



DELÅRSRAPPORT
JANUARI-SEPTEMBER 2018

DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2018

KVARTALET JULI–SEPTEMBER 2018

- Bindande avtal om försäljning av lägenheter tecknades till ett värde om 5 (90) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till -5,8 (8,0) MSEK.
- Resultatet efter skatt uppgick till -11,5 (2,2) MSEK.
- Resultatet per aktie uppgick till -1,02 (0,17) SEK.¹⁾
- Antalet bostäder sålda på bindande avtal uppgick till 2 (22).
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 0 (0).
- Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 493 (417).

¹⁾Ingen utspädningsseffekt föreligger.

PERIODEN JANUARI–SEPTEMBER 2018

- Bindande avtal om försäljning av lägenheter tecknades till ett värde om 67 (1 154) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till -2,6 (53,7) MSEK.
- Resultatet efter skatt uppgick till -18,5 (42,4) MSEK.
- Resultatet per aktie uppgick till -0,34 (3,99) SEK.¹⁾
- Antalet bostäder sålda på bindande avtal uppgick till 20 (249).
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 0 (268).
- Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 493 (417).

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

SEPTEMBER

- Erik Karlin lämnade posten som vd i Tobin Properties. Patrik Mellgren utsågs till tillförordnad vd i bolaget.

APRIL

- Tobin Properties meddelade en Change of Control-händelse i bolagets obligationslån (samt obligationen i Mariefjärd) då Klöver ABs innehav översteg 50 procent av rösterna i bolaget.
- Klöver AB föreslog att årsstämman 2018 skulle besluta om en företrädesemission om cirka 225 MSEK.

JULI

- Bolaget tillträdde byggrätter omfattande cirka 400 bostäder i Nacka Strand.

MARS

- Utfallet av Klöver ABs kontanta budpliktsbud offentliggjordes och resulterade i ett ägande om 58,9 procent av aktierna och cirka 61,4 procent av rösterna i Tobin Properties per likviddagen den 4 april 2018.

JUNI

- Efter en fulltecknad företrädesemission tillfördes Tobin Properties cirka 225 MSEK före avdrag för emissionskostnader.
- Projektet Etaget vann första pris i Swedish Design Awards 2018.
- Obligationsinnehavare, motsvarande cirka 7 procent av utgivna obligationer, begärde förtida inlösen av obligationslån.
- Krediter motsvarande 513 MSEK beviljades av banker.

FEBRUARI

- Styrelsen i Tobin Properties meddelade sin uppfattning att bolagets aktieägare inte skulle acceptera ett budpliktsbud från huvudägaren Klöver AB.

MAJ

- Vid årsstämman fastställdes en utdelning för 2017 om 11,50 (11,50) SEK för preferensaktien och 0 (0) SEK för stamaktien samt ett bemyndigande om emission av sammanlagt högst 2 146 215 stamaktier.
- Projekten Etaget och Arkaden nominerades till "Årets Stockholmsbyggnad 2018" respektive "Årets byggnad 2018 i Sundbyberg".

JANUARI

- En extra bolagsstämma beslutade om en nyemission om 150 MSEK och en företrädesemission av högst 2 592 383 stamaktier samt att välja in Rutger Arnhult (Klöver AB) som ledamot i Tobin Properties styrelse.
- En företrädesemission övertecknades och bolaget tillfördes 53 MSEK före avdrag för transaktionskostnader.

VIKTIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Tidigare prognos om en rörelsevinst om 75–125 MSEK 2018 justerades till 25–50 MSEK. Vid ingången av 2018 uppgick prognosen till 250 MSEK.

KONCERNEN I SIFFROR

	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 Helår	okt 2017 -sep 2018
Totala intäkter, MSEK	41,9	1,4	69,8	50,4	81,6	100,9
Rörelseresultat, MSEK	-5,8	8,0	-2,6	53,7	53,7	-2,5
Resultat efter skatt, MSEK	-11,5	2,2	-18,5	42,4	28,0	-32,9
Rörelsemarginal, %	-13,9	551,1	-3,7	106,5	65,9	-2,5
Eget kapital, MSEK	1 060,2	695,4	1 060,2	695,4	678,5	1 060,2
Soliditet, %	47,4	36,3	47,4	36,3	37,7	47,4
Likvida medel, MSEK	179,5	202,9	179,5	202,9	201,2	179,5
Omsättningstillväxt, %	2 801,5	-96,4	38,4	4,8	-5,5	-20,0
Nettolåneskuld, MSEK	512,2	632,5	512,2	632,5	540,1	512,2
Bindande avtal om försäljning av lägenheter tecknades till ett värde av, MSEK	5	90	67	1 154	1 202	115
Antal sålda bostäder, st	2	22	20	249	262	33
Antal produktionsstartade bostäder, st	0	0	0	268	416	148
Antal bostäder i pågående produktion, st	493	417	493	417	493	569
Andel sålda lägenheter i pågående produktion, %	66	74	66	74	65	57
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	0	3	0	3	3	0



VI HAR NU FÖRUTSÄTTNINGARNA ATT VARA LÅNGSIKTIGA

Tobin Properties utveckling under det tredje kvartalet vittnar om en fortsatt avvaktande marknad för nyproducerade lägenheter i Stockholm. Det är på intet sätt oväntat. Det kommer ta ytterligare tid innan marknaden för nyproducerat är i balans efter de senaste årens överhettningstendenser.

Situationen på andrahandsmarknaden är dock bättre, och makroläget i vår region är fortsatt positivt, vilket innebär att det inte behöver dröja alltför lång tid innan vi ser en stabilisering av marknadsläget. Och Tobin är numera i en bra position att vänta ut en starkare efterfrågan. Fram till dess ligger vår strategi fast. Vi kommer fokusera på projekt i pågående produktion och genomföra dessa enligt tidplan och med hög kvalitet.

VÄLTRIMMAD ORGANISATION

Det är nu en dryg månad sedan jag tillträdde positionen som vd i Tobin Properties. Efter att nu ha lärt känna organisationen har min bild av Tobin Properties stärkts ytterligare. Vi har en attraktiv portfölj i bra lägen och utvecklingsprojekt med hög formfaktor och funktion. Organisation och medarbetarna är en vältrimmad maskin med stark motor för det ändamålet. Det ger utmärkta förutsättningar den dagen vi tycker tiden är mogen för att bli mer offensiva igen.

Som verksam inom fastighetsutveckling, främst bostäder, i 20 år har jag upplevt flera upp- och nedgångar på marknaden. I sämre tider gäller det att vara innovativ, flexibel och snabbriktig i sin marknadsbearbetning, utan att för den del göra avkall på kvalitet och i vårt fall pris och levererat värde. Här bedömer jag att vi framöver har möjligheter att hitta nya kunder på den kommersiella sidan. A och O för Tobin är givetvis att vi fortsätter att agera ansvarsfullt och att långsiktigt stötta och värna de bostadsrättsföreningar vi är med om att bilda.

STABILA FINANSER SKAPAR LÅNGSIKTIGHET

Under det tredje kvartalet uppgick Tobins rörelseresultat till -5,8 miljoner kronor. De främsta orsakerna till det negativa resultatet var svag försäljning och nedskrivning av fastighetsvärden i projektportföljen. Resultatet av den första vinstavräkningen i samband med godkännande av detaljplan i Nacka Strand balanserade dock upp resultatet i viss mån. Effekterna av just den låga försäljningen, och nedskrivning av en exploateringsfastighet i Uppsala, gör även att vår bedömning av rörelseresultatet för räkenskapsåret 2018 justeras ned från 75-125 miljoner kronor till 25-50 miljoner kronor. Nedjusteringen görs samtidigt som vi gör bedömningen att Tobins projektportfölj på sikt har stor potential utifrån både geografiska lägen och fastigheternas och byggrätternas förvärvsvärden.

I och med de finansieringar som gjorts både i år och föregående år är bolaget finansiellt stabilt. Det ger oss såväl arbetsro som möjlig-



heten att färdigställa våra projekt utan tidigare krav på en viss försåld andel av lägenheter "på ritning". Goda finanser möjliggör också att vi kan fortsätta vara generellt återhållsamma med rabatter av våra projekt, vilket därmed på sikt ger möjligheter till högre lönsamhet.

MÅNGA MÖJLIGHETER FRAMÅT

Även om Tobin nu fokuserar på färdigställandet av befintliga projekt, kommer vi parallellt förbereda oss för att vara startklara att lansera nya projekt när marknaden är mogen för det. Vi fortsätter också att arbeta med vår långsiktiga strategi där ambitionen är att ta oss an större projekt och en bredare fastighetsutveckling, inte minst gäller det våra mycket spännande planer och byggrätter i Nacka Strand.

Stockholm 18 oktober 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Patrik Mellgren'.

Patrik Mellgren
Vd, Tobin Properties

KORT OM TOBIN PROPERTIES

Tobin Properties bildades 2010 med en vision om att utveckla bostäder och tillhörande fastigheter med funktionella lösningar som engagerar och berör genom en särskiljande arkitektur och design. Bolaget har sedan dess växt snabbt och har per rapportdagen en projektportfölj om cirka 11,5 miljarder i utvecklat värde. Sedan oktober 2016 är Tobin Properties stamaktie noterad på Nasdaq First North Premier.

Tobin Properties är inriktat på att utveckla bostäder i attraktiva bostadslägen, främst i Storstockholmsområdet och i Uppsala – områden med bra kommunikationer och oförlösta kvaliteter, ofta i innerstadens ytterkanter eller i närförorter.

Från och med hösten 2017 har Tobin Properties förnyat sin strategi från att endast ha utvecklat bostäder för bostadsrättsföreningar till även bostäder för hyresrättsfastigheter samt andra närliggande kommersiella fastigheter som kompletterar ett kvarter eller bostads-

område. Ett helt naturligt steg i ambitionen att utveckla en hel stadsbild.

Den nya strategin kommer implementeras successivt de närmaste två åren och tar avstamp i den mer kortsiktiga plan och agenda som bolaget lagt för 2018.

Tobin Properties särskiljer sig med en effektiv produktion av komplexa, funktionella och väl designade bostadsprojekt och en snabbfotad och kompetent projektorganisation.



TOBIN PROPERTIES KOMMER PÅ KORT OCH MEDELLÅNG SIKT ATT FOKUSERA PÅ...

...ATT SÄKERSTÄLLA VÄRDEN I BEFINTLIGA PROJEKT

Fokusera på befintliga projekt, snarare än att förvärva och starta nya.

- Säkerställa återflöden från projekt i produktion.
- Förbereda kommande sälj- och produktionsstarter.
- Maximera värdeskapande i pågående projektutveckling.

...ATT SKAPA STABIL PLATTFORM FÖR NÄSTA STEG

Skapa effektiv plattform för lönsam tillväxt och göra Tobin Properties till en ännu mer värdeskapande partner för såväl kunder, samarbetspartners, medarbetare och ägare.

VISION

Utveckla bostäder och tillhörande fastigheter som berör och utvecklar staden.

AFFÄRSIDÉ

Att utifrån den moderna storstadsmänniskans behov utveckla funktionella och väl designade bostäder och tillhörande fastigheter.

STRATEGISKT MÅL

15–20% projektmargin

PROJEKTPORTFÖLJ

PER DEN 30 SEPTEMBER 2018

Tobin Properties har sedan start varit framgångsrikt i att hitta nya potentiella projekt. Bolaget har växt från att ha en projektportfölj med ett bedömt totalt utvecklat värde motsvarande cirka 320 MSEK år 2010 till cirka 11 450 MSEK per den 30 september 2018.

Tobin Properties projektportfölj omfattar per rapportdagen drygt 2 200 bostäder med 135 700 kvadratmeter bostadsarea varav 493 bostäder är i produktion. Bolagets projektportfölj utgörs av projekt i attraktiva stadsdelar eller områden i anslutning till Stockholms innerstad. Projektportföljen utgörs också av 5 500 kvm i centrala Uppsala med en potential på cirka 100 bostäder.

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

8

BOSTÄDER I PRODUKTION

493

UTVECKLINGSPROJEKT

18

UTVECKLAT VÄRDE, MSEK

11 450

I PRODUKTION, MSEK

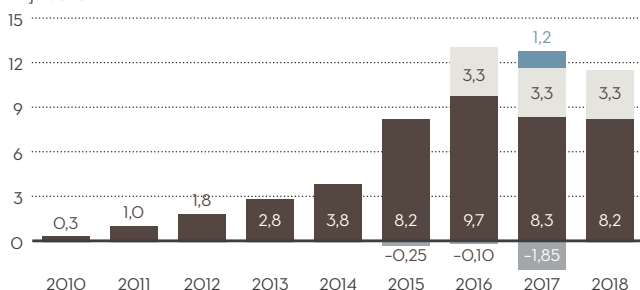
2 850

SÅLT PÅ BINDANDE AVTAL
I BYGGSTARTADE PROJEKT

66%

PROJEKTSTATUS

Miljarder SEK



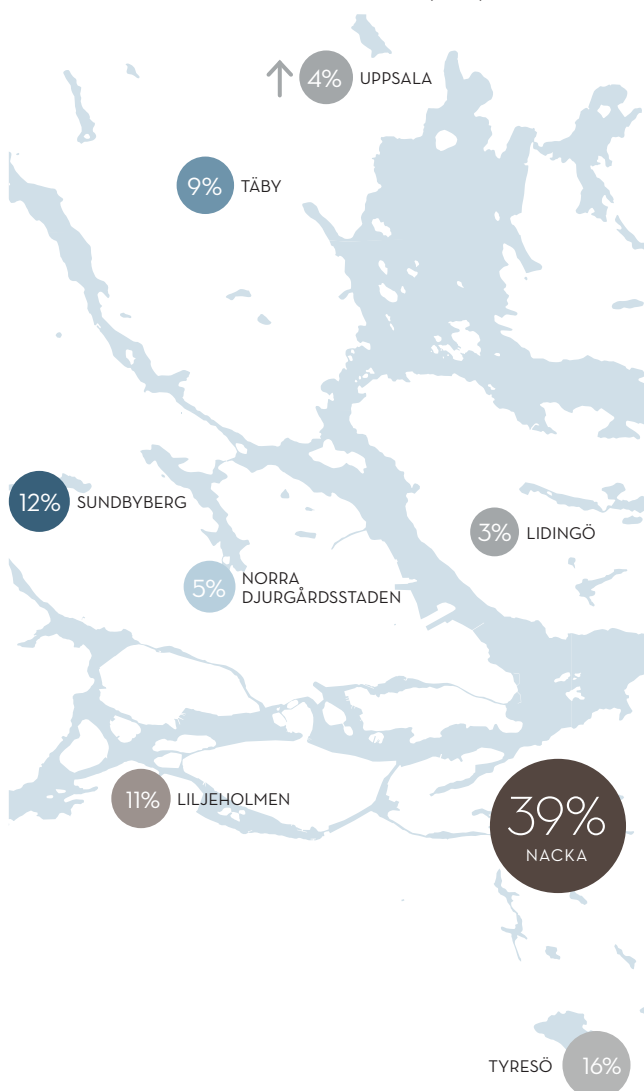
● Byggstartade och ej byggstartade

● Exploateringsfastigheter

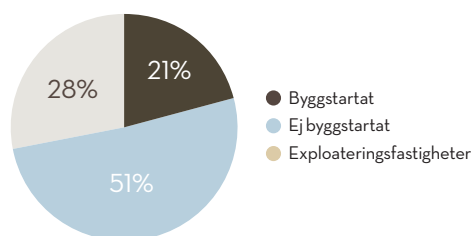
● Färdigställda projekt

● Sålda fastigheter

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE (KVM)



FÖRDELNING PROJEKTSTATUS, KVM



ÖVERSIKT PROJEKTPORTFÖLJ

PER DEN 30 SEPTEMBER 2018

Informationen om respektive projekt i projektportföljen nedan är bolagets aktuella bedömning av respektive projekt i sin helhet. Dessa bedömningar och det slutliga utfallet av respektive projekt kan komma att förändras på grund av faktorer såväl inom som utom bolagets kontroll, till exempel utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutveckling samt att flera av projekten är i planeringsfas och där planen för respektive projekt kan komma att förändras.

Projektnamn	Plats	Tillträde, år	Säljstart, år	Förväntat avslut, år	Tillträtt/ ej tillträtt	Detaljplan/ ej detaljplan	Antal bostäder	Sålda bostäder	Andel sålda, %	Utvecklat värde, MSEK	BOA, kvm
BYGGSTARTADE PROJEKT											
Äril ¹⁾	Norra Djurgårdsstaden	2016	2016	2019	Tillträtt	Detaljplan	76	71	93	850	7 100
Rio	Sundbyberg	2014	2017	2019	Tillträtt	Detaljplan	173	124	72	900	8 700
VYN	Nacka	2016	2016	2019	Tillträtt	Detaljplan	96	40	42	600	7 500
Unum ¹⁾	Roslags-Näsby	2016	2017	2019	Tillträtt	Detaljplan	148	88	59	500	5 000
Summa							493	323	66	2 850	28 300
EJ BYGGSTARTADE PROJEKT											
Golfbäcken 1 ¹⁾	Tyresö Golfbana	2017	2019	2021	Tillträtt	Ej detaljplan	180	-	-	650	11 700
Golfbäcken 2 ¹⁾	Tyresö Golfbana	2017	2019	2022	Tillträtt	Ej detaljplan	150	-	-	600	9 700
Stationshusen ²⁾	Västra Roslags-Näsby	2019	2019	2021	Ej tillträtt	Ej detaljplan	80	-	-	350	4 200
Torghusen	Västra Roslags-Näsby	2019	2019	2021	Ej tillträtt	Ej detaljplan	40	-	-	250	2 700
Nacka Strand 1	Nacka	2018	2018	2021/2024	Tillträtt	Detaljplan	240	-	-	1 100	13 000
Nacka Strand 2	Nacka	2018	2023	2025	Tillträtt	Detaljplan	160	-	-	1 100	11 500
Nacka Strand 3	Nacka	2019	2020	2022	Ej tillträtt	Ej detaljplan	160	-	-	900	11 600
Slaktaren 2	Sundbyberg	2020	2020	2022	Ej tillträtt	Ej detaljplan	80	-	-	400	4 500
Birka	Nacka	2020	-	-	Ej tillträtt	Ej detaljplan	-	-	-	-	-
Summa							1 090			5 350	68 900
EXPLOATERINGSFASTIGHETER											
Slaktaren 1	Sundbyberg	2015	-	-	Tillträtt	Ej detaljplan	80	-	-	400	4 500
Orminge	Nacka	2016	-	-	Tillträtt	Ej detaljplan	150	-	-	600	10 000
Örtagården	Uppsala	2016	-	-	Tillträtt	Detaljplan	100	-	-	500	5 500
Marievik	Liljeholmen	2016	-	-	Tillträtt	Ej detaljplan	250	-	-	1 450	15 000
Torsvik ¹⁾	Lidingö	2017	-	-	Tillträtt	Ej detaljplan	50	-	-	300	3 500
Summa							630	-	-	3 250	38 500
SUMMA TOTALT							2 213	-	-	11 450	135 700

¹⁾ Delägt projekt

²⁾ 13 bostäder sålda

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, DRIFTSNETTO*

Projektnamn	Fastighetsbeteckning	Bostäder, kvm	Kommersiellt, kvm	Hyresvärde, MSEK	Fastighetskostnader, MSEK	Driftsnetto, MSEK
Slaktaren	Slaktaren 12	990	1 670	3,2	0,8	2,4
Orminge	Nacka Orminge 1:59	-	1 300	1,2	0,0	1,2
Örtagården	Dragarbrunn 4:11	2 750	900	4,0	3,5	0,5
Marievik	Marievik 22 och 29	-	1 620	6,7	1,8	4,9
Torsvik ¹⁾	Torselden 8	-	1 300	1,9	0,7	1,2
Summa		3 740	6 790	17,0	6,8	10,2

*Tabellen visar driftsnetton baserade på estimat i prospekt vid respektive förvärvstillfälle.

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Projektnamn	Plats	Tillträde, år	Säljstart, år	Avslut, år	Antal bostäder	Antal sålda bostäder	Andel sålda, %	Utvecklat värde, MSEK	BOA, kvm
Skräddaren	Bromma	2015	2015	2017	73	73	100	250	3 400
5 Hus Tollare 1	Nacka	2014	2015	2017	10	10	100	100	1 500
5 Hus Tollare 2	Nacka	2014	2015	2017	73	73	100	400	5 400
Arkaden	Sundbyberg	2014	2014	2017	71	71	100	400	5 000
Etaget ¹⁾	Västra Kungsholmen	2011	2014	2017	103	103	100	700	7 900
Vintergatan	Sundbyberg	2014	2015	2016	91	91	100	350	5 300
Solterrassen	Saltsjöbaden	2010	2013	2015	24	24	100	100	1 900
Ösby Park ¹⁾	Djursholm	2010	2012	2014	36	36	100	250	4 300
Summa					481	481	100	2 550	34 700

¹⁾ Delägt projekt

FÖRÄNDRINGAR I PROJEKTPORTFÖLJEN UNDER KVARTALET

- Tobin Properties har tillträtt Nacka strand 1 och Nacka strand 2.

FINANSIELL UTVECKLING

JANUARI–SEPTEMBER 2018

INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT PERIODEN JANUARI–SEPTEMBER 2018

Totala intäkterna för perioden uppgick till 69,8 (50,4) MSEK, varav projektintäkter från successiv vinstavräkning¹⁾ (fortsättningsvis kallat "vinstavräkning") av helägda projekt uppgick till 41,1 (19,4) MSEK. Vinstavräkningen har påverkats negativt av den svaga försäljningsutvecklingen men samtidigt påverkats positivt av vinstavräkning steg 1, det vill säga vinstavräkning då en projektfastighets detaljplan vunnit laga kraft, med 32,8 MSEK avseende Nacka Strand 2. Vinstavräkning steg 2, det vill säga löpande vinstavräkning som görs i takt med ökad försäljningsgrad och färdigställande av produktion, gjordes för projekten Rio och Vyn. Färdigställandetakten i dessa projekt har utvecklats enligt plan. Resterande delen av intäkterna utgjordes primärt av arvoden för projektledar- och ekonomitjänster uppgående till 17,7 (23,1) samt hyresintäkter 10,9 (5,5) MSEK.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -5,8 (-4,2) MSEK vilket gav ett driftöverskott på 5,1 (1,3) MSEK. Övriga externa kostnader ökade till -28,3 (-16,3) MSEK främst till följd av ökade konsult-, personalhyrnings- och revisionskostnader. Personalkostnaderna ökade obetydligt till -27,1 (-26,0) MSEK. Övriga rörelsekostnader uppgick till -30,0 (0,0) MSEK och utgjordes av nedskrivning av en exploateringsfastighet i Uppsala. Resultat från andelar i intresseföretag minskade till 19,6 (49,9) MSEK vilket utgjordes av vinstavräkning steg 2. Även denna vinstavräkning påverkades negativt av den svaga försäljningsutvecklingen. De intressebolag som har vinstavräknats under perioden är Unum och Äril. Rörelseresultatet för perioden uppgick till -2,6 (53,7) MSEK.

Finansiella intäkter uppgick till 24,9 (29,6) MSEK. Minskningen hänför sig främst till minskad utlåning till BRF. Finansiella kostnader minskade till -39,8 (-40,7) MSEK till följd av att vissa poster redovisades på bruttobasis i föregående års siffror.

¹⁾ Den successiva vinstavräkningsmetoden beskrivs närmare i avsnittet "Vinstavräkning" på sidan 10.

INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT KVARTALET JULI–SEPTEMBER 2018

Totala intäkterna för det tredje kvartalet uppgick till 41,9 (1,4) MSEK, varav projektintäkter från vinstavräkning av helägda projekt uppgick till 31,1 (-6,8) MSEK. Vinstavräkningen under kvartalet avser tre projekt, varav ett utgjordes av Nacka Strand 2 vilket vinstavräknades i steg 1 till ett belopp om 32,8 MSEK. Resterande delen av intäkterna utgjordes primärt av projektledarintäkter och ekonomitjänster samt hyresintäkter.

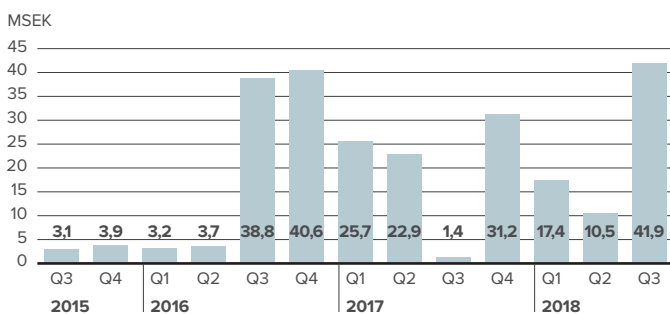
Fastighetskostnaderna för kvartalet uppgick till -1,8 (-1,9) MSEK. Övriga externa kostnader uppgick till -11,1 (-5,1) MSEK. Ökningen beror främst på ökade konsult och revisionskostnader. Personalkostnaderna ökade till -11,2 (-8,9) MSEK främst till följd av kostnadsförd avgångslön för tidigare vd. Övriga rörelsekostnader uppgick till -30,0 (0,0) MSEK och utgjordes av nedskrivning av en exploateringsfastighet i Uppsala. Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 6,8 (22,5) MSEK och utgjordes i sin helhet av vinstavräkning från delägda projekt. Minskningen beror i hög grad på att föregående års siffror påverkades positivt vid slutavräkning av ett projekt. Rörelseresultatet för det tredje kvartalet minskade till -5,8 (-8,0) MSEK.

Finansiella intäkter uppgick till 8,2 (8,4) MSEK under kvartalet. Finansiella kostnader uppgick till -13,9 (-14,1) MSEK. Nedgången på både finansiella intäkts- och kostnadssidan beror på att vissa poster redovisades på bruttobasis i föregående års siffror.

SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING PERIODEN JANUARI–SEPTEMBER 2018

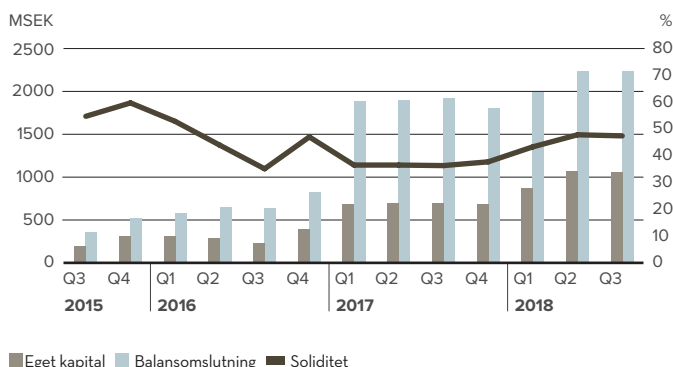
Projektnamn	Helägt (H) / Delägt (D)	Vinstavräkning steg 1	Vinstavräkning steg 2
Nacka Strand 2	H	2018 Q3	Nej
Rio	H	2017 Q1	Ja
VYN	H	2016	Ja
Unum	D	2017 Q1	Ja
Äril	D	2016	Ja

NETTOOMSÄTTNING PER KVARTAL¹⁾



¹⁾ Q3 2016 innehåller ackumulerad vinstavräkning hänförlig till tidigare perioder. Se vidare avsnittet "Vinstavräkning" på nästa sida.

EGET KAPITAL, BALANSOMSLUTNING OCH SOLIDITET



FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE JANUARI-SEPTEMBER 2018

Koncernens upplåning uppgick per den 30 september 2018 till 1 107,2 (1 002,5) MSEK. Soliditeten per balansdagen uppgick till 47,4 (36,3) procent. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till -149,6 (-266,2) MSEK, vilket till största del är hänförligt till investeringar i exploateringsfastigheter samt förändringar av kortfristiga fordringar hos Brf. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -355,4 (-237,7) MSEK, vilket är hänförligt till investeringar i pågående projekt. Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 483,4 (645,7) MSEK, vilket främst är hänförligt till den riktade nyemissionen samt de två företrädesemissionerna.

Kassaflödet för perioden var -21,7 (141,7) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 179,5 (202,9) MSEK av vilka 138,7 MSEK var spärrade på escrow-konto kopplat till Mariefjärdobligationen.

VINSTAVRÄKNING

Vinstavräkningen görs enligt en modell som beräknas i två steg.

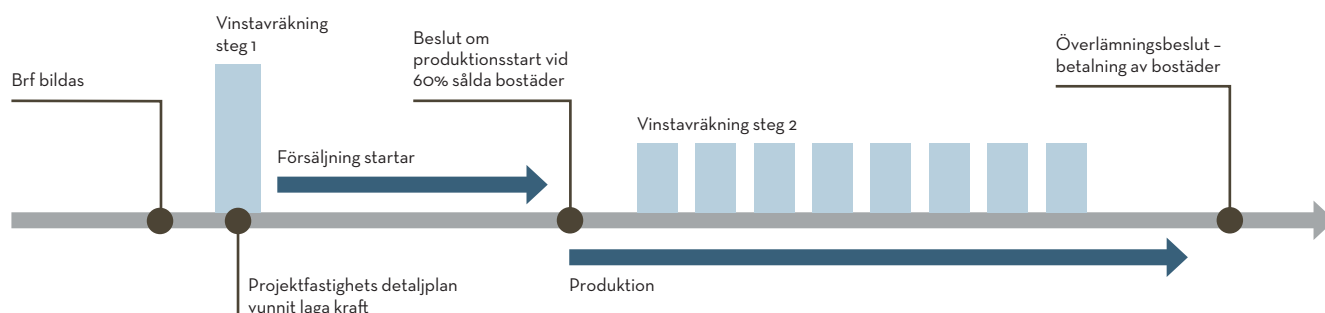
Steg 1 vinstavräknas när projektfastighetens detaljplan vunnit laga kraft samt projektets bostadsrättsförening fått sin kostnadskalkyl godkänd av intygsgivare certifierade av Boverket.

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

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

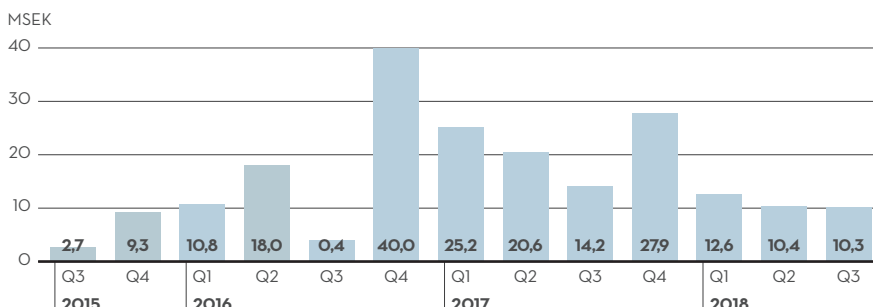
Det är styrelsens uppfattning att koncernen, genom att tillämpa den nya intäktsprincipen och med hjälp av ovanstående intäktmodell, kommer att redovisa ett stabilare intäktstillflöde vilket ger en mer rättvis och tydligare bild av koncernens verksamhet och ställning.

VINSTAVRÄKNINGSMODELL



Nedanstående diagram visar bolagets andel av den totala vinstavräkningen som gjorts sedan andra kvartalet 2014. Då vinstavräkningen görs i såväl helägda som delägda projekt går det inte att utläsa beloppen i resultaträkningen då de ingår i såväl "Nettoomsättning" som "Resultat från andelar i intresseföretag".

VINSTAVRÄKNING PER KVARTAL¹⁾



¹⁾ För att kunna vinstavräkna i enlighet med IAS 11 Entreprenadavtal har de bostadsrättsföreningar (Brf) som varit knutna till Tobin Properties behövt göras självständiga och dekonsolideras. Under tredje kvartalet 2016 genomfördes därför en förändring av styrelsesammansättningen och Tobin Properties har därmed ej längre bestämmande inflytande över Brf. Därmed kan bolaget redovisa successiv vinstavräkning i enlighet med IAS 11 från och med 30 september 2016. Då Brf tidigare inte har varit självständiga har retroaktiv tillämpning av IAS 11 inte varit möjlig och historiska siffror kan därför inte räknas om. Vinstavräkningen för perioden 2015 Q1-2016 Q3 redovisades i sin helhet under 2016 och påverkade resultaträkningen för tredje kvartalet 2016 samt helåret 2016. Resultatet för fjärde kvartalet 2016 bestod endast av vinstavräkning som uppkom under fjärde kvartalet.

ÖVRIG INFORMATION

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Tobin Properties verksamhet och marknad är föremål för ett antal risker som kan ge effekt på verksamheten, den finansiella ställningen och resultatet i varierande grad. Koncernen är främst exponerad för risker i den makroekonomiska utvecklingen, operativa risker som pris- och projektrisker, samt finansiella risker såsom ränte-, finansierings- och kreditrisk.

Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns i årsredovisningen för 2017 som finns tillgänglig på tobinproperties.se.

MODERBOLAGET

Moderbolagets totala intäkter för perioden uppgick till 3,1 (5,9) MSEK och avser utförda tjänster till koncern- och intressebolag. Rörelseresultatet uppgick till -32,8 (-24,3) MSEK och periodens resultat till -43,1 (-45,0) MSEK, vilket till största del är hänförligt till ökade rörelse- och personalkostnader som ett resultat av en växande verksamhet samt ökade räntekostnader till följd av en emission av obligationer under första kvartalet 2017.

Moderbolagets tillgångar uppgick per den 30 september 2018 till 1 277,1 (964,0) MSEK och består till största del av andelar i och fordringar på koncern- och intressebolag samt likvida medel. Skulderna uppgår till 670,2 (687,5) MSEK och består till största del av upptaget obligationslån. Eget kapital uppgick per balansdagen till 606,9 (276,5) MSEK.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Antalet anställda i koncernen var per den 30 september 2018 25 (37), varav 15 (23) var kvinnor.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma för Tobin Properties AB hölls kl 10:00 den 29 maj 2018 på advokatfirman Setterwalls kontor på Sturegatan 10 i Stockholm.

AKTIEN OCH ÄGARE

Tobin Properties har två aktieslag, stam- och preferensaktier.

Aktierna är noterade på Nasdaq First North Premier. För preferensaktien uppgick sista betalkurs den 30 september 2018 till 114,50 kronor och för stamaktien uppgick sista betalkurs vid samma tidpunkt till 13,20 kronor. Det totala börsvärdet för aktierna uppgick till 655 MSEK.

Antalet aktieägare vid periodens utgång uppgick till 1 830. Den största ägaren i Tobin Properties var Klövern AB med 81,19 procent av kapitalet och 82,93 procent av rösterna. De tio största ägarna kontrollerade 90,45 procent av kapitalet och 91,80 procent av rösterna.

FASTSTÄLLANDE AV VINSTUTDELNING

Vid årsstämman i maj fastställdes en utdelning för helåret 2017 om 11,50 SEK (11,50) för preferensaktien och om 0 SEK (0) för stamaktien.

AKTIEN

Per den 30 september 2018 uppgick antalet aktier i Tobin Properties till 41 924 072, varav 40 923 830 stamaktier och 1 000 242 preferensaktier. Samtliga aktier har ett kvotvärde på 0,1 kr. Per samma datum uppgick antalet röster i Tobin Properties till 41 023 854, varav stamaktier representerade 40 923 830 och preferensaktier 100 024. Varje stamaktie berättigar till en (1) röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondel (1/10) röst.

DE TIO STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 30 SEPTEMBER 2018

Aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Andel aktiekapital, %	Andel röster, %
Klövern AB ¹⁾	34 018 591	18 378	81,19	82,93
JRS Asset Management AB	1 382 465	68 367	3,46	3,39
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	725 098	146 362	2,08	1,8
Tuvedalen Limited	386 950	0	0,92	0,94
Nordnet Pensionsförsäkring AB	312 138	53 507	0,87	0,77
Öhman Bank S.A	187 500	0	0,45	0,46
JP Morgan Bank Luxembourg S.A	184 000	0	0,44	0,45
Nordea Livförsäkring Sverige AB	170 892	500	0,41	0,42
Rapp Fastigheter AB	139 610	0	0,33	0,34
Membrain Network Capital AB	125 000	0	0,30	0,30
Totalt tio största aktieägare	37 632 244	287 114	90,45	91,80
Övriga ägare	3 291 586	713 128	9,55	8,20
Totalt	40 923 830	1 000 242	100,00	100,00

¹⁾ Genom dotterbolaget Dagon Sverige AB.

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

TSEK	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 helår
Nettoomsättning	41 897	1 475	69 700	49 977	81 128
Övriga rörelseintäkter	29	-30	62	436	457
Totala intäkter	41 926	1 445	69 762	50 413	81 585
Rörelsens kostnader					
Fastighetskostnader	-1 825	-1 916	-5 849	-4 221	-5 537
Övriga externa kostnader	-11 115	-5 080	-28 281	-16 256	-23 956
Personalkostnader	-11 168	-8 906	-27 118	-25 957	-37 357
Avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	-397	-51	-621	-153	-294
Övriga rörelsekostnader	-30 000	-	-30 000	-	-22 500
Resultat från andelar i intresseföretag	6 760	22 472	19 515	49 877	61 808
Rörelseresultat	-5 819	7 964	-2 592	53 703	53 749
Finansiella intäkter	8 190	8 379	24 946	29 554	36 464
Finansiella kostnader	-13 857	-14 104	-39 795	-40 701	-59 834
Finansnetto	-5 667	-5 725	-14 849	-11 147	-23 370
Resultat före skatt	-11 486	2 239	-17 441	42 556	30 379
Skatt	-	-	-1 059	-152	-2 339
Periodens resultat	-11 486	2 239	-18 500	42 404	28 040
Övrigt totalresultat					
Övrigt totalresultat, netto efter skatt	-	-	-	-	-
Periodens övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Periodens totalresultat	-11 486	2 239	-18 500	42 404	28 040
Periodens resultat					
Hänförligt till:					
- Moderbolagets aktieägare	-11 181	1 730	-18 231	41 336	23 561
- Innehav utan bestämmande inflytande	-305	509	-269	1 068	4 479
Resultat per aktie					
före utspädning (kr)	-1,02	0,17	-0,34	3,99	1,16
efter utspädning (kr)	-1,02	0,17	-0,34	3,99	1,16
Antalet utestående aktier vid rapportperiodens utgång					
före utspädning	40 923 830	10 369 532	40 923 830	10 369 532	10 369 532
efter utspädning	40 923 830	10 369 532	40 923 830	10 369 532	10 369 532
Genomsnittligt antal utestående aktier					
före utspädning	40 923 830	10 369 532	26 370 587	10 369 532	10 369 532
efter utspädning	40 923 830	10 369 532	26 370 587	10 369 532	10 369 532
Antalet egna aktier vid rapportperiodens utgång	-	-	-	-	-
Genomsnittligt antal egna aktier	-	-	-	-	-

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

TSEK	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	5 417	2 574	4 038
Övriga materiella anläggningstillgångar	2 064	652	2 312
Andelar i intresseföretag	221 478	200 036	211 101
Fordringar hos intresseföretag	2 695	-	14 640
Övriga långfristiga fordringar	549 248	542 102	503 689
Summa anläggningstillgångar	780 902	745 364	735 780
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	362 199	356 763	355 451
Exploateringsfastigheter	662 782	353 057	354 690
Andelar i bostadsrättsföreningar	-	25 600	-
Kundfordringar	34 245	25 058	13 471
Fordringar hos intresseföretag	714	400	1 541
Övriga fordringar	68 034	44 747	56 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	149 601	160 248	80 950
Likvida medel	179 459	202 860	201 165
Summa omsättningstillgångar	1 457 034	1 168 733	1 064 207
Summa tillgångar	2 237 936	1 914 097	1 799 987
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	4 193	1 137	1 137
Övrigt tillskjutet kapital	818 430	409 814	409 814
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-41 430	6 106	-11 696
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	781 193	417 057	399 255
Innehav utan bestämmande inflytande	279 024	278 380	279 292
Summa eget kapital	1 060 217	695 437	678 547
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	950 363	930 848	948 693
Övriga långfristiga skulder	199	106 421	14 614
Uppskjutna skatteskulder	1 942	1 239	1 227
Summa långfristiga skulder	952 504	1 038 508	964 534
Kortfristiga räntebärande skulder	56 792	71 655	79 537
Förskott från kunder	-	566	300
Leverantörsskulder	8 839	7 760	18 563
Aktuella skatteskulder	4 342	-	5 738
Skulder till moderföretag	100 000	-	-
Skulder till intresseföretag	5 724	-	3 735
Övriga skulder	28 930	35 692	29 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 588	64 479	19 297
Summa kortfristiga skulder	225 215	180 152	156 906
Summa skulder	1 177 719	1 218 660	1 121 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 237 936	1 914 097	1 799 987

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

TSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat			
Ingående eget kapital 2017-01-01	1 137	409 814	-23 756	387 195	556	387 751
Periodens totalresultat						
Periodens resultat			41 363	41 363	1 063	42 426
Periodens övrigt totalresultat			-	-		-
Periodens totalresultat	-	-	41 363	41 363	1 063	42 426
Transaktioner med koncernens ägare						
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare						
Lämnade utdelningar			-11 501	-11 501		-11 501
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	-	-	-11 501	-11 501	-	-11 501
Förändringar av ägarandel i dotterföretag						
Förvärv av delägda dotterföretag, ej bestämmande inflytande sedan tidigare				-	271 751	271 751
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande, bestämmande inflytande kvarstår				-	5 010	5 010
Summa förändringar av ägarandel i dotterföretag	-	-	-	-	276 761	276 761
Summa transaktioner med koncernens ägare	-	-	-11 501	-11 501	276 761	265 260
Utgående eget kapital 2017-09-30	1 137	409 814	6 106	417 057	278 380	695 437
Ingående eget kapital 2018-01-01	1 137	409 814	-11 696	399 255	279 293	678 548
Periodens totalresultat						
Periodens resultat			-18 231	-18 231	-269	-18 500
Periodens övrigt totalresultat			-	-		-
Periodens totalresultat	-	-	-18 231	-18 231	-269	-18 500
Transaktioner med koncernens ägare						
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare						
Nyemissioner	3 056	408 616		411 672		411 672
Lämnade utdelningar			-11 503	-11 503		-11 503
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	3 056	408 616	-11 503	400 169	-	400 169
Förändringar av ägarandel i dotterföretag						
Summa förändringar av ägarandel i dotterföretag	-	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med koncernens ägare	3 056	408 616	-11 503	400 169	-	400 169
Utgående eget kapital 2018-09-30	4 193	818 430	-41 430	781 193	279 024	1 060 217

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

TSEK	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 helår
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-11 486	2 239	-17 441	42 556	30 379
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-6 206	-12 048	-21 509	-65 113	-79 420
Betald inkomstskatt	526	-2 565	-1 436	-4 997	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-17 166	-12 374	-40 386	-27 554	-49 047
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring exploateringsfastigheter	-4 190	-17 926	-16 612	-278 703	-280 457
Förändring projektfastigheter	-137	-	-4 648	64 523	65 956
Förändring kortfristiga fordringar	-29 150	15 013	-56 862	-77 668	-27 768
Förändring kortfristiga skulder	-5 313	34 420	-31 127	53 188	48 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-55 956	19 133	-149 635	-266 214	-242 461
Investeringsverksamheten					
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	49	-1 382	-1 664	-2 574	-4 038
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-15	-185	-15	-185	-568
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-215 842	-60 000	-215 842	-128 552	-128 553
Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-	-	-	22	22
Förvärv av finansiella tillgångar	-65 300	-42 879	-254 091	-320 998	-360 296
Avyttring av finansiella tillgångar	95 216	-	116 202	214 567	227 497
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-185 892	-104 446	-355 410	-237 720	-265 936
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	16 169	-	426 929	-	-
Emissionskostnader	-2 004	-	-15 257	-	-
Tillskott från minoritetsägare	-	-	-	2 500	2 500
Inlösen av preferensaktier	-	-	-	-	-
Upptagna lån	-	71 655	100 000	696 715	711 933
Amortering av lån	-2 635	-27 811	-22 582	-47 811	-54 511
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-5 751	-5 751	-11 501
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 530	43 844	483 339	645 653	648 421
Periodens kassaflöde	-230 318	-41 469	-21 706	141 719	140 024
Likvida medel vid periodens början	409 777	244 329	201 165	61 141	61 141
Likvida medel vid periodens slut	179 459	202 860	179 459	202 860	201 165

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

TSEK	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 helår
Nettoomsättning	675	1 858	3 090	5 855	8 154
Totala intäkter	675	1 858	3 090	5 855	8 154
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-6 753	-5 162	-19 495	-13 420	-18 763
Personalkostnader	-7 183	-5 400	-15 998	-16 594	-23 195
Avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	-306	-49	-348	-153	-84
Rörelseresultat	-13 567	-8 753	-32 751	-24 312	-33 888
Finansiella intäkter	12 923	5 705	31 544	16 725	-4 521
Finansiella kostnader	-15 237	-13 060	-41 918	-37 371	-51 910
Finansnetto	-6 552	-7 355	-10 374	-20 646	-56 431
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	12 923
Resultat före skatt	-20 119	-16 108	-43 125	-44 958	-77 396
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-20 119	-16 108	-43 125	-44 958	-77 396

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

TSEK	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	5 417	2 574	4 038
Materiella anläggningstillgångar	178	534	237
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	172 184	172 154	172 154
Andelar i intresseföretag	131 703	128 803	128 803
Fordringar hos koncernföretag	859 643	474 810	377 179
Fordringar hos intresseföretag	1 205	-	11 500
Övriga långfristiga fordringar	28 010	113 224	100 314
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 192 745	888 991	789 950
Summa anläggningstillgångar	1 198 340	892 099	794 225
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	68 708	35 896	34 569
Summa kortfristiga fordringar	68 708	35 896	34 569
Kassa och bank	10 041	35 971	18 969
Summa omsättningstillgångar	78 749	71 867	53 538
Summa tillgångar	1 277 089	963 966	847 763
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	4 193	1 137	1 137
Övriga reserver	100	100	100
Fritt eget kapital			
Överkursfond	818 430	409 797	409 784
Balanserat resultat	-172 747	-89 600	-89 600
Periodens resultat	-43 125	-44 958	-90 319
Summa eget kapital	606 851	276 476	231 102
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	498 207	495 956	496 443
Skulder till moderföretag	1 660	2 500	4 690
Övriga långfristiga skulder	44 860	161 655	64 955
Summa långfristiga skulder	544 727	660 111	566 088
Kortfristiga skulder			
Skulder till moderföretag	100 000	-	-
Övriga kortfristiga skulder	25 511	27 379	50 573
Summa kortfristiga skulder	125 511	27 379	50 573
Summa eget kapital och skulder	1 277 089	963 966	847 763

NOTER

1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

2 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Redovisning av successiv vinstavräkning vid bostadsprojekt

Utvecklingen av bostadsrätter sker huvudsakligen i en fristående bostadsrättsförening och resultatet redovisas successivt från och med den dag det finns en lagakraftvunnen detaljplan, bindande avtal om uppförande av bostadsrätter har ingåtts samt att projektet fått en hos Bolagsverket godkänd kostnads kalkyl.

Resultatet från ett projekt baseras på färdigställandegrad och försäljningsgrad. Färdigställandegraden fastställs utifrån nedlagda kostnader i förhållande till totalt beräknade projektkostnader. Försäljningsgraden betyder sålda bostäder på bindande avtal i förhållande till totalt antal bostäder i projektet. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i det redovisade resultatet.

Värdering av projekt- och exploateringsfastigheter

Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bedömning av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden, till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. Bolaget prövar kontinuerligt gjorda antaganden och följer löpande marknadsutvecklingen. Skillnaden mellan bokfört värde och nettoförsäljningsvärde är i vissa fall små. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till nedskrivningsbehov.

3 RÖRELSESEGMENT

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

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

4 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER TILL VERKLIGT VÄRDE

Räntebärande skulder löper i huvudsak med tre månaders räntebindningstid, varför Tobin bedömer att skillnaderna mellan redovisade värden och verkliga värden inte är väsentliga. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, fordringar på bostadsrättsföreningar och intresseföretag, kundfordringar och leverantörsskulder, antas redovisat värde utgöra en rimlig uppskattning av verkligt värde.

5 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncernens ställda säkerheter i form av fastighetsinteckningar uppgår till 286,7 (287,4) MSEK. Fordringar hos dotterbolag har pantsatts i samband med emittering av Tobin Properties obligationslån och uppgår till 472,5 (655,0) MSEK. Företagsinteckningar i koncernen uppgår till 10,3 MSEK, vilket är oförändrat mot föregående år.

Borgensförbindelser i koncernen uppgår till 46,3 (62,0) MSEK. Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag och BRF uppgår i koncernen till 1 033,1 (1 348,1) MSEK. Minskningen om 315,0 MSEK härleds till största del från avyttring av Gladanfastigheterna.

6 HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Tidigare prognos om en rörelsevinst om 75–125 MSEK 2018 justerades till 25–50 MSEK. Vid ingången av 2018 uppgick prognosen till 250 MSEK.

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.
Stockholm den 18 oktober 2018

Tobin Properties AB (publ)
Patrik Mellgren, vd

DEFINITION AV NYCKELTAL¹⁾

Omsättningstillväxt, %

Skillnad i nettoomsättning jämfört med motsvarande period föregående år.

Rörelsemarginal, %

Rörelseresultat i förhållande till totala intäkter.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Nettolåneskuld

Räntebärande skulder och upplupna räntor med avdrag för likvida medel, räntebärande kort- och långfristiga fordringar.

Antal produktionsstartade bostäder, st

Bolagets bostäder som produktionsstartats under perioden.

Antal sålda bostäder, st

Bolagets bostäder som sålts efter undertecknande av antingen förhands- eller upplåtelseavtal.

Andel sålda lägenheter i pågående produktion, %

Bolagets sålda bostäder i relation till antal bostäder i pågående produktion.

Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st

Bolagets bostäder i avslutad produktion som var osålda vid utgången av perioden.

¹⁾ Definitionerna av nyckeltalen som anges ovan har inte identifierats enligt IFRS och har inte reviderats om något annat anges.

OM TOBIN PROPERTIES

Tobin Properties är ett fastighetsutvecklingsföretag vars affärsidé är att skapa väldesignade bostäder och tillhörande fastigheter med funktionella lösningar utifrån moderna människors behov. Tobin Properties projektportfölj består av utvecklingsprojekt med ett bedömt totalt utvecklat värde om cirka 11 450 MSEK. Bolaget har en stam- och preferensaktie noterad på Nasdaq First North Premier samt ett obligationslån noterat på Nasdaq Stockholm. Avanza Bank AB agerar Certified Adviser åt bolaget.

Mer information finns på tobinproperties.se 

KONTAKT

Per Alnefelt, CFO

+46 72 717 02 17

per.alnefelt@tobinproperties.se

Rosen Guggenheimer Lindow, Investor Relations

+46 70 453 47 59

ir@tobinproperties.se

OM PROJEKTEN

Mer information finns på:

aril.se

vyntollare.se

unum.se

riosundbyberg.se

köpmangården.se

KOMMANDE RAPPORTDATUM

Bokslutskommuniké..... 12 februari 2019

KONTAKTUPPGIFTER

TOBIN PROPERTIES AB
Humlegårdsgatan 19A
114 46 Stockholm

08-120 500 00
info@tobinproperties.se
Org nr 556733-4379
tobinproperties.se

