk för att priset på stamaktierna blir mycket volatilt i samband med noteringen. Om en aktiv och likvid handel inte utvecklas eller inte förblir hållbar, kan detta komma att medföra svårigheter för aktieägare att avyttra stamaktierna. Det finns även risk för att marknadspriset kan skilja sig avsevärt från stamaktiens pris i Erbjudandet. Om någon av dessa risker skulle realiseras skulle det kunna få en väsentlig negativ effekt på stamaktiens pris.

RISK RELATERAT TILL STÖRRE AKTIEÄGARE OCH DERAS INFLYTANDE ÖVER BOLAGET

Efter att erbjudandet genomförts kommer Erik Karlin och Johan Varland var för sig att äga en betydande del av stamaktierna i Bolaget. Därför kommer Erik Karlin och Johan Varland efter Erbjudandet ha möjlighet att utöva betydande inflytande över utgången i de ärenden som hänskjuts till Tobin Properties aktieägare för godkännande, inklusive val av styrelseledamöter och eventuella ökningar av aktiekapitalet, samgåenden, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller nästan samtliga, Tobin Properties tillgångar. Erik Karlins och Johan Varlands intressen kan avvika från andra aktieägares intressen och kan komma att utöva sitt inflytande över Tobin Properties på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse.

FRAMTIDA FÖRSÄLJNINGAR AV BOLAGETS STAMAKTIER

Kursen för stamaktierna i Tobin Properties kan sjunka om det sker omfattade försäljningar av stamaktier i Bolaget, särskilt försäljningar från Tobin Properties styrelseledamöter, ledande befattningshavare och större aktieägare, eller när ett större antal stamaktier säljs. Försäljningar av stora mängder stamaktier från de större aktieägarna, eller uppfattningen om att sådan försäljning kommer att ske, kan ha en negativ inverkan på Bolagets aktiekurs.

RISK FÖR UTSPÄDNING VID FRAMTIDA NYEMISSIONER

Tobin Properties kan komma att behöva ytterligare kapital för att finansiera sin verksamhet. Vidare kan Tobin Properties behöva göra emission av stamaktier, aktierelaterade eller konvertibla skuldebrev. Det finns en risk för att ytterligare finansiering till acceptabla villkor inte kommer att vara tillgänglig för Bolaget när det krävs, eller inte kommer att vara tillgänglig överhuvudtaget. Om Bolaget väljer att ta in ytterligare kapital, till exempel genom nyemission av stamaktier, finns det en risk för att Bolagets aktieägares ägarandelar kan komma att spädas ut vilket även kan påverka priset på stamaktierna. Om dessa risker skulle realiseras kan det få väsentlig negativ effekt på investeras placerade kapital och/eller priset på stamaktierna.

RISK FÖR EVENTUELL UTEBLIVEN UTEDELNING

Bolagets utdelningspolicy är att årligen dela ut maximalt 25 procent av Bolagets resultat efter skatt inklusive utdelning på preferensaktier. Med undantag för halvårsvisa, fastställda utdelningar som sker till innehavare av preferensaktier av serie A återinvesteras för närvarande eventuella vinster för att kunna expandera verksamheten. Vidare beror alla eventuella framtida utdelningar som Tobin Properties kan komma att betala på ett antal faktorer, såsom framtida intäkter, finansiella ställning, kassaflöden, behov av rörelsekapital, kostnader för investeringar och andra faktorer. Tobin Properties kan även komma att sakna tillräckligt med utdelningsbara medel och Tobin Properties aktieägare kanske inte kommer att besluta om att betala utdelningar. Det finns vidare många risker som kan komma att påverka Bolagets verksamhet negativt vilka kan innebära att Bolagets framtida resultat inte möjliggör utdelning.



ETAGET, VÄSTRA KUNGSHOLMEN

INBJUDAN TILL FÖRVARV AV STAMAKTIER I TOBIN PROPERTIES

Styrelsen för Tobin Properties och Huvudägarna har, efter bemyndigande från bolagsstämman den 3 juni 2016, i syfte att främja Tobin Properties fortsatta tillväxt och utveckling, beslutat att genomföra en ägarspridning av Bolagets stamaktier genom en nyemission och en försäljning av befintliga stamaktier. Mot denna bakgrund har Bolagets styrelse ansökt om notering av stamaktierna på Nasdaq First North Premier.

Erbjudandet omfattar 2 515 000 stamaktier i Tobin Properties. Bolaget erbjuder 1 875 000 nyemitterade stamaktier. Vidare erbjuder de Säljande Aktieägarna försäljning av upp till 640 000 befintliga stamaktier¹⁾. Erbjudandet motsvarar cirka 22,9 procent av det totala antalet aktier i Bolaget och cirka 24,9 procent av det totala antalet röster i Bolaget, efter Erbjudandets fullföljande.

För att täcka en eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet har Bolaget även åtagit sig att, på begäran av Joint Bookrunners, emittera ytterligare högst 377 250 nya stamaktier, motsvarande högst 15 procent av det totala antal stamaktier som ingår i Erbjudandet ("Övertilldelningsoptionen"). Övertilldelningsoptionen kan utnyttjas helt eller delvis under 30 dagar från första dag för handel i Bolagets stamaktier på Nasdaq First North Premier. Om Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo kommer Erbjudandet att omfatta totalt högst 2 892 250 stamaktier. Förutsatt att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo kommer Erbjudandet att motsvara cirka 25,4 procent av det totala antalet aktier i Bolaget och cirka 27,6 procent av det totala antalet röster i Bolaget efter fullföljande av Erbjudandet.

Erbjudandet riktar sig till allmänheten i Sverige och till institutionella investerare i Sverige och internationellt.²⁾ ErbjudandepriSET har fastställts av Huvudägarna, i samråd med styrelsen för Tobin Properties och Joint Bookrunners, till 80 SEK per stamaktie. Fastställande har skett dels baserat på kontakter med institutionella investerare i en form av anbudsförfarande som genomförts under en period för marknadssondering innan offentliggörandet av Erbjudandet, dels, rådande marknadsförhållanden samt en jämförelse med marknadspriset för andra jämförbara fastighetsutvecklingsbolag noterade på reglerad marknad i Sverige. Därtill har den riktade emissionen som genomfördes under fjärde kvartalet 2015, till kvalificerade investerare, med ett pris på jämförbara nivåer, beaktats. ErbjudandepriSET om 80 SEK per stamaktie motsvarar ett värde på Bolagets stamaktier, före Erbjudandets fullföljande om 649 MSEK.

De nya stamaktierna i Erbjudandet emitteras av Bolaget med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, med stöd av ett bemyndigande från bolagsstämman som hölls den 3 juni 2016. Nyemissionen av 1 875 000 stamaktier förväntas tillföra Tobin Properties 150 MSEK före avdrag för transaktionskostnader.³⁾ Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas kommer Bolagets aktiekapital efter Erbjudandet att öka med 187 500,00 SEK från 911 774,20 SEK till 1 099 274,20 SEK fördelat på 999 250 SEK i form av stamaktier och 100 024,20 SEK i form av preferensaktier. De nyemitterade stamaktierna kommer att motsvara högst 17,1 procent av det totala antalet aktier i Bolaget och högst 18,6 procent av det totala antalet röster i Bolaget efter Erbjudandets fullföljande. För det fall att Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet kommer aktiekapitalet att ökas med ytterligare högst 37 725,00 SEK där Tobin Properties tillförs ytterligare kapital om cirka 30 MSEK före transaktionskostnader, vilket motsvarar cirka 3,3 procent av det totala antalet aktier i Bolaget och cirka 3,6 procent av det totala antalet röster i Bolaget efter Erbjudandets fullföljande. Om samtliga nyemitterade stamaktier tecknas, förutsatt fullt utnyttjande av Övertilldelningsoptionen, medför det en maximal utspädningseffekt om cirka 19,8 procent av kapitalet och cirka 21,5 procent av rösterna efter Erbjudandets fullföljande.

Erbjudandets totala värde uppgår till cirka 201 MSEK. Om Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet uppgår det totala värdet av Erbjudandet till cirka 231 MSEK. Tobin Properties stamaktier värderas till cirka 830 MSEK efter Erbjudandets fullföljande förutsatt att Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet.

I enlighet med de villkor och anvisningar som anges i Prospektet inbjuds investerare härmed till att förvärva stamaktier i Tobin Properties AB (publ).

Stockholm den 19 oktober 2016

Tobin Properties AB

Styrelsen

¹⁾ Bland de Säljande Aktieägarna ingår Erik Karlin, VD, som erbjuder 300 000 stamaktier. Samtliga Säljande Aktieägare kan nås på Bolagets adress.

²⁾ Allmänheten definieras som privatpersoner och juridiska personer i Sverige, vilka anmäler sig för förvärv av minst 50 stamaktier och högst 10 000 stamaktier, i poster om 25 stamaktier. Institutionella investerare definieras som privatpersoner och juridiska personer som ansöker om förvärv av minst 10 000 stamaktier.

³⁾ Transaktionskostnader i samband med Erbjudandet uppgår till cirka 18 MSEK.

BAKGRUND OCH MOTIV

Tobin Properties har sedan starten 2010 framgångsrikt utvecklat bostäder utifrån den moderna storstadsmänniskans behov. Tobin Properties strategi är att inrikta sig på attraktiva bostadslägen i områden under tillväxt med goda kommunikationsmöjligheter, som efterfrågas av Bolagets målgrupp. Tobin Properties vill vara delaktiga i ett växande Stockholm genom att förtäta befintliga områden samt utveckla stadsbilden med nya hållbara bostäder som engagerar och ger högre attraktionskraft samt har en särskiljande arkitektur och design.

Tobin Properties växer snabbt, både storleks- och ambitionsmässigt utifrån en stabil grund, och har en aktiv förvärvsagenda. Under fjärde kvartalet 2015 genomförde Bolaget därför en riktad nyemission av stamaktier om 150 MSEK. Efterfrågan på stamaktierna var stor och avsikten var att inom tolv månader ansöka om notering av Bolagets stamaktier på Nasdaq First North Premier.

Tobin Properties har under 2016 fortsatt att utvecklas positivt, med hög aktivitet och förbättrade intäkter och resultat. Projektportföljen växer kontinuerligt genom selektiva förvärv och innehöll per dagen för Prospektet utvecklingsprojekt med ett bedömt totalt utvecklat värde om cirka 10 900 MSEK, att jämföra med 8 182 MSEK per 31 december 2015. Mot bakgrund av detta anser Tobin Properties styrelse och Huvudägarna att tidpunkten är rätt att genom Erbjudandet bredda Bolagets ägande ytterligare och ansöka om notering av Bolagets stamaktier på Nasdaq First North Premier.

Styrelsen och koncernledningen anser att Erbjudandet och noteringen av Bolagets stamaktier är ett logiskt och viktigt steg i Tobin Properties utveckling och kommer ytterligare att öka kännedomen om Tobin Properties och stärka dess varumärke. Erbjudandet och noteringen kommer bidra till att bredda Bolagets aktieägarbas samt ge Tobin Properties tillgång till de svenska och internationella kapitalmarknaderna i syfte att underlätta för Bolagets fortsatta tillväxt.

Tobin Properties styrelse har som målsättning att verka för, beroende på bland annat marknadsförutsättningar, en notering av Bolagets stamaktier på Nasdaq Stockholms huvudlista inom 12 månader från dess att noteringen på Nasdaq First North Premier fullbordats.

Bolaget kommer i samband med Erbjudandet att genomföra en nyemission. Nyemissionen förväntas vid fullteckning tillföra Tobin Properties cirka 150 MSEK före avdrag för totala transaktionskostnader om cirka 18 MSEK. Följaktligen förväntar sig Tobin Properties att genom Erbjudandet erhålla en nettoliquid uppgående till cirka 132 MSEK. För det fall Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet beräknas Tobin Properties tillföras cirka 180 MSEK före avdrag för totala transaktionskostnader. Tobin Properties avser att använda nettoliquiden till fortsatt tillväxt genom investeringar i fastighetsprojekt som ligger i linje med Bolagets tillväxtstrategi. Tobin Properties kommer inte att erhålla någon likvid från de Säljande Aktieägarnas försäljning av befintliga stamaktier.

I övrigt hänvisas till redogörelsen i föreliggande Prospekt, vilket har upprättats av styrelsen för Tobin Properties med anledning av ansökan om notering av Bolagets stamaktier på Nasdaq First North Premier samt det i samband därmed lämnade Erbjudande.

Styrelsen för Tobin Properties är ansvarig för innehållet i Prospektet. Styrelsen försäkrar härmed att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 19 oktober 2016

Tobin Properties AB

Styrelsen

Styrelsen för Tobin Properties är ensamt ansvarigt för innehållet i Prospektet i enlighet med vad som framgår häri. Huvudägarna bekräftar dock bundenhet av villkoren för Erbjudandet i enlighet med vad som framgår av avsnitten "Inbjudan att förvärva stamaktier i Tobin Properties" och "Villkor och anvisningar".

Huvudägarna

VD HAR ORDET

När jag och Johan Varland startade Tobin Properties 2010 var det med föresatsen att skapa något nytt.

Vi hade tidigare arbetat med bostadsutveckling i olika roller, men var övertygade om att det måste gå att göra mycket mer inom området än den ofta tråkiga och stereotypa nyproduktion som under lång tid kännetecknat svenskt bostadsbyggande.

Målsättningen var – och är alltjämt – att vi vill utveckla bostäder för den moderna storstadsmänniskans behov och önskemål i attraktiva tillväxtområden med goda kommunikationer. Tobin Properties målgrupp har sedan starten varit det stora antalet potentiella bostadsköpare med god köpkraft, som är intresserade av design och kvalitet och som är beredda att betala för det.

I målsättningen ingår även ett krav på att fastigheterna i de kvarter där vi är verksamma, ska bidra positivt till stadsbilden genom särskiljande och funktionell arkitektur. Vi lägger också ned mycket arbete för att säkerställa att de kommersiella lokalerna – som ofta utgör en del av bostadsfastigheterna – får rätt hyresgäster. Detta skapar värde både för bostadsköparna och för fastigheten genom att levandegöra stadsmiljön.

Stockholm och dess närförorter blev det naturliga fokusområdet. Vi är övertygade om att den inflyttning och tillväxt som sker i Stockholmsregionen kommer att erbjuda Tobin Properties fortsatt goda affärsmöjligheter under överskådlig tid. Fram till 2030 väntas befolkningen öka med 600 000 personer, vilket motsvarar lika många som det bor i Göteborg idag.

”Vi ska växa med god lönsamhet och kontrollerad risk”

I dag, sex år efter starten, när Tobin Properties går in i en ny fas med sikte på en notering av stamaktierna på Nasdaq First North Premier, kan jag konstatera att vi har gjort det som vi sa att vi skulle göra.

Sedan Bolagets första produktionsstart 2012 har Tobin Properties färdigställt tre framgångsrika projekt om totalt 150 bostäder, till ett värde om 730 MSEK. Projektportföljen har vuxit snabbt. Vi har, per dagen för Prospektet, cirka 330 lägenheter i produktion, varav 97 procent redan är sålda och produktion av ytterligare 500 lägenheter påbörjas inom sex månader. Per dagen för Prospektet bestod portföljen av ca 2 200 lägenheter fördelat på 20 projekt. Bedömt totalt utvecklat värde uppgår till cirka 10 900 MSEK.

Vår strategi, våra projekt och vårt sätt att arbeta har gjort att vi på kort tid har etablerat oss som en prioriterad samarbetspartner till både kommuner och privata fastighetsägare. Det gör att vi har möjlighet att utvärdera i stort sett alla objekt som kommer ut på marknaden. Men det innebär också att vi har en direkt dialog med kommuner och fastighetsägare om affärsmöjligheter som aldrig bjuds ut på marknaden. Mer än hälften av våra projekt har kommit till genom sådana ”off market”-affärer. Det gäller bland annat Nacka Strand där vi, tillsammans med Oscar Properties och Skanska, bjudits in att utveckla området. I Nacka Strand kommer våra tre projekt om cirka 450 lägenheter att bidra både till att höja områdets attraktionskraft och prisnivå.



Trots vår snabba tillväxt har vi inte gett avkall på att vi ska ha en kontrollerad och lönsam tillväxt. Vi gör lika grundliga utvärderingar nu som tidigare, och har alltid en bild klar för oss vad vi vill uppnå, innan vi väljer att ta oss an ett nytt projekt. Vår målsättning är att uppnå en genomsnittlig projektmarginal om 20 procent. Det är något bättre än genomsnittet för de hittills genomförda projekten, och därmed en rimlig målsättning.

Likviden från nyemissionen i Erbjudandet, tillsammans med likviden från obligationslånet i september i år, ska användas för att säkerställa fortsatt tillväxt för Tobin Properties. Vi fortsätter också att bygga upp organisationen, framförallt inom produktion, för att kunna hantera flera projekt och större volymer. Entreprenörsandan är viktig i Tobin Properties med medarbetare som vill tänka nytt och inte är rädda för att utmana konventionerna. Gärna med annan bakgrund än från bygg- och fastighetsbranschen. Vi är i dagsläget cirka 20 personer med en liggande rekryteringsplan upp till drygt 30 anställda som ska bidra till att realisera vår vision om att bli en av de ledande aktörerna inom vår nisch; att utveckla nya bostäder som engagerar och berör och som har särskiljande arkitektur och design.

Stockholm den 19 oktober 2016

Tobin Properties AB
Erik Karlin, VD

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

I syfte att underlätta beskrivningen av Erbjudandet görs i detta avsnitt ingen åtskillnad mellan de nyemitterade stamaktierna och de stamaktier som erbjuds till försäljning av Säljande Aktieägare.

ERBJUDANDET

Erbjudandet omfattar 1 875 000 nyemitterade stamaktier som erbjuds av Bolaget och 640 000 befintliga stamaktier som erbjuds av Säljande Aktieägare. De nyemitterade stamaktierna i Erbjudandet emitteras av Bolaget med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Erbjudandet är uppdelat i två delar:

- Erbjudandet till allmänheten i Sverige¹⁾ och
- Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och internationellt²⁾.

Utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 28 oktober.

ÖVERTILDELNINGSOPTION

Bolaget har utfärdat en Övertilldelningsoption till Joint Bookrunners, vilken kan utnyttjas helt eller delvis under 30 kalenderdagar från den första dagen för handel i Bolagets stamaktier på Nasdaq First North Premier, att emittera högst 377 250 nyemitterade stamaktier, motsvarande högst 15 procent av det totala antalet stamaktier som omfattas i Erbjudandet, till ett pris motsvarande Erbjudandepriiset, för att täcka eventuell övertilldelning i samband med stabilisering av Erbjudandet.

FÖRDELNING AV STAMAKTIER

Fördelning av stamaktier i respektive del av Erbjudandet kommer att ske på basis av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av Bolagets styrelse i samråd med Joint Bookrunners.

ERBJUDANDEPRISET

Erbjudandepriiset har fastställts av Huvudägarna, i samråd med styrelsen för Tobin Properties och Joint Bookrunners, till 80 SEK per stamaktie. Fastställande har skett dels baserat på kontakter med institutionella investerare i en form av anbudsförfarande som genomförts under en period för marknadssondering innan offentliggörandet av Erbjudandet, dels, rådande marknadsförhållanden samt en jämförelse med marknadspriset för andra jämförbara fastighetsutvecklingsbolag noterade på reglerad marknad i Sverige. Därtill har den riktade emissionen som genomfördes under fjärde kvartalet 2015, till kvalificerade investerare, med ett pris på jämförbara nivåer, beaktats.

ANMÄLAN

ERBJUDANDET TILL ALLMÄNHETEN I SVERIGE

Anmälan om förvärv av stamaktier kan göras under perioden 20 oktober till och med den 26 oktober 2016. Anmälan från allmänheten om förvärv av stamaktier ska avse lägst 50 stamaktier och högst 10 000³⁾ stamaktier, i jämna poster om 25 stamaktier.

Anmälan om förvärv av stamaktier ska göras antingen 1) via en särskild anmälningssedel som finns tillgänglig på Bolagets webbplats

(www.tobinproperties.se) samt på Pareto Securities webbplats (www.paretosec.com) alternativt kan erhållas på Tobin Properties eller Pareto Securities respektive kontor, eller 2) via Avanzas internetjänst för de som är depåkunder hos Avanza.

För sent inkommen anmälan, liksom ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel, kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på anmälningssedeln förtryckta texten. Endast en anmälan per investerare får göras. Om fler anmälningar görs förbehåller sig Pareto Securities rätten att endast beakta den först mottagna. Notera att anmälan är bindande. Bolaget, i samråd med Joint Bookrunners, förbehåller sig rätten att förlänga anmälningssedeln. Sådan förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande före utgången av anmälningssedeln.

Den som vill använda VP-konton eller depåer med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis investeringssparkonto eller kapitalförsäkring, för förvärv av stamaktier inom ramen för Erbjudandet måste kontrollera med den bank eller det institut som för kontot respektive tillhandahåller försäkringen om detta är möjligt. I dessa fall måste även anmälan om teckning av stamaktier göras via den bank eller det institut som för VP-kontot/depån.

Anmälan via anmälningssedel till Pareto Securities

Den som anmäler sig för förvärv av stamaktier genom Pareto Securities måste ha ett VP-konto eller en värdepappersdepå hos valfritt svenskt konförende institut eller ett investeringssparkonto hos Pareto Securities.

Anmälningar skall vara Pareto Securities tillhanda senast kl. 17:00 den 26 oktober, 2016.

Observera att de förvärvare tillhörande allmänheten som betalar tilldelade stamaktier i enlighet med instruktioner på avräkningsnota till angivet bankkonto, det vill säga inte har angivit depå hos Pareto Securities, kommer att få förvärvade stamaktier till anvisat VP-konto eller värdepappersdepå först när full betalning har mottagits av Pareto Securities, dock tidigast den 1 november 2016.

Anmälningar ska skickas alternativt lämnas till:

| | |
|----------------------------|--|
| Pareto Securities AB | Tfn: +46 8 402 51 40 |
| Issuer Service/Tobin | Fax: +46 8 402 51 41 |
| Box 7415 | E-post: |
| 103 91 Stockholm | issueservice.se@paretosec.com |
| Besöksadress: | |
| Berzelii Park 9, Stockholm | |

(Anmälan per e-post ska ske genom inskannad anmälningssedel)

Anmälan via Avanzas internetjänst av de som är depåkunder hos Avanza

De som är depåkunder hos Avanza kan anmäla sig via Avanzas internetjänst. Anmälan hos Avanza kan göras från och med den 20 oktober 2016 till och med klockan 17:00 den 26 oktober 2016. För att inte förlora rätten till tilldelning ska depåkunder hos Avanza ha likvida medel tillgängligt på depån från och med den 26 oktober 2016 till och med den 1 november 2016.

¹⁾ Till allmänhet räknas privatpersoner och juridiska personer i Sverige som anmäler sig för förvärv av högst 10 000 stamaktier.

²⁾ Till institutionella investerare räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för förvärv av fler än 10 000 stamaktier.

³⁾ Den som önskar teckna fler än 10 000 stamaktier skall kontakta Pareto Securities eller ABG i enlighet med vad som anges under "Erbjudandet till institutionella investerare".

ERBJUDANDET TILL INSTITUTIONELLA INVESTERARE

Institutionella investerare i Sverige och övriga länder inbjuds att delta i en form av anbudsförfarande (så kallad book building) som äger rum under perioden under perioden 20 oktober till och med den 27 oktober 2016. Bolaget och Joint Bookrunners förbehåller sig rätten att förkorta samt att förlänga anmälningstiden i Erbjudandet till institutionella investerare. Sådan ändring av anmälningstiden förväntas offentliggöras av Bolaget genom ett pressmeddelande före anmälningens utgång. Anmälningar från institutionella investerare ska ske till ABG eller Pareto Securities i enlighet med särskilda instruktioner.

TILLDELNING

Beslutet om tilldelning av stamaktier fattas av Bolagets styrelse i samråd med Joint Bookrunners varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av stamaktierna bland allmänheten i Sverige för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Tobins Properties stamaktier på Nasdaq First North Premier.

ERBJUDANDET TILL ALLMÄNHETEN

Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningens period anmälan inges. I händelse av övertäckning kan tilldelning komma att utebli eller ske med ett lägre antal stamaktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval. Härutöver kan vissa kunder till Joint Bookrunners och Avanza komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Tilldelning kan ske till anställda hos Joint Bookrunners och Avanza, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelningen sker i sådant fall i enlighet med Svenska Fondhandlarförningens regler och Finansinspektionens föreskrifter.

ERBJUDANDET TILL INSTITUTIONELLA INVESTERARE

Vid beslut om tilldelning av stamaktier inom ramen för Erbjudandet till institutionella investerare kommer som ovan nämnts eftersträvas att Tobin Properties få en stark institutionell ägarbas. Fördelning bland de institutioner som lämnat intresseanmälan sker helt diskretionärt.

ANMÄLAN OCH TILLDELNING TILL ANSTÄLLDA

Ett erbjudande lämnas även till Bolagets anställda i Sverige genom en särskild anmälningssprocess. Bolaget kommer särskilt att beakta anställdas anmälningar som omfattas av Erbjudandet, dock kommer Tobin Properties anställda att vara föremål för en investeringsbegränsning om 30 000 SEK. Anställda i Tobin Properties som önskar förvärva stamaktier måste följa särskilda instruktioner från Bolaget.

BESKED OM TILLDELNING OCH BETALNING

ERBJUDANDET TILL ALLMÄNHETEN

Tilldelning beräknas ske omkring den 28 oktober 2016. Så snart som möjligt därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till de som erhållit tilldelning i Erbjudandet. De som inte tilldelats stamaktier får inget meddelande.

De som är depåkunder hos Avanza och har anmält sig via Avanzas internetjänst erhåller besked om tilldelning genom upprättande av nota på angivet konto, vilket beräknas ske omkring den 28 oktober 2016.

Betalning för stamaktier tilldelade genom Pareto Securities

Betalning för tilldelade stamaktier ska ske kontant i enlighet med instruktioner på erhållen avräkningsnota och vara Pareto Securities tillhanda senast den 1 november 2016.

Depåkunder och kunder med investeringsparkonton hos Pareto Securities beräknas ha sina tilldelade stamaktier tillgängliga på angivna värdepappersdepå den 28 oktober 2016. Likvida medel för betalning av tilldelade stamaktier skall finnas disponibelt på värdepappersdepå senast den 28 oktober 2016.

Betalning för stamaktier tilldelade genom Avanza

För den som är depåkund hos Avanza kommer likvid för tilldelade stamaktier att dras från angivet konto senast på likviddagen den 1 november 2016. Observera att likvida medel för betalning av tilldelade stamaktier ska finnas disponibelt på depån från och med den 26 oktober 2016 till och med den 1 november 2016.

Om full betalning inte görs i rätt tid, kan tilldelade stamaktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse understiga Erbjudandepriiset kan den som erhöll tilldelning av stamaktier i Erbjudandet få stå för mellanskillnaden.

ERBJUDANDET TILL INSTITUTIONELLA INVESTERARE

Institutionella investerare beräknas omkring den 28 oktober 2016 i särskild ordning erhålla besked om tilldelning, varefter avräkningsnotor utsänds. Full betalning för tilldelade stamaktier ska erläggas kontant mot leverans av stamaktier senast den 1 november 2016, enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota. Om full betalning inte görs i rätt tid, kan tilldelade stamaktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse understiga Erbjudandepriiset kan den som erhöll tilldelning av stamaktier i Erbjudandet få stå för mellanskillnaden.

VIKTIG INFORMATION RÖRANDE MÖJLIGHET ATT SÄLJA TILLDELADE STAMAKTIER

Besked om tilldelning till allmänheten i Sverige sker genom utskick av avräkningsnota, vilket beräknas ske omkring den 28 oktober 2016. Efter det att betalning för tilldelade stamaktier hanterats av Pareto Securities kommer betalda stamaktier att överföras till av förvärvaren anvisad värdepappersdepå eller VP-konto. Den tid som erfordras för överföring av betalning samt överföring av betalda stamaktier till förvärvarna av stamaktier i Tobin Properties kan medföra att dessa förvärvare inte kommer att ha förvärvade stamaktier tillgängliga på anvisad värdepappersdepå eller VP-konto förrän tidigast den 1 november 2016. Handel i Tobin Properties stamaktier på Nasdaq First North Premier beräknas komma att påbörjas omkring den 28 oktober 2016. Investerare uppmärksammas på att det kan hända att stamaktier inte finns tillgängliga på förvärvarens VP-konto eller värdepappersdepå förrän tidigast 1 november 2016, vilket kan innebära att förvärvaren inte har möjlighet att sälja dessa stamaktier över handelsplatsen från och med den dag då handeln i stamaktien påbörjats utan först när stamaktierna finns tillgängliga på VP-kontot eller värdepappersdepån.

REGISTRERING OCH REDOVISNING AV TILLDELADE OCH BETALDA STAMAKTIER

Registrering av tilldelade och betalade stamaktier hos Euroclear Sweden AB ("Euroclear Sweden") beräknas, för såväl institutionella investerare som för allmänheten i Sverige, ske omkring den 1 november 2016, varefter Euroclear Sweden sänder ut en VP-avi som utvisar det antal stamaktier i Tobin som har registrerats på mottagarens VP-konto/servicekonto. Avisering till aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Observera att de förvärvare tillhörande allmänheten som betalar tilldelade stamaktier i enlighet med instruktioner på avräkningsnota till angivet bankkonto, det vill säga inte har angivit depå hos Pareto Securities, kommer att få förvärvade stamaktier till anvisat VP-konto eller värdepappersdepå först när full betalning har mottagits av Pareto Securities. Detta kan beroende på var, hur, och vid vilken tidpunkt på dagen betalning görs, komma att ta två till tre bankdagar från inbetalningstidpunkten.

NOTERING AV STAMAKTIERNA PÅ NASDAQ FIRST NORTH PREMIER

Styrelsen för Tobin Properties har ansökt om upptagande av Bolagets stamaktier till handel på Nasdaq First North Premier, en multi-lateral handelsplats som inte har samma juridiska status som en reglerad marknad. Nasdaq First North Premier har den 17 oktober 2016 beviljat Bolagets ansökan under förutsättning att spridningskravet för Bolagets stamaktier är uppfyllt senast per dagen för första dag för handel. Första dag för handel med Tobins stamaktier är planerad till den 28 oktober 2016. Kortnamnet på Nasdaq First North Premier för Bolagets aktie är TOBIN. Tobin Properties stamaktie har ISIN-kod: SE0006026985.

STABILISERINGSÅTGÄRDER

I samband med Erbjudandet kan Global Coordinator komma att genomföra transaktioner för att stödja marknadspriset på stamaktierna eller på annat sätt påverka priset på stamaktierna i upp till 30 kalenderdagar från första dagen för handel i Bolagets stamaktier på Nasdaq First North Premier (stabiliseringsåtgärder). Global Coordinator är inte skyldigt att vidta sådana stabiliseringsåtgärder och sådana stabiliseringsåtgärder kan, om de vidtas, komma att när som helst upphöra utan föregående meddelande. För mer information, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Stabiliseringsåtgärder".

OFFENTLIGGÖRANDE AV UTFALLET I ERBJUDANDET

Det slutliga utfallet av Erbjudandet kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande som även kommer att vara tillgängligt på Bolagets webbplats www.tobinproperties.se, omkring den 28 oktober 2016.

RÄTT TILL UTDELNING

De erbjudna och tilldelade stamaktierna medför rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter att stamaktierna tagits upp till handel. Eventuell utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämman. Utbetalningen ombesörjs av Euroclear Sweden eller, för förvaltarregistrerade innehav, i enlighet med respektive förvaltarens rutiner. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen var registrerad som ägare i den av Euroclear Sweden förda aktiebooken. För mer information, se avsnittet "Skattefrågor i Sverige".

VILLKOR FÖR ERBJUDANDETS FULLFÖLJANDE

Bolaget, Huvudägarna samt Joint Bookrunners avser att ingå ett avtal om placering av stamaktier i Tobin Properties omkring den 27 oktober ("Placeringsavtalet"). Erbjudandet är villkorat av att intresset för Erbjudandet enligt Joint Bookrunners bedömning är tillräckligt stort för handel i stamaktien, att Placeringsavtalet ingås, att vissa villkor i avtalet uppfylls samt att Placeringsavtalet inte sägs upp. Placeringsavtalet föreskriver att Joint Bookrunners åtaganden att förmedla köpare till eller, för det fall Joint Bookrunners misslyckas med detta, själva, under vissa förutsättningar, köpa de stamaktier som omfattas av Erbjudandet är villkorade bland annat av att inga händelser inträffar som har så väsentligt negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet ("väsentliga negativa händelser") samt vissa andra villkor. Joint Bookrunners kan bland annat säga upp Placeringsavtalet fram till likviddagen, den 1 november 2016, om några väsentligt negativa händelser inträffar, om de

garantier som Bolaget och Huvudägarna givit Joint Bookrunners skulle visa sig brista eller om några av de övriga villkor som följer av Placeringsavtalet ej uppfylls. Om ovan angivna villkor ej uppfylls och om Joint Bookrunners säger upp Placeringsavtalet kan Erbjudandet avbrytas. I sådant fall kommer vare sig leverans av eller betalning för stamaktier genomföras under Erbjudandet. För mer information om villkor för Erbjudandets fullföljande och Placeringsavtalet, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information".

INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Den som förvärvar stamaktier i Erbjudandet kommer att lämna in personuppgifter till Pareto Securities. Personuppgifter som lämnas till Pareto Securities kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Pareto Securities samarbetar.

ÖVRIG INFORMATION

Att Pareto Securities är Joint Bookrunner och emissionsinstitut innebär inte i sig att Pareto Securities betraktar den som anmält sig i Erbjudandet ("Förvärvaren") som kund hos Pareto Securities för investeringen. Förvärvaren betraktas för Erbjudandet som kund hos Pareto Securities endast om Pareto Securities har lämnat råd till förvärvaren om Erbjudandet eller annars har kontaktat förvärvaren individuellt angående Erbjudandet. Följden av att Pareto Securities inte betraktar förvärvaren som kund för Erbjudandet är att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på investeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande investeringen. Förvärvaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med investeringen.

MARKNADSÖVERSIKT

De uppgifter avseende marknadstillväxt och marknadsstorlek samt Tobin Properties marknadsposition i förhållande till konkurrenterna som anges i Prospektet är Tobin Properties samlade bedömning, baserad på såväl interna som externa källor. De källor som Tobin Properties baserat sin bedömning på är i huvudsak Statistiska Centralbyrån ("SCB"), Organisation for Economic Co-operation and Development ("OECD"), Eurostat, Tillväxt- och regionalplaneförvaltningen ("RUFS") och Arbetsförmedlingen.

Därutöver har Tobin Properties gjort ett flertal uttalanden i Prospektet avseende sin bransch och sin konkurrensposition inom branschen. Dessa uttalanden är baserade på Bolagets erfarenhet och egen undersökning avseende marknadsförhållandena. Tobin Properties kan inte garantera att något av dessa antaganden är riktiga eller att de på ett korrekt sätt reflekterar dess marknadsposition inom branschen och ingen av Bolagets interna undersökningar eller information har blivit verifierade av oberoende källor, som kan ha uppskattningar eller åsikter avseende branschrelaterad information som skiljer sig från Tobin Properties. Marknads- och verksamhetsinformation kan innehålla uppskattningar vad avser framtida marknadsutveckling och annan framåtriktad information. Framåtriktad information innebär ingen garanti avseende framtida resultat eller utveckling, och verkligt utfall kan avvika väsentligt från de uttalanden som görs i den framåtriktade informationen. Information som kommer från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och förvissa sig om, genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

INLEDNING

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

Det finns flertalet faktorer som påverkar marknadsförutsättningarna för bostadsutveckling i Sverige och framförallt i Stockholmsregionen. Nedan listas de huvudsakliga av dessa faktorer, 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 god arkitektur och stödjer nybyggnation och utbyggnad av infrastruktur, såväl nationellt som lokalt i Stockholm

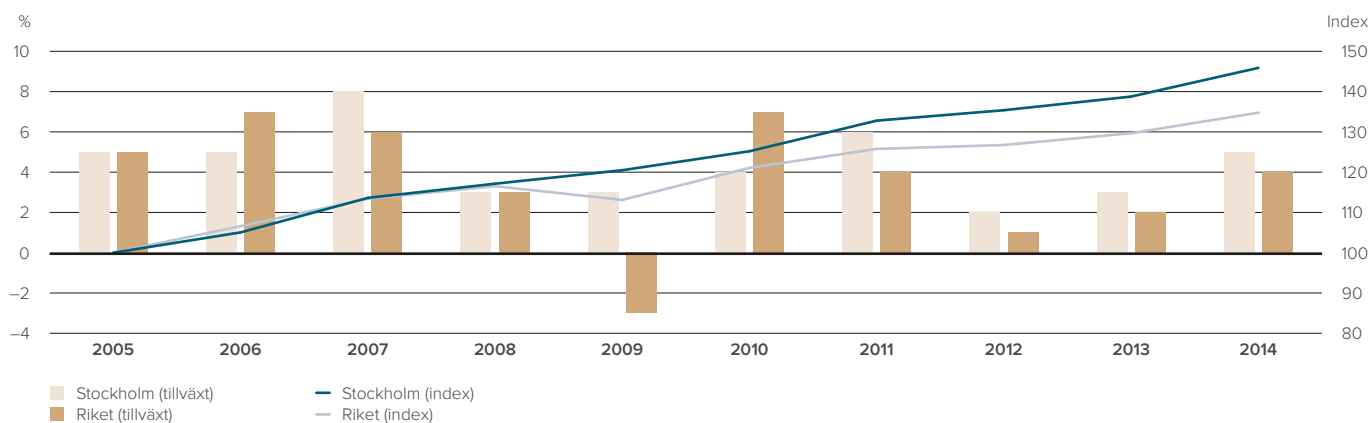
MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

VÄXANDE SVENSK EKONOMI

Sveriges BNP har utvecklats väl under de senaste åren. Mellan åren 2000 och 2015 har Sveriges ekonomi, mätt som BNP i volym, vuxit med 36 procent.¹⁾ Sverige har, enligt en studie genomförd av Eurostat 2013, den högsta andelen av befolkningen som har en god ekonomisk och materiell standard inom EU. Ungefär tre av fyra hushåll i Sverige, 77 procent, har enligt Eurostats definition en god levnadsstandard.²⁾

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 historiskt och var med en arbetslöshet om 5,0 procent per utgången av 2015 näst lägst av alla län i Sverige, att jämföra med Sverige som helhet med en arbetslöshet om 6,1 procent.³⁾

BNP-utveckling, löpande priser, Stockholms län och Sverige (Riket) om helhet (index, 2005 = 100)



Källa: SCB

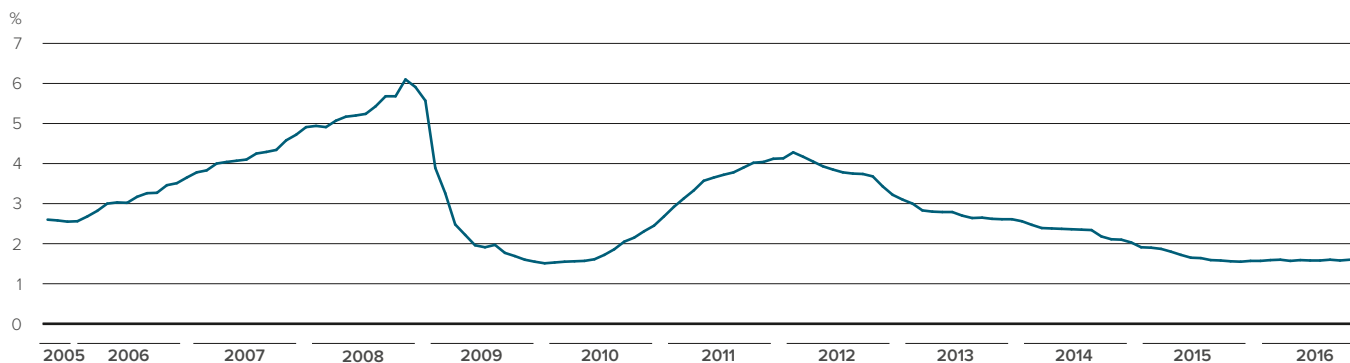
¹⁾ OECD
²⁾ Eurostat
³⁾ Arbetsförmedlingen

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. För att mildra effekterna av finanskrisen 2008/2009 har det under en längre tid förts en expansiv penningpolitik för att stimulera ekonomin. Riksbanken har sänkt sin styrränta, reporäntan, till historiskt låga nivåer vilken för närvarande uppgår till -0,50 procent. Men de låga räntenivåerna gäller inte enbart för de rörliga räntorna, även bundna

räntor har sjunkit rejält. De bundna räntorna ligger även de på historiskt låga nivåer. Riksbanken räknar med att höja reporäntan först i andra halvan av 2017 och att en positiv reporänta är att vänta tidigast under 2018.⁴⁾ Den svenska bolånemarknaden har närmare fem år av fallande räntor vilket i stor utsträckning varit den pådrivande faktorn vad gäller bostadspriser i Sverige. Per sista augusti 2016 uppgick genomsnittsräntan för nya bolån till 1,60 procent, för fem år sedan uppgick den till 3,68 procent.

Historisk utveckling av bolåneräntor till hushåll i Sverige, nya avtal (upp till 3-månaders löptid)



Källa: SCB

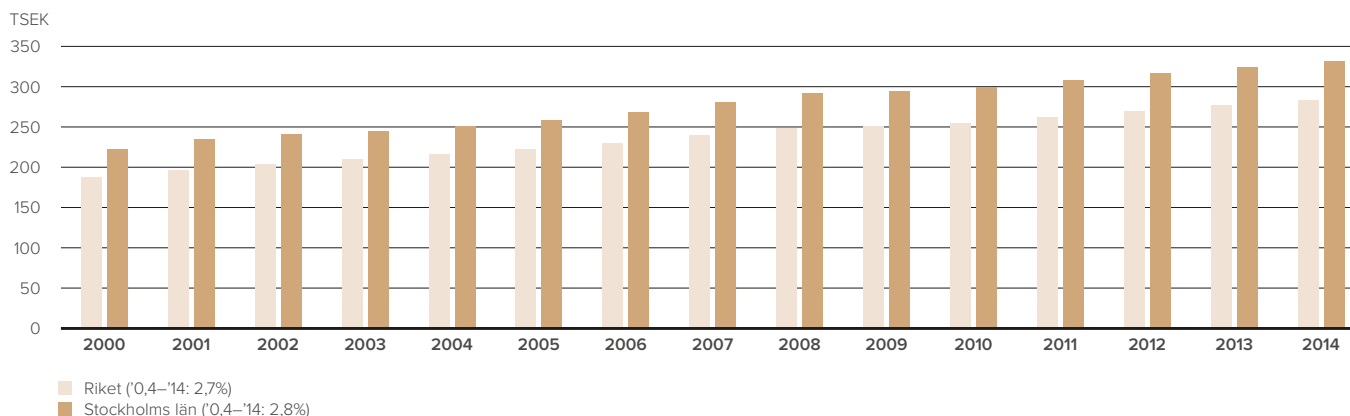
Även vissa finanspolitiska ingrepp i marknadsekonomin som räntesänkningar samt ROT- och RUT-avdrag har bidragit till att sänka hushållens boendekostnader historiskt och därmed haft en positiv inverkan på bostadspriserna. På senare tid har dock finanspolitiken vänt och åtstramande åtgärder istället genomförts i ett försök att stävja den ökande skuldsättningsnivån bland svenska hushåll. Exempel på sådana åtgärder är det amorteringskrav som infördes från och med den 1 juni 2016. Amorteringskravet innebär att alla bolån med en belåningsgrad över 50 procent ska amorteras, där bolån med en belåningsgrad om 50–70 procent ska amortera minst 1 procent årligen på lånat belopp och bolån med en belåningsgrad om över 70 procent ska amortera minst 2 procent årligen på lånat belopp. Nästan nio av tio hushåll med en belåningsgrad överstigande 70 procent amorterade emellertid på sina bolån under 2015, vilket talar för att effekten av amorteringskravet blir begränsad⁵⁾. Vidare har

ROT-avdragen även begränsats något från att tidigare omfatta 50 procent av arbetskostnaden till att nu enbart omfatta 30 procent. Andra åtgärder som debatterats under senare tid, utan att ha formulerats till något konkret, är avdragsrätten för räntekostnader.

Positiv utveckling av hushållens inkomst

Hushållens inkomster har ökat stadigt under de senaste åren. Under perioden 2004 till 2014 ökade den sammanräknade förvärvsinkomsten i Sverige och Stockholms län med 2,7 procent respektive 2,8 procent. Stockholms län har den högsta medelinkomsten bland alla län i Sverige med ett medelvärde om 332 000 SEK för 2014, att jämföra med medelvärdet för hela Sverige om 283 000 SEK. En hög medelinkomst kopplat med en positiv utveckling påverkar köpkraften och därmed prisbilden på bostadsmarknaden i samma riktning.

Medelinkomst i Sverige och Stockholms län



Sammanräknad förvärvsinkomst, medelinkomst för boende i Sverige och Stockholms län hela året, tusentals kronor.

Källa: SCB

⁴⁾ Pressmeddelande från Riksbanken 7 september 2016

⁵⁾ Finansinspektionen, "Den svenska bolånemarknaden 2016", 14 april 2016

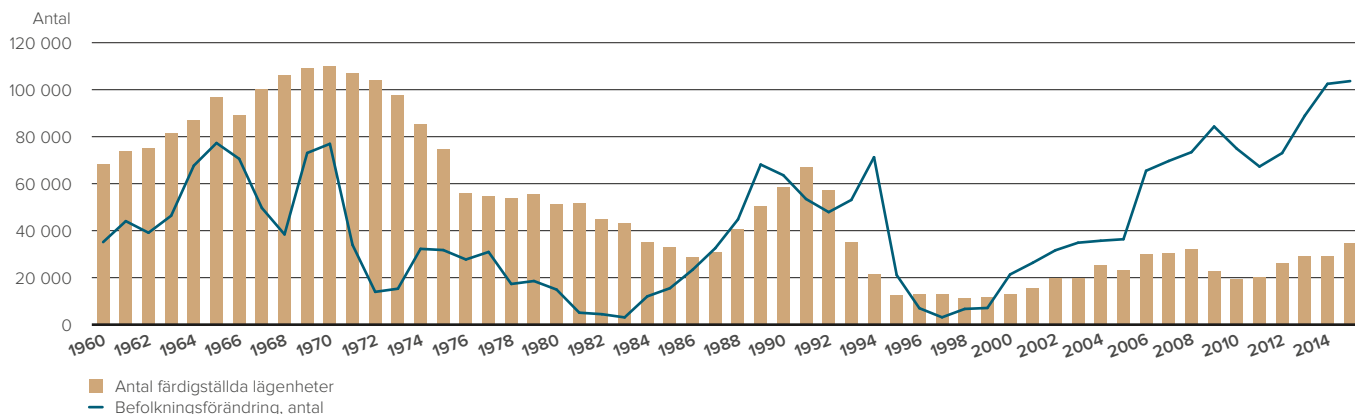
UNDERLIGGANDE LATENT BEHOV AV BOSTÄDER I SVERIGE

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 uppvisat en ökande trend, men fortsatt byggs alldeles för få lägenheter för att kompensera för den höga befolkningstillväxten i Sverige och framförallt i storstadsregionerna.

Antal färdigställda lägenheter jämfört med befolkningsförändringen i Sverige



Källa: SCB

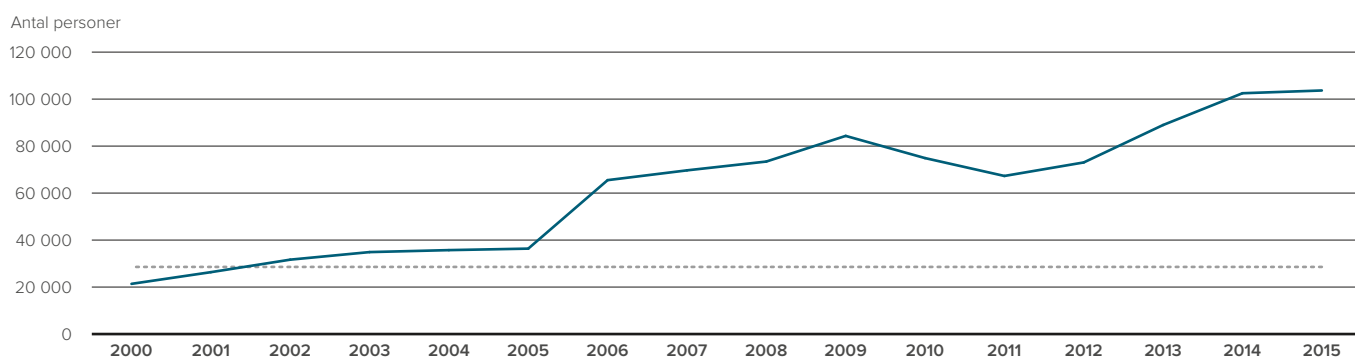
Det faktum att bostadsbyggandet har eftersatts under en så pass lång tid har föranlett en stor bostadsbrist i Sverige, framförallt i storstadsområden som Stockholm, Göteborg och Malmö. Boverket uppskattar det totala behovet av bostäder i Sverige till mer än 700 000, varav 461 000 under perioden 2015–2020 och 244 000 under perioden 2021–2025. Tre fjärdedelar av dessa bostäder bör enligt Boverket byggas i områdena Stockholm, Göteborg och Malmö. Det totala behovet under den kommande femårsperioden, baserat på Boverkets uppskattningar, motsvarar ett årligt behov om mer än 90 000 bostäder. Under 2015 färdigställdes 34 603 nya lägenheter i Sverige, vilket motsvarar ett underskott på mer än 55 000 lägenheter.

Befolkningstillväxt och urbanisering

De senaste årens befolkningstillväxt har varit historiskt hög och uppgick exempelvis i genomsnitt till 0,9 procent under perioden 2010–2015, att jämföra med snittet under perioden 1970–1999 om 0,3 procent.

Befolkningstillväxten i Sverige är i hög utsträckning beroende av invandring då de årliga födelsetalen är väldigt låga. Fruktsamhetstalet, som mäter antalet födselar per kvinna, uppgick 2014 till 1,88 och även om den naturliga folkökningen (födda minus döda) är positiv så understiger fruktsamhetstalet den nivå som krävs för att uppnå full reproduktionsnivå om 2,1 födselar per kvinna. Migrationen har således en avgörande betydelse för befolkningstillväxten och av den totala befolkningstillväxten under 2015 om 103 662 personer utgjorde nettoinvandringen mer än 75 procent. Hög befolkningstillväxt främst genom invandring skapar i sin tur ett stort behov av bostäder.

Årlig befolkningstillväxt i Sverige i relation till genomsnittet under perioden 1970–1999

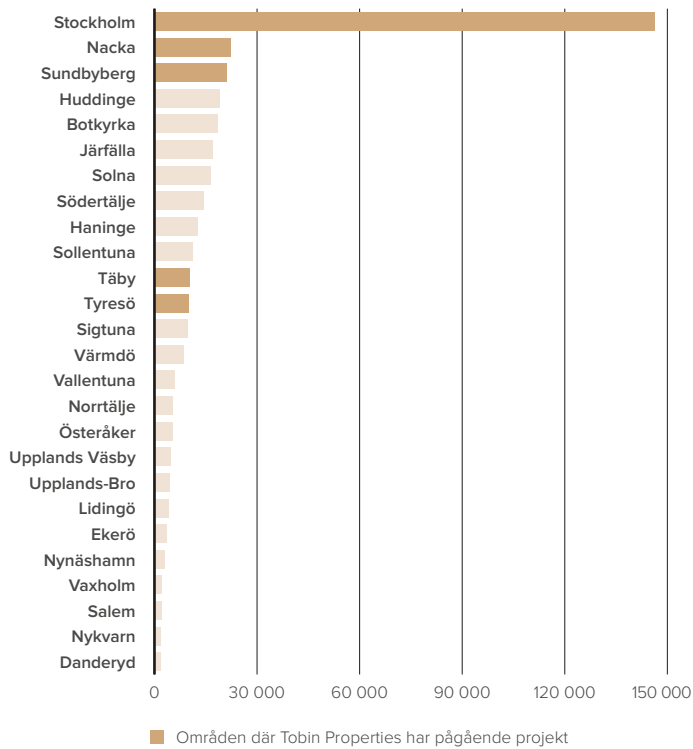


Källa: SCB

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

Inom Stockholms län finns ett antal kommuner som växer mer än andra och där behovet av bostäder förväntas vara som störst. Närmare 40 procent av befolkningsökningen de kommande 10 åren förväntas exempelvis komma från Stockholms stad med cirka 146 000 personer, därefter följer Nacka och Sundbyberg med cirka 22 000 respektive 21 000 personer.

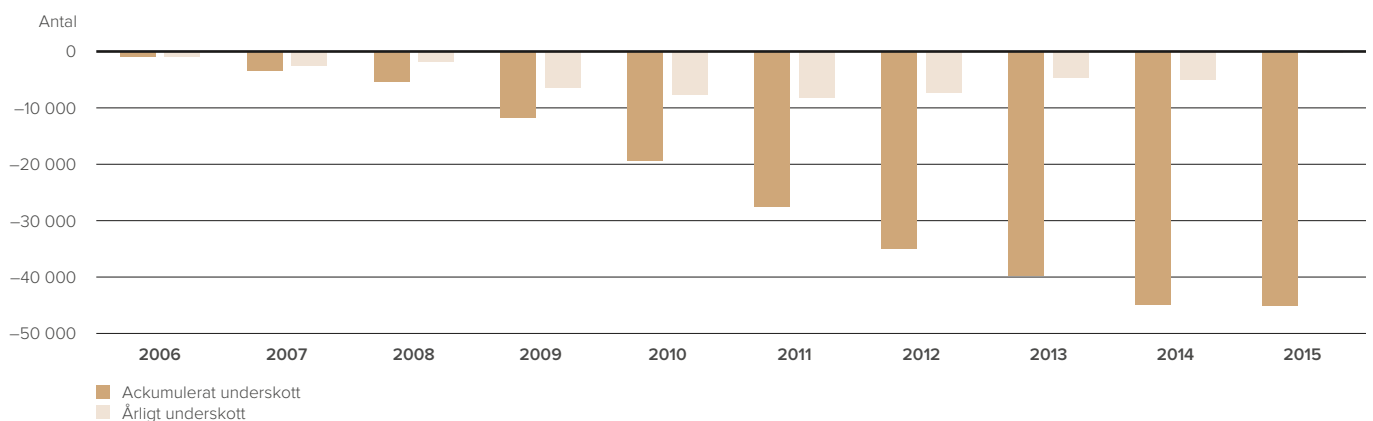
Förväntad befolkningsökning 2014–2024



Källa: Tillväxt- och regionplaneförvaltningen (RUF)

Befolkningstillväxten har en direkt inverkan på efterfrågan på bostäder i en region och mot bakgrund av att befolkningsmängden ökar snabbast i storstäder som Stockholm så bör även efterfrågan vara som störst just där. Som tidigare nämnts bedömer Boverket att Stockholm, Göteborg och Malmö kommer att stå för tre fjärdedelar av det framtida behovet av nya bostäder. Förutsatt att ett hushåll i genomsnitt består av två personer över 20 år krävs årligen 0,5 färdigställda lägenheter för varje person över 20 år som befolkningen ökar med för att undvika att bostadsbehovet ökar. Under de senaste 10 åren (2006-2015) har det årligen producerats färre än 0,5 lägenheter i Stockholms län för varje person över 20 år som befolkningen i länet ökat med. Grafen till vänster visar hur det ackumulerade bostadsbehovet har utvecklats under de senaste 10 åren. Det ackumulerade underskottet under denna period uppgår till cirka 45 000 lägenheter.

Ackumulerat underskott av bostäder i Stockholms län under perioden 2006–2015 (antal)

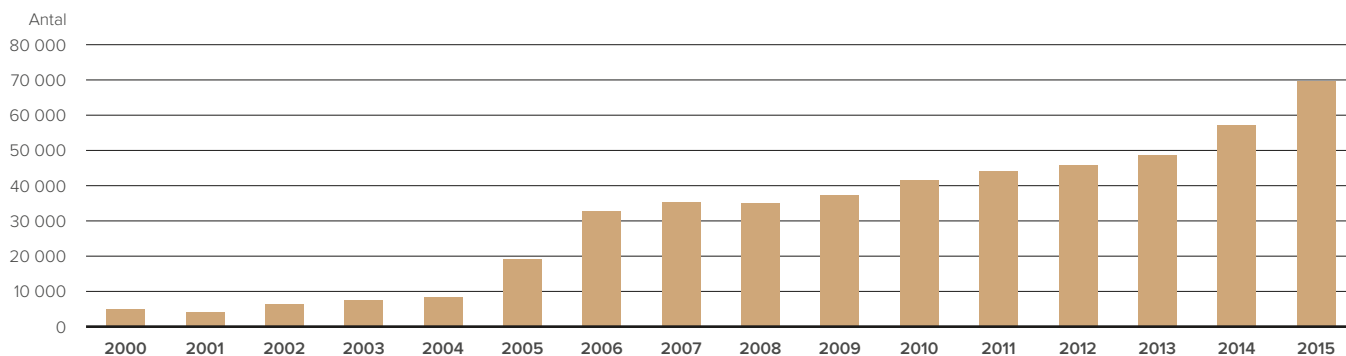


Källa: SCB

Bostadsbristen i Stockholm tydliggörs även genom utvecklingen av Bostadsförmedlingens bostadskö under de senaste åren. Bostadsförmedlingen är en marknadsplats för lediga hyresrätter i Stockholmsregionen och ägs av Stockholms stad. Sedan 2004 har

kötiden ökat markant i samband med att allt fler bostadssökande anmält sig till dess kösystem. Tidigare var den genomsnittliga kötiden omkring två till fyra år, sedan 2006 har den siffran ökat till cirka åtta år.

Utveckling av Bostadsförmedlingens bostadskö i Stockholms stad (antal)



Källa: SCB

Kostsam fastighetsutveckling av bostäder

Höga kostnader i samband med utveckling av bostadsfastigheter påverkar möjligheterna till att erbjuda bostäder inom vissa prissegment och kan leda till att projekt inte genomförs där ett tillräckligt högt pris inte kan säkerställas. Sverige har enligt Eurostat bland de högsta produktionskostnaderna i Europa och har de absolut högsta produktionskostnaderna i EU. Enligt Eurostat är det nästan 70 procent dyrare att producera nya bostäder i Sverige jämfört med genomsnittet i EU. Noterbart är att kostnaden för att producera nya bostäder i Storbritannien ligger under snittet i EU med ett indexvärde om 87. De höga kostnaderna i Sverige kan delvis förklaras av skatt, Sverige har bland de högsta skattesatserna för byggande inom EU (25 procent jämfört med 20 procent för de flesta länderna inom EU)⁶⁾, dels handlar det om lönebildningen för byggnadsarbetare, Sverige har de högsta lönerna för byggnadsarbetare i Europa⁷⁾, men även faktorer som markkostnad eller alltför krångliga tillgänglighetsnormer eller bullerkrav spelar in.

STADSUTVECKLING OCH BOSTADSPOLITIK SOM PREMIERAR DESIGN OCH STÖDjer NYBYGGNATION OCH UTBYGGNAD AV INFRASTRUKTUR, SÅVÄL NATIONELLT SOM LOKALT I STOCKHOLM

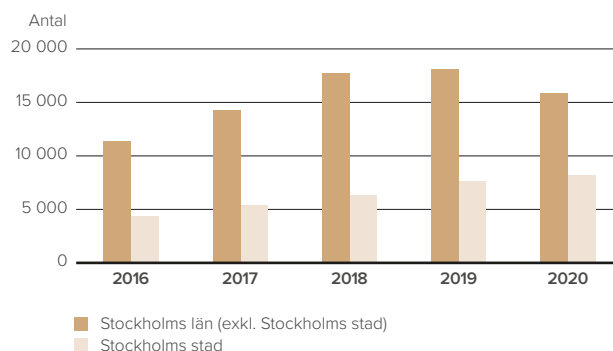
I januari 2016 lade regeringen fram sin syn på bostadsmarknaden och vilka reformer som bör prioriteras för att öka takten i bostadsbyggandet.

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, men mer kan och behöver göras. Regeringen vill framförallt se reformer och nytänkande inom följande tre områden:

- Förenkla regelverken (korta tiden från idé till färdigt hem)
- Öka byggkapaciteten (utbildning av byggarbetare, statliga byggbolag, utbyggnad av infrastruktur)
- Finansiering och ökad rörlighet (se över skatter och kapitalförsörjning till mindre aktörer)⁸⁾

Utöver de reformförslag som regeringen lagt fram så görs även insatser regionalt. I Stockholms län, som är Tobin Properties primärmarknad, 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 32 000 i Stockholms stad.

Planerad produktion av nya bostäder i Stockholms län och Stockholms stad (antal)



Källa: Stockholms län, "Befolkningsprognos 2015–2024/50", Demografisk rapport 2015:11

Utbyggnad av infrastruktur och kommunikationsmöjligheter är avgörande för ökat bostadsbyggande. I syfte att just förbättra förutsättningarna för bostadsbyggande träffades 2013 en överenskommelse mellan Stockholms stad, Stockholms läns landsting, Nacka kommun, Solna stad och Järfälla kommun. Överenskommelsen innebär att tunnelbanan byggs ut till Arenastaden, Barkarby och Nacka samt att blå linje byggs ut till Gullmarsplan och kopplas samman med grön linje för kraftigt ökad kapacitet genom centrala Stockholm. Samtidigt har kommunerna åtagit sig att själva eller genom annan markägare/entreprenör uppföra cirka 78 000 nya bostäder i tunnelbanans närområden fram till år 2030.

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. Stockholms översiktsplan för stadens fysiska utveckling, "Vision 2030", bygger på fyra fokusområden som handlar om i) utvidgning av centrala Stockholm genom att bygga samman åtskilda områden, ii) att fokusera på särskilda knutpunkter, iii) sammankoppling av stadens delar genom förbättrade kommunikationer och iv) att främja en levande stadsmiljö i hela staden. Samma översiktsplan omfattar olika strategidokument så som Arkitektur Stockholm som förtydligar riktlinjerna för arkitektur inom ramen för översiktsplanen. Enligt Arkitektur Stockholm ska arkitektur, nytänkande och design premieras i framtida upphandlingar. Man framhåver 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.

⁶⁾ Boverket, "Svenska byggkostnader i en internationell jämförelse", Rapport 2014:14.

⁷⁾ Gardiner & Theobald, "International Construction Cost Survey", december 2012.

⁸⁾ Statsminister Stefan Löfven, finansminister Magdalena Andersson och bostads-, stadsutvecklings- och IT-minister Mehmet Kaplan, "Nya reformer för fler bostäder", DN Debatt, den 13 januari 2016.

POSITIV BOSTADSPRISUTVECKLING MOT BAKGRUND AV GYNNSAMMA MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

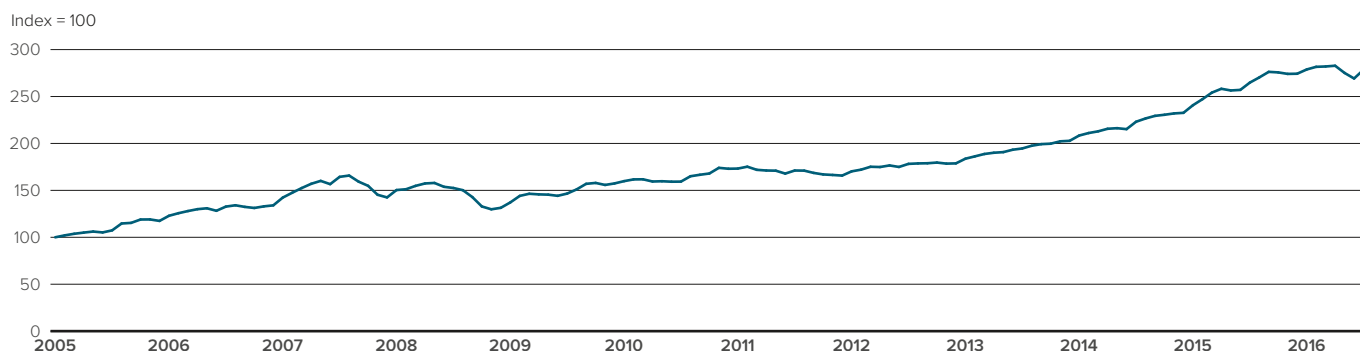
Prisutvecklingen på bostadsrätter och villor i Sverige har varit väldigt stark under en längre period, med undantag av den finanskris som pågick under åren 2008 och 2009. Sedan 2005 har priserna ökat med cirka 120 procent, en genomsnittlig årlig prisutveckling på cirka sju procent. I Stockholm har prisutvecklingen varit än starkare, framförallt för bostadsrätter, där priserna ökat med nästan 190 procent sedan 2005, en genomsnittlig årlig prisutveckling på cirka tio procent.⁹⁾

Under senare år har marknadsförutsättningarna för bostadsrätter i Stockholm förbättrats ytterligare, genom bland annat sjunkande bolåneräntor, ökad urbanisering och invandring och förbättrad medelinkomst bland hushållen. Som ett resultat av detta har tillväxttakten ökat ytterligare och sedan januari 2012 har den årliga genomsnittliga prisutvecklingen uppgått till cirka 12 procent i Stockholm. Allra högst var prisökningen under 2015 med 17,9 procent.⁹⁾ Genomsnittspriset för en bostadsrätt i centrala Stockholm, räknat som 3 månaders glidande medelvärde för perioden juni 2016 – augusti 2016, var cirka 87 093 SEK per kvadratmeter. Motsvarande genomsnittspris för Storstockholm var cirka 55 374 SEK per kvadratmeter.¹⁰⁾

I juni 2016 trädde dock amorteringskravet i kraft, vilket hade en negativ effekt på prisnivån på Stockholms bostadsmarknad under maj och juni. Detta var första gången som bostadsrättspriserna sjönk signifikant under två månader i följd sedan slutet på 2011 och totalt sjönk priserna med cirka fem procent under denna period. Under juli och augusti månad har dock prisutvecklingen återigen varit positiv med en prisökning om tre procent.⁹⁾

En stabil bostadsprisutveckling är en grundläggande faktor vid försäljning av nyproducerade lägenheter. En spekulant av en nyproducerad lägenhet genomför sitt köp idag men flyttar ofta först in mer än ett år senare. Därmed tar köparen en prisrisk under tiden mellan köp och upplåtelse som inte kan hanteras innan datumet för upplåtelse, detta då en köpare enligt avtal ofta inte kan vidareförsälja sin lägenhet innan upplåtelse har skett. En stabil och/eller positiv historisk prisutveckling förenklar prissättning för bostadsutvecklaren och ger trygghet till köparen. En positiv prisutveckling förbättrar även förhållandet mellan ingångsvärdet och försäljningspriset för ett givet projekt för bostadsutvecklaren, vilket har en positiv effekt på lönsamheten. Med det sagt är det inte en nödvändigtvis så att bostadsutvecklarens lönsamhet är bättre om priserna är högre, ofta följer kostnaderna med i samband med att bostadsrättspriserna ökar på grund av efterfrågedriven bygginflation. Höga bostadsrättspriser gör det mer attraktivt att bygga bostäder vilket också ökar efterfrågan på byggbolagens tjänster vilket i det korta perspektivet driver upp kostnaderna för bostadsbyggande.

Prisindex för bostadsrätter i Stockholms stad



Nasdaq OMX Valueguard-KTH Housing Index (HOX) är utvecklat av Valueguard i samarbete med KTH. HOX är en indexteknologi som tar hänsyn till vad för typ av bostäder som säljs och mäter den underliggande utvecklingen på bostadsmarknaden. Noteringarna avser utvecklingen för bostadsrätter i Stockholms stad, baserad på försäljningsstatistik fram till 30 augusti 2016, där indexvärde 100 motsvarar marknadsläget i januari 2005.

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

⁹⁾ Nasdaq OMX Valueguard-KTH Housing Index (HOX).

¹⁰⁾ Svensk mäklarstatistik.

KONKURRENS

Informationen i följande avsnitt är baserat på tillgänglig publik information från de i avsnittet nämnda konkurrenterna och Bolagets egna bedömningar.

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 i) nischade, regionala bostadsutvecklingsföretag, så som ALM Equity, Aros Bostad, Besqab, Järntorget, Magnolia Bostad, Oscar Properties och SSM Fastigheter, ii) rikstäckande bostadsutvecklingsföretag, så som Bonava, HSB, IKANO Bostad och Riksbyggen, samt iii) entreprenadföretag med bostadsutvecklingsverksamhet, så som Einar Mattson, JM, PEAB, Skanska och Veidekke.

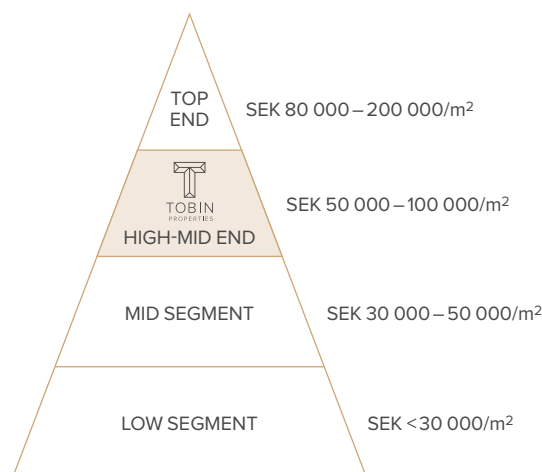
Vissa av dessa aktörer ägnar sig åt såväl konvertering av befintliga fastigheter som nybyggnation, till exempel ALM Equity och Oscar Properties, medan andra fokuserar primärt på nybyggnation, till exempel de rikstäckande bostadsutvecklingsföretagen och entreprenadföretagen. De flesta konkurrenter bygger 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.

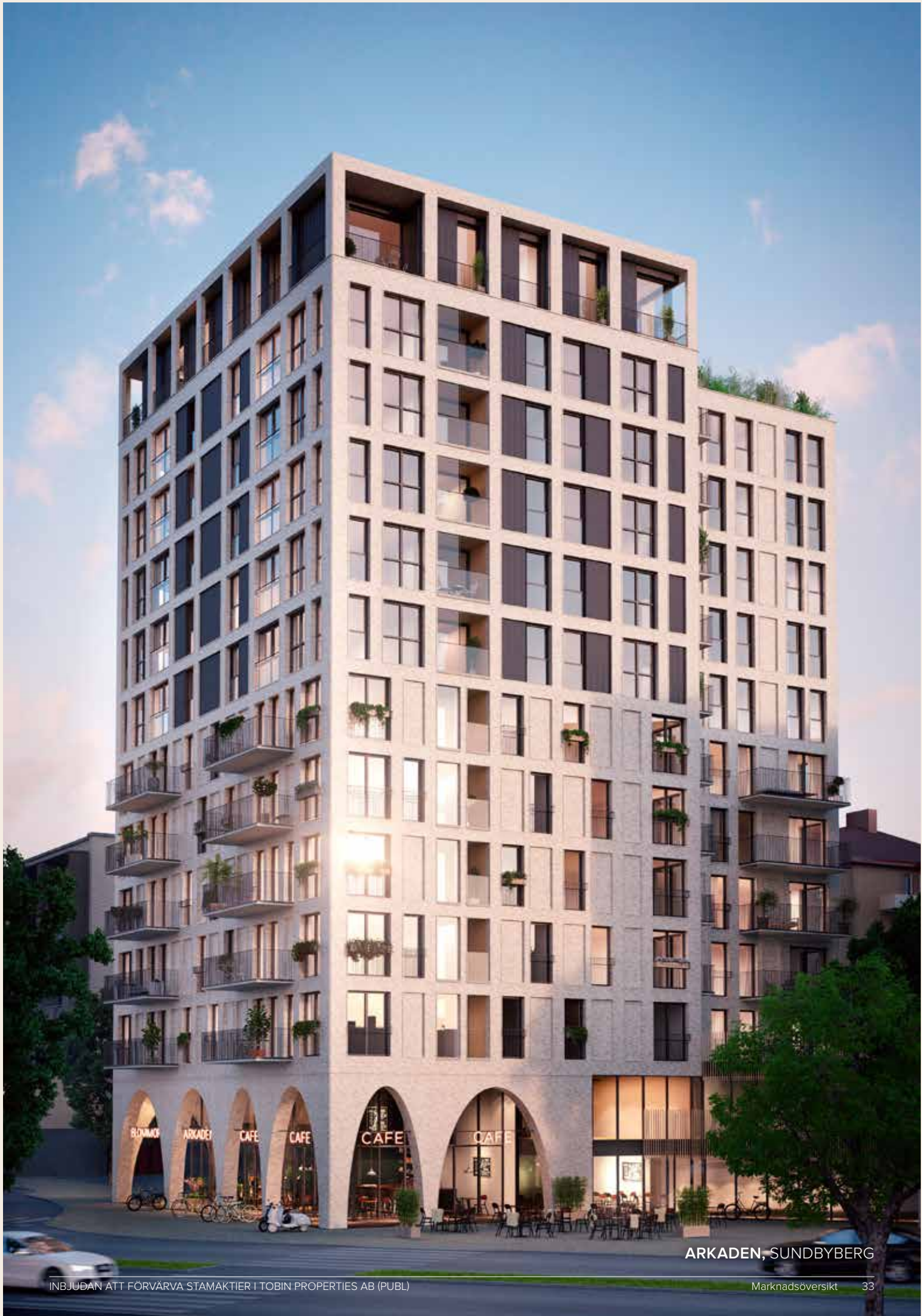
Olika konkurrenter på marknaden utvecklar bostäder som riktar sig till olika kundsegment, men där de allra flesta konkurrenter utvecklar bostäder åt kunder i låg- och mellansegmenten i förorter och kommuner som angränsar till storstadsområden, medan någon enstaka inriktar sig på kunder i det översta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

TOBIN PROPERTIES MARKNADSPPOSITION

Tobin Properties har ett arbetssätt som alltid utgår ifrån kunden. Inför varje nytt projekt görs ett grundligt analysarbete för att inhämta kundinsikter som ligger till grund för projektets utformning. Därtill håller Bolaget en genomgående hög ambitionsnivå avseende kvalitet och materialval gällande både interiören och exteriören. Tobin Properties har en vision om att utveckla nya bostäder som engagerar och berör och som har en särskiljande arkitektur och design. Tobin Properties vill även bidra till att utveckla stadsbilden och skapa attraktiva bostadslägen genom att tillföra mervärden till platserna Bolaget bygger på.

Tobin Properties har valt att rikta in sig mot ett specifikt köpstarkt segment. De återfinns primärt bland hushåll med goda inkomstflöden och en stabil ekonomi. Utifrån antalet köpare och total köpkraft, är det ett relativt stort segment. Bolagets uppfattning är att detta kundsegment uppskattar design, arkitektur och kvalitet och är således villiga att betala en premie för detta. Demografiskt är Tobin Properties specifika kundsegment ofta människor som föredrar att bo i innerstaden eller i attraktiva närförorter med goda kommunikationer och framtidsvisioner. Det är dessa områden som Tobin Properties fokuserar på i nuvarande och kommande projekt. Nedan följer en figur över Tobin Properties bedömning av de olika prissegmenten inom Storstockholmsområdets bostadsmarknad. Bolaget arbetar med fastighetsprojekt inom segmentet SEK 50 000–100 000/m².





ARKADEN, SUNDBYBERG

VERKSAMHETSBESKRIVNING

ÖVERSIKT

Tobin Properties bildades 2010 av Erik Karlin och Johan Varland, som arbetat med bostadsutveckling sedan 2006, med en vision om att utveckla bostäder med funktionella lösningar som engagerar och berör och som har en särskiljande arkitektur och design. Sedan starten 2010 har Tobin Properties uppvisat en stark tillväxt och är idag en etablerad aktör på marknaden för fastighetsutveckling.

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

Tobin Properties affärsidé utgår från två perspektiv, bostadsköparens och stadens. För bostadsköparna, Bolagets kunder, är ambitionen att utveckla funktionella och väldesignade bostäder, som möter samtida människors behov och önskemål. Det är även viktigt för Bolaget och dess kunder att Bolaget ser till kvarteret där bostaden ligger och utvecklar hela stadsbilden, vilket syftar till att ge högre attraktionskraft till området som helhet, såväl för nyinflyttade som befintliga invånare.

Tobin Properties har per dagen för Prospektet 20 bostadsprojekt i sin projektportfölj. Dessa omfattar totalt cirka 2 200 bostäder till ett bedömt totalt utvecklat värde om cirka 10 900 MSEK, varav 330 bostäder är i produktion till ett bedömt utvecklat värde om cirka 1 900 MSEK.

STYRKOR OCH KONKURRENSFÖRDELAR

Tobin Properties bedömer att Bolaget har ett antal styrkor och konkurrensfördelar som har bidragit till Bolagets positiva utveckling och som kommer att möjliggöra för Bolaget att realisera sina långsiktiga strategiska och finansiella mål vilka listas nedan:

- Attraktiva förutsättningar på Stockholms bostadsmarknad
- Verksam i en attraktiv nischmarknad med fokus på design och arkitektur
- Stark projektportfölj med begränsad risk och väsentlig del av utvecklat värde i produktion
- Prioriterad samarbetspartner genom en etablerad marknadsposition och ett attraktivt erbjudande
- Erfaren ledning tillsammans med en effektiv och flexibel organisation

ATTRAKTIVA FÖRUTSÄTTNINGAR PÅ STOCKHOLMS BOSTADSMARKNAD

Tobin Properties är verksam på bostadsmarknaden i Storstockholmsområdet, vilken kännetecknas av särskilt gynnsamma förhållanden. Stockholm har en hög förväntad befolkningstillväxt, vilket drivs av ett positivt födelsenetto, en ökande urbanisering och hög invandring. Nybyggnationen av bostäder har under en längre tid dessutom inte lyckats att möta den starka efterfrågan av nya bostäder, vilket innebär att bostadsförsörjningen är starkt eftersatt.

En betydande förklaring till detta är den komplicerade byråkrati och höga produktionskostnader som bostadsutvecklare möter. I tillägg till detta präglas bostadsmarknaden av positiva makrofaktorer, såsom hög tillväxt i disponibel inkomst och låga bolåneräntor. Sammantaget skapar detta attraktiva förutsättningar för den marknad Tobin Properties verkar på.

VERKSAM I EN ATTRAKTIV NISCHMARKNAD MED FOKUS PÅ DESIGN OCH ARKITEKTUR

Tobin Properties målgrupp återfinns huvudsakligen i det övre mellansegmentet av marknaden, vilket är ett attraktivt segment att verka i då denna målgrupp generellt består av individer med god köpkraft. Dessa individer värdesätter design och kvalitet och är beredda att betala en premie för detta. För att säkerställa den höga kvaliteten och de funktionella lösningar som tilltalar Bolagets målgrupp, samarbetar Tobin Properties med arkitektbyråer och etablerade byggbolag. Det finns ett stort antal kunder i Bolagets segment och det finns därför goda möjligheter att utveckla bostäder i områden som uppskattas av dessa kunder.

STARK PROJEKTPORTFÖLJ MED BEGRÄNSAD RISK OCH VÄSENTLIG DEL AV UTVECKLAT VÄRDE I PRODUKTION

Tobin Properties har vuxit starkt sedan starten 2010. Från 2010 till 2015 växte portföljen i genomsnitt med 91 procent per år och mellan den 30 juni 2015 och den 30 juni 2016 har portföljen vuxit med 88 procent. Tobin Properties projektportfölj bestod per dagen för Prospektet av cirka 2 200 bostäder fördelat på 20 projekt med ett bedömt utvecklat värde om cirka 10 900 MSEK. En hög andel av portföljen är, eller kommer inom kort att vara, i produktion. Per dagen för Prospektet var 97 procent av bostäderna i produktion redan sålda, motsvarande ett bedömt utvecklat värde om cirka 1 900 MSEK.

Tobin Properties projektportfölj har förvärvats utifrån en selektiv strategi, vilket minskar riskerna och maximerar utvecklingsvärdet. För att minska riskerna ytterligare förvärvar Tobin Properties generellt nya projekt som antingen är villkorade av godkänd detaljplan, har en kassaflödesgenererande fastighet eller finansieras tillsammans med externa investerare. Slutligen använder Bolaget sig primärt av fastpris- eller takprisavtal i produktionsfasen tillsammans med en hög andel sålda bostäder före produktionsstart, vilket ytterligare begränsar risken i Bolagets projekt.

PRIORITERAD SAMARBETSPARTNER GENOM EN ETABLERAD MARKNADSPPOSITION OCH ETT ATTRAKTIVT ERBJUDANDE

Tobin Properties har sedan Bolaget grundades byggt upp en etablerad ställning på marknaden genom sitt tydliga formspråk med fokus på design och effektiva lösningar tillsammans med det faktum att Tobin Properties även ser till närområdets utveckling i varje projekt. Detta synsätt attraherar en kapitalstark målgrupp. Mot bakgrund av detta har Tobin Properties etablerat sig som en prioriterad samarbetspartner för såväl kommuner som privata markägare.

Genom att Tobin Properties ses som en prioriterad samarbetspartner får Bolaget möjlighet att utvärdera majoriteten av de objekt som kommer ut på marknaden. Ett stort urval av objekt gör att Tobin Properties kan vara selektiva och följa sin utarbetade strategi och sina investeringsteman. Det möjliggör även till förvärv utanför strukturerade processer, så kallat "off-market", där Bolaget erbjuds att förvärva projekt som är unika och ofta till attraktiva ingångsvärden. Historiskt har Tobin Properties förvärvat cirka 55 procent av sina projekt "off-market". Ett exempel på en sådan process är projektet i Nacka strand, där Bolaget var en av tre aktörer som tidigt erbjöds

möjligheten att förvärva en del av ett större projekt för att på så sätt medverka till att etablera en attraktiv prisbild för området.

ERFAREN LEDNING TILLSAMMANS MED EN EFFEKTIV OCH FLEXIBEL ORGANISATION

Bolagets grundare har varit verksamma inom bostadsutveckling i mer än tio år och övriga personer i ledningen har mångårig erfarenhet av bostadsutveckling från andra organisationer.

Bolagets organisation är uppbyggd kring ett antal personer med lång erfarenhet och kunskap inom projektutveckling, bostadsproduktion, finansiering och marknadsföring. Bolaget har en strikt filosofi att rekrytera ytterst kompetent och högpresterande personal som i sin tur attraherar kompetent personal. I nuläget rekryteras primärt personal med produktions- och projektledningskompetens i syfte att ha kapacitet att genomföra aktuella och kommande projekt. Den egna kapaciteten kompletteras med inköpta tjänster, vilket ger organisationen stor flexibilitet och kapacitet att hantera en stor projektvolym trots sin begränsade storlek.

AFFÄRSIDÉ OCH VISION

AFFÄRSIDÉ

Tobin Properties affärsidé är att utifrån den moderna storstadsmänniskans behov utveckla funktionella och väldesignade bostäder.

VISION

Bostäder som berör och utvecklar staden.

MÅL

OPERATIONELLA MÅL

Projektmarginal

Projektmarginalen, uttryckt som projektvinst genom projektvolym, skall över tid i genomsnitt uppgå till 20 procent. Målet avseende projektmarginalen är framtaget utifrån Bolagets historiska genomsnittliga projektmarginal, som varit något lägre än nuvarande mål, samt dess uppfattning om potentialen i framtida projekt. Styrelsens uppfattning är således att det finansiella målet för projektmarginalen är realistiskt med hänsyn till projektportföljens sammansättning per dagen för Prospektet.

Tillväxtnål

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

FINANSIELLA MÅL

Soliditet

Tobin Properties soliditet skall överstiga 30 procent.

Utdelningspolicy

Bolagets utdelningspolicy är att årligen dela ut maximalt 25 procent av Bolagets resultat efter skatt, inklusive utdelning på preferensaktier. Innehavare av Bolagets preferensaktier har företräde till utdelning framför stamaktieägare och inom ramen för utdelningspolicyn kommer belopp som delas ut avseende preferensaktier att beaktas innan eventuell utdelning till stamaktieägare fastställs. Beslut om utdelningar och storleken därav kommer vidare att fastställas utifrån Bolagets långsiktiga tillväxt, resultatutveckling och kapitalbehov med hänsyn tagen till vid var tid gällande mål och strategier. Utdelningen ska, i den mån utdelning föreslås, vara väl avvägd med hänsyn till verksamhetens mål, omfattning och risk.

HISTORIK

2010

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

2011

Bolaget förvärvar projekten Etaget och Solterrassen.

2012

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

2013

Förvärvar tre projekt i Sundbyberg (Vintergatan, Arkaden och Etapp C) samt färdigställer projektet Ösby Park.

2014

Bolaget säljstartar projekten Vintergatan, Etaget och Arkaden samt färdigställer projektet Solterrassen. Samma år byggstartar Bolaget projekten Vintergatan och Etaget samt förvärvar projekten Torghusen, Stationshusen och 5 Hus i Tollare. Bolaget genomför en riktad nyemission av preferensaktier till ett belopp om cirka 115 MSEK före emissionskostnader.

Bolaget genomför ytterligare en riktad nyemission av preferensaktier om cirka 92 MSEK före emissionskostnader och noterar preferensaktien på Nasdaq First North.

2015

Under året förvärvar Bolaget projekten Golfbäcken 1, Slaktaren, Gladan 5, Nacka Strand 1, 2 och 3 samt Vyn. Vidare avyttrar Bolaget sin andel i projekt Årstafältet till Patriam AB och förvärvar samtidigt Patriam ABs andel i projekt Äril. Därefter tecknas istället avtal med Revcap som medinvesterares andel i projekt Äril. I december 2015 genomför Bolaget en riktad nyemission av onoterade stamaktier till ett belopp om cirka 150 MSEK före emissionskostnader.

2016

Bolaget förvärvar projekten Unum, Orminge, Golfbäcken 2 och Gladan 6 och 7. Vidare färdigställer och överlämnar Bolaget projekt Vintergatan samt sälj- och byggstartar projekt Äril. Under våren 2016 genomför Bolaget en nyemission av ett säkerställt obligationslån om 225 MSEK, inom en ram om 500 MSEK, där 110 MSEK används för inlösen av hälften av Bolagets utestående preferensaktier. I september 2016 emitterar Bolaget ytterligare ett obligationslån om 75 MSEK under samma ram.

AFFÄRSMODELL

Tobin Properties förvärvar och utvecklar fastigheter i syfte att skapa moderna och attraktiva bostäder i utmärkta lägen. Affärsprocessen omfattar prospektering, fastighetsförvärv, strukturering, finansiering, projektering, försäljning, byggnation samt överlämning/avyttring. 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. Därutöver tillkommer ersättning för de tjänster som Tobin Properties tillhandahåller bostadsrättsföreningen under tiden från bildandet av föreningen fram till projektavslut, så som projektledning, upphandling och finansiering. För ytterligare information se avsnittet "Operationell och finansiell översikt".

MÅLGRUPP

Tobin Properties målgrupp återfinns huvudsakligen i det övre mellansegmentet av marknaden. Hushållen innehåller i regel en eller två högutbildade individer som antingen är yrkesverksamma eller pensionerade, vilket normalt borgar för en robust ekonomi för hushållet. Segmentet påverkas relativt lite av volatiliteten på finansmarknaderna jämfört med premiumsegmentet. Samtidigt är det mer motståndskraftigt mot nedgångar på arbetsmarknaden än de lägre segmenten. Det övre mellansegmentet består av individer med en god köpkraft och som ofta är villiga att betala extra för sådant som de värdesätter, så som design, kvalitet och yteffektivitet. Kunderna i Bolagets segment är stort, både till antalet och tillgångar.

INVESTERINGSTEMAN

Tobin Properties investeringsidé är att förvärva projekt på den kommersiella fastighetsmarknaden och sälja bostäder på den privata bostadsmarknaden. Tobin Properties selektiva förvävsstrategi består av att investera i tre distinkta investeringsteman avsett att minska riskerna och maximera utvecklingsvärdet.

1. Urbana områden utanför Stockholms innerstad med goda kommunikationer

Tobin Properties utvecklar bostäder med modern design i attraktiva förorter med goda kommunikationer (inom 10 minuter från centrala Stockholm med tunnelbana). Det finns en trend i Stockholmsområdet där denna typ av förorter utvecklas till tätare och mer stadslika stadsdelar, vilket gör att attraktiviteten ökar.

Exempel på projekt: Vintergatan, Arkaden och Etapp C (Sundbyberg).

2. Nyproduktion/in-fill-projekt i nära anslutning till Stockholms innerstad

Nyproduktion av moderna bostäder i nära anslutning till Stockholms innerstad. När innerstaden växer har dessa områden potential att "ansluta" till centrum och sluta det rådande prisgapet mellan bostäder i dessa nya områden och bostäder i innerstaden.

Exempel på projekt: Äril (Norra Djurgårdsstaden) och Etaget (Västra Kungsholmen).

3. Projekt i etablerade och attraktiva stadsdelar med en tydlig livsstilskomponent

Tobin Properties utvecklar bostäder med modern design i områden där de befintliga bostäderna har omoderna planlösningar (och ofta är i behov av renovering) eller där villabebyggelse dominerar och utbudet av bostäder understiger efterfrågan. Dessa områden har typiskt

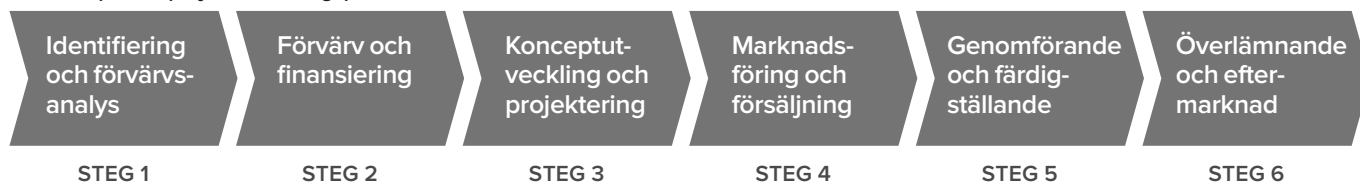
sett en tydlig livsstilskomponent som attraktionskraft, till exempel vattenläge eller närhet till golfbana.

Exempel på projekt: Ösby Park (Djursholm), Tollare (Nacka) och Solterrassen (Saltsjöbaden).

PROJEKTUTVECKLING

Alla Tobin Properties projekt är unika men följer samma etablerade process från förvärv till färdigställande. Bolaget besitter mångårig erfarenhet från att utveckla fastigheter vilket möjliggör effektiv styrning och kontroll av alla delar i projektutvecklingsprocessen. Projektutvecklingsprocessen har sin startpunkt i en bebyggd eller obebyggd fastighet med målet att utveckla funktionella och välutrustade bostäder. Processen omfattar totalt sex övergripande steg, identifiering och förvävsanalys, förvärv och finansiering, konceptutveckling och projektering, marknadsföring och försäljning, genomförande och färdigställande samt överlämnande och eftermarknad. Tobin Properties samarbetar med utvalda arkitekter och konsulter, utvalda mäklare och erkänt skickliga byggföretag i projektutvecklingsprocessen. Nedan följer en mer detaljerad beskrivning av Tobin Properties projektutvecklingsprocess.

Tobin Properties projektutvecklingsprocess



STEG 1. IDENTIFIERING OCH FÖRVÄVSANALYS

Tobin Properties arbetar kontinuerligt med att identifiera och utvärdera nya projektutvecklingsmöjligheter. Ett gott rykte i marknaden och goda relationer är viktigt när det kommer till att få kännedom om och att identifiera nya potentiella projekt. I vissa fall så säljs projekt genom strukturerade processer där potentiella köpare, däribland Tobin Properties, bjuds in att utvärdera och lägga bud på projektet. Samtidigt är det inte ovanligt att projekt säljs utan att det genomförs en strukturerad process, så kallat "off-market". Historiskt har omkring hälften av de projekt som Tobin Properties till slut förvärvat genomförts på just detta sätt, "off-market", medan cirka en tredjedel förvärvats i en strukturerad process.

Överskjutande del av Bolagets projekt har tillkommit genom att kommunen tilldelar Tobin Properties en markanvisning, antingen genom marknadsanvisningstävlingar (en slags upphandling) eller genom direktanvisning, vilket sker utan konkurrens med andra aktörer. En markanvisning ger Bolaget under en viss tid och på vissa villkor ensamrätt till att förhandla med kommunen om att förvärva och bebygga kommunägd mark. Tobin Properties har en kontinuerlig dialog med fastighetsägare och kommuner i syfte att finna projekt-möjligheter.

Innan ett nytt projekt förvärvas, utan eller med befintlig fastighet på den förvärvade marken, görs en noggrann analys av både projektet och det området som det är beläget i. Analysen ligger sedan till grund för ett eventuellt investeringsbeslut. För det fall projektet ligger i ett för Tobin Properties helt nytt område så blir analysen mer omfattande än då projektets område är välkänt för Bolaget. En del av

Tobin Properties affärsidé är att just identifiera nya områden med potential att förtäas och utvecklas mot mer stadslika stadsdelar, med allt vad det innebär när det kommer till kommunikation, nöjen och andra bekvämligheter, och att kunna vara delaktig i en sådan utveckling. Sådana områden återfinns ofta i innerstadens ytterkanter eller i dess närförorter som, genom att tillföra innerstadens urbana kvaliteter, utvecklas till att bli attraktiva lägen.

Bolagets ledning analyserar ett stort antal potentiella projekt varje år men det är många kriterier, så som tänkt målgrupp och hur väl det passar in med Bolagets utarbetade investeringsteman, som behöver vara uppfyllda innan Tobin Properties till slut genomför ett förvärv. Enbart ett fåtal projekt uppfyller kraven och slutar i ett förvärv. Bolagets investeringskalkyler har som krav att uppvisa en projektmarginal om cirka 20 procent beroende på risk. Målet avseende projektmarginalen är framtaget utifrån Bolagets historiska genomsnittliga projektmarginal, som varit något lägre än nuvarande mål, samt dess uppfattning om potentialen i framtida projekt.

STEG 2. FÖRVÄRV OCH FINANSIERING

Tobin Properties förvärv typiskt sett nya projekt enligt någon av följande två huvudstrukturer, *förvärv som är villkorade av att detaljplan vunnit laga kraft* och *förvärv som ej är villkorade av att detaljplan vunnit laga kraft*. Genom att förvärven är villkorade av att detaljplan vunnit laga kraft tar Tobin Properties ingen risk i detaljplaneprocessen. När Tobin Properties väljer att genomföra förvärv som inte är villkorade av att detaljplan vunnit laga kraft ligger detaljplanerisken hos Bolaget. För att minimera detaljplanerisken genomför Tobin Properties generellt sådana förvärv enbart om det, i) finns en befintlig,

kassaflödesgenererande fastighet på den förvärvade marken alternativt, ii) tillsammans med en medinvestorare som därmed minimerar Bolagets riskexponering. Exempel på sådana fall där Tobin Properties använt sig av medinvestorare är projekt Etaget, som samägs med Revcap, och projekt Gladan 5, 6 och 7, som samägs med en grupp av investorer och som även består av en kassaflödesgenererande fastighet.

Alla projekt ägs av separata projektbolag, vilket isolerar projekt-risken till respektive projektbolag. Normalt finansieras ett förvärv av ett projekt (mark utan förvaltningsfastighet) till hälften med Bolagets eget kapital (vilket kan utgöras av exempelvis såväl aktiekapital, kapital från emitterad obligation eller banklån med säkerhet i moderbolaget) och till hälften med hjälp av externa banklån med säkerhet i fastigheten, och/eller moderbolaget. Under projektets konceptutveckling och projekteringsfas så tillförs ytterligare medel i form av eget kapital. Projektet som helhet finansieras genom en kombination av bankfinansiering (upp till 2/3-delar), förskottsinsatser från blivande bostadsköpare (5–10 procent) och resterande del finansieras från Bolagets eget kapital. Bostadsrättsföreningen finansierar normalt sett den färdigställda fastigheten med cirka 80 procent av bostadsköparnas insats och med cirka 20 procent bankfinansiering. Överskottet av sådan försäljning, efter att hänsyn tagits till markkostnad, projektutvecklingskostnader, byggkostnader, räntekostnader kopplade till förvärv, projektutveckling och byggnation, samt redan inbetalade insatser från bostadsköparna, tillfaller sedan Tobin Properties och utgör Bolagets projektvinst.

STEG 3. KONCEPTUTVECKLING OCH PROJEKTERING

Tobin Properties kunder är såväl engagerade som medvetna. Inte minst när det kommer till arkitektur och design. Därför lägger Bolaget också stor vikt vid dessa delar. Mot bakgrund av Bolagets ambition att utveckla den lokala stadsbilden där man är verksam, blir arkitekturen en viktig del. Arkitekturen är tänkt att skapa en känsla och en identitet som känns attraktiv och trivsamt, men ämnar även vara genomtänkt så att den passar in i sitt sammanhang och utnyttjar platsens förutsättningar på bästa sätt.

Bolaget anser att den interiöra designen i Tobin Properties projekt skapar en atmosfär i dessa bostäder men den är även grundläggande för hemmets funktionalitet. Samtliga Tobin Properties projekt är olika, men gemensamt för dessa är att målet alltid är att skapa miljöer med öppna ytor och där interiören är till för att ge en nytta utöver den visuella upplevelsen, med syftet att öka trivselen. Enligt Bolagets sätt att se på bostadsutveckling finns det med andra ord en hel del att ta hänsyn till i utformningen av en bostad. Därför, och för att Bolaget ser fördelar med den dynamik som skapas i samspelet med externa parter, arbetar Tobin Properties tillsammans med nytänkande, moderna och ofta prisbelönta arkitektkontor och arkitekter fristående från Bolaget.

Konceptutveckling och projekteringsfasen inleds med en analys av bostadsområdet för att Tobin Properties ska bilda sig en egen uppfattning om vad ett designkoncept bör omfatta och ta in i beräkningen. Denna analys ligger till grund för upphandling av arkitektkontor, där två till tre arkitektkontor bjuds in för att ge förslag på konceptuell utformning och planlösning av bostadsfastigheten. Vinnande arkitektkontor får därefter uppdrag att färdigställa utformningen. Tobin Properties projektutvecklare samarbetar därefter tillsammans med utvalt arkitektkontor och i vissa fall även med det byggbolag som är tänkt att genomföra själva byggnationen. Syftet med att involvera byggbolaget i detta skede är att det ger Bolaget en möjlighet att fånga upp synpunkter och erfarenheter avseende byggbarhet och logistiklösningar tidigt i konceptutvecklingen. På detta sätt skapas förutsättningar för ett kostnadseffektivt genomförande av projektet.

STEG 4. MARKNADSFÖRING OCH FÖRSÄLJNING

Baserat på kunskap om målgruppen, dess behov och önskemål, skapas ett eget varumärke kring projektet under ansvar av projektledaren hos Tobin Properties. Detta kan göras internt eller tillsammans med konsulter inom varumärke och strategi. Projektet marknadsförs genom en väl utarbetad strategi, baserad på kunskap om målgruppen, som tas fram tillsammans med välrenommerade

fastighetsmäklare. Kanaler som används är främst digitala medier, sociala medier och tryckt press. Stor omsorg läggs på att säkerställa att kvaliteten och utformningen av informationsmaterialet tydligt speglar hur det framtida boendet kommer att gestalta sig.

Försäljningsprocessen inleds normalt 18–24 månader före planerad inflyttning, där andelar i den bostadsrättsförening som kommer att äga den tilltänkta projektfastigheten säljs med hjälp av utvald fastighetsmäklare. Fastighetsmäklaren tar även hand om alla praktikaliteter i samband med visningar och kontraktsskrivning.

Innan allmän säljstart påbörjas finns möjligheten att på Tobin Properties hemsida registrera sig för något av Bolagets kommande projekt. Som registrerad kund erbjuds man förhandsinformation kring utvecklingen av projektet samt en inbjudan till den VIP-visning som Bolaget normalt håller innan projektet erbjuds till försäljning till allmänheten. VIP-visningen ger spekulanterna möjlighet att se material och produkter som kommer att finnas i projektet, träffa de ansvariga arkitekterna, landskapsarkitekterna, inredarna, mäklarna och representanterna från Tobin Properties för att ställa frågor och förstå mer om köpprocess och projektet. Vid VIP-visningen presenteras projektet exklusivt för de som närvarar och möjlighet ges till att boka tid för avtalsskrivning. Vid avtalsskrivningen tecknas ett förhandsavtal, vilket är en överenskommelse mellan bostadsrättsföreningen och köparen avseende en framtida överlåtelse av bostadsrätten. Avtalet är bindande. I samband med att bindande förhandsavtal tecknas skall ett förskott om vanligtvis 30 000 SEK – 100 000 SEK betalas in till bostadsrättsföreningen. En köpare av en bostadsrätt hos Tobin Properties erbjuds en personlig kontaktperson som arbetar på Tobin Properties eftermarknadsavdelning. Kontaktpersonen är tillgänglig för frågor samt delger information om projektets utveckling, inflyttningssinformation och betalningsanmodan.

När den allmänna säljstarten inleds bjuds allmänheten in till visning av projektet, i likhet med VIP-visningen, i den mån beståndet av osålda bostäder är stort nog för att rättfärdiga detta. De kunder som är intresserade erbjuds att boka tid för avtalsskrivning där ett förhandsavtal tecknas och förskott betalas in på samma sätt som vid en VIP-visning. Ytterligare ett förskott betalas in 12–18 månader innan projektets färdigställande så att det totala förskottet uppgår till tio procent av den totala insatsen för bostaden. När andelen sålda bostäder når en nivå som Bolaget anser vara tillräcklig utifrån ett antal parametrar, så som utvecklingsrisk och finansieringskovenanter (normalt 60 procent), inleds nästa fas och produktion av projektet påbörjas.

STEG 5. GENOMFÖRANDE OCH FÄRDIGSTÄLLANDE

Tobin Properties projektchefer och projektledare är de främsta nyckelpersonerna i genomförandefasen. Deras arbete är att upphandla entreprenaden och att sedan följa upp entreprenaden mot avtalad kvalitet, tid och budget. Även externa produktionskonsulter används vid behov.

Tobin Properties har höga ambitioner och kvalitetskrav på byggprocessen. För att säkerställa att detta uppnås, anlitas väletablerade och kompetenta byggbolag och entreprenörer. Exempel på byggföretag som Bolaget arbetat eller arbetar med inkluderar Q-gruppen, Värmdö bygg, Gärhovs bygg, och Erlandssons. Tobin Properties har som ambition att vid behov involvera byggföretag redan i projekteringsfasen, cirka ett år före byggstart, i syfte att få in synpunkter på projektering och optimalt genomförande tidigt i processen.

Tobin Properties upphandlar och genomför produktion med en hög grad av flexibilitet, innebärande att entreprenader kan utformas på ett antal olika sätt beroende på det specifika projektets förutsättningar. Den vanligaste entreprenadformen är totalentreprenad med en huvudentreprenör på fast pris men även generalentreprenad och så kallat construction management kan användas. I construction management anlitas ingen huvudentreprenör utan istället tillsätts en konsultorganisation, vanligtvis från ett projektledningsföretag som Ebab, Forsen eller Projektledarhuset. Fördelen med detta är att projektet får en högre grad av flexibilitet i genomförandet och att kostnaden bör bli lägre eftersom man reducerar entreprenörens påslag för risk och vinst. Nackdelen är att risken för fördröjningar är högre.

Tobin säkerställer regelbundet nyckelinköp, som stomme, kök, med mera i sina projekt redan under projekteringsfasen för att säkerställa kostnadsnivån. Om eller när en entreprenör anlitas kan dessa inköp vid behov infogas i entreprenadkontraktet.

Under byggnationen har Tobin Properties tät kontakt med såväl entreprenören som kontakt med bostadsköparna och under byggnationens senare del anordnas platsbesök för köparna.

STEG 6. ÖVERLÄMNANDE OCH EFTERMARKNAD

Tidigast sex veckor innan inflyttning tecknas ett upplåtelseavtal. Upplåtelseavtalet är bindande och efter uppvisat lånelöfte blir köparen formellt också medlem i bostadsrättsföreningen. Inför det stundande tillträdet genomförs en besiktning av köparens nya bostad. Besiktningen utförs av en oberoende besiktningsman. I anslutning till tillträdesdagen betalas resterande del av köpeskillingen för bostaden in. För att inflyttningen skall förlöpa så smidig som möjligt tilldelas respektive köpare ett datum och tid för inflyttning. Tobin Properties finns på plats vid tillträdet för att välkomna kunden samt överlämna nycklar. För Bolaget är det viktigt att bibehålla en god relation till sina kunder och säkerställa en hög kundnöjdhet. Cirka tre månader efter inflyttning i den nya bostaden låter Bolaget köpare tycka till kring upplevelsen av sitt bostadsköp och sin uppfattning om Tobin Properties i en NKI-undersökning¹⁾. Denna undersökning genomförs igen efter två år. Resultatet utvärderas sedan och ligger till grund för Bolagets processer och arbetssätt för att förbättra sitt erbjudande vid framtida projekt.

TOBIN PROPERTIES FRAMGÅNGSRIKA STRATEGI (EXEMPEL FRÅN PÅGÅENDE PROJEKT)

TOBIN PROPERTIES ÄR EN PRIORITERAD MOTPART – NACKA STRAND

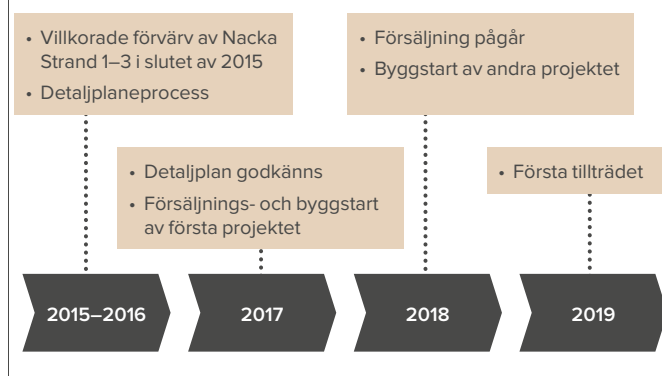
Projektet Nacka Strand 1, 2 och 3 innefattar utvecklingen av cirka 450 bostadsrättslägenheter i Nacka och förvärvades i slutet av 2015. Projektet i Nacka Strand förvärvades från the Carlyle Group, som är en av världens största fondförvaltare. The Carlyle Group har tillsammans med Nacka kommun arbetat fram ett programförslag för området med avsikten att utveckla Nacka Strand till en levande stadsdel med både bostäder, kontor, restauranger, skolor och butiker genom att sälja mark till utvalda bostadsutvecklare. Förslaget innebär att cirka 1 500 nya bostäder tillkommer genom nybyggnation, tillbyggnad och omvandling av kontor till bostäder och antogs av kommunstyrelsen i juni 2014.

Som ett led i att etablera en attraktiv prisbild i Nacka Strand, har Bolaget erbjudits möjligheten att tillsammans med Skanska och Oscar Properties vara de första att utveckla bostäder i området. Tobin Properties höga kvalitet och den målgrupp som Bolaget attraherar, gör det möjligt för The Carlyle Group att etablera en prisnivå som är högre än för befintliga bostäder i området.

Detta är ett utmärkt exempel på hur markägare väljer att arbeta med just Tobin Properties före andra aktörer vid utveckling av nya bostadsområden.

Nacka strand 1, 2 och 3

Förvärvet av mark och byggrätter är villkorat av lagakraftvunnen detaljplan, och Bolaget planerar att utveckla cirka 450 bostadsrätter med byggstart år 2017. Detaljplaneprocessen pågår för närvarande och bedöms vinna laga kraft under 2017. Säljstart bedöms påbörjas år 2017 för Nacka Strand 2 och 2018 för Nacka Strand 1 och 3. Färdigställande förväntas ske under åren 2019 till 2021 och de första kunderna bedöms kunna flytta in 2019.



TOBIN PROPERTIES TAR ETT HELHETSGREPP OM STADSBILEN – SUNDBYBERG

Tobin Properties förvärvade 2013 "Sprängaren" som omfattar projektet Vintergatan, Arkaden och Etapp C. Bolagets ambition för området vid förvärvstillfället var att, genom tätt samarbete med Sundbybergs kommun, ta ett helhetsgrepp om området och utveckla stadsbilden. Som ett led i detta förvärvade Bolaget 2015 även en närliggande fastighet, projekt Slaktaren.

Projektet i Sundbyberg ligger i linje med Tobin Properties strategi och ger Bolaget en möjlighet att inte bara utveckla bostäder utan även vara delaktig i utformningen av närområdet. Som ett resultat av detta har Bolagets bostäder kunnat säljas till betydligt högre priser än vad som tidigare observerats i området.

¹⁾ NKI: Nöjd-kund-index, standardiserad undersökningsmetod.

Vintergatan, Arkaden, Etapp C och Slaktaren

Totalt omfattar projekten för området i Sundbyberg cirka 420 bostäder. Projekt Vintergatan färdigställdes 2016 medan Arkaden bedöms färdigställas våren 2017 och Etapp C 2019. Projekt Slaktaren består av en kassaflödesgenererande fastighet med avsikt att utvecklas till ett bostadsprojekt.



Arkaden, Sundbyberg



PROJEKTRISKHANTERING

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

MINIMERING AV PROJEKTRISK VID FÖRVÄRV AV NYA PROJEKT

- Förvärv av mark villkorat av detaljplanegodkännande

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

- Förvärv av fastigheter som genererar intäkter under detaljplane-processen

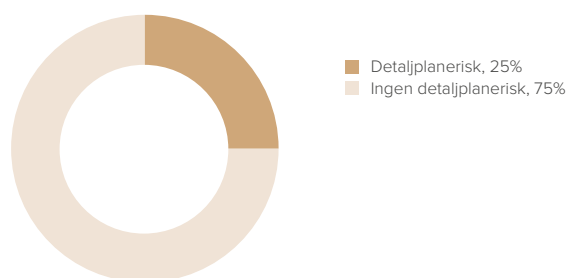
Förvärv som Tobin Properties genomför redan innan detaljplan blivit godkänd består i regel av en fastighet med avsikten att konverteras till bostadsrätter. Förvärv av kassaflödesgenererande fastigheter minskar risken under detaljplaneprocessen och möjliggör en bättre kapitalstruktur för projektet genom de belåningsmöjligheter som hyresintäkterna ger upphov till.

- Förvärv av fastigheter tillsammans med medinvestorare

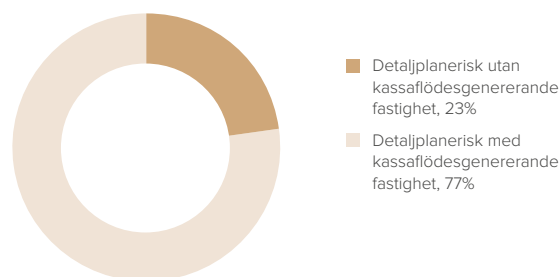
I de fall Tobin Properties inte genomför förvärv enligt ovanstående metoder så görs förvärv i regel tillsammans medinvestorare. Detta medför att dessa investeringar i regel är små i absoluta belopp mätt vilket gör risken liten i förhållande till den totala projektportföljen.

Bolagets projektportfölj består per dagen för Prospektet av projekt motsvarande cirka 139 500 kvadratmeter. Bolaget tar detaljplanerisk i projekt som omfattar cirka 35 000 kvadratmeter, eller 25 procent av den totala projektportföljen, av dessa består 27 000 kvadratmeter av projekt med kassaflödesgenererande fastigheter. Således utgör projekt med detaljplanerisk utan kassaflödesgenererande fastigheter enbart 8 000 kvadratmeter, motsvarande sex procent av den totala projektportföljen.

Andel projekt i projektportföljen med detaljplanerisk, kvadratmeter per dagen för Prospektet²⁾



Andel projekt i projektportföljen med detaljplanerisk där ingen kassaflödesgenererande fastighet finns, kvadratmeter per dagen för Prospektet³⁾



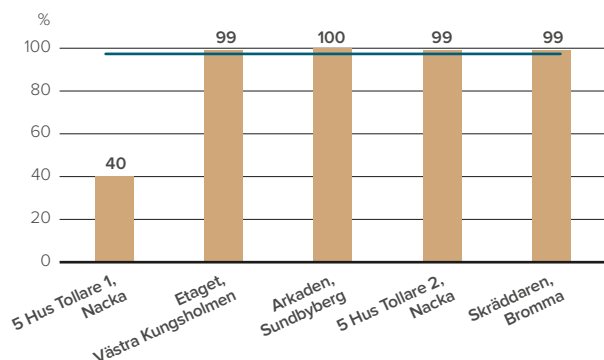
²⁾ Detaljplanerisk definieras som förvärv som är tillträdna men där detaljplan ej finns eller där det inte finns en kassaflödesgenererande fastighet.

³⁾ Kassaflödesgenererande fastighet definieras som exploateringsfastighet med hyresintäkter.

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

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

Andel sålda bostäder per byggstartat projekt per dagen för Prospektet



ENTREPRENADKONTRAKT TILL FAST PRIS ELLER TAKPRIS

Tobin Properties arbetar aktivt med att minimera risken för förändringar i produktionen. Detta görs dels genom att entreprenader i huvudsak upphandlas med fast pris eller takpris samt att Bolaget har en noggrann projektuppföljningsprocess som drivs av projektchefen avseende entreprenadens kvalitet, tidplan och budget.

MARKNADSFÖRING OCH VARUMÄRKESSTRATEGI FÖR ATT TILLGODOSE KUNDERNAS BEHOV

Tobin Properties genomför alltid en marknadsanalys och identifiering av kundbehov i respektive målgrupp för varje projekt inför projektstart samt en strategisk marknadsföring mot målgruppen under försäljnings- och marknadsföringsfas.

Genom att ha en god förståelse för både området och målgruppen säkerställer Bolaget att man möter sina tänka kunders behov och önskemål. Beroende på marknadsläge kan en väl genomförd behovsanalys spela en avgörande roll för prissättning, säljtakt och projektets framgång överlag.

HÅLLBARHET

Myndighetskraven för tekniska miljöprestanda är hårda, och skärps kontinuerligt. Till lagstiftning och nationella riktlinjer kommer kommunala särkrav, som formuleras i markanvisningstävlingar och detaljplaneläggning. Tobin Properties svarar upp mot kraven genom att aktivt delta i områden med mycket hög ambitionsnivå. Projekt Äril i Norra Djurgårdsstaden projekteras tex enligt Miljöbyggnad Guld, med bland annat solceller, gröna tak och gott om plats för el- och lådcyklar.

Bolagets kunder efterfrågar genomtänkta yteffektiva bostäder med högkvalitativa material, vilket ger god hållbarhet och längre livstid för fastigheten och bostäderna. Dessutom deltar Bolaget aktivt i att förtäta Stockholms närområden, vilket har en väldigt positiv miljöpåverkan. Förtätning av dessa områden leder till ett minskat transportbehov, framförallt bilburen sådana.

MILJÖ

Bolaget bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken (1998:808). Emellertid kan det finnas, eller ha funnits, hyresgäster på de fastigheter som Bolaget direkt eller indirekt äger som bedriver eller har bedrivit verksamhet på ett sådant sätt att de anses vara verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Se vidare avsnittet "Riskfaktorer – Miljörisk och miljökrav".

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

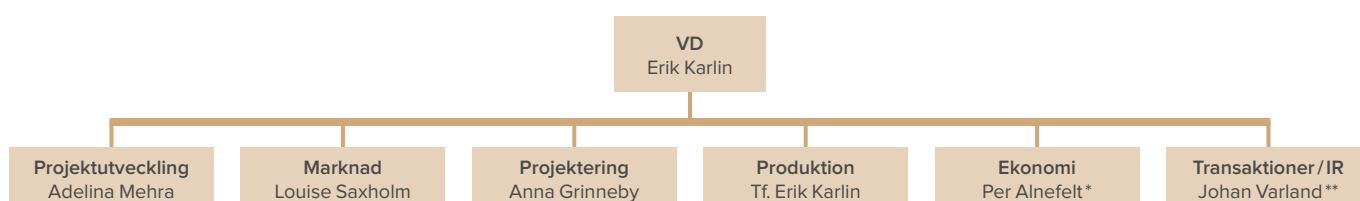
Tobin Properties hade per dagen för Prospektet totalt 19 anställda, varav 11 var kvinnor. Organisationen är uppbyggd kring ett begränsat antal personer med lång erfarenhet och kunskap inom projektutveckling, bygg och marknadsföring. Genom att köpa in de tjänster som behövs för varje enskilt projekt kan organisationen hantera flera omfattande projekt samtidigt trots sin relativt begränsade storlek. Tobin Properties är i en tillväxtfas och för att möta behoven av Bolagets tillväxtplaner planeras organisationen att expandera till cirka 30 personer under 2017.

PROJEKTUTVECKLING

Projektutveckling är kärnan i Tobin Properties verksamhet och utgörs av Bolagets projektutvecklingschef och projektutvecklare. Projektutvecklingsavdelningen ansvarar för projekten i dess tidigaste fas, det vill säga från en första idé, genom detaljplaneprocessen och vidare till en programhandling. Området ansvarar för att transformera marknadsinsikter om de presumtiva kunderna till fysisk form och förbereda projektet för den kommande projekteringen. Ansvarig projektutvecklare sätter samman den konsultgrupp av arkitekter, inredningsarkitekter, designers med flera som är tänkt att arbeta med projektutvecklingen av respektive projekt. Projektutvecklingsavdelningen ansvarar också för att hålla Bolaget uppdaterat med strömningar inom stadsutveckling och insikter om framtida utvecklingsområden där Bolaget kan komma att verka.

MARKNAD

Marknadsavdelningen leds av Bolagets marknadschef och ansvarar för kundens upplevelse av Tobin Properties och de enskilda projekten genom hela processen från marknadsanalys i förvären till kundens inflyttning och därefter. Området ansvarar för kundanalyser, konceptuell utformning av projekten, marknadsföring, försäljning och kundhantering från kontraktsskrivning till och med inflyttning och genom garantitid. Marknadsavdelningen ansvarar därtill för Tobin Properties varumärke och framställande i media.



* Påbörjar sin anställning vid årsskiftet 2016/2017.

** För närvarande CFO. Tillträder tjänsten som Transaktionschef vid årsskiftet 2016/2017.

PROJEKTERING

Projekteringsavdelningen leds av Bolagets projekteringschef och ansvarar för Bolagets projekteringsledare som driver projektering i enlighet med vald entreprenadform. Projekteringschefen ansvarar också för rutiner och metodutveckling, samt strategiska konsultavtal.

PRODUKTION

Produktionsavdelningen är en produktionsledningsorganisation som ansvarar för byggnationen av Tobin Properties projekt, det vill säga fasen från projektering fram till överlämning av projekt till kunden. Området ansvarar för upphandling av huvudentreprenör, eventuella sido- eller underentreprenörer samt kontroll och projektledning under byggnationen. I projekt som genomförs som delad entreprenad är ansvaret mer omfattande, med ansvar för upphandling och uppföljning av samtliga entreprenörer i ett projekt men även inköp och platsledning.

EKONOMI

Ekonomiavdelningen leds av Bolagets CFO och hanterar all ekonomisk administration och redovisning. Från driftsättning av nya bolag och föreningar med redovisning, bankkonton, reskontra etc. till aviseringar, betalningar, bokföring, uppföljning, redovisning, bokslut och rapportering internt och externt.

CFO ansvarar även för likviditetsplanering, kapitalbildning, kapitalanskaffning och ansvarade tidigare för projektfinansiering. I samband med att den nya CFO:n tillträder och nuvarande CFO övergår till rollen som transaktionschef läggs ansvaret för projektfinansiering på transaktionschefen.

TRANSAKTIONER / IR

Bolagets transaktionschef har ansvar för projektförvärv, affärsutveckling, finansiering och IR. Transaktionschefen och övriga medlemmar i Bolagets ledning sammanträder regelbundet för att diskutera framtida strategi och verksamhetsinriktning.

INTRESSEFÖRETAG

Tobin Properties finansierar sina projekt dels självständigt, dels tillsammans med delägare i intresseföretag. En struktur med delat ägande bidrar till ett effektiv kapitalutnyttjande och möjliggör för Bolaget att dra nytta av sin kompetens i ännu större skala. Innehav i intresseföretag redovisas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde och därefter enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att ägarföretagets andel av intresseföretagets nettoresultat tas in i koncernredovisningen. Andel i intresseföretagets resultat särredovisas i rörelseresultatet.

PARDES HOLDING AB PROJEKT ETAGET

Delägt (50 procent) med Revcap (KH II Fastigheter AB), som är en framstående fastighetsfond baserad i London.

Pardes Holding AB äger Brf Etaget som i sin tur äger Paradisparkering AB (garage) i Projekt Etaget på Kungsholmen.

SBG GRAVENSTEINER AB PROJEKT VINTERGATAN, ARKADEN OCH ETAPP C

Delägt (36 procent) med en grupp av investerare bestående av Gillesvik Fastigheter AB, Indiska Fastighets AB, Pakta Förvaltning AB, Patrik Tillman⁴⁾, Enskilda fastighetsägare i Bromma AB, Stockholm Ström Rederi & Förvaltning AB.

SBG Gravensteiner AB äger Brf Idared Sundbyberg, Brf Arkaden Sundbyberg, Hedemoraäpple Fastighets AB, Garage & Parkering i Centrala Sundbyberg AB samt Jamba Fastighets AB i projekten Vintergatan, Arkaden och Etapp C i Sundbyberg.

SOLTERRASSEN I SOLSIDAN AB PROJEKT SOLTERRASSEN (AVSLUTAT PROJEKT)

Delägt (30 procent) med en grupp av investerare bestående av Peter Eriksson, Charlotte Weideskog, Torsbyfjärden AB, Antemera AB. Solterrassen i Solsidan AB var tidigare huvudägare i Brf Solterrassen i Solsidan, under tiden till ordinarie föreningsstämma enligt föreningens stadgar och är numera överlämnat.

GOLFBÄCKEN HOLDING AB PROJEKT GOLFBÄCKEN 1 & 2

Delägt (86 procent per dagen för Prospektet och 55 procent vid projektstart) med en grupp av investerare bestående av Bertlin & Co Holding AB, Viva Active i Stockholm AB, Bredbacka Invest AB, Nima Mountaineer AB. Bertlin & Co Holding AB äger mark som skall styckas av och ingå i projektet.

GLADAN HOLDING AB OCH GLADAN HOLDING 2 AB PROJEKT GLADAN 5, 6 & 7

Delägt (25 procent av exploateringsfastigheterna och 55 procent vid projektstart) med en grupp av investerare bestående av Fridhem Fastighetsutveckling AB, Axel F och Vilna Lindmarkers Stiftelse, Lednil AB och Froj AB.

Gladan Holding 2 AB äger Gladan 500, 600 & 700 Ekonomisk förening inklusive fastighetsbolag på Kungsholmen. Fastigheterna är upplåtna med tomträtt och byggnaderna är fullt uthyrda till skolor samt kontor.

⁴⁾ Patrik Tillman, styrelseledamot under perioden 2011-2016 är gift med styrelseledamot Christina Tillman.

GENOMFÖRDA PROJEKT

Sedan 2010 har Tobin Properties utvecklat och byggstartat åtta projekt varav tre är färdigställda och inflyttade: Vintergatan, Solterrassen och Ösby Park. Dessa tre projekt omfattar totalt cirka 150 bostäder med en sammanlagd bostadsarea om cirka 11 400 kvadratmeter och ett färdigutvecklat värde om cirka 730 MSEK. Samtliga tre färdigställda projekt hade lagakraftvunnen detaljplan vid förvärvet vilket innebär att de har en något lägre förväntad marginal än projekt där Tobin bär planrisk.

Utöver dessa projekt har sju projekt och cirka 100 bostäder utvecklats av VD (Erik Karlin) och CFO (Johan Varland) under perioden 2006 till 2010 i extern regi.

VINTERGATAN (SUNDBYBERG)



Under våren 2014 sålde Tobin Properties slut på nyproduktionen Vintergatan. Bostäderna har ritats av Semrén & Månsson och är omsorgsfullt designade för en enklare vardag. Lägenheterna finns i storlekar om 1–5 rum och kök. Inflyttning skedde under januari och maj 2016.

SOLTERRASSEN (SALTSJÖBADEN)



I södra delen av Saltsjöbaden, Solsidan, har Tobin Properties byggt om centrumfastigheten från 50-talet fullständigt och skapat 21 moderna lägenheter och radhus. Här finns bostäder ritade av Semrén & Månsson i varierande storlekar – från exklusiva och rymliga vindsvåningar till luftiga radhus och effektiva tvårummare. Inflyttning skedde under 2013 och 2014.

ÖSBY PARK (DJURSHOLM)

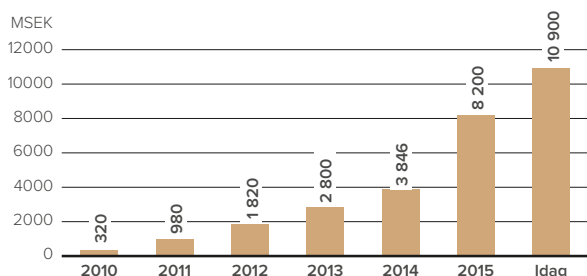


Ösby Park har ritats av Equator och ligger mitt i ett av Djursholms allra mest lummiga villaområden, ett stenkast från Ösby station. Här har Tobin Properties skapat moderna lägenheter med villakänsla, men med bekvämligheter som hiss från garaget ända upp i lägenheten. Inflyttning skedde under 2013 och 2014.

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 10 900 MSEK per dagen för Prospektet.

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

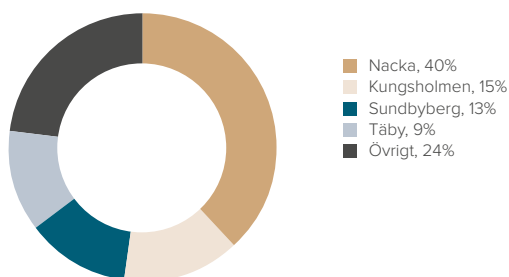


Tobin Properties projektportfölj omfattar per dagen för Prospektet totalt omkring 2 200 bostäder med 139 500 kvadratmeter bostadsarea och ett bedömt totalt utvecklat värde om cirka 10 900 MSEK.

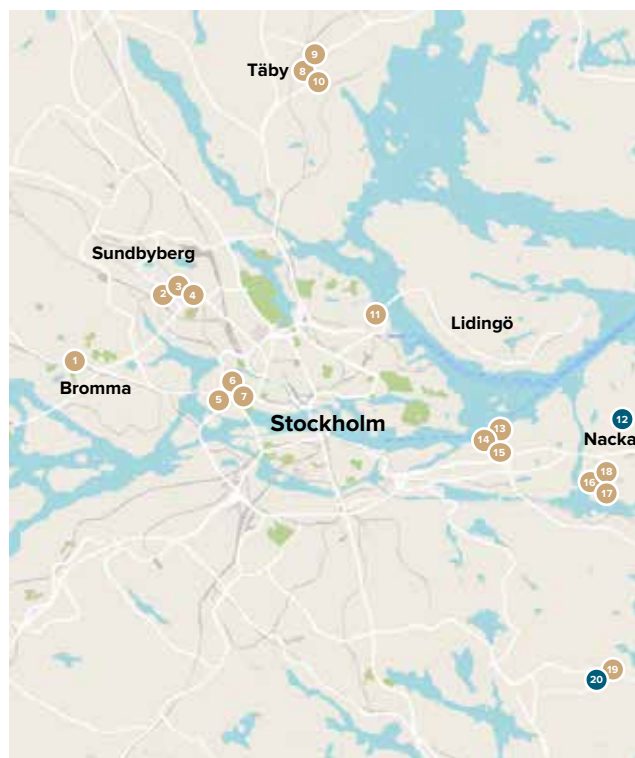
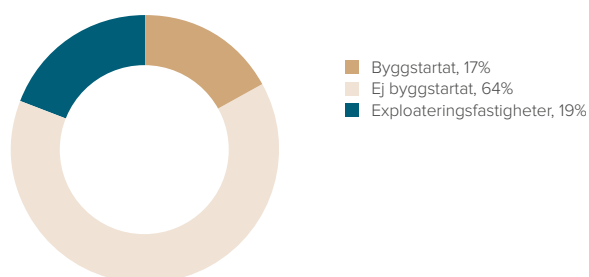
Tobin Properties har per dagen för Prospektet 20 aktuella bostadsprojekt i sin projektportfölj. Bolagets projektportfölj utgörs framförallt av projekt i Nacka, Sundbyberg, Täby och Kungsholmen (cirka 75 procent av portföljen) och samtliga utgör attraktiva stadsdelar eller områden i anslutning till, eller i nära anslutning till, Stockholms innerstad.

Samtliga nämnda områden är helt i linje med Bolagets strategi och är ett resultat av de investeringsteman som Tobin Properties arbetar efter.

Projektportfölj, fördelning per geografiskt område (kvadratmeter), per dagen för Prospektet



Projektportfölj, fördelning per projektstatus (kvadratmeter), per dagen för Prospektet



- | | | |
|------------------|-------------------|--------------------|
| 1 Skräddaren | 8 Unum | 15 Nacka Strand 3 |
| 2 Arkaden | 9 Torghusen | 16 5 Hus Tollare 1 |
| 3 Etapp C | 10 Stationshusen | 17 5 Hus Tollare 2 |
| 4 Slaktaren | 11 Äril | 18 VYN |
| 5 Etaget | 12 Orminge | 19 Golfbäcken 1 |
| 6 Gladan 5 | 13 Nacka Strand 1 | 20 Golfbäcken 2 |
| 7 Gladan 6 och 7 | 14 Nacka Strand 2 | |

x Projekt som förvärvats efter 30 juni 2016

PROJEKTPORTFÖLJ PER DAGEN FÖR PROSPEKTET, ÖVERSIKT

| Projektnamn | Plats | Tillträde (år) | Säljstart (år) | Förväntat avslut (år) | Tillträtt/ ej tillträtt | Detaljplan/ ej detaljplan | Antal bostäder | Sålda bostäder | Andel sålda (%) | Utvecklat värde (MSEK) | BOA (kvm) |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------------------|----------------|
| | | | | | | | | | | | |
| Byggstartade projekt | | | | | | | | | | | |
| 5 Hus Tollare 1 | Nacka | 2014 | 2015 | 2016 | Tillträtt | Detaljplan | 10 | 4 | 40 | 100 | 1 500 |
| Etaget ¹⁾ | Västra Kungsholmen | 2011 | 2014 | 2017 | Tillträtt | Detaljplan | 103 | 102 | 99 | 700 | 7 900 |
| Arkaden ¹⁾ | Sundbyberg | 2014 | 2014 | 2017 | Tillträtt | Detaljplan | 71 | 71 | 100 | 400 | 5 000 |
| 5 Hus Tollare 2 | Nacka | 2014 | 2015 | 2017 | Tillträtt | Detaljplan | 73 | 72 | 99 | 400 | 5 400 |
| Skräddaren | Bromma | 2015 | 2015 | 2017 | Tillträtt | Detaljplan | 73 | 72 | 99 | 250 | 3 400 |
| Summa | | | | | | | 330 | 321 | 97 | 1 850 | 23 200 |
| Ej byggstartade projekt | | | | | | | | | | | |
| Äril ¹⁾ | Norra Djurgårdsstaden | 2016 | 2016 | 2018 | Ej tillträtt | Detaljplan | 76 | 52 | 68 | 850 | 7 100 |
| Unum | Roslags-Näsby | 2016 | 2017 | 2018 | Tillträtt | Detaljplan | 147 | – | – | 450 | 5 000 |
| Etagg C ¹⁾ | Sundbyberg | 2014 | 2017 | 2019 | Tillträtt | Ej detaljplan | 176 | – | – | 750 | 8 000 |
| Nacka Strand 3 | Nacka | 2017 | 2018 | 2020 | Ej tillträtt | Ej detaljplan | 166 | – | – | 800 | 10 500 |
| VYN | Nacka | 2016 | 2016 | 2019 | Ej tillträtt | Detaljplan | 95 | – | – | 600 | 7 500 |
| Torghusen | Västra Roslags-Näsby | 2017 | 2018 | 2020 | Ej tillträtt | Ej detaljplan | 40 | – | – | 250 | 3 000 |
| Stationshusen | Västra Roslags-Näsby | 2017 | 2018 | 2020 | Ej tillträtt | Ej detaljplan | 50 | – | – | 300 | 3 900 |
| Nacka Strand 2 | Nacka | 2017 | 2017 | 2019 | Ej tillträtt | Ej detaljplan | 140 | – | – | 800 | 10 000 |
| Golfbacken 1 ¹⁾ | Tyresö Golfbana | 2017 | 2017 | 2021 | Ej tillträtt | Ej detaljplan | 200 | – | – | 600 | 12 000 |
| Golfbacken 2 ¹⁾ | Tyresö Golfbana | 2017 | 2018 | 2022 | Ej tillträtt | Ej detaljplan | 150 | – | – | 600 | 11 000 |
| Nacka Strand 1 | Nacka | 2017 | 2018 | 2020 | Ej tillträtt | Ej detaljplan | 150 | – | – | 800 | 11 300 |
| Summa | | | | | | | 1 390 | – | – | 6 800 | 89 300 |
| Exploateringsfastigheter | | | | | | | | | | | |
| Slaktaren | Sundbyberg | 2015 | – | – | Tillträtt | Ej detaljplan | 80 | – | – | 400 | 4 500 |
| Gladan 5 ¹⁾ | Västra Kungsholmen | 2015 | – | – | Tillträtt | Ej detaljplan | 80 | – | – | 450 | 4 500 |
| Gladan 6 och 7 ¹⁾ | Västra Kungsholmen | 2016 | – | – | Tillträtt | Ej detaljplan | 130 | – | – | 800 | 8 000 |
| Orminge | Nacka | 2016 | – | – | Tillträtt | Ej detaljplan | 150 | – | – | 600 | 10 000 |
| Summa | | | | | | | 440 | – | – | 2 250 | 27 000 |
| Summa totalt | | | | | | | 2 160 | – | – | 10 900 | 139 500 |

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER DAGEN FÖR PROSPEKTET, ÖVERSIKT

| Projektnamn | Fastighets- beteckning | Area (kvm) | | Hyresvärde (MSEK) | Fastighetskostnader (MSEK) | Driftnetto (MSEK) |
|--------------------------------|---------------------------|------------|---------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|
| | | Bostäder | Kommersiellt | | | |
| Förvaltningsfastigheter | | | | | | |
| Slaktaren | Slaktaren 12 | 990 | 1 670 | 3,2 | 0,8 | 2,4 |
| Gladan 5 ¹⁾ | Gladan 5 | – | 4 200 | 9,6 | 0,9 | 8,7 |
| Gladan 6 och 7 ¹⁾ | Gladan 6 och 7 | – | 7 500 | 16,4 | 2,2 | 14,2 |
| Orminge | Nacka Orminge 1:59 | | 1 300 | 1,2 | 0,0 | 1,2 |
| Summa | | 990 | 14 670 | 30,4 | 3,9 | 26,5 |

¹⁾ Delägt projekt

BYGGSTARTADE PROJEKT

Nedan listas de projekt som är byggstartade. Att ett projekt är byggstartat innebär att projektet är i produktion.

ARKADEN (SUNDBYBERG)



Mitt i Sundbybergs nya city-puls utvecklar Tobin Properties ett 14 våningar högt landmärke med ett 70-tal omsorgsfullt designade bostäder om 1–5 rum och kök.

Säljstart: 2014
Andel sålda bostäder: 100%
Upplåtelse/inflyttning: 2017
Arkitekt: Dinell Johansson

5 HUS TOLLARE 1 (NACKA)



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

Säljstart: 2015
Andel sålda bostäder: 40%
Upplåtelse/inflyttning: 2016 och 2017
Arkitekt: Arrhov Frick

5 HUS TOLLARE 2 (NACKA)



5 Hus Tollare 2 består av 73 lägenheter om 1–5 rum och kök med unika planlösningar och i vissa fall dubbla takhöjder. Samtliga lägenheter har tillgång till en egen generös balkong eller uteplats.

Säljstart: 2015
Andel sålda bostäder: 99%
Upplåtelse/inflyttning: 2017
Arkitekt: Arrhov Frick

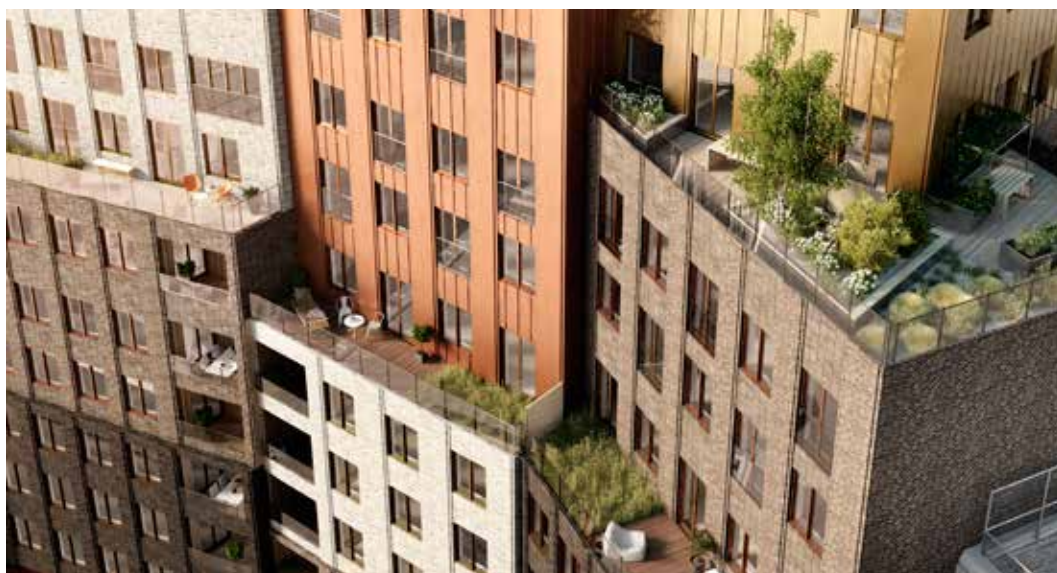
SKRÄDDAREN (BROMMA)



Tre minuters promenad från Brommaplan bygger Tobin Properties Skräddaren – ett modernt bostadshus med 73 lägenheter om 1–3 rum och kök. Oavsett storlek har varje lägenhet yteffektiva planlösningar med sömlösa sociala ytor och egen balkong eller uteplats.

Säljstart: 2015
Andel sålda bostäder: 99%
Upplåtelse/inflyttning: 2017
Arkitekt: BSK

ETAGET (VÄSTRA KUNGSHOLMEN)



Ett stenkast från både vatten, grönska och tunnelbana skapar Tobin Properties Etaget – ett nytt modernt bostadshus med 103 arkitektritade lägenheter i olika nivåer om 1–5 rum och kök.

Säljstart: 2014
Andel sålda bostäder: 99%
Upplåtelse/inflyttning: 2017
Arkitekt: Kjellander Sjöberg

EJ BYGGSTARTADE PROJEKT

Nedan listas de projekt i Tobin Properties projektportfölj som ej byggstartats ännu.

ÄRIL (NORRA DJURGÅRDSSTADEN)



Mitt i stadspulsen av Norra Djurgårdsstaden skapar Tobin Properties 76 lägenheter om 2–7 rum och kök. Visionen är att detta område ska bli en välkommande och levande plats, genom att transformera den anrika industrins själ men samtidigt skapa en öppen stad.

Säljstart: 2016
Beräknad byggstart: 2016 (fjärde kvartalet).
Andel sålda bostäder: 68%
Upplåtelse/inflyttning: 2018
Arkitekt: Semrén & Månsson

ETAPP C (SUNDBYBERG)



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

Beräknad säljstart: 2017
Upplåtelse/inflyttning: 2019
Arkitekt: Dinell Johansson

VYN (NACKA)



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

Beräknad säljstart: 2016
Upplåtelse/inflyttning: 2019
Arkitekt: Utopia

NACKA STRAND 1 (NACKA)



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

Beräknad säljstart: 2018
Upplåtelse/inflyttning: 2020
Arkitekt: Parallella uppdrag pågår

Projekt under utveckling

NACKA STRAND 2 (NACKA)



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

Beräknad säljstart: 2017
Upplåtelse/inflyttning: 2019
Arkitekt: Joliark

Projekt under utveckling

NACKA STRAND 3 (NACKA)



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

Beräknad säljstart: 2018
Upplåtelse/inflyttning: 2020
Arkitekt: Parallella uppdrag pågår

Projekt under utveckling

GOLFBÄCKEN 1 (TYRESÖ)



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

Beräknad säljstart: 2017
Upplåtelse/inflyttning: 2021
Arkitekt: Kjellander Sjöberg

GOLFBÄCKEN 2 (TYRESÖ)



Tobin Properties andra projekt i anslutning till Tyresö Golfbana, Golfbäcken 2, innefattar radhus, flerbostadshus och stadsvillor. Projektet omfattar cirka 150 bostäder och planeras att säljstarta 2018.

Beräknad säljstart: 2018
Upplåtelse/inflyttning: 2022
Arkitekt: Ej fastställt

TORGHUSEN (ROSLAGS-NÄSBY)



Västra Roslags-Näsby skall utvecklas till en attraktiv, hållbar och levande stadsdel, med en särskiljande och nyskapande arkitektur. Tanken är att bebyggelsen ska ha smarta lösningar som minimerar klimat- och miljöpåverkan. Antalet lägenheter uppgår till cirka 40 stycken.

Beräknad säljstart: 2018
Upplåtelse/inflyttning: 2020
Arkitekt: Petra Gipp Arkitektur

STATIONSHUSEN (ROSLAGS-NÄSBY)



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

Beräknad säljstart: 2018
Upplåtelse/inflyttning: 2020
Arkitekt: General Architecture

UNUM (ROSLAGS-NÄSBY)



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

Beräknad säljstart: 2017
Upplåtelse/inflyttning: 2018
Arkitekt: White

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Nedan listas de projekt som utgörs av exploateringsfastigheter. Detta är fastigheter med befintliga hyresgäster där Bolaget har för avsikt att på sikt konvertera och / eller riva och bygga nya bostadsrättsfastigheter.

SLAKTAREN (SUNDBYBERG)



I anslutning till Arkaden och Etapp C utvecklas projektet Slaktaren. Tobin Properties driver en process för detaljplan att utveckla cirka 80 bostäder om 1-5 rum och kök. Bostäderna kommer att bjuda på såväl sociala ytor som privata zoner, med många smarta lösningar som förenklar livet.

Beräknad säljstart: Ej fastställt
Upplåtelse/inflyttning: 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 cirka 150 bostäder.

Beräknad säljstart: Ej fastställt
Upplåtelse/inflyttning: Ej fastställt

GLADAN 5 (VÄSTRA KUNGSHOLMEN)



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

Beräknad säljstart: Ej fastställt
Upplåtelse/inflyttning: Ej fastställt

GLADAN 6 & 7 (VÄSTRA KUNGSHOLMEN)



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

Beräknad säljstart: Ej fastställt
Upplåtelse/inflyttning: Ej fastställt



5 HUS TOLLARE 1, NACKA

INBJUDAN ATT FÖRVÄRVA STAMAKTIER I TOBIN PROPERTIES AB (PUBL)

UTVALD HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Den utvalda finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från de reviderade finansiella rapporterna för åren 2015 och 2014. Redovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards ("IFRS") och har reviderats av Bolagets revisor. Den utvalda historiska finansiella informationen innehåller också Tobin Properties halvårsrapport för perioden 1 januari 2016–30 juni 2016 tillsammans med jämförande finansiell information för motsvarande period föregående räkenskapsår som varit föremål för översiktlig granskning. Ingen annan information i Prospektet har granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med informationen som finns i avsnittet "Operationell och finansiell översikt" och Tobin Properties historiska finansiella information med tillhörande noter, som återfinns i avsnittet "Historisk finansiell information för räkenskapsåren 2015 och 2014".

Angivna belopp i avsnitten "Utvald historisk finansiell information" samt "Operationell och finansiell översikt" redovisas avrundade till tusen SEK ("TSEK") medan beräkningarna är utförda med ett större antal decimaler. Procentsatser under tio redovisas med en decimal och har också avrundats. Avrundning kan medföra att vissa sammanställningar till synes inte summerar.

Prospektet innehåller vissa alternativa finansiella nyckeltal som inte har definierats enligt IFRS. Tobin Properties bedömer att dessa nyckeltal ger en bättre förståelse för Bolagets ekonomiska trender. Dessa finansiella nyckeltal har, om inget annat anges, inte reviderats och ska inte betraktas enskilt eller som ett alternativ till prestationsnyckeltal som har framtagits i enlighet med IFRS. Dessutom bör sådana nyckeltal, såsom Tobin Properties har definierat dem, inte jämföras med andra nyckeltal med liknande namn som används av andra bolag. Detta beror på att ovannämnda nyckeltal inte alltid definieras på samma sätt och andra bolag kan räkna fram dem på ett annat sätt än Tobin Properties.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

| Belopp i TSEK | Ej reviderad 1 jan–30 jun 2016 | Ej reviderad 1 jan–30 jun 2015 | Reviderad 2015 | Reviderad 2014 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kvarvarande verksamheter | | | | |
| Nettoomsättning | 6 881 | 3 989 | 10 986 | 3 961 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 369 | – | – | – |
| Totala intäkter | 9 250 | 3 989 | 10 986 | 3 961 |
| Fastighetskostnader | –526 | – | –533 | – |
| Övriga externa kostnader | –6 180 | –4 273 | –9 320 | –9 396 |
| Personalkostnader | –7 211 | –4 017 | –9 543 | –1 990 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | –38 | – | –75 | –36 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | –5 399 | 3 355 | –1 728 | 11 504 |
| Rörelseresultat | –10 104 | –946 | –10 213 | 4 043 |
| Finansnetto | –449 | 74 | 266 | –551 |
| Resultat före skatt | –10 553 | –872 | –9 947 | 3 492 |
| Skatt | –158 | – | –3 347 | –55 |
| Årets resultat | –10 711 | –872 | –13 293 | 3 437 |
| Hänförligt till: | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | –10 884 | –841 | –13 436 | 3 469 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 173 | –31 | 143 | –33 |
| | –10 711 | –872 | –13 293 | 3 437 |

KONCERNENS BALANSRÄKNING

| Belopp i TSEK | Ej reviderad 30 jun 2016 | Ej reviderad 30 jun 2015 | Reviderad 31 dec 2015 | Reviderad 31 dec 2014 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | | |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 195 | 297 | 233 | 92 |
| Andelar i intresseföretag | 63 269 | 66 243 | 69 977 | 62 888 |
| Fordringar hos intresseföretag | 9 110 | 13 998 | 6 000 | 9 815 |
| Övriga långfristiga fordringar | 103 835 | 1 255 | 1 290 | 2 865 |
| Summa anläggningstillgångar | 176 409 | 81 792 | 77 500 | 75 661 |
| Omsättningstillgångar | | | | |
| Projektfastigheter | 377 542 | 175 139 | 232 979 | 85 705 |
| Exploateringsfastigheter | 53 294 | – | 53 294 | – |
| Kundfordringar | 285 | 1 618 | 591 | 1 277 |
| Fordringar hos intresseföretag | – | – | 1 000 | 512 |
| Övriga fordringar | 7 013 | 7 501 | 4 420 | 4 335 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 494 | 6 164 | 939 | 404 |
| Likvida medel | 28 354 | 24 845 | 151 740 | 1 444 |
| Summa omsättningstillgångar | 466 982 | 215 267 | 444 964 | 93 677 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 643 391 | 297 060 | 522 465 | 169 338 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | | |
| Eget kapital | | | | |
| Aktiekapital | 1 012 | 824 | 1 012 | 739 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 352 830 | 208 143 | 358 143 | 120 100 |
| Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat | –71 903 | –14 235 | –47 490 | 104 |
| | 281 940 | 194 732 | 311 665 | 120 943 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 322 | 12 | 150 | 36 |
| Summa eget kapital | 282 262 | 194 745 | 311 815 | 120 980 |
| Långfristiga skulder | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 123 163 | 90 000 | 76 000 | 34 000 |
| Övriga långfristiga skulder | 45 660 | 1 520 | 19 884 | 1 340 |
| Uppskjutna skatteskulder | 850 | 14 | 850 | 14 |
| Summa långfristiga skulder | 169 672 | 91 534 | 96 734 | 35 354 |
| Kortfristiga skulder | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 155 493 | – | 94 319 | 960 |
| Förskott från kunder | 275 | – | 100 | – |
| Leverantörsskulder | 30 920 | 8 505 | 10 886 | 5 383 |
| Aktuella skatteskulder | 3 072 | 177 | 3 011 | 60 |
| Övriga skulder | 409 | 218 | 4 613 | 4 669 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 288 | 1 882 | 988 | 1 932 |
| Summa kortfristiga skulder | 191 457 | 10 781 | 113 915 | 13 004 |
| Summa skulder | 361 129 | 102 315 | 210 649 | 48 358 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 643 391 | 297 060 | 522 465 | 169 338 |

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i TSEK | Ej reviderad 1 jan–30 jun 2016 | Ej reviderad 1 jan–30 jun 2015 | Reviderad 1 jan–31 dec 2015 | Reviderad 1 jan–31 dec 2014 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | -10 553 | -872 | -9 947 | 3 492 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 7 201 | -3 355 | 1 871 | -11 754 |
| Betald skatt | -510 | 117 | 440 | 4 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -3 862 | -4 110 | -7 636 | -8 258 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | | |
| Förändring exploateringsfastigheter | - | - | -53 294 | - |
| Förändring projektfastigheter | -134 652 | -89 434 | -147 274 | -84 395 |
| Förändring kortfristiga fordringar | -841 | -8 606 | -423 | -2 434 |
| Förändring kortfristiga skulder | 16 719 | -1 380 | 4 602 | 6 073 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -122 636 | -103 530 | -204 026 | -89 014 |
| Investeringsverksamheten | | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | - | -204 | -235 | -38 |
| Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan | -5 052 | -143 | -9 188 | - |
| Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan | 455 | - | - | - |
| Förvärv av finansiella tillgångar | -111 424 | -4 910 | -13 865 | -58 337 |
| Avyttring av finansiella tillgångar | - | 2 338 | 10 389 | 19 578 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -116 020 | -2 920 | -12 899 | -38 797 |
| Finansieringsverksamheten | | | | |
| Nyemission | - | - | 150 188 | - |
| Emissionskostnader | -5 313 | -3 672 | -3 672 | -4 700 |
| Erhållna/återbetalade aktieägartillskott | - | - | - | -2 000 |
| Emission av preferensaktier | - | 91 800 | 91 800 | 115 000 |
| Upptagna lån | 207 939 | 57 080 | 155 243 | 35 105 |
| Amortering av lån | -73 826 | -1 860 | -1 340 | -7 894 |
| Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare | -13 529 | -13 498 | -24 998 | -6 613 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 115 270 | 129 851 | 367 221 | 128 899 |
| Årets kassaflöde | -123 386 | 23 401 | 150 296 | 1 088 |
| Likvida medel vid årets början | 151 740 | 1 444 | 1 444 | 356 |
| Likvida medel vid årets slut | 28 354 | 24 845 | 151 740 | 1 444 |

KONCERNENS NYCKELTAL

Nedan följer Koncernens nyckeltal som omfattas av den historiska finansiella informationen.

| Belopp i TSEK (om inte annat anges) | Ej reviderade 1 jan–30 jun 2016 | Ej reviderade 1 jan–30 jun 2015 | Reviderade 1 Jan–31 dec 2015 | Reviderade 1 Jan–31 dec 2014 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Omsättningstillväxt, % ¹⁾ | 72,5 | n/a | 177,4 | n/a |
| EBIT-marginal, % ¹⁾ | -109,2 | -23,7 | -93,0 | 102,1 |
| Soliditet, % ¹⁾ | 44 | 66 | 60 | 71 |
| Genomsnittligt antal anställda, st | 14 | 7 | 10 | 3 |
| Antal anställda vid periodens slut, st | 15 | 8 | 13 | 4 |
| Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st | 8 117 500 | 6 242 500 | 6 299 007 | 6 242 500 |
| Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st | 8 117 500 | 6 242 500 | 8 117 500 | 6 242 500 |
| Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st | 2 000 000 | 1 711 944 | 1 855 972 | 642 740 |
| Antal utestående preferensaktier vid periodens slut, st | 2 000 000 | 2 000 000 | 2 000 000 | 1 150 000 |

DEFINITIONER AV ALTERNATIVA NYCKELTAL SOM INTE ÄR DEFINIERADE ENLIGT IFRS

Omsättningstillväxt: Skillnad i nettoomsättning jämfört med motsvarande period under föregående år, i procent. Nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för hur Bolagets tillväxtstrategi uppfylls samt om Bolagets finansiella mål om en genomsnittlig tillväxt om 25 procent, för åren 2016–2020, uppfylls.

EBIT-marginal: Rörelseresultat / Totala intäkter. EBIT-marginal är ett nyckeltal som Bolaget betraktar som relevant för investerare som vill bedöma Bolagets möjligheter att uppnå till en branschmässig lönsamhetsnivå.

Soliditet: Eget kapital i förhållande till balansomslutning. Soliditet är ett nyckeltal som Bolaget betraktar som relevant för investerare som vill bedöma Bolagets möjligheter att uppnå en branschmässig lönsamhetsnivå och Bolagets förmåga att nå upp till sitt finansiella mål om en soliditet över 30 procent.

¹⁾ Detta nyckeltal är ett alternativt nyckeltal som inte är reviderat eller definierat enligt IFRS.

OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

Den operationella och finansiella översikten i detta avsnitt är avsedd att underlätta förståelsen och utvärderingen av trender och faktorer som påverkar rörelseresultatet och den finansiella ställningen för Tobin Properties. Avsnittet bör läsas tillsammans med avsnitten "Utvald finansiell information", "Kapitalstruktur, skuldsättning och annan finansiell information" samt "Historisk finansiell information". Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen baseras på den historiska finansiella informationen för räkenskapsåren 2015 och 2014 samt Bolagets delårsrapport för perioden januari till juni 2016.

VINSTAVRÄKNING OCH OMKLASSIFICERING

Nedan följer en översikt över vissa kommande redovisningsmässiga förändringar.

SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING

För att kunna vinstavräkna i enlighet med IAS 11 Entreprenadavtal måste de bostadsrättsföreningar (Brf) som är knutna till Bolaget göras självständiga. Arbete pågår med att frigöra Brf genom att förändra styrelsesammansättningen och Bolaget bedömer det möjligt att kunna redovisa successiv vinstavräkning i enlighet med IAS 11 från och med det tredje kvartalet 2016. Retroaktiv tillämpning är inte möjlig, vilket innebär att alla uppkomna intäkter redovisas vid ett tillfälle i resultaträkningen.

OMKLASSIFICERING AV DOTTERFÖRETAG TILL INTRESSEFÖRETAG

Bedömning av om bestämmande inflytande föreligger eller ej har gjorts i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv och IFRS 10 Koncernredovisning. SBG Gravensteiner, som ägs till 36 procent, har tidigare konsoliderats men med stöd av IFRS 3 och IFRS 10 bedömer Bolaget att SBG Gravensteiner med dotterföretag ska redovisas som intresseföretag då bestämmande inflytande inte föreligger. Som grund för bedömningen ligger i första hand röstetal, aktieägaravtal och styrelsesammansättning.

Som följd av detta redovisas bolagen och dess dotterföretag enligt kapitalandelsmetoden enligt IAS 28 Intresseföretag och Joint Ventures, vilket innebär att intresseföretagets tillgångar och skulder ej tas in i koncernen utan endast den ägda andelen av intresseföretagets eget kapital. Detta innebär även att redovisat minoritetsintresse är betydligt lägre än tidigare.

FAKTORER SOM PÅVERKAR DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Det finansiella resultatet för Tobin Properties har påverkats av, och kommer sannolikt att påverkas av ett antal faktorer, varav vissa ligger utanför Bolagets kontroll, både för närvarande och i framtiden. I detta avsnitt inkluderas de nyckelfaktorer som Tobin Properties bedömer har påverkat Bolagets rörelseresultat och finansiella resultat under perioden som omfattas av den finansiella informationen i Prospektet samt faktorerna som kan fortsätta att göra det i framtiden. Nedan listas de faktorer som Tobin Properties anser har störst påverkan på dess finansiella utveckling.

- Makroekonomiska faktorer och generell efterfrågan av bostäder
- Tillgång till förvävsobjekt
- Projektkostnader
- Försäljningspriser

MAKROEKONOMISKA FAKTORER OCH GENERELL EFTERFRÅGAN AV BOSTÄDER

Bolaget är beroende av en fungerande eftermarknad för sina bostäder vilket i största grad påverkas av den generella efterfrågan på bostäder. Den generella efterfrågan på bostäder påverkas bland

annat av ett antal makroekonomiska faktorer. Dessa faktorer inkluderar demografiska förändringar så som befolkningsökning och urbanisering, det rådande ränteläget och förändringar i disponibel inkomst. För ytterligare information om de makroekonomiska faktorerna se avsnittet "Marknadsöversikt". Häruöver är Bolaget beroende av ett antal faktorer som påverkar marknaden för byggnation av nya bostäder, till exempel myndighetsbeslut och andra politiska åtgärder som påverkar nybyggnation.

TILLGÅNG TILL FÖRVÄVSOBJEKT

Tobin Properties arbetar kontinuerligt med att identifiera och utvärdera nya projektutvecklingsmöjligheter och är i hög grad beroende av hur tillgången av förvävsobjekt ser ut. Då Bolaget är väldigt selektiva och följer sin utarbetade strategi och sina investeringsteman är det viktigt för Bolaget att få tillgång till så många potentiella objekt som möjligt. Bolaget har historiskt förvärvat en stor del av sin portfölj utanför strukturerade processer, så kallat "off-market", vilket har gjort att Bolaget erbjudits att förvärva projekt som är unika och som ofta haft attraktiva ingångsvärden.

PROJEKTKOSTNADER

Tobin Properties använder sig av externa byggbolag vid genomförandet och färdigställandet av projekten. Bolaget tecknar generellt en av två typer av avtal med byggbolaget. Antingen har ett fast pris, eller takpris, fastställts i förväg eller så utförs arbetet på löpande räkning. Genom att ett fast pris har avtalats i förväg är Tobin Properties risk i att projektet blir dyrare än beräknat begränsad, risken faller istället primärt på byggbolaget. Tobin Properties har historiskt primärt tecknat avtal med fast pris. För att ytterligare minimera risken att projektkostnaderna blir högre än budgeterat har Tobin Properties som ambition att vid behov involvera byggbolaget redan i projekteringsfasen för att säkerställa att kostnadskalkylen hålls.

FÖRSÄLJNINGSPRISER

Försäljningspriset på bostäderna som Tobin Properties producerar är en central del i Bolagets arbete. Bolaget har god förståelse för sin tänkta målgrupp redan före projektfasen inleds och arbetar aktivt med att följa sina kunders önskemål och behov under hela projektfasen för att säkerställa att bostäderna motsvarar kundernas förväntningar vad gäller kvalitet och design.

NYCKELPOSTER I RESULTATRÄKNINGEN

Följande är en beskrivning av vissa poster i Bolagets resultaträkning.

NETTOOMSÄTTNING

Tobin Properties nettoomsättning består i huvudsak av resultat från bostadsprojekt, intäkter från tjänsteuppdrag samt hyresintäkter från exploateringsfastigheter vilka redogörs för nedan.

Resultat från bostadsprojekt

Tobin avyttrar bostadsprojekt genom att avyttra aktier i fastighetsägande bolag till en bostadsrättsförening och redovisar intäkter i enlighet med IAS 18 Intäkter. Koncernen redovisar enligt färdigställandemetoden vilket innebär att projektet vinstavräknas först vid färdigställt projekt. Koncernen avser att under 2016 göra bostadsrättsföreningarna till självständiga motparter och övergå till att

redovisa projekten enligt successiv vinstavräkning i enlighet med IAS 11 Entreprenadavtal.

Successiv vinstavräkning sker i två steg:

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

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

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

Intäkter från tjänsteuppdrag

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.

Hysesintäkter från exploateringsfastigheter

Hysesintäkter 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 hyresgästanpassningar. Hysesintäkterna redovisas i den period (periodisering) som de är hänförliga till, vilket framgår av hyreskontrakten.

RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNBOLAG

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

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader avser i huvudsak driftkostnader avseende Bolagets helägda exploateringsfastigheter, så som projekt Slaktaren.

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Övriga externa kostnader avser kostnader för kontorshyra, konsultarvoden, ekonomisk förvaltning, IT, revision.

PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader inkluderar löner, sociala kostnader, pensioner och övriga personalrelaterade kostnader.

RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Tobin Properties intresseföretag bedriver antingen projektutveckling eller äger exploateringsfastigheter med avsikt att utvecklas till bostäder. De intresseföretag som omfattar projektutveckling kommer att applicera successiv vinstavräkning på samma sätt som Tobin Properties, vilket beskrivs under avsnittet *"Verksamhetsbeskrivning"*. Bolagets resultat från andelar i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

FINANSNETTO

Netto av finansiella intäkter och kostnader, där räntekostnader till största del är hänförliga till Bolagets obligationslån från och med Q3 2016.

NYCKELPOSTER I RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

LÖPANDE VERKSAMHETEN

Störst påverkan på kassaflödet från löpande verksamheten har förvärv av projekt- och exploateringsfastigheter som klassificeras som omsättningstillgång i Bolagets balansräkning.

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Investeringsverksamheten påverkas främst av förvärv/avyttring av dotterföretag samt förändring av finansiella tillgångar, som innehåller förvärv av andelar i intresseföretag och förskottsbetalningar av förvärvade men ej tillträdde bolag.

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Finansieringsverksamheten påverkas främst av kapitaltillskott, antingen i form av aktieemissioner eller upptagandet av nya skulder (exempelvis obligation och lån från kreditinstitut) för finansiering av Bolagets olika projekt.

NYCKELPOSTER ÖVER BALANSRÄKNINGEN

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Delägda bolag som äger projektfastigheter och bedriver projektutveckling eller äger exploateringsfastigheter med syfte att bedriva projektutveckling.

PROJEKTFASTIGHETER

Fastigheter som ägs av dotterföretag där projektutveckling pågår.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Fastigheter, bebyggda eller obebyggda, där projektutveckling ej har inletts. Bebyggda fastigheter är uthyrda till hyresgäst vilket genererar hyresintäkter fram till dess att projektutveckling inleds.

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Lång- eller kortfristiga lån från kreditinstitut för finansiering av projekt- och exploateringsfastigheter.

JÄMFÖRELSE MELLAN PERIODEN JANUARI TILL JUNI 2016 OCH JANUARI TILL JUNI 2015

TOTALA INTÄKTER

Bolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 6 881 TSEK (3 989). Ökningen av Bolagets nettoomsättning jämfört med motsvarande period föregående år beror främst på ökade arvoden avseende ekonomisk förvaltning om 1 000 TSEK samt hyresintäkter om 1 346 TSEK som är ett resultat av förvärvad exploateringsfastighet under andra halvåret 2015.

Övriga rörelseintäkter uppgick till 2 369 TSEK (-) och är hänförliga till försäljning av andelar i dotterbolag.

KOSTNADER

Bolagets kostnader uppgick under perioden till -13 954 TSEK (-8 290) och var främst hänförliga till övriga externa kostnader om -6 180 TSEK (-4 273) samt personalkostnader om -7 211 TSEK (-4 017). Ökningen jämfört med motsvarande period under föregående år beror på ökade fastighetskostnader om -526 TSEK (-) med hänvisning till exploateringsfastighet. Övriga kostnader samt personalkostnader har vuxit i takt med Bolagets tillväxt.

INTRESSEFÖRETAG

Resultat från andelar i intresseföretag bidrog till resultatet med -5 399 TSEK (3 355) under perioden och är primärt hänförliga till projekten Etaget, Sprängaren, Äril och Gladan. Minusresultatet är till största del hänförligt till SBG Gravensteiner (Sprängaren) och avser utdelning till minoritetsägare.

RÖRELSERESULTAT

Bolagets rörelseresultat för perioden uppgick till -10 104 TSEK (-946) och är framför allt hänförligt till ökade rörelsekostnader som ett resultat av en växande verksamhet samt förlust i andelar i intresseföretag.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Bolagets finansiella intäkter uppgick under perioden till 46 TSEK (419) och de finansiella kostnaderna till –495 TSEK (–345). Ökningen av finansiella kostnader beror framförallt på ökad utnyttjad check-kredit.

SKATT

Skatt för perioden uppgick till –158 TSEK (–).

PERIODENS RESULTAT

Bolagets resultat för perioden uppgick till –10 711 TSEK (–872). En förklaring till minskningen i resultatet är dels ökande rörelsekostnader som ett resultat av en växande verksamhet samt förlust i intressebodelsandelar.

KASSAFLÖDE

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till –122 636 TSEK (–103 530), vilket är hänförligt till investeringar i projektfastigheter. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –116 020 TSEK (–2 920) och hänförde sig främst till investeringar i projekt. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 115 270 TSEK (129 851) och var främst hänförligt till upptagna lån för 2016 samt nyemission av preferensaktier för 2015. Totalt uppgick periodens kassaflöde till –123 386 TSEK (23 401). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 28 354 TSEK (24 845).

JÄMFÖRELSE MELLAN RÄKENSKAPSÅREN 2015 OCH 2014

TOTALA INTÄKTER

Bolagets nettoomsättning uppgick under perioden till 10 986 TSEK (3 961). Ökningen i nettoomsättning jämfört med motsvarande period föregående år är främst ett resultat av större volym i projektportföljen med säljstart år 2015 samt hyresintäkter från exploateringsfastighet som förvärvades under året.

KOSTNADER

Bolagets kostnader uppgick under perioden till –19 471 TSEK (–11 422), och var främst hänförliga till övriga externa kostnader om 9 320 TSEK (9 396) samt personalkostnader om 9 543 TSEK (1 990). Ökningen av Bolagets kostnader för 2015 jämfört med 2014 förklaras av ökad personalstyrka samt exploateringsfastigheten Slaktaren, vilken resulterade i högre fastighetskostnader.

INTRESSEFÖRETAG

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick under 2015 till –1 728 TSEK och förklaras bland annat av att Bolaget ej kan tillgodoräkna sig någon successiv vinstavräkning. Resultatet för 2015 är en minskning med 13 231 TSEK jämfört med 2014 då resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 11 504 TSEK, hänförligt till försäljning av intresseföretag.

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet för 2015 uppgick till –10 213 TSEK (4 043). Resultatet förklaras av ökade personalkostnader samt minskat resultat från andelar i intresseföretag.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Bolagets finansiella intäkter uppgick under 2015 till 673 TSEK (848) och de finansiella kostnaderna till –407 TSEK (–1 399). Minskningen av räntekostnader beror framförallt på att det år 2014 fanns upptagna lån från investerare och juniorbanker vilka sedermera kunde lösas bort under året i samband med nyemissioner.

SKATT

Inkomstskatt för 2015 uppgick till –3 347 TSEK (–55). Skillnaden beror till största del på förvärvet av ett handelsbolag med positivt resultat, vilket resulterade i en skatteeffekt för Bolaget.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat för 2015 uppgick till –13 293 TSEK (3 437).

KASSAFLÖDE

Bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick under 2015 till –7 636 TSEK (–8 258).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under 2015 till –204 026 TSEK (–89 014). Denna minskning hänför sig främst till förvärv av projekt- och exploateringsfastigheter.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under 2015 till –12 899 TSEK (–38 797). Kassaflödet hänför sig främst till investeringar i samt utlåning och återbetalning av lån till intresseföretag.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick under 2015 till 367 221 TSEK (128 899). Förändringen hänför sig till nyemissioner samt upptagna lån.

Totalt uppgick periodens kassaflöde 2015 till 150 296 TSEK (1 088). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 151 740 (1 444).

OPERATIONELLA NYCKELTAL

Vänligen notera att tabellerna och beräkningarna nedan inte har reviderats.

| | 1 jan– 30 jun 2016 | 1 jan– 30 jun 2015 | 1 jan– 31 dec 2015 | 1 jan– 31 dec 2014 |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Antal produktionsstartade bostäder | 0 | 71 | 227 | 194 |
| Antal sålda bostäder, st | 68 | 126 | 182 | 231 |
| Antal bostäder i pågående produktion, st | 330 | 421 | 421 | 194 |
| Andel sålda bostäder i pågående produktion, % | 97 | 98 | 90 | 79 |
| Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st | 0 | 0 | 0 | 0 |
| – varav upptagna i balansräkningen | 0 | 0 | 0 | 0 |

NYCKELTALSDEFINITIONER

Definitionerna av de operationella nyckeltalen som anges nedan har inte definierats enligt IFRS och har inte reviderats om inget annat anges.

| | |
|--|---|
| Antal produktionsstartade bostäder, st | Bolagets bostäder som produktionsstartats under perioden. |
| Antal sålda bostäder, st | Bolagets bostäder som sålts efter under-tecknande av antingen förhands- eller upplåtelseavtal. |
| Antal bostäder i pågående produktion, st | Bolagets produktionsstartade bostäder som ej var färdigställda vid utgången av perioden. |
| Andel sålda bostäder i pågående produktion, % | Bolagets sålda bostäder i relation till antal bostäder i pågående produktion. |
| Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st | Bolagets bostäder i avslutad produktion som var osålda vid utgången av perioden. |
| – varav upptagna i balansräkningen | Bolagets bostäder i avslutad produktion som, vid utgången av perioden, varit osålda i mer än sex månader och därmed upptagits i Bolagets balansräkning. |

INVESTERINGAR

Nedan följer de huvudsakliga investeringarna för perioden som omfattar den historiska finansiella informationen fram till dagen för Prospektet.

Efter utgången av 30 juni 2016 fram till dagen för Prospektet

Efter den 30 juni och fram till dagen för Prospektet har Bolagets huvudsakliga investeringar bestått av investeringar i Bolagets projektfastigheter. Därutöver förvärvades en kommersiell fastighet i Orminge i Nacka till en köpeskilling om 19,5 MSEK.

1 januari 2016 – 30 juni 2016

Bolagets huvudsakliga investeringar för perioden bestod av investeringar i Bolagets projektfastigheter. Därutöver tecknade Bolaget avtal om förvärv av byggrätter för cirka 150 lägenheter i Roslags-Näsby till en köpeskilling om 148 MSEK samt förvärv av tomträtter till fastigheterna Gladan 6 och Gladan 7 till en köpeskilling om 283 MSEK. Investeringen av Gladan 6 och Gladan 7 genomförs tillsammans med Fridhems Fastighetsutveckling Stockholm AB.

1 januari 2015 – 31 december 2015

Bolagets huvudsakliga investeringar för perioden bestod av investeringar i Bolagets projektfastigheter och intresseföretag. Bolaget gjorde huvudsakliga investeringar i förvärv av fyra bostadsprojekt i Nacka (103 MSEK), Gladan 5 (120 MSEK) samt Slaktaren 12 (53 MSEK).

1 januari 2014 – 31 december 2014

Bolagets huvudsakliga investeringar för perioden bestod av investeringar i Bolagets projektfastigheter. Därutöver förvärvades en tomt rätt i Brommaplan till en köpeskilling om 45,5 MSEK samt förvärv av bostadsprojekt i Nacka till en köpeskilling om 68 MSEK.

I tabellen nedan sammanfattas Bolagets sammanlagda redovisade investeringar för räkenskapsåren 2014 och 2015 samt delårsperioderna 1 januari till 30 juni för 2015 och 2016. Investeringsverksamheten påverkas främst av förvärv/avyttring av dotterföretag samt förändring av finansiella tillgångar, som innehåller förvärv av andelar i intresseföretag och förskottsbetalningar av förvärvade men ej tillträdde bolag.

| | 1 jan– 30 jun 2016 | 1 jan– 30 jun 2015 | 1 jan– 31 dec 2015 | 1 jan– 31 dec 2014 |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | – | –204 | –235 | –38 |
| Förvärv av dotterföretag netto likviditetspåverkan | –5 052 | –143 | –9 188 | – |
| Förvärv av finansiella tillgångar | –111 424 | –4 910 | –13 865 | –58 337 |
| Totala investeringar | –116 476 | –5 257 | –23 288 | –58 375 |

PÅGÅENDE OCH BESLUTADE INVESTERINGAR

Under de kommande tolv månaderna har Tobin Properties planerade investeringar i projekt om 455 MSEK. Av dessa investeringar kommer 225 MSEK att finansieras inom ramen för beviljade outnyttjade byggkreditiv. Överskjutande del om 230 MSEK kommer att finansieras av frigjord likviditet från färdigställda projekt i kombination med finansiering från intresseföretagens delägare. Vidare har Bolaget framtida planerade investeringar avseende Bolagets projektportfölj. Dessa investeringar avses finansieras genom framtida byggkreditiv, likvida medel samt frigjord likviditet från färdigställda projekt.

TRENDER

Bostadsmarknaden och de förutsättningar som ligger till grund för bostadsutveckling påverkas av en rad faktorer, däribland ett antal makrofaktorer såsom tillväxt i befolkning, sysselsättning och disponibel inkomst samt det rådande ränteläget. Bostadsmarknaden i Stockholmsregionen påverkas i sin tur i hög utsträckning av den rådande urbaniseringstrenden där en stor del av befolkningstillväxten förväntas ske i storstadsregionerna, och framförallt Stockholmsregionen.

Styrelsen bedömer att det, utöver det som beskrivs ovan, per dagen för Prospektet inte finns några kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Tobin Properties affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret. Utöver vad som anges i avsnittet "Riskfaktorer" känner Tobin Properties inte till några tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Koncernens affärsutsikter under innevarande räkenskapsår. Utöver vad som anges i avsnittet "Riskfaktorer" och ovan känner Bolaget heller inte till några offentliga, ekonomiska skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Koncernens verksamhet.

VÄSENTLIGA FÖRÄNDRINGAR SEDAN DEN 30 JUNI 2016

Efter rapportperiodens utgång och fram till och med dagen för Prospektet har bindande avtal tecknats om försäljning av lägenheter till ett värde om 23 MSEK inklusive långsiktiga fastighetslån i bostadsrättsföreningarna.

22 juni emitterades ett treårigt säkerställt obligationslån om 225 MSEK med förfall den 1 juli 2019. Likviden från emissionen ska användas för investeringar i projekt och för inlösen av preferensaktier av serie A motsvarande en sammanlagd inlösenlikvid om 110 MSEK.

I juli förvärvades en kommersiell fastighet i Orminge i Nacka. Fastigheten är fullt uthyrd med årliga driftnetton om 1,2 MSEK. Bolaget har för avsikt att i samarbete med Nacka kommun driva detaljplan för bostäder. Köpeskillingen uppgår till 19,5 MSEK, samt en tilläggsköpeskilling vid lagakraftvunnen detaljplan för bostäder. Priset på tilläggsköpeskillingen är beroende av den blivande byggrättens storlek.

Säljstart inleddes den 22 augusti av den andra etappen av projekt Äril i Norra Djurgårdsstaden som omfattar 36 bostäder.

Den 12 september 2016 offentliggjorde Tobin Properties en ledningsförändring där Tobin Properties breddar ledningsgruppen genom rekryteringen av Per Alnefelt som ny CFO. Per Alnefelt tillträder sin tjänst vid årsskiftet 2016/2017 och efterträder Johan Varland, en av Tobin Properties grundare, som kvarstår i ledningsgruppen och tillträder tjänsten som transaktionschef med ansvar för projektförvärv och affärsutveckling.

Den 14 september 2016 emitterade Tobin Properties ytterligare obligationer om 75 MSEK under Bolagets befintliga utestående obligationslån med ett rambelopp om 500 MSEK.

Den 18 september 2016 tecknar Tobin Properties avtal om att apportera in byggrätter för cirka 150 lägenheter i Bolagets projekt Golfbäcken 2, vid Tyresö golfbana.

EGET KAPITAL, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

KAPITALSTRUKTUR

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Tobin Properties har kreditfaciliteter och extern upplåning. Tobin Properties huvudsakliga lånefinansiering består av en checkräkningskredit om högst 8 MSEK som per den 31 augusti 2016 inte var utnyttjad, byggnadskreditiv om maximalt 290 MSEK som per 31 augusti 2016 var utnyttjat med 59 MSEK, samt ett obligationslån om maximalt 500 MSEK där 300 MSEK är utnyttjat per dagen för Prospektet. Obligationen har emitterats i två trancher där den första tranchen utgjorde en emission om 225 MSEK den 22 juni 2016 och den andra emissionen utgjorde 75 MSEK den 14 september 2016. Därutöver har Tobin Properties ett antal ytterligare kreditfaciliteter. Bolaget hade ej utnyttjade kreditfaciliteter som uppgick till sammanlagt 439 MSEK per den 31 augusti 2016.

Nedan följer Tobin Properties kapitalstruktur per den 31 augusti 2016 före Erbjudandet. Tabellen inkluderar endast räntebärande skulder. Bolaget hade per den 31 augusti 2016 eventualförpliktelser uppgående till 791 MSEK och indirekt skuldsättning uppgående till 671 MSEK.

| TSEK | 31 aug 2016 |
|--|----------------|
| Kortfristiga räntebärande skulder | |
| Mot borgen ¹⁾ | – |
| Mot säkerhet ¹⁾ | 151 000 |
| Utan garanti/borgen eller annan säkerhet | – |
| Summa kortfristiga räntebärande skulder | 151 000 |
| Långfristiga räntebärande skulder | |
| Mot borgen ¹⁾ | – |
| Mot säkerhet ¹⁾ | 363 909 |
| Utan garanti/borgen eller annan säkerhet | 8 582 |
| Summa långfristiga räntebärande skulder | 372 491 |
| Eget kapital | |
| Aktiekapital | 912 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 242 857 |
| Andra reserver | –60 919 |
| Summa eget kapital | 182 850 |

¹⁾ Dessa skulder är ställda mot borgen och säkerhet varför en uppdelning enligt tabellen ovan inte är möjlig. Skulderna som ställs mot borgen och säkerhet presenteras därför endast i raden "Mot säkerhet" ovan. Säkerheterna är ställda i form av fastighetsinteckningar, företagsinteckningar och pant i aktier i dotterbolag. Tobin Properties har ställt borgen för dessa skulder.

NETTOSKULDSÄTTNING

Nedan redovisas Tobin Properties nettoskuldsättning per den 31 augusti 2016.

| TSEK | 31 aug 2016 |
|--|----------------|
| (A) Kassa | – |
| (B) Likvida medel | 50 379 |
| (C) Lätt realiserbara värdepapper | – |
| (D) Likviditet (A) + (B) + (C) | 50 379 |
| (E) Kortfristiga fordringar | 8 564 |
| (F) Kortfristiga banklån | – |
| (G) Kortfristig del av långfristiga skulder | 151 000 |
| (H) Andra kortfristiga skulder | – |
| (I) Kortfristiga räntebärande skulder (F) + (G) + (H) | 151 000 |
| (J) Netto kortfristig skuldsättning (I) – (E) – (D) | 92 057 |
| (K) Långfristiga banklån | 138 909 |
| (L) Emitterade obligationer | 225 000 |
| (M) Andra långfristiga lån | 8 582 |
| (N) Långfristiga räntebärande skulder (K) + (L) + (M) | 372 491 |
| (O) Nettoskuldsättning (J) + (N) | 464 548 |

RÖRELSEKAPITALUTLÅTANDE

Bolaget bedömer att det befintliga rörelsekapitalet per dagen för Prospektet är tillräckligt för de aktuella behoven den kommande tolv månadersperioden. Bolaget har ett flertal projekt som färdigställs inom den kommande tolv månadersperioden vars resultat kommer att återinvesteras i verksamheten. Utöver detta har Bolaget under september gjort ytterligare en obligationsemission om 75 MSEK. Per den 31 augusti 2016 uppgick Tobin Properties likvida medel till 50,4 MSEK. Per den 31 augusti 2016 hade Bolaget en outnyttjad checkräkningskredit som uppgick till 8 MSEK.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

ALLMÄN INFORMATION

Enligt Bolagets bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 500 000 SEK och inte överstiga 2 000 000 SEK, och antalet stamaktier får inte understiga 5 000 000 och inte överstiga 20 000 000. Vid tidpunkten för Prospektet uppgick Bolagets aktiekapital till 911 774,20 SEK fördelat på totalt 9 117 742 aktier varav 8 117 500 är stamaktier och 1 000 242 är preferensaktier av serie A. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,10 SEK.

Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas kommer antalet utestående stamaktier att öka med 1 875 000 stycken till totalt 9 992 500 stamaktier och aktiekapitalet kommer att öka med 187 500,00 SEK till 1 099 274,20 SEK. Om Övertilldelningsoptionen därefter utnyttjas i sin helhet kommer antalet stamaktier att öka med ytterligare 377 250 stycken till 10 369 750 stamaktier och aktiekapitalet kommer att öka med 37 725,00 SEK till 1 136 999,20 SEK.

Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.

De erbjudna stamaktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Inga offentliga uppköpsbuderbidanden har lämnats avseende de erbjudna stamaktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår.

VISSA RÄTTIGHETER FÖRENADE MED STAMAKTIERNA

De erbjudna stamaktierna är av samma slag. Rättigheterna förenade med stamaktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

RÖSTRÄTT

Bolaget kan ge ut aktier i två aktieslag, stamaktier respektive preferensaktier av serie A. Varje stamaktie berättigar till en (1) röst och varje preferensaktie av serie A berättigar till en tiondel (1/10) röst. Stamaktier får ges ut till ett högsta antal som motsvarar 100 procent av aktiekapitalet i bolaget, och preferensaktie av serie A får ges ut till ett antal om högst 2 000 000.

Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas, och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet, kommer stamaktierna i Bolaget att totalt representera 99,0 procent av rösterna och preferensaktierna av serie A i Bolaget att representera 1,0 procent av rösterna.

FÖRETRÄDESRÄTT TILL NYA STAMAKTIER M.M.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya stamaktier av olika slag, ska innehavare av stamaktier och preferensaktier av serie A ha företrädesrätt att teckna nya stamaktier av samma aktieslag i förhållande till det antal stamaktier, av aktuellt aktieslag, innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna stamaktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska stamaktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal stamaktier de förut äger i Bolaget, oavsett huruvida deras stamaktier är stamaktier eller preferensaktier av serie A. I den mån detta inte kan ske avseende viss aktie/stamaktier, ska fördelningen ske genom lottnings.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya stamaktier endast av ett slag, ska innehavare av stamaktier

av det slag som ges ut ha företrädesrätt att teckna nya stamaktier i förhållande till det antal stamaktier av samma slag innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna stamaktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska stamaktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal stamaktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras stamaktier är stamaktier eller preferensaktier av serie A. I den mån detta inte kan ske avseende viss aktie/stamaktier, ska fördelningen ske genom lottnings.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler ska aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de stamaktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de stamaktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägares företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av stamaktier får endast ske genom utgivande av stamaktier. Därvid gäller att endast innehavare av stamaktier har företrädesrätt till de nya stamaktierna fördelat efter det antal stamaktier de förut äger. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genomföra fondemission och, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut stamaktier av nytt slag.

RÄTT TILL UTDELNING OCH BEHÅLLNING VID LIKVIDATION

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalas genom Euroclear försorg. Av bolagsstämman beslutad utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelningen är registrerad som innehavare av stamaktier i den av Euroclear förda aktieboken. Enligt bolagsordningen har Bolagets preferensaktier av serie A företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning och vid Bolagets upplösning upp till ett visst belopp. Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på utdelningsbeloppet mot Bolaget och begränsas endast genom regler för preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

För Bolagets preferensaktier av serie A är avstämningsdagar för utdelning den 10 juni och den 10 december varje år i enlighet med 8 § i bolagsordningen.

Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige och utbetalning sker via Euroclear på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt, se även "Skattefrågor i Sverige".

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARING

Tobin Properties stamaktier, ISIN-kod: SE0006026985, är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register hanteras av Euroclear Sweden AB, Box 7822, 103 97 Stockholm. Inga aktiebrev utfärdas för Bolagets stamaktier. Kontoförande institut

är Euroclear Sweden. ISIN-koden för Tobin Properties preferensaktie av serie A är SE0007305909.

UTDELNINGAR

Följande utdelningar har fastställts av årsstämman under perioden för den historiska finansiella informationen.

| TSEK | 2015 | 2014 |
|--|---------------|---------------|
| 0,25 kr per stamaktie (0,32 kr) | 2 029 | 2 000 |
| 11,50 kr per preferensaktie (11,50 kr) | 23 000 | 23 000 |
| | 25 029 | 25 000 |

| | | |
|---|---------|---------|
| Redovisad utdelning per stamaktie | 0,25 kr | 0,32 kr |
| Redovisad utdelning per preferensaktie | 5,75 kr | 5,75 kr |
| Ej redovisad kumulativ företrädesrätt till utdelning per preferensaktie | 5,75 kr | 5,75 kr |

UTDELNINGSPOLICY

Bolagets utdelningspolicy är att årligen dela ut maximalt 25 procent av Bolagets resultat efter skatt, inklusive utdelning på preferensaktier. Innehavare av Bolagets preferensaktier har företräde till utdelning framför stamaktieägare och inom ramen för utdelningspolicyen kommer belopp som delas ut avseende preferensaktier att beaktas

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Nedanstående tabell visar den historiska utvecklingen för Bolagets aktiekapital sedan 2007.

| Registreringsdatum | Händelse | Antal aktier (pref. A och stamaktier) | | Aktiekapital (SEK) | |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------------------|------------|--------------------|-----------|
| | | Förändring | Totalt | Förändring | Totalt |
| 2016-11-01 ¹⁾ | Nyemission | 2 252 250 | 11 369 992 | 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 |

KONVERTIBLER OCH TECKNINGSOPTIONER

Bolaget har per dagen för Prospektet inga utgivna konvertibler eller teckningsoptioner.

innan eventuell utdelning till stamaktieägare fastställs. Beslut om utdelningar och storleken därav kommer vidare att fastställas utifrån Bolagets långsiktiga tillväxt, resultatutveckling och kapitalbehov med hänsyn tagen till vid var tid gällande mål och strategier. Utdelningen ska, i den mån utdelning föreslås, vara väl avvägd med hänsyn till verksamhetens mål, omfattning och risk.

BEMYNDIGANDE

Vid årsstämman den 3 juni 2016 beslutade aktieägarna om att bemyndiga styrelsen att intill nästa årsstämma vid ett eller flera tillfällen besluta om emission av sammanlagt högst 4 000 000 stamaktier med eller utan företrädesrätt för aktieägarna att betalas kontant eller med apportegendom.

¹⁾ Förutsatt full teckning i Erbjudandet samt att Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet. 1 november är det beräknade registreringsdatumet för nyemissionen.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

| Aktieägare | Antal stamaktier | Antal preferensaktier | Andel aktiekapital (%) | Andel röster (%) |
|---|------------------|-----------------------|------------------------|------------------|
| Erik Karlin, privat och via bolag ¹⁾ | 3 131 250 | 0 | 34,34 | 38,10 |
| Johan Varland via bolag ²⁾ | 1 237 500 | 0 | 13,57 | 15,06 |
| JRS Asset Management AB | 729 328 | 152 577 | 9,67 | 9,06 |
| Indiska Fastighets AB | 625 000 | 0 | 6,85 | 7,61 |
| Sara Karlin | 500 000 | 0 | 5,48 | 6,08 |
| Färna Invest AB | 187 266 | 0 | 2,05 | 2,28 |
| Membrain Network Capital AB | 125 000 | 0 | 1,37 | 1,52 |
| Gitlis AB | 125 000 | 0 | 1,37 | 1,52 |
| Creades | 124 844 | 0 | 1,37 | 1,52 |
| Roosgruppen AB | 124 844 | 0 | 1,37 | 1,52 |
| Total tio största ägare | 6 910 032 | 152 577 | 77,46 | 84,27 |
| Övriga ägare | 1 207 468 | 847 665 | 22,54 | 15,73 |
| Totalt | 8 117 500 | 1 000 242 | 100,00 | 100,00 |

¹⁾ Erik Karlin äger stamaktierna via sitt helägda bolag Karlin & CO Stockholm AB. Erik Karlin säljer 300 000 befintliga stamaktier i Erbjudandet och kommer således efter Erbjudandets fullföljande inneha 2 831 250 stamaktier.

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

ÄGARSTRUKTUR

Per den 30 september 2016 hade Bolaget totalt 940 aktieägare. I tabellen ovan beskrivs innehavet hos de tio största aktieägarna i Tobin Properties per den 30 september 2016 samt därefter kända förändringar och samma ägares innehav omedelbart efter Erbjudandets fullföljande under antagande att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo.

LOCK-UP ARRANGEMANG M.M.

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare som äger stamaktier i Bolaget, samt vissa andra aktieägare, har åtagit sig, eller kommer att åta sig, att inte sälja sina respektive innehav under en viss period från och med första dagen för handel på Nasdaq First North Premier (Lock-up perioden). Sammantaget omfattas cirka 70,4 procent av de befintliga stamaktierna i Bolaget exkluderat för de stamaktier som säljs i Erbjudandet. Lock-up perioden för styrelseledamöter och ledande befattningshavare är 360 dagar. För övriga aktieägare som lämnat åtaganden om att inte sälja stamaktier är Lock-up perioden 180 dagar. Efter utgången av respektive Lock-up period kan stamaktierna komma att bjudas ut till försäljning vilket kan påverka marknadspriset på stamaktien. Joint Bookrunners kan även komma att medge undantag från dessa åtaganden. Även Bolaget kommer att ingå ett lock-up arrangemang, vilket bland annat innebär att Bolaget åtar sig att inte emittera några stamaktier eller andra värdepapper i Bolaget.

AKTIEÄGARAVTAL

Såvitt Bolagets styrelse känner till finns inga aktieägaravtal eller andra avtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till att gemensamt påverka Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

STYRELSE

Tobin Properties styrelse består av fyra ordinarie stämvalda ledamöter, inklusive styrelseordföranden, vilka valts för tiden intill slutet av årsstämman 2017. Styrelseledamöterna, deras befattning, när de valdes första gången och om de anses vara oberoende i förhållande till Bolaget och ledande befattningshavare samt i förhållande till Bolagets större aktieägare beskrivs i tabellen nedan.

| Namn | Befattning | Ledamot sedan | Oberoende i förhållande till: | |
|-------------------|--------------------|---------------|-------------------------------|-------------------|
| | | | Bolaget och dess ledning | Större aktieägare |
| Johan Varland | Styrelseordförande | 2010 | Nej | Nej |
| Erik Karlin | Styrelseledamot | 2010 | Nej | Nej |
| Peder Johnson | Styrelseledamot | 2012 | Ja | Ja |
| Christina Tillman | Styrelseledamot | 2016 | Ja | Ja |

JOHAN VARLAND (FÖDD 1970)

Styrelseordförande sedan 2014 och styrelseledamot sedan 2010

Utbildning/bakgrund: Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm. Tidigare erfarenhet från bland annat Lensway som CFO och fastighetsanalytiker på Leimdröfer.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i EgoBox AB.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Tidigare styrelseordförande i Östernäset i Oshang. Tidigare styrelseledamot i Svakava Fastigheter AB, Burn Wash Dry Invest AB, Sveamalm Handel och Service AB, RG Wind Down AB, Mookie AB, Sveamalm Claudius AB, Avega RG Consulting AB, och Sveamalm Handel och Service AB.

Innehav i Bolaget: Per dagen för Prospektet äger Johan Varland, via det helägda bolaget EgoBox AB, 1 237 500 stamaktier och inga preferensaktier Bolaget.

ERIK KARLIN (FÖDD 1972)

Styrelseledamot sedan 2010

Utbildning/bakgrund: Magisterexamen i företagsekonomi från Handelshögskolan i Stockholm. Flera års erfarenhet av fastighetsutveckling som entreprenör och investerare.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Karlin & Co Stockholm AB, Verkställande direktör i Karlin & Co Stockholm AB.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Tidigare styrelseledamot i Östernäset i Oshang AB, AEVS Strömningen AB, Sveamalm Handel och Service AB, Tidigare styrelsesuppleant i Sveamalm fastigheter AB, och Sveamalm Claudius AB.

Innehav i Bolaget: Per dagen för Prospektet äger Erik Karlin, privat och via bolaget Karlin & CO Stockholm AB, 3 131 250 stamaktier och inga preferensaktier.

PEDER JOHNSON (FÖDD 1957)

Styrelseledamot sedan 2012

Utbildning/bakgrund: Juridik- och matematikstudier vid Uppsala universitet. Medgrundare till bland andra D. Carnegie & Co., Stendörren Fastigheter, Storholmen förvaltning med flera. Är idag huvudsakligen verksam i Gimmel koncernen.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Museum Lars Jonsson AB och Storsudrets Fastighetsutveckling AB. Styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Fattighuset, Gimmel Fastigheter AB samt tillhörande dotterbolag, Gimmel Servicehus i Sundsvall AB, Gimmel Söderhamn AB, Gimmel Härsta AB, Gimmel Härsta Fastighets AB,

Johan Magnusson Fine Wine AB, Kulturhantverkakademien AB, Pejogim Holding AB, Fastigheten Härsta i Sundsvall AB, Bergrick Fastighets AB, Bergrick Bostäder AB och Gångsta 1:2 AB.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Tidigare styrelseledamot i Gimmel Bostäder i Sundsvall AB, Gimmel Hästen AB, Fastighetsbolaget Broberg i Söderhamn AB och Bergrick Rickomberga AB.

Innehav i Bolaget: Per dagen för Prospektet äger Peder Johnson, inklusive närstående, 205 800 stamaktier och 5 000 preferensaktier i Bolaget.

CHRISTINA TILLMAN (FÖDD 1968)

Styrelseledamot sedan 2016

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

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i House of Dagmar AB. Styrelseledamot i Coop Sverige AB, Coop Butiker och Stormarknader AB, Volati AB, Corem Property Group AB och Corem Logistik Holding AB. Styrelsesuppleant i Kattvik Financial Services AB, Stocksund Financial management AB och Stocksund Financial Services AB.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Tidigare styrelseledamot i YPO Service AB, G13 IT-utveckling i Stockholm AB, Wonderful Times Group AB, Boozt Fashion AB, Boozt AB, PFG of Sweden AB och PFG Group AB. Tidigare Nordic Kids Shoes AB, Vincent Shoe Store Sweden AB, Starrbäcksgatan 6 Fastighetsaktiebolag och Association of Swedish Fashion Brands ekonomisk förening. Tidigare extern VD i Gudrun Sjödén Design Aktiebolag, Gudrun Sjoeden Group AB och Odd Molly International AB.

Innehav i Bolaget: Per dagen för Prospektet äger Christina Tillman, via bolag och tillsammans med närstående, 38 409 stamaktier och 44 950 preferensaktier i Bolaget.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

ERIK KARLIN (FÖDD 1972)

Medgrundare av Tobin Properties och VD sedan 2010

Se ovan under avsnittet "Styrelse".

JOHAN VARLAND (FÖDD 1970)

Medgrundare av Tobin Properties och Chief Financial Officer sedan 2010. Transaktionschef från och med årsskiftet 2016/2017.

Johan Varland kommer från och med årsskiftet 2016/2017 att frånträda rollen som Chief Financial Officer och övergå till att vara transaktionschef.

Se ovan under avsnittet "Styrelse".

PER ALNEFELT (FÖDD 1960)

Chief Financial Officer från och med årsskiftet 2016/2017

Per Alnefelt tillträder som Bolagets Chief Financial Officer från och med årsskiftet 2016/2017.

Utbildning/bakgrund: Per Alnefelt kommer senast från Teleperformance där han varit nordisk CFO sedan 2013. Per har mer än 25 års erfarenhet från CFO-roller i en rad olika bolag och management consulting inom CFO-området. Per Alnefelt har en civilekonomexamen från Uppsala Universitet.

Pågående uppdrag: CFO i Teleperformance Nordic AB (avslutas i samband med anställningen i Tobin Properties). Styrelseledamot i Solvijks Management AB.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Tidigare styrelseledamot i Teleperformance Sweden AB. Tidigare styrelsesuppleant i BITE Teleperformance Aktiebolag.

Innehav i Bolaget: Per dagen för Prospektet äger Per Alnefelt 6 250 stamaktier och inga preferensaktier i Bolaget.

LOUISE SAXHOLM (FÖDD 1980)

Marknadschef sedan 2014

Utbildning/bakgrund: Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm. Tidigare anställningar på bland Procter & Gamble och Johnson & Johnson.

Pågående uppdrag: Inga.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Inga.

Innehav i Bolaget: Per dagen för Prospektet äger Louise Saxholm 1 000 stamaktier och 425 preferensaktier i Bolaget.

ADELINA MEHRA (FÖDD 1977)

Projektutvecklingschef sedan 2015

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

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Menigasker AB och Garage och Parkering i Centrala Sundbyberg AB. Bolagsman i Adelina & Mitua MEHRA Handelsbolag.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Tidigare VD Semrén och Månsson AB. Tidigare styrelseledamot i NDS Fagerö AB.

Innehav i Bolaget: Per dagen för Prospektet äger Adelina Mehra, inklusive närstående, 3 600 stamaktier och 425 preferensaktier i Bolaget.

ANNA GRINNEBY (FÖDD 1966)

Projekteringschef sedan 2015

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

Pågående uppdrag: Inga.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Tidigare projekteringschef på JM AB.

Innehav i Bolaget: Per dagen för Prospektet äger Anna Grinneby inga stamaktier eller preferensaktier i Bolaget.

ÖVRIG INFORMATION OM STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Inga styrelseledamöter eller medlemmar av koncernledningen har några familjeband till några andra styrelseledamöter eller medlemmar av koncernledningen. Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavares åtaganden gentemot Tobin Properties och deras privata intressen och/eller andra åtaganden (dock har flera styrelseledamöter och ledande befattningshavare vissa finansiella intressen i Tobin Properties till följd av deras direkta eller indirekta aktieinnehav i Bolaget).

Johan Varland var tidigare styrelseledamot i Mookie AB vars konkurs avslutades 15 januari 2014.

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i Tobin Properties har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägeri-relaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller tvångslikvidation, (iii) varit föremål för anklagelser eller sanktioner från myndigheter eller offentligt reglerade yrkessammanslutningar eller (iv) ålagts näringsförbud.

Styrelsen och de ledande befattningshavarna för Tobin Properties kan nås genom adressen till Tobin Properties som framgår i slutet av Prospektet.

REVISOR

Tobin Properties revisor är Grant Thornton Sweden AB ("Grant Thornton"), med Elizabeth Falk (född 1961) som huvudansvarig revisor för hela den perioden som omfattas av den historiska finansiella informationen. Elizabeth Falk är auktoriserad revisor och medlem i FAR. Elizabeth Falks kontorsadress är C/o Grant Thornton, Sveavägen 20, 103 94 Stockholm.

BOLAGSSTYRNING

Tobin Properties är ett svenskt publikt aktiebolag. Före noteringen på Nasdaq First North Premier grundades bolagsstyrningen i Bolaget på svensk lag samt interna regler och föreskrifter samt Nasdaq First Norths regelverk för emittenter. När Bolaget är noterat på Nasdaq First North Premier kommer Bolaget även att följa Nasdaq First Norths regelverk för emittenter. Tobin Properties kommer, i vart fall inledningsvis, inte att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning på Nasdaq First North Premier.

BOLAGSSTÄMMAN

I enlighet med aktiebolagslagen är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ och på bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av Bolagets vinst, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktören, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

Utöver årsstämman kan extra bolagsstämma sammankallas. I enlighet med Tobin Properties bolagsordningen sker kallelse till årsstämma respektive extra bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt genom att kallelsen hålls tillgänglig på Tobin Properties webbplats. Att kallelse skett annonseras i Svenska Dagbladet.

RÄTT ATT NÄRVARA VID BOLAGSSTÄMMA

Alla aktieägare som är direktregistrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken fem vardagar före bolagsstämman och som har meddelat Bolaget sin avsikt att delta vid bolagsstämman senast det datum som anges i kallelsen till bolagsstämman har rätt att närvara vid bolagsstämman och rösta för det antal stamaktier de innehar. Aktieägare kan delta i bolagsstämman personligen eller genom ombud och kan även medta biträde. Normalt brukar aktieägare kunna registrera sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka anges i kallelsen till stämman.

INITIATIV FRÅN AKTIEÄGARE

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka in en skriftlig begäran till styrelsen. Begäran ska normalt ha tagits emot av styrelsen senast sju veckor före bolagsstämman.

STYRELSEN

Styrelsen är högsta beslutande organ efter bolagsstämman.

Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för Bolagets förvaltning och organisation, vilket betyder att styrelsen är ansvarig för att bland annat fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera Tobin Properties finansiella ställning och resultat samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och koncernredovisningen samt delårsrapporterna upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen verkställande direktören.

Styrelseledamöterna väljs varje år på årsstämman för tiden fram till slutet av nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen till den del den väljs av bolagsstämman bestå av minst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseordförande väljs av årsstämman och har ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete och att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och uppdelningen av arbetet mellan styrelseledamöterna och VD. I samband med det första styrelsemötet fastställer styrelsen också instruktioner för finansiell rapportering och instruktioner för VD.

Styrelsen sammanträder enligt fastställt schema. Utöver dessa möten kan ytterligare möten anordnas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie möte. Utöver styrelsemöten har styrelseordföranden och VD en fortlöpande dialog rörande ledningen av Bolaget.

För närvarande består Bolagets styrelse av tre ordinarie stämvalda ledamöter som presenteras mer detaljerat ovan i avsnittet *"Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer – Styrelse"*.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

VD utses av styrelsen och har främst ansvar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för VD. VD ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsesammanträden.

Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är VD ansvarig för finansiell rapportering i Bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera Tobin Properties finansiella ställning.

VD ska fortlöpande hålla styrelsen informerad om utvecklingen av Tobin Properties verksamhet, omsättningens storlek, Bolagets resultat och finansiella ställning, likviditets- och creditsituation, viktiga affärshändelser samt andra omständigheter som inte kan antas vara av oväsentlig betydelse för Bolagets aktieägare att styrelsen känner till (till exempel väsentliga tvister, uppsägning av avtal som är viktiga för Tobin Properties samt betydande omständigheter som rör Tobin Properties anläggningar).

VD och övriga ledande befattningshavare presenteras mer detaljerat ovan i avsnittet *"Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer – Ledande befattningshavare"*.

ERSÄTTNING TILL STYRELSEN, VD OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL VD OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt bolagsstämmans beslut. Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Med övriga ledande befattningshavare avses de fyra personer som tillsammans med VD utgör koncernledningen. För koncernledningens sammansättning, se *"Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer – Ledande befattningshavare"*.

Till VD och övriga ledande befattningshavare utgår en marknads-
mässig månadslön samt sedvanliga anställningsförmåner. Någon
rörlig ersättning utgår inte.

Styrelsen beslutar om ersättningspolicys för VD och ledande befatt-
ningshavare. Individuell ersättning till VD godkänns av styrelsen, och
den individuella ersättningen till övriga ledande befattningshavare
bestäms av VD. Alla beslut om individuell ersättning till ledande
befattningshavare ligger inom den godkända ersättningspolicy
som styrelsen godkänt.

ERSÄTTNINGAR UNDER 2015

I tabellen nedan presenteras en översikt över ersättningen till nuvarande styrelseledamöter, VD och övriga ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2015.

| Belopp i TSEK | Grundlön/ styrelsearvode | Rörlig ersättning | Övriga förmåner | Pensions- kostnader | Totalt |
|--|-----------------------------|----------------------|--------------------|------------------------|--------------|
| <i>Styrelsen</i> | | | | | |
| Johan Varland | 1 200 | – | – | – | 1 200 |
| Erik Karlin | 1 200 | – | – | – | 1 200 |
| Patrik Tillman | – | – | – | – | – |
| Peder Johnson | – | – | – | – | – |
| Styrelsen totalt | 2 400 | – | – | – | 2 400 |
| <i>VD och övriga ledande befattningshavare</i> | | | | | |
| Erik Karlin, se ovan. | | | | | |
| Övriga ledande befattningshavare | 2 474 | 256 | – | 215 | 2 945 |
| Totalt ledande befattningshavare | 2 474 | 256 | – | 215 | 2 945 |
| Totalt styrelse och ledande befattningshavare | 4 874 | 256 | – | 215 | 5 345 |

NUVARANDE ANSTÄLLNINGSAVTAL FÖR VD OCH AVTAL MED ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Beslut om nuvarande ersättningsnivå och övriga anställningsvillkor för Tobin Properties verkställande direktör har fattats av styrelsen.

VD har enligt sitt anställningsavtal rätt till en månatlig ersättning om 125 000 SEK. Den verkställande direktören är berättigad till rörlig ersättning uppgående till maximalt fyra månadslöner. Därutöver gör Tobin Properties varje månad pensionspremieavsättningar om 33 400 SEK till VD:s pensionsförsäkring.

Både Tobin Properties och VD ska iakttä en sex månaders uppsägningstid. Utöver uppsägningstiden har VD rätt till ett avgångsvederlag motsvarande tre månadslöner, beräknat på VD:s fasta månadslön, förutsatt att det är Tobin Properties som sagt upp anställningsavtalet och VD inte har blivit avskedad. VD har sedvanliga anställningsvillkor.

De övriga ledande befattningshavarna är berättigade till rörlig ersättning uppgående till mellan två till fyra månadslöner. Tobin Properties ska iakttä uppsägningstid i enlighet med lagen om anställningskydd. De övriga ledande befattningshavarna ska iakttä samma uppsägningstid, vilket varierar mellan tre till sex månader.

Övriga ledande befattningshavare är därutöver ej berättigade till någon ersättning i anslutning till att deras anställning avslutas. De övriga ledande befattningshavarna har sedvanliga anställningsvillkor. Det finns inga avsatta eller upplupna kostnader avseende tidigare

ERSÄTTNING TILL STYRELSELEDAMÖTER

Arvode till styrelseledamöter och annan ersättning till stämموvalda ledamöter, däribland ordföranden, fastställs av årsstämman. På årsstämman den 3 juni 2016 beslutades att arvode om 100 000 SEK skulle utgå till var och en av Christina Tillman och Peder Johnson och att inget arvode skulle utgå till övriga styrelseledamöter. Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner efter det att de avgått som medlemmar i styrelsen.

styrelseledamöter, VD, ledande befattningshavare eller revisorer som avträtt sin tjänst.

INTERN KONTROLL

Bolaget har inte inrättat någon särskild funktion för intern revision utan uppgiften fullgörs av styrelsen.

Den interna kontrollen inbegriper kontroll över Tobin Properties organisation, rutiner och åtgärder. Syftet är att säkerställa att en tillförlitlig och korrekt finansiell rapportering sker, att Bolagets och Koncernens finansiella rapportering är upprättad i överensstämmelse med lag och tillämpliga redovisningsstandarder samt att övriga krav följs. Systemet för intern kontroll syftar även till att övervaka efterlevnaden av Tobin Properties policys, principer och instruktioner. Därutöver sker en övervakning av skyddet av Bolagets tillgångar samt att Bolagets resurser utnyttjas på ett kostnadseffektivt och lämpligt sätt. Vidare sker internkontroll genom uppföljning i implementerade informations- och affärssystem samt genom analys av risker.

REVISION

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och VD:s förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

BOLAGSORDNING

Antagen på extra bolagsstämma den 28 december 2015.

BOLAGSORDNING TOBIN PROPERTIES AB (PUBL)
556733-4379

§ 1 FÖRETAGSNAMN

Aktiebolagets firma är Tobin Properties AB (publ). Bolaget är publikt.

§ 2 STYRELSENS SÄTE

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms kommun.

§ 3 VERKSAMHET

Bolaget ska tillhandahålla rådgivning till fastighetsbranschen samt idka därmed förenlig verksamhet.

§ 4 AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet ska vara lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor.

§ 5 ANTAL AKTIER

Antalet stamaktier ska vara lägst 5 000 000 stamaktier och högst 20 000 000 stamaktier.

§ 6 AKTIESLAG OCH FÖRETRÄDESRÄTT

Aktierna ska kunna ges ut i två aktieslag, stamaktier respektive preferensaktier av serie A. Varje stamaktie berättigar till en (1) röst och varje preferensaktie av serie A berättigar till en tiondels (1/10) röst. Stamaktier får ges ut till ett högsta antal som motsvarar 100 procent av aktiekapitalet i bolaget, och preferensaktie av serie A får ges ut till ett antal om högst 2 000 000.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya stamaktier av olika slag, ska innehavare av stamaktier och preferensaktier av serie A ha företrädesrätt att teckna nya stamaktier av samma aktieslag i förhållande till det antal stamaktier, av aktuellt aktieslag, innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna stamaktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska stamaktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal stamaktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras stamaktier är stamaktier eller preferensaktier av serie A. I den mån detta inte kan ske avseende viss aktie/stamaktier, ska fördelningen ske genom lottnings.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya stamaktier endast av ett slag, ska innehavare av stamaktier av det slag som ges ut ha företrädesrätt att teckna nya stamaktier i förhållande till det antal stamaktier av samma slag innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna stamaktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska stamaktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal stamaktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras stamaktier är stamaktier eller preferensaktier av serie A. I den mån detta inte kan ske avseende viss aktie/stamaktier, ska fördelningen ske genom lottnings.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler ska aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de stamaktier som kan komma att nytecknas på grund av

teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de stamaktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägares företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av stamaktier får endast ske genom utgivande av stamaktier. Därvid gäller att endast innehavare av stamaktier har företrädesrätt till de nya stamaktierna fördelat efter det antal stamaktier de förut äger. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genomföra fondemission och, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut stamaktier av nytt slag.

§ 7 FÖRETRÄDESRÄTT TILL VINSTUTDELNING

Företrädesrätt för preferensaktier av serie A Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktier av serie A medföra företrädesrätt framför stamaktier till årlig utdelning enligt nedan. Beräkning av preferensutdelning Företräde till utdelning per preferensaktie av serie A ("preferensutdelning") ska:

(I) Från och med det första utbetalningstillfället (se nedan) närmast efter det att preferensaktierna av serie A registrerades hos bolagsverket till och med det sista utbetalningstillfället före årsstämman 2019 uppgå till 5,75 kronor för varje preferensaktie av serie A per sexmånadersperiod, dock högst 11,50 kronor per år med avstämningsdagar enligt nedan.

(II) Från och med det första utbetalningstillfället efter årsstämman 2019 till och med det sista utbetalningstillfället före årsstämman 2020 uppgå till 7,75 kronor för varje preferensaktie av serie A per sexmånadersperiod, dock högst 15,50 kronor per år. Justering ska ske i samband med första utbetalningstillfället efter årsstämman 2019.

(III) Från och med det första utbetalningstillfället efter årsstämman 2020 och för tiden därefter uppgå till 9,75 kronor för varje preferensaktie av serie A per sexmånadersperiod, dock högst 19,50 kronor per år. Justering ska ske i samband med första utbetalningstillfället efter årsstämman 2020.

Utbetalning av preferensutdelning

Utbetalning av utdelning på preferensaktier av serie A ska ske halvårsvis. Avstämningsdagar ska vara den 10 juni och den 10 december. För det fall sådan dag ej är bankdag (det vill säga dag som är lördag, söndag eller allmän helgdag) ska avstämningsdagen vara närmast följande bankdag. Utbetalning av utdelning ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen. Första gången utbetalning av utdelning på preferensaktier av serie A kan komma att ske är vid den utbetalningsdag som infaller den första avstämningsdagen efter det att stamaktien har registrerats vid Bolagsverket.

Beräkning av inestående belopp

Om ingen utdelning har lämnats på preferensaktier av serie A, eller om endast utdelning understigande preferensutdelningen lämnats, ska preferensaktierna av serie A, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, medföra rätt att i tillägg till framtida preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie av serie A, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut och utbetalt belopp ("inestående belopp") innan utdelning på stamaktierna lämnats. Inestående belopp ska räknas upp med en

faktor motsvarande en årlig räntesats om 20 procent, varvid uppräknings ska ske med början från den halvårsvisa tidpunkt då utbetalning av del av utdelningen skett (eller borde ha skett, i det fall det ej skett någon utdelning alls).

Omräkning vid vissa bolagshändelser

För det fall antalet preferensaktier av serie A ändras genom sammanläggning, uppdelning eller annan liknande bolagshändelse ska de belopp som preferensaktier av serie A berättigar till enligt § 7-9 i denna bolagsordning omräknas för att återspegla denna förändring.

Övrigt

Preferensaktier av serie A ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

§ 8 INLÖSEN

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan från och med den 30 juni 2016 ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier av serie A efter beslut av styrelsen. När beslut om inlösen fattas, ska ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.

Fördelningen av vilka preferensaktier av serie A som ska inlösas ska ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier av serie A som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för styrelsens beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier av serie A som ska inlösas. Om beslutet godkänns av samtliga ägare av preferensaktier av serie A kan dock styrelsen besluta vilka preferensaktier av serie A som ska inlösas.

Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie av serie A ska vara ett belopp enligt följande:

(I) Fram till den första halvårsvisa avstämningsdagen för utdelning efter årsstämman 2020, ett belopp motsvarande 110 procent av det belopp som har betalats för varje preferensaktie av serie A vid den första emissionen av preferensaktier av serie A ("initial teckningskurs") jämte inestående belopp uppräknat med årlig ränta enligt § 7 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie av serie A ska dock aldrig understiga stamaktiens kvotvärde.

(II) Från och med den första halvårsvisa avstämningsdagen för utdelning efter årsstämman 2020 och för tiden därefter, ett belopp motsvarande 130 procent av initial teckningskurs jämte inestående belopp uppräknat med årlig ränta enligt § 7 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie av serie A ska dock aldrig understiga stamaktiens kvotvärde. Ägare av preferensaktie av serie A som ska inlösas ska vara skyldig att inom tre månader från erhållande av skriftlig underrättelse om styrelsens beslut om inlösen motta lösenbeloppet för stamaktien eller, där bolagsverkets eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.

§ 9 BOLAGETS UPPLÖSNING

Om bolaget likvideras ska preferensaktier av serie A medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie av serie A motsvarande lösenbeloppet beräknat enligt § 8 ovan per tidpunkten för likvidationen, innan utskiftning sker till innehavare av stamaktier. Preferensaktier av serie A ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

§ 10 STYRELSE

Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst fem (5) styrelseledamöter med högst tre (3) styrelsesuppleanter. Styrelseledamöterna och styrelsesuppleanterna väljs varje år på en årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

§ 11 REVISORER

För granskning av aktiebolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses en (1) godkänd revisor utan revisorssuppleant med mandattid enligt aktiebolagslagens huvudregel. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag.

§ 12 KALLELSE

Kallelse till årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas ska ske tidigast sex och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska ske tidigast sex och senast tre veckor före stämman. Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet. Aktieägare som vill delta i bolagsstämman ska anmäla detta till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före bolagsstämman.

§ 13 RÄKENSKAPSÅR

Aktiebolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

§ 14 AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL

Bolagets stamaktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister, enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6–8 nämnda lag, ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som framgår av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

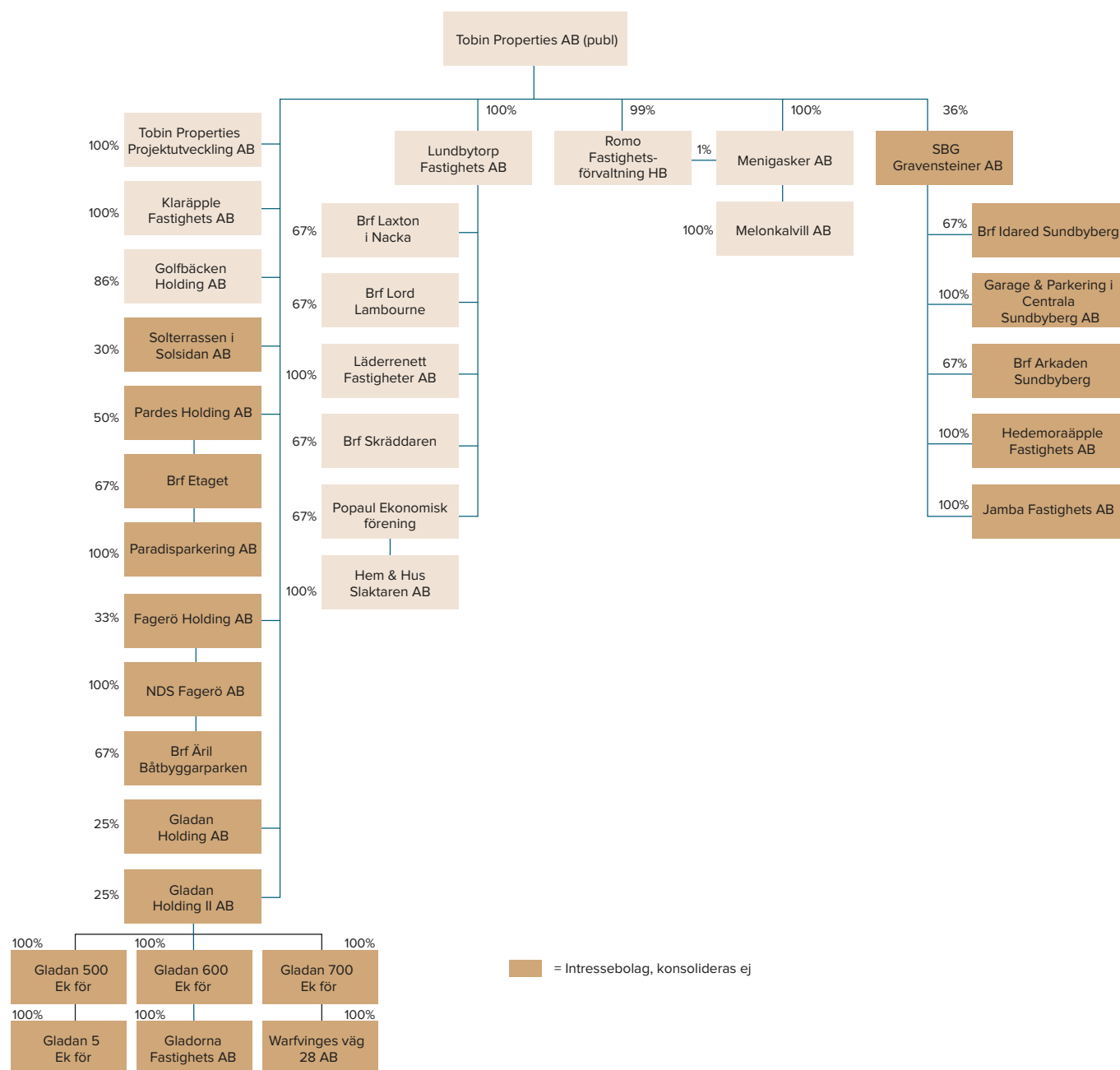
LEGAL KONCERNSTRUKTUR

Tobin Properties AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades i Sverige den 20 april 2007 och registrerades vid Bolagsverket den 3 juli 2007. Bolagets organisationsnummer är 556733-4379. Verksamheten i dess nuvarande form har bedrivits sedan 2013. Tobin Properties har sitt säte i Stockholm och dess verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551).

Bolagets nuvarande firma Tobin Properties AB (publ) antogs på bolagsstämma den 5 september 2014.

Tobin Properties AB (publ) är per dagen för Prospektet moderbolag till fyra helägda och två direkt delägda dotterbolag, vilka bildades och är verksamma i Sverige. Figuren nedan illustrerar Koncernens legala struktur per dagen för Prospektet.

Koncernstruktur



VÄSENTLIGA AVTAL

AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL MED BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Vid köp av fastighet gäller som utgångspunkt att Tobin Properties ingår köpeavtal med aktuell fastighetsägare avseende förvärv av aktierna i det bolag vari fastigheten är paketerad. Tobin Properties överlåter sedan, i nära anslutning till fastighetsförvärvet, aktierna i fastighetsbolaget till den bostadsrättsförening som ska upplåta bostadsrätter på den aktuella fastigheten. För detta ändamål använder Tobin Properties ett standardiserat aktieöverlåtelseavtal som i huvudsak innebär att köparen betalar köpeskillingen uppdelat på en fast och en rörlig del. Den fasta delen betalas genom att köparen på tillträdesdagen utfärdar ett skuldebrev enligt särskilt angivna villkor och den rörliga delen betalas med ett belopp som fastställs enligt en särskild beräkningsmodell efter att bostadsrättsföreningen har tagit insatser/upplåtelseavgifter för bostadsrätterna.

MARKANVISNINGS- OCH EXPLOATERINGSAVTAL

Vid förvärv av fastighet genom markanvisning ingår Koncernen vanligtvis exploateringsavtal med aktuell kommun avseende fördelning av ansvar och kostnader för exploatering av fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med för området antagen detaljplan. Exploateringsavtalet är vanligtvis villkorat av att avtalet godkänns av kommunfullmäktige inom särskild tid samt att detaljplan för området antagits och vunnit laga kraft inom särskild tid.

ENTREPRENADAVTAL

För utveckling av de aktuella fastigheterna upphandlar och engagerar Koncernen för bostadsrättsföreningars räkning, enligt vad som beskrevs ovan, entreprenörer för byggnation och utförande av andra arbeten. Därigenom tillhandahåller Koncernen både totalentreprenader och andra entreprenader, vilka regleras genom standardiserade entreprenadavtal baserade på AB 04 (Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader) alternativt ABT 06 (Allmänna bestämmelser för totalentreprenader).

FÖRHANDS- OCH UPPLÅTELSEAVTAL MED PRIVATPERSONER

Försäljning av bostäder sker vanligtvis i två steg, varav det första steget avser ingående av förhandsavtal med privatpersoner om att i framtiden få förvärva bostad upplåten med bostadsrätt. När bostadsrättsföreningen har registrerat och Bolagsverket har godkänt den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen sker den faktiska upplåtelsen av bostadsrätter och Koncernen ingår upplåtelseavtal med respektive privatperson.

INTRESSEFÖRETAG

I syfte att genomföra vissa byggprojekt gemensamt med andra projektbolag deläger Tobin Properties aktier i olika holdingbolag och har därvid ingått aktieägaravtal med investerare i respektive holdingbolag. Aktieägaravtalen reglerar parternas rättigheter och skyldigheter, däribland projektets vinstfördelning, begränsningar i parternas förfoganderätt över sina aktier samt hur parterna ska formera holdingbolagets styrning och ledning. För mer information om Bolagets intresseföretag se även avsnittet "Verksamhetsbeskrivning".

Pardes Holding AB (556827-3139)

Projekt Etaget

Delägt (50 procent) med Revcap (KH II Fastigheter AB). Revcap är en fastighetsfond baserad i London.

Pardes Holding AB äger Brf Etaget som i sin tur äger Paradisparkering AB (garage) i Projekt Etaget på Kungsholmen.

SBG Gravensteiner AB (556772-1476)

Projekt Vintergatan, Arkaden och etapp C

Delägt (36 procent) med en grupp av investerare bestående av Gillesvik Fastigheter AB, Indiska Fastighets AB, Pakta Förvaltning AB, Patrik Tillman 4), Enskilda fastighetsägare i Bromma AB, Stockholm Ström Rederi & Förvaltning AB.

SBG Gravensteiner AB äger Brf Idared, Brf Arkaden, Hedemoraäpple Fastighets AB, Garage & Parkering i Centrala Sundbyberg AB samt Jamba Fastighets AB i projekten Vintergatan, Arkaden och Etapp C i Sundbyberg.

Solterrassen i Solsidan AB (556818-9467)

Projekt Solterrassen (avslutat projekt)

Delägt (30 procent) med en grupp av investerare bestående av Peter Eriksson, Charlotte Weideskog, Torsbyfjärden AB, Antemera AB.

Solterrassen i Solsidan AB var tidigare huvudägare i Brf Solterrassen i Solsidan, under tiden till ordinarie föreningsstämma enligt föreningens stadgar och är numera överlämnat.

Gladan Holding AB (559036-4179) och

Gladan Holding II AB (559064-9918)

Projekt Gladan 5, 6 & 7

Delägt (25 procent av exploateringsfastigheterna och 55 procent vid projektstart) med en grupp av investerare bestående av Fridhem Fastighetsutveckling AB, Axel F och Vilna Lindmarkers Stiftelse, Lednil AB och Froj AB.

Gladan Holding 2 AB äger Gladan 500, 600 & 700 Ekonomisk förening inklusive fastighetsbolag på Kungsholmen. Fastigheterna är upplåtna med tomträtt och byggnaderna är fullt uthyrda till skolor samt kontor.

OBLIGATIONSÅN

Tobin Properties har ett utestående treårigt säkerställt obligationslån med en ram om maximalt 500 MSEK med förfall den 1 juli 2019. Bolaget har utnyttjat obligationslånet i två trancher. Den första tranchen emitterades den 22 juni 2016 om 225 MSEK och löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 9.00 procent med kvartalsvis utbetalning. Den andra tranchen emitterades den 14 september 2016 och utgjorde en emission om 75 MSEK till 101,25 procent av det nominella värdet med en ränta om STIBOR 3M + 9.0 procent. Om STIBOR är lägre än noll ska STIBOR anses vara noll.

Bolagets obligationslån är upptaget till handel på Nasdaq First North Bond Market med ISIN-kod: SE 0008347371. Bolaget avser dock att ansöka om notering av obligationslånet på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista före den 1 juli 2017. Obligationslånet har placerats bland svenska kvalificerade investerare.

FINANSIERING

Bolaget har ingått en borgensförbindelse såsom för egen skuld avseende Brf Etagets kredit hos Nordea. Bolagets maximala ansvar är begränsat till 60 MSEK.

TVISTER

Bolaget är inte, och har inte heller varit, part i några rättsliga förfaranden eller förlikningsförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Bolaget är medvetna om kan uppkomma) under de senaste 12 månaderna som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

Tobin Properties har registrerat och innehar äganderätt till EU-varumärket "Tobin". Varumärkesrätten omfattar klasserna 36, 37 och 42 och är giltiga till och med den 8 september 2025.

Utöver ovan finns inte några andra immateriella rättigheter som är av väsentlig betydelse för Koncernen.

FÖRSÄKRINGAR

Bolaget har tecknat sedvanliga företagsförsäkringar och fastighetsförsäkringar. Koncernen har även tecknat en ansvarsförsäkring för styrelse och VD som täcker samtliga bolag inom Koncernen.

Bolaget anser att dess försäkringsskydd är i linje med försäkringsskyddet för andra företag inom samma bransch och att försäkringsskyddet är tillräckligt för de risker som verksamheten vanligtvis är förenad med. Tobin Properties kan emellertid inte lämna några garantier för att Tobin Properties inte kan komma att ådra sig förluster utöver vad som täcks av dessa försäkringar.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Närstående parter är samtliga dotterbolag inom Koncernen samt ledande befattningshavare i Koncernen, det vill säga styrelsen och koncernledningen, samt dess familjemedlemmar. Transaktioner med närstående avser dessa personers transaktioner med Koncernen såsom det. De styrande principerna för vad som anses vara närståendetransaktioner framgår av regelverket IAS 24.

Utöver de ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare beskrivna i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer", samt den fullständiga information om transaktioner med närstående för 2015 och 2014 som framgår av F-37 not 28 har inga andra transaktioner mellan styrelseledamöter eller andra närståendepersoner och dotterbolagen ägt rum under perioderna 1 januari till 31 december 2014 och 2015, samt för perioden därefter fram till dagen för Prospektet. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

AVTAL OM PLACERING AV STAMAKTIER

Enligt villkoren i ett avtal om placering av stamaktier som avses att ingås omkring den 27 oktober 2016 mellan Bolaget, Huvudägarna samt Joint Bookrunners ("Placeringsavtalet") åtar sig Erik Karlin och Bolaget att avyttra respektive emittera motsvarande cirka 25 procent av stamaktierna i beroende på slutligt Erbjudandepreis (beräknat efter genomförd nyemission före utnyttjande av Övertilldelningsoption) till de köpare som anvisas av Huvudägarna och styrelsen i Bolaget i samråd med Joint Bookrunners, alternativt såvida Joint Bookrunners misslyckas med detta har Joint Bookrunners åtagit sig att själva, under vissa förutsättningar, förvärva de stamaktier som omfattas av Erbjudandet. För att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet har Bolaget åtagit sig att, på begäran av Joint Bookrunners, emittera ytterligare högst 377 250 befintliga stamaktier i Bolaget motsvarande upp till 15 procent av det totala antalet stamaktier som omfattas av Erbjudandet.

Genom Placeringsavtalet lämnar Bolaget och Huvudägarna sedvanliga garantier till Joint Bookrunners, främst avseende att informationen i Prospektet är korrekt, att Prospektet och Erbjudandet uppfyller

relevanta krav i lagar och regelverk samt att inga legala eller andra hinder föreligger för Bolaget att ingå avtalet eller för Erbjudandets fullföljande. Placeringsavtalet föreskriver att Joint Bookrunners åtaganden att förmedla köpare till eller, för det fall Joint Bookrunners misslyckas med detta, själva, under vissa förutsättningar, förvärva de stamaktier som omfattas av Erbjudandet är villkorade bland annat av att garantierna som lämnas av Bolaget och Huvudägarna är korrekta. Enligt Placeringsavtalet kommer Bolaget att, med sedvanligt förbehåll, åta sig att under vissa förutsättningar hålla Joint Bookrunners skadeslösa mot vissa anspråk.

I samband med noteringen kommer Huvudägarna, Bolagets samtliga aktieägande ledande befattningshavare, och styrelseledamöter samt vissa andra aktieägare att åta sig, med sedvanliga förbehåll, att inte sälja sina respektive innehav under Lock up-perioden (se vidare avsnitt "Aktiekapital och ägarförhållanden – Lock-up arrangemang"). Därutöver kommer Bolaget enligt Placeringsavtalet att åta sig, att under de 360 dagar som närmast följer första dagen för handel i stamaktierna på Nasdaq Stockholm inte (i) emittera, erbjuda, pantsätta, sälja, åta sig att sälja, eller annars överföra eller avyttra, direkt eller indirekt, några aktier i Bolaget eller några andra värdepapper som kan konverteras till eller möjliga att utnyttja eller byta till sådana aktier, eller (ii) köpa eller sälja option eller annat instrument eller ingå swap-avtal eller andra arrangemang som helt eller delvis överlåter den ekonomiska risken förknippade med ägandet av aktie i Bolaget till annan. Joint Bookrunners kan dock medge undantag från dessa begränsningar.

STABILISERINGSÅTGÄRDER

I samband med Erbjudandet kan Global Coordinator komma att genomföra transaktioner som stabiliserar eller bibehåller stamaktiernas kurs på nivåer som annars kanske inte skulle råda på marknaden. Stabiliseringsliknande åtgärder kommer inte att genomföras till högre pris än det fastställda priset per stamaktie i Erbjudandet. Sådan stabilisering syftar till att stödja marknadspriset på stamaktierna och kan komma att vidtas under en period från och med första dagen för handel i Bolagets stamaktier på Nasdaq First North Premier till och med 30 kalenderdagar därefter. Som ett resultat av sådan stabilisering kan börs- eller marknadspriset på Bolagets stamaktier vara högre än de annars skulle vara på marknaden.

Det finns inte någon garanti för att stabiliseringsliknande åtgärder kommer att genomföras och de kan avbrytas när som helst. Inom en vecka efter stabiliseringsperioden avslutats kommer Global Coordinator att tillkännage huruvida stabiliseringsliknande åtgärder har vidtagits, det datum då stabiliseringsliknande åtgärder vidtogts, det datum då den sista stabiliseringsliknande åtgärden vidtogts och varje datum som stabilisering pågick samt inom vilket prisintervall stabiliseringsliknande åtgärder vidtogts.

RÅDGIVARES INTRESSEN

Tobin Properties finansiella rådgivare i samband med Erbjudandet och noteringen är ABG Sundal Collier och Pareto Securities. ABG Sundal Collier och Pareto Securities (samt till dem närstående bolag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, tjänster inom ramen för den ordinarie verksamheten och i samband med andra transaktioner åt Tobin Properties för vilka ABG Sundal Collier och Pareto Securities erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning.

KOSTNADER I SAMBAND MED ERBJUDANDET

Joint Bookrunners tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Tobin Properties och Huvudägarna i samband med Erbjudandet för vilka de kommer att erhålla ett arvode från Bolaget baserat på bruttointäkterna från Erbjudandet, vilka beräknas uppgå till maximalt 231 MSEK förutsatt att Erbjudandet förutsatt full teckning samt att Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet. Den totala erhållna ersättningen är beroende av Erbjudandets framgång.

Tobin Properties kostnader i samband med noteringen på Nasdaq First North Premier och Erbjudandet förväntas uppgå till cirka 18 MSEK. Kostnaderna avser utöver provision till Joint Bookrunners, primärt kostnader för revisorer, jurister, tryckning av prospekt och kostnader för bolagspresentationer etc. Tobin Properties kommer inte att erhålla någon del av intäkterna från försäljningen av de stamaktier som Säljande Aktieägare säljer i Erbjudandet.

HANDLINGAR TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

Följande dokument är tillgängliga på Bolagets huvudkontor, vardagar under kontorstid, och på Bolagets hemsida, www.tobinproperties.se:

1. Bolagets bolagsordning,
2. Bolagets, samt dotterbolagens¹⁾, historiska finansiella information för den period som omfattas av Prospektet,
3. Prospektet.

¹⁾ Dotterbolagens årsredovisningar kommer endast att finnas tillgängliga på Bolagets huvudkontor.

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av Erbjudandet och upptagandet till handel av stamaktierna i Bolaget på Nasdaq First North Premier för fysiska personer och aktiebolag med skatterättslig hemvist i Sverige, om inget annat anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är avsedd endast som generell information avseende stamaktierna i Bolaget från och med det att stamaktierna har upptagits till handel på Nasdaq First North Premier.

Sammanfattningen behandlar inte:

- situationer då stamaktier innehas som lagertillgång i näringsverksamhet,
- situationer då stamaktier innehas av kommandit- eller handelsbolag,
- de särskilda regler om skattefria kapitalvinster (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då investeraren innehar stamaktier i Bolaget som anses vara näringsbetingade (skattemässigt),
- de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på stamaktier i bolag som är eller har varit fåmansföretag eller på stamaktier som förvärvats med stöd av sådana stamaktier,
- de särskilda regler som kan bli tillämpliga på fysiska personer som gör eller återför investeringsavdrag,
- utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftsställe i Sverige, eller
- utländska företag som har varit svenska företag.

Särskilda skatteregler gäller vidare för vissa företagskategorier. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild aktieägare beror delvis på dennes speciella situation. Varje aktieägare bör rådfråga oberoende skatterådgivare om de skattekonsekvenser som Erbjudandet och upptagandet till handel av stamaktierna i Bolaget på Nasdaq First North Premier kan medföra för dennes del, inklusive tillämpligheten och effekten av utländsk lagstiftning (inklusive föreskrifter) och dubbelbeskattningsavtal.

FYSISKA PERSONER

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust motsvarar skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningskostnader, och inköpspriset. Det sammanlagda inköpspriset för alla stamaktier av samma slag och sort divideras med antalet stamaktier. För marknadsnoterade stamaktier får inköpspriset alternativt beräknas till 20 procent av intäkterna efter avdrag för försäljningskostnader.

Kapitalförluster på marknadsnoterade stamaktier får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster på stamaktier samma år samt på marknadsnoterade värdepapper som beskattas som stamaktier (dock inte värdepappersfonder (eng. mutual funds), eller specialfonder (eng. hedge funds) eller som endast innehåller svenska fordringar, det vill säga räntefonder). Kapitalförluster som inte dragits av genom nu nämnda kvittningsmöjlighet är avdragsgilla till 70 procent i inkomstslaget kapital.

Om en nettoförlust uppkommer i inkomstslaget kapital, medges reduktion av skatten på inkomst från tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift.

Skattereduktionen är 30 procent av nettoförlusten upp till SEK 100 000 och 21 procent av en eventuell återstående nettoförlust. En nettoförlust kan inte överföras till framtida beskattningsår.

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls en preliminärskatt på utdelningar med 30 procent. Preliminärskatten innehålls vanligen av Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade stamaktier, av förvaltaren.

Fysiska personer som äger stamaktier genom investeringssparkonto beskattas inte för kapitalvinst vid försäljning eller för utdelning på sådana stamaktier. Följaktligen är förluster inte avdragsgilla. Skatt tas ut på en schablonintäkt som baserats på ett kapitalunderlag multiplicerat med statslåneräntan, oavsett om investeringssparkontot ger vinst eller förlust. Sedan 1 januari 2016 baseras schablonskatten på ett kapitalunderlag multiplicerat med statslåneräntan ökad med 0,75 procentenheter, dock lägst 1,25 procent av kapitalunderlaget.

AKTIEBOLAG

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med 22 procent.

Avdrag för avdragsgill kapitalförlust på stamaktier medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på stamaktier och andra värdepapper som beskattas som stamaktier. Kapitalförlust på stamaktier som inte har kunnat utnyttjas under det år förlusten uppstår får sparas (av det aktiebolag som haft förlusten) och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på stamaktier och andra värdepapper som beskattas som stamaktier under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det bolag som gjort förlusten, får den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på stamaktier och andra värdepapper som beskattas som stamaktier hos ett annat bolag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan bolagen och båda bolagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt (eller som skulle ha haft det om inte något av bolagens bokföringsskyldighet upphör). Särskilda skatteregler kan vara tillämpliga på vissa bolagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investmentföretag.

AKTIEÄGARE MED BEGRÄNSAD SKATTSKYLDIGHET I SVERIGE

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på stamaktier i ett svenskt aktiebolag, uttas normalt svensk kupongskatt. Detsamma gäller vid vissa typer av utbetalningar från ett svenskt aktiebolag i samband med bland annat inlösen av stamaktier och återköp av egna stamaktier genom ett förvärvserbjudande som har riktats till samtliga aktieägare eller samtliga ägare till stamaktier av ett visst slag. Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen reduceras dock i allmänhet genom dubbelbeskattningsavtal. I Sverige verkställs avdrag för kupongskatt normalt av Euroclear Sverige eller, beträffande förvaltarregistrerade stamaktier, av förvaltaren.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige – och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige – kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av stamaktier. Aktieägare kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Enligt en särskild regel är dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av stamaktier i Bolaget, om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de föregående tio kalenderåren har varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom dubbelbeskattningsavtal.

DEFINITIONER

| | |
|---------------------------------------|--|
| Bolaget/Tobin Properties | Tobin Properties AB (publ), org.nr 556733-4379 eller den concern i vilken Tobin Properties AB (publ) är moderbolag. |
| Byggstartat projekt | Ett projekt som är i produktion. |
| Erbjudandet | Erbjudandet att förvärva stamaktier i Tobin Properties i enlighet med Prospektet. |
| Euroclear Sweden | Euroclear Sweden AB, org.nr 556112-8074. |
| Exploateringsfastighet | Kassaflödesgenererande fastighet med avsikt att utveckla till ett bostadsprojekt. |
| Huvudägarna | Erik Karlin och Johan Varland. |
| Joint Bookrunners | ABG Sundal Collier AB och Pareto Securities AB. |
| Lock-up perioden | Den period efter att handeln på Nasdaq First North Premier har inletts under vilken samtliga aktieägare som inte säljer stamaktier i Erbjudandet har åtagit sig att inte sälja sina respektive kvarvarande innehav i enlighet med Placeringsavtalet. |
| Placeringsavtalet | Det avtal om placering av stamaktier som kommer att ingås före noteringen av Tobin Properties stamaktier. |
| Projektvinst | Projektvolym, netto för nedlagda kostnader (så som konsultavgifter, räntekostnader och byggkostnader) och investeringar (så som förvärvskostnad) i projektet. |
| Projektmarginal | Projektvinst i relation till projektvolym. |
| Prospektet | Detta prospekt som upprättats med anledning av Erbjudandet samt noteringen av Tobin Properties stamaktier på Nasdaq First North Premier. |
| Säljande Aktieägare | Erik Karlin, VD i Bolaget, samt tre övriga befintliga aktieägare. |
| Utvecklat värde / Projektvolym | Totalt försäljningspris av projekt, inklusive upptagande av lån i förening. |
| Övertilldelningsoptionen | Bolagets åtagande att, på begäran av Joint Bookrunners, sälja ytterligare högst 377 250 nyemitterade stamaktier, motsvarande cirka 3,3 procent av aktierna och cirka 3,6 av rösterna i Bolaget efter att Erbjudandet har fullföljts. |

INNEHÅLL

| | |
|---|------|
| Delårsrapport för perioden 1 januari 2016 – 30 juni 2016 | F-1 |
| Revisors rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag | F-13 |
| Historisk finansiell information för räkenskaps- åren 2015 och 2014 | F-14 |
| Noter | F-22 |
| Revisors rapport avseende omarbetade finansiella rapporter över historisk finansiell information | F-45 |
| Adresser | A-1 |



DELÅRSRAPPORT

JANUARI – JUNI 2016

TOBIN PROPERTIES AB (PUBL):

DELÅRSRAPPORT FÖR ANDRA KVARTALET 2016

JANUARI–JUNI 2016

- Nettoomsättning inklusive övriga rörelseintäkter uppgick till 9 250 TSEK (3 989)
- Periodens resultat uppgick till –10 711 TSEK (–872)
- Resultat per aktie före/efter utspädning uppgick till –2,76 kr (–1,98)
- Eget kapital uppgick per 30 juni till 281 940 TSEK (194 732), motsvarande 6,2 SEK (–7,7) per stamaktie och 115,8 SEK (121,5) per preferensaktie
- Likvida medel var vid periodens utgång 28 354 TSEK (24 845)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ANDRA KVARTALET

Det andra kvartalet kännetecknades av en fortsatt positiv utveckling och hög aktivitet. Den första etappen i projekt Äril i Norra Djurgårdsstaden säljstartade i maj och förhandsintresset var mycket stort och de 40 lägenheterna är redan slutsålda.

I april tecknade Tobin Properties avtal om förvärv av byggrätter för cirka 150 lägenheter i Roslags-Näsby till en köpeskilling om 148 MSEK. Detaljplanen har vunnit laga kraft vilket möjliggör sälj- och byggstart under 2016. Tobin är sedan tidigare etablerat i området.

I maj skedde inflyttning av den andra etappen i projekt Vintergatan i Sundbyberg och projektet om 91 lägenheter är därmed färdigställt.

Under kvartalet tecknades bindande avtal om försäljning av lägenheter till ett värde om 389 MSEK inklusive långsiktiga fastighetslån i bostadsrättsföreningarna och per 30 juni hade bolaget 330 bostäder i produktion, varav 97 procent redan är bokade eller sålda.

Tobin tecknade i juni förvärvsavtal avseende tomträtterna till fastigheterna Gladan 6 och Gladan 7 i Stadshagen på västra Kungsholmen i Stockholm. Fastigheterna omfattar 7 500 kvm och är fullt uthyrda till skola och kontor. Köpeskillingen uppgår till 283 MSEK och förvärvet genomförs tillsammans med Fridhems Fastighetsutveckling Stockholm AB. Tobin deläger sedan tidigare tomträtten till Gladan 5 i området.

Beslut om inlösen av hälften av alla preferensaktier för en sammanlagd inlösenlikvid om 110 MSEK. Utbetalningen av lösenbeloppet skedde den 18 juli 2016.

FINANSIELL UTVECKLING JANUARI–JUNI INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT

Intäkterna för perioden uppgick till 9 250 TSEK (3 989), varav hyresintäkter 1 346 TSEK (–) samt övriga rörelseintäkter 2 369 TSEK (–). Arvoden för tjänsteuppdrag uppgick till 5 470 TSEK och ökade med 1 608 TSEK, vilket är hänförligt till att arvoden för såväl ekonomisk förvaltning som projektledning har ökat till följd av att antalet produktionsstartade projekt har ökat. Övriga rörelseintäkter avser försäljning av dotterbolaget NDS Fagerö AB, som efter försäljningen ingår i en koncern som delägs av Tobin.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till –526 TSEK (–), vilket ger ett driftsöverskott uppgående till 820 TSEK (–). Överskottet är i sin helhet hänförligt till fastigheten Slaktaren i Sundbyberg som förvärvades 1 juli 2015.

Övriga externa kostnader och personalkostnader uppgick till –13 391 TSEK (–8 290), vilket till största del är hänförligt till en växande verksamhet. Sedan samma period föregående år har bolaget fördubblat personalstyrkan och antalet anställda uppgår till 15 (8).

Resultat från andelar i intressebolag uppgick till –5 399 TSEK (3 355), vilket till största del är hänförligt till utdelning till minoritetsägare.

Periodens skattekostnad uppgick till –158 TSEK (–) och resultat efter skatt uppgick till –10 711 TSEK (–872).

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Tobins upplåning uppgick per 30 juni 2016 till 278 656 TSEK (90 000). Soliditeten per balansdagen uppgick till 43,8 procent (65,6). Den ökade upplåningen och därmed minskade soliditeten är hänförlig till produktionsstartade projekt samt förvärv av exploateringsfastigheter.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till -122 636 TSEK (-103 530), vilket till största del är hänförligt till investeringar i projektfastigheter, -137 457 TSEK (-89 434).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -116 020 TSEK (-2 920), vilket är hänförligt till investeringar i intresseföretag och handpenning för ännu ej tillträdda projektfastigheter.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 115 270 TSEK (129 851), vilket är hänförligt till upptagna lån för investeringar i projektfastigheter.

Kassaflödet för perioden var -123 386 TSEK (23 401) och likvida medel per balansdagen uppgick till 28 354 TSEK (24 845).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Tobin Properties verksamhet och marknad är föremål för ett antal risker som kan ge effekt på Tobins verksamhet, finansiella ställning och resultat i varierande grad.

Koncernen är främst exponerad för risker i den makroekonomiska utvecklingen, operativa risker som pris- och projektrisker, samt finansiella risker såsom ränte- och kreditrisk.

För ytterligare information om bolagets riskbild hänvisas till publicerad årsredovisning för 2015, avsnitt "Risker och osäkerhetsfaktorer".

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Erik Karlin och Johan Varland har under perioden inte varit anställda i bolaget utan erhållit ersättning via arvode från egna bolag. Arvodet uppgår till 1 500 TSEK (1 200). Från och med 1 juli 2016 är båda anställda i Tobin Properties AB.

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

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter för perioden uppgick till 3 356 TSEK (1 758) och avser utförda tjänster till koncern- och intressebolag. Rörelseresultatet uppgick till -6 831 TSEK (-4 864) och periodens resultat till -9 773 TSEK (-3 354), vilket till största del hänförligt till resultat från avyttring av andelar i dotterbolag.

Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per den 30 juni 2016 till 12 637 TSEK (8 358) och består till största del av fordringar hos koncernbolag. Eget kapital uppgick per balansdagen till 304 678 TSEK (195 343).

PERSONAL

Antal anställda i koncernen var vid periodens utgång 15 (8), varav 11 (6) var kvinnor.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämman i Tobin Properties den 3 juni 2016 beslutade bland annat om utdelning av 11,50 kr per preferensaktie av serie A samt 0,25 kr per stamaktie motsvarande totalt 25 029 375 kr, varav 23 000 000 kr var hänförligt till preferensaktierna och 2 029 375 kr till stamaktierna.

Till styrelsen omvaldes Erik Karlin, Johan Varland och Peder Johnson samt nyvaldes Christina Tillman. Styrelsen bemyndigades att vid ett eller flera tillfällen fram till nästkommande årsstämma besluta om emission av sammanlagt högst 4 000 000 stamaktier med eller utan företrädesrätt för aktieägarna att betalas kontant eller med apportegendom.

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

1 juli emitterades ett treårigt säkerställt obligationslån om 225 MSEK. Likviden ska användas för investeringar i projekt och för inlösen av preferensaktier av serie A motsvarande en sammanlagd inlösenlikvid om 110 MSEK.

Den 26 juli godkändes Tobin Properties ansökan om notering av obligationslånet på Nasdaq First North Bond Market. Obligationslånet, under kortnamnet Tobin_101 och ISIN-kod SE0008347371, noterades den 27 juli 2016 för institutionell handel.

Den 14 september emitterade Tobin ytterligare obligationer om 75 MSEK under bolagets befintliga utestående obligationslån med ett rambelopp om 500 MSEK.

1 juli tecknades avtal om förvärv av en kommersiell fastighet i Orminge i Nacka. Fastigheten är fullt uthyrd med årliga driftnetton om 1,2 MSEK. Bolaget har för avsikt att i samarbete med Nacka kommun driva detaljplan för bostäder. Köpeskillingen uppgår till 19,5 MSEK samt en tilläggsköpeskillning vid lagakraftvunnen detaljplan för bostäder. Priset på tilläggsköpeskillningen är beroende av den blivande byggrättens storlek.

Säljstart inleddes den 22 augusti av den andra etappen av projekt Åril i Norra Djurgårdsstaden som omfattar 36 bostäder.

Efter rapportperiodens utgång och fram till och med den 20 augusti har bindande avtal tecknats om försäljning av lägenheter till ett värde om 23 MSEK inklusive långsiktiga fastighetslån i bostadsrättsföreningarna.

Den 12 september 2016 offentliggjorde Tobin Properties en ledningsförändring där Tobin Properties breddar ledningsgruppen genom rekryteringen av Per Alnefelt som ny CFO. Per Alnefelt tillträder sin tjänst vid årsskiftet 2016/2017 och efterträder Johan Varland, en av Tobin Properties grundare, som kvarstår i ledningsgruppen och tillträder tjänsten som Transaktionschef med ansvar för projektförvärv och affärsutveckling.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolagets preferensaktie är noterad på Nasdaq First North. Kursen per den 30 juni 2016 var 110 kronor per aktie och börsvärdet uppgick till 220 MSEK. Per 30 juni uppgick antalet aktier i Tobin till 10 117 500, varav 8 117 500 stamaktier och 2 000 000 preferensaktier. Totala antalet röster uppgick till 8 317 500, varav varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie till en tiondels röst. Antalet stamaktieägare vid periodens utgång uppgick till 70 st.

ÄGARFÖRDELNING, 30 JUNI 2016

| Aktieägare | Antal stamaktier | Antal preferensaktier | Andel aktiekapital (%) | Andel röster (%) |
|---------------------------------|------------------|-----------------------|------------------------|------------------|
| Karlin & Co Stockholm | 3 637 500 | 0 | 36,0% | 43,7% |
| Egobox AB | 1 237 500 | 0 | 12,2% | 14,9% |
| JRS Asset Management AB | 779 328 | 362 454 | 11,3% | 9,8% |
| Indiska Fastighets AB | 625 000 | 0 | 6,2% | 7,5% |
| Färna Invest AB | 187 266 | 0 | 1,9% | 2,3% |
| Membrain Network Capital AB | 125 000 | 0 | 1,2% | 1,5% |
| Gitlis AB | 125 000 | 0 | 1,2% | 1,5% |
| Totalt sju största ägare | 6 716 594 | 362 454 | 70,0% | 81,2% |
| Övriga ägare | 1 400 906 | 1 637 546 | 30,0% | 18,8% |
| Totalt | 8 117 500 | 2 000 000 | 100,0% | 100,0% |

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

1 JANUARI–30 JUNI

| TSEK | Not | 2016 apr–jun | 2015 apr–jun | 2016 jan–jun | 2015 jan–jun |
|---|-----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning | 3 | 3 671 | 1 874 | 6 881 | 3 989 |
| Övriga rörelseintäkter | | – | – | 2 369 | – |
| | | 3 671 | 1 874 | 9 250 | 3 989 |
| Rörelsens kostnader | | | | | |
| Fastighetskostnader | | –209 | – | –526 | – |
| Övriga externa kostnader | | –3 218 | –2 345 | –6 180 | –4 273 |
| Personalkostnader | | –3 587 | –2 445 | –7 211 | –4 017 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | –19 | – | –38 | – |
| Resultat från andelar i intresseföretag | | –5 037 | –81 | –5 399 | 3 355 |
| Rörelseresultat | | –8 400 | –2 997 | –10 104 | –946 |
| Finansnetto | | –81 | –1 | –449 | 74 |
| Resultat före skatt | | –8 482 | –2 998 | –10 553 | –872 |
| Skatt | | –158 | – | –158 | – |
| Periodens resultat | | –8 640 | –2 998 | –10 711 | –872 |
| Övrigt totalresultat | | | | | |
| Övrigt totalresultat, netto efter skatt | | – | – | – | – |
| Periodens övrigt totalresultat | | – | – | – | – |
| Periodens totalresultat | | –8 640 | –2 998 | –10 711 | –872 |
| Periodens resultat | | | | | |
| Hänförligt till: | | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | –8 717 | –2 973 | –10 884 | –841 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 77 | –25 | 173 | –31 |
| | | –8 640 | –2 998 | –10 711 | –872 |
| Resultat per aktie | | | | | |
| före utspädning (kr) | | –2,49 | –2,32 | –2,76 | –1,98 |
| efter utspädning (kr) | | –2,49 | –2,32 | –2,76 | –1,98 |
| Antalet utestående aktier vid rapportperiodens utgång | | | | | |
| före utspädning | | 8 117 500 | 6 242 500 | 8 117 500 | 6 242 500 |
| efter utspädning | | 8 117 500 | 6 242 500 | 8 117 500 | 6 242 500 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier | | | | | |
| före utspädning | | 8 117 500 | 6 242 500 | 8 117 500 | 6 242 500 |
| efter utspädning | | 8 117 500 | 6 242 500 | 8 117 500 | 6 242 500 |
| Antalet egna aktier vid rapportperiodens utgång | | – | – | – | – |
| Genomsnittligt antal egna aktier | | – | – | – | – |

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

| TSEK | 2016-06-30 | 2015-06-30 | 2015-12-31 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 195 | 297 | 233 |
| Andelar i intresseföretag | 63 269 | 66 243 | 69 977 |
| Fordringar hos intresseföretag | 9 110 | 13 998 | 6 000 |
| Övriga långfristiga fordringar | 103 835 | 1 255 | 1 290 |
| Summa anläggningstillgångar | 176 409 | 81 792 | 77 500 |
| Projektfastigheter | 377 542 | 175 139 | 232 979 |
| Exploateringsfastigheter | 53 294 | – | 53 294 |
| Kundfordringar | 285 | 1 618 | 591 |
| Fordringar hos intresseföretag | – | – | 1 000 |
| Övriga fordringar | 7 013 | 7 501 | 4 420 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 494 | 6 164 | 939 |
| Likvida medel | 28 354 | 24 845 | 151 740 |
| Summa omsättningstillgångar | 466 982 | 215 267 | 444 964 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 643 391 | 297 060 | 522 465 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Aktiekapital | 1 012 | 824 | 1 012 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 352 830 | 208 143 | 358 143 |
| Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat | –71 903 | –14 235 | –47 490 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 281 940 | 194 732 | 311 665 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 322 | 12 | 150 |
| Summa eget kapital | 282 262 | 194 745 | 311 815 |
| Skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 123 163 | 90 000 | 76 000 |
| Övriga långfristiga skulder | 45 660 | 1 520 | 19 884 |
| Uppskjutna skatteskulder | 850 | 14 | 850 |
| Summa långfristiga skulder | 169 672 | 91 534 | 96 734 |
| Skulder till kreditinstitut | 155 493 | – | 94 319 |
| Förskott från kunder | 275 | – | 100 |
| Leverantörsskulder | 30 920 | 8 505 | 10 886 |
| Aktuella skatteskulder | 3 072 | 177 | 3 011 |
| Övriga skulder | 409 | 218 | 4 613 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 288 | 1 882 | 988 |
| Summa kortfristiga skulder | 191 457 | 10 781 | 113 915 |
| Summa skulder | 361 129 | 102 315 | 210 649 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 643 391 | 297 060 | 522 465 |

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

| 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 | | | |
| Ingående eget kapital 2015-01-01 | 739 | 120 100 | 104 | 120 943 | 36 | 120 980 |
| Periodens totalresultat | | | | | | |
| Periodens resultat | | | -841 | -841 | -31 | -872 |
| Periodens övrigt totalresultat | | | - | - | - | - |
| Periodens totalresultat | - | - | -841 | -841 | -31 | -872 |
| Transaktioner med koncernens ägare | | | | | | |
| <i>Tillskott från och värdeöverföringar till ägare</i> | | | | | | |
| Lämnade utdelningar | | | -13 498 | -13 498 | | -13 498 |
| Nyemission | 85 | 88 043 | | 88 128 | | 88 128 |
| Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare | 85 | 88 043 | -13 498 | 74 630 | - | 74 630 |
| Förändringar av ägarandel i dotterföretag | | | | | | |
| Förvärv av delägda dotterföretag, ej bestämmande inflytande sedan tidigare | | | | - | 7 | 7 |
| Summa förändringar av ägarandel i dotterföretag | - | - | - | - | 7 | 7 |
| Summa transaktioner med koncernens ägare | 85 | 88 043 | -13 498 | 74 630 | 7 | 74 637 |
| Utgående eget kapital 2015-06-30 | 824 | 208 143 | -14 235 | 194 732 | 12 | 194 745 |

| 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 | | | |
| Ingående eget kapital 2016-01-01 | 1 012 | 358 143 | -47 490 | 311 665 | 150 | 311 815 |
| Periodens totalresultat | | | | | | |
| Periodens resultat | | | -10 884 | -10 884 | 173 | -10 711 |
| Periodens övrigt totalresultat | | | - | - | - | - |
| Periodens totalresultat | - | - | -10 884 | -10 884 | 173 | -10 711 |
| Transaktioner med koncernens ägare | | | | | | |
| <i>Tillskott från och värdeöverföringar till ägare</i> | | | | | | |
| Lämnade utdelningar | | | -13 529 | -13 529 | | -13 529 |
| Nyemission | | -5 313 | | -5 313 | | -5 313 |
| Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare | - | -5 313 | -13 529 | -18 842 | - | -18 842 |
| Summa transaktioner med koncernens ägare | - | -5 313 | -13 529 | -18 842 | - | -18 842 |
| Utgående eget kapital 2016-06-30 | 1 012 | 352 830 | -71 903 | 281 940 | 322 | 282 262 |

Nyemissionsbeloppet redovisas netto efter avdrag för transaktionskostnader på 5,3 (3,7) mkr.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

1 JANUARI–30 JUNI

| TSEK | 2016 apr–jun | 2015 apr–jun | 2016 jan–jun | 2015 jan–jun |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Den löpande verksamheten | | | | |
| Resultat före skatt | -8 482 | -2 998 | -10 553 | -872 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 9 188 | 24 | 7 201 | -3 355 |
| Betald inkomstskatt | -448 | 59 | -510 | 117 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 258 | -2 915 | -3 862 | -4 110 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | | |
| Förändring kortfristiga fordringar | 1 807 | -6 989 | -841 | -8 606 |
| Förändring kortfristiga skulder | 11 064 | -2 429 | 16 719 | -1 380 |
| Investering i projektfastigheter | -81 598 | -15 996 | -137 457 | -89 434 |
| Försäljning av projektfastigheter | - | - | 2 805 | - |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -68 469 | -28 330 | -122 636 | -103 530 |
| Investeringsverksamheten | | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | - | -147 | - | -204 |
| Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan | - | -43 | -5 052 | -143 |
| Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan | - | - | 455 | - |
| Förvärv av finansiella tillgångar | -6 705 | -4 650 | -111 424 | -4 910 |
| Avyttring av finansiella tillgångar | - | 2 338 | - | 2 338 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -6 705 | -2 502 | -116 020 | -2 920 |
| Finansieringsverksamheten | | | | |
| Emissionskostnader | - | - | -5 313 | -3 672 |
| Emission av preferensaktier | - | - | - | 91 800 |
| Upptagna lån | 111 081 | 37 080 | 207 939 | 57 080 |
| Amortering av lån | -33 395 | - | -73 826 | -1 860 |
| Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare | -13 529 | -13 498 | -13 529 | -13 498 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 64 156 | 23 582 | 115 270 | 129 851 |
| Periodens kassaflöde | -11 017 | -7 249 | -123 386 | 23 401 |
| Likvida medel vid periodens början | 39 371 | 32 094 | 151 740 | 1 444 |
| Likvida medel vid periodens slut | 28 354 | 24 845 | 28 354 | 24 845 |

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

1 JANUARI–30 JUNI

| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| TSEK | apr–jun | apr–jun | jan–jun | jan–jun |
| Nettoomsättning | 1 680 | 875 | 3 356 | 1 758 |
| Rörelsens kostnader | | | | |
| Övriga externa kostnader | -3 066 | -2 260 | -5 798 | -4 146 |
| Personalkostnader | -2 104 | -1 559 | -4 352 | -2 475 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -19 | - | -38 | - |
| Rörelseresultat | -3 508 | -2 944 | -6 831 | -4 864 |
| Finansnetto | 5 008 | 787 | -2 942 | 1 510 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 499 | -2 157 | -9 773 | -3 354 |
| Bokslutsdispositioner | - | - | - | - |
| Resultat före skatt | 1 499 | -2 157 | -9 773 | -3 354 |
| Skatt | - | - | - | - |
| Periodens resultat | 1 499 | -2 157 | -9 773 | -3 354 |

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

| TSEK | 2016-06-30 | 2015-06-30 | 2015-12-31 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 195 | 297 | 233 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 313 | 682 | 9 921 |
| Andelar i intresseföretag | 74 485 | 65 466 | 74 288 |
| Fordringar hos koncernföretag | 142 487 | 108 335 | 110 386 |
| Fordringar hos intresseföretag | 1 372 | – | 6 000 |
| Övriga långfristiga fordringar | 100 500 | 1 255 | 1 255 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 319 157 | 175 737 | 201 850 |
| Summa anläggningstillgångar | 319 352 | 176 034 | 202 083 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kundfordringar | 279 | 1 618 | 621 |
| Fordringar hos koncernföretag | 8 766 | 2 369 | 5 884 |
| Fordringar hos intresseföretag | 1 000 | – | 1 000 |
| Övriga fordringar | 2 160 | 3 883 | 3 135 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 431 | 488 | 878 |
| Summa kortfristiga fordringar | 12 637 | 8 358 | 11 518 |
| Kassa och bank | 2 | 12 738 | 130 439 |
| Summa omsättningstillgångar | 12 639 | 21 095 | 141 958 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 331 991 | 197 129 | 344 041 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital (8 117 500 st stamaktier 2 000 000 st preferensaktier) | 1 012 | 824 | 1 012 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Överkursfond | 352 830 | 208 143 | 358 143 |
| Balanserat resultat | –39 391 | –10 270 | –21 770 |
| Periodens resultat | –9 773 | –3 354 | –4 092 |
| Summa eget kapital | 304 678 | 195 343 | 333 293 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga långfristiga skulder | 20 000 | – | – |
| Summa långfristiga skulder | 20 000 | – | – |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 4 493 | – | 8 319 |
| Leverantörsskulder | 1 868 | 140 | 1 881 |
| Aktuella skatteskulder | 81 | 28 | 52 |
| Övriga skulder | 303 | 118 | 101 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 569 | 1 500 | 395 |
| Summa kortfristiga skulder | 7 313 | 1 786 | 10 748 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 331 991 | 197 129 | 344 041 |

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

NOT 1: REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

NOT 2: VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

NOT 3: RÖRELSESEGMENT

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

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

NOT 4: FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER TILL VERKLIGT VÄRDE

Redovisat värde utgör en rimlig approximation för verkligt värde för samtliga finansiella tillgångar och finansiella skulder.

NOT 5: STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncernens ställda säkerheter i form av fastighetsinteckningar uppgår till 82 400 TSEK per balansdagen, vilket innebär en minskning under perioden januari–juni 2016 med 4 000 TSEK.

Borgensförbindelser i koncernen har ökat 190 050 TSEK och uppgår per 30 juni 2016 till 291 100 TSEK. Moderbolagets borgensförbindelser har ökat 190 000 TSEK och uppgår därmed till 291 000 TSEK.

OM TOBIN PROPERTIES

Tobin Properties är ett fastighetsutvecklingsföretag vars affärsidé är att skapa väl designade bostäder med funktionella lösningar utifrån medvetna människors behov. Tobin Properties preferensaktie är noterad på NASDAQ First North med kortnamnet Tobin Pref och sedan juli 2016 finns Tobin Properties obligationslån noterad på Nasdaq First North Bond Market. Avanza Bank AB agerar Certified Adviser åt Bolaget.

Mer information finns på www.tobinproperties.se

OM PROJEKTEN

Mer information om projekten finns på:

www.etaget.se
www.arkadensundbyberg.se
www.vintergatan3.se
www.skraddarenbromma.se
www.5hus.se
www.aril.se

REVISORS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV FINANSIELL DELÅRSINFORMATION I SAMMANDRAG

Till styrelsen i Tobin Properties AB
Org. nr: 556733-4379

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av bifogad koncernbalansräkning i sammandrag för Tobin Properties AB per 30 juni 2016 och till den hörande rapporter i sammandrag över koncernens resultat, totalresultat, förändringar i eget kapital och förändringar i kassaflödet för den sexmånadersperiod som slutade per detta datum samt tilläggsupplysningar. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företags valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att koncernens finansiella delårsinformation i sammandrag inte, i allt väsentligt är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Stockholm den 18 oktober 2016

Grant Thornton Sweden AB

Elizabeth Falk
Auktoriserad revisor

HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

FÖR RÄKENSKAPSÅREN 2015 OCH 2014

RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN

1 januari–31 december

| TSEK | Not | 2015 | 2014 |
|--|------------|----------------|--------------|
| Nettoomsättning | 3, 4, 26 | 10 986 | 3 961 |
| | | 10 986 | 3 961 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetskostnader | | –533 | – |
| Övriga externa kostnader | 6 | –9 320 | –9 396 |
| Personalkostnader | 5, 22, 26 | –9 543 | –1 990 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 11 | –75 | –36 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | 12 | –1 728 | 11 504 |
| Rörelseresultat | | –10 213 | 4 043 |
| Finansiella intäkter | | 673 | 848 |
| Finansiella kostnader | | –407 | –1 399 |
| Resultat från finansiella poster | 7 | 266 | –551 |
| Resultat före skatt | | –9 947 | 3 492 |
| Skatt på årets resultat | 9 | –3 347 | –55 |
| Årets resultat | | –13 293 | 3 437 |
| Koncernens rapport över totalresultat | | | |
| Årets resultat | | –13 293 | 3 437 |
| Övrigt totalresultat, netto efter skatt | | – | – |
| Summa totalresultat för året | | –13 293 | 3 437 |
| Årets resultat hänförligt till: | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | –13 436 | 3 469 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 143 | –33 |
| | | –13 293 | 3 437 |
| Summa totalresultat hänförligt till: | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | –13 436 | 3 469 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 143 | –33 |
| | | –13 293 | 3 437 |
| Resultat per aktie | 10 | | |
| före utspädning (kr) | | –5,78 | –0,89 |
| efter utspädning (kr) | | –5,78 | –0,89 |

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

| TSEK | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2014-01-01 |
|--|-----|----------------|----------------|---------------|
| Tillgångar | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | | |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 11 | 233 | 92 | 104 |
| Andelar i intresseföretag | 12 | 69 977 | 62 888 | 14 355 |
| Fordringar hos intresseföretag | 15 | 6 000 | 9 815 | 10 347 |
| Övriga långfristiga fordringar | 15 | 1 290 | 2 865 | 305 |
| Summa anläggningstillgångar | | 77 500 | 75 661 | 25 110 |
| Omsättningstillgångar | | | | |
| Projektfastigheter | 16 | 232 979 | 85 705 | 1 310 |
| Exploateringsfastigheter | 17 | 53 294 | – | – |
| Kundfordringar | | 591 | 1 277 | 814 |
| Fordringar hos intresseföretag | 15 | 1 000 | 512 | 479 |
| Övriga fordringar | 15 | 4 420 | 4 335 | 2 635 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18 | 939 | 404 | 166 |
| Likvida medel | 19 | 151 740 | 1 444 | 356 |
| Summa omsättningstillgångar | | 444 964 | 93 677 | 5 760 |
| Summa tillgångar | | 522 465 | 169 338 | 30 870 |
| Eget kapital | | | | |
| | 20 | | | |
| Aktiekapital | | 1 012 | 739 | 125 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 358 143 | 120 100 | 11 915 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | –47 490 | 104 | 3 746 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | | 311 665 | 120 943 | 15 786 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 150 | 36 | 33 |
| Summa eget kapital | | 311 815 | 120 980 | 15 819 |
| Skulder | | | | |
| | 25 | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 21 | 76 000 | 34 000 | – |
| Övriga långfristiga skulder | 23 | 19 884 | 1 340 | 8 298 |
| Uppskjutna skatteskulder | 9 | 850 | 14 | – |
| Summa långfristiga skulder | | 96 734 | 35 354 | 8 298 |
| Skulder till kreditinstitut | 21 | 94 319 | 960 | 790 |
| Förskott från kunder | | 100 | – | – |
| Leverantörsskulder | | 10 886 | 5 383 | 874 |
| Aktuella skatteskulder | 9 | 3 011 | 60 | 15 |
| Övriga skulder | 23 | 4 613 | 4 669 | 3 958 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 24 | 988 | 1 932 | 1 115 |
| Summa kortfristiga skulder | | 113 915 | 13 004 | 6 753 |
| Summa skulder | | 210 649 | 48 358 | 15 051 |
| Summa eget kapital och skulder | | 522 465 | 169 338 | 30 870 |

Information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 27.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

| TSEK | Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | | | | Summa | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
|--|---|----------------------------|--|----------------|-------|-------------------------------------|---------------------|
| | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl årets resultat | | | | |
| Ingående eget kapital 2014-01-01 | 125 | 11 915 | 3 746 | 15 786 | | 33 | 15 819 |
| Årets totalresultat | | | | | | | |
| Årets resultat | | | 3 469 | 3 469 | | -33 | 3 437 |
| Årets övrigt totalresultat | | | | - | | | - |
| Årets totalresultat | - | - | 3 469 | 3 469 | | -33 | 3 437 |
| Fondemission | 499 | | -499 | - | | | - |
| Transaktioner med koncernens ägare | | | | | | | |
| Tillskott från och värdeöverföringar till ägare | | | | | | | |
| Lämnade utdelningar | | | -6 613 | -6 613 | | | -6 613 |
| Nyemission | 115 | 110 185 | | 110 300 | | | 110 300 |
| Återbetalning av aktieägartillskott | | -2 000 | | -2 000 | | | -2 000 |
| Erhållna aktieägartillskott | | | | - | | 36 | 36 |
| Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare | 614 | 108 185 | -7 112 | 101 688 | | 36 | 101 724 |
| Summa transaktioner med koncernens ägare | 614 | 108 185 | -7 112 | 101 688 | | 36 | 101 724 |
| Utgående eget kapital 2014-12-31 | 739 | 120 100 | 104 | 120 943 | | 36 | 120 980 |

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

Nyemissionsbeloppet redovisas netto efter avdrag för transaktionskostnader på 3,7 (4,7) mkr.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

1 januari–31 december

| TSEK | Not | 2015 | 2014 |
|---|-----|-----------------|----------------|
| | 30 | | |
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -9 947 | 3 492 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | 1 871 | -11 754 |
| Betald skatt | | 440 | 4 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | -7 636 | -8 258 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Förändring exploateringsfastigheter | | -53 294 | - |
| Förändring projektfastigheter | | -147 274 | -84 395 |
| Förändring kortfristiga fordringar | | -423 | -2 434 |
| Förändring kortfristiga skulder | | 4 602 | 6 073 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -204 026 | -89 014 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -235 | -38 |
| Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan | | -9 188 | - |
| Förvärv av finansiella tillgångar | | -13 865 | -58 337 |
| Avyttring av finansiella tillgångar | | 10 389 | 19 578 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -12 899 | -38 797 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Nyemission | | 150 188 | - |
| Emissionskostnader | | -3 672 | -4 700 |
| Erhållna/återbetalade aktieägartillskott | | - | -2 000 |
| Emission av preferensaktier | | 91 800 | 115 000 |
| Upptagna lån | | 155 243 | 35 105 |
| Amortering av lån | | -1 340 | -7 894 |
| Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare | | -24 998 | -6 613 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 367 221 | 128 899 |
| Årets kassaflöde | | 150 296 | 1 088 |
| Likvida medel vid årets början | | 1 444 | 356 |
| Likvida medel vid årets slut | | 151 740 | 1 444 |

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

1 januari–31 december

| TSEK | Not | 2015 | 2014 |
|--|-----|---------------|---------------|
| Nettoomsättning | 3 | 4 959 | 3 036 |
| | | 4 959 | 3 036 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 6 | -9 366 | -8 606 |
| Personalkostnader | 5 | -5 458 | -1 990 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 11 | -75 | -36 |
| Rörelseresultat | | -9 939 | -7 595 |
| Resultat från finansiella poster: | 7 | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | - | -50 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | | - | 13 519 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 960 | 1 500 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -62 | -1 355 |
| | | -5 042 | 6 019 |
| Bokslutsdispositioner | 8 | 950 | - |
| Resultat före skatt | | -4 092 | 6 019 |
| Skatt på årets resultat | 9 | - | - |
| Årets resultat | | -4 092 | 6 019 |
| Moderbolagets rapport över totalresultat | | | |
| Årets resultat | | -4 092 | 6 019 |
| Övrigt totalresultat, netto efter skatt | | - | - |
| Summa totalresultat | | -4 092 | 6 019 |

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

| TSEK | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2014-01-01 |
|--|--------|----------------|----------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 11 | 233 | 92 | 104 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | | |
| Andelar i koncernföretag | 29 | 9 921 | 582 | 205 |
| Andelar i intresseföretag | 13 | 74 288 | 65 423 | 14 874 |
| Fordringar hos koncernföretag | 14 | 110 386 | 45 885 | 621 |
| Fordringar hos intresseföretag | 14, 15 | 6 000 | 9 815 | 10 347 |
| Övriga fordringar | 15 | 1 255 | 2 865 | 305 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <i>201 850</i> | <i>124 569</i> | <i>26 352</i> |
| Summa anläggningstillgångar | | 202 083 | 124 662 | 26 455 |
| Omsättningstillgångar | | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | | |
| Kundfordringar | | 621 | 1 033 | 814 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 5 884 | 680 | – |
| Fordringar hos intresseföretag | | 1 000 | 512 | 479 |
| Övriga fordringar | | 3 135 | 3 333 | 2 635 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18 | 878 | 404 | 166 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <i>11 518</i> | <i>5 962</i> | <i>4 093</i> |
| Kassa och bank | | 130 439 | 97 | 71 |
| Summa omsättningstillgångar | | 141 958 | 6 059 | 4 164 |
| Summa tillgångar | | 344 041 | 130 720 | 30 620 |

| TSEK | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2014-01-01 |
|---|-----|----------------|----------------|---------------|
| Eget kapital och skulder | | | | |
| Eget kapital | | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | | |
| Aktiekapital (8 117 500 st stamaktier 2 000 000 st preferensaktier) | 20 | 1 012 | 739 | 125 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | | |
| Överkursfond | | 358 143 | 120 100 | 9 915 |
| Balanserat resultat | | –21 770 | –2 791 | –1 297 |
| Årets resultat | | –4 092 | 6 019 | 7 617 |
| Summa eget kapital | | 333 293 | 124 067 | 16 361 |
| Långfristiga skulder | | | | |
| Övriga långfristiga skulder | 23 | – | – | 7 894 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | <i>–</i> | <i>–</i> | <i>7 894</i> |
| Kortfristiga skulder | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 21 | 8 319 | 960 | 790 |
| Leverantörsskulder | | 1 881 | 2 288 | 498 |
| Skulder till koncernföretag | | – | – | 10 |
| Skulder till intresseföretag | 23 | – | – | 3 100 |
| Aktuella skatteskulder | 9 | 52 | 19 | 15 |
| Övriga skulder | 23 | 101 | 1 779 | 858 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 24 | 395 | 1 608 | 1 093 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | <i>10 748</i> | <i>6 653</i> | <i>6 365</i> |
| Summa eget kapital och skulder | | 344 041 | 130 720 | 30 620 |

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE FÖR MODERBOLAGET

| TSEK | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2014-01-01 |
|-----------------------|-----|------------|------------|------------|
| Ställda säkerheter | 27 | 10 259 | 1 259 | 1 559 |
| Eventualförpliktelser | 27 | 396 000 | 34 000 | 2 950 |

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

| TSEK | Bundet eget kapital | Fritt eget kapital | | | Totalt eget kapital |
|---|---------------------|--------------------|---------------------|----------------|---------------------|
| | Aktiekapital | Överkurs-fond | Balanserat resultat | Årets resultat | |
| Ingående eget kapital 2014-01-01 | 125 | 9 915 | -1 297 | 7 617 | 16 361 |
| Årets totalresultat | | | | | |
| Årets resultat | | | | 6 019 | 6 019 |
| Årets övrigt totalresultat | | | | - | - |
| <i>Årets totalresultat</i> | - | - | - | 6 019 | 6 019 |
| Vinstdisposition | | | 7 617 | -7 617 | - |
| Lämnade utdelningar | | | -6 613 | | -6 613 |
| Aktieägartillskott | | | -2 000 | | -2 000 |
| Fondemission | 499 | | -499 | | - |
| Nyemission | 115 | 110 185 | | | 110 300 |
| Utgående eget kapital 2014-12-31 | 739 | 120 100 | -2 791 | 6 019 | 124 067 |

| TSEK | Bundet eget kapital | Fritt eget kapital | | | Totalt eget kapital |
|---|---------------------|--------------------|---------------------|----------------|---------------------|
| | Aktiekapital | Överkurs-fond | Balanserat resultat | Årets resultat | |
| Ingående eget kapital 2015-01-01 | 739 | 120 100 | -2 791 | 6 019 | 124 067 |
| Årets totalresultat | | | | | |
| Årets resultat | | | | -4 092 | -4 092 |
| Årets övrigt totalresultat | | | | - | - |
| <i>Årets totalresultat</i> | - | - | - | -4 092 | -4 092 |
| Vinstdisposition | | | 6 019 | -6 019 | - |
| Lämnade utdelningar | | | -24 998 | | -24 998 |
| Nyemission | 273 | 238 043 | | | 238 316 |
| Utgående eget kapital 2015-12-31 | 1 012 | 358 143 | -21 770 | -4 092 | 333 293 |

Nyemissionsbeloppet redovisas netto efter avdrag för transaktionskostnader på 3,7 (4,7) mkr.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

1 januari–31 december

| TSEK | Not | 2015 | 2014 |
|---|-----|----------------|----------------|
| | 30 | | |
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -5 042 | 6 019 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | 95 | -13 469 |
| Betald inkomstskatt | | 33 | 4 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | -4 914 | -7 447 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | -4 607 | -1 868 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | -3 298 | 115 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -12 819 | -9 200 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Lämnade aktieägartillskott | | - | -277 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -235 | -38 |
| Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan | | -9 188 | - |
| Förvärv av finansiella tillgångar | | -84 572 | -109 927 |
| Avyttring av finansiella tillgångar | | 16 479 | 25 505 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -77 516 | -84 737 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Nyemission | | 150 188 | - |
| Emissionskostnader | | -3 672 | -4 700 |
| Erhållna/återbetalade aktieägartillskott | | - | -2 000 |
| Emission av preferensaktier | | 91 800 | 115 000 |
| Upptagna lån | | 7 359 | - |
| Amortering av lån | | - | -7 725 |
| Utbetald utdelning | | -24 998 | -6 613 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 220 677 | 93 963 |
| Årets kassaflöde | | 130 342 | 26 |
| Likvida medel vid årets början | | 97 | 71 |
| Likvida medel vid årets slut | | 130 439 | 97 |

NOTER

NOT 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 rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Värderingsgrunder

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

Investeringsverksamheten

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

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

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

Tobin tillämpar från 1 januari 2014 IFRS i koncernredovisningen. Övergången till redovisning enligt IFRS har för koncernen redovisats enligt IFRS 1 och beskrivs i not 33 Förklaring avseende övergång till IFRS. 2014 och 2015 har räknats om i enlighet med IFRS. Vid övergången har de principer som gäller per 2016-12-31 tillämpats.

NYA IFRS SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS

IFRS 9 Finansiella instrument, ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering, från och med 2018. IFRS 9 behandlar klassificering och värdering av finansiella tillgångar och finansiella skulder samt säkringsredovisning. IFRS 9 har ännu inte godkänts för tillämpning av EU och får därmed inte heller förtidstillämpas. Bolaget har valt att avvakta med konsekvensanalys.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers med tillämpning från och med 1 januari 2018 förutsatt att standarden blir antagen av EU. Preliminärt bedöms inte IFRS 15 påverka koncernens redovisning i någon väsentlig omfattning. IFRS 15 förväntas godkännas av EU under andra halvåret 2016.

IFRS 16 Leases: Ny standard avseende redovisning av leasing. För leasetagare försvinner klassificeringen enligt IAS 17 i operationell och finansiell leasing och ersätts med en modell där tillgångar och skulder för alla leasingavtal ska redovisas i balansräkningen. Undantag för redovisning i balansräkningen finns för leasingkontrakt av mindre värde samt kontrakt som har en löptid på högst 12 månader. I resultaträkningen ska avskrivningar redovisas separat från räntekostnader hänförliga till leasingskulden.

Det bedöms inte bli några stora förändringar för leasegivare utan reglerna i IAS 17 behålls i princip med undantag för tillkommande upplysningskrav. IFRS 16 ska tillämpas på räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019 eller senare. Tidigare tillämpning är tillåten under förutsättning att även IFRS 15 tillämpas från samma tidpunkt. Standarden förväntas godkännas av EU under tredje kvartalet 2016.

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

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

Bestämmande inflytande och förvärvsmetoden

Dotterföretag är företag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från moderbolaget.

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

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

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

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

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

Dotterföretags finansiella rapporter inkluderas i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

I de fall dotterbolagets redovisningsprinciper inte överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper har justeringar gjorts till koncernens redovisningsprinciper.

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

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.

Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande

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

Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande

Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande, där bestämmande inflytande kvarstår, redovisas som en transaktion inom eget kapital, d v s mellan moderbolagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande. Skillnaden mellan erhållen likvid och innehav utan bestämmande

inflytandes proportionella andel av förvärvade nettotillgångar redovisas under balanserade vinstmedel.

Intresseföretag

Intresseföretag är företag över vilka koncernen har ett betydande, men inte ett bestämmande, inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom andelsinnehav mellan 20 och 50 % av rösttalet. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen.

Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens eget kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I årets resultat i koncernen redovisas som "Resultat från andelar i intresseföretag" koncernens andel i nettoresultatet. 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 mellanhanden 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 orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Hysesintäkter

Hysesintäkter utgörs av debiterade kallhyror och ersättning för fastighetsskatt, mediaförbrukning, renhållning, försäkringar, löpande underhåll samt övriga fakturerade kostnader som hör till fastigheten med eventuell hyrestillägg för hyresgäst Anpassningar. Hysesintäkterna redovisas i den period (periodisering) som de är hänförliga till, vilket framgår av hyreskontrakten.

Resultat från bostadsprojekt

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.

Koncernen avser att under 2016 göra bostadsrättsföreningarna till självständiga motparter och övergå till att redovisa projekten enligt successiv vinstavräkning i enlighet med IAS 11 Entreprenadavtal.

Intäkter från tjänsteuppdrag

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

Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser.

SKATTER

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

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat såsom tillgångsförvärv.

Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

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

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

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

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.

Materiella anläggningstillgångar som består av delar med olika nyttjandeperioder behandlas som separata komponenter av materiella anläggningstillgångar.

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 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.

En tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav. Även i de fall ny komponent tillskapas läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande.

Låneutgifter

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa. I första hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på lån som är specifika för den kvalificerade tillgången. I andra hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på generella lån, som inte är specifika för någon annan kvalificerad tillgång. Aktivering av låneutgifter är för koncernen främst aktuellt vid uppförande i egen regi av fastighets- och bostadsprojekt.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod, mark skrivs inte av.

Beräknade nyttjandeperioder:

– inventarier 3 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. Klassificering avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

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, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar.

Andra finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, till exempel 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 identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i resultatet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika 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.

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 ÄGARNÄ

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.

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 erhålls 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 aktuella 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 ovisshet 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.

Eventualförpliktelser

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Exploateringsfastigheter

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

Projektfastigheter

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

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterföretag

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

Finansiella instrument

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

Finansiella garantier

Moderbolagets utställda finansiella garantiavtal består i huvudsak endast av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att företaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lätttnadsregel jämfört med reglerna i IAS 39. Lätttnadsregeln 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 skatteskuld.

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.

NOT 2 VIKTIGA 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 påverkat 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:

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.

NOT 3 INTÄKTERNAS FÖRDELNING

| TSEK | 2015 | 2014 |
|------------------|---------------|--------------|
| Koncernen | | |
| Nettoomsättning: | | |
| Tjänsteuppdrag | 8 913 | 3 442 |
| Hyresintäkter | 1 318 | – |
| Övriga intäkter | 756 | 519 |
| | 10 986 | 3 961 |

| TSEK | 2015 | 2014 |
|---------------------|--------------|--------------|
| Moderbolaget | | |
| Nettoomsättning: | | |
| Tjänsteuppdrag | 4 370 | 2 517 |
| Övriga intäkter | 589 | 519 |
| | 4 959 | 3 036 |

NOT 4 RÖRELSESEGMENT

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

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

NOT 5 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

Kostnader för ersättningar till anställda

| TSEK | 2015 | 2014 |
|--|--------------|--------------|
| Koncernen | | |
| Löner och ersättningar m.m. | 5 911 | 1 103 |
| Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer (se vidare not 22) | 447 | 87 |
| Sociala avgifter | 1 999 | 368 |
| | 8 357 | 1 557 |

Medelantalet anställda

| | 2015 | varav män | 2014 | varav män |
|-------------------------------|-----------|--------------|----------|------------|
| Moderbolaget | | | | |
| Sverige | 6 | 16% | 3 | 33% |
| Totalt moderbolaget | 6 | 16% | 3 | 33% |
| Dotterföretag | | | | |
| Sverige | 4 | 62,5% | – | 0% |
| Totalt i dotterföretag | 4 | 62,5% | – | 0% |
| Koncernen totalt | 10 | 30% | 3 | 33% |

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| TSEK | 2015 | 2014 |
|---|-------|-------|
| Moderbolaget | | |
| Löner och ersättningar | 3 238 | 1 103 |
| Sociala kostnader (varav pensionskostnad) | 1 298 | 455 |
| | 226 | 87 |

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

| TSEK | 2015 | | 2014 | |
|------------------------------|--|------------------|--|------------------|
| | Ledande befattningshavare (3 personer) | Övriga anställda | Ledande befattningshavare (3 personer) | Övriga anställda |
| Moderbolaget | | | | |
| Löner och andra ersättningar | 3 201 | 2 521 | 2 500 | 1 003 |
| (varav tantiem o.d.) | (81) | (66) | (–) | (–) |
| Moderbolaget totalt | 3 201 | 2 521 | 2 500 | 1 003 |

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

| TSEK | 2015 | 2014 |
|------------------------------|--|--|
| | Ledande befattningshavare (5 personer) | Ledande befattningshavare (5 personer) |
| Koncernen | | |
| Löner och andra ersättningar | 5 130 | 2 500 |
| (varav tantiem o.d.) | (256) | (–) |
| Pensionskostnader | 215 | 9 |
| Pensionsförpliktelser | – | – |

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare

Moderbolaget

2015
TSEK

| | Grundlön/ styrelsearvode | Rörlig ersättning | Övriga förmåner | Pensions- kostnad | Summa |
|--|-----------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------|
| Styrelsens ordförande, CFO (Johan Varland) | | | | | |
| Ersättning från moderbolaget | 1 200 | – | – | – | 1 200 |
| Ersättning från dotterföretag | – | – | – | – | – |
| Styrelseledamot (Peder Johnson) | | | | | |
| Ersättning från moderbolaget | – | – | – | – | – |
| Ersättning från dotterföretag | – | – | – | – | – |
| Styrelseledamot (Patrik Tillman) | | | | | |
| Ersättning från moderbolaget | – | – | – | – | – |
| Ersättning från dotterföretag | – | – | – | – | – |
| Styrelseledamot, Verkställande direktör (Erik Karlin) | | | | | |
| Ersättning från moderbolaget | 1 200 | – | – | – | 1 200 |
| Ersättning från dotterföretag | – | – | – | – | – |
| Andra ledande befattningshavare (3 personer) | | | | | |
| Ersättning från moderbolaget | 720 | 81 | – | 63 | 864 |
| Ersättning från dotterföretag | 1 754 | 175 | – | 153 | 2 082 |
| Summa | 4 874 | 256 | – | 215 | 5 345 |
| Ersättning från moderbolaget | 3 120 | 81 | – | 63 | 3 264 |
| Ersättning från dotterföretag | 1 754 | 175 | – | 153 | 2 082 |

2014
TSEK

| | Grundlön/ styrelsearvode | Rörlig ersättning | Övriga förmåner | Pensions- kostnad | Summa |
|--|-----------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------|
| Styrelsens ordförande, CFO (Johan Varland) | | | | | |
| Ersättning från moderbolaget | 1 200 | – | – | – | 1 200 |
| Ersättning från dotterföretag | – | – | – | – | – |
| Styrelseledamot (Peder Johnson) | | | | | |
| Ersättning från moderbolaget | – | – | – | – | – |
| Ersättning från dotterföretag | – | – | – | – | – |
| Styrelseledamot (Patrik Tillman) | | | | | |
| Ersättning från moderbolaget | – | – | – | – | – |
| Ersättning från dotterföretag | – | – | – | – | – |
| Styrelseledamot, Verkställande direktör (Erik Karlin) | | | | | |
| Ersättning från moderbolaget | 1 200 | – | – | – | 1 200 |
| Ersättning från dotterföretag | – | – | – | – | – |
| Andra ledande befattningshavare (3 personer) | | | | | |
| Ersättning från moderbolaget | 100 | – | – | 9 | 109 |
| Ersättning från dotterföretag | – | – | – | – | – |
| Summa | 2 500 | – | – | 9 | 2 509 |
| Ersättning från moderbolaget | 2 500 | – | – | 9 | 2 509 |
| Ersättning från dotterföretag | – | – | – | – | – |

Ledande befattningshavares ersättningar

Erik Karlin och Johan Varland är inte anställda i bolaget utan erhåller ersättning via arvode från egna bolag. Arvodet uppgår till 2 400 TSEK (2 400). Från och med 1 juli 2016 är båda anställda i Tobin Properties AB.

Övriga ledande befattningshavare har anställts löpande under år 2014–2015 varför jämförelse mellan åren kan vara missvisande.

NOT 6 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

| TSEK | 2015 | 2014 |
|--------------------------|------|------|
| Koncernen | | |
| Grant Thornton Sweden AB | | |
| Revisionsuppdrag | 583 | 340 |
| Övriga tjänster | 315 | 94 |

| Moderbolaget | 2015 | 2014 |
|--------------------------|------|------|
| Grant Thornton Sweden AB | | |
| Revisionsuppdrag | 415 | 142 |
| Övriga tjänster | 40 | 94 |

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

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

NOT 7 FINANSNETTO

| Koncernen TSEK | 2015 | 2014 |
|------------------------------|-------------|---------------|
| Ränteintäkter | 673 | 848 |
| Finansiella intäkter | 673 | 848 |
| Räntekostnader | -407 | -1 199 |
| Övriga finansiella kostnader | - | -200 |
| Finansiella kostnader | -407 | -1 399 |
| Finansnetto | 266 | -551 |

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

| Moderbolaget TSEK | 2015 | 2014 |
|---|--------------|---------------|
| Resultat från andelar i koncernföretag | | |
| Realisationsresultat vid avyttring av andelar | - | -50 |
| | - | -50 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | | |
| Realisationsresultat vid avyttring av andelar | - | 14 549 |
| Nedskrivningar | - | -1 030 |
| | - | 13 519 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter, koncernföretag | 4 778 | 1 147 |
| Ränteintäkter, övriga | 0 | 0 |
| Ränteintäkter på banktillgodohavanden | 181 | 353 |
| Summa | 4 960 | 1 500 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader, övriga | -62 | -1 355 |
| Summa | -62 | -1 355 |

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

NOT 8 BOKSLUTSDISPOSITIONER

| Moderbolaget TSEK | 2015 | 2014 |
|------------------------|------|------|
| Erhållet koncernbidrag | 950 | - |

NOT 9 SKATTER

Redovisat i rapport över resultat

| Koncernen TSEK | 2015 | 2014 |
|---|---------------|------------|
| Aktuell skattekostnad (-)/[skatteintäkt (+)] | | |
| Årets skattekostnad | -2 511 | -41 |
| | -2 511 | -41 |

**Uppskjuten skattekostnad (-)
[skatteintäkt (+)]**

| | | |
|--|-------------|------------|
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -836 | -14 |
| | -836 | -14 |

Totalt redovisad skattekostnad i koncernen **-3 347** **-55**

Avstämning av effektiv skatt

| Koncernen TSEK | 2015 | 2014 |
|---|-----------------------------|------------------------|
| Resultat före skatt | -9 947 | 3 492 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget | 22,0% 2 188 | 22,0% -768 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -33,7% -3 347 | 6,9% -242 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 104,7% 10 413 | -0,3% 11 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | -3,9% -391 | -78,6% 2 746 |
| Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | -123,0% -12 234 | 51,6% -1 803 |
| Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag | 0,2% 24 | 0,0% - |
| Redovisad effektiv skatt | -33,6% -3 347 | 1,6% -55 |

| Moderbolaget TSEK | 2015 | 2014 |
|---|----------------------|----------------------|
| Resultat före skatt | -4 092 | 6 019 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget | 22,0% 900 | 22,0% -1 324 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -0,9% -88 | 6,9% -241 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 0,0% 0 | -91,3% 3 190 |
| Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | -8,2% -812 | 46,5% -1 624 |
| Redovisad effektiv skatt | 0,0% - | 0,0% - |

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

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

| TSEK | 2015 | 2014 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Koncernen | | |
| Skattemässiga underskott | 18 397 | 14 884 |
| | 18 397 | 14 884 |
| Moderbolaget | | |
| Skattemässiga underskott | 18 112 | 14 421 |
| | 18 112 | 14 421 |

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 2014 | Redovisat i årets resultat | Balans per 31 dec 2014 |
|----------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------|
| Periodiseringsfonder | – | 14 | 14 |
| | – | 14 | 14 |

| TSEK | Balans per 1 jan 2015 | Redovisat i årets resultat | Balans per 31 dec 2015 |
|----------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------|
| Periodiseringsfonder | 14 | 836 | 850 |
| | 14 | 836 | 850 |

NOT 10 RESULTAT PER AKTIE

| | Före och efter utspädning | |
|--------------------|---------------------------|-------|
| | 2015 | 2014 |
| Resultat per aktie | –5,78 | –0,89 |

De belopp som använts i täljare och nämnare redovisas nedan.

Resultat per aktie före och efter utspädning Årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare, före och efter utspädning

| TSEK | 2015 | 2014 |
|---|----------------|---------------|
| Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare | –13 436 | 3 469 |
| Utdelning på preferensaktier | –23 000 | –6 613 |
| Resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare, före och efter utspädning | –36 436 | –3 143 |

Vägt genomsnittligt antal stamaktier uppgick till 6 299 (3 544) tusen, vilket har påverkats av nyemission i december under aktuellt år och aktiesplit under föregående år. Antalet utestående stamaktier vid årets slut var 8 118 (6 243) tusen.

NOT 11 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

| Koncernen TSEK | Inventarier |
|---|-------------|
| Anskaffningsvärde | |
| Ingående balans 1 januari 2014 | 149 |
| Förvärv | 38 |
| Avyttringar och utrangeringar | –14 |
| Utgående balans 31 december 2014 | 173 |
| Ingående balans 1 januari 2015 | 173 |
| Förvärv | 235 |
| Avyttringar och utrangeringar | –31 |
| Utgående balans 31 december 2015 | 377 |
| Avskrivningar | |
| Ingående balans 1 januari 2014 | –45 |
| Årets avskrivningar | –36 |
| Avyttringar och utrangeringar | – |
| Utgående balans 31 december 2014 | –81 |
| Ingående balans 1 januari 2015 | –81 |
| Årets avskrivningar | –75 |
| Avyttringar och utrangeringar | 12 |
| Utgående balans 31 december 2015 | –144 |
| Redovisade värden | |
| Per 2014-01-01 | 104 |
| Per 2014-12-31 | 92 |
| Per 2015-01-01 | 92 |
| Per 2015-12-31 | 233 |

| Moderbolaget TSEK | Inventarier |
|---|-------------|
| Anskaffningsvärde | |
| Ingående balans 1 januari 2014 | 149 |
| Förvärv | 38 |
| Avyttringar och utrangeringar | –14 |
| Utgående balans 31 december 2014 | 173 |
| Ingående balans 1 januari 2015 | 173 |
| Förvärv | 235 |
| Avyttringar och utrangeringar | –31 |
| Utgående balans 31 december 2015 | 377 |
| Avskrivningar | |
| Ingående balans 1 januari 2014 | –45 |
| Årets avskrivningar | –36 |
| Avyttringar och utrangeringar | – |
| Utgående balans 31 december 2014 | –81 |
| Ingående balans 1 januari 2015 | –81 |
| Årets avskrivningar | –75 |
| Avyttringar och utrangeringar | 12 |
| Utgående balans 31 december 2015 | –145 |
| Redovisade värden | |
| Per 2014-01-01 | 104 |
| Per 2014-12-31 | 92 |
| Per 2015-01-01 | 92 |
| Per 2015-12-31 | 233 |

NOT 12 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

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

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

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

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

| Pardes Holding AB TSEK | 2015 | 2014 |
|--|---------------|---------------|
| Nettoomsättning (100%) | 34 | 671 |
| Resultat (överensstämmer med totalresultat) (100%) | -5 099 | 1 739 |
| Omsättningstillgångar (100%) | 406 061 | 304 664 |
| Anläggningstillgångar (100%) | - | - |
| Kortfristiga skulder (100%) | -5 106 | -13 418 |
| Långfristiga skulder (100%) | -305 769 | -199 553 |
| Nettotillgångar (100%) | 95 186 | 91 693 |
| Koncernens andel av nettotillgångar (50%) | 47 593 | 45 846 |
| Redovisat värde på intresseföretag | 47 593 | 45 846 |

| SBG Gravensteiner AB TSEK | 2015 | 2014 |
|--|---------------|---------------|
| Nettoomsättning (100%) | 1 | 9 804 |
| Resultat (överensstämmer med totalresultat) (100%) | -7 916 | -3 210 |
| Omsättningstillgångar (100%) | 535 771 | 274 031 |
| Anläggningstillgångar (100%) | - | 138 467 |
| Kortfristiga skulder (100%) | -39 650 | -29 495 |
| Långfristiga skulder (100%) | -408 331 | -287 296 |
| Nettotillgångar (100%) | 87 790 | 95 706 |
| Koncernens andel av nettotillgångar (36%) | 14 599 | 17 469 |
| Redovisat värde på intresseföretag | 14 599 | 17 469 |

| Gladan Holding AB TSEK | 2015 | 2014 |
|--|---------------|-------------|
| Nettoomsättning (100%) | 858 | - |
| Resultat (överensstämmer med totalresultat) (100%) | -3 837 | - |
| Omsättningstillgångar (100%) | 6 745 | - |
| Anläggningstillgångar (100%) | 162 885 | - |
| Kortfristiga skulder (100%) | -4 036 | - |
| Långfristiga skulder (100%) | -133 331 | - |
| Nettotillgångar (100%) | 32 263 | - |
| Koncernens andel av nettotillgångar (25%) | 8 066 | - |
| Redovisat värde på intresseföretag | 8 066 | - |

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

| TSEK | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2014-01-01 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Redovisat värde | -281 | -428 | 14 355 |
| Koncernens andel av: | | | |
| Resultat | 88 | -882 | -227 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - |
| Summa totalresultat | 88 | -882 | -227 |

NOT 13 MODERBOLAGETS ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

| Intresseföretag TSEK | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2014-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | |
| Vid årets början | 66 453 | 14 874 | 7 785 |
| Inköp | 8 990 | 57 109 | 8 989 |
| Försäljningar | -125 | -5 830 | -2 000 |
| Omklassificeringar | - | 300 | 100 |
| Utgående balans 31 december | 75 318 | 66 453 | 14 874 |
| Akkumulerade nedskrivningar | | | |
| Vid årets början | -1 030 | - | - |
| Årets nedskrivningar | - | -1 030 | - |
| Utgående balans 31 december | -1 030 | -1 030 | - |
| Redovisat värde | 74 288 | 65 423 | 14 874 |

Specifikation av moderbolagets direkt ägda innehav av andelar i intresseföretag

| Företag, org. nr. och säte TSEK | Antal andelar | Röst- och kapital- andel i procent | Redovisat värde |
|---|------------------|---|--------------------|
| 2015 | | | |
| Intresseföretag | | | |
| Solterrassen i Solsidan AB, 556818-9467, Stockholm | 150 | 30% | – |
| Pardes Holding AB, 556827-3139, Stockholm | 50 000 | 50% | 45 000 |
| SBG Gravensteiner AB, 556772-1476, Stockholm | 576 420 | 36% | 20 298 |
| Gladan Holding AB, 559036-4179, Stockholm | 25 000 | 25% | 8 990 |
| | | | 74 288 |
| 2014 | | | |
| Intresseföretag | | | |
| Solterrassen i Solsidan AB, 556818-9467, Stockholm | 150 | 30% | – |
| Pardes Holding AB, 556827-3139, Stockholm | 50 000 | 50% | 45 000 |
| Ecklinville AB, 556861-0223, Stockholm | 25 000 | 50% | 125 |
| SBG Gravensteiner AB, 556772-1476, Stockholm | 576 420 | 36% | 20 298 |
| | | | 65 423 |

För mer information om moderbolagets intresseföretag se not 12.

NOT 14 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG OCH INTRESSEFÖRETAG

Moderbolaget
Fordringar hos koncernföretag

| TSEK | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2014-01-01 |
|--|----------------|---------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | |
| Vid årets början | 45 885 | 621 | – |
| Inköp | 98 820 | 75 840 | 1 051 |
| Försäljningar | –34 318 | –30 300 | –266 |
| Omklassificeringar | – | –277 | –164 |
| Utgående balans 31 december | 110 386 | 45 885 | 621 |
| Redovisat värde | 110 386 | 45 885 | 621 |

Fordringar hos intresseföretag

| TSEK | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2014-01-01 |
|--|--------------|--------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | |
| Vid årets början | 9 815 | 10 347 | 3 246 |
| Inköp | 6 000 | 13 734 | 7 253 |
| Försäljningar | –9 816 | –13 965 | –52 |
| Omklassificeringar | – | –300 | –100 |
| Utgående balans 31 december | 6 000 | 9 815 | 10 347 |
| Redovisat värde | 6 000 | 9 815 | 10 347 |

NOT 15 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

| Koncernen TSEK | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2014-01-01 |
|---|--------------|---------------|---------------|
| Långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar | | | |
| Fordringar hos intresseföretag | 6 000 | 9 815 | 10 347 |
| Övrigt | 1 290 | 2 865 | 305 |
| | 7 290 | 12 680 | 10 652 |
| Övriga fordringar som är omsättningstillgångar | | | |
| Fordringar hos intresseföretag | 1 000 | 512 | 479 |
| Momsfordran | 1 371 | 1 301 | – |
| Övrigt | 3 049 | 3 034 | 2 635 |
| Summa övriga fordringar som är omsättningstillgångar | 5 420 | 4 847 | 3 114 |
| Långfristiga fordringar Moderbolaget | | | |
| TSEK | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2014-01-01 |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | |
| Vid årets början | 12 680 | 10 652 | 3 246 |
| Inköp | 6 390 | 16 294 | 7 558 |
| Försäljningar | –11 816 | –13 965 | –52 |
| Omklassificeringar | – | –300 | –100 |
| Utgående balans 31 december | 7 255 | 12 680 | 10 652 |
| Redovisat värde | 7 255 | 12 680 | 10 652 |

NOT 16 PROJEKTFASTIGHETER

| Koncernen TSEK | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2014-01-01 |
|--|----------------|---------------|--------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | |
| Fastigheter under uppförande | 232 979 | 85 705 | 1 310 |
| | 232 979 | 85 705 | 1 310 |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | |
| Vid årets början | 85 705 | 1 310 | – |
| Tillgångsförvärv | 147 274 | 84 395 | 1 310 |
| Utgående balans 31 december | 232 979 | 85 705 | 1 310 |

NOT 17 EXPLOATERINGSFASTIGHETER

| Koncernen TSEK | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2014-01-01 |
|--|---------------|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | |
| Fastigheter med byggnader | 53 294 | – | – |
| | 53 294 | – | – |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | |
| Vid årets början | – | – | – |
| Förvärv | 53 294 | – | – |
| Utgående balans 31 december | 53 294 | – | – |

NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| TSEK | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2014-01-01 |
|---------------------|------------|------------|------------|
| Koncernen | | | |
| Hyra | 270 | 149 | 141 |
| Ränteintäkter | 339 | 158 | – |
| Övrigt | 330 | 96 | 25 |
| | 939 | 404 | 166 |
| Moderbolaget | | | |
| Hyra | 270 | 149 | 141 |
| Ränteintäkter | 339 | 158 | – |
| Övrigt | 269 | 96 | 25 |
| | 878 | 404 | 166 |

NOT 19 LIKVIDA MEDEL

| Koncernen TSEK | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2014-01-01 |
|---|----------------|--------------|------------|
| Följande delkomponenter ingår i likvida medel: | | | |
| Kassa och banktillgodohavanden | 151 740 | 1 444 | 356 |
| Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel | – | – | – |
| Summa enligt rapporten över finansiell ställning | 151 740 | 1 444 | 356 |
| Summa enligt rapporten över kassaflöden | 151 740 | 1 444 | 356 |

NOT 20 EGET KAPITAL

| Typer av aktier Tusentals aktier | 2015 | 2014 |
|--|-------|-------|
| Stamaktier | | |
| Emitterade per 1 januari | 6 243 | 125 |
| Kontantemission | 1 875 | – |
| Aktiesplit | – | 6 118 |
| Emitterade per 31 december – betalda | 8 118 | 6 243 |
| Ikke-inlösningsbara preferensaktier | | |
| Emitterade per 1 januari | 1 150 | – |
| Kontantemission | 850 | 1 150 |
| Emitterade per 31 december – betalda | 2 000 | 1 150 |

Per den 31 december 2015 omfattade det registrerade aktiekapitalet 8 117 500 stamaktier (6 242 500), 2 000 000 preferensaktier med rätt till kumulativ utdelning (1 500 000). Samtliga aktier har ett kvotvärde på 0,1 kr.

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 kr vardera med avstämningsdag den 10 juni och 10 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 utbetalda förfallen utdelning.

UTDELNING

Efter balansdagen har styrelsen föreslagit följande utdelning. Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 2016-06-03.

| TSEK | 2015 | 2014 |
|---|---------------|---------------|
| 0,25 kr per stamaktie (0,32 kr) | 2 029 | 2 000 |
| 11,50 kr per preferensaktie (11,50 kr) | 23 000 | 23 000 |
| | 25 029 | 25 000 |
| Redovisad utdelning per stamaktie | 0,25 kr | 0,32 kr |
| Redovisad utdelning per preferensaktie | 5,75 kr | 5,75 kr |
| Ej redovisad kumulativ företrädesrätt till utdelning per preferensaktie | 5,75 kr | 5,75 kr |

MODERBOLAGET

Bundna fonder

Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

Fritt eget kapital

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

Överkursfond

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

Balanserade vinstmedel

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

NOT 21 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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

| Koncernen TSEK | 2015 | 2014 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Långfristiga skulder | | |
| Banklån | 76 000 | 34 000 |
| | 76 000 | 34 000 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Banklån | 86 000 | – |
| Checkräkningskredit | 8 319 | 960 |
| | 94 319 | 960 |

VILLKOR OCH ÅTERBETALNINGSTIDER

Villkor och återbetalningstider se tabell nedan. Säkerhet för banklånen är utställda med ett belopp av 86 400 TSEK (34 000) i företagets mark och byggnad (se även not 16 och 17).

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

| TSEK | Valuta | Nominell ränta | Förfall | 2014 | |
|------------------------------------|--------|----------------|------------|-----------------|-----------------|
| | | | | Nominellt värde | Redovisat värde |
| Banklån | SEK | 3,42% | 2016-03-30 | 34 000 | 34 000 |
| Checkkredit | SEK | 3,35% | 2015-12-31 | 960 | 960 |
| Totala räntebärande skulder | | | | 34 960 | 34 960 |

NOT 22 PENSIONER

Allmän beskrivning av pensionsplanerna

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

Avgiftsbestämda pensionsplaner

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

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

| TSEK | 2015 | 2014 |
|--------------------------------------|------|------|
| Koncernen | | |
| Kostnader för avgiftsbestämda planer | 447 | 87 |
| Moderbolaget | | |
| Kostnader för avgiftsbestämda planer | 226 | 87 |

NOT 23 ÖVRIGA SKULDER

| Koncernen TSEK | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2014-01-01 |
|------------------------------------|---------------|--------------|--------------|
| Övriga långfristiga skulder | | | |
| Skulder till lägenhetsköpare | 19 884 | – | – |
| Övriga skulder | – | 1 340 | 8 298 |
| | 19 884 | 1 340 | 8 298 |
| Övriga kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till intresseföretag | – | – | 3 100 |
| Momsskuld | 4 431 | – | 150 |
| Personalrelaterade skulder | 182 | 43 | 10 |
| Skuld avseende fastighetsförvärv | – | 3 590 | – |
| Övriga skulder | – | 1 036 | 698 |
| | 4 613 | 4 669 | 3 958 |

Moderbolaget

| TSEK | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2014-01-01 |
|------------------------------------|------------|--------------|--------------|
| Övriga långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder | – | – | 7 894 |
| | – | – | 7 894 |
| Övriga kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till intresseföretag | – | – | 3 100 |
| Momsskuld | – | – | 150 |
| Personalrelaterade skulder | 100 | 43 | 10 |
| Skuld avseende fastighetsförvärv | – | 1 700 | – |
| Övriga skulder | 1 | 36 | 698 |
| | 101 | 1 779 | 3 958 |

NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| TSEK | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2014-01-01 |
|-----------------------------------|------------|--------------|--------------|
| Koncernen | | | |
| Semesterlön och sociala kostnader | 328 | 57 | 39 |
| Upplupna räntekostnader | – | 305 | 1 016 |
| Övriga upplupna kostnader | 660 | 1 571 | 60 |
| | 988 | 1 932 | 1 115 |

Moderbolaget

| TSEK | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2014-01-01 |
|-----------------------------------|------------|--------------|--------------|
| Semesterlön och sociala kostnader | 214 | 57 | 39 |
| Upplupna räntekostnader | – | – | 1 005 |
| Övriga upplupna kostnader | 181 | 1 551 | 50 |
| | 395 | 1 608 | 1 093 |

NOT 25 FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA INSTRUMENT

Finanspolicy och finansiell riskhantering

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

Likviditet- och finansieringsrisk

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

Per den 31 december 2015 uppgick koncernens långfristiga räntebärande skulder till 76 MSEK (34). Därtill fanns kortfristiga räntebärande skulder i form av utnyttjad checkräkningskredit uppgående till 8 MSEK (1). Per balansdagen fanns tillgängligt kreditutrymme i form av outnyttjad checkräkningskredit uppgående till 2 MSEK (0).

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

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

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

Koncernen TSEK

| 2015-12-31 | Nominellt belopp | jan–jun 2016 | jul–dec 2016 | 2017 | 2018–2020 |
|---|---------------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
| Räntebärande skulder | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 170 319 | 110 319 | – | 20 000 | 40 000 |
| Summa räntebärande skulder | 170 319 | 110 319 | – | 20 000 | 40 000 |
| Räntebetalningar | | 2 910 | 2 075 | 3 100 | 3 490 |
| Ej räntebärande skulder | | | | | |
| Leverantörsskulder | 10 886 | 10 886 | | | |
| Summa ej räntebärande skulder | 10 886 | 10 886 | – | – | – |
| Summa betalningar av ränta och kapitalbelopp | 181 205 | 124 115 | 2 075 | 23 100 | 43 490 |
| 2014-12-31 | Nominellt belopp | jan–jun 2015 | jul–dec 2015 | 2016 | |
| Räntebärande skulder | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 34 960 | 960 | 34 000 | | |
| Summa räntebärande skulder | 34 960 | 960 | 34 000 | – | – |
| Räntebetalningar | | 550 | 275 | | |
| Ej räntebärande skulder | | | | | |
| Övriga långfristiga skulder | 1 340 | | | 1 340 | |
| Övriga kortfristiga skulder | 4 626 | 4 626 | | | |
| Leverantörsskulder | 5 383 | 5 383 | | | |
| Summa ej räntebärande skulder | 11 349 | 10 009 | – | 1 340 | – |
| Summa betalningar av ränta och kapitalbelopp | 46 309 | 11 519 | 34 275 | 1 340 | – |

Ränterisk

Ränterisk utgörs av risken att en förändring av marknadsräntor får en negativ påverkan på resultatet. Av koncernens räntebärande skulder löpte per balansdagen 86 MSEK (34) med rörlig ränta (1M respektive 3M STIBOR).

Förändrade marknadsräntor påverkar därför koncernens räntekostnader hänförliga till skulderna till kreditinstitut.

En samtidig ökning av samtliga relevanta marknadsräntor med 100 räntepunkter skulle öka koncernens årliga räntekostnader (före skatt) med 910 TSEK (340), 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 591 TSEK (1 277). 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. Risken för kreditförluster på dessa fordringar bedöms dock som låg.

Per den 31 december 2015 hade koncernen en betydande exponering för kreditrisk sett till storleken på likvida medel. Likvida medel består dock endast av banktillgodohavanden i svenska affärsbanker. Risken för kreditförluster kopplat till likvida medel bedömdes därför som mycket låg.

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

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

väsentlig påverkan på skuldernas verkliga värde. Samtliga kundfordringar och leverantörsskulder är kortfristiga vilket medför att deras redovisade värden också bedöms vara rimliga approximationer av verkligt värde.

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

| Koncernen TSEK | Not | Låne- och kundfordringar | | | Andra finansiella skulder | | |
|---|-----|--------------------------|---------------|---------------|---------------------------|---------------|---------------|
| | | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2014-01-01 | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2014-01-01 |
| Finansiella tillgångar | | | | | | | |
| Långfristiga fordringar hos intresseföretag | | 6 000 | 9 815 | 10 347 | | | |
| Övriga långfristiga fordringar | | 1 290 | 2 865 | 305 | | | |
| Kundfordringar | | 591 | 1 277 | 814 | | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 4 049 | 3 546 | 2 635 | | | |
| Likvida medel | | 151 740 | 1 444 | 356 | | | |
| | | 163 670 | 18 947 | 14 457 | – | – | – |
| Finansiella skulder | | | | | | | |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | 76 000 | 34 000 | – |
| Övriga långfristiga skulder | | | | | – | 1 340 | 8 298 |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | 94 319 | 960 | 790 |
| Leverantörsskulder | | | | | 10 886 | 5 383 | 874 |
| Övriga kortfristiga skulder | | | | | – | 4 626 | 3 798 |
| | | – | – | – | 181 205 | 46 309 | 13 760 |

NOT 26 OPERATIONELL LEASING

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

| TSEK | 2015 | 2014 |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Koncernen | | |
| Inom ett år | 1 095 | 1 075 |
| Mellan ett år och fem år | 3 285 | 3 226 |
| Längre än fem år | – | – |
| | 4 380 | 4 301 |
| Moderbolaget | | |
| Inom ett år | 1 095 | 1 075 |
| Mellan ett år och fem år | 3 285 | 3 226 |
| Längre än fem år | – | – |
| | 4 380 | 4 301 |

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 marknads-hyrorna. Inga avtal innebär krav på förlängning.

Indexklausuler förekommer i leasingavtalen. Leasingavtalen innehåller restriktioner för utdelning, ta upp lån samt ingå nya leasingavtal.

Kostnadsförda avgifter för operationella leasingavtal uppgår till

| TSEK | 2015 | 2014 |
|---|--------------|--------------|
| Koncernen | | |
| Minimileaseavgifter | 1 029 | 1 029 |
| Variabla avgifter | 66 | 46 |
| Totala leasingkostnader | 1 095 | 1 075 |
| Leasingintäkter avseende objekt som vidareuthyrts uppgår till | – | – |
| Moderbolaget | | |
| Minimileaseavgifter | 1 029 | 1 029 |
| Variabla avgifter | 66 | 46 |
| Totala leasingkostnader | 1 095 | 1 075 |

Leasingavtal där företaget är leasegivare

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

| TSEK | 2015 | 2014 |
|--------------------------|--------------|----------|
| Koncernen | | |
| Inom ett år | 2 692 | – |
| Mellan ett år och fem år | 2 720 | – |
| Längre än fem år | – | – |
| | 5 412 | – |
| Moderbolaget | | |
| Inom ett år | – | – |
| Mellan ett år och fem år | – | – |
| Längre än fem år | – | – |
| | – | – |

NOT 27 STÄLLDA SÄKERHETER, EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH EVENTUALTILLGÅNGAR

| Koncernen TSEK | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2014-01-01 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| Ställda säkerheter | | | |
| Övriga ställda panter och säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar | 86 400 | 34 000 | – |
| Företagsinteckningar | 10 259 | 1 259 | 1 259 |
| Företagshypotek | – | – | 300 |
| | 96 659 | 35 259 | 1 559 |

Summa ställda säkerheter 96 659 35 259 1 559

Eventualförpliktelser/ Ansvarsförbindelser

| | | | |
|---|----------------|---------------|--------------|
| Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag | 101 050 | 34 000 | 2 950 |
| Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag | 455 000 | – | – |
| Summa eventualförpliktelser | 556 050 | 34 000 | 2 950 |

| Moderbolaget TSEK | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2014-01-01 |
|--------------------------------------|---------------|--------------|--------------|
| Ställda säkerheter | | | |
| Övriga ställda panter och säkerheter | | | |
| Företagsinteckningar | 10 259 | 1 259 | 1 259 |
| Företagshypotek | – | – | 300 |
| | 10 259 | 1 259 | 1 559 |

Summa ställda säkerheter 10 259 1 259 1 559

Eventualförpliktelser/ Ansvarsförbindelser

| | | | |
|---|----------------|---------------|--------------|
| Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag | 101 000 | 34 000 | 2 950 |
| Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag | 295 000 | – | – |
| Summa eventualförpliktelser | 396 000 | 34 000 | 2 950 |

NOT 28 NÄRSTÅENDE

NÄRSTÅENDERELATIONER

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

Sammanställning över närståendetransaktioner

| Koncernen TSEK | År | Försäljning av varor/ tjänster till närstående | Inköp av varor/ tjänster från närstående | Övrigt (t.ex. ränta, utdelning) | Fordran på närstående per 31 december | Skuld till närstående per 31 december |
|--------------------|------|--|--|---------------------------------------|---|---|
| Närståenderelation | | | | | | |
| Intresseföretag | 2015 | 4 463 | – | 355 | 6 000 | – |
| Intresseföretag | 2014 | 3 493 | – | 495 | 9 815 | – |
| Andra närstående | 2015 | 30 | – | – | – | – |
| Andra närstående | 2014 | 30 | – | – | – | – |

| Moderbolaget TSEK | År | Försäljning av varor/ tjänster till närstående | Inköp av varor/ tjänster från närstående | Övrigt (t.ex. ränta, utdelning) | Fordran på närstående per 31 december | Skuld till närstående per 31 december |
|----------------------|------|--|--|---------------------------------------|---|---|
| Närståenderelation | | | | | | |
| Dotterföretag | 2015 | 345 | – | 4 423 | 110 386 | – |
| Dotterföretag | 2014 | 20 | – | 652 | 45 885 | – |
| Intresseföretag | 2015 | 3 885 | – | 355 | 6 000 | – |
| Intresseföretag | 2014 | 2 290 | – | 495 | 9 815 | – |
| Andra närstående | 2015 | 30 | – | – | – | – |
| Andra närstående | 2014 | 30 | – | – | – | – |

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

befattningshavare per balansdagen förekommer ej.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter och dess nära familjemedlemmar kontrollerar 63 % av rösterna i företaget. Lån till styrelseledamöter eller ledande

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

NOT 29 KONCERNFÖRETAG

Innehav i dotterföretag

| | Dotterföretagets säte, land | Ägarandel i % | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|---------------|------------|------------|
| | | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2014-01-01 |
| NDS Fagerö AB | Stockholm, Sverige | 100% | 82% | 82% |
| Tobin Properties Projektutveckling AB | Stockholm, Sverige | 100% | 100% | – |
| Klaräpple Fastighets AB | Stockholm, Sverige | 100% | 100% | – |
| Menigasker AB | Stockholm, Sverige | 100% | – | – |
| Melonkalvill AB | Stockholm, Sverige | 100% | – | – |
| Lundbytorp Fastighets AB | Stockholm, Sverige | 100% | – | – |
| Brf Laxton i Nacka | Stockholm, Sverige | 67% | 67% | – |
| Brf Lord Lambourne | Stockholm, Sverige | 67% | – | – |
| Läderrenett Fastigheter AB | Stockholm, Sverige | 100% | – | – |
| Brf Skräddaren | Stockholm, Sverige | 67% | – | – |
| Popaul Ek för | Stockholm, Sverige | 67% | – | – |
| Hem & Hus Slaktaren AB | Stockholm, Sverige | 67% | – | – |
| Golfbäcken Holding AB | Stockholm, Sverige | 86% | – | – |

| Moderbolaget TSEK | 2015 | 2014 |
|--|--------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 582 | 205 |
| Inköp | 9 339 | 150 |
| Försäljningar | – | –50 |
| Lämnat koncernbidrag | – | 277 |
| Utgående balans 31 december | 9 921 | 582 |
| Redovisat värde den 31 december | 9 921 | 582 |

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag

| Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte | Antal andelar | Andel i % | Redovisat värde | | |
|--|------------------|-----------|-----------------|------------|------------|
| | | | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2014-01-01 |
| NDS Fagerö AB, 556803-5538, Stockholm | 50 000 | 100% | 9 565 | 369 | 205 |
| Tobin Properties Projektutveckling AB, 556971-7399, Stockholm | 50 000 | 100% | 163 | 163 | – |
| Klaräpple Fastighets AB, 556972-1243, Stockholm | 50 000 | 100% | 50 | 50 | – |
| Menigasker AB, 559000-0336, Stockholm | 50 000 | 100% | 50 | – | – |
| Lundbytorp Fastighets AB, 559000-0328, Stockholm | 50 000 | 100% | 50 | – | – |
| Golfbäcken Holding AB, 559003-1869, Stockholm | 43 000 | 86% | 43 | – | – |

NOT 30 SPECIFIKATIONER TILL RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

| Likvida medel – koncernen TSEK | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2014-01-01 |
|---|----------------|--------------|------------|
| Följande delkomponenter ingår i likvida medel: | | | |
| Kassa och banktillgodohavanden | 151 740 | 1 444 | 356 |
| Summa enligt rapport över finansiell ställning | 151 740 | 1 444 | 356 |
| Summa enligt rapporten över kassaflöden | 151 740 | 1 444 | 356 |

| Likvida medel – moderbolaget TSEK | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2014-01-01 |
|---|----------------|------------|------------|
| Följande delkomponenter ingår i likvida medel: | | | |
| Kassa och banktillgodohavanden | 130 439 | 97 | 71 |
| Summa enligt balansräkningen | 130 439 | 97 | 71 |
| Summa enligt rapporten över kassaflöden | 130 439 | 97 | 71 |

| Betalda räntor och erhållen utdelning TSEK | 2015 | 2014 |
|---|------|-------|
| Koncernen | | |
| Erhållen ränta | 317 | 353 |
| Erlagd ränta | –407 | –1199 |
| Moderbolaget | | |
| Erhållen ränta | 181 | 353 |
| Erlagd ränta | –62 | –1155 |

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet TSEK

| Koncernen | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------|--------------|----------------|
| Avskrivningar | 75 | 36 |
| Nedskrivningar | 0 | 1 030 |
| Resultatandelar i intresseföretag | 1 728 | –12 833 |
| Övriga poster | 67 | 14 |
| | 1 871 | –11 754 |

| Moderbolaget | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------|-----------|----------------|
| Avskrivningar | 75 | 36 |
| Nedskrivningar | 0 | 1 030 |
| Resultatandelar i intresseföretag | – | –14 549 |
| Övriga poster | 19 | 14 |
| | 95 | –13 469 |

Förvärv av dotterföretag och andra affärsenheter – koncernen TSEK

| Förvärvade tillgångar och skulder | 2015 | 2014 |
|--|--------------|------------|
| Projektfastigheter | 3 062 | – |
| Rörelsefordringar | – | – |
| Likvida medel | 151 | 100 |
| Summa tillgångar | 3 213 | 100 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 2 352 | – |
| Kortfristiga rörelseskulder | 714 | – |
| Summa avsättningar och skulder | 3 066 | – |
| Köpeskilling: | | |
| Utbetald köpeskilling | –9 339 | –100 |
| Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten | 151 | 100 |
| Påverkan på likvida medel | –9 188 | – |

NOT 31 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efter rapportperiodens utgång har Tobin Properties tecknat bindande avtal om försäljning av lägenheter till ett värde om 489 MSEK inklusive långsiktiga fastighetslån i bostadsrättsföreningarna.

Tobin Properties tecknade den 7 april avtal om förvärv av bygggrätter för cirka 150 lägenheter i Roslags-Näsby. Detaljplanen har vunnit laga kraft vilket möjliggör en byggstart under 2016.

Den första etappen i projekt Äril i Norra Djurgårdsstaden säljstartade i maj. Förhandsintresset var mycket stort och de 40 lägenheterna såldes på mindre än fem veckor. Säljstarten av den andra etappen inleddes den 22 augusti och omfattar 36 bostäder.

Tobin tecknade i juni förvärvsavtal avseende tomträtterna till fastigheterna Gladan 6 och Gladan 7 i Stadshagen på västra Kungsholmen i Stockholm. Fastigheterna omfattar 7 500 kvm och är fullt uthyrda till skola och kontor. Köpeskillingen uppgår till 283 MSEK och förvärvet genomförs tillsammans med Fridhems Fastighetsutveckling Stockholm AB. Tobin delägar sedan tidigare tomträtten till Gladan 5 i området.

Beslut om inlösen av hälften av alla preferensaktier för en sammanlagd inlösenlikvid om 110 MSEK. Utbetalningen av lösenbeloppet skedde den 18 juli 2016.

1 juli emitterades ett treårigt säkerställt obligationslån om 225 MSEK. Likviden ska användas för investeringar i projekt och för inlösen av preferensaktier av serie A motsvarande en sammanlagd inlösenlikvid om 110 MSEK.

Den 26 juli godkändes Tobin Properties ansökan om notering av obligationslånet på Nasdaq First North Bond Market. Obligationslånet, under kortnamnet Tobin_101 och ISIN-kod SE0008347371, noterades den 27 juli 2016 för institutionell handel.

Den 14 september emitterade Tobin ytterligare obligationer om 75 MSEK under bolagets befintliga utestående obligationslån med ett rambelopp om 500 MSEK.

I juli tecknades avtal om förvärv av en kommersiell fastighet i Orminge i Nacka. Fastigheten är fullt uthyrd med årliga driftnetton om 1,2 MSEK. Bolaget har för avsikt att i samarbete med Nacka kommun driva detaljplan för bostäder. Köpeskillingen uppgår till 19,5 MSEK samt en tilläggsköpeskillning vid lagakraftvunnen detaljplan för bostäder. Priset på tilläggsköpeskillningen är beroende av den blivande bygggrätterns storlek.

NOT 32 UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

Tobin Properties AB (publ.), org.nr 556733-4379, är ett svenskt registrerat 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 2015 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. I koncernen ingår även ägd andel av innehaven i intresseföretag.

NOT 33 FÖRKLARINGAR AVSEENDE ÖVERGÅNG TILL IFRS

Denna finansiella rapport för koncernen är den första som upprättats med tillämpning av IFRS, vilket framgår av not 1.

De redovisningsprinciper som anges i not 1 har tillämpats vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter för räkenskapsåret 2015 och för jämförelseåren 2014 samt för koncernens öppningsbalans den 1 januari 2014. Vid upprättandet av koncernens öppningsbalansräkning har belopp som redovisats enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper justerats enligt IFRS. Förklaringar till hur övergången från tidigare redovisningsprinciper till IFRS har påverkat koncernens finansiella ställning, finansiella resultat och kassaflöden framgår av följande tabeller och förklaringar till dessa.

a) Reversering av uppskrivning av fastighet samt reversering av uppskjuten skatt avseende uppskrivning

Byggnader och mark redovisade per 2015-12-31 har omklassificerats till exploateringsfastigheter och redovisas i enlighet med IAS 2, Varulager, till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet varför en uppskrivning av en projekt/exploateringsfastighet inte är möjlig och tidigare uppskrivning har därmed återförts. Även uppskjuten skatt hänförlig till uppskrivning har därmed återförts.

b) Omrubricering av övriga intäkter till nettoomsättning

Tidigare redovisade övriga intäkter möter inte definitionen enligt IFRS av övriga intäkter. Dessa intäkter har omklassificerats till nettoomsättning.

c) Omklassificering av pågående nyanläggning till projektfastigheter

Pågående nyanläggningar har omklassificerats till projektfastigheter och redovisas i enlighet med IAS 2, Varulager, till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

d) Omklassificering av byggnader och mark (förvaltningsfastigheter) till exploateringsfastigheter

Byggnader och mark uppfyller inte definitionen av anläggningstillgång varför dessa omklassificerats till exploateringsfastigheter som redovisas enligt IAS 2, Varulager, då Tobin är ett fastighetsutvecklingsföretag och affärsidén inte är att förvalta fastigheter utan att utveckla fastigheter.

e) Redovisning av förvärv som tillgångsförvärv

Förvärv av aktier i fastighetsbolag har redovisats med full uppskjuten skatt om 22 %. Då dessa förvärv utgör tillgångsförvärv enligt IFRS redovisas ingen uppskjuten skatt i enlighet med IAS 12.15.

f) Redovisning av innehav som intresseföretag

Omklassificering av dotterföretag till intresseföretag – Bedömning har skett i enlighet med kriterierna i IFRS 3 och IFRS 10 för att fastställa om bestämmande inflytande föreligger eller inte. 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. Dekonsolidering har skett av de innehav Tobin bedömer att de inte har bestämmande inflytande över. Redovisning av dessa innehav sker enligt kapitalandelsmetoden enligt IAS 28 Intresseföretag och Joint Ventures. I och med detta har en stor del av tidigare minoritetsintresse bokats bort.

Rapport över finansiell ställning för koncernen, 1 januari 2014

| TSEK | Enligt tidigare principer | a) Reversering av uppskrivning av fastighet | b) Omrubricering | c) Omklassificering av pågående nyanläggning | d) Omklassificering av byggnader och mark | e) Redovisning av förvärv som tillgångsförvärv | f) Redovisning av innehav som IF | Enligt IFRS |
|--|---------------------------|---|------------------|--|---|--|----------------------------------|---------------|
| Tillgångar | | | | | | | | |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 104 | | | | | | | 104 |
| Andelar i intresseföretag | | | | | | | 14 355 | 14 355 |
| Fordringar hos intresseföretag | | | 10 347 | | | | | 10 347 |
| Andra långfristiga fordringar | 58 002 | | -10 347 | | | | -47 351 | 305 |
| Summa anläggningstillgångar | 58 106 | - | - | - | - | - | -32 996 | 25 110 |
| Projektfastigheter | 88 425 | | | | | | -87 115 | 1 310 |
| Kundfordringar | 814 | | | | | | | 814 |
| Aktuell skattefordran | 426 | | | | | | -426 | - |
| Fordringar hos intresseföretag | - | | 479 | | | | | 479 |
| Övriga fordringar | 6 709 | | | | | | -4 074 | 2 635 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 3 954 | | -479 | | | | -3 309 | 166 |
| Likvida medel | 88 304 | | | | | | -87 949 | 356 |
| Summa omsättningstillgångar | 188 633 | - | - | - | - | - | -182 873 | 5 760 |
| Summa tillgångar | 246 739 | - | - | - | - | - | -215 869 | 30 870 |
| Eget kapital | | | | | | | | |
| Aktiekapital | 125 | | | | | | | 125 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 21 665 | | | | | | -9 750 | 11 915 |
| Balanserade vinstmedel inklusive åretsresultat | 23 512 | | | | | | -19 765 | 3 746 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 45 302 | - | - | - | - | - | -29 515 | 15 786 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 100 672 | | | | | | -100 639 | 33 |
| Summa eget kapital | 145 973 | - | - | - | - | - | -130 154 | 15 819 |
| Skulder | | | | | | | | |
| Lån till vinstandelsbevis | 3 000 | | | | | | -3 000 | - |
| Skulder till kreditinstitut | 3 000 | | | | | | -3 000 | - |
| Övriga långfristiga skulder | 21 529 | | | | | | -13 232 | 8 298 |
| Summa långfristiga skulder | 27 529 | - | - | - | - | - | -19 232 | 8 298 |
| Skulder till kreditinstitut | 41 762 | | | | | | -40 972 | 790 |
| Leverantörsskulder | 4 903 | | | | | | -4 029 | 874 |
| Aktuella skatteskulder | 91 | | | | | | -75 | 15 |
| Övriga skulder | 10 176 | | | | | | -6 218 | 3 958 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 304 | | | | | | -15 189 | 1 115 |
| Summa kortfristiga skulder | 73 236 | - | - | - | - | - | -66 483 | 6 753 |
| Summa skulder | 100 766 | - | - | - | - | - | -85 715 | 15 051 |
| Summa eget kapital och skulder | 246 739 | - | - | - | - | - | -215 869 | 30 870 |

Rapport över resultat för koncernen, 1 januari – 31 december 2014

| TSEK | Enligt tidigare principer | a) Reversering av uppskrivning av fastighet | b) Omrubricering | c) Omklassificering av pågående nyanläggning | d) Omklassificering byggnader och mark | e) Redovisning av förvärv som tillgångsförvärv | f) Redovisning av innehav som IF | Enligt IFRS |
|--|---------------------------|---|------------------|--|--|--|----------------------------------|--------------|
| Nettoomsättning | 3 953 | | | | | | 8 | 3 961 |
| Övriga rörelseintäkter | – | | | | | | | – |
| Totala intäkter | 3 953 | – | – | – | – | – | 8 | 3 961 |
| Övriga externa kostnader | –16 241 | | | | | | 6 844 | –9 396 |
| Personalkostnader | –1 990 | | | | | | | –1 990 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | –36 | | | | | | | –36 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | 962 | | | | | | 10 542 | 11 504 |
| Rörelseresultat | –13 351 | – | – | – | – | – | 17 394 | 4 043 |
| Finansiella intäkter | 2 082 | | | | | | –1 234 | 848 |
| Finansiella kostnader | –4 170 | | | | | | 2 771 | –1 399 |
| Finansnetto | –2 088 | – | – | – | – | – | 1 537 | –551 |
| Resultat före skatt | –15 439 | – | – | – | – | – | 18 931 | 3 492 |
| Skatt | 302 | | | | | | –358 | –55 |
| Årets resultat | –15 136 | – | – | – | – | – | 18 573 | 3 437 |
| Hänförligt till: | | | | | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | 412 | | | | | | 3 057 | 3 469 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | –15 548 | | | | | | 15 516 | –33 |
| | –15 136 | – | – | – | – | – | 18 573 | 3 437 |

Rapport över finansiell ställning för koncernen, 31 december 2014

| TSEK | Enligt tidigare principer | a) Reversering av uppskrivning av fastighet | b) Omrubricering | c) Omklassificering av pågående nyanläggning | d) Omklassificering byggnader och mark | e) Redovisning av förvärv som tillgångsförvärv | f) Redovisning av innehav som IF | Enligt IFRS |
|--|---------------------------|---|------------------|--|--|--|----------------------------------|----------------|
| Tillgångar | | | | | | | | |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 92 | | | | | | | 92 |
| Pågående nyanläggningar | 7 472 | | | -7 472 | | | | - |
| Andelar i intresseföretag | 45 847 | | | | | | 17 042 | 62 888 |
| Fordringar hos intresseföretag | - | | 1 888 | | | | 7 928 | 9 815 |
| Andra långfristiga fordringar | 4 753 | | -1 888 | | | | | 2 865 |
| Summa anläggningstillgångar | 58 163 | - | - | -7 472 | - | - | 24 970 | 75 661 |
| Projektfastigheter | 326 104 | | 3 679 | 7 472 | | | -251 550 | 85 705 |
| Kundfordringar | 1 206 | | | | | | 71 | 1 277 |
| Aktuella skattefordringar | 8 558 | | -1 353 | | | | -7 204 | - |
| Fordringar hos intresseföretag | - | | 512 | | | | | 512 |
| Övriga fordringar | 3 065 | | 1 353 | | | | -84 | 4 335 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 847 | | -4 190 | | | | -8 253 | 404 |
| Likvida medel | 2 961 | | | | | | -1 516 | 1 444 |
| Summa omsättningstillgångar | 354 741 | - | - | 7 472 | - | - | -268 536 | 93 677 |
| Summa tillgångar | 412 904 | - | - | - | - | - | -243 567 | 169 338 |
| Eget kapital | | | | | | | | |
| Aktiekapital | 739 | | | | | | | 739 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 120 100 | | | | | | | 120 100 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | 26 888 | | -326 | | | | -26 459 | 104 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 147 728 | - | -326 | - | - | - | -26 459 | 120 943 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 48 260 | | 326 | | | | -48 550 | 36 |
| Summa eget kapital | 195 988 | - | - | - | - | - | -75 008 | 120 980 |
| Skulder | | | | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 34 000 | | | | | | | 34 000 |
| Övriga långfristiga skulder | 143 253 | | | | | | -141 913 | 1 340 |
| Uppskjutna skatteskulder | 65 | | | | | | -51 | 14 |
| Summa långfristiga skulder | 177 318 | - | - | - | - | - | -141 964 | 35 354 |
| Skulder till kreditinstitut | 960 | | | | | | | 960 |
| Leverantörsskulder | 22 421 | | | | | | -17 038 | 5 383 |
| Aktuella skatteskulder | 822 | | 36 | | | | -797 | 60 |
| Övriga skulder | 7 904 | | -36 | | | | -3 199 | 4 669 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7 492 | | | | | | -5 559 | 1 932 |
| Summa kortfristiga skulder | 39 598 | - | - | - | - | - | -26 594 | 13 004 |
| Summa skulder | 216 916 | - | - | - | - | - | -168 558 | 48 358 |
| Summa eget kapital och skulder | 412 904 | - | - | - | - | - | -243 567 | 169 338 |

Rapport över resultat för koncernen, 1 januari – 31 december 2015

| TSEK | Enligt tidigare principer | a) Reversering av uppskrivning av fastighet | b) Omrubricering | c) Omklassificering av pågående nyanläggning | d) Omklassificering byggnader och mark | e) Redovisning av förvärv som tillgångsförvärv | f) Redovisning av innehav som IF | Enligt IFRS |
|--|---------------------------|---|------------------|--|--|--|----------------------------------|----------------|
| Nettoomsättning | 10 658 | | | | | | 328 | 10 986 |
| Totala intäkter | 10 658 | – | – | – | – | – | 328 | 10 986 |
| Fastighetskostnader | –533 | | | | | | | –533 |
| Övriga externa kostnader | –11 845 | | | | | | 2 526 | –9 320 |
| Personalkostnader | –9 543 | | | | | | | –9 543 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | –16 059 | | | | 22 | | 15 962 | –75 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | –762 | | | | | | –966 | –1 728 |
| Rörelseresultat | –28 085 | – | – | – | 22 | – | 17 850 | –10 213 |
| Finansiella intäkter | 451 | | | | | | 222 | 673 |
| Finansiella kostnader | –421 | | | | | | 14 | –407 |
| Finansnetto | 30 | – | – | – | – | – | 237 | 266 |
| Resultat före skatt | –28 055 | – | – | – | 22 | – | 18 087 | –9 947 |
| Skatt | –4 082 | | | | | | 735 | –3 347 |
| Årets resultat | –32 137 | – | – | – | 22 | – | 18 822 | –13 293 |
| Hänförligt till: | | | | | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | –16 594 | | | | 22 | | 3 137 | –13 436 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | –15 542 | | | | – | | 15 685 | 143 |
| | –32 137 | – | – | – | 22 | – | 18 822 | –13 293 |

Rapport över finansiell ställning för koncernen, 31 december 2015

| TSEK | Enligt tidigare principer | a) Reversering av uppskrivning av fastighet | b) Omrubricering | c) Omklassificering av pågående nyanläggning | d) Omklassificering byggnader och mark | e) Redovisning av förvärv som tillgångsförvärv | f) Redovisning av innehav som IF | Enligt IFRS |
|--|---------------------------|---|------------------|--|--|--|----------------------------------|----------------|
| Tillgångar | | | | | | | | |
| Byggnader och mark | 172 004 | -6 400 | | | -53 272 | -21 453 | -90 878 | - |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 233 | | | | | | | 233 |
| Andelar i intresseföretag | 54 033 | | | | | | 15 944 | 69 977 |
| Fordringar hos intresseföretag | 6 000 | | | | | | | 6 000 |
| Övriga långfristiga fordringar | 1 290 | | | | | | | 1 290 |
| Summa anläggningstillgångar | 233 560 | -6 400 | - | - | -53 272 | -21 453 | -74 934 | 77 500 |
| Projektfastigheter | 657 105 | -9 110 | | | | -6 927 | -408 089 | 232 979 |
| Exploateringsfastigheter | - | | | | 53 294 | | | 53 294 |
| Kundfordringar | 523 | | | | | | 69 | 591 |
| Fordringar hos intresseföretag | - | | 1 000 | | | | | 1 000 |
| Övriga fordringar | 13 561 | | -1 000 | | | | -8 141 | 4 420 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 297 | | | | | | -358 | 939 |
| Likvida medel | 176 084 | | | | | | -24 343 | 151 740 |
| Summa omsättningstillgångar | 848 569 | -9 110 | - | - | 53 294 | -6 927 | -440 863 | 444 964 |
| Summa tillgångar | 1 082 129 | -15 510 | - | - | 22 | -28 380 | -515 797 | 522 465 |
| Eget kapital | | | | | | | | |
| Aktiekapital | 1 012 | | | | | | | 1 012 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 358 143 | | | | | | | 358 143 |
| Reserver | 15 223 | -12 098 | | | | | -3 125 | - |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | -26 989 | | | | 22 | | -20 523 | -47 490 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 347 389 | -12 098 | - | - | 22 | - | -23 648 | 311 665 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 32 681 | | | | | | -32 531 | 150 |
| Summa eget kapital | 380 070 | -12 098 | - | - | 22 | - | -56 179 | 311 815 |
| Skulder | | | | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 475 736 | | -86 000 | | | | -313 736 | 76 000 |
| Övriga långfristiga skulder | 126 203 | | | | | | -106 319 | 19 884 |
| Uppskjutna skatteskulder | 32 876 | -3 412 | | | | -28 380 | -235 | 850 |
| Summa långfristiga skulder | 634 815 | -3 412 | -86 000 | - | - | -28 380 | -420 289 | 96 734 |
| Skulder till kreditinstitut | 8 319 | | 86 000 | | | | | 94 319 |
| Förskott från kunder | 100 | | | | | | | 100 |
| Leverantörsskulder | 37 209 | | | | | | -26 323 | 10 886 |
| Aktuella skatteskulder | 4 888 | | | | | | -1 877 | 3 011 |
| Övriga skulder | 9 351 | | | | | | -4 738 | 4 613 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7 377 | | | | | | -6 389 | 988 |
| Summa kortfristiga skulder | 67 243 | - | 86 000 | - | - | - | -39 328 | 113 915 |
| Summa skulder | 702 059 | -3 412 | - | - | - | -28 380 | -459 617 | 210 649 |
| Summa eget kapital och skulder | 1 082 129 | -15 510 | - | - | 22 | -28 380 | -515 797 | 522 465 |

REVISORS RAPPORT AVSEENDE OMARBETADE FINANSIELLA RAPPORTER ÖVER HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Till styrelsen i Tobin Properties AB

Vi har utfört en revision av de finansiella rapporterna för Tobin Properties AB på sidorna F14 –F44, som omfattar balansräkningen per den 31 december 2014 och 31 december 2015 och resultaträkningen, kassaflödesanalysen och redogörelsen för förändringar i eget kapital för dessa år samt ett sammandrag av väsentliga redovisningsprinciper och andra tilläggsupplysningar.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR FÖR DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras på ett sådant sätt att de ger en rättvisande bild av finansiell ställning, resultat, förändringar i eget kapital och kassaflöde i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen och kompletterande tillämplig normgivning. Denna skyldighet innefattar utformning, införande och upprätthållande av intern kontroll som är relevant för att ta fram och på rättvisande sätt presentera de finansiella rapporterna utan väsentliga felaktigheter, oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Styrelsen ansvarar även för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras enligt kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala oss om de finansiella rapporterna på grundval av vår revision. Vi har utfört vår revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

En revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt innebär att utföra granskningsåtgärder för att få revisionsbevis som bestyrker belopp och upplysningar i de finansiella rapporterna. De valda granskningsåtgärderna baseras på vår bedömning av risk för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Vid riskbedömningen överväger vi den interna kontroll som är relevant för bolagets framtagande och rättvisande presentation av de finansiella rapporterna som en grund för att utforma de revisionsåtgärder som är tillämpliga under dessa omständigheter men inte för att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innebär också att utvärdera tillämpligheten av använda redovisningsprinciper och rimligheten i de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort samt att utvärdera den samlade presentationen i de finansiella rapporterna.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som underlag för vårt uttalande.

UTTALANDE

Enligt vår uppfattning ger de finansiella rapporterna en rättvisande bild i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen och kompletterande tillämplig normgivning av Tobin Properties ABs ställning per den 31 december 2014 och 31 december 2015 och resultat, redogörelse för förändringar i eget kapital och kassaflöde för dessa år.

Stockholm den 18 oktober 2016

Grant Thornton Sweden AB

Elizabeth Falk
Auktoriserad revisor

ADRESSER

BOLAGET

Tobin Properties AB (publ)

Humlegårdsgatan 19A
114 46 Stockholm

FINANSIELLA RÅDGIVARE

Global Coordinator och Joint Bookrunner

ABG Sundal Collier AB

Besöksadress
Regeringsgatan 65
Stockholm

Postadress
Box 7415
103 89 Stockholm

Joint Bookrunner

Pareto Securities AB

Besöksadress
Berzelii Park 9
Stockholm

Postadress
103 91 Stockholm

LEGAL RÅDGIVARE

Baker & McKenzie Advokatbyrå KB

Besöksadress
Vasagatan 7
Stockholm

Postadress
Box 180
111 20 Stockholm

CERTIFIED ADVISER

Avanza Bank AB

Besöksadress
Regeringsgatan 103
Stockholm

Postadress
Box 1399
111 93 Stockholm

REVISOR

Grant Thornton Sweden AB

Besöksadress
Sveavägen 20
Stockholm

Postadress
103 94 Stockholm

KONTAKTUPPGIFTER

TOBIN PROPERTIES AB

Humlegårdsgatan 19A

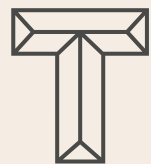
114 46 Stockholm

Telefon: +46 8-120 500 00

Mail: info@tobinproperties.se

Org.nr. 556733-4379

www.tobinproperties.se



TOBIN
PROPERTIES