

ÅRSREDOVISNING 2014



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÅRET I KORTHET	3
VD-ORD	4
PROJEKTPORTFÖLJ	6
KORT OM TOBIN PROPERTIES	10
MER OM TOBIN PROPERTIES	11
ÖSBY PARK	12
STYRELSE	15
LEDNING	16
FINANSIELLA RAPPORTER 2014	18
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	19
RÄKENSKAPER	22
Resultaträkning	22
Balansräkning	23
Förändring av eget kapital	25
Kassaflödesanalys	26
Nyckeltal	27
NOTER	28
REVISIONSBERÄTTELSE	41
AKTIEN OCH ÄGARNA	42
AKTIEÄGARINFORMATION	43

Detta är Tobin Properties årsredovisning för räkenskapsåret 2014. Den formella delen av årsredovisningen för Tobin Properties är reviderad av bolagets revisor och omfattar sidorna 18–40.

ÅRET I KORTHET



UTVECKLING UNDER ÅRET

- Under rapportperioden har Tobin Properties tecknat bindande avtal om försäljning av lägenheter till ett sammanlagt värde av 971 MSEK inklusive långsiktiga fastighetslån i bostadsrättsföreningarna.
- Nettoomsättningen inklusive övriga rörelseintäkter uppgick till 4 915 (15 901) KSEK.
- Periodens resultat uppgick till -15 136 (5 658) KSEK, motsvarande -0,82 (1,26) SEK per stamaktie.
- I januari 2014 tillträdde Tobin Properties tillsammans med medinvestorerna fastigheten Sprängaren 8 i centrala Sundbyberg som sammantaget omfattar minst tre etapper och cirka 300 lägenheter. Under maj säljstartades etapp ett "Vintergatan" och i november säljstartades etapp två "Arkaden". Vintergatan byggstartades i september. I samband med utgången av det andra kvartalet har Tobin Properties, genom att teckna sig i en nyemission om 10 MSEK, utökat sitt engagemang i projekten i centrala Sundbyberg. Genom nyemissionen ökar Tobin Properties ägarandel från 30 % till cirka 36 %.
- Under andra kvartalet genomfördes en emission av preferensaktier omfattande 115 MSEK. I samband med detta fattades beslut om att Tobin Properties skulle söka notering av preferensaktien. Preferensaktien handlas sedan den 12 december på Nasdaq First North under kortnamnet TOBIN PREF.
- I juni tecknade Tobin Properties avtal med NCC om förvärv av en fastighet i Tollare, Nacka. Detaljplan för bostäder vann laga kraft under tredje kvartalet och Tobin Properties tillträdde fastigheten i september. Projektet omfattar cirka 85 lägenheter och ägs till 100 % av Tobin Properties.
- Den 30 juni vann detaljplanen för Tobin Properties delägda projekt Etaget i kvarteret Paradiset på Västra Kungsholmen laga kraft. Som en följd av detta kunde projektet säljstartas under oktober månad. Projektet har därefter uppnått kriterierna för byggstart varefter rivning och byggnationer har påbörjats. Den 22 oktober har Tobin Properties i samband med en transaktion utökat sitt engagemang i projekt Etaget från 29,5 % till 50 %.
- Tobin Properties har under andra kvartalet erhållit två markanvisningar vid Roslags-Näsby station i Täby kommun. Projekten omfattar sammanlagt cirka 80 lägenheter.
- Den 29 december meddelade Tobin Properties att företaget tecknat avtal om förvärv av en tomträtt, Sykorgen 6, vid Brommaplan. Projektet omfattar cirka 73 lägenheter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Efter rapportperiodens utgång har Tobin Properties genomfört ytterligare emissioner av preferensaktier i samma serie.
- Efter rapportperiodens utgång har Tobin Properties tecknat bindande avtal om försäljning av lägenheter till ett värde om 270 MSEK inklusive lån i bostadsrättsföreningarna. Totalt värde på Tobin Properties samtliga bindande avtal om försäljning av ännu ej upplåtna lägenheter inklusive lån i bostadsrättsföreningarna uppgår per rapportdagen 2015-03-20 till 1 240 MSEK. Tobin Properties andel av försäljningen i delägda projekt uppgår till 524 MSEK. Lägenheterna har en planerad inflyttning fram till Q2 2017.
- Tobin Properties har i enlighet med ingångna avtal under februari tillträtt tomträtten Sykorgen 6 i Bromma och inom ramen för exploateringsavtal med Stockholms stad under mars friköpt och tillträtt fastigheten Sykorgen 6.
- I mars har Tobin Properties ingått ett samarbetsavtal om utvecklingen av ett bostadsutvecklingsprojekt vid Tyresö Golfbana. Projektet omfattar uppskattningsvis cirka 200 bostadsbyggrätter om totalt cirka 12 000 kvm bostadsarea.

STABIL GRUND FÖR FORTSATT LÖNSAM TILLVÄXT



Vår vision är att skapa bostäder som berör och bidrar till högre livskvalitet för våra kunder. En viktig del av detta är vår ambition att även bidra till att utveckla stadsbilden med bostäder som engagerar, förskönar och förnyar.

2014 blev ett viktigt och händelserikt år för Tobin Properties som nära följde den plan vi haft för verksamhetens långsiktiga utveckling. De mål vi satte upp för året nåddes med god marginal. Efter grundliga förberedelser drog vi igång försäljningen av tre nya bostadsprojekt; Vintergatan och Arkaden i Sundbyberg samt Etaget på Västra Kungsholmen. Sedan den första säljstarten för dessa projekt i maj har nu över tvåhundra kunder bestämt sig för att köpa sin nya bostad av Tobin Properties.

Den enskilda siffra som bäst fångar denna positiva utveckling är att vi, fram till dagen för bokslutskommunikén, i säljstartade projekt har tecknat bindande avtal om försäljning av lägenheter till ett sammanlagt värde av 1 240 MSEK, inklusive långsiktiga fastighetslån i bostadsrättsföreningarna. Tobin Properties andel av försäljningen i delägda bostadsprojekt uppgick till 524 MSEK.

MARKNAD OCH POLITIK

När vi valde namnet Tobin Properties så var det just för att understryka vår verksamhets grundläggande koppling till det som i ekonomilitteraturen kallas Tobin Properties Q. Alltså Nobelpristagaren James Tobin Properties enkla nyckeltal som beskriver marknadsvärdet av gjorda investeringar ställt i relation till investeringskostnaden.

När marknadsvärdet överstiger investeringskostnaden blir Tobin Properties Q större än ett vilket i sig är en signal att fortsatta investeringar är väl använda resurser. På Stockholms bostadsmarknad där Tobin Properties verkar, utgör människors efterfrågan på bostäder kombinerat med den knapphet som råder, drivkraften som möjliggör fortsatta omfattande nyinvesteringar. Detta är vad som kännetecknar tillväxtorter och i det mindre perspektivet de attraktiva lägen där Tobin Properties investerar.

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

Den här makrotrenden är dock inte samma sak som att bostadspriserna kan eller bör fortsätta stiga varje år. Faktum är att vi på Tobin Properties skulle välkomna en lugnare utveckling just eftersom det mervärde vi skapar kommer ännu tydligare till sin rätt i marknader som utvecklas i en lugnare takt.

Men oavsett hur bostadspriserna utvecklas de närmaste åren så känner vi oss fast övertygade om två avgörande saker. Stockholm är en växande stad och människor känner ett grundläggande behov av boenden som ger en högre livskvalitet.

Med de insikter vi har på Tobin Properties är det lätt att bli kritisk till bostadspolitiken, inte minst hyresregleringen. Men är det inte en kritik som går emot vårt kortsiktiga egenintresse som bostadsutvecklare? Tobin Properties och andra aktörer lever väl gott på hyresregleringen som skapar brist och begränsar utbud? Absolut är det så. Men långsiktigt så är vi hellre verksamma i en stad med en väl fungerande bostadsmarknad där bostadsregleringar inte hämmar tillväxten och där människors möjligheter att bo och verka inte är beroende av rätt kontakter eller god ekonomi. Fördelningspolitisk hänsyn tas lämpligen genom att stärka de boendes ekonomi med riktade bostadsbidrag och höjda grundavdrag, inte produktionssubventioner eller utbudsbegränsande reglering.

NÄSTA STEG

Vi vet att de senaste åren har erbjudit gynnsamma förutsättningar för hela branschen och i huvudsak ser de fundamentala förutsättningarna för verksamheten fortsatt goda ut. Ändå är det viktigare än någonsin att vi står fast vid vår konservativa hållning avseende verksamheten, riskerna och vår tillväxt. För Tobin Properties är det fundamentalt att hantera risker på ett disciplinerat och strukturerat sätt.

”För Tobin Properties är det fundamentalt att hantera risker på ett disciplinerat och strukturerat sätt.”

Det handlar bland annat om den långsiktiga finansieringen av verksamheten, kapaciteten att genomföra projekt med god kostnadskontroll och den kontinuerliga marknadsanalysen. I en fastighetsutvecklingsverksamhet behöver projektvolym, kapitalbas och organisation växa i balans. Som en konsekvens av detta har vi ägnat 2014 åt att på flera fronter förbereda oss för

framtiden. Vi har förvärvat nya projekt, säkrat ytterligare finansiering samt förstärkt organisationen med flera riktigt bra rekryteringar inom bland annat produktion och projektutveckling.

Tobin Properties mål för 2015 är att anskaffa projekt så att vi etablerar verksamheten på en årlig försäljningsvolym om cirka 1,5 miljarder kronor. Givet att ett projekt tar cirka 4 år så innebär det att Tobin Properties bör ha 6-7 miljarder kronor i projektvolym som vi arbetar med. Målsättningen är att projekten i genomsnitt skall leverera 20 % i projektmarginal.

Sammantaget innebär det att vi skaffar oss kapacitet att skapa ännu fler funktionella och väldesignade bostäder i Stockholmsregionens bästa lägen. Då kan vi möta ännu fler kunders bostadsbehov och foga ännu fler hus och kvarter till levande, befolkade stadsdelar där såväl boende som andra känner sig hemma.



Erik Karlin
VD

PROJEKTPORTFÖLJ



STOCKHOLM

- | | | | |
|---|----------------------------|----|-------------------------------------|
| 1 | ETAGET, VÄSTRA KUNGSHOLMEN | 7 | GOLFBÄCKEN, TYRESÖ GOLFBANA |
| 2 | VINTERGATAN, SUNDBYBERG | 8 | BRÖFÄSTET, NORRA DJURGÅRDSSTADEN |
| 3 | ARKADEN, SUNDBYBERG | 9 | TORGHUSEN, VÄSTRA ROSLAGS-NÄSBY |
| 4 | ETAPP C, SUNDBYBERG | 10 | STATIONSHUSEN, VÄSTRA ROSLAGS-NÄSBY |
| 5 | 5 HUS, TOLLARE I NACKA | 11 | KVARTERET G, NYA ÅRSTAFÄLTET |
| 6 | SKRÄDDAREN, BROMMA | | |

* Översikten omfattar inte avslutade utan endast pågående projekt.



1

ETAGET, VÄSTRA KUNGSHOLMEN

Tillträde Tobin	2011
Säljstart Brf	2014
Förväntat avslutat	2017
Projektstatus	Byggstartat
Antal bostäder	103
Utvecklat värde	665 MSEK
Kvm BOA	7 890

VINTERGATAN, SUNDBYBERG

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

2



3

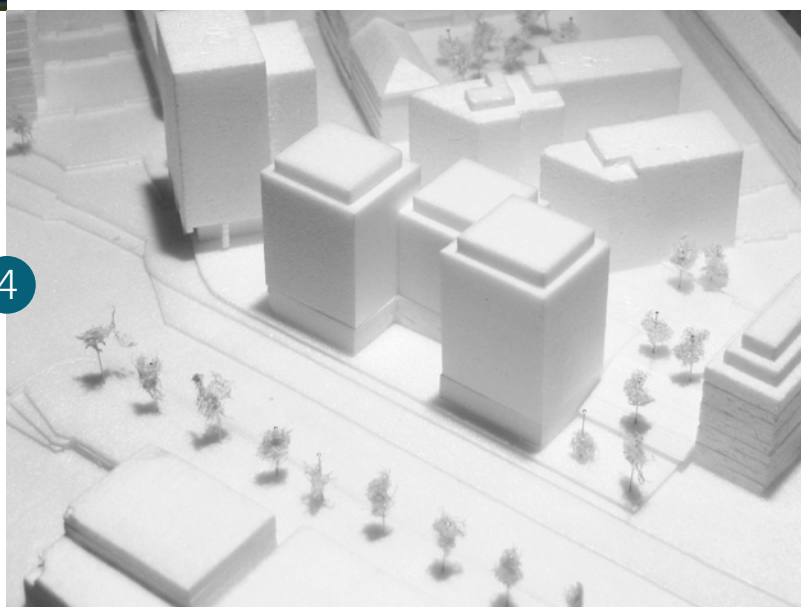
ARKADEN, SUNDBYBERG

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

ETAPP C, SUNDBYBERG

Tillträde Tobin	2014
Säljstart Brf	2016
Förväntat avslutat	2018
Projektstatus	Detaljplaneprocess
Antal bostäder	Cirka 110
Utvecklat värde	600 MSEK
Kvm BOA	8 000

4





5

5 HUS, TOLLÄRE I NACKA

Tillträde Tobin	2014
Säljstart Brf	2015
Förväntat avslutat	2016/2017
Projektstatus	Projektering
Antal bostäder	85
Utvecklat värde	480 MSEK
Kvm BOA	7 200

SKRÄDDAREN, BROMMA

Tillträde Tobin	2015
Säljstart Brf	2015
Förväntat avslutat	2016/2017
Projektstatus	Projektering
Antal bostäder	73
Utvecklat värde	260 MSEK
Kvm BOA	3 400

6



7

GOLFBÄCKEN, TYRESÖ GOLFBANA

Tillträde Tobin	2015
Säljstart Brf	2016
Förväntat avslutat	2019
Projektstatus	Ej tillträtt
Antal bostäder	200
Utvecklat värde	600 MSEK
Kvm BOA	Cirka 12 000

BROFÄSTET, NORRA DJURGÅRDSSTADEN

Tillträde Tobin	2016
Säljstart Brf	2016
Förväntat avslutat	2017/2018
Projektstatus	Ej tillträtt
Antal bostäder	80
Utvecklat värde	700 MSEK
Kvm BOA	Cirka 6 000

8





9

TORGHUSEN, VÄSTRA ROSLAGS-NÄSBY

Tillträde Tobin	2017
Säljstart Brf	2017
Förväntat avslutat	2019
Projektstatus	Ej tillträtt/detaljplan
Antal bostäder	30
Utvecklat värde	160 MSEK
Kvm BOA	Cirka 2 400

STATIONSHUSEN, VÄSTRA ROSLAGS-NÄSBY

Tillträde Tobin	2017
Säljstart Brf	2017
Förväntat avslutat	2019
Projektstatus	Ej tillträtt/detaljplan
Antal bostäder	50
Utvecklat värde	275 MSEK
Kvm BOA	Cirka 4 200

10



11

KVARTERET G, NYA ÅRSTAFÄLTET

Tillträde Tobin	2017
Säljstart Brf	2017
Förväntat avslutat	2019
Projektstatus	Ej tillträtt/detaljplan
Antal bostäder	55
Utvecklat värde	280 MSEK
Kvm BOA	4 500

KORT OM TOBIN PROPERTIES



AFFÄRSIDÉ

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

Visionen är att utveckla nya bostäder som engagerar och berör och som har en särskiljande arkitektur och design.

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 erkänt skickliga byggföretag.

”Visionen är att utveckla stadsbilden med nya bostäder som engagerar och ger högre livskvalitet och som har en särskiljande arkitektur och design.”

AFFÄRSMODELL

Tobin Properties förvärvar och utvecklar fastigheter i syfte att skapa moderna och attraktiva bostäder i attraktiva lägen. Affärsprocessen omfattar prospektering, fastighetsförvärf, strukturering, finansiering, projektering, försäljning, byggnation samt överlämning/avyttring.

Tobin Properties agerar byggherre genom nybildade bostadsrättsföreningar. Fastighetstillgångarna avyttras genom försäljning av dotterbolagsaktier. Därigenom uppstår det netto som utgör Tobin Properties rörelseintäkt. Under projektiden uppstår även löpande nettointäkter i projekten, men dessa är av mindre betydelse.

FINANSIELLA MÅL

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

MER OM TOBIN PROPERTIES

Tobin Properties utvecklar bostäder utifrån den moderna storstadsmänniskans behov. Sedan starten 2010 skapar Tobin Properties unika hem med utgångspunkt hos den boende, snarare än utifrån ett visst sätt att producera. Tobin Properties har på kort tid etablerat sig väl på marknaden och visar goda resultat. Bolagets preferensaktie noterades i december 2014 på Nasdaq First North.

Tobin Properties grundades 2010 av Erik Karlin och Johan Varland. Företaget fokuserar på att skapa lägenheter av hög kvalitet i attraktiva bostadsområden i Stockholm. Genom noggrann marknadsresearch och varumärkesstrategi strävar Tobin Properties efter att uppnå ett prispremium jämfört med andra bostäder i liknande områden. Tobin Properties verkar främst på Stockholms bostadsmarknad där efterfrågan är stor och ökande.

Tobin Properties ledning är också största ägare i företaget. Företagets grundare, VD Erik Karlin och CFO Johan Varland, är tillsammans majoritetsägare. I ledningen finns lång erfarenhet av sektorn och tillsammans med företagets styrelse har såväl goda affärsrelationer som stark trovärdighet inom bostads- och finansmarknaden byggts upp. Tobin Properties preferensaktie handlas sedan den 12 december 2014 på Nasdaq First North under kortnamnet TOBIN PREF.

Sedan starten år 2010 har Tobin Properties genom framgångsrika projekt byggt upp en stark marknadsposition. Tobin Properties projektportfölj omfattar idag totalt omkring 950 lägenheter med 66 940 kvm bostadsarea och ett färdigutvecklat värde om ca 5 000 MSEK.

TOBIN PROPERTIES BYGGER FÖR DEN MODERNA MÄNNISKAN

Tobin Properties bostadsköpare återfinns primärt bland hushåll med goda inkomster och stabil ekonomi. Bostadsköparna är ofta människor som föredrar att bo i innerstaden eller i attraktiva närförorter. De uppskattar design och kvalitet, samt föredrar befintliga stadsdelar eller områden och är villiga att betala extra för nyproduktion.

Att utveckla bostäder utifrån Tobin Properties kunders behov innebär bland annat extra fokus på design, detalj och funktion. Det kräver också ett engagemang som går utöver plikt och konvention. Tobin Properties har en vision som sträcker sig ännu längre: att utveckla själva stadsbilden. Därför utvecklar Tobin Properties bostäder som företaget kan stå för långsiktigt och som bidrar till att Stockholm fortsätter att utvecklas.

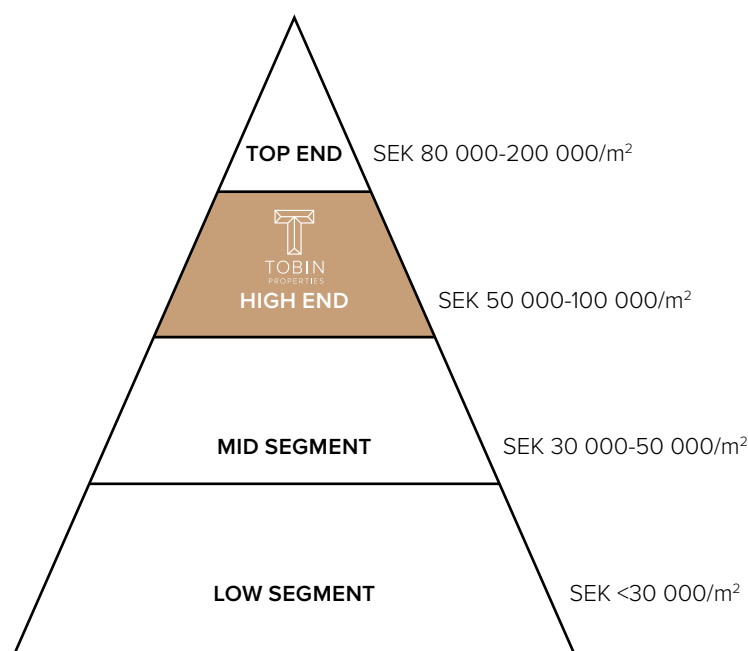
Allt börjar med läget. Tobin Properties letar aktivt efter områden som ger möjligheter att forma nya stadsdelar och bygger i attraktiva, noga utvalda lägen där många vill bo. Goda kommunikationer och utvecklade kvaliteter kännetecknar dessa områden, som ofta återfinns i innerstadens ytterkanter eller i dess närförorter.

Tobin Properties bygger bostäder utifrån varje områdes specifika karaktär och förutsättningar och försöker tillföra innerstadens urbana kvaliteter. Ett exempel är Tobin Properties projekt Etaget på Kungsholmen.

Lägenheterna i Etaget förkroppsligar företagets idéer om centralt läge och utmärkt form genom läget på det allt populärare västra Kungsholmen, samt genom satsningen på en estetiskt tilltalande och samtidigt funktionell form.

För att åstadkomma framgångsrika projekt samarbetar Tobin Properties med några av landets främsta, såväl inom design och arkitektur som erkänt skickliga byggföretag och mäklare. Tobin Properties vill gå emot schablonbilden av vad nyproduktion är och visa att det går att ingjuta själ i något som är helt nytt.

”Allt börjar med läget.”





ÖSBY PARK

—
NYA BOSTÄDER
FRÅN START TILL MÅL

Mellan åren 2010 och 2013 utvecklade Tobin Properties den fastighet som idag är Ösby Park, en naturligt integrerad del av Djursholm. Utgångspunkten var platsens egenskaper, naturnära i direkt anslutning till kommunikationer, samt målgruppens behov. Resultatet blev ett attraktivt och bekymmersfritt boende med villalivets fördelar.

ALLT BÖRJAR MED LÄGET

Utvecklingsprojektet började med att Tobin Properties förvärvade marken. Tobin Properties letar ständigt efter attraktiva lägen som passar företagets filosofi om kvalitet i kombination med en urban känsla. Detta var en fastighet där de tidigare ägarna hade fastnat i juridisk kring planprocessen. Tobin Properties vision var både bättre och inom ramen för befintlig detaljplan, vilket var en viktig aspekt vid förvärvet. Ösby Park är beläget i en lummig del av Djursholm, ett stenkast från Ösby station vid Roslagsbanan. Från platsen är det nära till såväl kommunikationer med centrala Stockholm som naturområden.

UTGÅNGSPUNKT I OMRÅDET OCH FRAMTIDA BOSTADSÄGARE

Efter förvärvet startade nästa fas vilken innefattade en grundlig genomgång av området och av den tilltänkta målgruppen. Målgruppen för Ösby Park var villaägare från det närliggande området och därför var det viktigt att få en förståelse för vad villaägare efterfrågar för att vara beredda att sälja villan och flytta in i en lägenhet. Dessa insikter behövs för att skapa långsiktigt relevanta lösningar som gör skillnad på djupet. Denna genomgång säkerställer även att alla Tobin Properties bostadsprojekt är anpassade till området, omgivningen och bostadsköparen. I detta projekt innebar det lägenheter som var större än vanligt med en karaktär specifikt inriktad mot villaägare.

OMRÅDET UTVECKLAS – MODERNA LÄGENHETER MED VILLAKÄNSLA

Med utgångspunkt i insikterna om läge och målgrupp från tidigare faser började Tobin Properties utarbeta koncept och idéer för området. Tillsammans med arkitektbyrån Equator kom Tobin Properties fram till att Ösby Park skulle bli ett område bestående av moderna lägenheter med villakänsla. Ösby Park skulle även erbjuda bekvämligheter såsom hiss från garaget ända upp i lägenheten. En framgångsfaktor var att hitta balansen mellan den kringliggande villabebyggelsen och önskan att utveckla en modern flerfamiljsfastighet anpassad till en urban målgrupp.

FRAMGÅNGSRIK FÖRSÄLJNING VINTERN 2011/2012

För försäljning av lägenheterna i Ösby Park samarbetade Tobin Properties med den välrenommerade mäklarfirmen Alexander White. Försäljningen inleddes 2011 och mötte stort intresse från potentiella bostadsköpare. Byggnationerna påbörjades när hälften av lägenheterna var sålda, vilket skedde kort efter säljstart.



BYGGSTART 2012 – ÖSBY PARK VÄXER FRAM

De 36 lägenheterna började byggas 2012. För varje byggprojekt upphandlar Tobin Properties entreprenadtjänster från erkänt skickliga byggföretag. För Ösby Park var en särskiljande detalj i utförandet att husen fick vackra putsfasader som kontrasteras mot varma träpaneler. Ett annat exempel var att Ösby Park fick stora fönster, vilket både bidrog till en ökad känsla av rymd i inomhusmiljön samtidigt som det i utomhusmiljön ger husen en mer småskalig känsla. Varje enskild bostadsrätt utvecklades kring idén om minst en egen uteplats i form av en terrass eller balkong. Byggnaderna uppfördes kring en gemensam trädgård. På så sätt fick de boende det bästa av livet utanför staden, samtidigt som de slapp det underhållsarbete som ett liv i villa vanligtvis innebär.



TOBIN PROPERTIES SISTA STEG – INFLYTTNING OCH SLUTFÖRSÄLJNING

Vid inflyttningsstart 2013 var alla lägenheter sålda. Denna del av processen är Tobin Properties sista. Företaget samlar erfarenheter och processkunskap och för det vidare in i nästa projekt. Området är nu en egen bostadsrättsförening och har börjat skapa sin egen historia.

TOBIN PROPERTIES PROJEKTPROCESS

Alla Tobin Properties projekt följer samma schematiska process.



STYRELSE



ERIK KARLÍN
GRUNDARE, VD OCH STYRELSELEDAMOT

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

Aktieinnehav: indirekt majoritetsägare 3 637 500 stamaktier - Karlín & Co i Stockholm AB.



JOHAN VARLAND
GRUNDARE, CFO OCH STYRELSEORDFÖRANDE

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

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



PATRIK TILLMAN
STYRELSELEDAMOT

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

Aktieinnehav: 0 (Tillman är styrelseledamot i Indiska Fastighets AB som äger 625 000 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: minoritetsägare 250 000 stamaktier och 65 100 preferensaktier.

LEDNING



ERIK KARLÍN
GRUNDARE, VD OCH STYRELSELEDAMOT

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



JOHAN VARLAND
GRUNDARE, CFO OCH STYRELSEORDFÖRANDE

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



LOUISE SAXHOLM
TF MARKNADSCHEF

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



ADELINA MEHRA
PROJEKTUTVECKLINGSCHEF

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



CLAES MILUS-LARSEN
CHEF CONSTRUCTION MANAGEMENT

Civilingenjörsexamen från KTH. Bred erfarenhet från hela byggprocessen som sträcker sig från bostäder och komplexa projekt som moderna kontorsprojekt. Kommer senast från konsultbolaget Hifab.



ARKADEN

FINANSIELLA RAPPORTER 2014

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 2014.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	19
RESULTATRÄKNING	22
BALANSRÄKNING	23
EGET KAPITALRAPPORT	25
KASSAFLÖDESANALYS	26
NYCKELTAL	27
NOTER	28
UNDERSKRIFTER	40

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Tobin Properties AB (publ), organisationsnummer 556733-4379, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2014. 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.

VERKSAMHETEN

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 %.

Moderbolaget Tobin Properties AB har sitt säte i Stockholm.

Koncernen bestod den 31 december 2014 förutom av moderbolaget Tobin Properties AB (publ.) av de helägda dotterbolagen Klaräpple Fastighets AB och Tobin Properties Projektutveckling AB. I koncernen ingår dessutom de delägda bolagen Ecklinville AB, NDS Fagerö AB, Laxton Fastighets AB, Brf Laxton samt SBG Gravensteiner AB, som i sin tur är moderbolag till Hedemoraäpple Fastighets AB, Brf Idared Sundbyberg, Jamba Fastighets AB och Brf Arkaden Sundbyberg som i sin tur äger Himmelstalund Fastighets AB. Tobin Properties äger även aktier och andelar i intressebolagen Pardes Holding AB, Brf Etaget, Paradisparkering AB samt Solterrassen i Solsidan AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under rapportperioden har Tobin Properties tecknat bindande avtal om försäljning av lägenheter till ett sammanlagt värde av 971 MSEK inklusive långsiktiga fastighetslån i bostadsrättsföreningarna.

I januari 2014 tillträdde Tobin Properties tillsammans med medinvestorer den fastighet i centrala Sundbyberg som sammantaget omfattar minst tre etapper och cirka 300 lägenheter. Under maj såldes startades etapp ett Vintergatan och i november såldes startades etapp två Arkaden. Vintergatan byggstartades i september. I samband med utgången av det andra kvartalet har Tobin Properties, genom att teckna sig i en nyemission om 10 MSEK, utökat sitt engagemang i projekten i centrala Sundbyberg. Genom nyemissionen ökar Tobin Properties ägarandel från 30 % till cirka 36 %.

I juni tecknade Tobin Properties avtal med NCC om förvärv av en fastighet i Tollare, Nacka. Detaljplan för bostäder vann laga kraft under tredje kvartalet och Tobin Properties tillträdde fastigheten i september. Projektet omfattar cirka 85 lägenheter och ägs till 100 % av Tobin Properties.

Den 30 juni vann detaljplanen för Tobin Properties delägda projekt Etaget i kvarteret Paradiset på Västra Kungsholmen laga kraft. Som en följd av detta kunde projektet säljstartas under oktober månad. Projektet har därefter uppnått kriterierna för byggstart varefter rivning och byggnationer har påbörjats. Den 22 oktober har Tobin Properties i samband med en transaktion utökat sitt engagemang i projekt Etaget från 29,5 % till 50 %.

Tobin Properties har under andra kvartalet erhållit två markanvisningar vid Roslags-Näsby station i Täby kommun. Projektet omfattar sammanlagt cirka 80 lägenheter.

Den 29 december meddelade Tobin Properties att bolaget tecknat avtal om förvärv av en tomt, Sykorgen 6, vid Brommaplan. Projektet omfattar cirka 73 lägenheter.

Under andra kvartalet genomfördes en emission av 1 150 000 preferensaktier à 100 SEK, totalt omfattande 115 MSEK. Preferensaktierna berättigar till en halvårsvis utdelning om 5,75 SEK vardera med avstämningsdag den 10 juni respektive den 10 december.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Efter rapportperiodens utgång har Tobin Properties tecknat bindande avtal om försäljning av lägenheter till ett värde om 270 MSEK inklusive lån i bostadsrättsföreningarna. Totalt värde på Tobin Properties samtliga bindande avtal om försäljning av ännu ej upplåtna lägenheter inklusive lån i bostadsrättsföreningarna uppgick per 2015-03-20 till 1 240 MSEK. Tobin Properties andel av försäljningen i delägda projekt uppgår till 524 MSEK. Lägenheterna har en planerad inflyttning fram till Q2 2017.

Tobin Properties, har i enlighet med ingångna avtal, under februari tillträtt tomtområdet Sykorgen 6 i Bromma och inom ramen för exploateringsavtal med Stockholms stad under mars friköpt och tillträtt fastigheten Sykorgen 6.

I mars har Tobin Properties ingått ett samarbetsavtal om utvecklingen av ett bostadsutvecklingsprojekt vid Tyresö Golfbana. Projektet omfattar uppskattningsvis cirka 200 bostadsbyggrätter om totalt cirka 12 000 kvm bostadsarea.

Tobin Properties har emitterat ytterligare 850 000 preferensaktier à 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.

PROJEKTPORTFÖLJEN

Tabellen nedan visar status i samtliga projekt som ingick i portföljen per 2015-03-20. Delägda projekt markeras med asterisk vid projektnamnet.

Projektnamn	Plats	Tillträde (år)	Säljstart Brf (år)	Förväntat avslut (år)	Projektstatus	Antal bostäder	Utvecklat värde (MSEK)	Kvm BOA
Etaget*	Västra Kungsholmen	2011	2014	2017	Byggstartat	103	665	7 890
Vintergatan*	Sundbyberg	2014	2015	2016	Byggstartat	91	350	5 300
Arkaden*	Sundbyberg	2014	2014	2017	Säljstartat	71	380	5 000
Etapp C*	Sundbyberg	2014	2016	2018	Detaljplaneprocess	cirka 110	600	9 000
5 Hus Tollare	Nacka	2014	2015	2016/2017	Projektering	85	480	7 200
Skräddaren	Bromma	2015	2015	2016/2017	Projektering	73	260	3 400
Golfbäcken*	Tyresö Golfbana	2015	2016	2019	Ej tillträtt	200	600	12 000
Brofästet*	Norra Djurgårdsstaden	2016	2016	2017/2018	Ej tillträtt	80	700	7 250
Torghuset	Västra Roslags-Näsby	2017	2017	2019	Ej tillträtt	30	160	2 400
Stationshusen	Västra Roslags-Näsby	2017	2017	2019	Ej tillträtt	50	275	4 200
Kvarteret G*	Nya Årstafältet	2017	2017	2019	Ej tillträtt	55	280	4 500
Summa						948	4 750	68 090

Av projektportföljens totala bostadsarea per 2014-12-31 var cirka 18 000 kvm byggstartat medan cirka 5 000 kvm är säljstartat och har uppnått kriterierna för byggstart. Försäljningskriterierna för byggstart varierar mellan 50 % och 70 % av lägenheterna. De projekt som omfattas av detta är Vintergatan, Etaget respektive Arkaden. Det sammanlagda antalet bostäder i de tre projekten uppgår till 265. Av dessa bostäder var vid rapporttillfället 194 sålda på bindande förhandsavtal. Det totala antalet byggstartade men ej sålda bostäder uppgick vid rapportperiodens utgång till 40 och fram till rapportdagen 2015-03-20 har ytterligare 15 lägenheter sålts i byggstartade projekt vilket innebär att antalet osålda uppgick till 25.

Av återstående 48 500 kvm bostadsarea har drygt 10 000 kvm lagakraftvunnen detaljplan för bostäder. De projekt som omfattas av detta är Tollare och Sykorgen. Säljstart för de båda projekten planeras under andra kvartalet.

Av cirka 38 000 kvm bostadsarea som ligger under pågående planarbete utgörs cirka 17 000 kvm av markanvisningar i Stockholm respektive Täby. Vid markanvisning tillträder och betalar Tobin Properties normalt fastigheten när detaljplanen har vunnit laga kraft och fastighetsbildningen är klar. Återstående 21 000 kvm bostadsarea under planarbete härrör från delägda projekt i Sundbyberg respektive Tyresö. Av detta härrör 9 000 kvm från de planerade tredje/fjärde etapperna i centrala Sundbyberg medan 12 000 härrör från det nyligen förvärvade delägda projektet i Tyresö. De aktuella fastigheterna ägs av bolag kontrollerade av Tobin Properties och medinvestorare.

FÖRÄNDRINGAR I PROJEKTSTATUS EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Efter rapportperiodens utgång har ytterligare bindande avtal tecknats för 37 bostäder i säljstartade projekt.

Tobin Properties har under februari 2015 via bolag tillträtt tomträtten för projekt Sykorgen i Bromma samt under mars i enlighet med exploateringsavtal friköpt fastigheten från Stockholm stad.

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 att hantera risker. Det handlar bland

annat om den långsiktiga finansieringen av verksamheten, kapaciteten att genomföra projekt 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 befolkningstillväxt (nettoinflyttning och födelseöverskott) i regionen, tillskottet av nya bostäder, hushållens ekonomiska ställning och villkoren för bostadsfinansiering.

* De två förstnämnda 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 befolkningstillväxten.

* 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 borsutvecklingen 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 hushållens 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 styrrentorna hålls låga i ytterligare några år. Tillväxten i hushållens totala skulder har dock kraftigt ökat sannolikheten för beslut som stramar åt kreditillgången i allmänhet och bostadsfinansieringen i synnerhet.

* Marknaden för byggentreprenader har stärkts under 2013 och 2014 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 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 2014

Tobin Properties nettoomsättningen inklusive övriga rörelseintäkter uppgick till 4 915 (15 901) KSEK. Koncernens kostnader uppgick under året till 18 266 (6 138) KSEK. Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till -2 088 (-4 105) KSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -15 439 (5 658) KSEK. Periodens resultat uppgick till -15 136 (5 658) KSEK, motsvarande -0,82 (1,26) SEK per stamaktie.

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.

Tobin Properties anser 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 vid Tobin Properties orderbok.

LIKVIDITET, KASSAFLÖDE, INVESTERINGAR OCH SKULDSÄTTNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -259 322 (-31 458) KSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -93 (16 155) KSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 174 072 (100 702) KSEK och hänför sig till nyemissionen av preferensaktier och nyupplåning. Totalt uppgick årets kassaflöde till -85 344 (85 399) KSEK.

De totala räntebärande skulderna uppgick sammanlagt per 31 december 2014 till 177 253 (27 529), varav 34 000 KSEK är skulder till kreditinstitut.

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 2 961 (88 304) KSEK.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2014 till 195 987 (145 974) KSEK och soliditeten till 48 % (59 %). Belåningsgraden uppgick till cirka 55 % (78 %).

EMISSIONER

Under andra kvartalet genomfördes en emission av preferensaktier omfattande 115 MSEK. I samband med detta fattades beslut om att Tobin Properties skulle söka notering av preferensaktien. Preferensaktien handlas sedan den 12 december på Nasdaq First North under kortnamnet TOBIN PREF. Efter årsskiftet har Tobin Properties emitterat ytterligare 850 000 preferensaktier à 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.

MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat för räkenskapsåret uppgår till 6 019 (7 617) KSEK. Per bokslutsdagen uppgår eget kapital till 124 067 (16 360) KSEK. Moderbolagets skulder uppgår till 96 654 (13 487) KSEK vilket innebär att bolagets soliditet är 57 % (55 %).

AKTIEN OCH UTDELNINGSPOLICY

Per årsskiftet har Tobin Properties 6 242 500 utestående stamaktier. Under andra kvartalet genomfördes en emission av 1 150 000 preferensaktier à 100 SEK, totalt omfattande 115 MSEK. Preferensaktierna berättigar till en halvårsvis utdelning om 5,75 SEK vardera med avstämningsdag den 10 juni respektive den 10 december. Efter rapportperiodens utgång har Tobin Properties emitterat ytterligare 850 000 preferensaktier i samma serie. 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 den 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 fem styrelsemöten. Därutöver har styrelseledamöterna haft löpande kontakter med Tobin Properties verkställande direktör.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande finns följande medel: 123 328 000

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Delas ut till aktieägare	
0,32 kr per stamaktie, totalt	2 000 000 kr
11,50 kr per preferensaktie, totalt	23 000 000 kr
Summa	25 000 000 kr
Balanseras i ny räkning	98 328 000 kr
Totalt disponerat	123 328 000 kr

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA UTDELNINGEN

Den föreslagna utdelningen till aktieägarna reducerar koncernens soliditet till 44 %, moderbolagets soliditet är 51 % efter utdelningen. Soliditeten är, med hänsyn till den bransch som bolaget och koncernen verkar inom samt mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

RESULTATRÄKNING

KSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<i>Rörelsens intäkter m.m.</i>					
Nettoomsättning		-	-	13 469	11 355
Övrig nettoomsättning		3 953	2 559	3 036	3 293
Summa rörelsens intäkter m m	3	3 953	2 559	16 505	14 649
Realisationsresultat vid försäljning av aktier och andelar		962	13 342		
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Övriga externa kostnader	4	-16 241	-4 988	-8 606	-5 373
Personalkostnader	5	-1 990	-1 118	-1 990	-1 118
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-36	-32	-36	-32
Summa rörelsens kostnader		-18 266	-6 138	-10 631	-6 522
Rörelseresultat		-13 351	9 763	5 874	8 126
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Ränteutgifter och liknande resultatposter	6	2 082	521	1 500	329
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 170	-4 626	-1 355	-838
Resultat efter finansiella poster		-15 439	5 658	6 019	7 617
Skatt årets resultat	8	302	-	-	-
Årets resultat		-15 136	5 658	6 019	7 617
Hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		412	7 891		
Minoritetsintresse		-15 548	-2 232		

BALANSRÄKNING

KSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Inventarier, verktyg och installationer	9	92	104	92	104
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	7 472	–	–	–
Summa materiella anläggningstillgångar		7 564	104	92	104
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	11	–	–	582	205
Andelar i intresseföretag	12	45 847	–	65 423	14 874
Andra långfristiga fordringar från koncernföretag	13	–	–	145 211	3 879
Andra långfristiga fordringar	13	4 753	58 002	3 353	7 394
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 600	58 002	214 569	26 352
Summa anläggningstillgångar		58 164	58 106	214 661	26 456
Omsättningstillgångar					
Projektfastigheter m.m.					
Projektfastigheter	15	326 104	88 425	–	–
Summa Projektfastigheter		326 104	88 425	0	0
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		1 206	814	1 033	814
Aktuell skattefordran		8 558	426	427	1
Övriga fordringar		3 065	6 709	2 905	2 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	12 847	3 954	1 596	673
Summa kortfristiga fordringar		25 676	11 903	5 961	4 122
Kassa och bank		2 961	88 304	97	71
Summa omsättningstillgångar		354 741	188 632	6 058	4 193
Summa tillgångar		412 905	246 738	220 719	30 649

BALANSRÄKNING

KSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	16				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		739	125	739	125
Summa bundet eget kapital		739	125	739	125
<i>Fritt eget kapital</i>					
Övrigt tillskjutet kapital/Överkursfond		120 100	21 665	120 100	11 915
Annat eget kapital inklusive årets resultat		26 888	23 512	–	–
Balanserat resultat				-2 791	-3 297
Årets resultat				6 019	7 617
Summa fritt eget kapital		146 988	45 177	123 328	16 235
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		147 728	45 302		
Minoritetsintresse		48 260	100 672		
Summa eget kapital		195 988	145 974	124 067	16 360
Avsättningar					
Uppskjutna skatteskulder	17	65	–	–	–
Summa avsättningar		65	0	0	0
Långfristiga skulder					
Lån till vinstandelsbevis	18	–	3 000	–	–
Skulder till kreditinstitut		34 000	3 000	–	–
Övriga skulder		143 253	21 529	90 000	7 894
Summa långfristiga skulder		177 253	27 529	90 000	7 894
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		960	41 762	960	790
Leverantörsskulder		22 420	4 903	2 287	498
Aktuella skatteskulder		822	90	-17	-8
Övriga skulder		7 905	10 176	1 814	4 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	7 492	16 304	1 608	1 093
Summa kortfristiga skulder		39 599	73 235	6 652	6 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		412 905	246 738	220 719	30 649
STÄLLDA SÄKERHETER					
För övriga skulder:					
Fastighetsinteckningar		119 000	65 000		
Företagsinteckningar		1 259	1 259	1 259	1 259
Andra ställda säkerheter			300		300
		120 259	66 559	1 259	1 559
Ansvarsförbindelser					
Borgensförbindelser		34 000	2 950	34 000	2 950

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Koncernen	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Moderbolagets aktieägare	Minoritet	Totalt eget kapital
Ingående balans 2014-01-01		125	21 665	23 512	45 302	100 672	145 974
Utdelningar		–	–	-6 613	-6 613	–	-6 613
Omföringar		–	-9 750	9 750	–	–	–
Återbetalning av aktieägartillskott		–	-2 000	–	-2 000	–	-2 000
Nyemission		115	110 185	–	110 300	–	110 300
Fondemission		499	–	-499	–	–	–
Förändring verkligt värde:							
Tillgångar som kan säljas		–	–	–	–	-36 538	-36 538
Årets resultat		–	–	412	412	-15 548	-15 136
Omräkningsdifferens				326	326	-326	–
Utgående balans 2014-12-31		739	120 100	26 888	147 727	48 260	195 987

Moderbolaget	Not	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2014-01-01		125	9 915	-1 297	7 617	16 361
Utdelningar		–	–	-6 613	–	-6 613
Omföring av föregående års resultat		–	–	7 617	-7 617	–
Aktieägartillskott		–	–	-2 000	–	-2 000
Nyemission		115	110 185	–	–	110 300
Fondemission		499	–	-499	–	–
Årets resultat		–	–	–	6 019	6 019
Utgående balans 2014-12-31		739	120 100	-2 792	6 019	124 067

KASSAFLÖDESANALYS

KSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		-13 351	9 763	5 874	8 126
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	24	-1 684	-4 073	1 212	-477
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet					
		-15 035	5 690	7 086	7 649
Förändringar av rörelsekapitalet:					
Förändring av projektfastigheter		-237 679	-37 733	–	–
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		-13 773	12 558	-1 840	-2 103
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		7 165	-11 974	90	4 556
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-259 322	-31 458	5 336	10 102
Investeringsverksamheten					
Lämnade kapitaltillskott		–	–	-577	-264
Förvärv av aktier i intresseföretag		-45 847	0	-150	-9 000
Avyttring av aktier i intresseföretag		–	18 030	50	79
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-7 497	-82	-25	-81
Förvärv av finansiella tillgångar		-1 268	-1 793	-189 372	-10 057
Avyttring av finansiella tillgångar		54 518	–	800	4 030
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-93	16 155	-189 274	-15 293
Finansieringsverksamheten					
Nyemission		110 300	64 400	110 300	1 400
Erhållna aktieägartillskott		-2 000	–	-2 000	–
Utbetald utdelning		-6 613	–	-6 613	–
Inbetalda andelar		-36 538	4 526	–	–
Upptagna lån		108 921	31 776	96 017	2 800
Amortering av lån		–	–	-13 741	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		174 072	100 702	183 964	4 200
Årets kassaflöde		-85 344	85 399	26	-992
Likvida medel vid årets början		88 304	2 905	71	1 062
Likvida medel vid årets slut		2 961	88 304	97	71

NYCKELTAL

KONCERNEN	2014-10-01	2013-10-01	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Rörelsemarginal (%)	neg.	98	neg.	73
Avkastning på eget kapital (%)	neg.	17,4	neg.	17,4
Avkastning på sysselsatt kapital (%)	neg.	6,2	neg.	6,2
Soliditet (%)	47,5	59,4	47,5	59,4
Andel riskbärande kapital (%)	58,1	28,1	58,1	28,1
Eget kapital per stamaktie (SEK)	0,2	7,3	0,2	7,3
Eget kapital per preferensaktie (SEK)	127,3	N/A	127,3	N/A
Belåningsgrad (%)	54,6	77,5	54,6	77,5
Räntetäckningsgrad (%)	neg.	135,1	neg.	135,1
Antal produktionsstartade bostäder	194	59	194	59
Antal sålda bostäder (brutto)	231	52	231	52
Bostadsprojekt byggrätter (kvm)	28 590	8 000	28 590	8 000
Planprojekt estimerade byggrätter (kvm)	38 100	10 500	38 100	10 500

NOTER

NOT 1 – REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Koncernens och Moderbolagets finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). För 2014 redovisas räkenskaperna för första gången i enlighet med K3. Kvartalsrapporten för Q3 2014 var första delårsrapporten som lämnades i enlighet med K3.

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

FÖRSTAGÅNGSTILLÄMPNING AV BFNAR 2012:1 (K3)

Koncernen

2014 är första året som Bolaget upprättar en koncernredovisning med koncernbalansräkning, koncernresultaträkning samt en kassaflödesrapport. Jämförelseperioder för 2013 har räknats om enligt K3 för att bli jämförbara. I och med övergången till K3 har följande värderingsprinciper ändrats i jämförelse med föregående 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 Moderbolaget och samtliga dotterföretags verksamheter fram till och med den 31 december 2014. 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 Moderbolaget har ett bestämmande inflytande, oavsett om det finns en ägarandel eller inte. Alla dotterföretag har balansdag den 31 december och tillämpar Moderbolagets värderingsprinciper.

Koncernredovisningen presenteras i valutan SEK som också är Moderbolagets 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 nettotillgångar som inte innehas av Koncernen. Koncernen fördelar nettoresultatet för dotterföretagen mellan moderbolagets 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. 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. I de fall realiserade förluster på koncerninterna tillgångar återförs vid konsolidering, prövas även den underliggande tillgångens nedskrivningsbehov utifrån ett koncernperspektiv.

Förvärvsmetoden

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

Moderbolaget 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

* utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet

* 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 redovisas ytterligare förluster endast till den del ägarföretaget har en legal förpliktelse.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernen och dess intresseföretag elimineras motsvarande Koncernens andel i dessa företag. I de fall realiserade förluster elimineras nedskrivningsprövas även den underliggande tillgången.

VÄRDERINGSPRINCIPER RESULTATRÄKNINGEN

INTÄKTER

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

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

Hysesintäkter, 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.

Försäljning av enstaka bostadsrätter, redovisas i samband med tillträde som en ökning av minoritetens kapital, dvs. eget kapital ökar och minoritetens relativa andel ökar med hänsyn tagen till varje lägenhets andelsvärde i föreningen.

Försäkringsersättningar

Vid driftsstopp, skador och liknande som helt eller delvis täcks av Koncernens försäkringskydd 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 skuldebrevet.

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

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 överlåter 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.

Andelar i intressebolag tas upp till det lägsta av anskaffningsvärdet respektive marknadsvärdet.

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 hyresgäster 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/Moderbolaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs. Avdrag gör 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 transaktionen 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.

Ingen avsättning görs för uppskjuten skatt på temporära skillnader som hänför sig till innehav i dotterföretag eller joint ventures eftersom Koncernen kan styra tidpunkt för återföring av de temporära skillnader och en sådan återföring inte kommer ske inom en överskådlig framtid.

Ingen avsättning görs dock för uppskjuten skatt vid den första redovisningen av goodwill.

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.

Vid rena subsansförvärv har Koncernen valt att nuvärdeberäkna den uppskjutna skatteskuld som uppstår vid förvärvet men endast om värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärsuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskilling och Koncernens värdering av den uppskjutna skatteskulden.

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 Moderbolagets ägare redovisas separat i eget kapital.

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

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 aktieägartillskott av erhållna aktieägartillskott minskar eget kapital.

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

Ersättningar efter avslutad anställning

Koncernen tillhandahåller ersättningar efter avslutad anställning i form av pensioner genom olika förmånsbestämda och avgiftsbestämda planer.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Koncernen betalar fastställda avgifter till andra juridiska personer

avseende flera statliga planer och försäkringar för enskilda anställda. Koncernen har inga legala eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter utöver betalningar av den fastställda avgiften som redovisas som en kostnad i den period där den relevanta tjänsten utförs.

Ersättning vid uppsägning

Avsättning för avgångsvederlag redovisas när Koncernen har en legal eller informell förpliktelse att avsluta anställning före dess upphörande eller att lämna ersättning vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. Avsättning görs för den delen av uppsägningslönen som den anställde får utan arbetsplikt med tillägg för sociala avgifter vilket representerar den bästa uppskattningen av den ersättning som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen.

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.

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 moderbolaget 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.

Materiella anläggningstillgångar

Korttidsinventarier och inventarier av mindre värde kostnadsförs löpande.

Anskaffningsvärdet inkluderar inte, till följd av kopplingen mellan

redovisning och beskattning, beräknade utgifter för nedmontering, bortforsling och återställande av mark.

Obeskattade reserver

Till följd av kopplingen mellan redovisning och beskattning redovisas obeskattade reserver i moderbolaget. Dessa består till 22 % av uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt ingår i obeskattade reserver.

NOT 2 - 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 – NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen fördelas på följande verksamhetsgrenar:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Konsultationer	3 713	1 949	2 000	2 695
Service	–	–	517	–
Realisationsresultat vid försäljning av dotterföretag	–	–	13 469	11 355
Övrigt	240	610	519	599
Totalt	3 953	2 559	16 505	14 649

Nettoomsättningen fördelas på följande geografiska marknader:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Sverige	3 953	2 559	16 505	14 649
Totalt	3 953	2 559	16 505	14 649

En analys av intäkterna fördelat på större produkt- och tjänstekategorier uppgår till följande belopp:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Konsultationer	3 713	1 949	2 519	3 294
Hyresintäkter	240	610	517	–
Realisationsresultat vid försäljning av dotterföretag	–	–	13 469	11 355
Totala intäkter	3 953	2 559	16 505	14 649

NOT 4 – ERSÄTTNING TILL REVISOR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Kostnadsförd ersättning uppgår till:				
Grant Thornton				
-revisionsuppdrag	340	130	142	48
-övriga tjänster	94	126	94	–
Summa	434	256	236	48

NOT 5 – LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Löner - styrelse och VD	–	–	–	–
Löner - övriga anställda	1 103	694	1 103	694
Totala löner och ersättningar	1 103	694	1 103	694
Pensioner - styrelse och VD	–	–	–	–
Pensioner - övriga anställda	87	61	87	61
Övriga sociala avgifter	369	234	369	234
Totala sociala avgifter	456	295	456	295

NOT 6 – RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ränteintäkter från koncernföretag	–	–	1 147	–
Ränteintäkter från övriga företag	2 082	521	353	329
Summa	2 082	521	1 500	329

NOT 7 – RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Räntekostnader till övriga företag	4 170	4 626	1 355	838
Summa	4 170	4 626	1 355	838

NOT 8 – SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

De huvudsakliga komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållandet mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk effektiv skattesats på 22 % (2013: 22 %) och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Resultat före skatt	-15 439	5 658	6 019	7 617
Skatt enligt gällande skattesats, 22 %	3 397	-1 245	-1 324	-1 676
Skattefria intäkter	3 191	2 609	3 190	2 498
Ej avdragsgilla kostnader	-1 738	-952	-241	-9
Årets ej aktiverade underskottsavdrag	-4 548	-412	-1 624	-813
Redovisad skatt i resultaträkningen	302	0	0	0
Skattekostnaden består av följande komponenter:				
Aktuell skatt				
På årets resultat	-195	–	–	–
Justering av tidigare år skatt	-65	–	–	–
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt				
Förändring av temporära skillnader	562	–	–	–
Utnyttjande skattemässiga underskottsavdrag	–	–	–	–
Redovisad skatt i resultaträkningen	302	0	0	0
Genomsnittlig skattesats uppgår till	22 %	22 %	22 %	22 %

NOT 9 – INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	149	68	149	68
Inköp	24	81	24	81
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173	149	173	149
Ingående ackumulerade avskrivningar	-45	-13	-45	-13
Årets avskrivningar	-36	-32	-36	-32
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81	-45	-81	-45
Redovisat värde	92	104	92	104

NOT 10 – PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	–	–	–	–
Nyanskaffningar och aktiverade kostnader	7 472	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 472	0	0	0
Redovisat värde	7 472	0	0	0

NOT 11 – ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

I koncernen ingår följande dotterföretag:

Namn/säte	Org.nr	Antal andelar	Andel %	Redovisat värde
NDS Fagerö AB	556803-5538	41 000	82	369
Tobin Properties Projektutveckling AB	556971-7399	50 000	100	163
Klaräpple Fastighets AB	556972-1243	50 000	100	50

Förändring under året:	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden			205	109
Förvärv	–	–	150	–
Lämnade aktieägartillskott	–	–	277	164
Försäljningar/utrangeringar	–	–	-50	-9
Omklassificeringar	–	–	–	-59
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0	582	205
Redovisat värde	0	0	582	205

NOT 12 – 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	742 766	36	20 298
Ecklinville AB	556861-0223	25 000	50	125
Solterrassen i Solsidan AB	556818-9467	15 000	30	–

Tillägg för företag som inte konsolideras:	Eget kapital	Resultat
Pardes Holding AB (koncern)	35 930	-1 739
Solterrassen i Solsidan AB	-529	-2 806

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	–	–	14 874	7 785
Förvärv	45 730	–	57 109	–
Andel av intressebolagets resultat	847	–	–	–
Lämnade aktieägartillskott	300	–	300	100
Nedskrivning andelar intresseföretag	-1 030	–	-1 030	–
Lämnade kapitaltillskott	–	–	–	9 000
Försäljningar/utrangeringar	–	–	-5 830	-2 070
Omklassificeringar	–	–	–	59
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 847	0	65 423	14 874
Redovisat värde	45 847	0	65 423	14 874

NOT 13 – ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Andra långfristiga fordringar, koncern				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	–	–	3 879	2 350
Omklassificeringar	–	–	6 601	–
Nya fordringar	–	–	189 173	2 059
Betalningar/amorteringar	–	–	-54 442	-530
Redovisat värde	–	–	145 211	3 879
Andra långfristiga fordringar	–	–	–	–
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	58 002	106 159	7 394	896
Omklassificeringar	-57 209	-48 462	-6 602	–
Nya fordringar	3 960	305	2 560	6 498
Betalningar/amorteringar	–	–	–	–
Redovisat värde	4 753	58 002	3 353	7 394

NOT 14 – FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	9	–	9	–
Förutbetald hyra	149	140	149	140
Upplupna inkomsträntor	385	267	158	508
Upplupna inkomsträntor, koncern	–	–	1 192	–
Upplupna intäkter, projekt	12 216	–	–	–
Övriga poster	88	3 547	88	25
Redovisat värde	12 847	3 954	1 596	673

NOT 15 – PROJEKTFASTIGHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående balans	88 425	50 692	–	–
Nyanskaffningar och aktiverade kostnader	323 988	37 733	–	–
Försäljningar	-86 309	–	–	–
Redovisat värde	326 104	88 425	0	0

NOT 16 – EGET KAPITAL

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Moderbolaget 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 motsvarar berättigar till en röst per aktie. Alla preferensaktier har, med företräde före stamaktierna, alla samma rätt till utdelning och återbetalning av insatt kapital, vilket framgår av Bolagets bolagsordning samt berättigar till 1/10 röst per aktie.

	Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31
Tecknade och betalda aktier:		
Vid årets början	124 850	121 350
Aktierelaterade ersättningar	–	–
Aktiesplit	6 117 650	–
Nyemission, stamaktier	–	3 500
Nyemission, preferensaktier	1 150 000	–
Tecknade och betalda aktier	7 392 500	124 850
Aktier till aktierelaterade ersättningar	–	–
Summa beslutade vid årets slut	7 392 500	124 850

NOT 17 – UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH SKATTESKULDER

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Obeskattade reserver	65	–	–	–
	65	0	0	0
Beräknat på:				
Uppskjuten skattefordran	–	–	–	–
Uppskjuten skatteskuld	294	–	–	–

NOT 18 – LÅN MOT VINSTANDELSBEVIS

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Vinstandelslån, garantiränta 6 %	–	3 000	–	–

NOT 19 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Personalrelaterade kostnader	57	39	57	39
Räntor	5 774	1 097	–	1 004
Upplupna avtalskostnader	–	14 660	–	–
Övriga poster	1 661	508	1 551	50
Redovisat värde	7 492	16 304	1 608	1 093

NOT 20 – INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Av moderbolagets nettoomsättning utgjorde 89 % (38 %) omsättning mot andra koncernföretag. Av rörelsekostnaderna utgjorde 0 % (0 %) kostnader mot andra koncernföretag.

NOT 21 – MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	Koncernen			
	2014-12-31		2013-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	3	1	2	1
Totalt för koncernen	3	1	2	1

	Moderbolaget			
	2014-12-31		2013-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	3	1	2	1
Totalt för moderbolaget	3	1	2	1

NOT 22 – KÖNSFÖRDELNING

Av styrelsens ledamöter är 0 st (0 st) kvinnor.

NOT 23 – HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga händelser som leder till justeringar eller betydande händelser som inte leder till justeringar har inträffat mellan balansdagen och datumet för utfärdande.

NOT 24 – JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Avskrivningar på maskiner och inventarier	36	32	36	32
Uppskjuten skatt	65	–	–	–
Räntetäkter och utdelningar	2 082	521	1 500	329
Räntekostnader	-4 170	-4 626	-1 355	-838
Ännu ej inbetalad inkomstskatt	302	–	–	–
Resultatredovisad nedskrivning på aktier i intressebolag	–	–	1 030	–
Summa justeringar	-1 684	-4 073	1 211	-477

NOT 25 – STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
För egna skulder:	34 000	–	34 000	–
Fastighetsinteckningar	119 000	65 000	–	–
Företagsinteckningar	1 259	1 259	1 259	1 259
Andra ställda säkerheter	–	300	–	300
Ställda säkerheter	154 259	66 559	35 259	1 559

NOT 26 – 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 (%)	Resultatet 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 (SEK)	Eget kapital vid periodens utgång, i relation till antalet stamaktier vid periodens utgång, efter att hänsyn tagits till preferenskapitalet.
Eget kapital per preferensaktie (SEK)	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.

NOT 27 – FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS SAMMANSÄTTNING

Den 2 januari 2014 förvärvade Koncernen genom det delägda bolaget SBG Gravensteiner AB 100 % av egetkapitalinstrumenten i Fastighets AB Sprängaren 8 Holding, och fick därmed bestämmande inflytande i företaget. Förvärvet gjordes för att utveckla de fastighetstillgångar som ingår i det uppköpta bolaget.

Den 7 januari 2014 förvärvade Koncernen genom det delägda bolaget SBG Gravensteiner AB 100 % av egetkapitalinstrumenten i Hedemoraäpple Fastighets AB och fick därmed bestämmande inflytande i företaget. Förvärvet gjordes för att genom bolaget förvärva och utveckla fastighetstillgångar. Företaget hade vid förvärvet ingen verksamhet.

Den 7 januari 2014 förvärvade Koncernen genom det delägda bolaget SBG Gravensteiner AB 100 % av egetkapitalinstrumenten i Himmelstalund Fastighets AB och fick därmed bestämmande inflytande i företaget. Förvärvet gjordes för att genom bolaget förvärva och utveckla fastighetstillgångar. Företaget hade vid förvärvet ingen verksamhet.

Den 13 februari 2014 förvärvade Koncernen genom det delägda bolaget SBG Gravensteiner AB 100 % av egetkapitalinstrumenten i Jamba Fastighets AB och fick därmed bestämmande inflytande i företaget. Förvärvet gjordes för att genom bolaget förvärva och utveckla fastighetstillgångar. Företaget hade vid förvärvet ingen verksamhet.

Den 13 februari 2014 förvärvade Koncernens moderbolag 100 % av egetkapitalinstrumenten i Klaräpple Fastighets AB och fick därmed bestämmande inflytande i företaget. Förvärvet gjordes för att genom bolaget förvärva och utveckla fastighetstillgångar. Företaget hade vid förvärvet ingen verksamhet.

Den 9 juni 2014 förvärvade Koncernens moderbolag 100 % av egetkapitalinstrumenten i Tobin Properties Projektutveckling AB och fick därmed bestämmande inflytande i företaget. Förvärvet gjordes för att genom bolaget bedriva projekteringsverksamhet. Företaget hade vid förvärvet ingen verksamhet.

Den 24 juni 2014 förvärvade Koncernens moderbolag 100 % av egetkapitalinstrumenten i Laxton Fastighets AB och fick därmed bestämmande inflytande i företaget. Förvärvet gjordes för att genom bolaget förvärva och utveckla fastighetstillgångar. Företaget hade vid förvärvet ingen verksamhet.

Den 22 oktober 2014 avyttrade Koncernen hela aktieinnehavet i dotterföretaget Pardes Holding AB. Ersättningen erhöles 2014. Bolaget köptes sedan tillbaka, så att Moderbolaget efter transaktionen äger 50 %, men utan bestämmande inflytande, så att Pardes med underliggande dotterbolag sedan transaktionen redovisas som intressebolag.

Den 1 oktober 2014 avkonsoliderade Koncernen dotterföretaget Solterrassen i Solsidan AB, då det bestämmande inflytandet övergick på annan part. Detta har i bokföringen behandlats som en försäljning, och bolaget redovisas sedan avkonsolideringen som intressebolag.

Den 1 oktober 2014 avkonsoliderade Koncernen dotterföretaget BRF Solterrassen i Solsidan, då bostadsrättsinnehavarna tillträtt sina andelar och villkoren för Koncernens nyttjande av rösträtten förändrades.

NOT 28 – TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Typ av transaktion/slag av närståendeförhållande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Utlåning till Bolaget genom ägarna	–	872	–	872
Fakturerings för ägarnas tjänster för Bolagets räkning	2 400	2 122	2 400	2 122

NOT 29 – LIKVIDA MEDEL SOM INTE ÄR TILLGÄNGLIGA

Inom Koncernen finns likvida medel uppgående till 0 KSEK (5 256 KSEK) som inte är tillgängliga för användning för Koncernens räkning på grund av villkor avseende fastighetslån.

UNDERSKRIFTER

Stockholm den 6 maj 2015

ERIK KARLIN
STYRELSELEDAMOT OCH VD

JOHAN VARLAND
STYRELSEORDFÖRANDE OCH CFO

PATRIK TILLMAN
STYRELSELEDAMOT

PEDER JOHNSON
STYRELSELEDAMOT

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2015.
Grant Thornton Sweden AB

ANNA PERSSON
AUKTORISERAD REVISOR

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tobin Properties AB för år 2014. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 18-40.

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 2014 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 för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat 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 6 maj 2015

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 114,50 kronor, vilket motsvarar ett börsvärde om cirka 131,7 MKR.

Per den 10 mars 2015 uppgick antalet preferensaktieägare till 572.

STAMAKTIE

Tobin Properties har 6 242 500 stamaktier. De största ägarna utgörs av Karlin & Co. i Stockholm AB (Erik Karlin), Egobox AB (Johan Varland), Indiska Fastighets AB, JRS Asset Management, Membrain Network Capital AB samt Gitlis AB. VD Erik Karlin och CFO Johan Varland kontrollerar tillsammans cirka 78 % av stamaktierna. Styrelseledamöter i Tobin Properties äger per den 31 december 2014 totalt cirka 92 % av stamaktierna i bolaget.

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Tobin Properties uppgick den 31 december 2014 till 739 KSEK fördelat på 6 242 500 stamaktier och 1 150 000 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

I juni 2014 genomförde Tobin Properties en emission av preferensaktier om totalt 115 MSEK riktad till ett fåtal institutionella och privata investerare i Sverige. Totalt emitterades 1 150 000 preferensaktier.

UTDELNINGSPOLICY

Preferensaktier medföra 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 0,32 kronor per stamaktie och att 11,50 kronor utdelas per preferensaktie.

STÖRSTA PREFERENSAKTIEÄGARE PER 10 MARS 2015

	Antal	%
JRS Asset Management	214 891	11,6
Avanza Bank AB	144 018	7,8
SEB	142 776	7,7
Östersjöstiftelsen	140 000	7,6
Humle Kapitalförvaltning AB	120 527	6,5
Nordnet Bank AB	101 010	5,5
Carnegie Investment Bank AB	90 405	4,9
Fair Play	90 000	4,9
Ålandsbanken ABP	76 150	4,1
Svenska Handelsbanken AB	55 600	3,0
Övriga	674 623	36,5
Summa	1 850 000	100

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

AKTIEÄGARINFORMATION

ÅRSSTÄMMAN 2015

Aktieägarna i Tobin Properties AB (publ), kallas till årsstämma onsdagen den 20 maj 2015 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 onsdagen den 13 maj 2015, dels anmäla sig till bolaget senast fredagen den 15 maj 2015

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 den 13 maj 2015 bör aktieägaren i god tid före denna dag kontakta sin bank eller förvaltare.

FINANSIELL KALENDER

2015-05-20	Kvartalsrapport – kvartal 1
2015-08-31	Kvartalsrapport – kvartal 2

