



Tobin Properties
Årsredovisning 2015



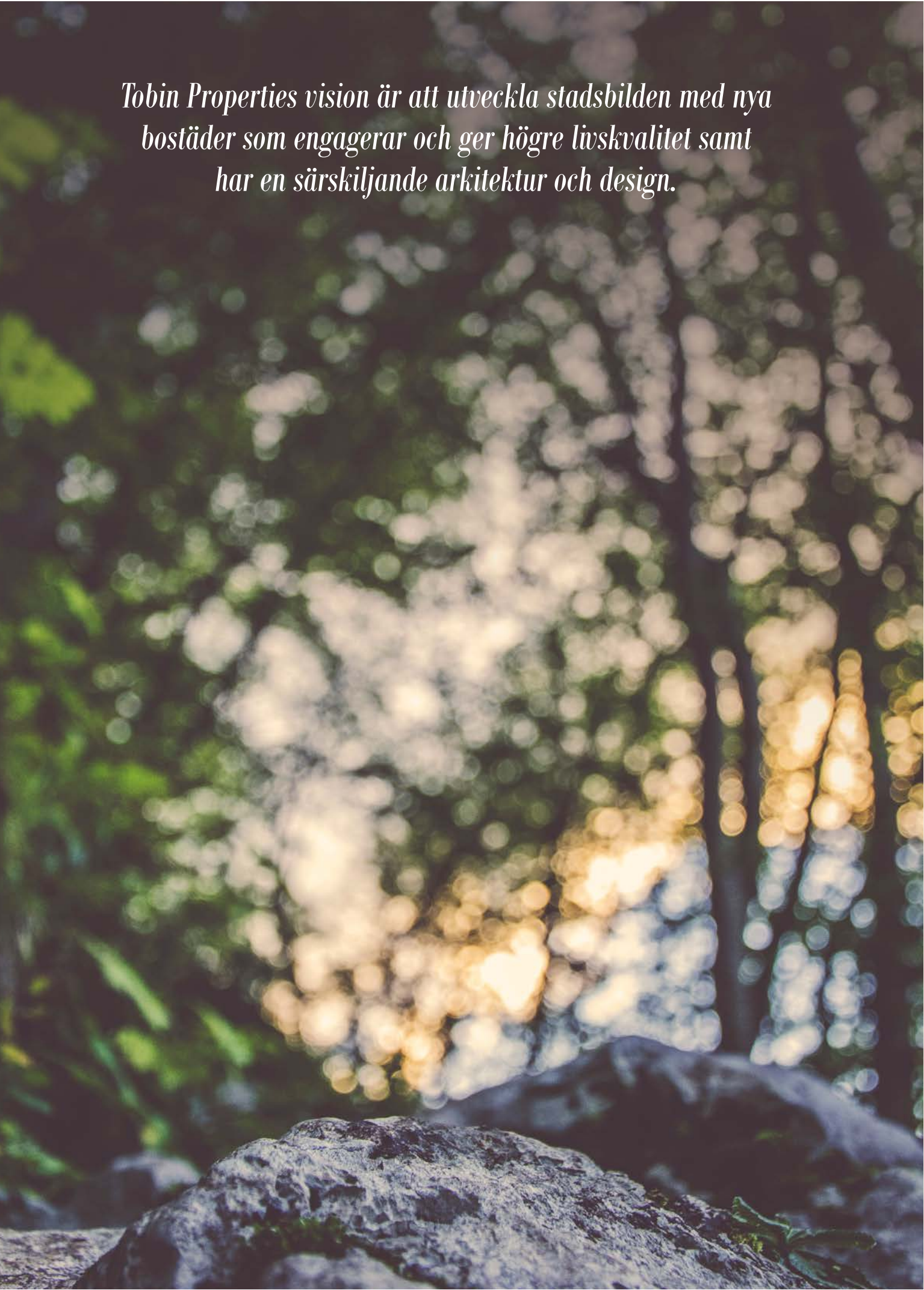
INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÅRET SOM GÅTT
TOBIN PROPERTIES I KORTHET
VD-ORD
MARKNAD UNDER TILLVÄXT
VERKSAMHETEN
PROJEKTPORTFÖLJ – ÖVERSIKT
Case: Vintergatan
Case: Etaget

5 *Case: Åril*
6 STYRELSE
9 LEDNING
10 FINANSIELLA RAPPORTER 2015
13 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
16 RÄKENSKAPER
24 Resultaträkning
28 Balansräkning

32 *Förändring av eget kapital*
36 *Kassaflödesanalys*
37 *Nyckeltal*
38 NOTER
39 REVISIONSBERÄTTELSE
44 AKTIEN OCH ÄGARNA
44 AKTIEÄGARINFORMATION
45

47
48
49
50
64
65
66



Tobin Properties vision är att utveckla stadsbilden med nya bostäder som engagerar och ger högre livskvalitet samt har en särskiljande arkitektur och design.

ÅRET SOM GÅTT

- Under helåret har Tobin Properties tecknat bindande avtal om försäljning av lägenheter till ett värde om 981 MSEK inklusive långsiktiga fastighetslån i bostadsrättsföreningarna.
- Nettoomsättningen inklusive övriga rörelseintäkter uppgick till 10 698 (3 953) KSEK.
- Helårets resultat uppgick till -32 137 (-15 136) KSEK.
- Tobin Properties emitterade ytterligare 850 000 preferensaktier till kursen 108 SEK, totalt omfattande 91,8 MSEK. Preferensaktierna berättigar till en halvårsvis utdelning om 5,75 SEK vardera med avstämningsdag den 10 juni respektive den 10 december.
- Tobin Properties tillträdde tomträten Sykorgen 6 i Bromma och har inom ramen för exploateringsavtal med Stockholms stad friköpt och tillträtt fastigheten Sykorgen 6.
- Tobin Properties ingick ett samarbetsavtal kring ett bostadsutvecklingsprojekt vid Tyresö Golfbana. Projektet omfattar uppskattningsvis cirka 200 bostadsbyggrätter om totalt cirka 12 000 kvm bostadsarea.
- Den sista lägenheten i projektet Arkaden i Sundbyberg såldes vilket innebär att de båda byggstartade projekten, Arkaden och Vintergatan, i Sundbyberg är slutsålda.
- Tobin Properties tecknade avtal om att förvärva en ny fastighet i centrala Sundbyberg, Slaktaren 12, som ligger i direkt anslutning till pågående utvecklingsprojekt. Fastigheten omfattar 2 660 kvm bostäder och lokaler. Vakansgraden uppgår till cirka 10 %.
- Två projekt, Sykorgen 6 vid Brommaplan (framöver Skräddaren) och 5 Hus i Nacka, som tillsammans omfattar 158 lägenheter säljstartades.
- Tobin Properties förvärvade Patriam ABs andel i projekt Brofästet (Äril) i Norra Djurgårdsstaden. Genom transaktionen blev Tobin Properties ägare till 100 procent av projekt Brofästet. Samtidigt förvärvade Patriam AB Tobin Properties andel i projekt Kvarteret G på Nya Årstafältet och blev därmed ägare till 100 procent av projekt Kvarteret G. Transaktionen genomfördes genom överlåtelse av aktier.
- Tobin Properties genomförde en nyemission av stamaktier till svenska och internationella investerare. I samband med emissionen tecknades 1 875 000 stamaktier till en teckningskurs om 80,10 kronor per stamaktie eller sammanlagt cirka 150 miljoner kronor. Med anledning av detta hölls en extra bolagsstämma den 28 december.
- Bolaget tillträdde tomträten till fastigheten Gladan 5 i Stadshagen på Västra Kungsholmen i Stockholm. Fastigheten Gladan 5 har en uthyrbar area om cirka 4 200 kvm och är fullt uthyrd till Plusgymnasiet. Tobin Properties tog in Fridhem Fastighetsutveckling och Axel F. och Vilna Lindmarkers stiftelse som medinvesterare i projektet.
- Byggrätter för 500 lägenheter i Nacka Strand förvärvades. Sammanlagt är det tre bostadsprojekt om mer än 40 000 kvm. Samtliga tillträden är villkorade av att detaljplaner vinner laga kraft.
- Bolaget förvärvade ytterligare en fastighet i Nacka, Tollare 3. Antalet lägenheter uppgår till cirka 90 och har en sammanlagd BOA på 6 000 kvm.
- Tobin Properties tecknade avtal med Revcap som medinvesterare i projekt Äril i Norra Djurgårdstaden i Stockholm. Projekt Äril omfattar 7 200 kvm och cirka 80 lägenheter vid Båthusparken i kvarteret Brofästet.

TOBIN PROPERTIES I KORTHET

AFFÄRSIDÉ

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

VISION

Tobin Properties vision är att utveckla stadsbilden med nya bostäder som engagerar och ger högre livskvalitet samt har en särskiljande arkitektur och design.

AFFÄRSMODELL

Tobin Properties förvärvar och utvecklar fastigheter i syfte att skapa moderna och efterfrågade bostäder i attraktiva lägen. Affärsprocessen omfattar prospektering, fastighetsförvärv, strukturering, finansiering, projektering, försäljning, genomförande samt överlämning/eftermarknad. Tobin Properties agerar byggherre genom nybildade bostadsrättsföreningar. Fastighetstillgångarna avyttras genom försäljning av dotterbolagsaktier. Därigenom uppstår det netto som utgör Tobin Properties rörelseintäkt. Under projekttiden uppstår även löpande nettointäkter i projekten, men dessa är av mindre betydelse.

STRATEGI

Tobin Properties är ett fastighetsutvecklingsföretag med inriktning på attraktiva bostadslägen, främst i Stockholm med närförorter. Tobin Properties samarbetar med ledande arkitekter och konsulter för utformningen och med utvalda mäklare för försäljningen av bostäderna. För uppförandet av bostäderna upphandlar Tobin Properties entreprenadtjänster från väletablerade byggföretag.

FINANSIELLA MÅL

Tobin Properties målsättning är att projektmarginalen, uttryckt som projektvinst ställd i relation till de totala intäkterna, skall uppgå till 20 %.

Tobin Properties målsättning är att projektmarginalen, uttryckt som projektvinst ställd i relation till de totala intäkterna, skall uppgå till 20 %.

”En kombination av vår finansiella styrka, vårt goda rykte bland samarbetspartners samt attraktionskraft på marknaden gör att vi ser fram emot ett framgångsrikt 2016.”



ETT HÄNDELSERIKT ÅR SOM BÄDDAR FÖR FRAMTIDA TILLVÄXT

Tobin Properties lägger ännu ett framgångsrikt år bakom sig. 2015 har präglats av flera förvärv där bland annat projekten i Nacka Strand om totalt uppemot 500 lägenheter är viktiga komplement till den existerande portföljen.

Nacka Strand är i likhet med centrala Sundbyberg, en attraktiv stadsdel i anslutning till innerstaden. Därför är vår satsning här helt i linje med Tobin Properties strategi. De representerar områden under tillväxt med goda kommunikationer som allt fler medvetna storstadsbor får upp ögonen för. Nacka Strand har dessutom ett natur- och sjönära läge vilket tilltalar många i vår målgrupp. Genom strategiska förvärv i dessa områden säkrar vi framtida tillväxt med relativt låg risk.

Vi arbetar selektivt med våra förvärv. Det finns i nuläget mycket kapital på marknaden som driver upp priserna och därför är det viktigt att göra en långsiktig analys utifrån vår strategi och marknads potentiella utveckling inför varje ny transaktion. När vi har förvärvat ett nytt projekt väljer vi alltid att arbeta med ledande arkitekter, konsulter och entreprenörer för att säkerställa högsta möjliga kvalitet i förhållande till försäljningspris i varje enskilt projekt. För oss är det viktigaste att våra kunder är nöjda. Det är då vi får en bekräftelse på att vi har gjort en bra affär.

Under 2015 har vi även förvärvat ett förvaltningsobjekt på Kungsholmen. Det är en skola som från dag ett genererar ett kassaflöde till verksamheten. Nu går vi in i arbetet med planprocessen som tar cirka fyra till fem år för att på lite längre sikt se över möjligheten att göra om fastigheten till en bostadsfastighet. Denna typ av projekt är något vi kommer att se mer av framöver som komplement till övriga förvärv. Dessa objekt minskar totalrisken i portföljen eftersom de är kassaflödesgenererande redan direkt efter avslutad investering samtidigt som de på sikt kan utgöra ännu större potential om och när de konverteras till bostäder.

Den underliggande efterfrågan på bostäder är fortsatt stor. Nybyggnationen har tagit fart, men möter fortfarande inte behovet på marknaden på varken kort eller lång sikt. Vi tycker att det är sunt att prisnivån på bostadsrätter i Stockholmsområdet har planat ut sedan september och ser gärna en mer jämn utveckling fortsättningsvis.

Intresset för bostäder i vårt segment har inte visat några tecken på avmattning. Den stora efterfrågan på attraktiva bostäder med hög boendekvalitet i Stockholmsområdet gynnar vår fortsatta tillväxt och vi känner stor tilltro till att våra nya förvärv kommer att vara attraktiva alternativ på marknaden.

I enlighet med våra nuvarande redovisningsprinciper har inga projektvinster bokförts under året. Därför är årets resultat (-32,1 mkr) en dålig indikator på verksamhetens utveckling. Under våren 2016 kommer vi därför istället att införa succesiv vinstavräkning av projekt i vår redovisning. Det kommer att spegla den faktiska verksamheten bättre och göra siffrorna mer lättanalyserade.

Under 2015 gick Tobin Properties in i en ny fas. Vi växte både storleks- och ambitionsmässigt utifrån en stabil grund. I takt med att vi tar oss an större projekt så rekryteras personal som vi annars hade behövt hyra in på konsultbasis. Ökad storlek och stabilitet innebär också att vi har bättre tillgång till kapital och får bättre finansieringsvillkor. Vidare så innebär det att vi får ta del av den absoluta majoriteten av affärsmöjligheter som dyker upp i marknaden, vilket i förlängningen medför att vi kan bygga upp en ännu starkare projektportfölj.

Under året har vi också nått målet vi satte upp förra året om att anskaffa projekt så att vi etablerar verksamheten på en årlig försäljningsvolym om cirka 1,5 miljarder kronor. För att fortsätta vår tillväxt och öka vår flexibilitet i finansiering av förvärv och befintliga projekt så behövde vi en bredare kapitalbas. Under hösten 2015 genomförde vi därför en riktad nyemission av stamaktier om 150 miljoner kronor. Efterfrågan på stamaktierna var stor och under 2016 har vi som avsikt att notera stamaktien på Nasdaq First North eller motsvarande handelsplats.

Vår grundidé ligger fast. Vi tror på att bygga attraktiva bostäder som bidrar till att utvidga staden. Vi har genom våra projekt med intressant arkitektur och hög funktionalitet förändrat synen på vad bostadshus kan vara, vilket har varit mycket uppskattat bland såväl kommuner som bostadsköpare.

Genom att vi blir en större spelare på marknaden blir vi också en attraktivare arbetsgivare och under året har vi förstärkt vår egen organisation genom rekrytering av nyckelmedarbetare. En kombination av vår finansiella styrka, vårt goda rykte bland samarbetspartners samt attraktionskraft på marknaden gör att vi ser fram emot ett framgångsrikt 2016.

Erik Karlin
VD

MARKNAD UNDER TILLVÄXT

För många av Tobin Properties kunder är det också viktigt att själva följa en hållbar livsstil, vilket kräver nya smarta lösningar.

Tobin Properties verkar i Stockholmsområdet, en region präglad av bostadsbrist på grund av ökad inflyttning. För Tobin Properties är det en möjlighet att växa verksamheten ytterligare, men det kräver även ett erbjudande som står sig i den hårda konkurrensen.

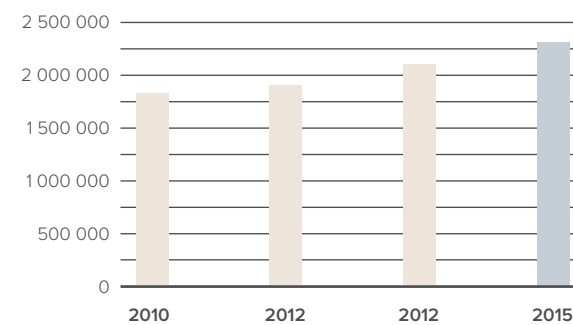
STOCKHOLM – EN SNABBVÄXANDE REGION

Stockholm är en av de snabbast växande regionerna i Västeuropa. Stockholmsområdet, Tobin Properties primära marknad, växer även snabbare än resten av Sverige. Under det senaste decenniet har antalet invånare i Stockholms kommun vuxit med cirka 325 000 personer, vilket motsvarar en ökning på 17 procent. Framöver förväntas befolkningstillväxten i de områden som Tobin Properties är verksamma inom att växa dubbelt så snabbt som landet i sin helhet.

Utifrån denna tillväxttakt har Stockholm stad gjort en uppskattning att behovet av bostäder uppgår till 10 000 nya bostäder varje år i tio år, någonting som gynnar såväl Tobin Properties som dess konkurrenter. Till 2030 är målet att 140 000 nya bostäder ska planeras och byggas i Stockholms stad.

FOLKMÄNGD, STOCKHOLMS LÄN

Källa: SCB



GYNNSSAMMA MAKROEKONOMISKA FAKTORER

Det finns flera faktorer som bidrar till goda förutsättningar för fortsatt tillväxt på fastighetsmarknaden i Stockholm. Förutom underskott av bostäder bidrar även det låga ränteläget och den relativt stabila arbetsmarknaden. Utvecklingen på fastighetsmarknaden påverkas också av konjunktur- och löneutvecklingen som varit gynnsamma för Tobin Properties affär.

HÅLLBARHET OCH INDIVIDANPASSNING I FOKUS

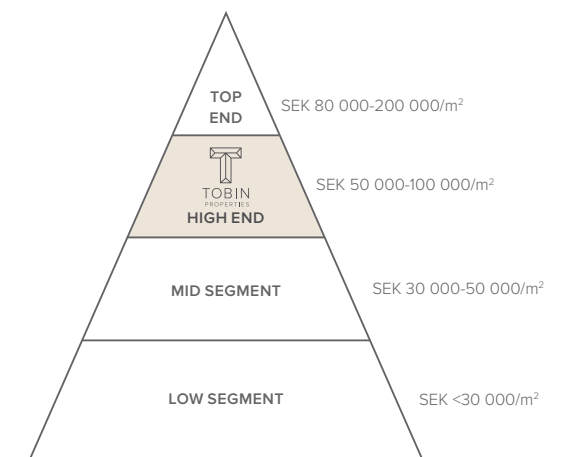
Efterfrågan på hållbara bostäder ökar vilket ställer höga krav på bland annat bolag inom fastighetsbranschen. För många av Tobin Properties kunder är det också viktigt att själva följa en hållbar livsstil, vilket kräver nya smarta lösningar.

Design, kvalitet och eftertanke förväntas i nyproduktion, vilket kunderna även är benägna att betala en premie för. För att säkerställa en konkurrenskraftig position på marknaden behöver Tobin Properties och dess konkurrenter i allt större utsträckning kund- och individanpassa sina erbjudanden.

EN KONKURRENSUTSATT MARKNAD

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

Detta innebär också att konkurrensen inom fastighetsutvecklingsbranschen hårdnar. Det som särskiljer Tobin Properties från sina konkurrenter är att projekten alltid utgår från kundens behov, att företaget håller en hög ambitionsnivå gällande både interiören och exteriören samt att Tobin Properties vill bidra till att utveckla hela stadsbilden. Baserat på noggrann analys har Tobin Properties valt att rikta in sig mot ett tydligt specificerat segment som är köpstarkt och därmed erbjuder en mindre exponering mot volatilitet i marknaden. Utifrån antal köpare och total köpkraft, är det ett relativt stort segment. Noggrann marknadsresearch har även visat att de uppskattar design, arkitektur och kvalitet vilket passar väl ihop med Tobin Properties affärsidé.



Tobin Properties bostadsköpare återfinns således primärt bland hushåll med goda inkomster och stabil ekonomi. Bostadsköparna är ofta människor som föredrar att bo i innerstaden eller i attraktiva närförorter. De väljer etablerade stadsdelar och områden och är villiga att betala extra för nyproduktion.

2010

Tobin Properties grundas av Erik Karlin och Johan Varland

Förvärvar Ösby Park i Djursholm

2011

Förvärvar Etaget på Kungsholmen

Förvärvar Solterrassen i Saltsjöbaden

2012

Byggstartar Ösby Park och Solterrassen

Erhåller markanvisning på två markområden i

Norra Djurgårdsstaden och på Årstafältet från Stockholms stad

2013

Förvärvar Sprängaren 8 i Sundbyberg

(Vintergatan, Arkaden och Etapp C)

Färdigställer och överlämnar Ösby Park

2014

Säljstartar Vintergatan, Arkaden och Etaget

Färdigställer och överlämnar Solterrassen

Byggstartar Vintergatan och Etaget

2015

Förvärvar del i fastighetsutvecklingsprojekt vid Tyresö golfbana

Förvärvar Slaktaren 12 i Sundbyberg

Blir ägare till hela projekt Brofästet i Norra Djurgårdsstaden

Avyttrar Årstafältet

Förvärvar och tillträder Gladan 5 på Västra Kungsholmen

Nyemission av preferensaktier och stamaktier

Förvärvar Nacka Strand 1,2 och 3 samt Tollare 3 i Nacka



VERKSAMHETEN

EN AKTIV FÖRVÄRVSAGENDA

Tobin Properties har sedan starten 2010 framgångsrikt utvecklat bostäder utifrån den moderna storstadsmänniskans behov.

2015 har präglats av flera nya förvärv såsom Gladan 5 på Västra Kungsholmen, Slaktaren 12 i Sundbyberg, Nacka Strand 1, 2 och 3 samt Tollare 3 i Nacka. Alla dessa områden passar väl in i Tobin Properties strategi att inrikta sig på attraktiva bostadslägen. Det är områden under tillväxt med goda kommunikationsmöjligheter, vilket gör att de efterfrågas både av fastighetsutvecklare och potentiella köpare.

För att kunna finansiera förvärven har Tobin Properties rest kapital under året. I november offentliggjordes en riktad nyemission av stamaktier till ett värde av cirka 150 miljoner kronor. Tobin Properties avsikt är att ansöka om notering av bolagets stamaktier på Nasdaq First North eller motsvarande handelsplats inom tolv månader från emissionens genomförande.

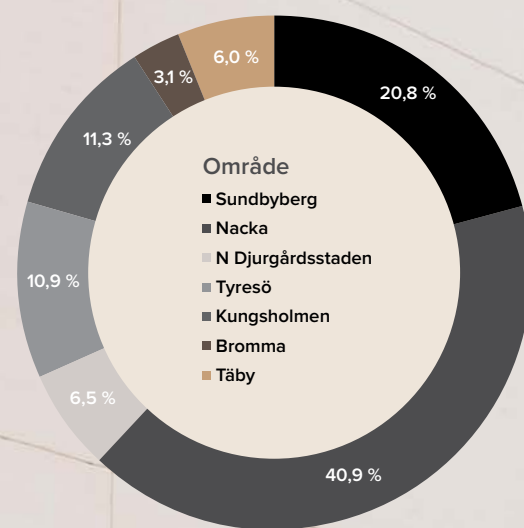
Dessförinnan, i februari, emitterade Tobin Properties totalt 850 000 nya preferensaktier till kursen 108 kronor. Efterfrågan var så pass stor att den initiala emissionen om 700 000 preferensaktier utökades med ytterligare 150 000 aktier.

UTGÅNGSPUNKT I KÖPARENS BEHOV

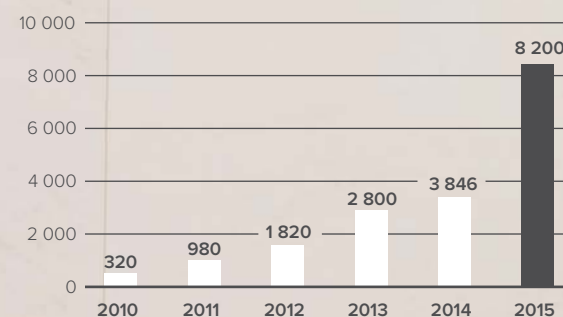
Att utveckla bostäder utifrån kundernas behov innebär stort fokus på design, detaljer och funktion. Det kräver också ett engagemang som går utöver plikt och konvention. Därför har Tobin Properties en vision vars syfte är att utveckla hela stadsbilden. Bostäderna som byggs ska erbjuda en god livskvalitet, men också bidra till att staden fortsätter att utvecklas.

Tobin Properties letar aktivt efter områden som ger möjligheter att forma nya stadsdelar. Dessa områden kännetecknas av goda kommunikationer och utvecklad kvalitet, vilket ofta återfinns i innerstadens ytterkanter eller i dess närförorter. Tobin Properties bygger bostäder utifrån varje områdes specifika karaktär och förutsättningar. Genom att tillföra innerstadens urbana kvaliteter blir de attraktiva lägen där många vill bo.

PROJEKTPORTFÖLJ UTIFRÅN OMRÅDE



UTVECKLING AV TOBIN PROPERTIES PORTFÖLJ (MSEK)



FRAMGÅNGSRIK SOURCING

Tobin Properties har sedan start varit framgångsrika i att hitta nya potentiella projekt. Bolaget har växt från att ha en projektportfölj värd motsvarande 320 miljoner kronor 2010 till cirka 8 200 miljoner kronor år 2015, varav cirka 3 900 miljoner adderats bara under 2015. Idag motsvarar Tobin Properties projektportfölj cirka 1 657 lägenheter om 109 100 kvadratmeter bostadsarea, vilket motsvarar ett värde om cirka 8 182 MSEK.

För att säkerställa en fortsatt god tillgång till projekt är det viktigt att bygga upp ett starkt nätverk inom branschen. Tobin Properties har genom kunskap, erfarenhet och motiverade medarbetare säkerställt en stark position på marknaden. Den starka positionen avspeglar sig i såväl efterfrågan på Tobin Properties bostäder som bolagets samarbetspartners som utgörs av de främsta aktörerna inom sina respektive verksamhetsområden. Färdigställda projekt har blivit väl emottagna av både köpare och andra intressenter, vilket också bidrar till att förstärka Tobin Properties position på en konkurrensutsatt marknad.

TOLLARE 3 NACKA



PROJEKTPROCESS

Alla Tobin Properties projekt följer samma schematiska process

1

FÖRVÄRV AV MARK/FASTIGHET

Analys av detaljplan, byggrätter och tidigare överklaganden av byggplaner.

2

PLANERING OCH UTVECKLING

Analys av marknaden för bostäder i området. Analysen ligger sedan till grund för så kallat parallellt arkitektuppdrag med flera arkitektkontor.

3

MARKNADSFÖRING OCH FÖRSÄLJNING

Baserat på kunskapen om målgruppen skapas ett varumärke kring projektet. Projektet marknadsförs genom en väl utarbetad strategi.

4

GENOMFÖRANDE

Projektering, upphandling och val av entreprenör. I denna fas är det stort fokus på kundvård i samarbete med entreprenören såväl under byggnation som vid och efter tillträde.

5

EFTERMARKNAD OCH ÖVERLÄMNING

Överlämnandet av bostäder till kunderna. I denna fas fokuserar Tobin Properties på att finnas tillgängliga och vara lyhörda inför köparnas frågor och behov.

TOBIN PROPERTIES PROJEKTPORTFÖLJ

PORTFÖLJ

1. Äril
2. Vintergatan
Arkaden
Ettapp C
Slaktaren
3. 5 Hus Tollare 1
5 Hus Tollare 2
Tollare 3
4. Skräddaren
5. Golfbäcken
6. Torghusen
Stationshusen
7. Nacka Strand 1
Nacka Strand 2
Nacka Strand 3
8. Etaget
9. Gladan 5





ÄRIL
NORRA DJURGÅRDSTADEN

Tillträde	2016
Säljstart	2016
Förväntat avslutat	2018
Projektstatus	Ej tillträtt
Antal bostäder	Ca 80
Utvecklat värde	700 MSEK
Kvm BOA	7 200



ETAPP C
SUNDBYBERGV

Tillträde	2014
Säljstart	2017
Förväntat avslutat	2019
Projektstatus	Detaljplaneprocess
Antal bostäder	160
Utvecklat värde	600 MSEK
Kvm BOA	8 000



SLAKTAREN
SUNDBYBERG

Tillträde	2015
Säljstart	2018
Förväntat avslutat	2020
Projektstatus	Tillträdd
Antal bostäder	80
Utvecklat värde	376 MSEK
Kvm BOA	4 500



VINTERGATAN
SUNDBYBERG

Tillträde	2014
Säljstart	2015
Förväntat avslutat	2016
Projektstatus	Byggstartat
Antal bostäder	91
Utvecklat värde	350 MSEK
Kvm BOA	5 300



ARKADEN
SUNDBYBERG

Tillträde	2014
Säljstart	2014
Förväntat avslutat	2017
Projektstatus	Byggstartat
Antal bostäder	71
Utvecklat värde	380 MSEK
Kvm BOA	5 000



5 HUS TOLLARE 1
NACKA

Tillträde	2014
Säljstart	2015
Förväntat avslutat	2016
Projektstatus	Byggstartat
Antal bostäder	10
Utvecklat värde	101 MSEK
Kvm BOA	1 500



5 HUS TOLLARE 2
NACKA

Tillträde	2014
Säljstart	2015
Förväntat avslutat	2017
Projektstatus	Byggstartat
Antal bostäder	73
Utvecklat värde	395 MSEK
Kvm BOA	5 400



TOLLARE 3
NACKA

Tillträde	2016
Säljstart	2016
Förväntat avslutat	2019
Projektstatus	Ej tillträtt
Antal bostäder	90
Utvecklat värde	450 MSEK
Kvm BOA	6 000



GOLFBÄCKEN
TYRESÖ

Tillträde	2015
Säljstart	2017
Förväntat avslutat	2020
Projektstatus	Detaljplaneprocess
Antal bostäder	Cirka 200
Utvecklat värde	600 MSEK
Kvm BOA	12 000



TORGHUSEN
VÄSTRA ROSLAGS-NÄSBY

Tillträde	2017
Säljstart	2018
Förväntat avslutat	2020
Projektstatus	Ej tillträtt
Antal bostäder	Cirka 40
Utvecklat värde	160 MSEK
Kvm BOA	2 700



SKRÄDDAREN
BROMMA

Tillträde	2015
Säljstart	2015
Förväntat avslutat	2017
Projektstatus	Byggstartat
Antal bostäder	73
Utvecklat värde	260 MSEK
Kvm BOA	3 400



STATIONSHUSEN
VÄSTRA ROSLAGS-NÄSBY

Tillträde	2017
Säljstart	2018
Förväntat avslutat	2020
Projektstatus	Ej tillträtt
Antal bostäder	50
Utvecklat värde	275 MSEK
Kvm BOA	3 900



NACKA STRAND 1
NACKA

Tillträde	2017
Säljstart	2017
Förväntat avslutat	2021
Projektstatus	Ej tillträtt
Antal bostäder	150
Utvecklat värde	800 MSEK
Kvm BOA	11 300



ETAGET
VÄSTRA KUNGSHOLMEN

Tillträde	2011
Säljstart	2014
Förväntat avslutat	2017
Projektstatus	Byggstartat
Antal bostäder	103
Utvecklat värde	685 MSEK
Kvm BOA	7 900



NACKA STRAND 2
NACKA

Tillträde	2017
Säljstart	2018
Förväntat avslutat	2020
Projektstatus	Ej tillträtt
Antal bostäder	140
Utvecklat värde	800 MSEK
Kvm BOA	10 000



NACKA STRAND 3
NACKA

Tillträde	2017
Säljstart	2018
Förväntat avslutat	2019
Projektstatus	Ej tillträtt
Antal bostäder	166
Utvecklat värde	800 MSEK
Kvm BOA	10 500



GLADAN 5
NORRA KUNGSHOLMEN

Tillträde	2015
Säljstart	2019
Förväntat avslutat	2022
Projektstatus	Tillträdd
Antal bostäder	80
Utvecklat värde	450 MSEK
Kvm BOA	4 500



”JAG FÅR NÄSTAN
NYPA MIG I ARMEN”



ANDREA BRÖNNEGÅRD
KÖPARE I VINTERGATAN



Efter många år i andrahandslägenheter i Stockholm och London hittade 28-åriga Andrea Brönnegård drömboendet på en av favoritgatorna i gamla Sundbyberg – en tvåa i Tobin Properties nyproduktion Vintergatan.

När vi kliver in på gårdsplanen på Vintergatan 1 håller arbetet med kommande etapp på för fullt runt omkring – avspärrningstejpen lyser gult och ljudet från arbetsfordonen mullrar i bakgrunden. Men det är ingenting som verkar bekomma Andrea Brönnegård, som i januari flyttade in i en tvåa på våning fem. Att elva månader efter påskrivet kontrakt få sätta nyckeln i låset och kliva in i lägenheten var tillfredsställande nog. Och räknar man med tiden som Andrea letade efter boende har hon väntat ännu längre än så:

– Jag kommer från Sundbyberg men har pluggat och jobbat flera år i London. När jag kom hem till Stockholm och började leta efter något att köpa var Sundbyberg det självklara valet – för småstadskänslan, närheten till naturen och de täta kommunikationerna in till stan. Jag testade att bo på Kungsholmen ett tag, men det var inte min grej. Jag är en förortstjej!

SMIDIG KÖP- OCH INFLYTTNINGSPROCESS

Vintergatan och Fågelsången låg överst på listan av gator som Andrea helst ville bo på, så när hon fick nys om Tobin Properties nyproduktion blev hon genast intresserad. Men när säljstarten kom var Andrea inte redo att köpa. Några månader senare, när hon var ekonomiskt startklar, surfade hon runt på mäklarsidor och såg att Vintergatan var markerat som slutsålt på Notars hemsida. Hon klickade ändå på länken för att se hur projektet hade blivit.

– Då såg jag plötsligt att det var en tvåa ledig. Jag slängde mig på telefonen fastän det var sent på kvällen. Nästa dag skrev jag på kontraktet. Det kändes nästan som det var meningen att jag skulle få den här lägenheten.

Hela köp- och inflyttningsprocessen med Tobin Properties tycker Andrea gick väldigt smidigt. Uppdateringarna under väntetiden var många, och det som inte gick enligt plan fick köparna tydlig information om direkt.

LÖPANDE INFORMATION OCH SNABB ÅTERKOPPLING

– Jag jobbar som HR-chef och kan med min egen erfarenhet uppskatta hur komplext och svårt det måste vara att ro ett sånt här projekt i land – allt från att rådda med entreprenörer och leverantörer till jobbiga ifrågasättande kunder – och jag måste säga att jag är imponerad.

Jag tror också att man som kund måste vara införstådd med att allt inte går exakt enligt plan, för inget i livet går exakt enligt plan. Det handlar istället om hur man hanterar situationen, och här tycker jag Tobin Properties gör ett väldigt bra jobb. Har jag haft en fråga om något som dröjt eller inte fungerat så har de återkopplat direkt och hållit mig löpande uppdaterad om hur de arbetar för att lösa situationen. Då blir det lättare att ha tålamod.

Lägenheten är som gjord för Andrea, tycker hon själv. Läget kunde inte bli bättre, mitt i gamla Sundbybergs lugna småstadskänsla, med liv och kommunikationer bara några minuter bort. Att dessutom få flytta in i en nyproducerad lägenhet adderade något alldeles extra:

FAVORITRUM VÄXLAR FRÅN DAG TILL DAG

– Jag älskar att jag är den första som bor här. Sen är jag väldigt förtjust i hur interiören i lägenheten är ritad. Fönstren som går från golv till tak, den öppna planlösningen och det industriella som möter det klassiskt skandinaviska. Jag gillar det sparsmakade, men många nyproducerade lägenheter är bara vita och anonyma.

Det måste finnas en karaktär, och det tycker jag Konzept Stockholm som designat interiören har lyckats jättebra med. Jag tycker mycket om Story Hotel och det känns som

ett privilegium att få bo i en lägenhet som är designad av teamet bakom den inredningen.

Att välja ett favoritrum i den nya lägenheten känns som en omöjlig uppgift för Andrea:

– Det växlar från dag till dag. Idag är det badrummet. Det är helt fantastiskt, jag kan stå hur länge som helst i regnduschen. Jag har aldrig varit en person som duschar länge, men nu är det svårt att slita sig. Och så färgerna, den stora spegeln, lampan, handdukhängaren... men balkongen kommer också starkt nu med våren. I helgen när det var så fint tog jag ut en stol och satte mig med en kopp kaffe och P3 Dokumentär i solen. Jag ser verkligen fram emot att inreda den.

Efter otaliga andrahandskontrakt och tillfälliga mambo-lösningar går Andreas lycka inte att ta miste på. Hon är förälskad i sin lägenhet och varje dag är fortfarande en liten fest.

– Att äntligen ha nånstans att bo efter alla år i andra hand, i Sverige och England, och så lyckas jag kapa åt mig mitt drömboende på min drömgata. Jag får nästan nypa mig i armen.



VINTERGATAN

Arkitekter: Huset är ritat av Semrén&Månsson, utemiljöerna av landskapsarkitekten Johan Paju och interiördesignen är signerad Konzept Stockholm

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

Storlek: Två bostadshus om totalt 91 bostäder

Ledord i arbetsprocessen: Omsorgsfullt arkitektritade bostäder för en enklare och skönare vardag, inbäddade i lummig stadsgrönska. Stor vikt på kollektiva utrymmen som gemensamhetslokal, övernattningslägenhet och takterrass

Säljstart: Maj 2014

Inflyttning: Från januari 2016



EN URBAN OAS PÅ VÄSTRA KUNGSHOLMEN



Ett arkitektoniskt vågat bostadshus med hundratalet lägenheter i olika nivåer. Etaget kommer bli ett landmärke på Västra Kungsholmen, men när projektet utvecklades satsades lika mycket krut på insidan: vad drömmer människor egentligen om när det gäller en ny bostad?

– Utifrån insiktsarbetet tog Tobin Properties fram ett koncept och en tydlig riktning för alla parter som var involverade i projektet – från arkitekterna till mäklare, byggteamet och andra viktiga samarbetspartners, säger Danielle Kvammen, varumärkeskonsult och marknads- och säljansvarig på Tobin Properties när Etaget utvecklades och lanserades.

ETT HUS SOM INSPIRERAR

Visionen med Etaget är ett hus som inspirerar och förenklar de boendes vardag och erbjuder det där lilla extra som sätter guldkant på tillvaron. Högst upp på huset byggs en gemensam lummig takterrass med utekök, grill och rymliga ytor för fest, med utsikt över takåsar och vatten.

– Huset kommer att sticka ut och synas, men är samtidigt modellerat att passa gatan som det står på. Trots att det är tretton våningar högt känns det inte så från gatan eftersom man inte kan se hela fasaden därifrån. Det är ett spännande volymuttryck – lite som olika byggnader ihopsatta till en, som en stad i staden, säger Stefan Sjöberg på Kjellander+Sjöberg som ritat Etaget.

Hållbarhet såsom grönska på gården och takterrasser, låg energiförbrukning och material som är underhållsfria har varit ett viktigt ledord i utvecklingen av Etaget. Att ta in växtlighet i ett bostadshus har inte bara en estetisk effekt, säger Mattias Gustafsson på landskapsarkitektbyrån Urbio, utan gynnar också vår hälsa:

– Man kan tycka att "det är väl fint om det är fint" – men att omge sig med natur är långt viktigare än så. Människans nedärvda band till de naturliga systemen gör att vi trivs i gröna miljöer; vi har gynnats av att befinna oss i dem eftersom det är där vi har hittat mat och skydd. Därför tycker vi om att besöka parken, ta hand om krukväxter, ha husdjur och gå skogspromenader. Vi behöver helt enkelt grönskan för att må bra.

LÖSNINGAR SOM FÖRENKLAR LIVET

På bottenplanet kommer det att finnas en gemensam miniverkstad där de boende kan spola av sin mountainbike eller måla om ett loppisfynd. Är man istället sugen på båtliv är det enkelt att cykla över bron till Pampas Marina för en tur i föreningens egen båt. Inne i själva lägenheterna har stor tonvikt lagts på att utveckla lösningar som förenklar livet:

– Smart och osynlig förvaring i lägenheternas entréer trollar bort bylsiga jackor och ändlösa rader skor. I badrummet är tvättmaskin, torktumlare och tvättkorg dolda bakom en vacker snickrad träpanel så du slipper se de trista tvättbergen. Här finns också ett flexibelt system för badrumsskåp där man kan hänga på tex en spegel eller ytterligare förvaring. Det finns alltså möjlighet för lägenhetens inredning att växa med brukaren, säger Horst Petri på Koncept Stockholm som designat interiören.

Omvandlingen från industriområde till livlig kvartersstad är i full gång på Västra Kungsholmen. Storföretagen som valt att lägga sitt huvudkontor här har drivit upp pulsen och lockat nya aktörer, men parallellt med utvecklingen finns fortfarande tydliga spår från det ursprungliga Hornsberg med musikstudios och annan puttrande kreativitet på bakgatorna. För Tobin Properties känns det viktigt att bidra till den växande stadspulsen:

– Etagets två första plan består av lokaler med höga fönster som kommer husera en deli och en florist – aktörer som kommer att locka till sig grannar och göra platsen ännu mer levande. Ett huvudspår från allra första början var att skapa en varm och välkomnande atmosfär som spiller ut på gatan och skänker glädje inte bara till de som bor där utan även till grannar och de som går förbi, säger Tobin Properties VD Erik Karlin.

FINT SAMARBETE

Valet av mäklare föll på Eklund Stockholm New York (ESNY), och inför säljstarten kunde man på deras kontor hämta boken om Etaget tillsammans med materialbeskrivningar, planlösningar och prislista. Bokning av lägenheterna skedde enligt först till kvarn, och redan första försäljningsdagen såldes runt två tredjedelar av bostäderna.

– Vi hade ett väldigt fint samarbete med Tobin som var lyhörda inför vår input och otroligt noggranna. Det var verkligen imponerande hur mycket tid, engagemang och arbete som satsades på att ta fram bostäder som svarade mot kundernas drömmar, säger Sebastian Magnani, marknadsföringschef på ESNY.

”Vi behöver helt enkelt grönskan för att må bra.”

ETAGET

Namnet: Är inspirerat av husets terrasseringar, där volymer staplats på varandra för ett effektfyllt arkitektoniskt uttryck

Arkitekter: Exteriör av Kjellander + Sjöberg, interiör av Koncept Stockholm och gårdar och takterrasser av landskapsarkitektbyrån URBIO

Adress: Nordenflychtsvägen 62 och 64, Västra Kungsholmen

Antal lägenheter: 103

Ledord i arbetsprocessen: Snillrik design för en enklare och skönare vardag. Hållbarhet, med exteriörer i tegel, brons- och guldfärgad plåt som bara blir vackrare med åren

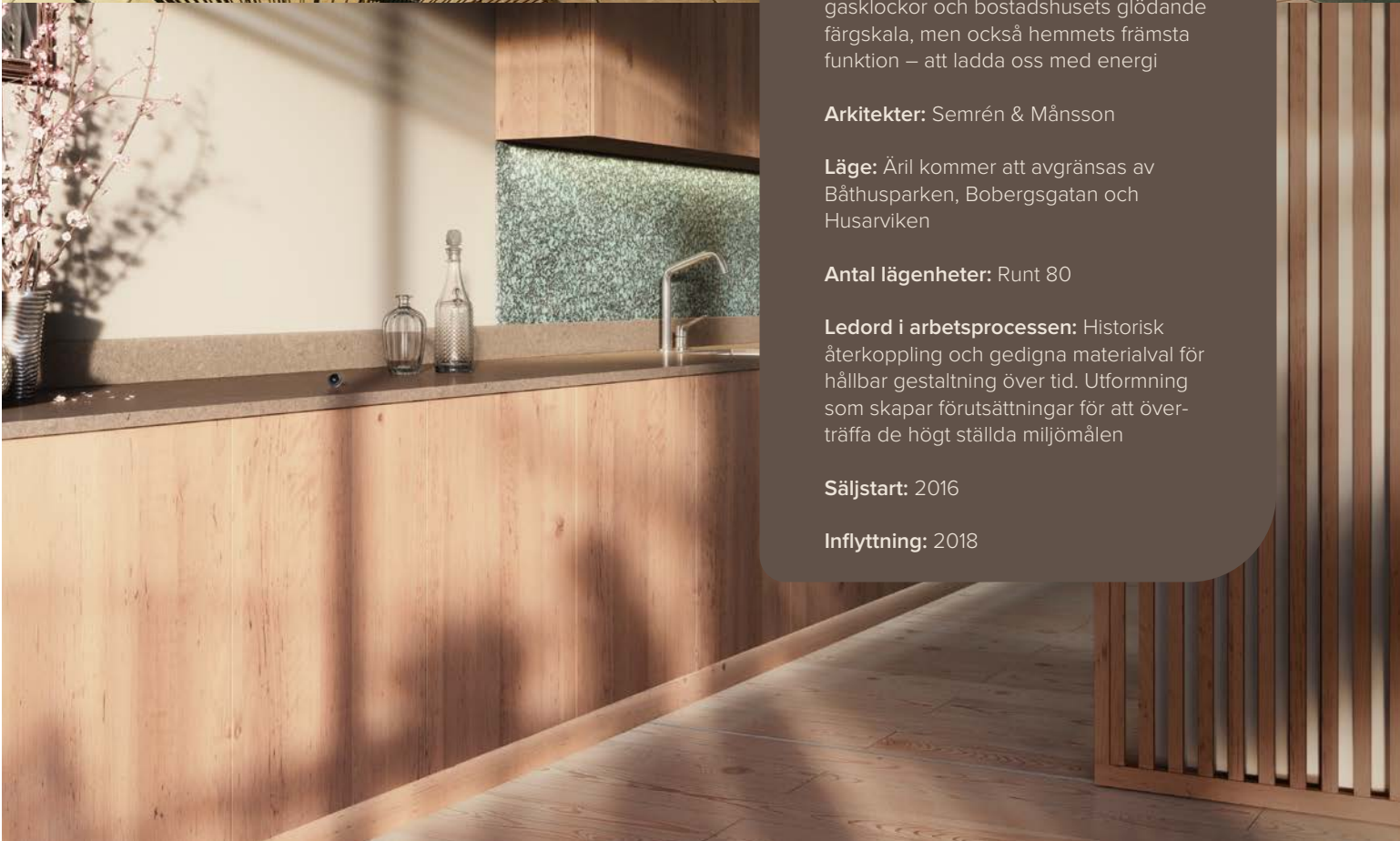
Inflyttning: 2017

LJUS OCH VÄRME I NORRA DJURGÅRDSSTADEN



LINA WÅGSTRÖM
KONTORSCHEF
SEMRÉN & MÅNSSON





ÄRIL

Namnet: Äril betyder öppen härd, ett namn som speglar platsens koleldade gasklockor och bostadshusets glödande färgskala, men också hemmets främsta funktion – att ladda oss med energi

Arkitekter: Semrén & Månsson

Läge: Äril kommer att avgränsas av Båthusparken, Bobergsgatan och Husarviken

Antal lägenheter: Runt 80

Ledord i arbetsprocessen: Historisk återkoppling och gedigna materialval för hållbar gestaltning över tid. Utformning som skapar förutsättningar för att överträffa de högt ställda miljömålen

Säljstart: 2016

Inflyttning: 2018

I skärningspunkten mellan skärgård och stad, med utsikt över vatten och nationalstadspark men ändå bara 10 minuters cykelväg från Stureplan, bygger Tobin Properties bostadshuset Äril. Målet har inte bara varit att uppfylla de krav och förväntningar som Stockholms modernaste stadsdel ställer – utan också att överträffa dem.

Börjar man gräva på rätt ställe får man mycket gratis, och sällan har det varit mer sant än i Ärils fall. Inte nog med att projektet tar plats i Stockholms omskrivna och uppmärksammade nya miljöstadsdel, mikroläget i Norra Djurgårdsstaden är även det bästa tänkbara. Kortsidan av huset trappas ner mot Husarvikens strand, medan husets västra sida vetter mot Båthusparken, vilket ger fritt västerläge och kvällssol. Detta är en byggetapp av Norra Djurgårdsstaden som delats upp mellan sju byggherrar.

UTSIKT MOT NATIONALSTADSPARKEN

– Den här etappen har varit ett stort steg i Norra Djurgårdsstaden, som kanske inte riktigt svarat upp till sin potential på de tidigare etapperna. Vi har haft ett nära och givande samarbete med våra grannar vilket bäddar för ett fantastiskt kvarter. Vår bit har enligt mig även det allra bästa läget – på husets ena kortsida ligger vattnet, på den andra den centrala stadsgatan och Gasverksområdet och så parken längs ena långsidan, säger Lina Wågström, kontorschef för Semrén & Månsson i Stockholm.

Bostadshusets djärva form är sprunget ur platsen, där Semrén & Månssons ambition har varit att ta tillvara på det unika lägets tillgångar i största möjliga mån. Husvolymens trappning ner mot vattnet ger maximalt antal lägenheter kontakt med vattnet och utsikten mot Kungliga nationalstadsparken mittemot. Även de ambitiösa miljömålen har påverkat utformningen:

– Taklutningar för solceller, indragna balkonger, dagvattenhantering och de gröna evighetsängarna på taken är exempel på miljöaspekter som syns i arkitekturen. Vi inspirerades också av områdets egen arkitektur med sina vackra gamla fabriksbyggnader och Ferdinand Bobergs gasklockor, vilket vi blinkar mot i våra detaljlösningar. Vi kliver ju in här med vördnad och respekt – vi vill stå där lika länge som de gjort, och överleva tidens tand och nyckfullhet. Därför har vi valt klassiska beprövade material som bara blir vackrare

med tiden samtidigt som vi kontrasterar i ett volymspråk som känns mer samtida, fortsätter Lina Wågström.

ÄKTA SJÄL OCH ENGAGEMANG

Lika mycket som huset har ritats utifrån läget, miljömålen och den befintliga arkitekturen, har det ritats inifrån och ut. Här har Semrén & Månsson jobbat tätt tillsammans med Tobin Properties för att ta reda på hur deras målgrupp vill leva, och hur de kan hjälpa personerna som flyttar in att hitta sin energi, ta vara på sin tid och förenkla sina liv.

– Vi vet att de som flyttar in är både medvetna, kräsna och smarta. Det vill vi svara upp mot och samtidigt ge dem mer. Här är det otroligt roligt att samarbeta med Tobin Properties eftersom de är så gedigna i det tidiga arbetet, de vågar ta frågorna på allvar bortom fluffiga arkitektfloskler. Och som köpare tror jag man känner direkt när något är gjort med äkta engagemang och själ, säger Lina Wågström.

Alla ca 80 bostäder i Äril ska få det lilla extra, även om det varierar från lä-

genhet till lägenhet exakt vad det är. Planlösningarna har en ovanligt stor variation sinsemellan, vilket gett lägenheterna olika egenskaper. Till exempel har Semrén & Månsson jobbat mycket med lägenheterna i markplan, som delvis får extra hög rumshöjd och egna uteplatser. Samtliga lägenheter har privata utemiljöer i form av generösa balkonger eller terrasser intill takets evighetsängar.

– Det ska bli jättespännande att se takängarna växa fram – jag tror det kommer bli fantastiskt att se kvällssolens sista strålar silas genom det höga gräset med den orörda viken som bakgrund. Kanske får man en nyckelpiga som granne, kanske kan man plocka en blomma som vuxit från ett vindburet frö. Det är den sista utposten av stan innan nationalstadsparken tar vid, och jag tror det kommer att märkas avslutar Lina Wågström på Semrén & Månsson.

”... det kommer bli fantastiskt att se kvällssolens sista strålar silas genom det höga gräset med den orörda viken som bakgrund.”

STYRELSE TOBIN PROPERTIES



ERIK KARLIN

GRUNDARE, VD OCH STYRELSELEDAMOT

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

Aktieinnehav: indirekt ägare 3 637 500 stamaktier - Karlin & Co i Stockholm AB.



JOHAN VARLAND

GRUNDARE, CFO OCH STYRELSEORDFÖRANDE

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Tidigare erfarenhet från bland annat Lensway som CFO och fastighetsanalytiker på Leimdörfer.

Aktieinnehav: indirekt ägare 1 237 500 stamaktier - Egobox AB.



PATRIK TILLMAN

STYRELSELEDAMOT

Magisterexamen i företagsekonomi från Stockholms universitet. VD Lenner & Partners Corporate Finance och ordförande i Indiska Fastighets AB.

Aktieinnehav: 12 485 stamaktier och 29 000 preferensaktier.



PEDER JOHNSON

STYRELSELEDAMOT

Juridik- och matematikstudier vid Uppsala universitet. Grundare och ägare till flera företag, bland annat Broadgate & Stendörren och Holmen Förvaltning.

Aktieinnehav: 250 000 stamaktier och 65 100 preferensaktier.

LEDNING TOBIN PROPERTIES



ERIK KARLIN

GRUNDARE, VD OCH STYRELSELEDAMOT

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



JOHAN VARLAND

GRUNDARE, CFO OCH STYRELSEORDFÖRANDE

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Tidigare erfarenhet från bland annat Lensway som CFO och fastighetsanalytiker på Leimdörfer.



ADELINA MEHRA

PROJEKTUTVECKLINGSCHEF

Arkitekt SAR/MSA, Chalmers. Flera års erfarenhet som VD på arkitektkontoret Semrén & Månsson.



LOUISE SAXHOLM

MARKNADSCHEF

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Tidigare anställningar på bland annat Procter & Gamble och Johnson & Johnson.



ANNA GRINNEBY

PROJEKTERINGSCHEF

Arkitekt SAR/MSA, Chalmers. Lång erfarenhet inom bostadsbyggande, bl a som projekteringschef på JM och projektutvecklare på Atrium Ljungberg.

FINANSIELLA RAPPORTER 2015

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

Styrelsen och verkställande direktören för Tobin Properties AB (publ) får härmed avge års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2015

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	39
RESULTATRÄKNING	44
BALANSRÄKNING	45
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	47
KASSAFLÖDESANALYS	48
NYCKELTAL	49
NOTER	50
UNDERSKRIFTER	62
REVISIONSBERÄTTELSE	64
AKTIEN OCH ÄGARNA	65
AKTIEÄGARINFORMATION	66

Om inte annat anges redovisas alla belopp i tusental kr (KSEK).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETENS ART OCH INRIKTNING

Styrelsen och verkställande direktören för Tobin Properties AB (publ), organisationsnummer 556733-4379, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2015.

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

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

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

Affärsprocessen omfattar 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. Därigenom uppstår det netto som utgör Tobin Properties rörelseintäkt. Tobin Properties målsättning är att projektmarginalen, uttryckt som projektvinst ställd i relation till de totala intäkterna, skall uppgå till 20 %.

Moderföretaget Tobin Properties AB har sitt säte i Stockholm.

VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN

Koncernen bestod den 31 december 2015 förutom av moderbolaget Tobin Properties AB (publ.) av de helägda dotterbolagen Klaräpple Fastighets AB, Tobin Properties Projektutveckling AB, Menigasker AB, NDS Fagerö AB samt Lundbytorp Fastighets AB.

Dotterbolaget Menigasker AB är i sin tur moderbolag till det helägda bolaget Melonkalvill AB. Dotterbolaget Lundbytorp Fastighets AB är i sin tur moderbolag till Brf Laxton i Nacka, Brf Lord Lambourne, Brf Skräddaren, Läderrenett Fastigheter AB samt Popaul Ek för som i sin tur äger Hem & Hus Slaktaren AB.

I koncernen ingår dessutom det delägda bolaget SBG Gravensteiner AB, som i sin tur är moderbolag till Hedemoraäpple Fastighets AB, Brf Idared Sundbyberg, Brf Arkaden Sundbyberg, Garage & Parkering i Centrala Sundbyberg AB samt Jamba Fastighets AB. Tobin Properties äger även aktier och andelar i intressebolagen Pardes Holding AB, Brf Etaget, Paradisparkering AB, Solterrassen i Solsidan AB, Golfbäcken Holding AB, Gladan Holding AB samt Gladan 5 Ek för.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Tobin Properties emitterade ytterligare 850 000 preferensaktier till kursen 108 SEK, totalt omfattande 91,8 MSEK. Preferensaktierna berättigar till en halvårsvis utdelning om 5,75 SEK vardera med avstämningsdag den 10 juni respektive den 10 december.

Tobin Properties tillträdde tomrätten Sykorgen 6 i Bromma och har inom ramen för exploateringsavtal med Stockholms stad friköpt och tillträtt fastigheten Sykorgen 6.

Tobin Properties ingick ett samarbetsavtal kring ett bostadsutvecklingsprojekt vid Tyresö Golfbana. Projektet omfattar uppskattningsvis cirka 200 bostadsbyggrätter om totalt cirka 12 000 kvm bostadsarea.

Den sista lägenheten i projektet Arkaden i Sundbyberg såldes vilket innebär att de båda byggstartade projekten, Arkaden och Vintergatan, i Sundbyberg är slutsålda.

Tobin Properties tecknade avtal om att förvärva en ny fastighet i centrala Sundbyberg, Slaktaren 12, som ligger i direkt anslutning till pågående utvecklingsprojekt. Fastigheten omfattar 2 660 kvm bostäder och lokaler. Vakansgraden uppgår till cirka 10 %.

Två projekt, Sykorgen vid Brommaplan (Skräddaren) och 5 Hus i Nacka som tillsammans omfattar 158 lägenheter säljstartades.

Tobin Properties förvärvade Patriam ABs andel i projekt Brofästet (Årill) i Norra Djurgårdsstaden. Genom transaktionen blev Tobin Properties ägare till 100 procent av projekt Brofästet. Samtidigt förvärvade Patriam AB Tobin Properties andel i projekt Kvarteret G på Nya Årstafältet och blev därmed ägare till 100 procent av projekt Kvarteret G. Transaktionen genomfördes genom överlåtelse av aktier.

Tobin Properties genomförde en nyemission av stamaktier till svenska och internationella investerare. I samband med emissionen tecknades 1 875 000 stamaktier till en teckningskurs om 80,10 kronor per stamaktie eller sammanlagt cirka 150 miljoner kronor.

Med anledning av detta hölls en extra bolagsstämma den 28 december.

Bolaget tillträdde tomträtten till fastigheten Gladan 5 i Stadshagen på Västra Kungsholmen i Stockholm. Fastigheten Gladan 5 har en uthyrbar area om cirka 4 200 kvm och är idag fullt uthyrd till Plusgymnasiet. Tobin Properties tog in Fridhem Fastighetsutveckling och Axel F. och Vilna Lindmarkers stiftelse som medinvesterare i projektet.

Byggrätter för 500 lägenheter i Nacka Strand förvärvades. Sammanlagt är det tre bostadsprojekt om mer än 40 000 kvm. Samtliga tillträden är villkorade av att detaljplaner vinner laga kraft.

Bolaget förvärvade ytterligare en fastighet i Nacka, Tollare 3. Antalet lägenheter uppgår till cirka 90 och har en sammanlagd BOA på 6 000 kvm.

Tobin Properties tecknade avtal med Revcap som medinvesterare i projekt Äril i Norra Djurgårdstaden i Stockholm. Projekt Äril omfattar 7 200 kvm med cirka 80 lägenheter vid Båthusparken i kvarteret Brofästet.

Projektnamn	Plats	Tillträde (år)	Säljstart (år)	Förväntat avslut (år)	Projektstatus	Antal bostäder	Utvecklat värde (MSEK)	Kvm BOA
Etaget*	Västra Kungsholmen	2011	2014	2017	Byggstartat	103	685	7 900
Vintergatan*	Sundbyberg	2014	2015	2016	Byggstartat	91	350	5 300
Arkaden*	Sundbyberg	2014	2014	2017	Byggstartat	71	380	5 000
Etapp C*	Sundbyberg	2014	2016	2019	Detaljplaneprocess	160	600	8 000
5 Hus Tollare 1	Nacka	2014	2015	2016	Byggstartat	10	101	1 500
5 Hus Tollare 2	Nacka	2014	2015	2017	Byggstartat	73	395	5 400
Skräddaren	Bromma	2015	2015	2017	Byggstartat	73	260	3 400
Golfbäcken*	Tyresö Golfbana	2015	2017	2020	Detaljplaneprocess	200	600	12 000
Slaktaren	Sundbyberg	2015	2018	2020	Tillträdd	80	376	4 500
Äril*	Norra Djurgårdsstaden	2016	2016	2018	Ej tillträtt	80	700	7 200
Torghusen	Västra Roslags-Näsby	2017	2018	2020	Ej tillträtt	40	160	2 700
Stationshusen	Västra Roslags-Näsby	2017	2018	2020	Ej tillträtt	50	275	3 900
Gladan 5	Västra Kungsholmen	2015	2019	2022	Tillträdd	80	450	4 500
Nacka Strand 2	Nacka	2017	2018	2020	Ej tillträtt	140	800	10 000
Nacka Strand 1	Nacka	2017	2017	2021	Ej tillträtt	150	800	11 300
Nacka Strand 3	Nacka	2017	2018	2019	Ej tillträtt	166	800	10 500
Tollare 3	Nacka	2016	2016	2019	Ej tillträtt	90	450	6 000
Summa						1 657	8 182	109 100

* Delägda projekt markeras med asterisk vid projektnamnet

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER RÄKENSKAPS-ÅRETS UTGÅNG

Styrelsen för Tobin Properties har beslutat att bolaget från och med delårsrapporten för Q1 2016 skall tillämpa successiv vinstavräkning för pågående projekt. Detta kommer att påverka såväl resultat som eget kapital positivt.

Efter rapportperiodens utgång har Tobin Properties tecknat bindande avtal om försäljning av lägenheter till ett värde om 48 MSEK inklusive långsiktiga fastighetslån i bostadsrättsföreningarna.

Tobin Properties tecknade den 7 april avtal om förvärv av byggrätter för cirka 150 lägenheter i Roslags-Näsby. Detaljplanen har vunnit laga kraft vilket möjliggör en byggstart under 2016.

PROJEKTPORTFÖLJEN

Nedanstående tabell visar status i samtliga projekt som ingick i projektportföljen per rapportdagen:

PROJEKTSTATUS

Av projektportföljens totala bostadsarea om cirka 109 100 kvm har cirka 35 700 kvm lagakraftvunnen detaljplan för bostäder. Av detta var projekt motsvarande cirka 28 500 kvm, sålt och byggstartat vid rapportperiodens utgång 2015-12-31. Med sålt avses att lägenheter sålts på bindande avtal till slutkunder i en tillräcklig omfattning för byggstart. Försäljningskriterierna för byggstart varierar mellan 50 % och 70 % av lägenheterna. Av de projekt som saknar lagakraftvunnen detaljplan har 44 400 kvm villkor som förutsätter att lagakraftvunnen plan finns innan Tobin Properties tillträder. Det totala antalet byggstartade men ej sålda bostäder uppgick vid rapportperiodens utgång till 29 bostäder.

FÖRÄNDRINGAR I PROJEKTSTATUS EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Efter rapportperiodens utgång har ytterligare bindande avtal tecknats för 17 bostäder i säljstartade projekt.

Tobin Properties har den 7 april 2016 tecknat avtal om förvärv av byggrätter för cirka 150 lägenheter i Roslags-Näsby.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

De senaste åren har erbjudit gynnsamma förutsättningar för hela branschen och i huvudsak ser de fundamentala förutsättningarna för verksamheten fortsatt goda ut. Tobin Properties lägger största vikt vid att stå fast vid en konservativ syn på verksamheten, riskerna och tillväxten. Ett grundfundament för Tobin Properties är det disciplinerade och strukturerade sättet för att hantera risker. Det handlar bland annat om den långsiktiga finansieringen av verksamheten, kapaciteten att genomföra projektet och den kontinuerliga marknadsanalysen.

De externa faktorer som påverkar bolagets verksamhet och dess långsiktiga utfall är primärt utvecklingen på bostadsmarknaden. Bostadsmarknaden påverkas i sin tur av omvärldsfaktorer såsom befolkningsstillväxt (nettoinflyttning och födelseöverskott) i regionen, tillskottet av nya bostäder, hushållens ekonomiska ställning och villkoren för bostadsfinansiering.

- De två förnämnda faktorerna uppvisar sedan flera år tillbaka en, ur bolagets synvinkel, fortsatt mycket positiv utveckling med stark inflyttning, födelseöverskott och tillväxt i Stockholmsregionen samtidigt som nytillskottet av bostäder i regionen har legat på en fortsatt låg nivå ställt i relation till befolkningsstillväxten.

- Hushållens ekonomiska ställning är dels kopplad till sysselsättningsutvecklingen (och aggregerat till tillväxt i lönesummor) som varit fortsatt mycket stark i regionen, dels till hushållens nettoförmögenhet. Nettoförmögenheten är i sin tur kopplad till börsutvecklingen och det privata sparandet. Den utveckling som präglat de senaste fem åren, med skattesänkningar, reallönehöjningar och växande privata förmögenheter har sannolikt nått sin kulmen. Tobin Properties bedömer att hushållen snarare kommer att ha mindre att röra sig med under kommande år.

- Villkoren för bostadsfinansiering är fortsatt gynnsamma samtidigt som den svaga konjunkturutvecklingen i världen talar för att räntorna hålls låga i ytterligare några år. Tillväxten i hushållens totala skulder har dock kraftigt ökat sannolikheten för beslut som stramar åt kredittillgången i allmänhet och bostadsfinansieringen i synnerhet.

- Marknaden för byggtreprenader har stärkts under 2014 och 2015 vilket i viss utsträckning höjer bolagets kostnadsläge.

- På lång sikt påverkas bolaget också av tillgången på lämpliga projektfastigheter och byggbar mark liksom av regler och myndighetsbeslut kring bostadsbyggande och bostadsfinansiering. Nettoeffekten för bolagets finansiella ställning av en ökning eller minskning av tillgången på byggbar mark är dock svår att bedöma. Här spelar bolagets konkurrenskraft relativt branschen som helhet en större roll.

Sammantaget påverkar dessa faktorer transaktionsvolym och prisutveckling på bostadsmarknaden. Genom att nyproducerade bostäder generellt säljs långt innan de är inflyttningsklara blir likviditeten i denna del av marknaden känslig för prisutvecklingen. Därför är det centralt i bolagets övergripande interna riskhantering att ställa såld volym av lägenheter mot den totala volymen lånat och eget kapital som binds i projekt. Syftet med att publicera försäljningssiffror tillsammans med den finansiella informationen är att skapa transparens i detta så att aktieägare och andra intressenter skall kunna bilda sig en egen uppfattning om risknivån.

RESULTAT FÖR PERIODEN JANUARI - DECEMBER 2015

Tobin Properties nettomsättning inklusive övriga rörelseintäkter uppgick till 9 896 (4 915) KSEK. Koncernens kostnader uppgick under året till -37 980 (-18 266) KSEK. Resultat från finansiella poster uppgick netto till 30 (-2 088) KSEK. Årets resultat uppgick till -32 137 (-15 136) KSEK.

VINSTAVRÄKNING

Tobin Properties tillämpar inte löpande resultatavräkning utan redovisar intäkter från fastighetsprojekt i resultaträkningen först när bostäderna är färdigproducerade, upplåtelse har skett och projektet som helhet är avräknat.

Vid utgången av det kvartal då detta sker, redovisas Tobin Properties andel i nettovinsten från projektet i resultaträkningen som "Nettoomsättning". Detta sker normalt först upp till två år efter att bindande avtal om försäljningen av lägenheterna tecknats. Under kvartal då inga projekt slutavräknas kommer ingen sådan intäkt att redovisas i resultaträkningen. Intäktsflödet för enskilda kvartal kommer således avvika från faktiskt värdeskapande i Tobin Properties fastighetsprojekt.

Styrelsen för Tobin Properties har beslutat att bolaget från och med delårsrapporten för Q1 2016 skall tillämpa successiv vinstavräkning för pågående projekt. Detta kommer att påverka såväl resultat som eget kapital positivt.

Fram till dess att byte av redovisningsprincip sker anser Tobin Properties att det bästa sättet att bedöma utvecklingen i bolaget är att se intäkterna över en längre period. Över kortare tidsperioder är det relevant att följa beloppet tecknade bindande avtal, som kan liknas med Tobin Properties orderbok.

LIKVIDITET, KASSAFLÖDE, INVESTERINGAR OCH SKULDSÄTTNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -398 101 (-259 322) KSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -74 139 (-93) KSEK. Kassaflödet från finanseringsverksamheten uppgick till 645 363 (174 072) KSEK och hänför sig till nyemissionen av stam- och preferensaktier samt ny-upplåning. Totalt uppgick årets kassaflöde till 173 123 (-85 344) KSEK.

De totala räntebärande skulderna uppgick sammanlagt per 31 december 2015 till 601 939 (177 253) KSEK; varav 475 736 (34 000) KSEK är skulder till kreditinstitut.

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 176 084 (2 961) KSEK

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Koncernens eget kapital uppgick per 31 december 2015 till 380 070 (195 988) KSEK och soliditeten till 35 % (48 %). Belåningsgraden uppgick till cirka 73 % (55 %).

EMISSIONER

Under första kvartalet genomfördes en emission av 850 000 preferensaktier till kursen 108 SEK, omfattande 91,8 MSEK. Preferensaktierna berättigar till en halvårsvis utdelning om 5,75 SEK vardera med avstämningsdag den 10 juni respektive den 10 december. Under årets fjärde kvartal genomfördes en nyemission av stamaktier till svenska och internationella investerare. I samband med emissionen tecknades 1 875 000 stamaktier till en kurs om 80,10 SEK, totalt cirka 150 MSEK. Med anledning av detta hölls en extra bolagsstämma den 28 december.

MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat för räkenskapsåret uppgår till -4 092 (6 019) KSEK. Per bokslutsdagen uppgår eget kapital till 333 293 (124 067) KSEK. Moderbolagets skulder uppgår till 100 748 (96 652) KSEK vilket innebär att bolagets soliditet är 77 % (57 %).

AKTIEN OCH UTDELNINGSPOLICY

Vid årets ingång hade Tobin Properties 6 242 500 utestående stamaktier. Under fjärde kvartalet genomfördes en nyemission av 1 875 000 stamaktier, vilket innebär att antalet utestående stamaktier per årsskiftet summerar till 8 117 500.

Preferensaktier vid årets ingång uppgick till 1 150 000. Under första kvartalet emitterade Tobin Properties ytterligare 850 000 preferensaktier i samma serie, vilket innebär totalt 2 000 000 utestående preferensaktier. Totalt uppgår preferensaktieutdelningen till 11,5 MSEK vid varje utdelningstillfälle. Tobin Properties har rätt att lösa in aktierna till 110 SEK per aktie från och med 30 juni 2016.

STYRELSENS ARBETE

Tobin Properties fastställer årligen en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för verkställande direktören. Arbetsordningen anger bland annat styrelsens åligganden, ansvarsfördelning, mötesplan och vilka ärenden som skall föreläggas styrelsen. Bolaget har under året hållit 5 stycken styrelsemöten. Därutöver har styrelseledamöterna haft löpande kontakter med Tobin Properties verkställande direktör.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande finns följande medel:	
Överkursfond	358 143 150
Balanserat resultat från föregående år	-21 770 050
Årets resultat	-4 091 979
Summa	332 281 121

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Delas ut till aktieägare	
0,25 kr per stamaktie, totalt	2 029 375
11,50 kr per preferensaktie, totalt	23 000 000
Summa	25 029 375
Balanseras i ny räkning	307 251 746
Totalt disponerat	332 281 121



RESULTATRÄKNING

		Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<i>Rörelsens intäkter m.m.</i>					
Nettoomsättning	3	—	—	—	13 469
Övriga rörelseintäkter		10 658	3 953	4 959	3 036
Summa rörelsens intäkter m m		10 658	3 953	4 959	16 505
Resultat från andelar i intresseföretag		-762	962		
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Fastighetskostnader		-533	—	—	—
Övriga externa kostnader	4	-11 845	-16 241	-9 366	-8 606
Personalkostnader	5 ,27,28	-9 543	-1 990	-5 458	-1 990
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-16 059	-36	-75	-36
Summa rörelsens kostnader		-37 980	-18 266	-14 899	-10 631
Rörelseresultat		-28 085	-13 351	-9 940	5 874
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	451	2 082	4 960	1 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-421	-4 170	-62	-1 355
Resultat efter finansiella poster		-28 055	-15 439	-5 042	6 019
Bokslutsdispositioner	8			950	—
Skatt årets resultat	9	-4 082	302	—	—
Årets resultat		-32 137	-15 136	-4 092	6 019
Hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare		-16 594	412		
Minoritetsintresse		-15 542	-15 548		

BALANSRÄKNING

KSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	10	172 004	—	—	—
Inventarier, verktyg och installationer	11	233	92	233	92
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	—	7 472	—	—
Summa materiella anläggningstillgångar		172 236	7 564	233	92
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	13	—	—	9 878	582
Fordringar hos koncernföretag	14	—	—	200 386	145 211
Andelar i intresseföretag	15	54 033	45 847	74 331	65 423
Fordringar hos intresseföretag	16	6 000	—	6 000	—
Andra långfristiga fordringar	17	1 290	4 753	1 255	3 353
Summa finansiella anläggningstillgångar		61 323	50 600	291 850	214 569
Summa anläggningstillgångar		233 560	58 164	292 083	214 661
Omsättningstillgångar					
Projektfastigheter m.m.	19				
Projektfastigheter		657 105	326 104	—	—
Summa projektfastigheter		657 105	326 104	0	0
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		523	1 206	621	1 033
Fordringar hos koncernföretag		—	—	950	—
Aktuell skattefordran		—	8 558	—	427
Övriga fordringar		13 561	3 065	4 135	2 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 297	12 847	5 812	1 596
Summa kortfristiga fordringar		15 381	25 676	11 518	5 961
Kassa och bank		176 084	2 961	130 440	97
Summa omsättningstillgångar		848 569	354 741	141 958	6 058
SUMMA TILLGÅNGAR		1 082 129	412 905	434 041	220 719

BALANSRÄKNING

		Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	Not	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	20				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		1 012	739	1 012	739
Summa bundet eget kapital				1 012	739
Fritt eget kapital					
Övrigt tillskjutet kapital/Överkursfond		358 143	120 100	358 143	120 100
Annat eget kapital inklusive årets resultat		-11 766	26 888		
Balanserat resultat				-21 770	-2 791
Årets resultat				-4 092	6 019
Summa fritt eget kapital				332 281	123 328
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		347 389	147 728		
Minoritetsintresse		32 681	48 260		
Summa eget kapital		380 070	195 988	333 293	124 067
Avsättningar					
Uppskjutna skatteskulder	21	32 876	65	—	—
Summa avsättningar		32 876	65	0	0
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	22	475 736	34 000	—	—
Övriga skulder		126 203	143 253	90 000	90 000
Summa långfristiga skulder		601 939	177 253	90 000	90 000
Kortfristiga skulder					
Checkräkningskredit	23	8 319	960	8 319	960
Förskott från kunder		100	—	—	—
Leverantörsskulder		37 209	22 420	1 881	2 287
Aktuella skatteskulder		4 888	822	52	-17
Övriga skulder		9 351	7 905	101	1 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	7 377	7 492	395	1 608
Summa kortfristiga skulder		67 244	39 599	10 748	6 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 082 129	412 905	434 041	220 719
STÄLLDA SÄKERHETER					
För egna skulder	25				
Företagsinteckningar		10 259	1 259	10 259	1 259
För övriga skulder:					
Fastighetsinteckningar		626 400	119 000	—	—
		636 659	120 259	10 259	1 259
Ansvarsförbindelser					
Borgensförbindelser		556 050	34 000	396 000	34 000

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Koncernen	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Moderbolagets aktieägare	Minoritet	Totalt eget kapital
Ingående balans 2015-01-01		739	120 100	26 888	147 728	48 260	195 988
Utdelningar				-24 998	-24 998		-24 998
Nyemission		273	238 043		238 316		238 316
Årets uppskrivning				15 510	15 510		15 510
Skatt på uppskrivning				-3 412	-3 412		-3 412
Förändring av ägarstruktur				-9 160	-9 160	-36	-9 196
Årets resultat				-16 594	-16 594	-15 542	-32 137
Utgående balans 2015-12-31	20	1 012	358 143	-11 766	347 389	32 681	380 070

Moderbolaget	Not	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2015-01-01		739	120 100	-2 791	6 019	124 067
Utdelningar				-24 998		-24 998
Omföring av föregående års resultat				6 019	-6 019	—
Nyemission		273	238 043			238 316
Årets resultat					-4 092	-4 092
Utgående balans 2015-12-31	20	1 012	358 143	-21 770	-4 092	333 293

KASSAFLÖDESANALYS

		Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		-28 085	-13 351	-9 940	5 874
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	29	16 915	101	4 999	2 214
Erhållen ränta		451	2 082	181	353
Betald ränta		-421	-4 170	-62	-1 355
Betald inkomstskatt		948	302	33	—
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		-10 192	-15 035	-4 789	7 086
Förändringar av rörelsekapitalet:					
Förändring av projektfastigheter		- 402 392	-237 679	—	—
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		-1 737	-13 773	-5 557	-1 840
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		16 220	7 165	-3 298	90
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-398 101	-259 322	-13 643	5 336
Investeringsverksamheten					
Lämnade kapitaltillskott		—	—	—	-577
Förvärv av aktier i dotterföretag		—	—	-9 296	—
Förvärv av aktier i intresseföretag		- 9 033	-45 847	- 9 033	-150
Avyttring av aktier i intresseföretag		—	—	—	50
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		- 62 569	-7 497	-235	-25
Förvärv av finansiella tillgångar		-4 875	-1 268	-75 583	-189 372
Avyttring av finansiella tillgångar		2 338	54 518	16 506	800
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-74 139	-93	-77 641	-189 274
Finansieringsverksamheten					
Nyemission		238 316	110 300	238 316	110 300
Erhållna aktieägartillskott		—	-2 000	—	-2 000
Utbetald utdelning		-24 998	-6 613	-24 998	-6 613
Erhållna koncernbidrag		—	—	950	—
Inbetalda andelar		—	-36 538	—	—
Upptagna lån		424 686	107 961	—	95 057
Amortering av lån		—	—	—	-13 741
Förändring av checkräkningskredit		7 359	960	7 359	960
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		645 363	174 072	221 627	183 964
Årets kassaflöde		173 123	-85 344	130 343	26 025
Likvida medel vid årets början		2 961	88 304	97	71
Likvida medel vid årets slut		176 084	2 961	130 440	97

NYCKELTAL

KONCERNEN	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsemarginal (%)	neg.	neg.
Avkastning på eget kapital (%)	neg.	neg.
Avkastning på sysselsatt kapital (%)	neg.	neg.
Soliditet (%)	35,4	47,5
Eget kapital per stamaktie (SEK)	14,3	0,2
Eget kapital per preferensaktie (SEK)	115,8	127,3
Belåningsgrad (%)	72,6	54,6
Räntetäckningsgrad (%)	neg.	neg.
Antal produktionsstartade bostäder	421	194
Antal sålda bostäder (brutto)	182	231

NOTER

NOT 1 – REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Koncernens och Moderföretagets finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år.

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan. I de fall moderföretaget tillämpar avvikande principer anges dessa under *Moderbolaget* nedan.

FÖRSTAGÅNGSTILLÄMPNING AV BFNAR 2012:1 (K3)

Koncernen

2014 var första året som Bolaget upprättade en koncernredovisning med koncernbalansräkning, koncernresultaträkning samt en kassaflödesrapport. Jämförelseperioder för 2013 räknades om enligt K3 för att bli jämförbara. I och med övergången till K3 ändrades följande värderingsprinciper i jämförelse med tidigare år:

* Vid beräkning av anskaffningsvärdet vid förvärv av färre än samtliga andelar i dotterföretag läggs minoritetens andel till anskaffningsvärdet.

* Efter tidpunkten för övergång redovisas uppskjuten skatt på samtliga temporära skillnader.

VÄRDERINGSPRINCIPER KONCERNREDOVISNINGEN

KONCERNREDOVISNINGEN

I koncernredovisningen konsolideras Moderföretaget och samtliga dotterföretags verksamheter fram till och med den 31 december 2015. Dotterföretag är alla företag i vilka Koncernen har rätten att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Koncernen uppnår och utövar bestämmande inflytande genom att inneha över hälften av rösterna eller utslagsröst i styrelse. Även företag för särskilt ändamål konsolideras om Moderföretaget har ett bestämmande inflytande, oavsett om det finns en ägarandel eller inte. Alla dotterföretag har balansdag den 31 december och tillämpar Moderföretagets värderingsprinciper.

Koncernredovisningen presenteras i valutan SEK som också är Moderföretagets redovisningsvaluta.

Resultat för dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under året redovisas från det datum förvärvet alternativt till det datum avyttringen träder i kraft, enligt vad som är tillämpligt.

Minoritetsintressen, som redovisas som en del av eget kapital, representerar den andel av ett dotterföretags resultat och netto-tillgångar som inte innehas av Koncernen. Koncernen fördelar nettoresultatet för dotterföretagen mellan moderföretagets ägare och minoriteten baserat på deras respektive ägarandelar.

Belopp som redovisas i de finansiella rapporterna för dotterföretag har justerats där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med Koncernens redovisningsprinciper.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna transaktioner och balansposter elimineras i sin helhet vid konsolidering, inklusive realiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretagen. Dessa består huvudsakligen av aktier och andelar i dotter- och intresseföretag (föreningar) samt lån inom koncernen. I begränsad omfattning säljs tjänster bolagen emellan, vilka elimineras.

Förvärvsmetoden

Koncernen tillämpar förvärvsmetoden vid redovisning av rörelseförvärv innebärande att det redovisade värde av Moderföretagets andelar i koncernföretag elimineras genom att avräknas mot dotterföretagets egna kapital vid förvärvet.

Moderföretaget upprättar en förvärvsanalys per förvärvstidpunkten för att identifiera Koncernens anskaffningsvärde, dels för andelarna, dels för dotterföretagets tillgångar, avsättningar och skulder. Rörelseförvärvet redovisas i koncernen från och med förvärvstidpunkten.

Anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten beräknas som summan av köpeskillingen, dvs.

* verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument

* tilläggsköpeskillning eller motsvarande om detta kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

Värdet av minoritetens andel läggs till anskaffningsvärdet.

Koncernen redovisar identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i rörelseförvärv oavsett om de har redovisats tidigare i det förvärvade företagets finansiella rapporter före förvärvet eller de avser minoritetens andel. Förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas vanligen till det verkliga värdet per förvärvstidpunkten.

Förvärv och avyttringar av minoritetsandelar redovisas inom eget kapital.

Obeskattade reserver

Eget kapitalandelen av obeskattade reserver ingår i posten *Annat eget kapital inklusive årets resultat*.

Innehav i intresseföretag

Intresseföretag är de företag som Koncernen har möjlighet att utöva betydande inflytande över men som varken är dotterföretag eller joint ventures, vanligtvis genom att Koncernen äger mellan 20% och 50% av röstetalen.

Innehav i intresseföretag redovisas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde och därefter enligt kapitalandelsmetoden, dvs. att ägarföretagets andel av intresseföretagets nettoresultat tas in i koncernredovisningen. Andel i intresseföretagets resultat särredovisas i rörelseresultatet. Eventuell justering av goodwill eller verkligt värde hänförligt till Koncernens andel i intresseföretaget redovisas inte separat utan inkluderas i det redovisade värdet för innehav i intresseföretag.

Det redovisade värdet för innehav i intresseföretag ökas eller minskas med Koncernens andel av intresseföretagets resultat, justerat där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med Koncernens redovisningsprinciper.

I de fall det redovisade värdet på andelarna är noll redovsas ytterligare förluster endast till den del där ägarföretaget har en legal förpliktelse.

VÄRDERINGSPRINCIPER RESULTATRÄKNINGEN

Intäkter

Fastighetstillgångarna avyttras genom försäljning av dotterbolagsaktier till bostadsrättsföreningen. Därigenom uppstår det netto som utgör Tobin Properties nettointäkt.

Vid slutavräkning av ett projekt visas projektvinsten från avyttringen av dotterbolaget som Nettoomsättning.

Hyresintäkter, tjänsteförsäljning och andra intäkter som inte elimineras redovisas som Rörelseintäkter, netto. Tjänsteförsäljningen utgörs av konsultintäkter som baserar sig på nedlagd tid eller fast pris i enlighet med avtal. Periodens försäljning intäktsförs vid fakturering.

Försäkringsersättningar

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*.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning av ränteintäkter görs på basis av vad som regleras i skuldebrev.

Erhålla utdelningar

Intäkter från utdelningar redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

Låneutgifter

Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en kvalificerad tillgång aktiveras under den tidsperiod som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning. Övriga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Räntekostnader och liknande resultatposter*.

VÄRDERINGSPRINCIPER BALANSRÄKNINGEN

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR/ OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde eller tillverkningskostnader inklusive utgifter för att få tillgången på plats och i skick för att kunna användas enligt intentionerna med investeringen. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för leverans, hantering, installation, montering, lagfarter och konsulttjänster. I anskaffningsvärdet för egentillverkade materiella anläggningstillgångar ingår även indirekta tillverkningskostnader.

Fastigheterna klassificeras i koncernen som Projektfastigheter och redovisas som omsättningstillgång eftersom Bolaget inte ägnar sig åt att driva och förvalta fastigheter, utan bara utvecklar köpta fastigheter, alternativt river och bygger nytt. När fastigheterna börjar nyttjas sker detta inom ramen för de bostadsrättsföreningar som Bolaget har bildat under projektfasen och sedan överläter till andelsägarna.

I sådana fall där verksamhet/hyresgäster finns vid förvärvet, klassas fastigheten initialt som Förvaltningsfastighet intill dess att

övertagna hyresavtal börjar sägas upp och projektering påbörjas. Då klassificeras fastigheten om till Projektfastighet.

Anskaffningsvärdet utgörs av fastigheter och mark. Dessa värden, liksom tillkommande byggnadskostnader aktiveras, och avskrivning påbörjas i samband med att tillträde sker vilket vanligtvis är i samband med att bostadsrättsföreningen övertar driften. Fastigheter som redovisas som Förvaltningsfastigheter skrivs av enligt plan fram till att omklassificering till Projektfastighet sker.

Förvärvad mark och förvärvade byggnader, liksom förvärvade bolag som innehåller mark och byggnader, tas upp till anskaffningsvärde. Ett eventuellt övervärde redovisas som Projektfastighet. Eftersom fastigheterna är projektfastigheter och huvudsakligen tömda redovisar den löpande verksamheten underskott och utgörs av kostnader för drift, skötsel och räntor.

Externa kostnader som relaterar till fastighetens utveckling kapitaliseras och ingår i raden Projektfastigheter.

Pågående nyanläggningar aktiveras i balansräkningen under Projektfastigheter. I projekteringsfas kostnads- och intäktsförs projekteringskostnaderna i projekteringsbolaget med 3% påslag i väntan på byggstart då kostnaderna med påslag vidarefaktureras till bostadsrättsföreningen (byggherre/beställare) där det aktiveras enligt ovan.

Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp/konstruktion/produktion av materiella anläggningstillgångar som tar betydande tid för att färdigställa innan den kan användas eller säljas inräknas i anskaffningsvärdet.

Avskrivningar

* Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponentens avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk. Avskrivning görs linjärt. Då fastigheterna i regel blir förvaltningsfastigheter först i samband med avkonsolidering av bostadsrättsföreningen äger koncernen endast undantagsvis förvaltningsfastigheter. Det rör sig i de fallen primärt om projektfastigheter som i väntan på projektstart har kvarvarande fastigheter och förvaltning. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

* Förvaltningsfastigheter: I enlighet med respektive komponents livslängd.

* Maskiner och andra tekniska anläggningar: 5 år

* Inventarier, verktyg och installationer: 3 år

Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla Koncernen och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte kostnadsförs utgifterna.

Borttagande från balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar eller komponenter tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången eller komponenten.

När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna *Övriga rörelseintäkter* eller *Övriga rörelsekostnader*.

PRÖVNING AV NEDSKRIVNINGSBEHOV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns det en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs.

Återvinningsvärdet för en tillgång eller en kassagenererande enhet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet.

Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader utgörs av det pris som Koncernen/Moderföretaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs. Avdrag görs för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen.

Nyttjandevärdet utgörs av framtida kassaflöden som en tillgång eller en kassagenererande enhet väntas ge upphov till.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller för värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, dvs. på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar.

Förvaltningsfastigheter ingår i posten *Byggnader och mark*.

Hyresintäkter och rörelsekostnader avseende förvaltningsfastigheter ingår i posterna *Nettoomsättning* respektive *Övriga externa kostnader*.

INKOMSTSKATTER

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då en underliggande transaktion redovisas i eget kapital varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuella skattefordringar och skatteskulder respektive uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas i de fall det finns en legal kvittningsrätt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt är skattekostnaden för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas med hjälp av balansräkningsmetoden på samtliga temporära skillnader, dvs. skillnader mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott.

Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda outnyttjade förlustavdrag.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder värderas baserat på hur Koncernen förväntar sig att återvinna/reglera det redovisade värdet på motsvarande tillgång/skuld. Värdering görs utan diskontering och enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. En uppskjuten skattefordran värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande eller framtida skattepliktiga resultat vilket omprövas per varje balansdag.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut och andra kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till känt belopp och som är utsatta för obetydlig risk för värdefluktuationer. Sådana placeringar har en löptid på maximalt tre månader.

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen består av följande poster:

Aktiekapital som representerar det nominella värdet för emitterade och registrerade aktier.

Övrigt tillskjutet kapital som innefattar eventuell premie som erhållits vid nyemission av aktiekapital. Eventuella transaktionskostnader som sammanhänger med nyemission av aktier dras från överkursen, med hänsyn tagen till eventuella inkomstskatteeffekter.

Annat eget kapital inklusive årets resultat som inkluderar följande:

* Reservfonder

* Eget kapitalandel i obeskattade reserver.

* Omräkningsreserv; innehåller omräkningsdifferenser från omräkning av finansiella rapporter för Koncernens utlandsverksamheter till SEK.

* Reserver för finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning och kassaflödessäkringar som innehåller vinster och förluster relaterade till dessa typer av finansiella instrument.

* Förvärvade egna aktier

* Balanserat resultat, dvs. alla balanserade vinster och aktierelaterade ersättningar för innevarande och tidigare perioder

Alla transaktioner med Moderföretagets ägare redovisas separat i eget kapital.

Utdelningar som ska betalas ingår i posten *Övriga skulder* när utdelningarna har godkänts på en bolagsstämma före balansdagen.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda, exempelvis löner, semesterersättningar och bonus, är ersättningar till anställda som förfaller inom 12 månader från balansdagen det år som den anställde tjänat in ersättningen. Kortfristiga ersättningar värderas till det

odiskonterade beloppet som Koncernen förväntas betala till följd av den outnyttjade rättigheten.

AKTIERELATERADE ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Koncernen har för närvarande inga aktierelaterade ersättningar för sina anställda.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Som ansvarsförbindelse redovisas

* en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra händelser, som inte helt ligger inom Koncernens kontroll, inträffar eller uteblir, eller

* en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS SAMMANSÄTTNING

Den 21 januari 2015 förvärvade Koncernens moderbolag 100 % av egetkapitalinstrumenten i Menigasker AB och fick därmed bestämmande inflytande i företaget. Företaget hade vid förvärvet ingen verksamhet.

Den 21 januari 2015 förvärvade Koncernens moderbolag 100 % av egetkapitalinstrumenten i Lundbytorp Fastighets AB och fick därmed bestämmande inflytande i företaget. Företaget hade vid förvärvet ingen verksamhet.

Den 4 februari 2015 förvärvade Koncernen genom det helägda bolaget Lundbytorp Fastighets AB 66,67% av egetkapitalinstrumenten i Brf Skräddaren, och fick därmed bestämmande inflytande i företaget. Förvärvet gjordes för att genom bolaget förvärva och utveckla fastighetstillgångar. Företaget hade vid förvärvet ingen verksamhet.

Den 26 maj 2015 förvärvade Koncernen genom det helägda bolaget Lundbytorp Fastighets AB 66,67% av egetkapitalinstrumenten i Brf Lord Lambourne, och fick därmed bestämmande inflytande i företaget. Förvärvet gjordes för att genom bolaget förvärva och utveckla fastighetstillgångar. Företaget hade vid förvärvet ingen verksamhet.

Den 26 maj 2015 förvärvade Koncernen genom det helägda bolaget Lundbytorp Fastighets AB 66,67% av egetkapitalinstrumenten i Popaul Ek för, och fick därmed bestämmande inflytande i företaget. Förvärvet gjordes för att genom bolaget förvärva och utveckla fastighetstillgångar. Företaget hade vid förvärvet ingen verksamhet.

Den 1 juli 2015 förvärvade Koncernen genom det delägda bolaget Popaul Ek för 100% av egetkapitalinstrumenten i Hem & Hus Slaktaren AB, och fick därmed bestämmande inflytande i företaget. Förvärvet gjordes för att utveckla de fastighetstillgångar som ingår i det uppköpta bolaget.

Den 14 oktober 2015 förvärvade Koncernen genom det delägda bolaget SBG Gravensteiner AB 100 % av egetkapitalinstrumenten i Garage & Parkering i Centrala Sundbyberg AB och fick därmed bestämmande inflytande i företaget. Förvärvet gjordes för att genom bolaget bedriva garageuthyrningsverksamhet. Företaget hade vid förvärvet ingen verksamhet.

Den 29 oktober 2015 förvärvade Koncernens moderbolag resterande 18 % av egetkapitalinstrumenten i NDS Fagerö AB och äger därmed 100% av företaget. Förvärvet gjordes för att utveckla de fastighetstillgångar som ingår i det uppköpta bolaget.

Den 1 december 2015 förvärvade Koncernen genom det helägda bolaget Lundbytorp Fastighets AB 100 % av egetkapitalinstrumenten i Läderrenett Fastigheter AB och fick därmed bestämmande inflytande i företaget. Förvärvet gjordes för att genom bolaget förvärva och utveckla fastighetstillgångar. Företaget hade vid förvärvet ingen verksamhet.

REDOVISNINGSPRINCIPER - ALTERNATIVA REGLER I JURIDISK PERSON

MODERBOLAGETS VÄRDERINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar samma värderingsprinciper som koncernen förutom enligt följande:

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag värderas till anskaffningsvärde eventuellt minskat med nedskrivningar. Utdelningar från dotterföretag redovisas som intäkt.

Andelar i intresseföretag

I moderföretaget redovisas innehaven till anskaffningsvärde eventuellt minskat med nedskrivningar.

Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs under det räkenskapsår som de hänför sig till.

Koncernbidrag

Lämnade koncernbidrag redovisas som en ökning av redovisat värde på aktier i dotterföretag. Erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Aktieägartillskott

Koncernen redovisar lämnade aktieägartillskott som en ökning av värdet på andelarna i dotterföretaget. Återbetalningar av aktieägartillskott minskar det redovisade värdet på andelarna i dotterföretaget.

Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av eget kapital. Återbetalningar av erhållna aktieägartillskott minskar eget kapital.

NOT 2 - VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen och den verkställande direktören i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för Koncernen, och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

BETYDANDE BEDÖMNINGAR

Följande är betydande bedömningar som har gjorts vid tillämpning av de av Koncernens redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på de finansiella rapporterna.

BEDÖMNING AV OSÄKRA FORDRINGAR

Fordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen. Vid värderingen tillämpas försiktighetsprincipen strikt vilket t.ex innebär att fordringar på respektive projekts bostadsrättsförening som avser rörlig köpeskilling på överlåtna aktier och andelar värderas till noll fram till dess projektet är genomfört och en tillförlitlig avräkning kan göras.

BERÄKNING AV VERKLIGT VÄRDE

Förvärvat mark och förvärvade byggnader, liksom förvärvade bolag som innehåller mark och byggnader, tas upp till anskaffningsvärde. Ett eventuellt övervärde redovisas som Projektfastighet. Tillgångarnas värde i balansräkningen jämförs löpande med aktuella marknadsvärden i syfte att identifiera eventuella nedskrivningsbehov. De underliggande fastighetstillgångarna värderas årligen av oberoende värderingsinstitut.

NOT 3 – RÖRELSENS INTÄKTER

Rörelsens intäkter fördelas på följande verksamhetsgrenar:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Konsultationer	8 195	3 713	3 500	2 000
Service	255	—	870	517
Realisationsresultat vid försäljning av dotterföretag	—	—	—	13 469
Övrigt	2 208	240	589	519
Totalt	10 658	3 953	4 959	16 505

Rörelsens intäkter fördelas på följande geografiska marknader:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Sverige	10 658	3 953	4 959	16 505
Totalt	10 658	3 953	4 959	16 505

NOT 4 – ERSÄTTNING TILL REVISOR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Kostnadsförd ersättning uppgår till:				
Grant Thornton Sweden AB				
-Revisionsuppdrag	583	340	415	142
-Revisionsverksamhet utöver revisorns uppdrag	212	—	—	—
-Skatterådgivning	41	—	—	—
-Övriga tjänster	62	94	40	94
Summa	898	434	456	236

NOT 5 – LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Kostnader som redovisas för ersättning till anställda delas upp enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Löner - styrelse och VD	—	—	—	—
Löner - övriga anställda	5 911	1 103	3 241	1 103
Totala löner och ersättningar	5 911	1 103	3 241	1 103
Pensioner - styrelse och VD	—	—	—	—
Pensioner - övriga anställda	447	87	226	87
Övriga sociala avgifter	1 999	369	1 095	369
Totala sociala avgifter	2 446	456	1 321	456

NOT 6 – RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ränteintäkter från koncernföretag			4 778	1 147
Ränteintäkter från övriga företag	451	2 082	181	353
Summa	451	2 082	4 960	1 500

NOT 7 – RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Räntekostnader till övriga företag	-421	-4 170	-62	-1 355
Summa	-421	-4 170	-62	-1 355

NOT 8 – BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2015	2014
Erhållna koncernbidrag	950	—
Summa	950	0

NOT 9 – SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

De huvudsakliga komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållandet mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk effektiv skattesats på 22 % (2014: 22 %) och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Skattekostnaden består av följande komponenter:				
Aktuell skatt				
På årets resultat	-3 099	-195	—	—
Justering av tidigare års skatt	36	-65	—	—
Årets skattekostnad	-3 062	-260	—	—
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt				
Förändring av temporära skillnader	-1 020	562	—	—
Redovisad skatt i resultaträkningen	-4 082	302	0	0
Resultat före skatt	-28 055	-15 439	-4 092	6 019
Skatt enligt gällande skattesats, 22 %	6 172	3 397	900	-1 324
Justering av tidigare års skatt	36	—	—	—
Skattefria intäkter	10 428	3 191	0	3 190
Ej avdragsgilla kostnader	-11 035	-1 738	-88	-241
Effekt uppskjuten skatt eliminering obeskattade reserver	-1 020	—	—	—
Under året utnyttjade underskottsavdrag som inte tidigare redovisats som tillgång	-8	—	—	—
Årets ej aktiverade underskottsavdrag	-8 655	-4 548	-812	-1 624
Redovisad skatt i resultaträkningen	-4 082	302	0	0
Genomsnittlig skattesats uppgår till	22 %	22 %	22 %	22 %

I koncernen finns ej aktiverade underskottsavdrag pågående till 18,4 MSEK (14,9).

I moderbolaget finns aktiverade underskottsavdrag pågående till 18,1 MSEK (14,4).

NOT 10 – BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Förvärv av dotterföretag	74 749	–		
Inköp	9 061	–	–	–
Omklassificeringar	81 817	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 627	0	0	0
Årets avskrivningar	- 23	–	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23	–	–	–
Årets uppskrivningar	6 400	–	–	–
Utgående ackumulerade uppskrivningar	6 400	0	0	0
Redovisat värde	172 004	0	0	0

NOT 11 – INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	173	149	173	149
Inköp	235	24	235	24
Försäljningar/utrangeringar	-31	–	-31	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	377	173	377	173
Ingående ackumulerade avskrivningar	-81	-45	-81	-45
Försäljningar/utrangeringar	12	–	12	–
Årets avskrivningar	-75	-36	-75	-36
Utgående ackumulerade avskrivningar	-144	-81	-144	-81
Redovisat värde	233	92	233	92

NOT 12 – PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 472	–	–	–
Nyanskaffningar och aktiverade kostnader	–	7 472	–	–
Försäljningar/utrangeringar	-7 472	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	7 472	0	0
Redovisat värde	0	7 472	0	0

NOT 13 – ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

I koncernen ingår följande dotterföretag:

Namn/säte	Org.nr	Antal andelar	Andel %	Redovisat värde
NDS Fagerö AB	556803-5538	50 000	100	9 565
Tobin Properties Projektutveckling AB	556971-7399	50 000	100	163
Klaräpple Fastighets AB	556972-1243	50 000	100	50
Menigasker AB	559000-0336	50 000	100	50
Lundbytorp Fastighets AB	559000-0328	50 000	100	50

Förändring under året:	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	–	–	582	205
Förvärv	–	–	9 296	150
Lämnade aktieägartillskott	–	–	–	277
Försäljningar/utrangeringar	–	–	–	-50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	–	–	9 878	582
Redovisat värde	–	–	9 878	582

NOT 14 – FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	–	–	145 211	3 879
Omklassificeringar	–	–	-1 400	6 601
Nya fordringar	–	–	70 743	189 173
Betalningar/amorteringar	–	–	-14 168	-54 442
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	–	–	200 386	145 211
Redovisat värde	–	–	200 386	145 211

NOT 15 – ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

I moderbolaget ingår följande intresseföretag:

Namn/säte	Org.nr	Antal andelar	Andel %	Redovisat värde
Pardes Holding AB	556827-3139	50 000	50	45 000
SBG Gravensteiner AB	556772-1476	576 420	36	20 298
Solterrassen i Solsidan AB	556818-9467	15 000	30	–
Golfbäcken Holding AB	559003-1869	43 000	43	43
Gladan Holding AB	559036-4179	25 000	25	8 990
		Eget kapital	Resultat	
Pardes Holding AB (koncern)	19 634	-3 895		
Solterrassen i Solsidan AB	-236	293		
Golfbäcken Holding AB	33	-18		
Gladan Holding AB (koncern)	32 263	-3 837		

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 847	–	66 453	14 874
Förvärv	9 033	44 700	9 033	57 109
Lämnade aktieägartillskott	–	300	–	300
Andel av intressebolagets resultat	-847	847	–	–
Försäljningar/utrangeringar	–	–	-125	-5 830
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 033	45 847	75 361	66 453
Ingående nedskrivningar	–	–	-1 030	–
Årets nedskrivningar	–	–	–	-1 030
Utgående nedskrivningar	–	–	-1 030	-1 030
Redovisat värde	54 033	45 847	74 331	65 423

NOT 16 – FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	–	–	–	–
Omklassificeringar	1 400	–	1 400	–
Nya fordringar	4 600	–	4 600	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 000	0	6 000	0
Redovisat värde	6 000	0	6 000	0

NOT 17 – ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 753	58 002	3 353	7 394
Omklassificeringar	-1 400	-57 209	–	-6 601
Nya fordringar	275	3 960	240	2 560
Betalningar/amorteringar	-2 338	–	-2 338	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 290	4 753	1 255	3 353
Redovisat värde	1 290	4 753	1 255	3 353

NOT 18 – FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalad försäkring	87	9	31	9
Förutbetalad hyra	270	149	270	149
Upplupna inkomsträntor	339	385	339	158
Upplupna inkomsträntor, koncern	–	–	4 934	1 192
Upplupna intäkter, projekt	–	12 216	–	–
Övriga poster	601	88	238	88
Redovisat värde	1 297	12 847	5 812	1 596

NOT 19 – PROJEKTFASTIGHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående balans	326 104	88 425	–	–
Nyanskaffningar och aktiverade kostnader	413 947	323 988	–	–
Försäljningar	-1 129	-86 309	–	–
Omklassificeringar	-81 817	–	–	–
Redovisat värde	657 105	326 104	0	0

NOT 20 – EGET KAPITAL

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Moderföretaget består av till fullo betalda stamaktier samt preferensaktier, samtliga med ett kvotvärde om 10 öre. Alla stamaktier har samma rätt till utdelning och återbetalning av insatt kapital samt berättigar till en röst per aktie. Alla preferensaktier har, med företräde före stamaktierna, samma rätt till utdelning och återbetalning av insatt kapital, vilket framgår av Bolagets bolagsordning samt berättigar till 1/10 röst per aktie.

	Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31
Tecknade och betalda aktier:		
Vid årets början	7 392 500	124 850
Aktiesplit	–	6 117 650
Nyemission, stamaktier	1 875 000	–
Nyemission, preferensaktier	850 000	1 150 000
Tecknade och betalda aktier	10 117 500	7 392 500
Aktier till aktierelaterade ersättningar	–	–
Summa beslutade vid årets slut	10 117 500	7 392 500

NOT 21 – UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH SKATTESKULDER

Uppskjutna skatter som uppstår till följd av temporära skillnader och outnyttjade underskottsavdrag är enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Förvaltningsfastigheter	22 861	–	–	–
Projektfastigheter	8 931	–	–	–
Obeskattade reserver	1 084	65	–	–
	32 876	65	–	–
Redovisat som:				
Uppskjuten skatteskuld	32 876	65	–	–

NOT 22 – LÅNGFRISTIGA SKULDER

Av ovanstående skuldposter förfaller följande belopp till betalning efter mer än fem år.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Skulder till kreditinstitut	32 000	–	–	–
Övriga skulder	–	–	–	–
	32 000	0	0	0

NOT 23 – CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Beviljad limit uppgår till	10 000 000	1 000 000	10 000 000	1 000 000

NOT 24 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Personalrelaterade kostnader	328	57	214	57
Räntor	5 936	5 774	–	–
Övriga poster	1 113	1 661	181	1 551
Redovisat värde	7 377	7 492	395	1 608

NOT 25 – STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ställda säkerheter				
För egna skulder:				
Skulder till kreditinstitut				
Företagsinteckningar	10 259	1 259	10 259	1 259
Ställd säkerhet till förmån för koncernföretag:				
Fastighetsinteckningar	626 400	119 000	–	–
	636 659	120 259	10 259	1 259
Ansvarsförbindelser				
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	556 050	34 000	396 000	34 000
	556 050	34 000	396 000	34 000

NOT 26 – INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Av moderföretagets nettoomsättning utgjorde 51 % (89 %) omsättning mot andra koncernföretag. Av rörelsekostnaderna utgjorde 0 % (0 %) kostnader mot andra koncernföretag.

NOT 27 – MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	Koncernen			
	2015-12-31		2014-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	13	4	3	1
Totalt för koncernen	13	4	3	1

	Moderbolaget			
	2015-12-31		2014-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	8	1	3	1
Totalt för moderbolaget	8	1	3	1

NOT 28 – KÖNSFÖRDELNING

Av styrelsens ledamöter är 0 (2014: 0) kvinnor.

NOT 29 – JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Avskrivningar på maskiner och inventarier	99	36	75	36
Uppskjuten skatt	–	65	–	–
Ränteintäkter och utdelningar	–	–	4 778	1 147
Nedskrivning av materiella tillgångar	15 960	–	–	–
Resultatredovisad nedskrivning på aktier i intressebolag	–	–	–	1 030
Resultat från innehav enligt kapitalandelsmetoden	847	–	–	–
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	10	–	146	–
Summa justeringar	16 915	101	4 999	2 214

NOT 30 – DEFINITION AV NYCKELTAL

Rörelsemarginal (%)	Rörelseresultat i procent av omsättningen.
Avkastning på eget kapital (%)	Resultat efter skatt exklusive minoritetens andel, minskat med preferensaktieutdelningen, i procent av det genomsnittliga egna kapitalet minskat med preferenskapitalet. Baserad på rullande tolv månaders beräkning om inget annat anges.
Avkastning på sysselsatt kapital (%)	Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader, i procent av det genomsnittliga sysselsatta kapitalet. Baserad på rullande tolv månaders beräkning.
Soliditet (%)	Summan av eget kapital i procent av summa tillgångar.
Eget kapital per stamaktie	Eget kapital vid periodens utgång, i relation till antalet stamaktier vid periodens utgång, efter att hänsyn tagits till preferenskapitalet.
Eget kapital per preferensaktie	Preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av bolaget (110 SEK per preferensaktie) samt aktiens kvarvarande rätt till utdelning.
Belåningsgrad (%)	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till bokfört värde av fastigheter vid periodens utgång.
Räntetäckningsgrad (%)	Resultat efter finansiella intäkter dividerade med de finansiella kostnaderna.
Sysselsatt kapital	Balansomslutningen minskad med kortfristiga operationella skulder inklusive uppskjutna skatteskulder.
Resultat per stamaktie	Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier sedan hänsyn tagits till preferensaktiernas del av resultatet för perioden, utan hänsyn till minoritetens andel.
Antal produktionsstartade bostäder	Antal bostäder i projekt där produktion har startat (ej rivning).
Antal sålda bostäder	Antal bostäder sålda på bindande avtal.

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Stockholm den 3 maj 2016

ERIK KARLIN
STYRELSELEDAMOT OCH VD

JOHAN VARLAND
STYRELSESEORDFÖRANDE OCH CFO

PATRIK TILLMAN
STYRELSELEDAMOT

PEDER JOHNSON
STYRELSELEDAMOT

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 maj 2016.

ANNA PERSSON
AUKTORISERAD REVISOR

SKRÄDDAREN
BROMMA



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tobin Properties AB (publ) för år 2015. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 38-62.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tobin Properties AB (publ) för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 maj 2016

Anna Persson

Auktoriserad revisor

AKTIEN OCH ÄGARNA

Tobin Properties preferensaktier är sedan den 12 december 2014 noterade på Nasdaq First North under kortnamnet TOBIN PREF.

PREFERENSAKTIE

För preferensaktien uppgick sista betalkurs per årets sista handelsdag till 108,75 kronor, vilket motsvarar ett börsvärde om cirka 217,5 MKR.

Per den 31 december 2015 uppgick antalet preferensaktieägare till 654.

STAMAKTIE

Tobin Properties har 8 117 500 stamaktier. De största ägarna utgörs av Karlin & Co. i Stockholm AB (Erik Karlin), Egobox AB (Johan Varland) och Indiska Fastighets AB. VD Erik Karlin och CFO Johan Varland kontrollerar tillsammans cirka 60 % av stamaktierna. Styrelseledamöter i Tobin Properties äger per den 31 december 2015 totalt cirka 63 % av stamaktierna i bolaget.

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Tobin Properties uppgick den 31 december 2015 till 1 012 KSEK fördelat på 8 117 500 stamaktier och 2 000 000 preferensaktier, samtliga med ett kvotvärde om 10 öre. Varje stamaktie berättigar till en röst. Preferensaktier har ett röstvärde om en tiondels röst per aktie.

EMISSIONER

Under första kvartalet 2015 genomförde Tobin Properties en emission av preferensaktier om totalt 91,8 MSEK riktad till ett fåtal institutionella och privata investerare i Sverige. Totalt emitterades 850 000 preferensaktier.

I december 2015 genomförde Tobin Properties en emission av stamaktier om totalt cirka 150 MSEK riktad till institutionella svenska och internationella investerare. Totalt emitterades 1 875 000 stamaktier.

UTDELNINGSPOLICY

Preferensaktier medför företrädesrätt framför stamaktier till årlig utdelning om 11,50 SEK vilken kommer att utbetalas halvårsvis med 5,75 SEK.

Enligt svensk lag beslutar bolagsstämman om utdelning med enkel majoritet varvid ägare till preferensaktier har begränsat inflytande då varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst samtidigt som varje stamaktie berättigar till en röst.

UTDELNINGSFÖRSLAG

Styrelsen föreslår en utdelning på 0,25 kronor per stamaktie och att 11,50 kronor utdelas per preferensaktie.

STÖRSTA PREFERENSAKTIEÄGARE

	Antal	%
JRS Asset Management AB	390 350	19,50 %
Avanza Bank AB	198 480	9,90 %
Humle Kapitalförvaltning AB	164 623	8,20 %
Carnegie Investment Bank AB	150 105	7,50 %
Östersjöstiftelsen	140 000	7,00 %
Nordnet Bank AB	106 017	5,30 %
Svenska Handelsbanken AB (Publ)	93 290	4,70 %
Lindell, Peter	79 000	4,00 %
SEB	65 194	3,30 %
Erik Penser Bankaktiebolag	50 994	2,50 %
Övriga	561 947	28,10 %
Summa	2 000 000	100 %

PER 31 DECEMBER 2015

AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

Nedanstående tabell visar förändringen av aktiekapitalet och antalet aktier i Tobin Properties AB sedan bolaget bildades 2007.

Tidpunkt	Transaktion	Ökning av antalet aktier	Totalt antal aktier	Ökning av aktiekapitalet, kronor	Totalt aktiekapital, kronor	Kvot-värde, kronor
April 2007	Bolaget bildas	100 000 stamaktier	100 000 stamaktier	100 000	100 000	1
Maj 2011	Kvittningsemission av stamaktier	18 850 stamaktier	118 850 stamaktier	18 850	118 850	1
Juni 2012	Kontantemission av stamaktier	2 500 stamaktier	121 350 stamaktier	2 500	121 350	1
Juni 2013	Kontantemission av stamaktier	3 500 stamaktier	124 850 stamaktier	3 500	124 850	1
Maj 2014	Fondemission	-	124 850 stamaktier	499 400	624 250	5
Maj 2014	Aktiesplit 50:1	6 117 650 stamaktier	6 242 500 stamaktier	-	624 250	0,10
Juni 2014	Kontantemission av preferensaktier	1 150 000 preferensaktier	6 242 500 stamaktier 1 150 000 preferensaktier	115 000	739 250	0,10
Januari 2015	Kontantemission av preferensaktier	700 000 preferensaktier	6 242 500 stamaktier 1 850 000 preferensaktier	70 000	809 250	0,10
Februari 2015	Kontantemission av preferensaktier	150 000 preferensaktier	6 242 500 stamaktier 2 000 000 preferensaktier	15 000	824 250	0,10
December 2015	Kontantemission av stamaktier	1 875 000 stamaktier	8 117 500 stamaktier 2 000 000 preferensaktier	187 500	1 011 750	0,10

AKTIEÄGAR- INFORMATION

ÅRSSTÄMMA 2016

Aktieägarna i Tobin Properties AB (publ), kallas till årsstämma fredagen den 3 juni 2016 klockan 15.00 i Tobin Properties lokaler, Humlegårdsgatan 19A i Stockholm.

ANMÄLAN M.M.

För att få delta i bolagsstämman ska aktieägare dels vara registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast lördagen den 28 maj 2016, dels anmäla sig till bolaget senast måndagen den 30 maj 2016.

Anmälan kan göras per brev och ställas till Tobin Properties AB på adress Humlegårdsgatan 19A, 114 46 Stockholm, per telefon 08-120 500 00 eller per e-mail till info@tobinproperties.se. Vid anmälan ska namn, personnummer/organisationsnummer samt registrerat aktieinnehav uppges. Bolaget tillhandahåller fullmaktsformulär på bolagets kontor i Stockholm och på bolagets hemsida www.tobinproperties.se.

Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade och som önskar delta i stämman måste tillfälligt registrera om aktierna i eget namn, s.k. rösträtsregistrering. För att denna registrering ska vara verkställd lördagen den 28 maj 2016, bör aktieägaren i god tid före denna dag kontakta sin bank eller förvaltare.

FINANSIELL KALENDER

2016-05-12	Kvartalsrapport – kvartal 1
2016-06-03	Årsstämma
2016-08-31	Kvartalsrapport – kvartal 2

FEM HUS TOLLARE 1
NACKA



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

