



Investerarpresentation

T. Andréasson Fastighetsaktiebolag (publ)

Initial senior säkerställd obligationsemission upp till SEK 105m (i SEK & EUR)

Juni, 2020



Disclaimer

Disclaimer

Det här dokumentet är upprättat av T. Andréasson Fastighetsaktiebolag (publ) ("**Bolaget**") och utgör endast marknadsföring och innehåller information som enbart erbjuds till en mindre grupp investerare, institutionella kunder, rådgivare eller företrädare för dessa grupper. Detta dokument är inte avsett för och utgör inte heller rådgivning eller ett erbjudande till allmänheten eller till någon annan part än de som nämns ovan. Denna presentation är strikt konfidentiell och får inte kopieras, publiceras eller distribueras helt eller delvis genom något medium eller form för något ändamål. Informationen i detta dokument avser en obligationsemission för Bolaget ("**Obligationsemissionen**") och utgör inte ett erbjudande om att teckna värdepapper av något slag, inte heller får någon del eller hela denna presentation användas som bas eller förlitas på i samband med något investeringsbeslut i något värdepapper. I samband med att ett investeringsbeslut fattas måste varje potentiell investerare förlita sig på sina egna undersökningar och analyser av Bolaget och villkoren för varje investering. Detta dokument utgör inte heller ett prospekt och inget prospekt kommer att upprättas och registreras hos den svenska Finansinspektionen i enlighet med Rådets Förordning (EU) 2017/2019 av den 14 juni 2017 med anledning av Obligationfinansieringen. Dokumentet är inte riktat till och får inte offentliggöras eller distribueras i USA, Kanada, Australien, Hongkong, Singapore, Sydafrika, Nya Zeeland, Japan eller ett annat land där offentliggörandet eller distributionen kräver åtgärder enligt ovan eller annars skulle strida mot lagar och regler i sådant land. Personer i länder där tillstånd eller andra särskilda åtgärder krävs eller som informationen annars inte får riktas till är förbjudna att ta del av detta dokument. Obligationerna kommer inte att registreras under United States Securities Act från 1933 eller enligt tillämplig lag i Kanada, Australien, Hongkong, Singapore, Sydafrika, Nya Zeeland, Japan eller något annat land där sådan registrering är nödvändig och får därför inte överlåtas till någon person med hemvist i något av dessa länder. Anmälan om tecknande i strid med dessa restriktioner kan därför lämnas utan avseende. Informationen i detta dokument har inte genomgått någon oberoende verifiering. Ingen teknisk-, finansiell-, eller miljöundersökning har gjorts avseende Bolaget i samband med Emissionen. Endast en begränsad verifierande legal granskning har genomförts avseende Bolagets verksamhet och tillgångar på en begränsad mängd dokumentation. Det kan därför finnas oidentifierade risker avseende Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. All information som lämnas i dokumentet bör noga övervägas, i synnerhet med avseende på de specifika risker som varje åtagande att låna ut pengar till Bolaget innebär. Det finns inga garantier för att Bolaget kommer att kunna fullgöra sina åtaganden under lånen vartill hänvisas i detta dokument.

Information i denna presentation kan komma att förändras och Bolaget kommer inte, och har ingen skyldighet att, uppdatera detta dokument eller producera annan tilläggsdokumentation. De eventuella medel som lånas ut kan gå förlorade som en konsekvens av faktorer som Bolaget kan respektive inte kan påverka. Faktiska händelser och resultatutfall kan komma att skilja sig avsevärt från vad som framgår av framtidsinriktade uttalanden till följd av risker och andra faktorer som detta dokument innehåller respektive inte innehåller. Genom att ta del av detta dokument godkänner läsaren att man är införstådd med de omständigheter och krav som råder för att ta del av detta dokument och att någon överträdelse härav inte görs.

Viss information i denna presentation, inklusive information om Bolagets planer och framtida finansiella och operationella utveckling och övriga uttalanden, vilka återspeglar bolagsledningens bedömning eller estimat av framtida resultat utgör framåtblickande information. Framåtblickande uttalanden kännetecknas av att de förekommer i samband med ord som "förutser", "bedömer", "förväntar", "tror", "avser", "planerar", "försöker", "kan", "kommer att", "bör" och andra liknande uttryck. Sådana framåtblickande uttalanden inbegriper kända och okända risker, osäkerheter och andra faktorer som kan leda till att Bolagets faktiska resultat eller verksamhet i betydande grad avviker från vad som uttrycks eller antyds i de framåtblickande uttalandena. Antagandena återspeglar bolagsledningens bedömningar efter bästa förmåga, men innebär osäkerhet och är föremål för vissa risker vars förekomst kan leda till att faktiska resultat avviker väsentligt från dem som förutses i Bolagets framåtblickande uttalanden och från tidigare resultat eller prestationer. Även om Bolaget anser att förväntningarna som beskrivs i sådana framåtblickande uttalanden är rimliga, finns det ingen garanti för att dessa förverkligas eller visar sig vara korrekta.

Disclaimer

Fastställd målgrupp

Enbart för producentens (med "**Producenten**" menas i detta stycke [SIP Nordic Fondkommission AB]) produktgodkännandeprocess syftes skull har bedömningen av den fastställda målgruppen av slutkunder för obligationerna lett till följande slutsats:

Typ av kunder: Icke-professionella kunder, professionella kunder och godtagbara motparter, såsom definierade i direktiv 2014/65/EU ("**MiFID II**", såsom ändrat från tid till annan).

Kundernas kunskap och erfarenhet: Informerad eller erfaren vad gäller direkta investeringar i obligationer, en förståelse för motpartsrisk, och förståelse för de huvudsakliga antagandena rörande investeringsförslaget.

Kundernas finansiella ställning med fokus på förmågan att kunna bära förluster: Förmåga att binda kapital upp till tre (3) år och förmåga att bära en kapitalförlust om 100 %.

Kundernas risktolerans och förenlighet med den risk/avkastning profil för produkten avseende den fastställda målgruppen: Villighet att acceptera värdefluktuationer i utbyte mot möjligheten till högre avkastning/finansiell förmåga och villighet till att riskera hela det investerade kapitalet.

Kundernas mål och behov: Letar efter möjligheten att erhålla en vinst högre än i ett kapitalsamlingskonto över en medellång investeringshorisont tre (3) år.

Kunder som inte bör investera:

Kunder som saknar den erforderliga kunskapen och erfarenheten;

Kunder med en investeringshorisont längre än tre (3) år; och

Kunder som saknar förmågan till risktolerans avseende investeringen bedöms inte vara förenliga med karaktäristiken för denna produkt.

Distributionskanal: I ljuset av analysen av den fastställda målgruppen, är försäljning via trading desk, teckning online, distribution genom andra värdepappersföretag, försäljning genom andra värdepappersföretag och unit link produkter.

Alla som erbjuder, säljer eller rekommenderar obligationerna (en "**Distributör**") bör överväga Producentens målgruppsbedömning. En Distributör, som är föremål för MiFID II, är dock ansvarig för att genomföra sin egen målgruppsbedömning avseende obligationerna (antingen genom att ansluta sig till eller vidareutveckla Producentens målgruppsbedömning) och fastställa lämpliga distributionskanaler.

Alla som erbjuder, säljer eller rekommenderar Obligationerna (en "**Distributör**") bör överväga Producentens målgruppsbedömning. En Distributör, som är föremål för MiFID II, är dock ansvarig för att genomföra sin egen målgruppsbedömning avseende Obligationerna (antingen genom att ansluta sig till eller vidareutveckla Producentens målgruppsbedömning) och fastställa lämpliga distributionskanaler.

Placerings- och arrangörsavgift

SIP Nordic Fondkommission AB, i egenskap av arrangör för obligationstransaktionen, kommer att ersättas av Bolaget för arrangerandet och placerandet av obligationstransaktionen.

Med anledning av den förestående Obligationsemissionen har detta presentationsmaterial ("**Presentationsmaterialet**") upprättats.

Ansvarsförsäkran

Härmed bekräftas att styrelsen i T. Andréasson Fastighetsaktiebolag (publ) är ansvarig för informationen i Presentationsmaterialet och härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i materialet, såvitt styrelsen känner till, är riktiga och överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Styrelsen i T. Andréasson Fastighetsaktiebolag (publ)

VIKTIG INFORMATION: DE RISKFAKTORER VILKA BESKRIVS I SLUTET AV DENNA PRESENTATION MÅSTE NOGGRANNT LÄSAS OCH ÖVERVÄGAS INNAN ETT INVESTERINGSBESLUT FATTAS

Sammanfattning av riskfaktorer

Risker som relaterar till Koncernen

- Makroekonomiska risker
- Risker relaterade till detaljplan, bygglov, lagstiftning, tillstånd och beslut
- Risker som kan hänföras till fullbordande av planerade förvärv
- Projektrisk
- Risker hänförliga till projekt som hör till Vinstdelningsavtalet
- Risker som kan hänföras till Coronavirusutbrottet (COVID-19)
- Finansiella risker
- Risker avseende Fastigheterna
- Risker relaterade till värdering av Fastigheterna och Projekten
- Risker relaterade till avyttring av Fastigheterna
- Risker relaterade till avyttring av Projekten
- Risker som kan hänföras till avkastning på de förvärvade fastigheterna och begränsad möjlighet att rikta anspråk mot säljarna
- Risker relaterade till vräkning av nuvarande hyresgäster
- Geografisk risk
- Miljörisker
- Försäkring
- Rättsliga tvister
- Negativ publicitet
- Begränsad legal granskning och möjliga risker utanför ramen av granskningen
- Risker relaterade till lantmäteriförrättningar
- Beroende av nyckelpersoner
- Risker relaterade till forward funding av två projekt hänförliga till Vinstdelningsavtalet

Risker som relaterar till obligationerna

- Kreditrisk
- Likviditetsrisk och andrahandsmarknad
- Marknadsvärdet på Obligationerna kan variera kraftigt
- Värdet av transaktionssäkerheten kan vara mycket begränsat till följd av värdeöverföringsbegränsningar
- Risker relaterade till att värdet av transaktionssäkerheterna inte täcker de säkerställda förpliktelserna fullt ut
- Risker relaterade till utbyte av transaktionssäkerheterna
- Säkerhet över tillgångar ställda till tredje part
- Risker relaterade till verkställande av transaktionssäkerheten
- Risker relaterade till efterställning av vissa fordringar
- Emittenten är beroende av dess Dotterbolag
- Förmåga att återbetala skulder
- Förmåga att agera i enlighet med Obligationsvillkoren
- Valutarisk
- Säljoption
- Risker relaterade till förtida återbetalning av obligationerna
- Inga åtgärder gentemot Emittenten och obligationsinnehavarnas representation
- Obligationsinnehavarnas rättigheter beror på Agentens åtgärder och finansiella ställning
- Obligationsinnehavarmöten och skriftliga förfaranden
- Överlåtelserestriktioner avseende Obligationerna
- Risker relaterade till clearing och avveckling i Euroclear Sweden AB:s kontobaserade system

Innehållsförteckning

6	Introduktion
11	Om Bolaget
14	Projektportföljen
27	Marknaden
31	Riskfaktorer
40	Q&A
41	Appendix



Sammanfattning

Introduktion | Bolaget | Projektportföljen | Marknaden | Riskfaktorer | Q&A | Appendix

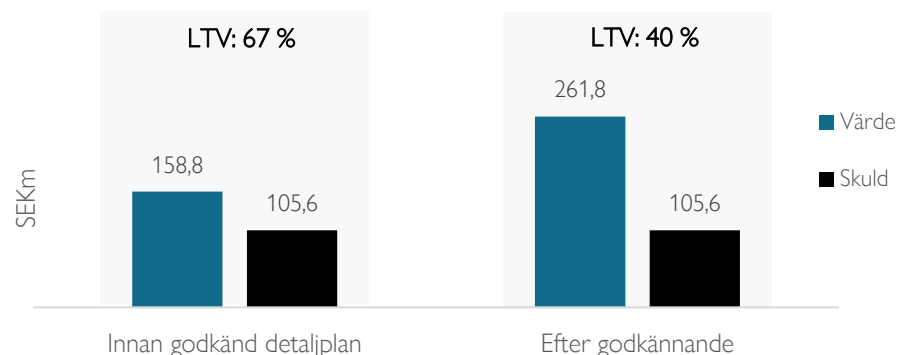
Introduktion

T.Andréasson Fastighetsaktiebolag (publ) ("TAFAB eller" Koncernen ") är en fastighetsutvecklare som grundades 2007 av Thomas Andréasson som är koncernchef och ägare. TAFAB är verksamt i Stockholm, Knivsta och Uppsala och har genomfört över 30 framgångsrika projekt. Tidigare projekt har inkluderat komplett utveckling av hyreslägenheter, vård- och äldreboenden, kommersiella fastigheter och byggrätter. Ofta i samarbete med partners, i joint ventures och genom forward-funding. TAFAB avser nu att emittera obligationer på upp till SEK 105m med en ram om SEK 300m för att finansiera utveckling av detaljplaner i de tre portföljprojekten. Detta kommer att öka värdet betydligt och låta koncernen välja om de ska vidareutveckla marken eller sälja byggrätterna. Återbetalningen av obligationerna planeras antingen ske genom försäljning av byggrätter, andelar i projektutvecklingsföretag eller genom refinansiering inom obligationens löptid. Det förväntade framtida värdet av endast investerat kapital och byggrätterna för Nydal-projektet uppgår till SEK 261,8m.

Nyckelpunkter

- Emittent: T. Andréasson Fastighetsaktiebolag (publ)
- Initial volym: Upp till SEK 105m (i SEK & EUR)
- Ränta: 11 % p.a. (kvartalsvisa räntebetalningar)
- Pris: 90% av det nominella beloppet
- Yield to maturity: Ca. 16,1%
- Löptid: 36 månader
- Säkerhetsstruktur: i) 100 % aktiepanter i Emittent ii) Fastighetspant med inomlaga i fastigheten Nydal, 0- upp till SEK 105m** iii) Pant i Bolagets aktier i projektutvecklingsbolag iv) Pant i nedströms lån v) Pant i Vinstdelningsavtal, samt Revers från samarbetspartner

Belåningsgrad efter transaktion, och med godkänd detaljplan för Nydalprojektet*



Investment case

+28

Års erfarenhet



Emitterade obligationer betalar en kupong på 11%, har ett pris på 90% och förfaller inom 36 månader. Motsvarar en **yield to maturity på 16,1%**

SEK 262m

i förväntat framtida portföljvärde



Uppskattat framtida **portföljvärde** om SEK 261,8m

+100

genomförda projekt med partners och genom JV



Koncernen har investerat **54,6m** i portföljen i eget kapital och efterställda lån



TAFAB har ett **vinstdelningsavtal** med en partner som förväntas generera SEK 97m i vinst under de kommande tre åren

SEK 54,6m

i eget kapital och efterställda lån från styrelse och ledning



Koncernen beräknas **investera** totalt SEK 180m i eget kapital och efterställda lån under obligationens löptid



Koncernen har **alternativet att sälja alla projekt innan detaljplan har godkänts** och fortfarande göra en betydande vinst eftersom alla platser är i attraktiva utvecklingsområden

* Framtida värde av byggrätter och eget kapital ** Avhängigt emitterat belopp

Villkor i korthet

Introduktion | Bolaget | Projektportföljen | Marknaden | Riskfaktorer | Q&A | Appendix

Emittent:	T.Andréasson Fastighetsaktiebolag (publ)
Initial volym:	Upp till cirka. SEK 105 000 000 i SEK & EUR (med en ram om SEK 300 000 000)
Löptid:	36 månader
Ränta:	11 % p.a. (kvartalsvisa utbetalningar)
Minsta investering:	1 100 000 SEK eller 100 000 EUR
Status:	Seniora säkerställda obligationer med köpoption
Pris:	90 % av nominellt belopp
Emissionsdag:	Förväntas ske i juni, 2020
Amortering:	Bullet, 100% återbetalning på förfallodagen
Emittentens köpoption:	Obligationerna kan lösas in när som helst men är alltid föremål för återbetalning av det nominella beloppet plus upplupen ränta motsvarande 18 månader (Inlösendag). Efter Första Inlösendag kan obligationer lösas in till det nominella beloppet plus upplupen ränta.
Courtage:	2 %
Registrering:	Euroclear Sweden
Återbetalning:	Genom försäljning eller refinansiering av Fastigheterna
Säkerheter:	i. 1a prioritetspant över 100% av aktierna (framtida och nuvarande) i Emittent ii. 1a prioritetspant över Emittents aktier i projektutvecklingsbolag iii. 1a prioritetspant över nedströmslån från Emittent till dotterbolag iv. 1a prioritetspant i Revers och Vinstdelningsavtal v. 1a prioritets fastighetspant i fastigheten Nydal, 0 - upp till SEK 105m vi. 1a prioritetspant över Räntekontot
Generella åtaganden:	Inter alia, restriktioner på utdelning, restriktioner på distribution, restriktioner på belåning och negative pantsättning
Agent:	Intertrust (Sweden) AB
Arrangör:	SIP Nordic AB
Corporate finance rådgivare:	JOOL Corporate Finance AB
Corporate finance legal rådgivare:	Roschier Advokatbyrå
Avgift:	Arrangören och rådgivaren kommer få betalt en avgift av Emittenten i samband med transaktionen
ISIN:	SEK:SE0014555298, EUR: SE0014555306
Andrahandsmarknad:	SIP Nordic AB kommer att tillhandahålla andrahandsmarknad för obligationerna på "best effort" basis
Målmarknad:	Berättigade motparter, professionella kunder och icke-professionella kunder. Minsta: Icke-professionella kunder med avancerad erfarenhet / kunskap, en portfölj på minst SEK 5m, en investeringshorisont på 3 år och en hög riskprofil

Kapitalanvändning*	SEKm
Refinansiering	41,9
Utköp av tidigare projektägare	15,0
Utvecklingskostnader	10,5
12 månaders räntekostnad	11,5
Allmänna bolagsändamål	4,3
Legala kostnader	0,8
Transaktionskostnader	10,5
Total kapitalanvändning	94,5

Investeringsexempel inkl. courtage**	SEK
Inbetalt belopp	1 009 800
Återbetalt belopp	1 463 000
Netto (hela perioden)	453 200
Årlig effektiv ränta	15,21%

* Kapitalanvändning vid pris 90%. Om obligationsemissionen tecknas till mindre än SEK 105m, sjunker intäkterna för transaktionskostnader och byggfinansiering motsvarande. ** Exempel på en investering på nominellt belopp 1 100 000 SEK till ett pris på 90%, courtage på 2% och med 11% fast ränta.

Investment case

Introduktion | Bolaget | Projektportföljen | Marknaden | Riskfaktorer | Q&A | Appendix

Etablerad utvecklare med bra track record	- TAFAB har slutfört mer än 30 framgångsrika projekt sedan 2007 och över 100 projekt i samarbete med partners och i tidigare konstellationer - Gruppen har bred kunskap och har utvecklat många olika typer av projekt inklusive; hyra lägenheter, vård- och äldreboenden, kommersiella fastigheter och byggrättsutveckling - Styrelse och ledning är välkopplade i branschen och involverade parter i tidigare utvecklingar har inkluderat bland annat Rikshem, Amasten, Trenum, Attendo och Veidekke
Solid investeringar i eget kapital och god säkerhetsstruktur	- Koncernen har redan investerat SEK 54,6m i projektportföljen - Obligationen kommer att säkerställas genom 1: a prioritetspant i Nydal fastighet från 0 - upp till SEK 105m - Nydal Property är en kassaflödesgenererande fastighet med en "as is" -värdering om SEK 33m och en framtida byggrättsvärdering om SEK 146m - Styrelse och ledning har gjort betydande investeringar i eget kapital och efterställda lån. Ordföranden har själv investerat ca. SEK 12 m
Tillväxtregioner med överkomliga bostadspriser	- Södra Stockholm och Knivsta är starka tillväxtregioner, med en ung befolkning, hushållens inkomster är över genomsnittet och de har en låg arbetslöshet - Efterfrågan upprätthålls och drivs på av ökande fastighetspriser i de stora städerna, samt bristen på prisvärda bostäder - Regionen beräknas fortsätta växa under en överskådlig framtid och lokala myndigheter planerar att fortsätta investera och förbättra både infrastruktur och kollektivtrafik
Koncern- och projektekonomi	- Verifierade värderingar bekräftar en betydande uppsida i projektportföljen för byggrätterna om SEK 609m, där en stor del av portföljen består av hyresbostäder - TAFAB har historiskt presterat bra och har ökat sitt eget kapital betydligt under de senaste åren - Koncernen genererade SEK 115m i intäkter under 2019 med ett resultat om SEK 38m. Koncernens egna kapital beräknas öka med SEK 41m under de kommande 12 månaderna tack vare ett vinstdelningsavtal
Vinstdelningsavtal och ytterligare inkomstkällor	- Koncernen har ett vinstdelningsavtal med Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB ("FFAB") för sju pågående projekt som beräknas generera SEK 97m under en treårsperiod - TAFAB har SEK 29,47m av eget kapital investerat i projekten som ingår i vinstdelningsavtalet med FFAB

Transaktion och organisationsstruktur

Transaktionen i korthet

Refinansiering och rörelsekapital

- Obligationsemissionen på upp till SEK 105m kommer att emitteras av T. Andréasson Fastighetsaktiebolag (publ) för att refinansiera befintlig skuld i fastighetsutvecklande företag, erlägga handpenning och vidareutveckling av projektportföljen. Intäkterna kommer även att användas för räntebetalningar för obligationens första 12 månader och kommer att placeras på Räntekontot

Transaktionsöverblick

- Koncernen avser att refinansiera tre lån om SEK 41,9m relaterade till Nydal-projektet och tillåta förstaprioritets fastighetspant i Nydal-fastigheten
- I refinansieringen ingår en checkkredit på ca. SEK 7m i Emittenten som också kommer att refinansieras för att förse koncernen med rörelsekapital

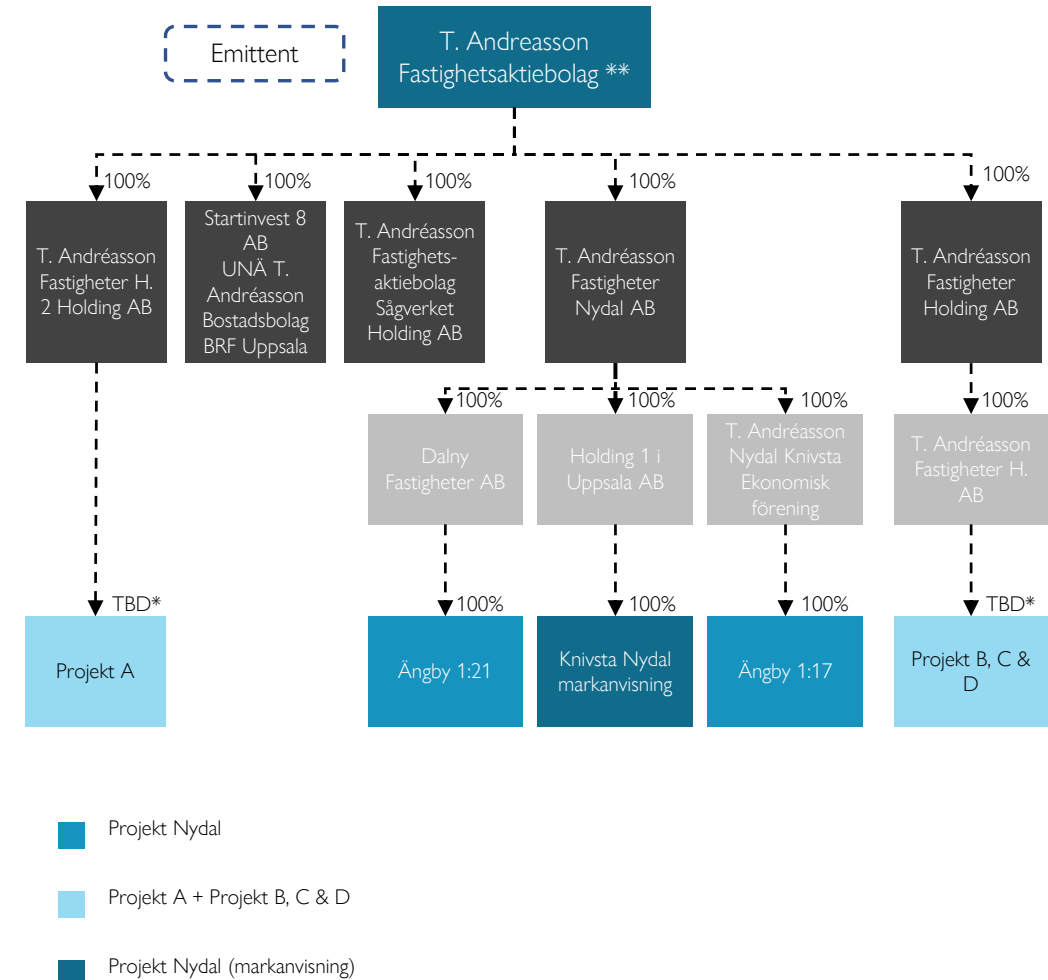
Utköp av partner, och utveckling av portföljen

- TAFAB avser att köpa ut den tidigare ägaren av Nydal-projektet från ett vinstdelningsavtal om SEK 15m som blir aktuellt när detaljplanen har godkänts
- Likvid om SEK 10,5m kommer att användas för vidareutveckling av projektportföljen
- Projekt A, Koncernen har redan erlagt en handpenning om SEK 12m

Kapitalanvändning

- SEK 41,9m kommer att användas för att refinansiera aktuell skuld
- SEK 15m är avsedda att användas för att köpa ut tidigare projektägare från ett vinstandelsavtal
- SEK 10,5m är avsett för vidareutveckling av projektportföljen
- SEK 11,5m är avsett för räntebetalningar kommande 12 månader och kommer att förvaras på ett räntekonto
- SEK 4,3m är avsedda för allmänna bolagsändamål
- SEK 11,3m kommer att användas till att täcka transaktionskostnader kopplade till obligationsemissionen

Totalt belopp (efter prisreduktion): Upp till ca. SEK 94,5m



*Fastigheten har säkrats genom handpenning. Slutligt förvärv av Projekt B, C & D kommer att göras efter projektets slutförande och Projekt A kommer att finansieras genom forward funding.

** Förenklad bolagsstruktur

Säkerheter, tillgångar och värderingar

Obligationsstruktur

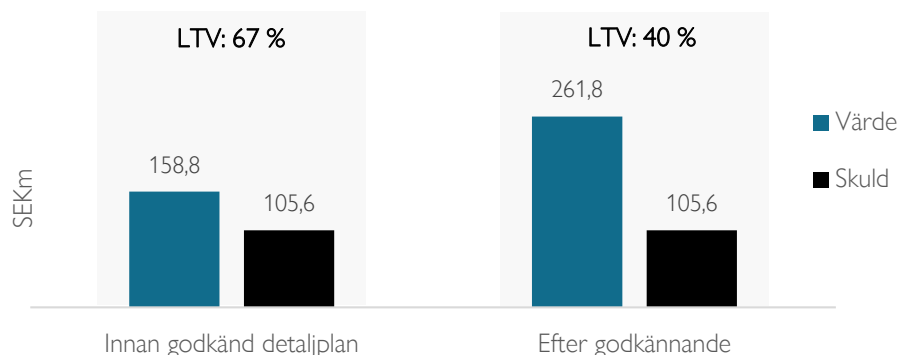
Obligationens säkerheter:

- 1a prioritetspant över 100% av aktierna (framtida och nuvarande) i Emittent
- 1a prioritetspant över Emittents aktier i fastighetsägande företag
- 1a prioritetspant över Nedströmslån från Emittent till dotterbolag
- 1a prioritetspant i Revers och Vinstdelningsavtal
- 1a prioritets fastighetspant i fastigheten Nydal, 0 - upp till SEK 105m
- 1a prioritetspant över Räntekontot

Tillgångar i obligationen*

Tillgångar (SEKm)	Idag	Framtida
Handpenning, Projekt B, C & D	8,5	8,5
Värdering Nydal	33,0	146
Handpenning, Projekt A	19,0	19,0
Revers från FFAB	27,0	27,0
Investerat kapital i projekt	29,5	29,5
Vinstdelning från FFAB, 2020	41,0	41,0**
Totalt	158,8	261,8

Belåningsgrad efter transaktion, och med godkänd detaljplan för Nydalprojektet*



Värderingar

- Fastigheten Nydal har ett nuvärde från Cushman & Wakefield om SEK 33m
- Fastigheten Nydal består av en befintlig byggnad som genererar ett årligt nettoresultat om SEK 700 000
- Byggrättsvärdet för fastigheten Nydal är värderat av Forum till SEK 146m
- Koncernen har lagt en handpenning om SEK 12m för fastigheten i Projekt A
- Byggrätterna i Projekt A är värderade till SEK 278m av Forum
- TAFAB har lagt en handpenning om SEK 8,5m för fastigheten i Projekt B, C & D
- Det framtida byggrättsvärdet för fastigheten Projekt B & C värderas till SEK 185m

Vinstdelningsavtal (PSA) och investerat eget kapital

- Koncernen har ett vinstdelningsavtal med FFAB som koncernens grundare tidigare var delägare i
- Avtalet inkluderar 25% av framtida vinster från sju projekt och beräknas generera SEK 41m under de kommande 12 månaderna och totalt SEK 97m
- Dessutom har koncernen investerat SEK 29,47m i eget kapital i dessa projekt med FFAB
- Sammanlagt har Koncernen investerat SEK 27,3m i utvecklingskostnader i projekten Nydal, Projekt A och Projekt B, C & D



* Senast uppdaterad 2020-06-22 ** Faktiska intäkter från vinstdelningsavtal uppgår till SEK 97m men har diskonterats till SEK 41m per 2020-06-22

Not: Vänligen se riskfaktorer relaterade till värderingen av fastigheter och projekt. Värdet av säkerheten (PSA) kan även vara ytterst begränsad p.g.a. förmånsbegränsningar till Koncernen

T. Andréasson Fastighetsaktiebolag (publ)

Bolaget

Koncernen grundades 2007 av den nuvarande ägaren och VDn Thomas Andréasson. Koncernen är ett familjeföretag som är verksamt i Stockholm, Knivsta och Uppsala. Koncernen är aktiv inom alla segment, har byggt upp en imponerande kunskap om branschen och har varit framgångsrika i alla tidigare projekt.

Koncernen arbetar ofta med etablerade partners och genom forward funding upplägg. De avslutade nyligen den första etappen i projektet Vård Norra, norra nordens största vårdboende. Projektet byggs av Veidekke och har förvärvats av Rikshem genom ett forward funding upplägg. Byggnaden hyrs av Attendo som har tecknat ett 15-årigt hyresavtal.

Relation till Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB

- Thomas Andréasson grundade FFAB tillsammans med en partner under 2010 och har tillsammans haft en framgångsrik resa
- År 2019 beslutade Thomas att lämna företaget för att fullt ut förbinda sig till TAFAB
- När Thomas lämnade FFAB inrättades ett vinstdelningsavtal som innebär att TAFAB kommer att få 25% av vinsten från sju projekt som genomförts av FFAB och som Thomas har varit involverad i från början



Thomas Andréasson, grundare och VD av TAFAB, tillsammans med styrelseordförande Christian Hahne

Under 2019 har tidigare vice Vd på Erik Selin Fastigheter AB, Christian Hahne, anslutit till företaget som styrelseordförande. Christian har lång erfarenhet av fastighetsbranschen och har haft flera styrelseuppdragsföretag för bl.a. Amasten, Trenum och NP3 Fastigheter AB.

Tillsammans med Thomas kommer Christian att fortsätta etablera samarbeten och relationer med potentiella samarbetspartners och köpare. Koncernen har en historia av framgångsrika projekt och kan ofta säkra utvecklingsprojekt i ett tidigt skede för att utveckla nya detalplaner.

Koncernen kommer att behålla sitt fokus på hyresbostäder med goda kommunikationer i områden med växande befolkningar, och särskilt bland pendlare.

Koncernens räkenskaper

Konsoliderad resultaträkning		Koncernens balansräkning			
Resultaträkning (SEK)	2019-07-01 2019-12-31	Byggnader och mark	37 078 210	Eget kapital	47 891 278
Nettoomsättning	95 915 009	Pågående nyanläggningar, förskottsbetalningar, inventarier m.m.	20 117 052	Avsättningar	5 081 623
Övriga rörelseintäkter	19 889 445		57 195 262		
	115 804 454			Långfristiga skulder	38 747 009
Rörelsens kostnader		Finansiella tillgångar	30 880 875	Kortfristiga skulder	42 866 649
Råvaror och förnödenheter	- 95 186 825	Summa anläggningstillgångar	88 076 137	Summa skulder	81 613 658
Övriga externa kostnader	- 5 739 865				
Personalkostnader	- 560 558	Omsättningstillgångar	46 510 422		
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	- 69 792				
Resultat från andelar i koncernföretag	18 980 806	SUMMA TILLGÅNGAR	134 586 559	E.K OCH SKULDER	134 586 559
Resultat från andelar i koncernföretag	13 409 899				
Övriga rörelsekostnader	- 981 745				
Rörelseresultat	45 656 374				
Resultat från finansiella investeringar					
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	- 602				
Resultat från övrigt värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	87 250				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	178 110				
Räntekostnader och liknande resultatposter	- 2 723 674				
Resultat efter finansiella poster	43 197 458				
Uppskjuten skatt	- 5 081 623				
ÅRETS RESULTAT	38 115 835				

Urval av tidigare färdigställda projekt

Introduktion | **Bolaget** | Projektportföljen | Marknaden | Riskfaktorer | Q&A | Appendix

Vård Norra & Södra	Brf Sågverket	Brf The Bronze	Brf Järfällas Pärla	Brf Seglet 1	Brf Kilsviken
 • Stad: Uppsala • Typ: Nybyggnation av vårdboende • Enheter: 201 vårdboendelägenheter, 3 lokaler och 1 förskola • Färdigställt: 2021 • Entreprenör: Veidekke Vård Norra slutfördes våren 2020 och byggandet av Vård Södra pågår fortfarande. De två byggnaderna har förvärvats av Rikshem och kommer tillsammans att bli Nordens största vårdboende.   	 • Stad: Knivsta • Typ: Nybyggnation • Enheter: 112 hyresrätter, 49 lägenhetshotellrum, och 1 500 kvm kommersiella lokaler • Färdigställt: 2020 Fastigheten förvärvades 2019 och utvecklades tillsammans med Amasten till Brf Sågverket. Senare förvärvade Amasten hela projektet. 	 • Stad: Älvsjö, Stockholm • Typ: Nybyggnation • Enheter: 125 bostadsrätter och tre lokaler • Färdigställt: 2016 Brf The Bronze var en av tio byggnader som nominerades till arkitekttävlingen "Årets byggnad i Stockholm" 2018. Thomas Andréasson och Kods arkitektfirma ritade om projektet	 • Stad: Järfälla, Stockholm • Typ: Nybyggnation • Enheter: 24 lägenheter • Färdigställt: 2017 • Contractor: Derome Mark & Bostad 	 • Stad: Ekhagen, Stockholm • Typ: Totalrenovering • Enheter: 16 bostadsrätter • Färdigställt: 2016	 • Stad: Nacka, Stockholm • Typ: Nybyggnation • Enheter: 30 bostadsrätter • Färdigställt: 2016



Projektportfölj (forts.)

Aktuella projekt

Knivsta, Nydal

Projektet ligger 38 minuter från Stockholm C och består av två fastigheter, Ängby 1:17 och Ängby 1:21. Det finns 6 kassaflödesgenererande byggnader på fastigheterna idag. Koncernen arbetar för att få detaljplansgodkännande gällande upprättandet av 416 hyreslägenheter, eller en hybrid mellan hyreslägenheter och bostadsrätter. Aktuell värdering, värderar byggrätterna till ca. SEK 146m. Wallenstam och Genova skrev nyligen avtal med kommunen vilket ger dem en option att förhandla om markanvisning och upprätta 250 lägenheter vardera i samma område.

Wallenstam  **GENOVA**

Södra Stockholm, Projekt A

Handpenning för fastigheten har betalats och TAFAB arbetar för att få detaljplanen godkänd. Projektet kommer att omfatta 7 byggnader med 349 hyres- eller bostadsrätter och ligger nära skolor och andra närtjänster. Planen är att finansiera projektet genom forward funding eller att sälja byggrätterna.

Södra Stockholm, Projekt B & C

TAFAB har erlagt handpenning för flera fastigheter i södra Stockholm. TAFAB kommer att utveckla projektet till fyra byggnader, med totalt 285 hyreslägenheter eller bostadsrättsföreningar och förväntar sig att projektet ska slutföras under Q4, 2022. Gruppen kan antingen utveckla projektet med en partner eller sälja byggrätterna. SEK 5,5m har hittills investerats i projektet.

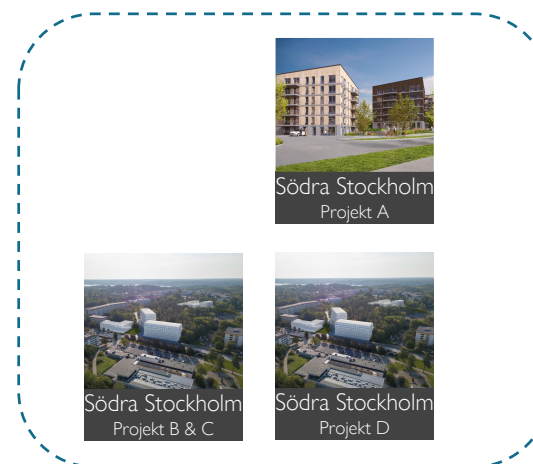
Södra Stockholm, Projekt D

Projekt D är ett delprojekt till Projekt B & C och kommer att utvecklas till flera radhus och bostadsrättsföreningar. Projektet kommer att utvecklas separat till Projekt B & C som ett joint venture. TAFAB kommer inte att belastas med några framtida kostnader eller ytterligare investeringar.

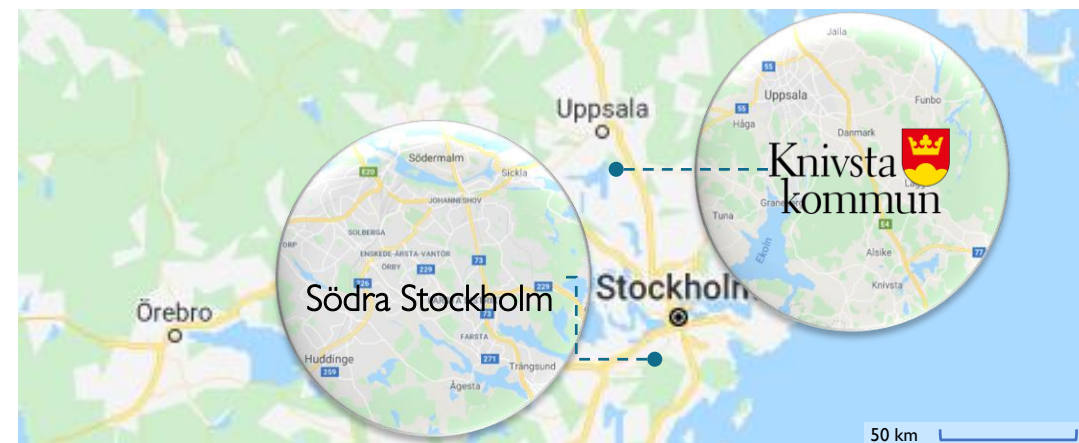
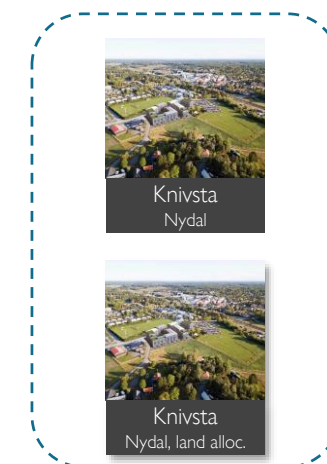
Knivsta, Nydal, markanvisning

TAFAB har tilldelats 25 000 kvm mark av kommunen och arbetar med att utveckla detaljplanen. Detaljplanen förväntas godkännas under Q2 / Q3 2021, och vid den tidpunkten kommer koncernen att ha möjlighet att antingen utveckla fastigheten eller sälja byggrätterna.

Södra Stockholm



Knivsta



Nydal

Projektet i korthet

Projektet i Nydal ligger i Knivsta och består av två fastigheter, Ängby 1:17 & 1:21. Fastigheten ligger nära järnvägsstationen, livsmedelsbutiker, restauranger, hälsocenter och skolor. Läget mellan Stockholm och Uppsala gör det till ett attraktivt område vilket nyligen lockat till sig stora aktörer som Wallenstam och Genova, vilka har blivit tilldelade markanvisningar i västra Knivsta gällande byggnation av 250 lägenheter vardera.

Fastigheten består idag av sex befintliga byggnader med blandad användning och genererar ett årligt nettoresultat om SEK 0,7m. TAFAB arbetar med att få detaljplanen godkänd för 416 hyreslägenheter, eller en blandning mellan hyres- och bostadsrätter. Fastighetens nuvärde är SEK 33m men kommer att ha ett byggrättsvärde om SEK 146m när detaljplan godkänns.

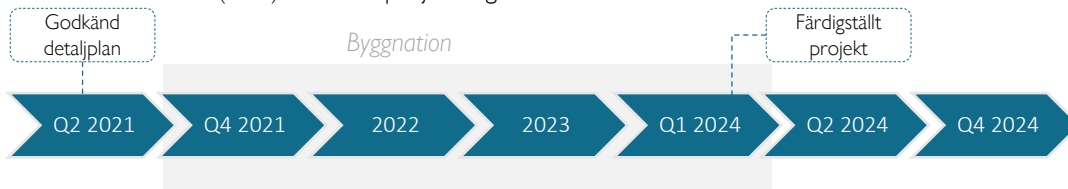
TAFAB förvärvade fastigheten under 2019 och har mottagit ett starkt intresse utifrån om att utveckla fastigheten som ett joint venture.

- ✓ Egendomen är förvärvad
- ✓ Förvärvspris SEK 43,5m
- ✓ Fastigheten är värderad
- Detaljplan inväntar godkännande. Uppskattat godkännande under Q2 / Q3, 2021

Wallenstam

GENOVA

- **Alternativ 1:** När detaljplanen godkänns har byggrätterna värderats till SEK 146m*
- **Alternativ 2:** Om en lämplig samarbetspartner hittas kan gruppen välja att utveckla fastigheten till hyreslägenheter. Aktuell värdering uppskattar en vinst på ca. SEK 200m*
- **Alternativ 3:** Om koncernen beslutar att bygga en blandning mellan hyreslägenheter (60%) och bostadsrätter (40%) beräknas projektet generera en vinst om ca. SEK 335m **



*Baserat på värdering utförd av Forum Fastighetsekonomi AB 2020-06-09 ** Baserat på Koncernens projektkalkyler
 Not: Vänligen se riskfaktorer relaterade till värderingen av fastigheter och projekt

Projekt A

Projektet i korthet

Projekt A är beläget i södra Stockholm. TAFAB har under 2020 lagt en partiell handpenning om SEK 12m med ytterligare SEK 7m som ska betalas med nettolikviden från obligationsemissionen.

Projektet består av 349 lägenheter fördelade mellan sju byggnader. TAFAB har möjlighet att sälja projektet före eller efter godkännande av detaljplan, samt undersöker möjligheterna att finansiera projektet genom forward funding. Alternativt kan TAFAB utveckla Projekt A som ett joint venture.

- ✓ Del av handpenning betald
- ✓ Fastigheten är värderad*
- Detaljplan inväntar godkännande. Uppskattat godkännande under Q3, 2020
- Förvärvspris vid godkänd SEK 193m
- **Alternativ 1:** När detaljplanen godkänns har byggrätterna värderats till SEK 278m*
- **Alternativ 2:** Om en lämplig samarbetspartner hittas kan gruppen välja att utveckla fastigheten till hyreslägenheter. Bolaget estimerar en vinst om ca. SEK 67m före endast hyresbostäder**
- **Alternativ 3:** Koncernen kan bygga en blandning av hyreslägenheter och bostadsrättsföreningar. En blandning beräknas ge en vinst om cirka SEK 160m **



*Baserat på värdering utförd av Forum Fastighetsekonomi AB 2020-06-02 ** Baserat på Koncernens projektkalkyler
 Not: Vänligen se riskfaktorer relaterade till värderingen av fastigheter och projekt

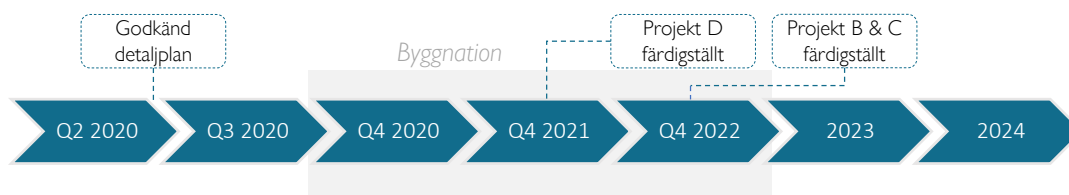
Projekt B, C & D

Projektet i korthet

Projektet A, B & C ligger i södra Stockholm, och består av två fastigheter och 12 separata radhusfastigheter. Fastigheten ligger bredvid pendeltågstationen som tar pendlare till Stockholm C på ca. 38 min.

De 12 radhusfastigheterna kommer att utvecklas separat som ett joint venture med en extern part, medan TAFAB avser att utveckla de två huvudfastigheterna till fyra byggnader och 285 lägenheter.

- ✓ En förskottsbetalning om SEK 8,5m gjordes under 2019. Den återstående delen av anskaffningskostnaden kommer att betalas efter godkännande av detaljplan
- ✓ Total anskaffningskostnad om SEK 109,4m
- ✓ Byggrättsvärdering om SEK 185m
- Detaljplan inväntar godkännande. Uppskattat godkännande under Q3, 2020
- **Alternativ 1:** Arbeta med förutvecklingen och planeringen och sälja projektet innan detaljplanen har godkänts
- **Alternativ 2:** Vid godkänd detaljplan beräknas byggrätterna vara värda SEK 185m *
- **Alternativ 3:** Om en lämplig samarbetspartner hittas kan gruppen utveckla fastigheten till bostadsrättsföreningar. Nuvarande uppskattning av projektet som bostadsrättsföreningar är att det skulle generera en vinst om cirka SEK 107m **



*Baserat på värdering utförd av Forum Fastighetsekonomi 2020-06-02 ** Baserat på Koncernens projektkalkyler
 Not: Vänligen se riskfaktorer relaterade till värderingen av fastigheter och projekt

Värdering

Nydal, Knivsta

En aktuell nuvärdesvärdering, utförd av Cushman & Wakefield finns för fastigheten och värderar fastigheten till SEK 33m med en stor uppsida om eller när detalplanen godkänns.

Om koncernen väljer att realisera sin vinst och sälja byggrätterna när detalplanen godkänns, krävs ett pris om minst SEK 1,7kr/kvm bruttoarea för att ej göra förlust. Den senaste värderingen av byggrätterna som hyreslägenheter, utförda av Forum Fastighetsekonomi AB, värderar byggrätterna till **5,8 kkr/kvm bruttoarea**, motsvarande ett värde om **SEK 146m**.

Om koncernen beslutar att utveckla fastigheten till hyres- eller bostadsrätter är ytterligare uppsida möjlig.



Projekt A, Södra Stockholm

Forum Fastighetsekonomi AB har gjort en värdering av fastigheterna i Projekt A som byggrätter, och värderar fastigheterna till **13,7kr/kvm bruttoarea** efter godkänd detalplan. Motsvarande ett värde om **SEK 278m**.

+/- 10%, resulterar i ett byggrättsvärde om SEK 250-300m. En bra bit över brytpunkten runt **SEK 9,5k/kvm bruttoarea**.



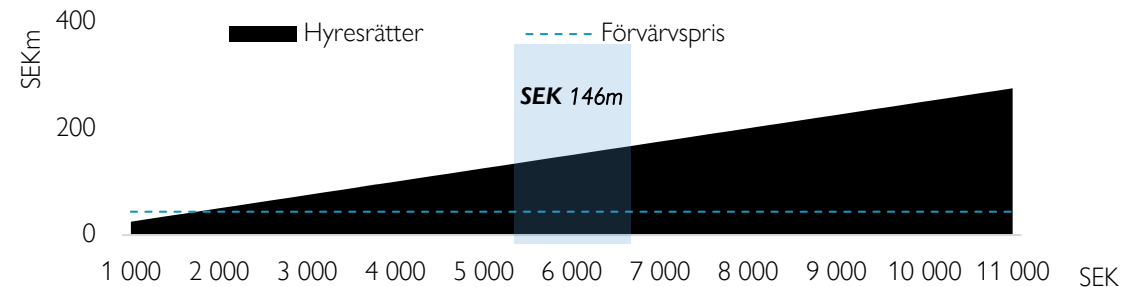
Projekt B & C, Södra Stockholm

Forum Fastighetsekonomi AB har gjort en värdering av fastigheterna i Projekt A som byggrätter, och värderar fastigheterna till **SEK10,8k/kvm bruttoarea** efter godkänd detalplan. Motsvarande ett värde om **SEK 185m**.

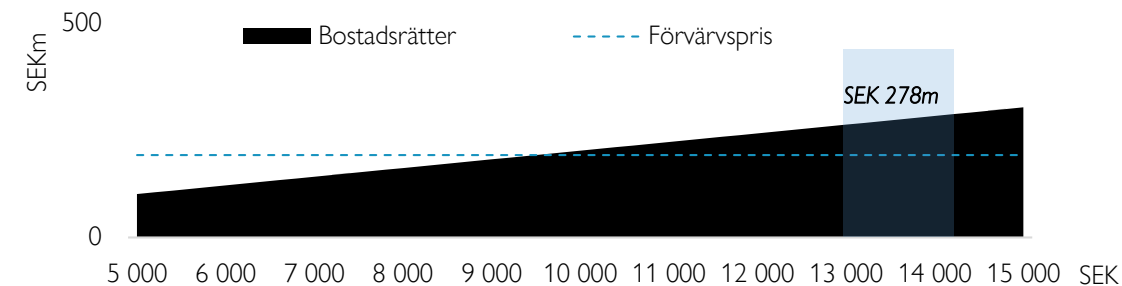
+/- 10%, resulterar i ett byggrättsvärde om SEK 250-300m. En bra bit över brytpunkten runt **SEK 6,4k/kvm bruttoarea**.



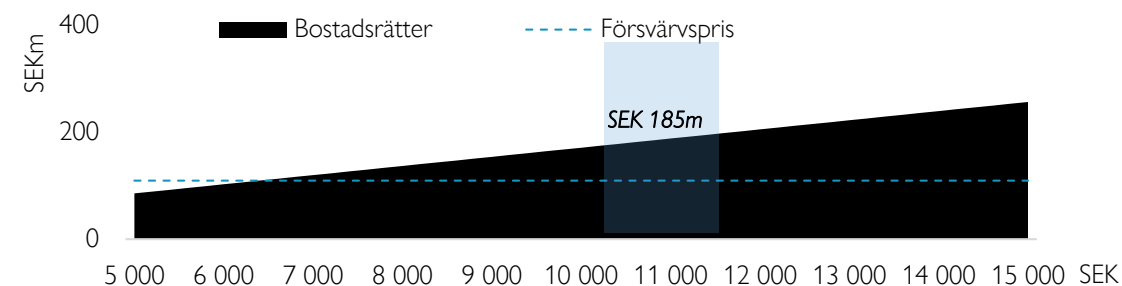
Nydal byggrättsvärdering*



Projekt A, byggrättsvärdering **



Projekt B & C, byggrättsvärdering ***



*Värdering av fastigheten och byggrätterna som hyreslägenheter utfördes av Forum Fastighetsekonomi AB 2020-06-09 ** Värdering av fastigheten och byggrätterna som bostadsrätter utfördes av Forum Fastighetsekonomi AB 2020-06-02, samt 2020-05-26 (***)

Not: Vänligen se riskfaktorer relaterade till värderingen av fastigheter och projekt

Vinstdelningsavtal med FFAB

Bakgrund

TAFAB har ett vinstdelningsavtal med Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB (FFAB) som beräknas fortsätta tills den slutliga betalningen har erhållits, cirka under Q3, 2023.

- Vinstdelningsavtalet är resultatet av att TAFAB sålt sin andel i FFAB där Thomas Andréasson tidigare var delägare
- Som betalning för TAFAB:s andel undertecknades ett vinstdelningsavtal som gav TAFAB rätt till 25% av framtida vinster i de då återstående projekten i FFAB
- Förutom en del av vinsten kommer TAFAB att få tillbaka tidigare investerat kapital i flera av projekten. Kassaflödena kan ses i den bifogade tabellen och följande tidslinjer

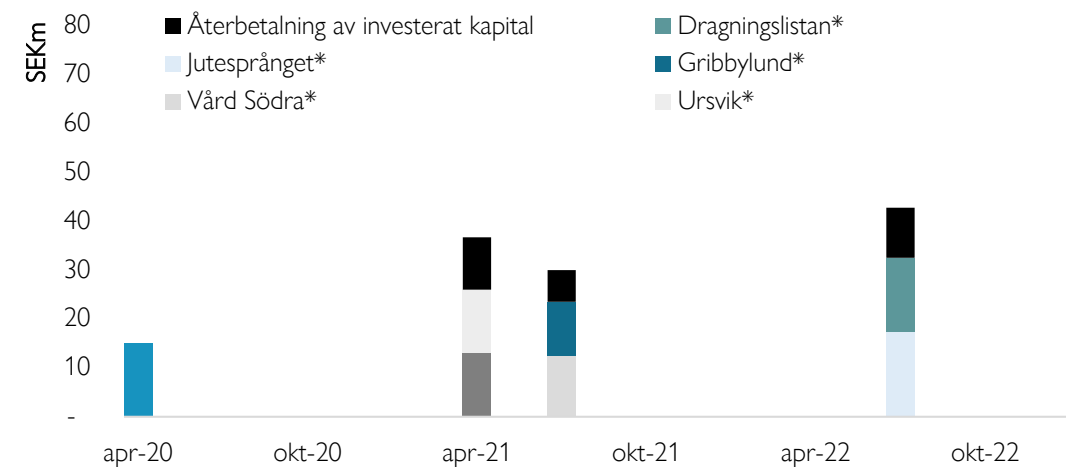
Räkenskaper FFAB 2018-12-31

Omsättning	10 320 807	Eget kapital	71 929 954
EBIT	295 235	Skulder	4 122 683
EBITDA	313 967		
Årets resultat	19 017 390	Summa EK & skulder	76 052 637



Intäkter från vinstdelningsavtal

Projekt	Uppskattade intäkter (SEKm)	Återbetalning av investerat kapital (SEKm)	Uppskattat datum
Vård Norra	15,0		Q1, 2020
Dragningslistan	15,0	1,50	Q2, 2022
BRF Block	13,0		Q1, 2021
Vård Södra	12,5		Q2, 2021
Ursvik	13,0	10,70	Q1, 2021
Gribbylund	11,0	6,50	Q2, 2021
Jutesprånget	17,5	8,75	Q2, 2022
Summa	97,0	27,45**	



*Projekt ingår i vinstdelningsavtal med FFAB ** Ytterligare SEK 2,02m ingår i avtalet men er ej hänförligt till projekten
Not: Värdet av säkerheten (PSA) kan vara ytterst begränsad p.g.a. förmånsbegränsningar till Koncernen

Projekt som omfattas av vinstdelningsavtal med FFAB

Introduktion | Bolaget | **Projektportföljen** | Marknaden | Riskfaktorer | Q&A | Appendix

Vård Norra & Södra	Brf Block	Dragningslistan	Ursvik	Gribbbylund	Jutesprånget
 Stad: Uppsala Typ: Nybyggnation Enheter: 201 vårdboendelägenheter, 3 lokaler och 1 förskola BTA: 17 000 kvm Färdigställt : 2021 Entreprenör: Veidekke PSA Södra: SEK 12,5m PSA Norra: SEK 15m Vård Norra slutfördes våren 2020 och byggandet av Vård Södra pågår fortfarande. De två byggnaderna har förvärvats av Rikshem och kommer tillsammans att bli Nordens största vårdboende. Projektet hyrs ut till Attendo.   	 Stad: Uppsala Typ: Nybyggnation Enheter: 158 bostadsrätter BTA: 13 000 kvm Färdigställt: 2020 Entreprenör: Veidekke PSA: SEK 13m 	 Stad: Hägerstensåsen Typ: Nybyggnation Enheter: 44 hyres- och bostadsrätter BTA: 3 133 kvm Färdigställt: n.a, detaljplan godkänd Entreprenör: n.a PSA: SEK 15m + 1,5m (investerat kapital)	 Stad: Sundbyberg Typ: Nybyggnation Enheter: 27 bostadsrätter BTA: 1 730 kvm Färdigställt: 2021 Entreprenör: Österling PSA: SEK 13m + 10,7m (investerat kapital) 	 Stad: Täby Typ: Nybyggnation Enheter: 26 radhus, 2 kedjehus, 4 bostadsrätter BTA: 4 300 kvm Färdigställt: 2020/2021 Entreprenör: Götenehus PSA: SEK 11m + 6,5m (investerat kapital) 	 City: Älvsjö Type: Nybyggnation Units: 2 radhus och 73 bostadsrätter BTA: 5 018 kvm Färdigställt: n.a, detaljplan förväntas vara klar 2021 Entreprenör: n.a PSA: SEK 17,5m + 8,75m (investerat kapital)

Not: Värde av säkerheten (PSA) kan vara ytterst begränsad p.g.a. förmånsbegränsningar till Koncernen

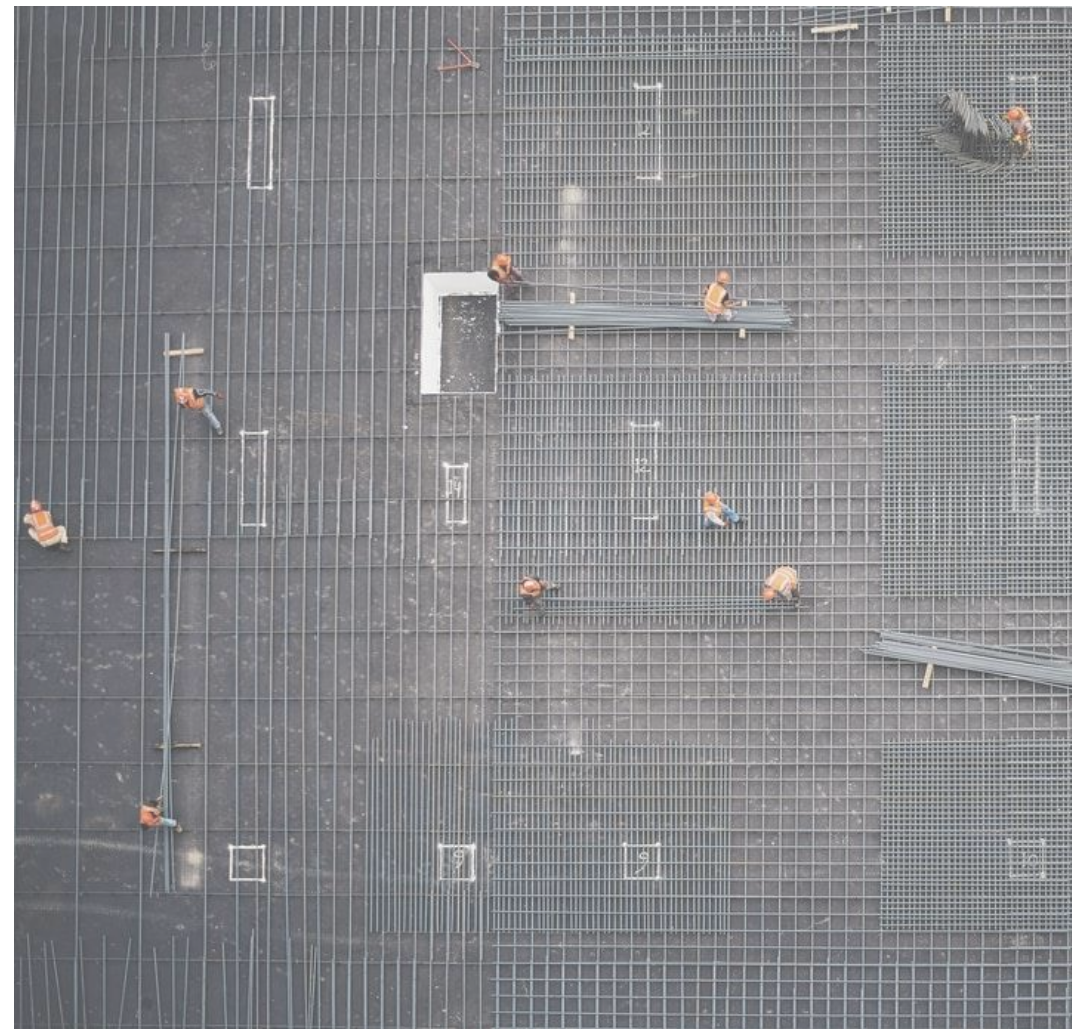
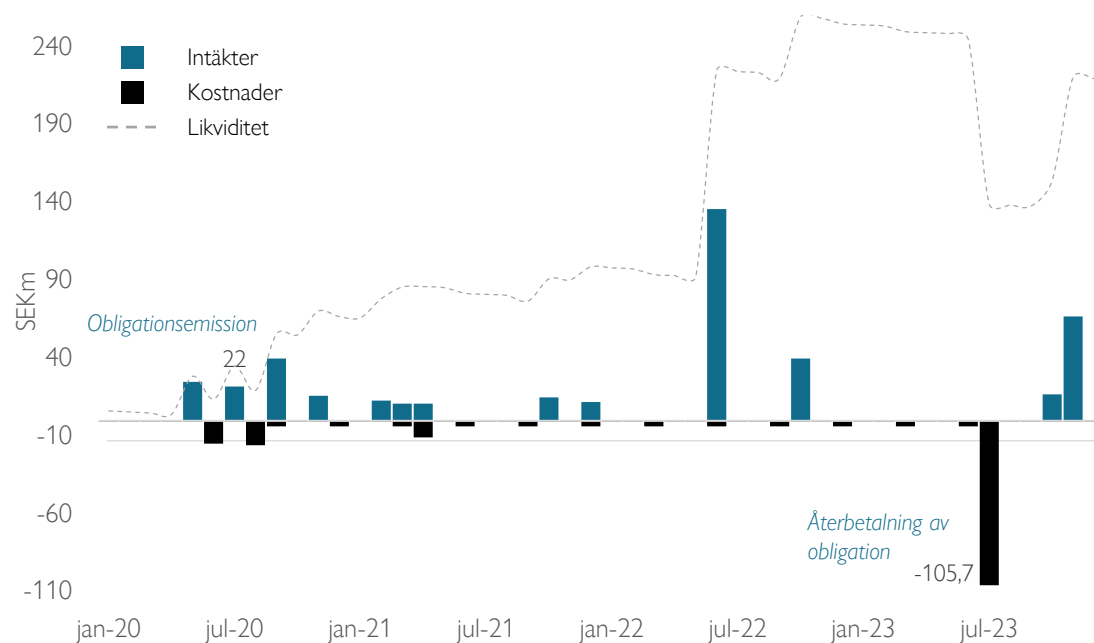
Koncernens kassaflöden

Kassaflöden från projekt och vinstdelningsavtal

TAFAB avser att emittera SEK 105m i obligationer sent Q2 eller i början av tredje kvartalet 2020. Detta kommer att göra det möjligt för koncernen att:

- Utköp av en befintlig partner i projektet Nydal om cirka SEK 15m
- Fortsätta utveckla projekt i portföljen

Projektkostnader och intäkter visas i diagrammet nedan tillsammans med intäkter från vinstdelningsavtalet. Vid löptiden slut återbetalas obligationen i sin helhet



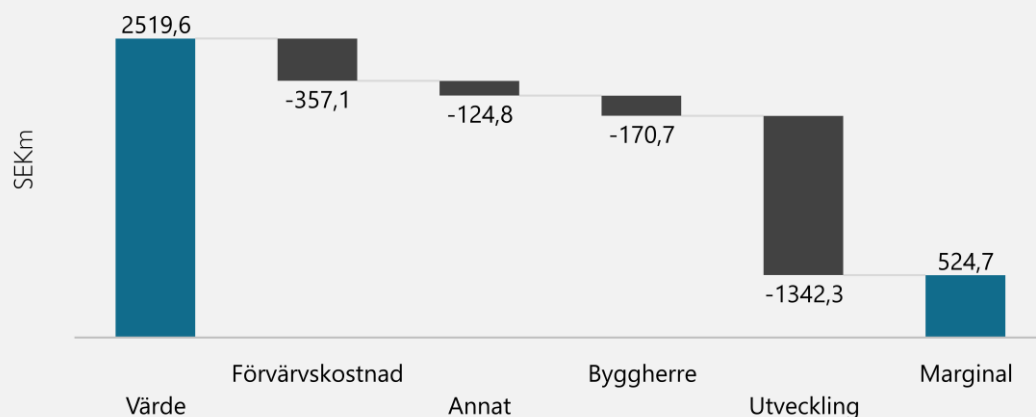
Not: Tidpunkten för kassaflöden kan variera och baseras på FFABs bästa uppskattningar. Värden av säkerheten (PSA) kan vara ytterst begränsad p.g.a. förmånsbegränsningar till Koncernen

Projektekonomi

Projektekonomi*

- Aktuella beräknade inkomster och kostnader
- Uppskattat värde på färdigställd projektportfölj om SEK 2,5mdr
- Totala kostnader om SEK 2mdr
- Byggkostnader står för den största delen av de totala kostnaderna (67%)
- Övriga kostnader inkluderar rådgivning och planering (SEK 19m), finansieringskostnader (SEK 40m) och risk, förändring och ytterligare arbete (SEK 65,8m)
- Totalt uppskattat resultat före skatt från projekten om SEK 524,7m

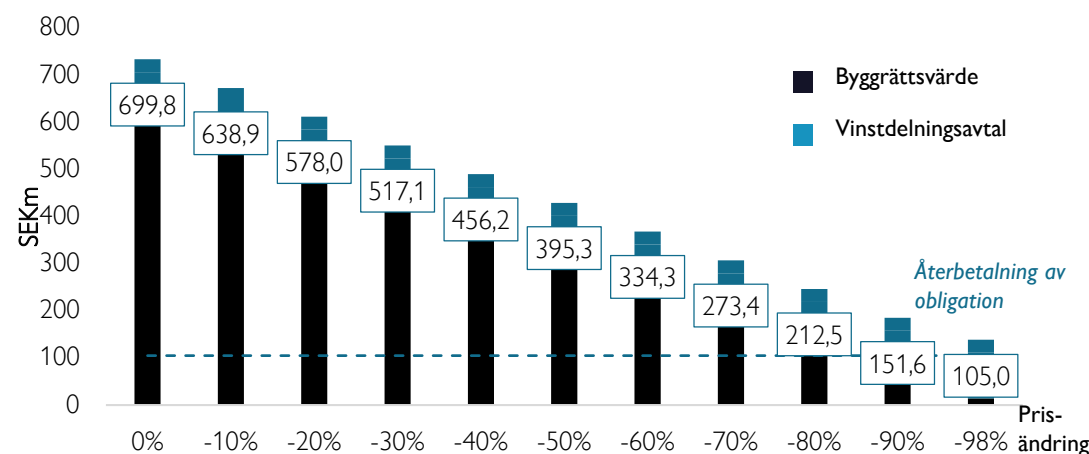
Fullt utvecklad projektportfölj och uppskattade kostnader



Byggrättsvärde**

Fastighet	Värde vid hyresrätter	Värde vid bostadsrätter
Nydal	146	n.a
Projekt A	n.a	278
Projekt B	n.a	114
Projekt C	n.a	71
Summa (SEKm)		609

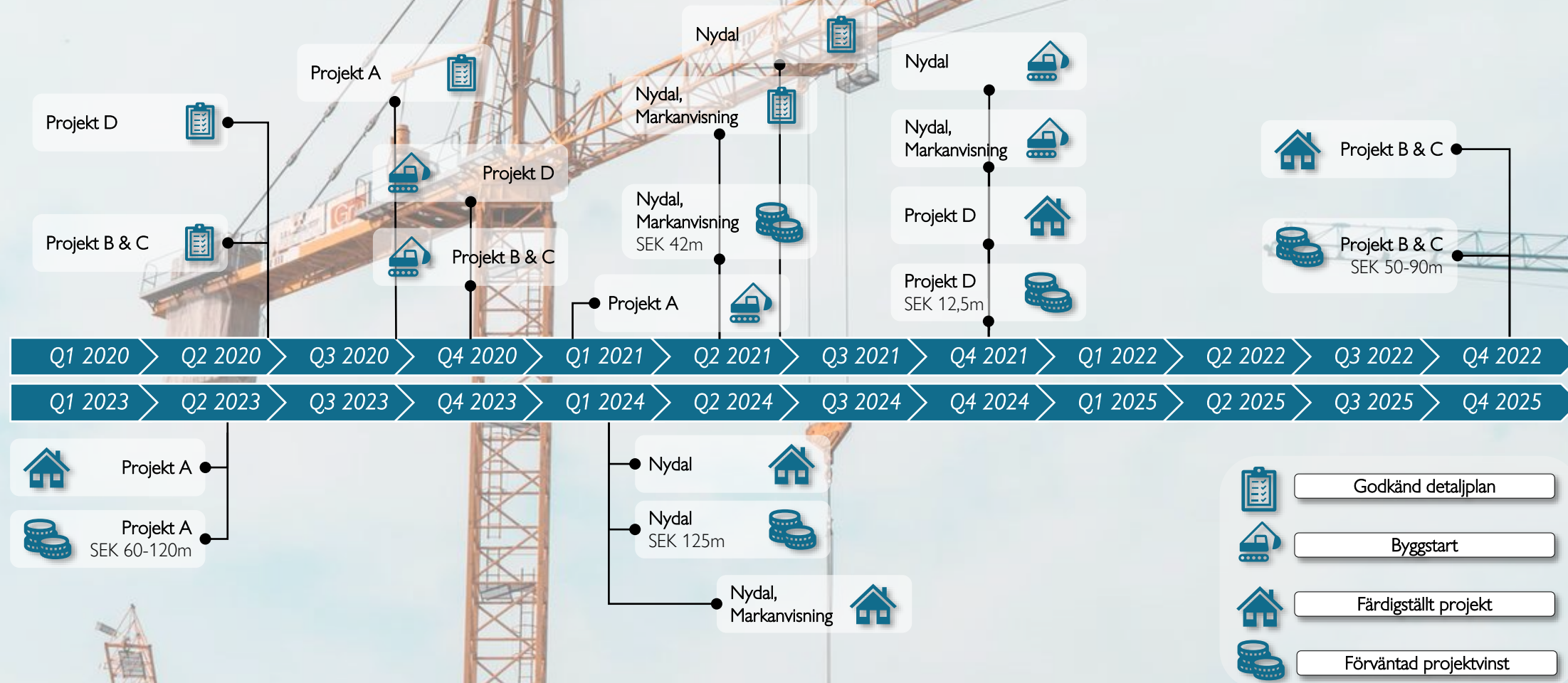
Portföljvärde och känslighet för förändring i byggrättspris



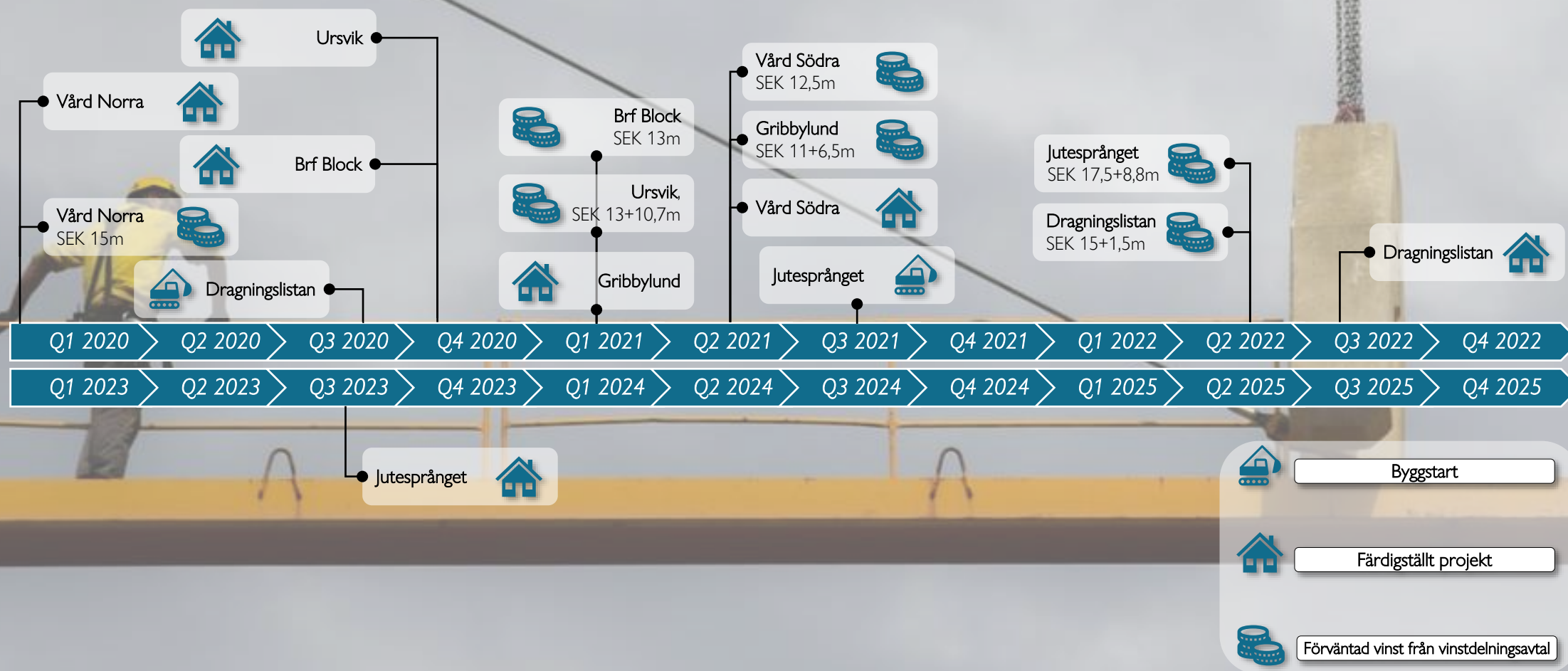
*Baserat på projektkalkyler från Koncern ** Senast utförda värdering av Forum Fastighetsekonomi AB

Not: Vänligen se riskfaktorer relaterade till värderingen av fastigheter och project. Värdet av säkerheten (PSA) kan vara ytterst begränsad p.g.a. förmånsbegränsningar till Koncernen

TAFAB, tidslinje



Vinstdelningsavtal, tidslinje



Bolaget



Christian Hahne

Styrelseordförande

- Anslöt till TAFAB, 2019
- Tidigare vice VD på Erik Selin Fastigheter AB
- Tidigare styrelseledamot i Victoria Park, Tenum AB, Amasten, NP3 Fastigheter AB och Fastighets AB Centur

Christian har en lång och respektabel karriär bakom sig inom fastigheter, med flera prestigefyllda positioner.



Christoph Svahn

Ekonomichef

- Anslöt till TAFAB, 2017
- Har en bakgrund inom redovisning från PWC
- Christoph har lång erfarenhet från fastighetssektorn och har arbetat i branschen i olika roller sedan 2013 med fokus på finansiering, förvaltning och försäljning av lägenheter



Thomas Andréasson

VD, grundare & styrelseledamot

- Grundade TAFAB 2007
- 28 års erfarenhet från fastighetsbranschen
- Mer än 100 genomförda fastighetstransaktioner

Thomas är en entreprenör och grundaren av TAFAB. Han har en bakgrund som fastighetsmäklare och var tidigare medägare i fastighetsutvecklingsföretaget FFAB.



Jamasb Ghofranifar

Projektutvecklare

- Anslöt till TAFAB, 2019
- Bakgrund som byggingenjör på Skanska och projektutvecklare på Tobin Properties
- Har en ingenjörsexamen från KTHoch har studerat vid Handelshögskolan i Stockholm



Kimberly Hero

Styrelseledamot

- Anslöt till TAFAB, 2020
- Tidigare medägare av Respons, ett fastighetsmäklari grundat av Thomas Andréasson
- Har en bakgrund som fastighetmäklare

Kimberly har lång erfarenhet av fastighetstransaktioner och har studerat vid Malmö Universitet.



Tom Andréasson

Fastighetschef

- Anslöt till TAFAB, 2017
- Tidigare anställd på Hans Göthe Fastighetsförmedling, Sthlm Fast och Fastighetsbyrå

Tom har arbetat i fastigheter sedan 2013 och har studerat juridik, företagsekonomi och byggande vid Malmö universitet.

Marknaden

Knivsta

Knivsta är en av de snabbast växande kommunerna i Sverige och ligger mellan Stockholm och Uppsala, Sveriges största och fjärde största stad. Dess läge och den välutvecklade infrastrukturen gör Knivsta attraktivt för både pendlare och företag och erbjuder invånare i Uppsala och Stockholm ett mer prisvärt boende.

Den genomsnittliga pendlingen med tåg till Uppsala tar cirka 10 min, och 30 min till Stockholm. Nuvarande befolkningen i Knivsta är 18 835 och har ökat stadigt med cirka 3% per år. År 2028 beräknas befolkningen nå ungefär 27 000 invånare.



Lägsta medelåldern



Lägsta arbetslösheten



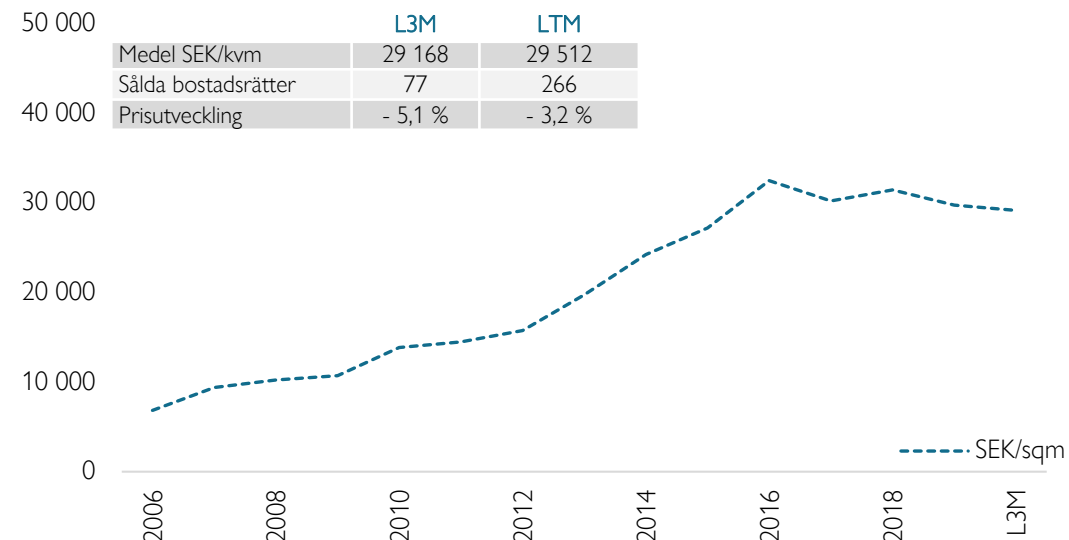
Snabbaste befolkningstillväxten



Högsta medianinkomst

	Knivsta	Sverige (medel)
Invånare	18 835	35 612
Medelålder	36,7	41,3
Befolkningstillväxt L3Y	8,7%	3,3%
Medianinkomst (SEK)	351 244	288 880
Skattesats	33,32%	32,28%
% universitetsutbildade	35,5%	27,6%
% egenföretagare	7,1%	6,1%
Nyföretagande/1000 invånare	12,1	10,8
Arbetslöshet	3,2%	7,0%

Historisk prisutveckling



Not: L3M (senaste 3 månaderna), LTM (senaste 12 månaderna), L3Y (senaste 3 åren)

Källa: SCB, Ekonomifakta, Bostadsförmedlingen, Svensk Mäklarstatistik: Stor-Stockholm & Uppsala (data retrieved 2020-05-26), Knivsta kommun: Befolkningsprognos 2018-2028

Marknaden (forts.)

Södra Stockholm

Södra Stockholm ligger söder om Stockholm och har en befolkning på 112 848, vilket gör Södra Stockholm till den näst största kommunen i Stockholms län. Närheten till Stockholm gör Södra Stockholm till ett attraktivt alternativ för människor att bo och arbeta i.

Södra Stockholm är en stark tillväxtregion och har upplevt en stark befolkningstillväxt över tid. Därför planerar de lokala myndigheterna att utöka med 20 000 bostäder fram till 2030 och utvidga och förbättra infrastrukturen och kollektivtrafiken ytterligare.

Beräknad pendeltid till Stockholm är ca. 38 min



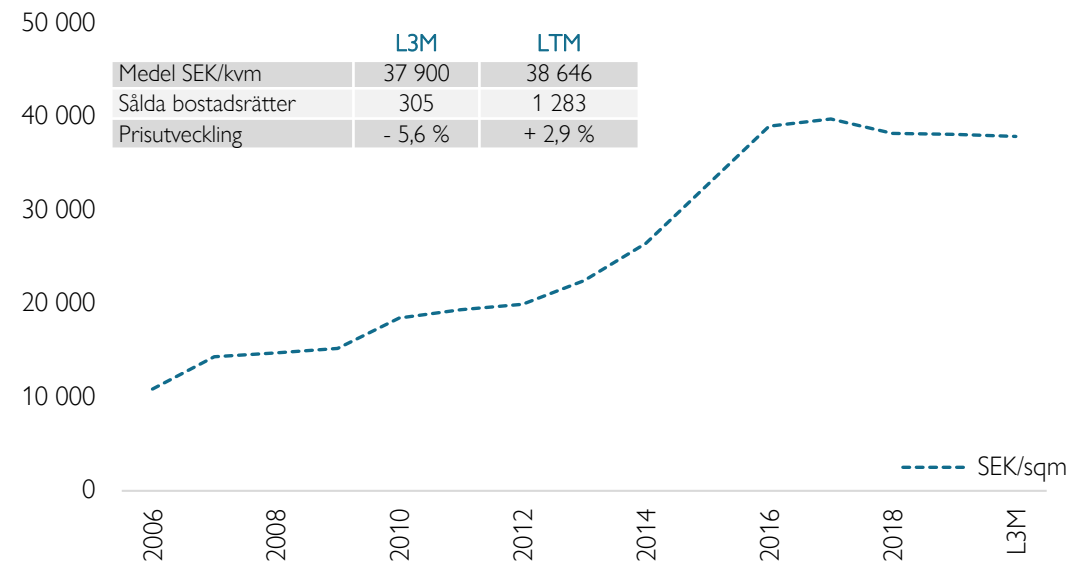
Lägsta medelålder



Största kommun i Stockholms län

	Södra Stockholm	Sverige (medel)
Invånare	112 848	35 612
Medelålder	37,6	41,3
Befolkningstillväxt L3Y	4,9%	3,3%
Medianinkomst (SEK)	308 011	288 880
Skattesats	31,95%	32,28%
% universitetsutbildade	28,9%	27,6%
% egenföretagare	7,1%	6,1%
Nyföretagande/1000 invånare	12,4	10,8
Arbetslöshet	6,4%	7,0%

Historisk prisutveckling



Not: L3M (senaste 3 månaderna), LTM (senaste 12 månaderna), L3Y (senaste 3 åren)

Källa: SCB, Ekonomifakta, Bostadsförmedlingen, Svensk Mäklarstatistik: Stor-Stockholm & Uppsala 2020-05-26, Knivsta kommun: Befolkningsprognos 2018-2028

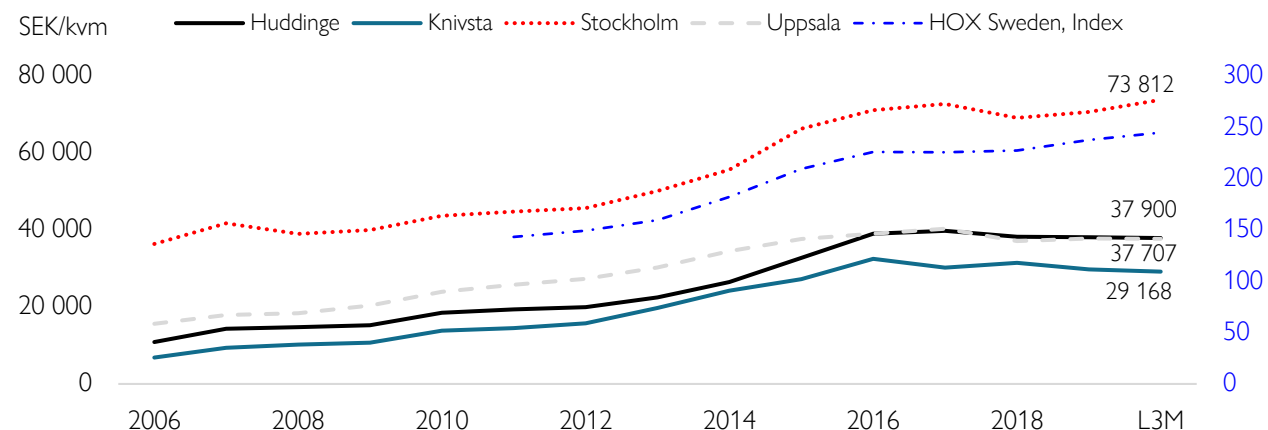
Marknaden (forts.)

Introduktion | Bolaget | Projektportföljen | **Marknaden** | Riskfaktorer | Q&A | Appendix

Regional utveckling

-  Priserna i regionen har ökat stadigt och drivs primärt av befolkningstillväxt, allmän brist på bostäder och låga räntor
-  Regioner som Knivsta och Södra Stockholm erbjuder prisvärda bostäder till privatperson, samtidigt som de fortfarande kan erbjuda relativt kort pendling till Stockholm och Uppsala och därmed ge tillgång till både arbetsmarknad och högre utbildning
-  Bostadspriser i Knivsta är cirka 40% av priserna i Stockholm och 75% av priserna i Uppsala
-  Priserna i Södra Stockholm är ca. hälften av bostadspriserna i Stockholm
-  Byggrätter i regionen varierar i pris med hänsyn till plats och tillgänglighet, men har ett genomsnittligt pris om ca. **SEK 15,4k/kvm*** för bostadsrättsföreningar runt Stockholm, och **SEK 4,2k/kvm *** för hyreslägenheter
-  Under juni månad **steg svenska bostadspriser med 2,2%** trots Covid-19

Årlig prisutveckling för bostadsrätter



Byggrättstransaktioner i Stockholm med omnejd

Bostadsrätter

Region	Date	SEK/kvm*
Telefonplan	2019	16 300
Nytorps gärde	2018	17 500
Nytorps gärde	2018	18 500
Liljeholmen	2018	21 150
Årstafältet	2018	21 200
Årstafältet	2018	22 200
Farsta	2018	11 400
Hagastaden	2018	27 400
Solberga	2018	15 000
Blackeberg	2017	17 000
Rågsved	2017	14 500
Spånga	2017	12 000
Skarpnäcksgård	2017	13 000
Bredäng	2017	9 500
Bredäng	2017	9 058
Skärholmen	2017	9 000
Vårberg	2017	7 500
Medel (SEK)		15 424
Median (SEK)		15 000

Hyresrätter

Region	Date	SEK/kvm*
Solberga	2019	6 000
Hägersten	2018	7 960
Bällstadalen	2018	1 900
Tappström	2018	3 750
Ullsunda	2018	12 553**
Järfälla	2018	2 700
Järfälla	2017	3 500
Väsjön	2017	5 577
Täby park	2017	5 800
Täby	2017	3 750
Täby	2017	5 124
Täby	2017	12 917**
Ekerö	2017	3 750
Järfälla	2017	2 500
Järfälla	2017	2 700
Medel (SEK)		4 232
Median (SEK)		3 750

*BTA ** Byggrättsvärde för blandning av hyresrätter och byggrätter. Ej inkluderade i beräkning av genomsnitt- och medianpriser
 Källa: Svensk Mäklarstatistik: Stor-Stockholm & Uppsala 2020-05-26, Forum Fastighetsekonomi AB, Fastighetvärlden: "Volatila byggrätter"

Marknaden (forts.)

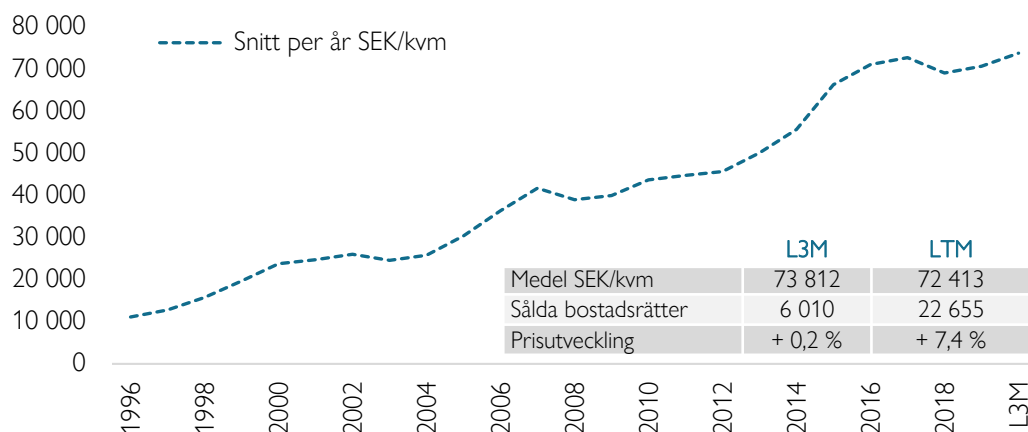
Introduktion | Bolaget | Projektportföljen | **Marknaden** | Riskfaktorer | Q&A | Appendix

Stockholm

Stockholm är Sveriges huvudstad och det mest befolkade urbana området i Skandinavien med en kommunbefolkning på 975 904, år 2019. Staden är landets ekonomiska, politiska och kulturella centrum och står för mer än en tredjedel av dess BNP.

Priser per kvadratmeter är de högsta i landet och bostadsmarknaden har blivit allt svårare att komma in på för nya aktörer på grund av de höga priserna.

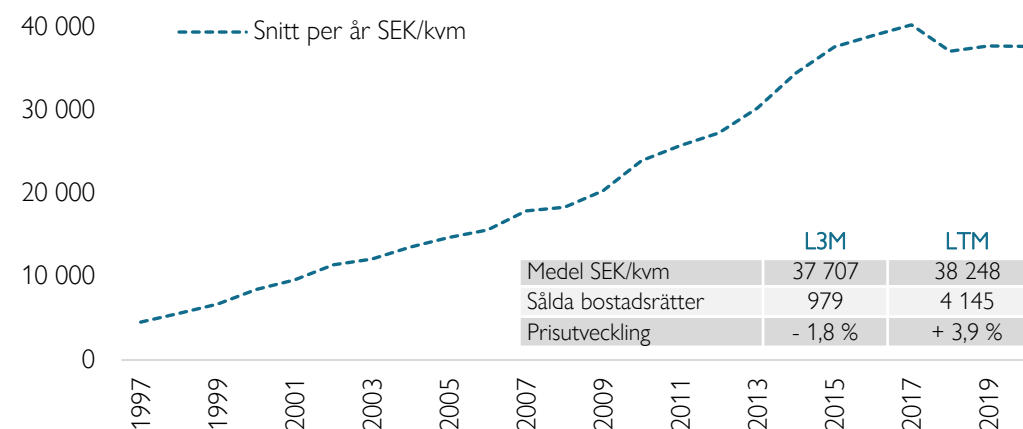
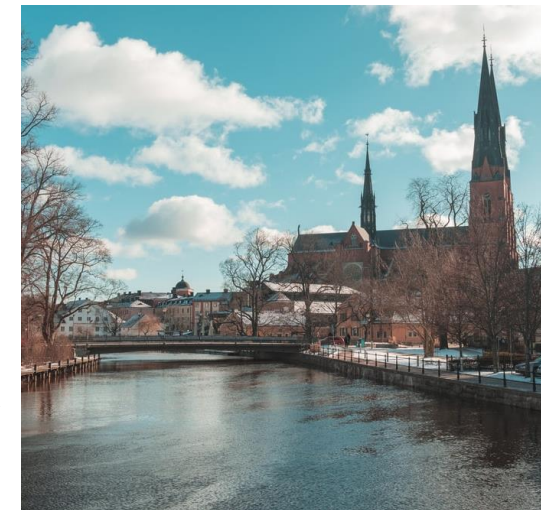
Cirka 44% av befolkningen hyr sina bostäder och den genomsnittliga väntetiden för en hyresgäst är 10 år. Nuvarande personer i kö är 674 720, medan endast 15 030 hyresrätter förmedlades 2019.



Uppsala

Uppsala är Sveriges fjärde största stad med en rik historia som går tillbaka till 900-talet. Staden är känd för sitt universitet och dess många studenter, liksom att vara det äldsta centrumet för högre utbildning i skandinavien. Staden Uppsala växer och år 2019 hade Uppsala kommun en befolkning om 230 767 invånare.

Majoriteten av befolkningen äger sina bostäder och endast 36% hyr. År 2019 var antalet personer i kö för att hyra lägenheter 107 000 medan endast 2 056 lägenheter förmedlades samma år. Högt tryck i kombination med en genomsnittlig väntetid på 6,2 år skapar en stark efterfrågan på bostäder.



Not: L3M (senaste 3 månaderna), LTM (senaste 12 månaderna), L3Y (senaste 3 åren)
Källa: SCB, Bostadsförmedlingen, Svensk Mäklarstatistik: Stor-Stockholm & Uppsala 2020-05-26

RISIKFAKTORER

Dessa riskfaktorer har upprättats i samband med den planerade obligationsfinansieringen ("**Obligationsfinansieringen**") och obligationerna emitterade i enlighet därmed, "**Obligationerna**") av T.Andréasson Fastighetsaktiebolag (publ) ("**Emittenten**"). Likviden från Obligationsfinansieringen ska användas till finansiering av bland annat deponering av medel för utvecklingskostnader som ska användas i förhållande till koncernens fastighetsprojekt (var och en "**Projektet**" och tillsammans "**Projekten**"). Projekt Nydal avser utvecklingen av fastigheterna Knivsta Ångby 1:17, Knivsta Ångby 1:21 och en del av Knivsta Ångby 2:1 genom ett markanvisningsavtal med kommunen. Projekt Stockholm Södra 1 avser utveckling av del av fastighet i en av Stockholms södra förorter. Projekt Stockholm Södra 2 avser utveckling av del av fastighet i en av Stockholms södra förorter, inklusive en avsiktsförklaring som ingåtts av ett koncernbolag med kommunen om att förvärva delar av närliggande fastigheter. Projekten genomförs genom förvärvade och kommande förvärv av därtill relaterade fastigheter (var och en "**Fastigheten**" och tillsammans "**Fastigheterna**"), direkt eller indirekt genom Dotterbolagen (såsom definierat nedan). Vidare har Emittenten ingått ett vinstdelningsavtal ("**Vinstdelningsavtalet**") avseende vinster från Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB:s ("**FFAB**") projekt Vård Norra, Vård Södra och BRF Block i Uppsala, projektet Gribbylund i Täby, projektet Urvik i Sundbyberg, projektet Justesprånget i Älvsjö och projektet Dragningslistan i Hägersten ("**FFAB-projekten**").

Att investera i Obligationerna medför inneboende risker. Ett antal risk- och osäkerhetsfaktorer kan påverka Emittenten och dess dotterbolag involverade i Projekten (var och en "**Dotterbolag**" och tillsammans "**Dotterbolagen**") (inklusive eventuella projektbolag och de investeringar som gjorts i projektbolagen, oavsett majoritetsägda eller inte) (tillsammans "**Koncernen**"). Om någon av dessa risker eller osäkerheter materialiseras, kan Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning påverkas väsentligt negativt, vilket också kan ha en betydande negativ inverkan på Koncernens förmåga att uppfylla sina förpliktelser enligt villkoren för Obligationerna ("**Obligationsvillkoren**").

I detta avsnitt illustreras ett antal riskfaktorer, såväl risker relaterade till Koncernens verksamhet och risker relaterade till Obligationerna som finansiellt instrument. Riskerna som presenteras här ska inte ses som uttömmande och andra risker som inte diskuteras nedan, antingen för närvarande okända eller som för närvarande betraktas som icke väsentliga, kan också påverka Koncernens framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning och följaktligen Koncernens förmåga att uppfylla sina förpliktelser enligt Obligationsvillkoren. Potentiella investerare bör noggrant överväga den information som finns i detta avsnitt och göra en självständig bedömning innan en investering görs i Obligationerna.

Följande riskfaktorer är listade utan inbördes ordning.

RISKER SOM KAN HÄNFÖRAS TILL KONCERNEN

Makroekonomiska risker

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivån m.m. Marknadsstörningar, särskilt inom den nordiska fastighetsmarknaden, eller konjunkturedgångar på den globala marknaden, kan påverka Koncernens kunders finansiella ställning och på så vis påverka efterfrågan av Koncernens projekt och deras förmåga att ingå avtal med Koncernen, vilket skulle ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Det kan i sin tur påverka Emittentens förmåga att återbetala Obligationerna.

Risker relaterade till detaljplan, bygglov, lagstiftning, tillstånd och beslut

För att Koncernen ska kunna använda och utveckla Fastigheterna på förväntat sätt, och därmed realisera värdet av Fastigheterna och Projekten, behövs olika tillstånd, inklusive detaljplan och bygglov. Projekten är i ett tidigt skede. Gällande Projekt Nydal har en ansökan om planbesked för fastigheterna Knivsta Ångby 1:17 och Knivsta Ångby 1:21 lämnats in den 7 maj 2020 och beslut för planbeskedet väntas komma i augusti 2020. Gällande Projekt Stockholm Södra 1, väntas antagande av den föreslagna detaljplanen för fastigheterna komma i september 2020. Vidare, gällande Projekt Stockholm Södra 2, väntas granskning och beslut om den föreslagna detaljplanen fattas under hösten 2020. Det föreligger en risk att de ovannämnda ansökningarna och andra nödvändiga tillstånd och beslut för Fastigheterna inte beviljas. Om detaljplanen och/eller byggloven försenas, inte beviljas med de förväntade villkoren, överklagas och därför blir försenade eller innebär ytterligare kostnader som har en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan påverka Emittentens förmåga att återbetala Obligationerna.

Risker som kan hänföras till fullbordande av planerade förvärv

Emittenten och dess Dotterbolag är ännu inte de civilrättsliga eller lagfarna ägarna av samtliga Fastigheter. Några bolag i Koncernen har ingått aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av målbolagen och indirekt vissa av Fastigheterna, vilket specificeras nedan. Fullbordandet av förvärvet av Projekt Stockholm Södra 1 och Projekt Stockholm Södra 2 (inklusive intentionsavtalet med kommunen), är villkorat av att den aktuella detaljplanen vinner laga kraft. Vidare, gällande Projekt Nydal, utgör markanvisningsavtalet inte ett rättsligt bindande åtagande för kommunen att avyttra en del av Fastigheten Knivsta Ångby 2:1 till Koncernen. Om Koncernen är förhindrad att fullborda något av, eller alla, Koncernens planerade förvärv av de ovannämnda Fastigheterna, eller om dessa förvärv inte fullbordas inom förväntad tid, föreligger en risk att dessa Projekt försenas eller inte fullföljs, vilket skulle ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket i sin tur kan påverka Emittentens förmåga att återbetala Obligationerna.

Projektrisk

De pågående Projekten på Fastigheterna är i ett tidigt skede och Koncernen är ännu inte ägare till alla Fastigheterna. Den förväntade byggnationen som kan hänföras till alla Projekt, det vill säga Projekt Stockholm Södra 1, Projekt Nydal och Projekt Stockholm Södra 2, har ännu inte påbörjats och inga entreprenadavtal har ännu ingåtts. Fastighetsprojekt i tidiga skeden är alltid föremål för risker och realisationen av det förväntade värdet är beroende av hur framgångsrikt genomförandet av det relevanta projektet blir. Projekten innebär risker som kan hänföras till fullbordandet av förvärvet av Fastigheterna, detaljplanen, erhållande av bygglov och andra nödvändiga myndighetstillstånd, upphandling av entreprenadavtal, färdigställandet av byggnationen samt avyttring av Fastigheterna. Det föreligger en risk att Projekten försenas av olika anledningar eller att kostnaden för ett projekt överskrider budgeten. Projekten kan avbrytas eller bli dyrare och därför innebära lägre vinst än vad som förväntades av Emittenten, vilket kan innebära en väsentlig negativ inverkan på Emittentens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan påverka Emittentens förmåga att återbetala Obligationerna.

Risker hänförliga till projekt som hör till Vinstdelningsavtalet

Emittenten har ingått ett Vinstdelningsavtal med Core Equity Holding AB avseende vinst från FFAB, enligt vilket Emittenten är berättigad till 25 procent av vinsten som är hänförligt till FFAB:s fastighetsprojekt i Uppsala, Täby, Sundbyberg, Älvsjö och Hägersten. Emittenten har särskilda skyldigheter under Vinstdelningsavtalet. Till exempel måste Emittenten bidra med att ordna extern finansiering (inklusive men inte begränsat till att ställa säkerhet för sådan extern finansiering på begäran av den externa långivaren), assistera i försäljningsprocessen av bostadsrätter samt delta i den strategiska planeringen avseende projekten. Om Emittenten inte kan fullfölja sina skyldigheter finns det en risk att Emittenten inte har rätt till den förväntade vinsten enligt Vinstdelningsavtalet.

All väsentlig dokumentation avseende projekten i Vinstdelningsavtalet har inte tillhandahållits för den legala granskningen och det kan därför finnas icke-identifierade risker hänförliga till dessa projekt, såsom dolda risker, förpliktelser och åtaganden, vilket kan ha en negativ inverkan på de intäkter som Emittenten förväntar sig att uppbära enligt Vinstdelningsavtalet. Detta kan innebära en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat, vilket kan påverka Emittentens förmåga att betala tillbaka Obligationerna.

Totalt är det sju projekt som berörs av Vinstdelningsavtalet. Byggnationer har färdigställts för ett av dessa projekt och byggnation har påbörjats för fyra projekt. Byggnationen för de två återstående projekten ska påbörjas Q3 2020 respektive Q3 2021.

Byggnationsprojekt innebär alltid en teknisk risk oavsett om projekt befinner sig i ett tidigt skede eller är nästan färdigställt, vänligen se riskfaktorn "*Projektrisk*".

Risker som kan hänföras till Coronavirusutbrottet (COVID-19)

Utbrottet av Coronaviruset ("**COVID-19**") har för närvarande en väsentligt negativ effekt på världsekonomin. COVID-19 rapporterades ha uppkommit i Wuhan, Hubei provinsen, Kina, 2019, och Världshälsoorganisationen förklarade COVID-19 som pandemi den 11 mars 2020. Utbrottet av COVID-19 har inneburit en utbredd hälsokris som i sin tur innebär en utdragen volatilitet på den internationella marknaden och/eller en global lågkonjunktur till följd av störningar i rese- och detaljhandelsbranschen, turism och leverantörskedjor. Utbrottet påverkade den globala börshandeln så att den väsentligt förlorade värde, särskilt från februari till april 2020, vilket kan påverka Koncernens kunders finansiella ställning och därmed efterfrågan på Koncernens erbjudande av bostäder och dessa kunders förmåga att ingå avtal med Koncernen, vilket skulle ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Det kan i sin tur påverka Emittentens förmåga att återbetala Obligationerna.

Finansiella risker

Det föreligger en risk för att Emittenten kan komma att behöva refinansiera all eller delar av dess utestående skuld, inklusive Obligationerna, för att fortsätta bedriva Koncernens verksamhet vidare. Emittentens möjligheter att framgångsrikt refinansiera sin skuld är beroende av bland annat rådande villkor på kapitalmarknaderna och dess finansiella ställning vid en sådan given tidpunkt. Även om kapitalmarknaderna är öppna, finns det en risk att Emittenten inte kommer att ha tillgång till finansiering på konkurrenskraftiga villkor, eller över huvud taget. Om Emittenten inte har möjlighet att refinansiera sin skuld på konkurrenskraftiga grunder, eller över huvud taget, så kan det ha en väsentlig negativ effekt på Emittentens verksamhet, finansiella ställning, resultat och för investerarnas möjlighet att få betalning under Obligationerna.

Det föreligger en likviditetsrisk att Emittenten inte har tillräckligt med likvida medel eller kreditfaciliteter för att tillfredsställa sina betalningsåtaganden. Med likvida medel avses kontanter och tillgängliga krediter. Om Emittenten inte skulle kunna tillfredsställa sina betalningsåtaganden skulle det få en negativ inverkan på Emittentens finansiella ställning.

En kreditrisk definieras huvudsakligen som risken för att Emittentens motparter inte uppfyller sina finansiella åtaganden gentemot Emittenten. Det finns en risk att Emittentens motparter inte uppfyller sina betalningsförpliktelser eller på annat sätt misslyckas med att fullgöra sina åtaganden. Det finns också en risk för att Emittentens motparter inte kan fullgöra sina skyldigheter enligt låneavtal, derivatkontrakt eller finansiella arrangemang kopplade till fastighetstransaktioner. Om Emittentens åtgärder för att motverka uteblivna intäkter eller försäljningsbortfall är otillräckliga kan det medföra en negativ inverkan på Emittentens finansiella ställning.

Risker avseende Fastigheterna

Avkastningen från Fastigheterna kommer i stor utsträckning bero på, bland annat, Koncernens förmåga att fullborda de tänkta försäljningarna av Projekten samt på förändringar av Fastigheternas marknadsvärde. Både Fastigheternas värde och Koncernens förmåga att ingå försäljningsavtal kan också påverkas av konkurrensen från andra fastighetsägare eller potentiella köparens uppfattning eller Fastigheternas attraktivitet, bekvämlighet och säkerhet. En minskning av Fastigheternas marknadsvärde kan innebära en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, intäkter och resultat, vilken kan påverka Emittentens förmåga att betala tillbaka Obligationerna.

Risikfaktorer (forts.)

Risker relaterade till värdering av Fastigheterna och Projekten

Marknadsvärdet på Fastigheterna i respektive Projekt är enbart baserat på förväntat framtida kassaflöde. För att uppnå det förväntade framtida värdet krävs det att samtliga detaljplaner, bygglov, byggnadsrelaterade godkännanden och andra nödvändiga tillstånd har erhållits och trätt ikraft, att byggnationen har färdigställts i linje med den kostnadskalkyl som värdet har baserats på och i övrigt att inga andra hinder eller avvikelser har stötts på under byggnationen samt att samtliga lägenheter har sålts och upplåtits. Inga entreprenadavtal avseende Projekten har ingåtts och försäljningsavtal avseende Projekten har inte ingåtts eller materialiserats. Det förväntade framtida värdet på Fastigheterna i respektive Projekt speglar därför inte marknadsvärde per dagen för emissionen av Obligationerna och följaktligen finns en risk för att det indikerade värdet av Fastigheterna och Projekten inte kommer att uppnås om sådan säkerhet verkställs innan respektive Projekt har slutförts.

Risker relaterade till avyttring av Fastigheterna

Även om de planerade Projekten och Fastigheterna är slutförda och färdigställda, finns det ingen garanti för att Emittenten kommer att finna en köpare som är villig att förvärva Projektet för det förväntade priset. Om något hinder uppkommer som gör det omöjligt att slutföra Projekten kan Emittenten tvingas avyttra Fastigheterna för att kunna betala tillbaka Obligationerna. Om det inte är möjligt att bygga andra anläggningar på Fastigheterna, kan värdet på Fastigheterna minska betydligt under det belopp som betalades vid förvärvet av Fastigheterna, vilket kan medföra en väsentlig negativ inverkan på Emittentens finansiella ställning, vilket i sin tur kan påverka Emittentens möjlighet att återbetala Obligationerna.

Risker relaterade till avyttring av Projekten

Emittenten genererar kassaflöde främst genom försäljning av fastighetsprojekt. Emittenten är därför beroende av att finna lämpliga projekt att förvärva, utveckla dem framgångsrikt samt att därefter hitta en köpare av Projekten. Efterfrågan för bostadsprojekt och köpkraften bland kunder är beroende av hur det ifrågavarande projektet förhåller sig till efterfrågan på marknaden, trender på fastighetsmarknaden, den allmänna prisutvecklingen för bostäder, demografiska faktorer, löneutveckling, avkastning på sparande och investeringar, sysselsättningsgraden, skatte- och avgiftsnivåer samt andra faktorer som generellt påverkar hushållens ekonomi. Kunders köpkraft påverkas ytterligare av hushållens möjlighet att göra ränteavdrag, erhålla lånefinansiering, bolåneränteutvecklingen, samt av lagstadgade, eller av bankerna tillämpade, regler för maximal belåningsgrad och amorteringskrav. Om kundernas behov av bostadsprojekt eller deras köpkraft minskar, kan det innebära en väsentlig negativ inverkan på Emittentens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan påverka Emittentens förmåga att betala tillbaka Obligationerna.

Risker som kan hänföras till avkastning på de förvärvade fastigheterna och begränsad möjlighet att rikta anspråk mot säljarna

Koncernen utvärderar då och då möjliga fastighetsförvärv som är i linje med Koncernens strategiska mål och Koncernen har även genomfört sådana förvärv tidigare och är även i processen att genomföra flertalet förvärv som beskrivs ovan under riskfaktorn *"Risker som kan hänföras till fullbordandet av planerade förvärv"*. Det finns en risk att det uppkommer oförutsedda kostnader i tidigare, pågående eller framtida förvärv på grund av, inklusive men inte begränsat till, miljöavhjälpling, återuppbyggnad och hantering av tekniska frågor, myndighetsbeslut, uppkomsten av tvist i samband med ett förvärv samt skicket av en fastighet som är okända för Koncernen, och att dessa oidentifierade risker har en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket i sin tur påverka Emittentens förmåga att återbetala Obligationerna.

Några bolag inom Koncernen har ingått aktieöverlåtelseavtal för att förvärva de bolag som äger vissa av Fastigheterna. Aktieöverlåtelseavtalen avseende förvärv av bolagen och indirekt Fastigheterna innehåller endast begränsade utfästelser och garantier. Således kan endast ett begränsat antal krav ställas gentemot respektive säljare. Bolagen och Fastigheterna kan även ha dolda fel och brister som inte är hänförliga till Koncernen. Det finns en risk att förluster som uppstår till en följd av sådana åtaganden inte kan återkrävas av säljaren. Potentiella dolda fel och brister kan medföra kostnader för Emittenten, vilket kan ha en negativ inverkan på Emittentens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan påverka Emittentens förmåga att återbetala Obligationerna.

Det finns en risk att framtida förvärv kommer innebära finansiella-, lednings- och operativa risker, till exempel förvärv av underrepresenterade tillgångar som inte uppnår lönsamhet som motiverar de investeringar som gjorts av Koncernen. Om pågående eller framtida förvärv inte lyckas, finns en risk att Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning påverkas negativt. Det finns även en risk att framtida förvärv resulterar i uppkomsten av dyra skuldförpliktelser, ansvarsförbindelser, amorteringsförpliktelser, nedskrivning av goodwill eller kostnader för omstrukturering, vilka alla kan innebära en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, inkomst eller finansiella position. Om dessa förväntade, pågående eller framtida förvärv inte resulterar i den förväntade avkastningen kan detta ha en negativ inverkan på Koncernens resultat, vilket kan påverka Emittentens förmåga att återbetala Obligationerna.

Risker relaterade till vräkning av nuvarande hyresgäster

Två av Dotterbolagen, Dalny Fastigheter Aktieföretag och T. Andreasson Nydal Knivsta Ekonomisk Förening, är hyresvärdar i sex hyresavtal och ett arrendeavtal avseende lokaler på Fastigheterna Knivsta Ängby 1:17 och Knivsta Ängby 1:21. Avsikten är att säga upp de nuvarande hyresgästerna på dessa fastigheter för att påbörja Projekt Nydal. I enlighet med svensk rätt har en hyresgäst rätt till kompensation från hyresvärden för skada som uppkommer till följd av att hyresvärden säger upp hyresavtalet, även om uppsägningen sker vid avtalstidens utgång. Denna rätt till kompensation kallas för hyresgästens "indirekta besittningsskydd". Bolagen har inte ingått avtal med någon av hyresgästerna som innebär att hyresgästerna avsäger sig sitt indirekta besittningsskydd. Om en hyresgäst är ovillig att flytta från lokalerna vid en uppsägning av hyresavtalet är hyresgästen sannolikt berättigad ersättning. I sådant fall ska lokalhyresgästen inom två månader från uppsägning hänskjuta tvisten till Hyresnämnden. Om Hyresnämnden fastställer att hyresgästen har rätt till kompensation, är hyresvärden skyldig att betala en kompensation till hyresgästen motsvarande minst en årshyra för lokalen i enlighet med hyresavtalet. Utöver det måste hyresvärden, om hyresgästen har lidit en förlust som inte täcks av kompensationen med anledning av uppsägningen av hyresavtalet, i rimlig utsträckning ersätta hyresgästen för denna skada. Därmed föreligger en risk för att hyresgästerna gör anspråk på ersättning med anledning av uppsägning av deras hyresavtal och sådan kompensationsskyldighet kan innebära en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, intäkter och resultat, vilket kan påverka Emittentens förmåga att betala tillbaka Obligationerna.

Risikfaktorer (forts.)

Introduktion | Bolaget | Projektportföljen | Marknaden | **Risikfaktorer** | Q&A | Appendix

Geografisk risk

Koncernen är endast verksam som fastighetsutvecklare i Sverige. Koncernen är därför högst beroende utav utvecklingen av, och kan i stor utsträckning påverkas av förändringar i, främst bostadsmarknaden i Stockholms län samt i Knivsta kommun i Uppsala län där Projekten är belägna, och i Sverige. En negativ utveckling av bostadsmarknaden lokalt och i Sverige generellt kan innebära en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, intäkter, finansiella ställning och resultat.

Miljörisker

Några av Fastigheterna är registrerade som förorenade i EBH-portalen (tidigare det så kallade MIFO-registret, metodik för inventering av förorenade områden) av Länsstyrelsen. Det faktum att vissa Fastigheter inte är inkluderade i EBH-portalen innebär dock inte nödvändigtvis att den relevanta fastigheten inte är förorenad utan det ska istället ses som en indikation på att den aktuella fastigheten inte är förorenad. Fastigheterna Södra Stockholm Västra Skogen 1:15, Södra Stockholm Västra Skogen 1:17, Länna 4:7 och Länna 4:8 är klassificerade med branschklass 2 på, grund av avfallsdeponin i det närliggande området, vilket innebär att risken för att föroreningar uppstår på fastigheter för sådan verksamhet anses vara stor. Fastigheten Länna 4:9 är även klassificerad med riskklass 1, främst på grund av PCB, vilket innebär att risken för föroreningar på fastigheten anses vara väldigt hög. Fastigheterna Knivsta Ångby 1:17 och Knivsta Ångby 1:21 är klassificerade med riskklass 3 på grund av en bensinstation, oljeförvaringstankar och garage som finns på fastigheten vilket innebär att risken för föroreningar på fastigheterna anses vara måttlig.

I enlighet med svensk miljölagstiftning kan en verksamhetsutövare som har bidragit till förorening och miljöskador eller en förvärvare av en fastighet som borde ha upptäckt föroreningarna på fastigheten vara ansvariga för att sanera fastigheten. Om förorenaren inte kan identifieras eller lokaliseras finns det dock en risk att fastighetsägaren i sin tur är ansvarig för avhjälpandet samt hänförliga kostnader. Om en fastighets användningsområde ändras till bostadssyften kan kraven på Koncernen vara högre vilket innebär att Koncernen kan ha kostnader för efterbehandling och uppstädning för att kunna använda fastigheten på önskat sätt.

Följaktligen finns det en risk att bolagen inom Koncernen, i egenskap av fastighetsägare, kan bli ansvariga för att avhjälpa eventuella föroreningar på Fastigheterna och på andra fastigheter som ägs av Koncernen vilket kan innebära en väsentligt negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning vilket kan påverka Emittentens förmåga att betala tillbaka Obligationerna. Vidare, om särskilda miljörisker skulle upptäckas finns det en risk att relevanta Projekt måste avbrytas eller blir mer kostsamma och därmed generera lägre vinst än beräknat vilket kan innebära en väsentlig negativ inverkan på Emittentens verksamhet, resultat och finansiella ställning vilket kan påverka Emittentens förmåga att betala tillbaka Obligationerna.

Försäkring

Fastigheterna Knivsta Ångby 1:17 och Knivsta Ångby 1:21 är försäkrade, men i övrigt är det osäkert om Koncernen har eller kommer att teckna adekvat försäkringsskydd för Projekten och Fastigheterna. Även om Koncernen säkrar adekvat försäkringsskydd finns det inga garantier för att Koncernen kan bibehålla sitt försäkringsskydd på acceptabla villkor. Om Koncernen är oförmögen att bibehålla sitt försäkringsskydd på acceptabla villkor, eller om framtida försäkringskrav överstiger eller faller utanför Koncernens försäkringsskydd eller om Koncernens villkor för oförsäkrade kostnader inte är av tillräcklig omfattning för att täcka de slutliga kostnaderna kan det innebära en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, intäkter och resultat.

Rättsliga tvister

Enligt Koncernens ledning är Koncernen inte inblandad i några tvister. Tvister är dock inte ovanliga i den fastighetsbransch som Koncernen är verksam i och kan uppstå med entreprenörer och andra parter som är involverade i projekt samt kan även aktualiseras avseende miljöansvar. Tvister kan vara tidskrävande och medföra kostnader, vars storlek inte alltid kan förutses. Tvister skulle därmed kunna innebära en väsentligt negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning, verksamhet, intäkter, resultat, prestation och marknadsposition, vilket kan påverka Emittentens möjlighet att betala tillbaka Obligationerna.

Negativ publicitet

Negativ publicitet eller tillkännagivanden relaterade till Koncernen, Projekten eller fastighetsbranschen generellt kan, oavsett om den är berättigad, försämra varumärkets värde och ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, intäkter och resultat.

Begränsad legal granskning och möjliga risker utanför ramen av granskningen

Den legala granskningen som utförts i samband med Obligationsfinansieringen har endast varit av verifierande karaktär och har därför varit begränsad till ett begränsat antal dokument som rör vissa aspekter av Koncernen och Fastigheterna. Det kan inte uteslutas att de riskfaktorer som presenteras här eller omfattningen av den legala granskningen adresserar eller reflekterar de specifika krav, intressen eller förutsättningar som en enskild investerare kan ha. Ingen legal granskning har genomförts på något annat bolag inom Koncernen. Emittenten kan äga tillgångar och förpliktelser, vilka inte har granskats, och som tillsammans kan påverka det finansiella resultatet för Koncernen i dess helhet tillsammans med Emittentens förmåga att uppfylla dess förpliktelser under Obligationerna. Om sådana risker skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Emittentens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan påverka Emittentens förmåga att återbetala Obligationsfinansieringen.

Den legala granskningen av Koncernen har begränsats till dokumentation avseende vissa aspekter av Fastigheterna, Emittenten och Dotterbolagen. Det bör noteras att Emittenten är ägare av ett antal Dotterbolag som i sin tur äger flertalet andra tillgångar och skulder vilka inte har granskats och som tillsammans kan påverka den finansiella förmågan hos Emittenten samt Emittenten och dess Dotterbolag som helhet. Om dessa risker skulle aktualiseras skulle de kunna innebära en väsentlig negativ effekt på Emittenten och dennes verksamhet, resultat och finansiella ställning vilket kan påverka Emittentens förmåga att återbetala Obligationerna.

Risikfaktorer (forts.)

Risker relaterade till lantmäteriförrättningar

Aktieöverlåtelseavtalen avseende Projekt Stockholm Södra 2 är villkorade av att detaljplanen träder i kraft. I samband med att detaljplanen träder i kraft har kommunen, i enlighet med ett ramavtal, åtagit sig att avstycka mark till respektive Projekt från fastigheten. Det finns en risk att den planerade avstyckningsprocessen inte möter Koncernens förväntningar. Vidare åligger det enligt ramavtalet kommunen att initiera ansökan inom sex månader från datumet för signering av köpebrevet varpå köpet annars förfaller vilket innebär att processen ligger utanför Koncernens kontroll. Om fastigheterna inte är etablerade inom den förväntade tidsramen finns det en risk att Projekten försenas, vilket kan ha en väsentligt negativ effekt på Emittentens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan påverka Emittentens förmåga att betala tillbaka Obligationerna.

Risker relaterade till utestående information

I den legala granskningen i samband med Obligationsfinansieringen har flera dokument efterfrågats men inte tillhandahållits, till exempel avtal avseende FFAB-projektet, ett hyresavtal samt en avsiktsförklaring för Projekt Stockholm Södra 2. Det finns ingen garanti att all dokumentation och information som hade varit relevant för den legala granskningen har tillhandahållits. Den utestående dokumentationen kan därför innehålla dolda risker, förpliktelser eller åtaganden, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan påverka Emittentens möjlighet att betala tillbaka Obligationerna.

Beroende av nyckelpersoner

Koncernen är en liten organisation och är beroende av särskilda nyckelpersoners färdigheter, erfarenheter och omfattande kunskap om Emittenten och om branschen och särskilt viktig är Thomas Andréasson, grundare och enskild ägare av Emittenten. Det är därför av vikt att Emittenten behåller och, vid behov, anställer ytterligare nyckelpersoner. Om en nyckelperson slutar, eller om Emittenten inte lyckas anställa nyckelpersoner i framtiden kan det innebära en väsentligt negativ inverkan på Emittentens verksamhet, resultat och finansiella ställning vilket kan påverka Emittentens förmåga att betala tillbaka Obligationerna.

Risker relaterade till forward funding av två projekt hänförliga till Vinstdelningsavtalet

Enligt Koncernen ska två projekt som berörs av Vinstdelningsavtalet, Vård Norra and Vård Södra i Uppsala, utföras genom så kallad "forward funding" i enlighet med avtal som ingåtts med Rikshem. Avtalen avseende projekten har inte tillhandahållits men konceptet forward funding innebär normalt att de bolag som äger fastigheten/er ingår ett projektledningsavtal med säljaren. Baserat på en förutbestämd budget och en utvecklingsplan ska köparen finansiera byggnationen av bostäderna på aktuell fastighet. Den slutgiltiga köpeskillingen för fastigheten kommer sannolikt bestämmas när byggnationen av fastigheten är färdigställd och Koncernen kommer då erhålla en del av vinsten (om någon) i enlighet med Vinstdelningsavtalet. Det föreligger dock en risk att byggnationen av fastigheterna blir försenad på grund av diverse anledningar eller att kostnaderna för projekten överstiger den uppskattade budgeten och att bolaget måste bära sådana kostnader (dvs. om byggnadskostnaderna överstiger intäkterna måste säljaren kompensera köparen), vilket kan ha en väsentligt negativ effekt på Koncernens vinst enligt Vinstdelningsavtalet. Detta kan ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, intäkter, och resultat, vilket kan påverka Emittentens förmåga att betala tillbaka Obligationerna.

RISKER SOM KAN HÄNFÖRAS TILL OBLIGATIONERNA

Kreditrisk

En investering i Obligationerna innebär en kreditrisk gentemot Emittenten. Betalningar till obligationsinnehavarna under Obligationsvillkoren är därför beroende av Emittentens förmåga att infria sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur i stor utsträckning är beroende av utvecklingen av Koncernens verksamhet, resultat och dess finansiella ställning. Emittentens verksamhet, resultat och finansiella ställning påverkas av ett flertal riskfaktorer av vilka ett antal har omnämnts ovan. En ökad kreditrisk kan medföra att marknaden prissätter Obligationerna med en högre riskpremie vilket skulle påverka Obligationernas värde negativt. En annan aspekt av kreditrisken är att en försämrad finansiell ställning medför en risk att Emittentens kreditvärdighet minskar och att Emittentens möjligheter till finansiering försämras när Obligationerna förfaller till betalning.

Likviditetsrisk och andrahandsmarknad

Emittenten avser inte att ansöka om upptagande till handel av Obligationerna på någon marknadsplats. Detta kan medföra att det kan vara svårt eller omöjligt att avyttra Obligationerna (över huvud taget eller till acceptabla villkor). Brist på likviditet kan resultera i att obligationsinnehavarna inte kan sälja sina Obligationer när så önskas eller till en prisnivå som möjliggör avkastning i förhållande till liknande investeringar med en aktiv och fungerande andrahandsmarknad. Vidare är det möjligt att Obligationernas nominella belopp inte är indikativt för marknadsvärdet på Obligationerna.

Marknadsvärdet på Obligationerna kan variera kraftigt

Det finns en risk att marknadsvärdet på Obligationerna blir föremål för väsentliga fluktuationer på grund av bland annat verkliga eller förväntade förändringar av Koncernens och dess konkurrenters resultat, turbulens på finansmarknaderna, negativ utveckling i verksamheten, regulatoriska förändringar på de områden Koncernen bedriver verksamhet eller verkliga eller förväntade försäljningar av ett stort antal Obligationer. De globala finansmarknaderna har genomgått stora pris- och volymfluktuationer under de senaste åren. Om detta skulle repeteras i framtiden finns en risk att detta kommer att ha en negativ effekt på marknadsvärdet på Obligationerna oavsett Koncernens resultat, finansiella ställning eller utsikter.

Värdet av transaktionssäkerheten kan vara mycket begränsat till följd av värdeöverföringsbegränsningar

En betydande del av transaktionssäkerheterna ska ställas av Dotterbolagen såsom uppströms säkerheter för Emittentens förpliktelser under Obligationsvillkoren. I den mån ett aktiebolag ställer säkerhet för en annan parts förpliktelser utan att det medför motsvarande nytta för bolaget ifråga, kommer ställandet av säkerheten enbart att vara giltigt upp till bolagets utdelningsbara medel vid tidpunkten säkerheten ställdes. Om ingen nytta kan härledas från den ställda säkerheten, kommer säkerheten därmed att ha begränsat värde, om något värde överhuvudtaget. Följaktligen kan värdet av varje säkerhet som ställs av ett Dotterbolag vara begränsat om sådant Dotterbolag inte erhåller tillräcklig nytta, vilket skulle ha en betydande negativ inverkan på obligationsinnehavarnas förmånsrätt och obligationsinnehavarnas möjlighet att få betalning vid en pantrealisation. Inledningsvis kommer enbart ett mycket begränsat belopp av nettolikviden från de initiala Obligationerna att strömmas ned till Dotterbolagen, vilket antyder att Dotterbolagen har mycket begränsad nytta av att ställa säkerhet för Obligationerna och därmed att värdet av Dotterbolagens ställda säkerheter också är mycket begränsat såsom beskrivet ovan.

Risker relaterade till att värdet av transaktionssäkerheterna inte täcker de säkerställda förpliktelserna fullt ut

Även om Emittentens förpliktelser gentemot investerarna under Obligationerna kommer att säkerställas av, inklusive men inte begränsat till, förstahandspant över vissa fastigheter som ägs av Koncernen och aktierna i vissa bolag i Koncernen samt säkerhet över vissa internlån från Emittenten till dess Dotterbolag, är det inte säkert att intäkterna från en tvångsförsäljning av de säkerställda tillgångarna kommer att vara tillräckliga för att täcka det belopp som investerarna har rätt till. Obligationssinnehavarna kommer att vara representerade av Intertrust (Sweden) AB såsom säkerhetsagent ("**Säkerhetsagenten**") i alla ärenden som relaterar till transaktionssäkerheten. Det finns en risk att Säkerhetsagenten, eller den som Säkerhetsagenten utser i sitt ställe, inte uppfyller sina åtaganden när det kommer till fullbordad, upprätthållande, verkställande av eller andra nödvändiga åtgärder i relation till transaktionssäkerheten.

Varje investerare bör beakta risken att den beviljade säkerheten för Obligationerna kan visa sig ineffektiv i förhållande till någon av Emittentens skyldigheter att fullgöra, upprätthålla, verkställa eller vidta andra nödvändiga åtgärder i förhållande till transaktionssäkerheterna.

Säkerhetsagenten har rätt att ingå avtal med bolag inom Koncernen eller tredje part och får även vidta andra åtgärder som är nödvändiga för att upprätthålla, släppa och verkställa transaktionssäkerheten eller för att bland annat fastställa obligationsinnehavarnas rätt till transaktionssäkerheten.

Risker relaterade till utbyte av transaktionssäkerheten

Värdet av transaktionssäkerheten kan påverkas negativt i händelse av utbyte av transaktionssäkerheten, vilket kan komma att ske från tid till annan i enlighet med Obligationsvillkoren. Koncernen får sälja delar av transaktionssäkerheten förutsatt att vissa villkor är uppfyllda, inklusive, men inte begränsat till, att Agenten har gett sitt godkännande till en sådan försäljning och att Emittenten ska tillse att den sålda delen av transaktionssäkerheterna omedelbart ersätts med säkerhet över surrogatet. Det föreligger dock en risk för att utbyte av transaktionssäkerheten kan äventyra värdet på transaktionssäkerheten, exempelvis om transaktionssäkerheten skulle bli föremål för återvinning eller inte skulle anses vara sakrättsligt fullbordad på grund av bytet. Vidare är det upp till Emittenten att säkerställa att värdet av surrogatet motsvarar värdet av den sålda delen av transaktionssäkerheten. Skulle denna risk materialiseras skulle detta ha en negativ inverkan på värdet av transaktionssäkerheten och, i slutändan, obligationsinnehavarnas möjligheter att få betalning vid en pantrealisation.

Säkerhet över tillgångar ställda till tredje part

Under vissa begränsade omständigheter får Koncernen från tid till annan ådra sig ytterligare finansiell skuld och ställa ytterligare säkerhet för sådan skuld, exempelvis för framtida byggnadskreditiv upptagna av Koncernen. Om säkerhet ställs till förmån för en tredje part som beviljar ett lån, såsom säkerhet över fastighetsinteckningar ställda till förmån för tredje part som beviljar byggnadskreditiv, kommer obligationsinnehavarna vid en eventuell konkurs, rekonstruktion eller likvidation att vara efterställda en sådan tredje part ifråga om rätt till betalning ur de tillgångar som har ställts som säkerhet till en sådan tredje part. Om någon sådan tredje part realiserar sådan säkerhet på grund av ett avtalsbrott enligt finansieringsdokumentationen som något bolag i Koncernen ingått med sådan tredje part så skulle det kunna ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens tillgångar, verksamhet och, i slutändan, obligationsinnehavarnas möjlighet att få betalning.

Risker relaterade till verkställande av transaktionssäkerheten

Om Emittenten eller något av dess Dotterbolag, vilkas aktier har pantsatts till förmån för obligationsinnehavarna, är föremål för någon upplösning, likvidation, re-kapitalisering, konkurs eller insolvensprocess, kan aktierna som är föremål för en sådan pantsättning ha begränsat värde eftersom alla sådana Dotterbolags skyldigheter först måste tillgodoses, vilket potentiellt kan leda till att få eller inga resterande tillgångar i Dotterbolaget tillfaller obligationsinnehavarna. Som en följd av detta kan obligationsinnehavarna kanske inte återfå hela värdet (eller något värde vid händelse av en tvångsauktion) av aktierna. Dessutom kan de pantsatta aktiernas värde minska över tid.

Värdet av internlån som har beviljats av Emittenten till något Dotterbolag, som är föremål för säkerhet till förmån för obligationsinnehavarna, beror till hög grad på ett sådant Dotterbolags förmåga att återbetala dess lån. Skulle ett sådant Dotterbolag vara oförmögen att återbetala dess skulder vid ett ianspråktagande av säkerheten som är ställd över internlånet kan det hända att obligationsinnehavarna inte kan återfå hela eller något värde av den säkerhet som har ställts över internlånet.

Om likviden efter ett ianspråktagande inte är tillräcklig för att kunna återbetala hela det utestående beloppet under eller med anledning av Obligationerna, kommer obligationsinnehavarna enbart att ha ett icke-säkerställt krav gentemot Emittenten och dess återstående tillgångar (om några) avseende beloppen som fortfarande utestår under eller med anledning av Obligationerna.

Riskfaktorer (forts.)

Risker relaterade till efterställning av vissa fordringar

I enlighet med ett efterställningsavtal att ingås mellan vissa av Emittentens existerande långgivare och Säkerhetsagenten, kommer dessa långgivares fordringar att vara efterställda obligationsinnehavarnas rätt till betalning under Obligationsvillkoren. Emittentens Dotterbolag, Dalny Fastigheter Aktiebolag, har en fordran på Emittenten till ett belopp om cirka 8 500 000 SEK och denna fordran kommer att efterställas i enlighet med efterställningsavtalet såsom beskrivet ovan. Värdet av Dalny Fastigheter Aktiebolags fordran på Emittenten, som är en tillgång för Dalny Fastigheter Aktiebolag, skulle bli väsentligen reducerat för det fall Emittenten blir insolvent. Av samma skäl kommer efterställningen av denna fordran även att reducera värdet av panten över aktierna i Dalny Fastigheter Aktiebolag, till nackdel för obligationsinnehavarna. Skulle denna risk materialiseras skulle detta ha en betydande negativ effekt på värdet av säkerheten över aktierna i Dalny Fastigheter Aktiebolag och, i slutändan, obligationsinnehavarnas möjligheter att få betalning vid en pantrealisation.

Emittenten är beroende av dess Dotterbolag

En betydande del av Koncernens tillgångar och intäkter avser Emittentens direkta och indirekta Dotterbolag. Emittenten är således beroende av att erhålla tillräckliga intäkter och kassaflöde avseende Dotterbolagens verksamheter. Följaktligen är Emittenten beroende av Dotterbolagens kassaflöde och deras legala möjligheter att betala managementavgifter och att göra utdelningar. Dotterbolagen är legalt frångående Emittenten och har ingen skyldighet att göra betalningar till Emittenten för några vinster genererade från deras verksamhet. Förmågan för Dotterbolagen att göra betalningar till Emittenten är begränsad av, bland annat, tillgängligheten av medel, bolagsrättsliga begränsningar och legala restriktioner (exempelvis begränsningar avseende värdeöverföringar). Skulle Emittenten inte erhålla tillräckliga intäkter från dess Dotterbolag föreligger en risk att obligationsinnehavarnas möjlighet att erhålla räntebetalningar under Obligationsvillkoren och Koncernens finansiella ställning kan påverkas negativt.

Förmåga att återbetala skulder

Emittentens förmåga att återbetala skulder under Obligationerna kommer, exempelvis, bero på Koncernens framtida finansiella och affärsmässiga prestation, som kommer att påverkas av rådande ekonomiska villkor och finansiella, affärsmässiga, regulatoriska och andra faktorer, av vilka vissa ligger bortom Koncernens kontroll. Om Koncernens intäkter från dess verksamhet inte är tillräckliga för att återbetala sin dåvarande eller framtida skuld, kommer Koncernen tvingas till att exempelvis minska eller fördröja sin affärsverksamhet, förvärv, eller investeringar i anläggningstillgångar, sälja av sina tillgångar, rekonstruera eller refinansiera dess skulder eller söka resa ytterligare eget kapital. Det finns en risk att Koncernen inte kommer att förmå att använda sig av dessa åtgärder på tillfredsställande villkor, eller överhuvudtaget. Detta skulle ha en negativ effekt på Koncernens verksamhet, intäkter, resultat och finansiella ställning.

Förmåga att agera i enlighet med Obligationsvillkoren

Emittenten är förpliktad att efterleva Obligationsvillkoren genom att, bland annat, betala ränta på Obligationerna. Händelser bortom Koncernens kontroll, inkluderat förändringar av de ekonomiska och affärsmässiga förhållanden under vilka som Koncernen bedriver sin verksamhet, kan påverka Koncernens förmåga att agera i enlighet med, till exempel, åtagandena som framgår av Obligationsvillkoren. Ett brott mot Obligationsvillkoren skulle kunna utgöra uppsägningsgrund enligt Obligationsvillkoren, vilket skulle kunna leda till en acceleration av Obligationerna, vilket i sin tur skulle kunna resultera i att Emittenten måste återbetala obligationsinnehavarna. Det är möjligt att Emittenten inte kommer att ha tillräckligt kapital vid tidpunkten för återbetalning för att kunna genomföra den begärda återbetalningen av Obligationerna.

Valutarisk

Obligationerna kommer att vara denominerade och betalas i SEK. Om obligationsinnehavare mäter sin avkastning i annan valuta än SEK kommer en investering i Obligationerna att medföra valutarelaterade risker till följd av, bland annat, möjliga betydande ändringar i värdet av SEK i förhållande till valutan som investerare mäter avkastningen på sina investeringar i. Detta kan orsaka en minskning av Obligationernas effektiva avkastning under den angivna räntan för Obligationerna och kan leda till en förlust för investerare när avkastningen på Obligationerna räknas om till valutan som investerare mäter avkastningen på deras investeringar i. Som ett resultat finns det en risk att investerare kan erhålla mindre ränta eller kapital än vad som förväntats, eller ingen ränta eller kapital.

Säljoption

Enligt Obligationsvillkoren är Obligationerna föremål för förtida betalning enligt varje obligationsinnehavares option (säljoption) vid en händelse eller en serie av händelser som föranleder att den enda ägaren av Emittenten, vilket är Thomas Andréasson, upphör att äga, direkt eller indirekt, (a) 100 procent av aktierna och rösterna i Emittenten, eller (b) rätten att, direkt eller indirekt, tillsätta eller avsätta alla eller majoriteten av styrelseledamöterna i Emittenten. Det föreligger dock en risk att Emittenten inte kommer att ha tillräckliga medel vid tidpunkten för en sådan förtida återbetalning för att kunna genomföra den begärda förtida återbetalningen av Obligationerna, vilket skulle kunna påverka Emittenten negativt, exempelvis genom att orsaka insolvens eller orsaka att en uppsägningsgrund enligt Obligationsvillkoren aktualiseras, och således negativt påverka alla obligationsinnehavare och inte enbart de som väljer att utnyttja sin säljoption.

Den enda ägaren av Emittenten, Thomas Andréasson, har personligen gått i borgen för vissa lån till förmån för vissa långgivare för, inklusive men inte begränsat till, Emittentens och dess Dotterbolags förpliktelser och skyldigheter under sådan finansiell skuldsättning. Skulle sådana långgivare verkställa sådant borgensåtagande med anledning av en uppsägningsgrund under sådana lån, finns en risk att Thomas Andréasson kan behöva sälja sina aktier i Emittenten för att kunna fullgöra sitt borgensåtagande, vilket kan orsaka en ägarförändring och därmed trigga säljoptionen för obligationsinnehavare såsom beskrivet ovan.

Risikfaktorer (forts.)

Introduktion | Bolaget | Projektportföljen | Marknaden | **Risikfaktorer** | Q&A | Appendix

Risker relaterade till förtida återbetalning av obligationerna

Enligt Obligationsvillkoren har Emittenten förbehållits sig möjligheten att utan någon återköpspremie återbetala alla utestående Obligationer från och med den dag som inträffar 18 månader från den första emissionsdagen. Det föreligger en risk att Obligationernas marknadsvärde är högre än det nominella beloppet och att det inte är möjligt för obligationsinnehavarna att återinvestera sådana medel till en effektiv räntesats som är lika hög som räntesatsen för Obligationerna och att de enbart kan återinvestera sådana medel till en betydligt lägre räntesats.

Inga åtgärder gentemot Emittenten och obligationsinnehavarnas representation

I enlighet med Obligationsvillkoren representerar Agenten samtliga obligationsinnehavare i samtliga frågö som rör Obligationerna och obligationsinnehavarna är förhindrade att vidta egna rättsliga åtgärder mot Emittenten. Detta innebär att enskilda obligationsinnehavare inte har rätt att vidta rättsliga åtgärder mot Emittenten som exempelvis att kräva återbetalning fram till dess att en nödvändig majoritet av obligationsinnehavare beslutat om att vidta sådana åtgärder. Det är en risk att en enskild obligationsinnehavare, i särskilda situationer, skulle kunna föra talan mot Emittenten (i strid med Obligationsvillkoren) vilket negativt skulle kunna påverka möjligheten att verkställa obligationsinnehavarnas rättigheter eller andra åtgärder mot Emittenten. För att ge Agenten behörighet att föra obligationsinnehavares talan i domstol kan det krävas att obligationsinnehavarna och/eller deras företrädare utfärdar en skriftlig fullmakt för detta syfte. Om Agenten inte lyckas samla in fullmakter från samtliga obligationsinnehavare kan det negativt påverka möjligheten att föra talan mot Emittenten. Enligt Obligationsvillkoren har Agenten rätt att fatta beslut och vidta åtgärder som binder alla obligationsinnehavare. Följaktligen finns det en risk att Agentens handlande i sådana fall påverkar obligationsinnehavarnas rättigheter på ett sätt som är oönskat för vissa innehavare.

Obligationssinnehavarnas rättigheter beror på Agentens åtgärder och finansiella ställning

Genom att teckna sig för, eller anta ett erbjudande om, en Obligation, kommer varje innehavare av en Obligation att acceptera utnämningen av Agenten, som är Intertrust (Sweden) AB på den första emissionsdagen, att agera å deras vägnar och att utföra administrativa funktioner relaterade till Obligationerna. Agenten ska, bland annat, ha rätten att representera obligationsinnehavarna i alla domstols och administrativa processer rörande Obligationerna. Rättigheterna och skyldigheterna för Agenten som obligationsinnehavarnas representant kommer dock att vara föremål för bestämmelserna i Obligationsvillkoren, och det finns ingen specifik lagstiftning eller marknadspraxis i Sverige (under vilka Obligationsvillkoren regleras) som skulle reglera Agentens presterande av dess skyldigheter relaterade till Obligationerna. Det föreligger en risk att Agentens misslyckande att utföra sina skyldigheter på korrekt sätt eller överhuvudtaget kommer att negativt påverka genomdrivandet av obligationsinnehavarnas rättigheter.

Agenten kan ersättas av en efterträdande Agent i enlighet med Obligationsvillkoren. Generellt, har den efterträdande Agenten samma rättigheter och skyldigheter som den frånträdande Agenten. Det kan vara svårt att hitta en efterträdande Agent på kommersiellt godtagbara villkor eller att överhuvudtaget hitta en sådan Agent. Det föreligger dessutom en risk för att den efterträdande Agenten inte skulle fullgöra sina skyldigheter under de dokument som har angetts ovan eller att insolvensförfaranden skulle initieras gentemot den.

En materialisering av någon av de risker som har nämnts ovan kan ha en negativ effekt på genomdrivandet av obligationsinnehavarnas rättigheter och obligationsinnehavarnas rätt att erhålla betalning under Obligationerna.

Obligationssinnehavarmöten och skriftliga förfaranden

Obligationsvillkoren kommer att innehålla bestämmelser avseende obligationsinnehavarmöten (En. *bondholders' meetings*) och skriftliga förfaranden (En. *written procedures*) som kan hållas i syfte att avgöra frågor som rör innehavarnas intressen.

Obligationsvillkoren tillåter angivna majoriteter att binda alla obligationsinnehavare, inklusive obligationsinnehavare som inte har deltagit och röstat vid det aktuella mötet eller skriftliga förfaranden (såsom tillämpligt) eller som har röstat på annat vis än krävd majoritet, till beslut som är fattade vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört obligationsinnehavarmöte eller skriftligt förfarande (såsom tillämpligt). Följaktligen finns det en risk att majoritetens handlande i sådana fall kommer att påverka innehavarnas rättigheter på ett sätt som är oönskat för vissa obligationsinnehavare.

Överlåtelse restriktioner avseende Obligationerna

Obligationerna har inte och kommer inte registreras under U.S. Securities Act of 1933, såsom i kraft från tid till annan, eller någon annan amerikansk värdepapperslag. Förutom i vissa undantagsfall får en obligationsinnehavare därför inte erbjuda eller sälja Obligationerna i USA. Emittenten har inte åtagit sig att registrera Obligationerna under U.S. Securities Act of 1933 eller någon annan amerikansk värdepapperslag. Emittenten har inte heller registrerat Obligationerna under något annat lands värdepapperslagar. Det är upp till varje potentiell investerare att försäkra sig om att erbjudandet och försäljningen av Obligationerna efterlever all tillämplig värdepapperslag. På grund av dessa restriktioner finns det en risk att obligationsinnehavaren inte kan sälja Obligationerna vid önskad tidpunkt. Överlåtelse restriktionerna för Obligationerna kan påverka vissa obligationsinnehavare negativt.

Risker relaterade till clearing och avveckling i Euroclear Sweden AB:s kontobaserade system

Obligationerna kommer att anslutas till Euroclear Sweden AB:s kontobaserade system varför inga fysiska värdepapper kommer att ges ut. Clearing och utbetalning vid handel med Obligationerna kommer att ske i Euroclear Sweden AB:s kontobaserade system liksom utbetalning av ränta och inlösen av kapitalbelopp. Investerna är därför beroende på funktionaliteten av Euroclear Sweden AB:s kontobaserade system för clearing, utbetalning, betalning och andra uppgifter eller funktionaliteter avseende Obligationerna som adresseras av Euroclear Sweden AB:s kontobaserade system och eventuella problem därav kan ha en negativ inverkan på betalning av ränta och inlösen av kapitalbeloppet under Obligationerna.

Risikfaktorer (forts.)

Introduktion | Bolaget | Projektportföljen | Marknaden | **Risikfaktorer** | Q&A | Appendix

Förmåga att agera i enlighet med Obligationsvillkoren

Emittenten är förpliktad att efterleva Obligationsvillkoren genom att, bland annat, betala ränta på Obligationerna. Händelser bortom Koncernens kontroll, inkluderat förändringar av de ekonomiska och affärsmässiga förhållanden under vilka som Koncernen bedriver sin verksamhet, kan påverka Koncernens förmåga att agera i enlighet med, till exempel, åtagandena som framgår av Obligationsvillkoren. Ett brott mot Obligationsvillkoren skulle kunna utgöra uppsägningsgrund enligt Obligationsvillkoren, vilket skulle kunna leda till en acceleration av Obligationerna, vilket i sin tur skulle kunna resultera i att Emittenten måste återbetala obligationsinnehavarna. Det är möjligt att Emittenten inte kommer att ha tillräckligt kapital vid tidpunkten för återbetalning för att kunna genomföra den begärda återbetalningen av Obligationerna.

Valutarisk

Obligationerna kommer att vara denominerade och betalas i SEK. Om obligationsinnehavare mäter sin avkastning i annan valuta än SEK kommer en investering i Obligationerna att medföra valutarelaterade risker till följd av, bland annat, möjliga betydande ändringar i värdet av SEK i förhållande till valutan som investerare mäter avkastningen på sina investeringar i. Detta kan orsaka en minskning av Obligationernas effektiva avkastning under den angivna räntan för Obligationerna och kan leda till en förlust för investerare när avkastningen på Obligationerna räknas om till valutan som investerare mäter avkastningen på deras investeringar i. Som ett resultat finns det en risk att investerare kan erhålla mindre ränta eller kapital än vad som förväntats, eller ingen ränta eller kapital.

Säljoption

Enligt Obligationsvillkoren är Obligationerna föremål för förtida betalning enligt varje obligationsinnehavares option (säljoption) vid en händelse eller en serie av händelser som föranleder att den enda ägaren av Emittenten, vilket är Thomas Andréasson, upphör att äga, direkt eller indirekt, (a) 100 procent av aktierna och rösterna i Emittenten, eller (b) rätten att, direkt eller indirekt, tillsätta eller avsätta alla eller majoriteten av styrelseledamöterna i Emittenten. Det föreligger dock en risk att Emittenten inte kommer att ha tillräckliga medel vid tidpunkten för en sådan förtida återbetalning för att kunna genomföra den begärda förtida återbetalningen av Obligationerna, vilket skulle kunna påverka Emittenten negativt, exempelvis genom att orsaka insolvens eller orsaka att en uppsägningsgrund enligt Obligationsvillkoren aktualiseras, och således negativt påverka alla obligationsinnehavare och inte enbart de som väljer att utnyttja sin säljoption.

Den enda ägaren av Emittenten, Thomas Andréasson, har personligen gått i borgen för vissa lån till förmån för vissa långivare för, inklusive men inte begränsat till, Emittentens och dess Dotterbolags förpliktelser och skyldigheter under sådan finansiell skuldsättning. Skulle sådana långivare verkställa sådant borgensåtagande med anledning av en uppsägningsgrund under sådana lån, finns en risk att Thomas Andréasson kan behöva sälja sina aktier i Emittenten för att kunna fullgöra sitt borgensåtagande, vilket kan orsaka en ägarförändring och därmed trigga säljoptionen för obligationsinnehavare såsom beskrivet ovan.

Risker relaterade till förtida återbetalning av obligationerna

Enligt Obligationsvillkoren har Emittenten förbehållits sig möjligheten att utan någon återköpspremie återbetala alla utestående Obligationer från och med den dag som inträffar 18 månader från den första emissionsdagen. Det föreligger en risk att Obligationernas marknadsvärde är högre än det nominella beloppet och att det inte är möjligt för obligationsinnehavarna att återinvestera sådana medel till en effektiv räntesats som är lika hög som räntesatsen för Obligationerna och att de enbart kan återinvestera sådana medel till en betydligt lägre räntesats.

Vad är planen med de andra projekten i portföljen som Koncernen ej äger?

TAFAB har flera alternativ, inklusive försäljning av projekten innan detaljplaner har godkänts och återstående anskaffningskostnad inbetalats. Ett annat alternativ är att ta in en samarbetspartner att utveckla projekten med tillsammans.

Hur kommer Koncernen att betala ränta efter 12 månader?.

Koncernen avser att betala ränta för de återstående 24 månaderna med intäkter från vinstdelningsavtalet med FFAB, genom successiva avyttringar av projekt tillsammans med samarbetspartner eller genom en eventuell efterföljande obligationsemission.

Vad var det för händelse som låg bakom förlikningen mellan BRF Villa Norrviken och Thomas Andréasson?

2010 förvärvade Thomas en lägenhet som en privat investering i BRF Villa Norrviken. Han uppmanades senare att ta en plats i styrelsen för bostadsföreningen som han accepterade. Under sin tid i styrelsen utfördes byggarbeten i föreningen av en oberoende entreprenör. Renoveringen och andra förbättringar godkändes senare inte under en inspektion och föreningens nya styrelse, som Thomas inte längre var en del av, hävdade att Thomas var ansvarig för situationen och resulterade i en konflikt. Konflikten avslutades senare när Thomas senare betalade över 1 miljon kronor för att slutföra byggandet eftersom det var i hans eget intresse att få inspektionsgodkännandet så att han kunde sälja lägenheten.

Hur har företaget påverkats av Covid-19 pandemin?

TAFAB har inte märkt av någon märkbar effekt av Covid-19. Primärt och att arbetet med detaljplan har kunnat fortskrida trots Covid-19 genom arbete hemifrån. Något längre handläggningstid och svarstid från berörda myndigheter har noterats.

Finns några andra långfristiga skulder i företaget utöver obligationerna?

Genom obligationsemissionen samlar Koncernen upp de externa utestående skulder som finns till ett enda skuld. Utöver obligationen finns efterställda lån från ledning och styrelse till ett värde om SEK 27,3m.

Vad händer ifall detaljplan ej godkänns eller att ingen samarbetspartner går att hitta för vidareutveckling av portföljprojekten?

Ifall godkännande av detaljplaner uteblir finns fortfarande substantiella värden att tillgå i form av fastigheten i Nydal (SEK 33m), vinstdelningsavtalet med FFAB samt återbetalning av investerat kapital i FFAB projekt (SEK 97m + 29,47m). Om detaljplaner godkänns men ingen lämplig samarbetspartner kan hittas har företaget möjlighet att avvakta tills lämplig samarbetspartner går att hitta, alternativt att realisera den substantiella värdeökning som uppskattats av värderingsman.

Vad är uppgörelsen angående det vinstdelningsavtal gällande Nydal som finns med nuvarande partner?

I dagsläget finns ett vinstdelningsavtal med en partner angående fastigheten i Nydal. Enligt vinstavtalet tillfaller 15% av nettovinsten nuvarande partner vid en försäljning av byggrätterna. Nettovinsten beräknas som försäljningspriset av byggrätterna, minus kostnader för arbete och investeringar kopplade till framtagandet av detaljplan. TAFAB avser att köpa ut partnern i närtid, vilket i så fall kommer att häva uppgörelsen.

Hur kommer TAFAB att återbetala obligationen?

TAFAB avser att återbetala obligationen genom försäljning av projekt, alternativt genom refinansiering.

Genova och Wallenstam får markanvisningar i Knivsta

Publicerades 2019-11-13



Genova Property Group och Wallenstam AB blir ankarbyggherrar för området Västra Knivsta.

Det är kommunstyrelsen i Knivsta kommun har beslutat att utse Genova och Wallenstam till två av fyra ankarbyggherrar för Västra Knivsta. Avtalet innebär en option att förhandla med kommunen om en markanvisning för bostadsbebyggelse inom programområdet. I och med det får man bygga cirka 250 lägenheter vardera för de fyra bolagen som även kommer bilda en gemensam referensgrupp.

Detta är en del i Knivstas långsiktiga åtagande om bebyggelse av 15.000 nya bostäder i områdena Alsike och Nyda i ortens västra delar fram till och med år 2057.

Byggnationerna genomförs på grund av det nya fyrspåret för pendeltågstrafik mellan Stockholm och Uppsala kommer passera Knivsta i form av den nya station Alsike.

Wallenstam

G E N O V A



Projektbeskrivning

Introduktion | Bolaget | Projektportföljen | Marknaden | Riskfaktorer | Q&A | **Appendix**

Nydal		Projekt A		Projekt B & C	
Beskrivning	Traditionell byggmetod	Beskrivning	Traditionell byggmetod	Beskrivning	Traditionell byggmetod. Hyresrätter genom forward-funding
Case		Case		Case	
BTA	25 000	BTA	20 322	BTA	17 094
BOA	18 750	BOA	15 060	BOA	12 878
Lokaler, area		Lokaler, area		Lokaler, area	85
P-plats, garage		P-plats, garage		P-plats, garage	100
P-plats		P-plats	92	P-plats	27
Antal lgh	416	Antal lgh	349	Antal lgh	285
Antal lokaler		Antal lokaler		Antal lokaler	2
Snitt kvm/lägenhet	45	Snitt kvm/lägenhet	43	Snitt kvm/lägenhet	45
Utvecklingsarea, gård		Utvecklingsarea, gård		Utvecklingsarea, gård	
Snittpris hyresrätt/kvm	SEK 47 000	Snittpris hyresrätt/kvm	SEK 51 100	Snittpris hyresrätt/kvm	SEK 50 000
Snittpris bostadsrätt/kvm	SEK 47 000	Snittpris bostadsrätt/kvm	SEK 53 000	Snittpris bostadsrätt/kvm	SEK 50 000
Lån i förening/kvm	SEK 12 000	Lån i förening/kvm	SEK 12 500	Lån i förening/kvm	SEK 12 500
Byggtid		Byggtid		Byggtid	
Mark	TBA	Mark	6 månader	Mark	6 månader
Hus	TBA	Hus	25 månader	Hus	25 månader

Projektkalkyl: Nydal

Nydal: hyresrätter				Nydal: hyresrätter 60%, bostadsrätter 40%			
Projektkalkyl	2020-03-02		Total	Projektkalkyl	2020-03-02	2020-03-02	Total
(SEKm)	Hyresrätter (100%)			(SEKm)	Hyresrätter (60%)	Bostadsrätter (40%)	
Förvärvskostnad	43,5		43,5	Förvärvskostnad	26,1	17,4	43,5
Exploateringskostnad				Exploateringskostnad			
Totalentreprenad	515,6		515,6	Totalentreprenad	309,4	206,2	515,6
Byggherrekostnader (inkl. egen tid, OH/Adm.)	61,8		61,8	Byggherrekostnader (inkl. egen tid, OH/Adm.)	37,1	28,9	66,0
Risk och ÅTA	25,8		25,8	Risk och ÅTA	15,5	10,3	25,8
Total utvecklingskostnad	646,7		646,7	Total utvecklingskostnad	372,6	262,8	635,4
Värde, bostäder	881,2		881,2	Värde, bostäder	528,7	352,5	881,2
Värde, inv.bidrag				Värde, inv.bidrag			
Värde, lån i förening				Värde, lån i förening		90,0	90,0
Totala intäkter	881,2		881,2	Totala intäkter	528,7	442,5	971,2
Projektvinst	234,5		234,5	Projektvinst	156,1	179,7	335,8
Projektmarginal	26,6%		26,6%	Projektmarginal	25,3%	39,6%	31,8%
Utgifter från vinsdelningsavtal			TBD	Utgifter från vinsdelningsavtal			TBD

Not: Det finns ett vinstdelningsavtal gällande vinster från byggrätterna, efter investeringskostnader. 15% av nettovinsten tillfaller den nuvarande delägaren av projektet
 Källa: Information från Koncern

Projektkalkyl: Projekt A

Projekt A: hyresrätter			
Projektkalkyl (SEKm)	2020-03-11 Lamellhus, Hyresrätter	2020-03-11 Punkthus, Hyresrätter	Total
Förvärvskostnad	107,5	85,5	193,0
Exploateringskostnad	6,3	6,2	12,5
Totalentreprenad	240,0	194,7	434,7
Byggherrekostnader (inkl. egen tid, OH/Adm.)	30,0	25,0	55,0
Risk och ÄTA	10,0	10,0	20,0
Total utvecklingskostnad	393,8	321,4	715,2
Värde, bostäder	423,3	346,3	769,6
Värde, inv.bidrag	8,2	5,0	13,2
Värde, lån i förening			
Totala intäkter	431,5	351,3	782,8
Projektvinst	37,7	29,9	67,6
Projektmarginal	8,7%	8,5%	8,6%

Projekt A: bostadsrätter			
Projektkalkyl (SEKm)	2020-03-11 Lamellhus, Bostadsrätter	2020-03-11 Punkthus, Bostadsrätter	Total
Förvärvskostnad	107,5	85,5	193,0
Exploateringskostnad	6,3	6,2	12,5
Totalentreprenad	240,0	194,7	434,7
Byggherrekostnader (inkl. egen tid, OH/Adm.)	29,0	30,0	59,0
Risk och ÄTA			40,0
Total utvecklingskostnad	10,0	10,0	20,0
	432,8	326,4	759,2
Värde, bostäder			
Värde, inv.bidrag	394,0	359,0	753,0
Värde, lån i förening	7,4	5,0	12,4
Totala intäkter	103,5	84,7	188,2
	504,9	448,7	953,6
Projektvinst			
Projektmarginal	72,1*	122,3*	194,4

* Finansieringskostnad ej inkluderad

Projektkalkyl: Projekt A (forts.)

Introduktion | Bolaget | Projektportföljen | Marknaden | Riskfaktorer | Q&A | **Appendix**

Projekt A: blandning mellan hyres ratter och bostadsrätter			
Projektkalkyl (SEKm)	2020-03-11 Lamellhus, Hyresrätt	2020-03-11 Punkthus, Bostadsrätt	Total
Förvärvskostnad	107,5	85,5	193,0
Exploateringskostnad	6,3	6,2	12,5
Totalentreprenad	240,0	194,7	434,7
Byggherrekostnader (inkl. egen tid, OH/Adm.)	30,0	30,0	60,0
Risk och ÄTA	10,0	10,0	20,0
Total utvecklingskostnad	393,8	326,4	720,3
Värde, bostäder	423,3	359,0	782,3
Värde, inv.bidrag	8,2	5,0	13,2
Värde, lån i förening		84,7	84,7
Totala intäkter	431,5	448,7	880,2
 Projektvinst	 37,7	 122,3	 160,0
Projektmarginal	8,7%	27,3%	18,2%

Projektkalkyl: Projekt B & C

Introduktion | Bolaget | Projektportföljen | Marknaden | Riskfaktorer | Q&A | **Appendix**

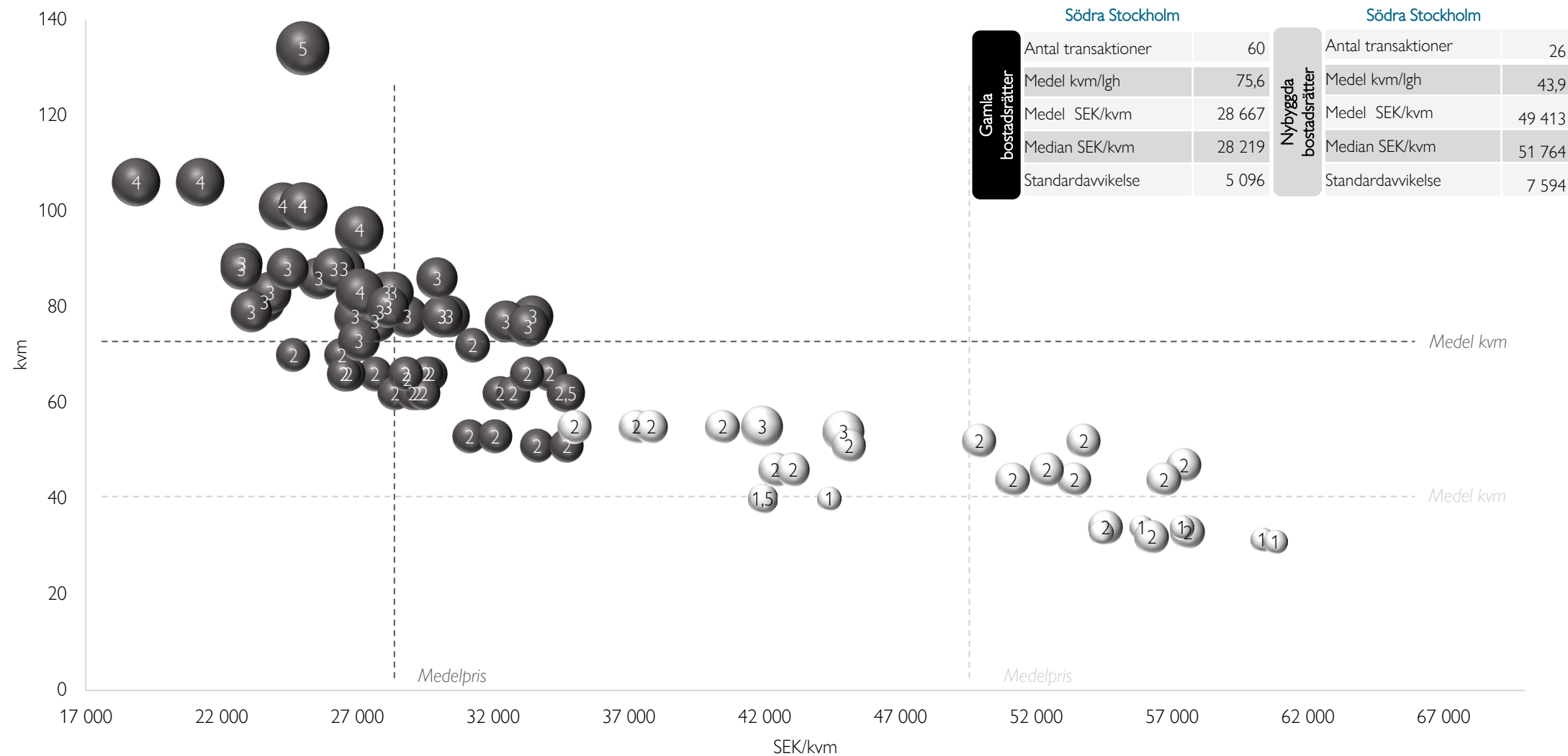
Projekt B & C: hyresrätter			
Projektkalkyl (SEKm)	2020-03-02 Projekt B Hyresrätter	2020-03-02 Projekt C* Hyresrätter	Total
Förvärvskostnad	71,9	37,5	109,4
Exploateringskostnad	4,0	2,5	6,5
Totalentreprenad	262,7	129,3	392,0
Byggherrekostnader (inkl. egen tid, OH/Adm.)	29,6	17,3	46,9
Risk och ÄTA	10,0	10,0	20,0
Total utvecklingskostnad	378,2	196,6	574,8
Värde, bostäder	410,0	213,0	623,0
Värde, inv.bidrag	6,1		6,1
Värde, lån i förening			
Totala intäkter	416,1	213,0	629,1
Projektvinst	37,9	16,4	54,3
Projektmarginal	9,1%	7,7%	8,6%

Projekt B & C : blandning av hyresrätter och bostadsrätter			
Projektkalkyl (SEKm)	2020-03-02 Projekt B Hyresrätter	2020-03-02 Projekt C Bostadsrätter	Total
Förvärvskostnad	71,9	37,5	109,4
Exploateringskostnad	4,0	2,5	6,5
Totalentreprenad	262,7	129,3	392,0
Byggherrekostnader (inkl. egen tid, OH/Adm.)	29,6	20,3	49,9
Risk och ÄTA	10,0	10,0	20,0
Total utvecklingskostnad	378,2	199,6	577,8
Värde, bostäder	410,0	213,0	623,0
Värde, inv.bidrag	6,1		6,1
Värde, lån i förening		55,7	55,7
Totala intäkter	416,1	268,7	684,8
Projektvinst	37,9	69,1	107,0
Projektmarginal	9,1%	25,7%	15,6%

* Projekt C kommer sannolikt inte att utvecklas till hyreslägenheter då berörd kommun har uttryckt intresse för att utveckla området till bostadsrätter
Källa: Information från Koncern

Nyligen genomförda fastighetstransaktioner: Södra Stockholm

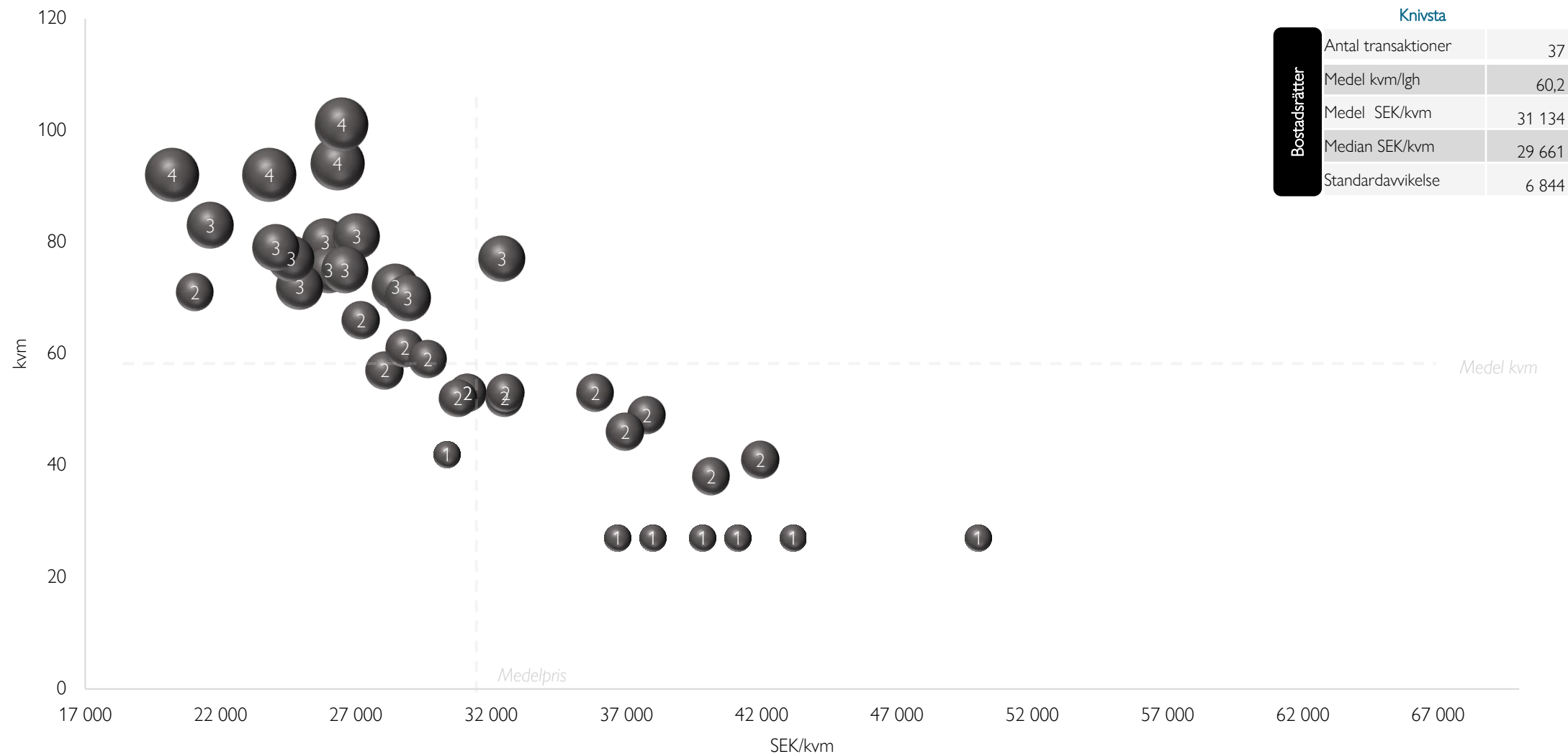
Introduktion | Bolaget | Projektportföljen | Marknaden | Riskfaktorer | Q&A | **Appendix**



* Avslutade fastighetstransaktioner i Södra Stockholm, läge 1&2, 2020-01-01 till 2020-06-02
 Not: Storlek på sfären och dataetiketten representerar antalet rum i varje transaktion
 Källa: Booli, Forum Fastighetsekonomi AB

Nyligen genomförda fastighetstransaktioner : Knivsta

Introduktion | Bolaget | Projektportföljen | Marknaden | Riskfaktorer | Q&A | **Appendix**



* Avslutade fastighetstransaktioner i Knivsta 2020-01-01 till 2020-06-02
 Not: Storlek på sfären och dataetiketten representerar antalet rum i varje transaktion
 Källa: Booli, Forum Fastighetsekonomi AB

Koncernens räkenskaper

T. Andréasson Fastighetsaktiebolag		
Resultaträkning	2019-07-01	2018-07-01
(SEK)	2019-12-31	2019-06-30
Nettoomsättning	95 915 009	0
Övriga rörelseintäkter	19 889 445	0
	115 804 454	0
Rörelsens kostnader		
Råvaror och förnödenheter	- 95 186 825	0
Övriga externa kostnader	- 5 739 865	- 869 696
Personalkostnader	- 560 558	- 146 968
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	- 69 792	0
Resultat från andelar i koncernföretag	18 980 806	0
Resultat från andelar i koncernföretag	13 409 899	12 940 000
Övriga rörelsekostnader	- 981 745	0
Rörelseresultat	45 656 374	11 923 336
Resultat från finansiella investeringar		
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	- 602	0
Resultat från övrigt värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	87 250	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	178 110	199 842
Räntekostnader och liknande resultatposter	- 2 723 674	- 63 905
Resultat efter finansiella poster	43 197 458	12 059 273
Uppskjuten skatt	- 5 081 623	0
ÅRETS RESULTAT	38 115 835	12 059 273

Koncernens räkenskaper (forts.)

Introduktion | Bolaget | Projektportföljen | Marknaden | Riskfaktorer | Q&A | **Appendix**

T. Andréasson Fastighetsaktiebolag Balansräkning (SEK)	2019-12-31	2019-06-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	37 078 210	0
Inventarier, verktyg och installationer	198 184	0
Pågående nyanläggningar, förskott materiella anläggningstillg	19 918 868	0
	57 195 262	0
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag	567 500	75 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13 773 375	0
Fordringar hos intresseföretag	0	113 000
Andra långfristiga fordringar	16 540 000	1 900 000
	30 880 875	2 088 000
Summa anläggningstillgångar	88 076 137	2 088 000

T. Andréasson Fastighetsaktiebolag Balansräkning (SEK)	2019-12-31	2019-06-30
TILLGÅNGAR (forts.)		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	167 000	0
Fordringar hos intresseföretag	150 000	0
Övriga fordringar	43 239 876	18 280 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 296 443	1 094 888
	44 853 319	19 375 638
Kassa och bank	1 657 103	48 679
	46 510 422	48 679
SUMMA TILLGÅNGAR	134 586 559	21 512 317

Koncernens räkenskaper (forts.)

Introduktion | Bolaget | Projektportföljen | Marknaden | Riskfaktorer | Q&A | **Appendix**

T. Andréasson Fastighetsaktiebolag Balansräkning (SEK)	2019-12-31	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	1 000 000	1 000 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	8 775 443	6 666 170
Årets resultat	38 115 835	12 059 273
	46 891 278	18 725 443
Summa eget kapital	47 891 278	19 725 443

T. Andréasson Fastighetsaktiebolag Balansräkning (SEK)	2019-12-31	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER (forts.)		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	29 487 009	500 000
Övriga långfristiga skulder	9 260 000	850 000
	38 747 009	1 350 000
Kortfristiga skulder		
Avsättningar för skatter	5 081 623	0
Skatteskulder	3 600	
Leverantörsskulder	1 740 194	220 756
Övrigt kortfristiga skulder	40 315 186	6 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	807 669	209 373
	47 948 272	436 874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	134 586 559	21 512 317

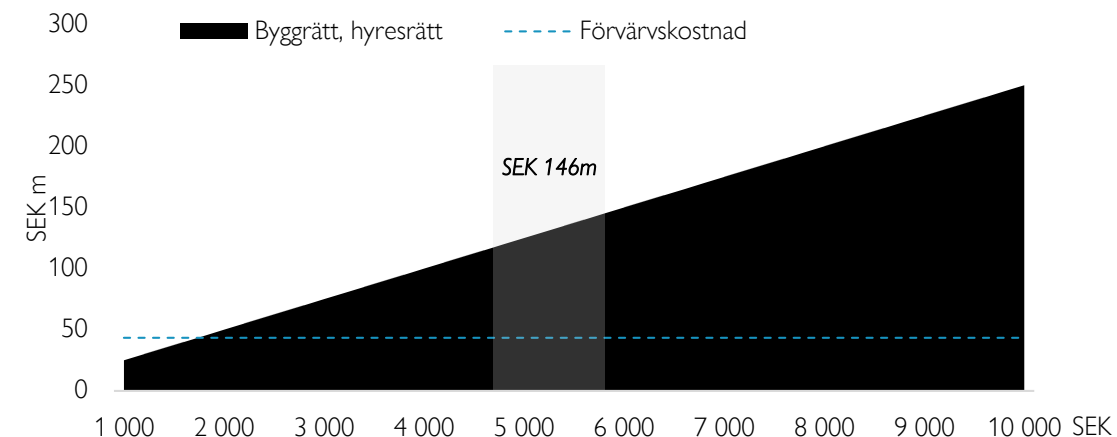
Känslighetsanalys: Nydal

Brytpunkt

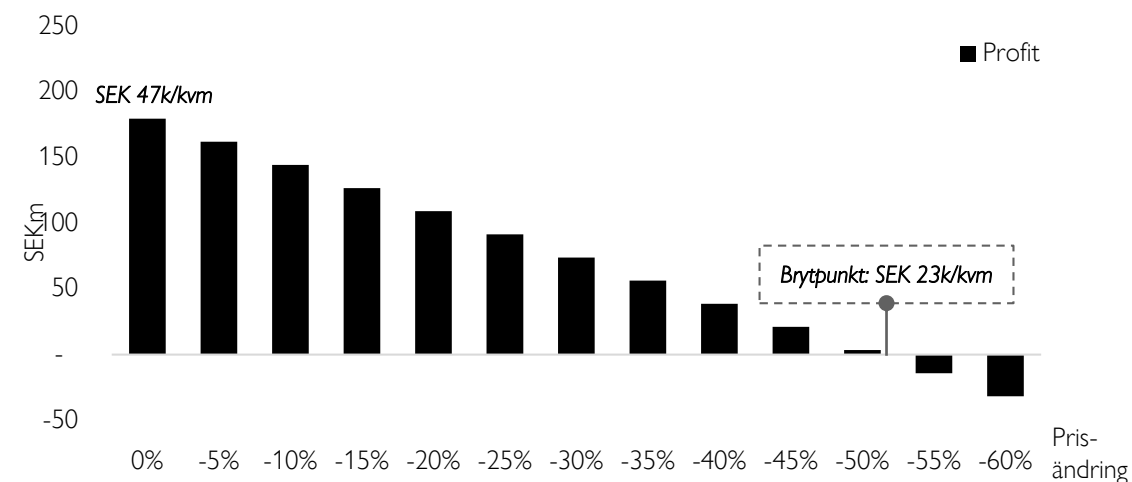
Koncernen har flera alternativ avseende fastigheten och kan antingen realisera värdet innan detaljplanen har godkänts, efter godkännande eller hitta en lämplig samarbetspartner och utveckla projektet.

- Om koncernen väljer att realisera sin vinst och sälja byggrätterna när detaljplanen godkänns, krävs ett pris på minst **SEK 2,2k/kvm BTA**. Den sista värderingen av byggrätterna som hyresbostäder värderade projektet till **SEK 5,8k/kvm BTA**, motsvarande **SEK146m**
- Om Koncernen får godkänt att utveckla bostadsrätter på fastigheten beräknas det aktuella försäljningspriset till SEK 47k/kvm, med en brytpunkt runt ca. **SEK 23k/kvm**

Känslighetsanalys: byggrätter



Känslighetsanalys: 40% bostadsrätter



Not: Känslighetsanalys av bostadsrättsföreningar antar konstanta lån i förening om SEK 12 000 /kvm. Vänligen se riskfaktorer relaterade till värderingen av fastigheter och projekt

Känslighetsanalys: Projekt A

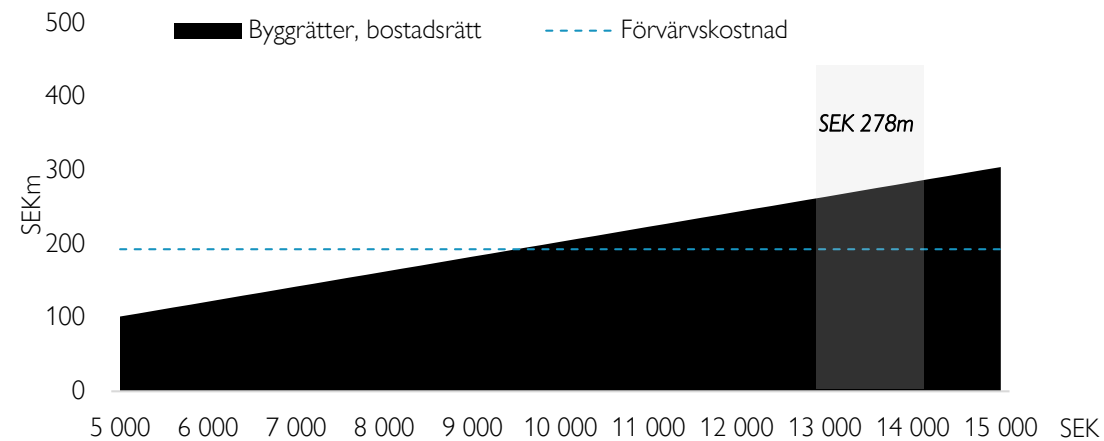
Introduktion | Bolaget | Projektportföljen | Marknaden | Riskfaktorer | Q&A | **Appendix**

Brytpunkt

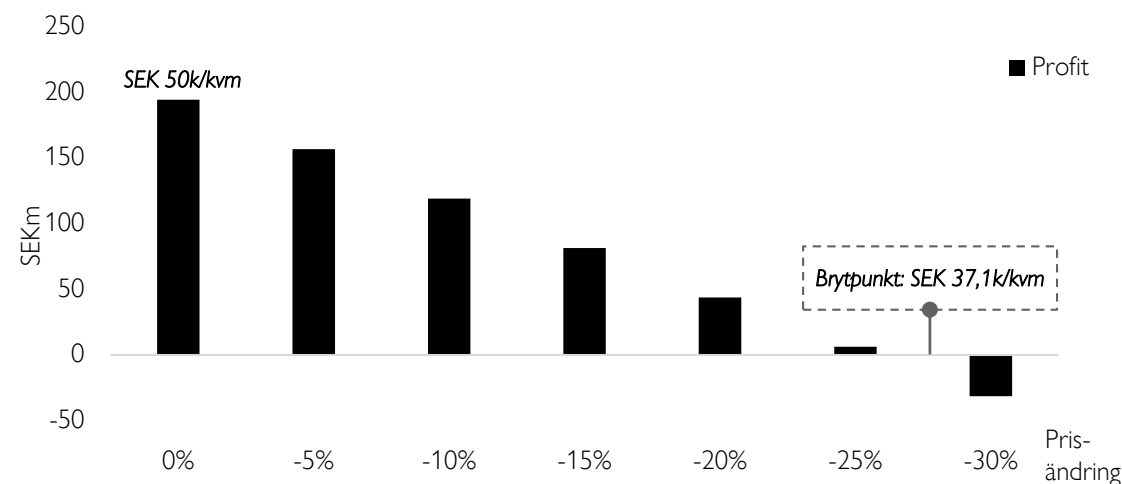
Med en grund i den senast genomförda värderingen visar en känslighetsanalys, som håller allt konstant och ändrar en variabel, att det finns en betydande felmarginal från nuvarande budgeterade nivåer.

- En värdering av Projekt A som bostadsrätter och byggrätter utfördes av Forum Fastighetsekonomi AB. Värdet på fastigheten bedöms uppgå till SEK 13,7k/kvm BTA. +/- 10%, resulterar i ett byggrättsvärde om SEK 250-300m. Detta är långt över brytpunkten på 9,5k/kvm BTA
- Om bostadsrätter byggs på fastigheten beräknas det aktuella försäljningspriset till SEK 50k/kvm, samt ha en brytpunkt på ca. SEK 37,1k/kvm

Känslighetsanalys: byggrätter



Känslighetsanalys: 100 % bostadsrätter



Not: Känslighetsanalys av bostadsrättsföreningar antar konstanta lån i förening om SEK 12 500 /kvm. Vänligen se riskfaktorer relaterade till värderingen av fastigheter och projekt

Känslighetsanalys: Projekt B & C

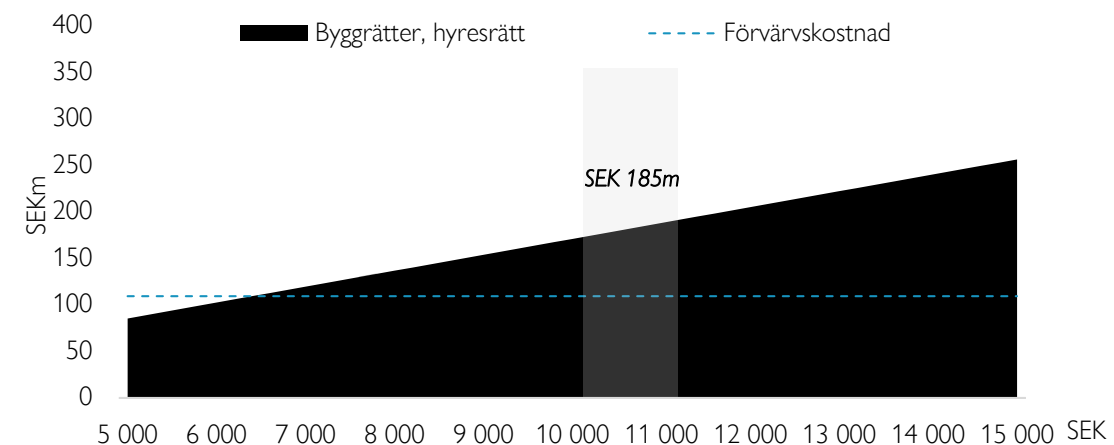
Introduktion | Bolaget | Projektportföljen | Marknaden | Riskfaktorer | Q&A | **Appendix**

Brytpunkt

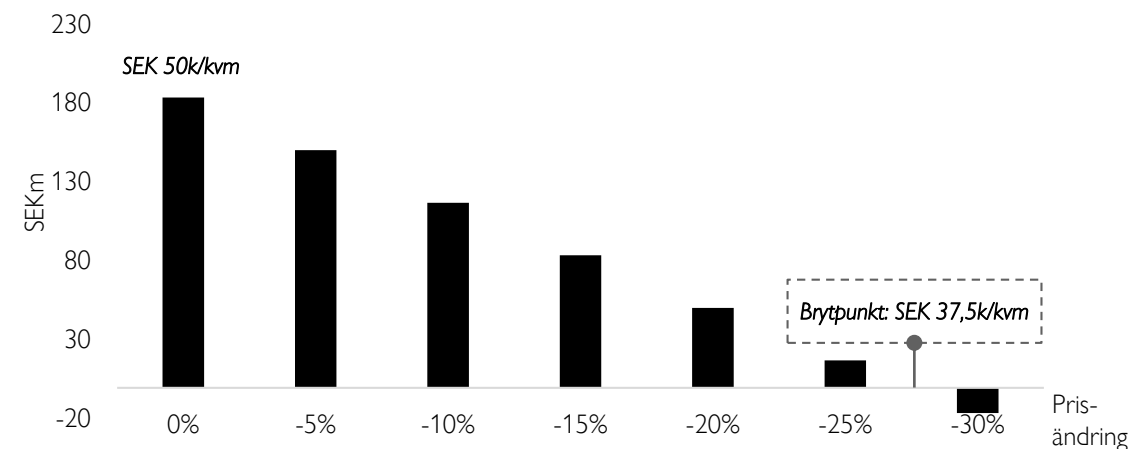
Om Koncernen ej hittar en lämplig samarbetspartner att utveckla projektet med finns möjligheten att sälja projektet innan eller efter att detaljplan blivit godkänd.

- Om koncernen väljer att realisera sin vinst och sälja byggrätterna vid godkännande av detaljplan, krävs ett pris om minst **SEK 6,4k/kvm BTA**. Den senaste värderingen av byggrätterna som bostadsrätter värderar dem till **SEK 10,8 k/kvm BTA**
- Om Koncernen får detaljplan godkänd gällande utveckling av bostadsrätter på fastigheten, beräknas brytpunkten för lönsamhet ligga runt till **SEK 28,5k/kvm**. Markant lägre än beräknat försäljningspris om **SEK 50k/kvm**.

Känslighetsanalys: byggrätter



Känslighetsanalys: 100 % bostadsrätter



Not: Känslighetsanalys av bostadsrättsföreningar antar konstanta lån i förening om SEK 12 500 /kvm. Vänligen se riskfaktorer relaterade till värderingen av fastigheter och projekt

