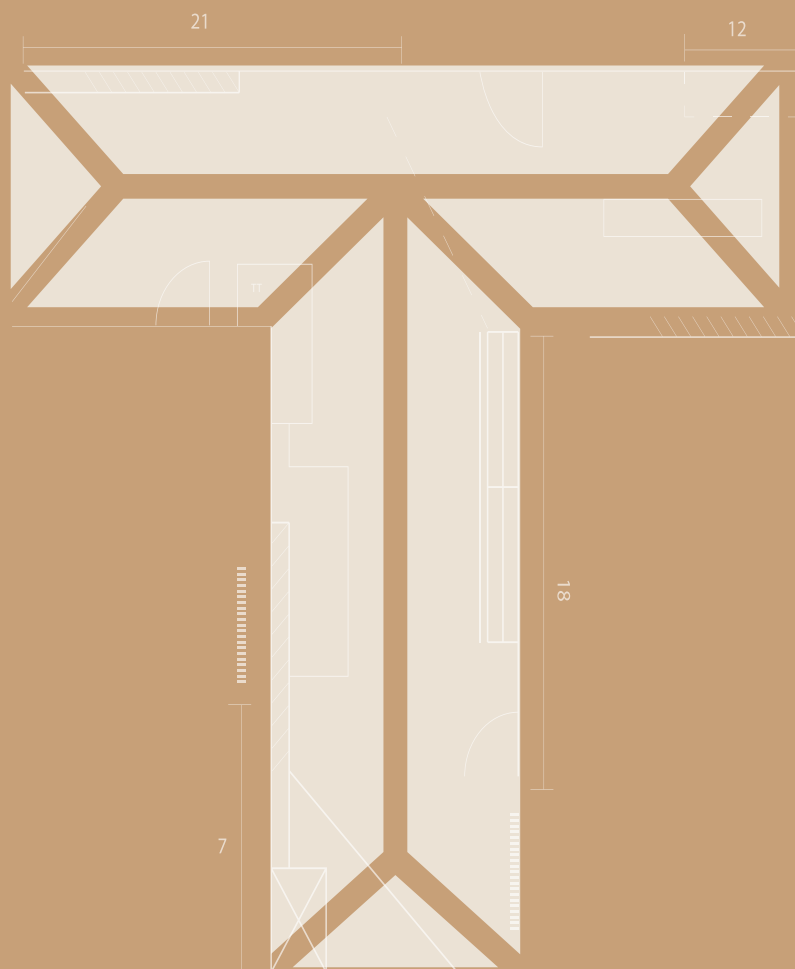




DELÅRSRAPPORT

JANUARI - SEPTEMBER 2015

TOBIN PROPERTIES AB (PUBL): DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2015

Tobin Properties är ett fastighetsutvecklingsföretag med inriktning på bostäder. Tobin Properties förvärvar och utvecklar fastigheter i utmärkta bostadslägen, främst i Stockholm med närförorter.

Avanza Bank AB är Bolagets Certified Adviser.

KVARTALET JULI - SEPTEMBER 2015

- Under rapportperioden har Tobin Properties tecknat bindande avtal om försäljning av lägenheter till ett värde om 160 MSEK inklusive långsiktiga fastighetslån i bostadsrättsföreningarna.
- Nettoomsättningen inklusive övriga rörelseintäkter uppgick till 3 190 (857) KSEK.
- Periodens resultat uppgick till -2 987 (-3 602) KSEK.
- Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 262 598 (309 580) KSEK, motsvarande -4,9 (-2,1) SEK per stamaktie och motsvarande 121,5 (133,0) SEK per preferensaktie.
- Likvida medel uppgick vid periodens slut till 25 219 (20 567) KSEK.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- Den 1 juli tillträdde Tobin Properties Slaktaren 12 i Sundbyberg.
- Tobin Properties förvärvade den 3 juli tomträtten till fastigheten Gladan 5 i Stadshagen på Västra Kungsholmen i Stockholm. Fastigheten har en uthyrbar area om cirka 4 200 kvm och är fullt uthyrd till en gymnasieskola. Tillträde av fastigheten är planerad till kvartal 4 2015.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Efter rapportperiodens utgång har Tobin Properties tecknat bindande avtal om försäljning av lägenheter till ett värde om 54 MSEK inklusive lån i bostadsrättsföreningarna. Totalt värde på Tobin Properties samtliga bindande avtal om försäljning av ännu ej upplåtna lägenheter inklusive lån i bostadsrättsföreningarna uppgår per rapportdagen 2015-11-30 till 1 796 MSEK, varav 825 MSEK har tecknats under 2015. I totalsiffran ingår en avtalsvolym om 1 360 MSEK från delägda projekt. Tobin Properties andel av volymen i de delägda projekten uppgår till 575 MSEK.
- Tobin Properties har den 4 november förvärvat Patriam ABs andel i projekt Brofästet i Norra Djurgårdsstaden. Genom transaktionen blir Tobin Properties ägare till 100 procent av projekt Brofästet. Samtidigt har Patriam AB förvärvat Tobin Properties andel i projekt Kvarteret G på Nya Årstafältet och blir därmed ägare till 100 procent av projekt Kvarteret G. Transaktionen genomförs genom överlåtelse av aktier.
- Tobin Properties har låtit genomföra en s.k. book-building avseende en planerad nyemission av onoterade stamaktier till institutionella svenska och internationella investerare. Intresset har varit stort och bolaget har erhållit förbindelser att teckna upp till 1 875 000 stamaktier till en teckningskurs om 80,10 kronor per aktie eller sammanlagt upp till cirka 150 miljoner kronor. Tobin Properties har kallat till en extra bolagsstämma den 28 december för att besluta om de ändringar av bolagets bolagsordning som erfordras för att genomföra kapitalanskaffning. I samband med den extra bolagsstämman avser styrelsen att, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 20 maj 2015, besluta om en riktad nyemission till de investerare som lämnat förbindelser.

VD HAR ORDET

Under årets tre första kvartal har flera av våra projekt både säljstartats och byggstartats. Det innebär att en stor andel av vår portfölj befinner sig i någon av dessa faser. De risker som är förknippade med tidigare faser i ett projekt har därmed också minskat i vår portfölj.

Vi arbetar systematiskt för att upprätthålla en kontrollerad tillväxt. Vid varje enskilt förvärv görs en bedömning om det är ett projekt som passar in i vår portfölj baserat på faktorer som pris och läge, men också utifrån vilka faser övriga befintliga projekt i portföljen befinner sig i.

Tobin Properties är nu i ett läge där vi är redo att ta oss an nya projekt. Genom en pågående riktad emission av stamaktier om 150 MSEK kommer vi att öka vår finansiella flexibilitet samt öka möjligheten att förvärva nya projekt och därigenom utöka vår pipeline. Intresset har varit stort och vi har nu en fulltecknad orderbok.

Tobins projektportfölj har sedan starten vuxit från 320 MSEK till dagens värde motsvarande ca 5 MDR SEK. Vår styrka ligger i att vi förstår våra kunder och vad de efterfrågar. Våra projekt utgår alltid från kundens behov och målet är att ta fram bostäder som engagerar och ger högre livskvalitet med en arkitektur och design som särskiljer sig - ett koncept som visat sig framgångsrikt.

Även de marknadsmässiga förutsättningarna har varit fortsatt positiva under kvartalet. Det finns en stark underliggande efterfrågan på nya bostäder. Bostadsproduktionen har inte kommit ifatt efterfrågan vilket innebär att det finns ett högt efterfrågetryck på nyproduktion. Oavsett marknadsläge är dock det viktigaste för Tobin Properties att vi hanterar våra risker på ett strukturerat och disciplinerat sätt i kombination med att vi erbjuder bostadsköparna vad de efterfrågar. Tobin Properties har såväl ett väldefinierat köpstarkt kundsegment som en upparbetad kunskap om vad våra kunder vill ha, vilket stärker vår position på marknaden och skapar goda förutsättningar för framtida tillväxt.

Under kvartalet har Tobin Properties förvärvat en tomträtt på Västra Kungsholmen, vilket vi nämnde redan i förra kvartalsrapporten. Fastigheten har en uthyrbar area om cirka 4 200 kvm och är fullt uthyrd till en gymnasieskola. Vår avsikt är att ta fram en ny detaljplan för att utveckla fastigheten. Efter tredje kvartalets utgång har vi även förvärvat Patriam ABs andel i projekt Brofästet i Norra Djurgårdsstaden, vilket innebär att vi numera är ägare till 100 procent av projektet. Samtidigt har vi avyttrat vår andel i ett mindre projekt på Årstafältet till Patriam. Västra Kungsholmen och Norra Djurgårdsstaden är områden som passar väl in i vår strategi om att genomföra utvecklingsprojekt i attraktiva storstadslägen. Båda områdena utgör framväxande attraktiva stadsmiljöer och erbjuder mycket av det som våra kunder efterfrågar.

Tobin Properties övergripande finansiella målsättning är att projekten i genomsnitt skall leverera 20 procent i projektmarginall. Vår nuvarande projektportfölj, möjligheterna på marknaden samt Tobin Properties arbetsmetodik gör att vi ser detta som en realistisk målbild även framöver.

Vid tredje kvartalets utgång har vi i säljstartade projekt tecknat bindande avtal om försäljning av lägenheter till ett sammanlagt värde av 771 MSEK, varav 160 MSEK tecknats under tredje kvartalet 2015.

Med nytt kapital, intressanta förvärvsmöjligheter och nya projekt i pipeline, ett brett nätverk i branschen och engagerade medarbetare har vi goda förutsättningar för fortsatt tillväxt. Lägg till Stockholmsområdets tillväxttakt och Tobin Properties har en utmärkt position för framtiden.



Erik Karlin
2015-11-30 Stockholm

TOBIN PROPERTIES I KORTHET

AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGI

Tobin Properties affärsidé är att utifrån moderna människors behov utveckla funktionella och väl-designade bostäder. Visionen är att utveckla stadsbilden med nya bostäder som engagerar och ger högre livskvalitet och som har en arkitektur och design som särskiljer sig.

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

AFFÄRSMODELL

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

Tobin Properties agerar byggherre genom nybildade bostadsrättsföreningar. Fastighetstillgångarna avyttras genom försäljning av dotterbolsaktier. Därigenom

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

Tobin Properties anser att det bästa sättet att bedöma utvecklingen i bolaget är att se intäkterna över en längre period. Över kortare tidsperioder är det relevant att följa beloppet tecknade bindande avtal, som kan liknas vid Tobin Properties orderbok. Tobin Properties ser över möjligheten att införa successiv vinstavräkning.

FINANSIELLA MÅL

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

PROJEKTPORTFÖLJEN

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

Projektnamn	Plats	Tillträde (år)	Säljstart Brf (år)	Förväntat avslut (år)	Projektstatus	Antal bostäder	Utvecklat värde (MSEK)	Kvm BOA
Etaget*	Västra Kungsholmen	2011	2014	2017	Byggstartat	103	665	7 900
Vintergatan*	Sundbyberg	2014	2015	2016	Byggstartat	91	350	5 300
Arkaden*	Sundbyberg	2014	2014	2017	Byggstartat	71	380	5 000
Etapp C*	Sundbyberg	2014	2016	2019	Detaljplaneprocess	150	600	8 000
5 Hus Tollare 1	Nacka	2014	2015	2017	Byggstartat	10	101	1 500
5 Hus Tollare 2	Nacka	2014	2015	2017	Byggstartat	73	395	5 400
Skräddaren	Bromma	2015	2015	2017	Byggstartat	73	260	3 400
Golfbäcken*	Tyresö Golfbana	2015	2016	2020	Detaljplaneprocess	200	600	12 000
Slaktaren	Sundbyberg	2015	2018	2019	Tillträdd	80	376	4 500
Brofästet*	Norra Djurgårdsstaden	2016	2016	2018	Ej tillträtt	80	700	7 200
Torghuset	Västra Roslags-Näsby	2017	2018	2020	Ej tillträtt	30	160	2 200
Stationshuset	Västra Roslags-Näsby	2017	2018	2020	Ej tillträtt	50	275	3 900
Kvarteret G*	Nya Årstafältet	2017	2017	2019	Ej tillträtt	55	280	4 500
Gladan 5	Västra Kungsholmen	2015	2019	2020	Ej tillträtt	80	450	4 500
Summa						1 146	5 592	75 300

* Delägda projekt markeras med asterisk vid projektnamnet

uppstår det netto som utgör Tobin Properties rörelseintäkt. Under projekttiden uppstår även löpande nettointäkter i projekten, men dessa är av mindre betydelse.

VINSTAVRÄKNING

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

PROJEKTSTATUS

Av projektportföljens totala bostadsarea om cirka 75 000 kvm har cirka 36 000 kvm lagakraftvunnen detaljplan för bostäder. Av detta var projekt motsvarande cirka 80 procent, 28 500 kvm, sålt och byggstartat vid rapportperiodens utgång 2015-09-30. Med sålt avses att lägenheter sålts på bindande avtal till slutkunder i en tillräcklig omfattning för byggstart. Försäljningskriterierna för byggstart varierar mellan 50 % och 70 % av lägenheterna.

Det totala antalet byggstartade men ej sålda bostäder uppgick vid rapportperiodens utgång till 56 bostäder.

FÖRÄNDRINGAR I PROJEKTSTATUS EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Efter rapportperiodens utgång har ytterligare bindande avtal tecknats för 10 bostäder i säljstartade projekt.

Tobin Properties har den 4 november förvärvat Patriam ABs andel i projekt Brofästet i Norra Djurgårdsstaden. Genom transaktionen blir Tobin Properties ägare till 100 procent av projekt Brofästet. Samtidigt har Patriam AB förvärvat Tobin Properties andel i projekt Kvarteret G på Nya Årstafältet och blir därmed ägare till 100 procent av projekt Kvarteret G. Transaktionen genomförs genom överlåtelse av aktier.

UTDELNING

Tobin Properties preferensaktier berättigar till en halvårsvis utdelning om 5,75 SEK vardera med avstämningsdag den 10 juni respektive den 10 december.

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Delårsrapporten har upprättats enligt BFNAR 2007:1, Frivillig delårsrapportering och följer First North noteringskrav. Fr o m 2013 tillämpar Tobin Properties årsredovisningslagen och BFN:s kompletterande regelverk BFNAR 2012:1 Årsredovisning och Koncernredovisning (K3).

Bolagets redovisningsprinciper finns beskrivna i senast avgivna årsredovisning (2014).

Belopp anges i svenska kronor, avrundade till närmaste tusental om inget annat anges. Avrundningar till tusentals kronor kan innebära att beloppen inte stämmer om de summeras. Belopp och siffror som anges inom parentes avser jämförelsesiffror för motsvarande period föregående år.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Mellan Tobin Properties AB och bolag kontrollerade av Erik Karlin respektive Johan Varland finns löpande avtal för rådgivning/managementtjänster. Den totala årliga omfattningen inom ramen för avtalen understiger 3 MSEK.

BOLAGETS VERKSAMHET OCH RISKFAKTORER

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Vid bedömning av Tobin Properties framtida utveckling är det av vikt att vid sidan av potentiell resultattillväxt även beakta riskfaktorer. Tobin Properties verksamhet påverkas av ett flertal risker som kan ge effekt på Tobin Properties resultat och finansiella ställning i varierande grad. För en beskrivning av bolagets risker hänvisas till bolagets årsredovisning för 2014.



RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

KONCERNEN

KSEK	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-dec
Nettoomsättning	0	0	0	0	962
Övriga rörelseintäkter, netto	3 190	857	7 095	2 079	3 953
Rörelsens kostnader	-6 157	-2 264	-15 016	-10 619	-18 266
Rörelseresultat	-2 967	-1 407	-7 920	-8 540	-13 351
Finansnetto	-20	-2 195	-100	-5 696	-2 088
Resultat efter finansiella poster	-2 987	-3 602	-8 021	-14 236	-15 439
Skatt	0	0	0	562	302
Periodens resultat	-2 987	-3 602	-8 021	-13 674	-15 136
Hänförligt till					
Moderbolagets andel av resultatet	-3 571	-2 077	-9 681	-9 173	412
Minoritetens andel av resultatet	584	-1 525	1 661	-4 501	-15 548
Resultat per aktie					
Resultat per stamaktie före/efter utspädning, kr	-1,49	-0,86	-4,05	-1,90	-0,82
Antal utestående stamaktier vid periodens slut	6 242 500	6 242 500	6 242 500	6 242 500	6 242 500
Antal utestående preferensaktier vid periodens slut	2 000 000	1 150 000	2 000 000	1 150 000	1 150 000
Genomsnittligt antal stamaktier före/efter utspädning	6 242 500	6 242 500	6 242 500	6 242 500	6 242 500
Genomsnittligt antal preferensaktier	2 000 000	1 150 000	1 807 963	471 795	642 740

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

KONCERNEN

KSEK	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	279	105	92
Finansiella anläggningstillgångar	53 180	86 678	50 600
Summa anläggningstillgångar	53 459	86 784	50 692
Projektfastigheter	703 246	400 412	333 576
Kortfristiga fordringar mm	7 692	25 192	25 676
Likvida medel	25 219	20 567	2 961
Summa omsättningstillgångar	736 158	446 171	362 213
SUMMA TILLGÅNGAR	789 617	532 955	412 904
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	212 677	139 867	147 728
Minoritetens andel	49 921	169 713	48 260
Summa eget kapital	262 598	309 580	195 988
Uppskjutna skatteskulder	21 721	0	65
Långfristiga lån från kreditinstitut	272 828	32 000	34 000
Övriga långfristiga lån	188 414	160 664	143 253
Summa långfristiga skulder	482 963	192 664	177 318
Kortfristiga lån från kreditinstitut	0	0	960
Övriga kortfristiga skulder	44 056	30 710	38 639
Summa kortfristiga skulder	44 056	30 710	39 598
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	789 617	532 955	412 904
Förändring eget kapital			
Belopp vid periodens början	195 988	145 973	145 973
Periodens resultat	-8 021	-13 674	-15 136
Nyemission stam- eller preferensaktier	91 800	115 000	115 000
Kostnader för nyemissionen	-3 672	-4 700	-4 700
Aktieägartillskott	0	-1 900	-2 000
Utdelningar	-13 498	0	-6 613
Inbetalning andelar	0	68 881	0
Minoritetens andel av avyttrade dotterbolag	0	0	-36 538
Belopp vid periodens utgång	262 598	309 580	195 988

KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

KONCERNEN

KSEK	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-dec
Resultat efter skatt	-2 987	-3 602	-8 021	-13 674	-15 136
Ej kassapåverkande poster	19	0	19	0	101
Kassaflöde före förändring rörelsekapital	-2 967	-3 602	-8 001	-13 674	-15 035
Investering/försäljning projektfastigheter	-186 991	-85 265	-348 014	-311 987	-245 151
Investering/försäljning lagerandelar i Brf	0	0	0	0	0
Övriga förändringar i rörelsekapital	42 406	-5 128	23 401	-14 052	-6 608
Kassaflöde från löpande verksamhet	-147 552	-93 995	-332 615	-339 713	-266 794
Investering/försäljningar av materiella och finansiella anläggningstillgångar	-37	28 635	-2 787	-28 677	7 379
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-37	28 635	-2 787	-28 677	7 379
Nyemission, inkl kostnader för nyemission	0	0	88 128	110 300	110 300
Övriga förändringar av eget kapital	0	18 950	-13 498	66 981	-45 150
Upptagna/lösta lån	142 074	-28 587	283 029	123 372	108 921
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	142 074	-9 637	357 660	300 654	174 072
Periodens kassaflöde	-5 516	-74 998	22 258	-67 737	-85 344
Likvida medel vid periodens början	30 734	95 565	2 961	88 304	88 304
Likvida medel vid periodens slut	25 219	20 567	25 219	20 567	2 961

NYCKELTAL

KONCERNEN

	2015	2014	2015	2014	2014
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Rörelsemarginal (%)	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Avkastning på eget kapital (%)	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Avkastning på sysselsatt kapital (%)	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Soliditet (%)	33,3	58,1	33,3	58,1	47,5
Eget kapital per stamaktie (SEK)	-4,9	-2,1	-4,9	-2,1	0,2
Eget kapital per preferensaktie (SEK)	121,5	133,0	121,5	133,0	127,3
Belåningsgrad (%)	65,6	48,1	65,6	48,1	53,4
Räntetäckningsgrad (%)	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MODERBOLAGET

KSEK	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-dec
Nettoomsättning	0	0	0	0	13 469
Övriga rörelseintäkter, netto	1 826	651	3 583	1 470	3 036
Rörelsens kostnader	-3 858	-1 649	-10 479	-5 136	-10 631
Rörelseresultat	-2 033	-998	-6 896	-3 665	5 874
Finansnetto	991	717	2 501	-29	145
Resultat efter finansiella poster	-1 041	-281	-4 395	-3 694	6 019
Skatt	0	0	0	0	0
Periodens resultat	-1 041	-281	-4 395	-3 694	6 019

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MODERBOLAGET

KSEK	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	279	105	92
Finansiella anläggningstillgångar	267 772	117 324	214 569
Summa anläggningstillgångar	268 051	117 429	214 662
Kortfristiga fordringar mm	9 478	6 351	5 962
Likvida medel	9 021	2 370	97
Summa omsättningstillgångar	18 498	8 721	6 059
SUMMA TILLGÅNGAR	286 549	126 150	220 720
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	194 303	121 067	124 067
Summa eget kapital	194 303	121 067	124 067
Övriga långfristiga lån	90 000	3 741	90 000
Summa långfristiga skulder	90 000	3 741	90 000
Kortfristiga lån från kreditinstitut	0	0	960
Övriga kortfristiga skulder	2 247	1 342	5 694
Summa kortfristiga skulder	2 247	1 342	6 653
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	286 549	126 150	220 720
Förändring eget kapital			
Belopp vid periodens början	124 067	16 361	16 361
Periodens resultat	-4 395	-3 694	6 019
Nyemission stam- eller preferensaktier	91 800	115 000	115 000
Kostnader för nyemissionen	-3 672	-4 700	-4 700
Aktieägartillskott	0	-1 900	-2 000
Utdelningar	-13 498	0	-6 613
Belopp vid periodens utgång	194 303	121 067	124 067

KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

MODERBOLAGET

KSEK	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-dec
Resultat efter skatt	-1 041	-281	-4 395	-3 694	6 019
Ej kassapåverkande poster	19	0	19	0	36
Kassaflöde före förändring rörelsekapital	-1 022	-281	-4 376	-3 694	6 055
Övriga förändringar i rörelsekapital	-659	-12 402	-6 963	-6 490	-1 750
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 681	-12 683	-11 338	-10 184	4 305
Investering/försäljningar av materiella och finansiella anläggningstillgångar	-2 037	-68 021	-53 408	-90 974	-188 242
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 037	-68 021	-53 408	-90 974	-188 242
Nyemission, inkl kostnader för nyemission	0	0	88 128	110 300	110 300
Övriga förändringar av eget kapital	0	0	-13 498	-1 900	-8 613
Upptagna/lösta lån	0	-16	-960	-4 943	82 276
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-16	73 671	103 458	183 964
Periodens kassaflöde	-3 718	-80 719	8 924	2 299	26
Likvida medel vid periodens början	12 738	83 089	97	71	71
Likvida medel vid periodens slut	9 021	2 370	9 021	2 370	97

DEFINITION AV NYCKELTAL

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

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 30 november 2015
Tobin Properties AB (publ.)

Erik Karlin, VD

FÖR MER INFORMATION, KONTAKTA

Johan Varland, CFO
Telefon +46 70 756 29 78
E-post johan.varland@tobinproperties.se

Rosen Guggenheimer Lindow, Investor Relations
Telefon +46 70 453 47 59
E-post rosen.guggenheimer@tobinproperties.se

OM TOBIN PROPERTIES

Mer information finns på www.tobinproperties.se

OM PROJEKTEN

Mer information om projekten finns på:

www.etaget.se
www.arkaden.se
www.vintergatan3.se
www.skraddarenbromma.se
www.5hus.se

KOMMANDE RAPPORTDATUM

23 mars 2016, bokslutskommuniké
24 maj 2016, årsstämma
24 maj 2016, delårsrapport

