



TOBIN
PROPERTIES

—
BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
JANUARI-DECEMBER 2018

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2018

KVARTALET OKTOBER-DECEMBER 2018

- Bindande avtal om försäljning av lägenheter tecknades till ett värde om O (48) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till -24,2 (0,0) MSEK.
- Resultatet efter skatt uppgick till -37,0 (-14,4) MSEK.
- Resultatet per aktie uppgick till -0,98 (-1,33) SEK.¹⁾
- Antalet bostäder sålda på bindande avtal uppgick till O (13).
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till O (148).
- Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 493 (493).

¹⁾Ingen utspädningsseffekt föreligger.

PERIODEN JANUARI-DECEMBER 2018

- Bindande avtal om försäljning av lägenheter tecknades till ett värde om 67 (1 202) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till -26,8 (53,7) MSEK.
- Resultatet efter skatt uppgick till -55,5 (28,0) MSEK.
- Resultatet per aktie uppgick till -2,23 (1,16) SEK.¹⁾
- Antalet bostäder sålda på bindande avtal uppgick till 20 (262).
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till O (416).
- Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 493 (493).
- Styrelsen föreslår en utdelning för helåret 2018 om 15,50 SEK (11,50) för preferensaktien och om O SEK (O) för stamaktien.

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

OKTOBER

- Tidigare prognos om en rörelsevinst om 75-125 MSEK 2018 justerades till 25-50 MSEK. Vid ingången av 2018 uppgick prognosen till 250 MSEK.
- Tobin Properties stam- och preferensaktie bytte handelsplats till Nasdaq First North från Nasdaq First North Premier. Skälet till avnotering var att bolaget inte längre uppfyllde spridningskravet på Nasdaq First North Premier avseende bolagets stamaktier.

APRIL

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

SEPTEMBER

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

MARS

- Utfallet av Klövern 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.

JULI

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

FEBRUARI

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

JUNI

- Efter en fulltecknad företrädesemission tillfördes Tobin Properties cirka 225 MSEK före avdrag för emissionskostnader.
- Obligationsinnehavare, motsvarande cirka 7 procent av utgivna obligationer, begärde förtida inlösen av obligationslån.
- Krediter motsvarande 513 MSEK beviljades av banker.

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 (Klövern AB) som ledamot i Tobin Properties styrelse.
- En företrädesemission övertecknades och bolaget tillfördes 53 MSEK före avdrag för transaktionskostnader.

KONCERNEN I SIFFROR

	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 Helår	2017 Helår
Totala intäkter, MSEK	70,8	31,2	140,5	81,6
Rörelseresultat, MSEK	-24,2	0,0	-26,8	53,7
Resultat efter skatt, MSEK	-37,0	-14,4	-55,5	28,0
Rörelsemarginal, %	-34,2	0,1	-19,1	65,9
Eget kapital, MSEK	747,9	678,5	747,9	678,5
Soliditet, %	41,3	37,7	41,3	37,7
Likvida medel, MSEK	81,5	201,2	81,5	201,2
Omsättningstillväxt, %	127,1	-18,4	72,3	-5,5
Nettolåneskuld, MSEK	200,5	540,1	200,5	540,1
Bindande avtal om försäljning av lägenheter tecknades till ett värde av, MSEK	0	48	67	1 202
Antal sålda bostäder, st	0	13	20	262
Antal produktionsstartade bostäder, st	0	148	0	416
Antal bostäder i pågående produktion, st	493	493	493	493
Andel sålda lägenheter i pågående produktion, %	66	65	66	65
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	0	3	0	3



FRAMGÅNGSRIKT FOKUS PÅ FÄRDIGSTÄLLANDE

Tobin Properties försäljningsutveckling under det fjärde kvartalet vittnar om en fortsatt avvaktande marknad för nyproducerade lägenheter i Stockholm. Situationen på andrahandsmarknaden har dock stabiliserats och visar tecken på återhämtning. Makroläget i vår region är fortsatt positivt med lågt ränteläge, låg arbetslöshet och fortsatt tillväxt – en viktig grundpelare för en återhämtning även för nyproducerat.

Som följd av marknadsläget har vi valt att under kvartalet lägga vårt fokus på färdigställande av pågående projekt, snarare än försäljning. Det bedömer vi har varit strategiskt rätt och samtliga pågående projekt följer tidplan. Efter det senaste årets marknadsutveckling är det tydligt att köparna av nyproducerat i första hand söker sig till färdigställda lägenheter. Det bevisas inte minst av det stora intresset för våra visningslägenheter som färdigställts under fjärde kvartalet, däribland i projektet Unum.

UTVÄRDERING AV PORTFÖLJSTRATEGI

Med detta i beaktande utvärderar vi för närvarande vår portföljstrategi för att framtida projekt ska korrespondera bättre med rådande efterfrågan och prisnivå. Även vad gäller själva produktionen ligger fokus på att anpassa den bättre till marknadens krav. Det ska gå snabbare från försäljning till tillträde. För att lyckas med det behöver Tobin etablera kortare produktionstider men också sannolikt dela upp projekten i mindre delar och därmed nå en stabilare produktionstakt över tid.

JUSTERAD PROGNOST TILL FÖLJD AV NEDSKRIVNINGAR

Tobin Properties rörelseresultat för det fjärde kvartalet blev -24,2 miljoner kronor. Begränsad försäljningsaktivitet och nedskrivning av en exploateringsfastighet i Uppsala, samt av upparbetade projektkostnader och garantiåtgärder, ledde till att vi inte nådde det prognosticerade intervallet för räkenskapsåret 2018 på 25-50 miljoner kronor. Utan nedskrivningarna hade Tobin hamnat i intervallet.

STORÄGARES NÄRVARO STÄRKS

Huvudägaren Klövern har fortsatt att investera i Tobin Properties under hösten. Den ökade närvaron av en finansiellt stark storägare ger trygghet och stabilitet. Det har dock inneburit vissa förändringar var Tobin-aktien är noterad under det fjärde kvartalet. I och med Klövernns ökade ägande uppfyllde Tobin inte längre Nasdaq First North Premiers spridningskrav, som innebär att en fjärdedel av ett bolags respektive aktieslag ska ägas av allmänheten. Därmed ansökte vi om avnotering och ny listning på Nasdaq First North, vilket beviljades.



DAGS ATT BLICKA FRAMÅT

Vi blickar nu framåt mot en intensiv vår och helår 2019. Under det kommande andra och tredje kvartalet väntas flera av våra pågående projekt stå klara vilket innebär en stor överlämningsfas med tillträden av nästan 200 lägenheter, däribland projekten RIO i Sundbyberg och Äril i Norra Djurgårdsstaden. I samband med detta är vår bedömning att förutsättningarna för försäljning av kvarvarande osålda lägenheter i dessa projekt förbättras.

Fortsatt gör vi bedömningen att Tobins projektportfölj på sikt har potential utifrån både geografiska lägen och fastigheternas och byggrätternas förvärvsvärden. Vi kommer under våren också att påbörja det interna arbetet med ett par nya projekt, till exempel i Nacka, vilket innebär att Tobin står redo när efterfrågan på marknaden blir starkare.

Stockholm 12 februari 2019

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 18 projekt i sin projektportfölj. Tobin Properties stamaktie är noterad på Nasdaq First North.

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.

Tobin Properties håller successivt på att förnya 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 bostadsområde.

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 2019.

Tobin Properties särskiljer sig med en effektiv produktion av komplexa, funktionella och väldesignade 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.

- Färdigställa projekt i produktion.
- Förbereda kommande sälj- och produktionsstarter utifrån rådande marknadsläge.
- 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 som 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 väldesignade bostäder och tillhörande fastigheter.

STRATEGISKT MÅL

15–20% projektmarginal

PROJEKTPORTFÖLJ

PER DEN 31 DECEMBER 2018

Tobin Properties projektportfölj omfattar per rapportdagen cirka 2 075 bostäder med 1 31 700 kvadratmeter bostadsarea varav 493 bostäder är i produktion. Bolagets projektportfölj utgörs av projekt i attraktiva stadsdelar eller områden i anslutning till Stockholms innerstad.

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

8

BOSTÄDER I PRODUKTION

493

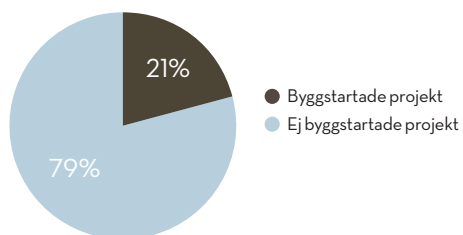
UTVECKLINGSPROJEKT

18

SÅLT PÅ BINDANDE AVTAL
I BYGGSTARTADE PROJEKT

66%

FÖRDELNING PROJEKTSTATUS, KVM



FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE (KVM)



ÖVERSIKT PROJEKTPORTFÖLJ

PER DEN 31 DECEMBER 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, %	BOA, kvm
BYGGSTARTADE PROJEKT										
Äril ¹⁾	Norra Djurgårdsstaden	2016	2016	2019	Tillträtt	Detaljplan	76	71	93	7 100
Rio	Sundbyberg	2014	2017	2019	Tillträtt	Detaljplan	173	124	72	8 700
VYN	Nacka	2016	2016	2019	Tillträtt	Detaljplan	96	40	42	7 500
Unum ¹⁾	Roslags-Näsby	2016	2017	2019	Tillträtt	Detaljplan	148	88	59	5 000
Summa							493	323	66	28 300
EJ BYGGSTARTADE PROJEKT										
Nacka Strand 1	Nacka	2018	2019/2022	2021/2024	Tillträtt	Detaljplan	200	-	-	12 500
Nacka Strand 2 ²⁾	Nacka	2018	2023	2025	Tillträtt	Detaljplan	160	-	-	11 500
Nacka Strand 3	Nacka	2019	2020	2022	Ej tillträtt	Ej detaljplan	160	-	-	11 600
Golfbäcken 1 ¹⁾	Tyresö	2017	2019	2021	Tillträtt	Ej detaljplan	180	-	-	11 700
Golfbäcken 2 ¹⁾	Tyresö	2017	2020	2022	Tillträtt	Ej detaljplan	150	-	-	9 700
Stationshusen	Västra Roslags-Näsby	2019	2019	2021	Ej tillträtt	Detaljplan	80	-	-	4 200
Torghusen	Västra Roslags-Näsby	2019	2020	2022	Ej tillträtt	Detaljplan	40	-	-	2 700
Torsvik ^{1, 2)}	Lidingö	2017	2020	2022	Tillträtt	Ej detaljplan	50	-	-	3 500
Slaktaren 1 ²⁾	Sundbyberg	2015	2020	2022	Tillträtt	Ej detaljplan	80	-	-	4 500
Slaktaren 2	Sundbyberg	2020	2020	2022	Ej tillträtt	Ej detaljplan	80	-	-	4 500
Marievik ²⁾	Liljeholmen	2016	2020	2024	Tillträtt	Ej detaljplan	300	-	-	17 000
Orminge ²⁾	Nacka	2016	-	-	Tillträtt	Ej detaljplan	150	-	-	10 000
Köpmangården ²⁾	Uppsala	2016	-	-	Tillträtt	Detaljplan	-	-	-	-
Birka	Nacka	-	-	-	Ej tillträtt	Ej detaljplan	-	-	-	-
Summa							1 630			103 400
SUMMA TOTALT							2 123			131 700

¹⁾ Delägt projekt

²⁾ Inkluderar fastighet som genererar driftnetto under projektutveckling

FINANSIELL UTVECKLING

JANUARI-DECEMBER 2018

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. "Kvartalet" avser oktober-december, "perioden" avser januari-december och "året" avser januari-december.

INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT PERIODEN JANUARI-DECEMBER 2018

Totala intäkterna för perioden uppgick till 140,5 (81,6) MSEK, varav projektintäkter från successiv vinstavräkning¹⁾ (fortsättningsvis kallat "vinstavräkning") av helägda projekt uppgick till 104,6 (44,7) MSEK. Vinstavräkningen har påverkats positivt av vinstavräkning steg 1, det vill säga vinstavräkning då en projektfastighets detaljplan vunnit laga kraft, med 83,5 MSEK avseende projekten Nacka Strand 1 och 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. Färdigställandet i dessa projekt har utvecklats enligt plan. Resterande delen av intäkterna utgjordes primärt av arvoden för projektledar- och ekonomitjänster uppgående till 22,1 (23,8) samt hyresintäkter om 13,9 (12,0) MSEK.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -7,6 (-5,5) MSEK vilket gav ett driftsöverskott på 6,3 (6,5) MSEK. Övriga externa kostnader ökade till -49,5 (-24,0) MSEK främst till följd av ökade garanti-, konsult-, personalhyrnings- och revisionskostnader. Personalkostnaderna reducerades till -34,3 (-37,4) MSEK som ett resultat av en minskad permanent personalstyrka.

Övriga rörelsekostnader uppgick till -89,0 (-22,5) MSEK och utgjordes av nedskrivning av en exploateringsfastighet i Uppsala samt nedskrivning av upparbetade projektkostnader.

¹⁾ Den successiva vinstavräkningsmetoden beskrivs närmare i avsnittet "Vinstavräkning" på sidan 9.

Resultat från andelar i intresseföretag minskade till 14,1 (61,8) MSEK vilket utgjordes av vinstavräkning steg 2 för projekten Äril och Unum. Även denna vinstavräkning påverkades negativt av den svaga försäljningsutvecklingen. Rörelseresultatet för perioden uppgick till -26,8 (53,7) MSEK.

Finansiella intäkter uppgick till 33,3 (36,5) MSEK. Minskningen hänförs främst till minskad utlåning till BRF. Finansiella kostnader ökade marginellt till -61,0 (-59,8) MSEK.

INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT KVARTALET OKTOBER-DECEMBER 2018

Totala intäkterna för det fjärde kvartalet uppgick till 70,8 (31,2) MSEK, varav projektintäkter från vinstavräkning av helägda projekt uppgick till 63,5 (23,4) MSEK. Vinstavräkningen under kvartalet avser tre projekt, varav ett utgjordes av Nacka Strand 1 vilket vinstavräknades i steg 1 till ett belopp om 50,7 MSEK. Resterande delen av intäkterna utgjordes primärt av projektledarintäkter och ekonomitjänster samt hyresintäkter.

Fastighetskostnaderna för kvartalet uppgick till -1,7 (-1,3) MSEK. Övriga externa kostnader uppgick till -21,2 (-7,7) MSEK. Ökningen beror främst på ökade garanti-, konsult och revisionskostnader.

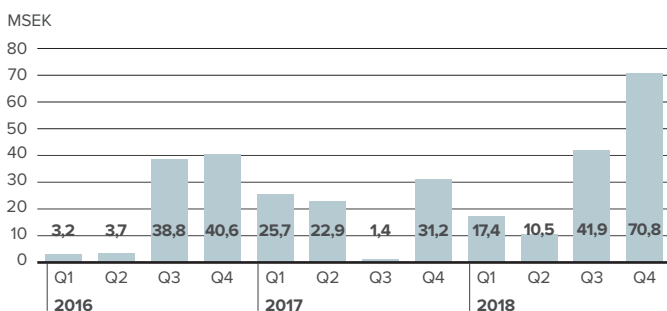
Personalkostnaderna minskade till -7,2 (-11,4) MSEK. Övriga rörelsekostnader uppgick till -59,0 (-22,5) MSEK och utgjordes av nedskrivning av en exploateringsfastighet i Uppsala. Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till -5,5 (11,9) MSEK och utgjordes till största del av vinstavräkning från delägda projekt. Den negativa resultatposten beror på kostnadsökningar av engångskaraktär i ett av projekten. Rörelseresultatet för det fjärde kvartalet minskade till -24,2 (0,0) MSEK.

Finansiella intäkter uppgick till 8,4 (6,9) MSEK under kvartalet. Finansiella kostnader uppgick till -21,2 (-19,1) MSEK. Finansnettot uppgick därmed till -12,9 (-12,2) MSEK.

SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING PERIODEN JANUARI-DECEMBER 2018

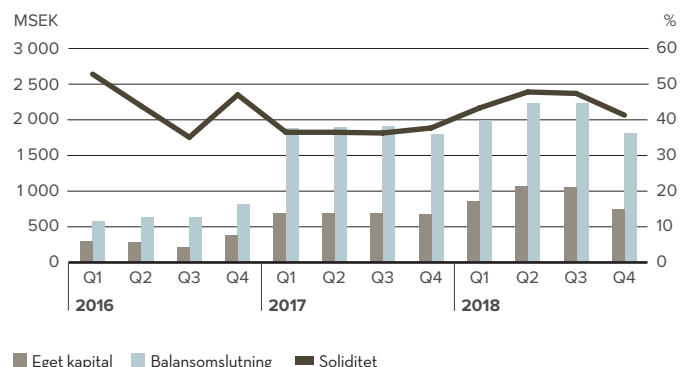
Projektnamn	Helägt (H) / Delägt (D)	Vinstavräkning steg 1	Vinstavräkning steg 2
Nacka Strand 1	H	2018 Q4	Nej
Nacka Strand 2	H	2018 Q3	Nej
Rio	H	2017 Q1	Ja
VYN	H	2016	Ja
Unum	D	2017 Q1	Ja
Äril	D	2016	Ja

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-DECEMBER 2018

Koncernens upplåning uppgick per den 31 december 2018 till 915,5 (1 028,2) MSEK. Summa eget kapital uppgick till 747,9 (678,5) MSEK.

Under fjärde kvartalet har innehav utan bestämmandeinflytande i BRF Idared dekonsoliderats som en konsekvens av att Tobin Properties AB ej längre är representerade i föreningens styrelse. Detta innebär en minskning av räntebärande skulder om 80,6 MSEK samt en minskning av det egna kapitalet med 274,9 MSEK. Av samma anledning har posten Projektfastigheter minskat från 355,5 MSEK till 0.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till -139,4 (-242,5) MSEK, vilket till största del är hänförligt till investeringar i exploateringsfastigheter samt förändringar av kortfristiga fordringar hos Brf. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -445,2 (-265,9) MSEK, vilket är hänförligt till investeringar i pågående projekt. Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 464,9 (648,4) MSEK, vilket främst är hänförligt till den riktade nyemissionen, de två företrädesemissionerna samt lån från moderbolaget.

Kassaflödet för perioden var -119,7 (140,0) MSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 81,5 (201,2) MSEK. De medel om 138,7 MSEK som föregående år var spärrade på escrow-konto kopplat till Mariefjärdobligationen, är per bokslutsdatumet frisläppta bortsett från 5 MSEK som kvarstår som spärrade.

VINSTAVRÄKNING

Vinstavräkningen görs enligt en modell som beräknas i två steg.

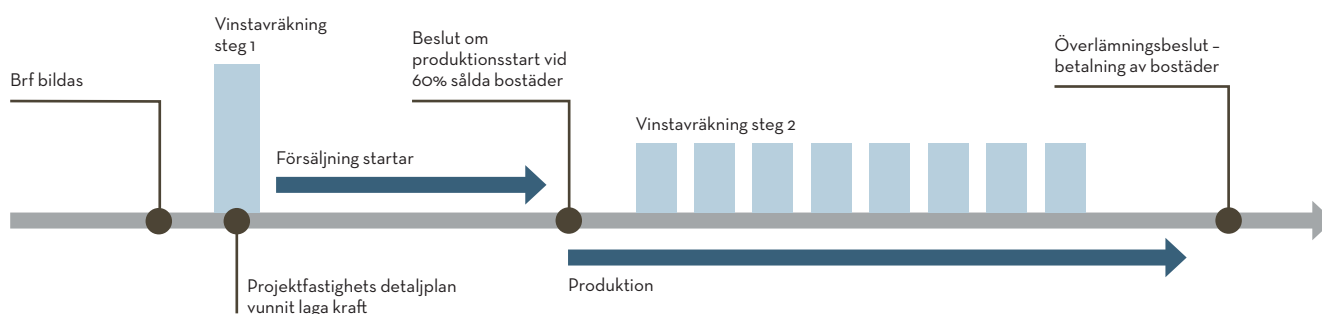
Steg 1 vinstavräknas när projektfastighetens detaljplan vunnit laga kraft samt projektets bostadsrättsförening fått sin kostnadskalkyl godkänd av intygsgivare certifierade av Boverket.

I steg 2 beräknas resterande vinst, med avdrag för vinst redovisad i steg 1, utifrån antal sålda bostadsrätter samt nedlagda kostnader i byggtreprenaden 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.

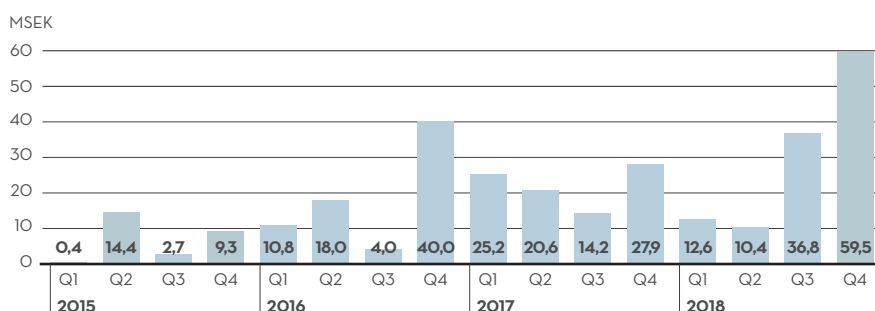
Det är styrelsens uppfattning att koncernen, genom att tillämpa successiv vinstavräkning med hjälp av ovanstående intäktsmodell, kommer att redovisa ett stabilare intäktsflöde vilket ger en mer rättvis och tydligare bild av koncernens verksamhet och ställning.

VINSTAVRÄKNINGSMODELL



Nedanstående diagram visar bolagets andel av den totala vinstavräkningen som gjorts sedan första kvartalet 2015. 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⁾ Under tredje kvartalet 2016 genomfördes förändringar som innebär att Tobin Properties ej längre bedöms ha ett bestämmande inflytande över Brf vilket gör att från och med 30 september 2016 redovisas en successiv vinstavräkning. Då Brf tidigare inte har varit självständiga har retroaktiv tillämpning 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 3,6 (8,2) MSEK och avser utförda tjänster till koncern- och intressebolag. Rörelseresultatet uppgick till -58,2 (-33,9) MSEK och periodens resultat till -103,0 (-77,4) MSEK, vilket till största del är hänförligt till ökade rörelsekostnader.

Moderbolagets tillgångar uppgick per den 31 december 2018 till 1 322,1 (860,7) MSEK och består till största del av andelar i och fordringar på koncern- och intressebolag samt likvida medel. Skulderna uppgår till 781,4 (616,7) MSEK och består till största del av upptaget obligationslån samt lån från moderbolag. Eget kapital uppgick per balansdagen till 540,7 (244,1) MSEK.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Antalet anställda i koncernen var per den 31 december 2018 23 (36), varav 13 (20) var kvinnor.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Tobin Properties har under perioden inte haft några väsentliga transaktioner med närstående, utöver ett lån från Klöverkoncernen om 100 MSEK samt sedvanliga transaktioner mellan koncernbolag och intresseföretag. Bolaget köper därutöver löpande juridisk rådgivning från Walthon Advokater där Patrik Essehorn är delägare. Transaktionerna har skett till marknadsmässiga villkor.

ÅRSSTÄMMA

Tobin Properties årsstämma 2019 kommer att hållas kl 15:00 den 25 april 2019 på Tobin Properties kontor på Humlegårdsgatan 19a i Stockholm.

AKTIEN OCH ÄGARE

Tobin Properties har två aktieslag, stam- och preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq First North. För preferensaktien uppgick sista betalkurs den 31 december 2018 till 110 kronor och för stamaktien uppgick sista betalkurs vid samma tidpunkt till 10,70 kronor. Det totala börsvärdet för aktierna uppgick till 547 MSEK.

Antalet aktieägare vid periodens utgång uppgick till 1 751. 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 90,91 procent av kapitalet och 92,28 procent av rösterna.

FASTSTÄLLANDE AV VINSTUTDELNING

Styrelsen föreslår för räkenskapsåret 2018 att utdelning till preferensaktieägarna görs med 15,50 kronor med utbetalning halvårsvis om

7,75 kronor per preferensaktie. Avstämningsdagar som föreslås är den 10 juni och 10 december 2019. Vidare föreslår styrelsen att inte någon utdelning lämnas på stamaktien. Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 25 april 2019.

AKTIEN

Per den 31 december 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 tiondels (1/10) röst.

DE TIO STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 31 DECEMBER 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	1 366 428	68 367	3,42	3,35
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	883 952	153 567	2,47	2,19
Tuvedalen Limited	386 950	0	0,92	0,94
Nordnet Pensionsförsäkring AB	363 099	47 439	0,98	0,90
Öhman Bank S.A.	187 500	0	0,45	0,46
UBS Switzerland AG, W8IMY	185 000	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	37 827 022	288 251	90,91	92,28
Övriga ägare	3 096 808	711 991	9,9	7,72
Totalt	40 923 830	1 000 242	100	100

¹⁾ Genom dotterbolaget Dagon Sverige AB.

RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN

TSEK	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Nettoomsättning	70 801	31 151	140 501	81 128
Övriga rörelseintäkter	-15	21	47	457
Totala intäkter	70 786	31 172	140 548	81 585
Rörelsens kostnader				
Fastighetskostnader	-1 722	-1 316	-7 571	-5 537
Övriga externa kostnader	-21 179	-7 700	-49 460	-23 956
Personalkostnader	-7 227	-11 400	-34 345	-37 357
Avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	-405	-141	-1 026	-294
Övriga rörelsekostnader	-59 000	-22 500	-89 000	-22 500
Resultat från andelar i intresseföretag	-5 454	11 931	14 061	61 808
Rörelseresultat	-24 201	46	-26 793	53 749
Finansiella intäkter	8 395	6 910	33 341	36 464
Finansiella kostnader	-21 250	-19 133	-61 045	-59 834
Finansnetto	-12 855	-12 223	-27 704	-23 370
Resultat före skatt	-37 056	-12 177	-54 497	30 379
Skatt	103	-2 187	-956	-2 339
Periodens resultat	-36 953	-14 364	-55 453	28 040
Övrigt totalresultat				
Övrigt totalresultat netto efter skatt	-	-	-	-
Periodens övrigt totalresultat	0	0	0	0
Periodens totalresultat	-36 953	-14 364	-55 453	28 040
Periodens resultat	-36 953	-14 364	-55 453	28 040
Hänförligt till:				
- Moderbolagets aktieägare	-37 166	-10 953	-55 397	23 561
- Innehav utan bestämmande inflytande	213	-3 411	-56	4 479
Resultat per aktie				
före utspädning (kr)	-0,98	-1,33	-2,23	1,16
efter utspädning (kr)	-0,98	-1,33	-2,23	1,16
Antalet utestående aktier vid rapportperiodens utgång				
före utspädning	40 923 830	10 369 532	40 923 830	10 369 532
efter utspädning	40 923 830	10 369 532	40 923 830	10 369 532
Genomsnittligt antal utestående aktier				
före utspädning	40 923 830	10 369 532	30 038 802	10 369 532
efter utspädning	40 923 830	10 369 532	30 038 802	10 369 532
Antalet egna aktier vid rapportperiodens utgång	-	-	-	-
Genomsnittligt antal egna aktier	-	-	-	-

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

TSEK	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Övriga immateriella anläggningstillgångar	5 136	4 038
Övriga materiella anläggningstillgångar	1 580	2 312
Andelar i intresseföretag	216 910	211 101
Fordringar hos intresseföretag	451	14 640
Övriga långfristiga fordringar	912 090	503 689
Summa anläggningstillgångar	1 136 167	735 780
Omsättningstillgångar		
Projektfastigheter	-	355 451
Exploateringsfastigheter	372 683	354 690
Kundfordringar	25 959	13 471
Fordringar hos intresseföretag	448	1 541
Övriga fordringar	80 442	56 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 598	80 950
Likvida medel	81 453	201 165
Summa omsättningstillgångar	676 583	1 064 207
Summa tillgångar	1 812 750	1 799 987
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	4 193	1 137
Övrigt tillskjutet kapital	817 931	409 814
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-78 596	-11 696
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	743 528	399 255
Innehav utan bestämmande inflytande	4 404	279 292
Summa eget kapital	747 932	678 547
Skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	366 618	948 693
Övriga långfristiga skulder	-	14 614
Uppskjutna skatteskulder	1 407	1 227
Summa långfristiga skulder	368 025	964 534
Kortfristiga räntebärande skulder	548 887	79 537
Förskott från kunder	-	300
Leverantörsskulder	7 864	18 563
Aktuella skatteskulder	4 151	5 738
Skulder till moderföretag	100 000	-
Skulder till intresseföretag	4 324	3 735
Övriga skulder	1 901	29 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 666	19 297
Summa kortfristiga skulder	696 793	156 906
Summa skulder	1 064 818	1 121 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 812 750	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	557	387 752
Periodens totalresultat						
Periodens resultat			23 561	23 561	4 479	28 040
Periodens övrigt totalresultat			-	0		0
Periodens totalresultat	-	-	23 561	23 561	4 479	28 040
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					274 256	274 256
Summa förändringar av ägarandel i dotterföretag	-	-	-	-	274 256	274 256
Summa transaktioner med koncernens ägare	-	-	-11 501	-11 501	274 256	262 755
Utgående eget kapital 2017-12-31	1 137	409 814	-11 696	399 255	279 292	678 547
Ingående eget kapital 2018-01-01	1 137	409 814	-11 696	399 255	279 292	678 547
Periodens totalresultat						
Periodens resultat			-55 397	-55 397	-56	-55 453
Periodens övrigt totalresultat			-	0		0
Periodens totalresultat	-	-	-55 397	-55 397	-56	-55 453
Transaktioner med koncernens ägare						
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare						
Nyemissioner	3 056	408 117		411 173		411 173
Lämnade utdelningar			-11 503	-11 503		-11 503
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	3 056	408 117	-11 503	399 670	-	399 670
Förändringar av ägarandel i dotterföretag						
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande, bestämmande inflytande upphör				0	-274 832	-274 832
Summa förändringar av ägarandel i dotterföretag	-	-	-	-	-274 832	-274 832
Summa transaktioner med koncernens ägare	3 056	408 117	-11 503	399 670	-274 832	124 838
Utgående eget kapital 2018-12-31	4 193	817 931	-78 596	743 528	4 404	747 932

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

TSEK	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	-37 056	-12 177	-54 497	30 379
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30 441	-14 307	8 932	-79 420
Betald inkomstskatt	-27	4 991	-1 463	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-6 642	-21 493	-47 028	-49 047
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring exploateringsfastigheter	7 681	-1 754	-8 931	-280 457
Förändring projektfastigheter	-	1 433	-4 648	65 956
Förändring kortfristiga fordringar	15 889	49 900	-40 973	-27 768
Förändring kortfristiga skulder	-6 670	-4 333	-37 797	48 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 258	23 753	-139 377	-242 461
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-21	-1 464	-1 685	-4 038
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-49	-383	-64	-568
Förvärv av dotterföretag netto likviditetspåverkan	-	-1	-215 842	-128 553
Avyttring av dotterföretag netto likviditetspåverkan	-2 499	-	-2 499	22
Förvärv av finansiella tillgångar	-94 437	-39 298	-348 528	-360 296
Avyttring av finansiella tillgångar	7 201	12 930	123 403	227 497
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-89 805	-28 216	-445 215	-265 936
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	-	426 929	-
Emissionskostnader	-499	-	-15 756	-
Tillskott från minoritetsägare	-	-	-	2 500
Upptagna lån	-	15 218	100 000	711 933
Amortering av lån	-12 208	-6 700	-34 790	-54 511
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-5 752	-5 750	-11 503	-11 501
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18 459	2 768	464 880	648 421
Periodens kassaflöde	-98 006	-1 695	-119 712	140 024
Likvida medel vid periodens början	179 459	202 860	201 165	61 141
Likvida medel vid periodens slut	81 453	201 165	81 453	201 165

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

TSEK	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Nettoomsättning	483	2 299	3 573	8 154
Totala intäkter	483	2 299	3 573	8 154
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-21 139	-5 343	-40 634	-18 763
Personalkostnader	-4 391	-6 601	-20 389	-23 195
Avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	-372	69	-720	-84
Rörelseresultat	-25 419	-9 576	-58 170	-33 888
Finansiella intäkter	7 553	3 565	39 097	20 290
Finansiella kostnader	-62 433	-39 350	-104 351	-76 721
Finansnetto	-54 880	-35 785	-65 254	-56 431
Bokslutsdispositioner	20 404	12 923	20 404	12 923
Resultat före skatt	-59 895	-32 438	-103 020	-77 396
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-59 895	-32 438	-103 020	-77 396

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

TSEK	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	5 136	4 038
Materiella anläggningstillgångar	89	237
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	129 320	172 154
Andelar i intresseföretag	129 053	128 803
Fordringar hos koncernföretag	893 967	377 179
Fordringar hos intresseföretag	451	11 500
Övriga långfristiga fordringar	28 394	100 314
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 181 185	789 950
Summa anläggningstillgångar	1 186 410	794 225
Omsättningstillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	96 590	47 492
Summa kortfristiga fordringar	96 590	47 492
Kassa och bank	39 137	18 969
Summa omsättningstillgångar	135 727	66 461
Summa tillgångar	1 322 137	860 686
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	4 193	1 137
Övriga reserver	100	100
Fritt eget kapital		
Överkursfond	817 931	409 814
Balanserat resultat	-178 498	-89 600
Periodens resultat	-103 020	-77 396
Summa eget kapital	540 706	244 055
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	-	496 443
Skulder till moderföretag	106 459	4 690
Summa långfristiga skulder	106 459	501 133
Kortfristiga skulder		
Skulder till moderföretag	100 000	-
Skulder till intresseföretag	40 084	67 920
Skulder till kreditinstitut	498 803	-
Övriga kortfristiga skulder	36 085	47 578
Summa kortfristiga skulder	674 972	115 498
Summa eget kapital och skulder	1 322 137	860 686

NOTER

1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34, Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Tobin Properties årsredovisning för 2017.

Ett antal nya eller ändrade IFRS har trätt ikraft under räkenskapsåret och har tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter.

IFRS 9 Finansiella instrument ersatte IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering från och med 2018. IFRS 9 innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas, inför en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster och förändringar av principer för säkringsredovisning bland annat med syfte att förenkla och att öka samstämmigheten med företags interna riskhanteringsstrategier.

Tobins kreditrisk vad gäller kundfordringar är begränsad då verksamheten som avser byggprojekt faktureras löpande under arbetets gång. Övrig del avser hyresfordringar med låg kreditrisk.

IFRS 9 har medfört följdändringar i upplysningskraven i IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar, vilka kommer att påverka de upplysningar som lämnas i Årsredovisningen.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersatte från och med 2018 existerande IFRS relaterade till intäktsredovisning, såsom IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal och FRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet.

IFRS 15 baseras på att intäkt redovisas när kontroll över vara eller tjänst överförs till kunden, vilket skiljer sig från existerande bas i överföring av risker och förmåner. IFRS 15 har infört nya sätt att fastställa hur och när intäkter ska redovisas, vilket innebär nya tankesätt jämfört med hur intäkter redovisas idag. Tobin har genomfört en analys av effekterna vid övergång till IFRS 15 och Tobins slutsats är att implementeringen av IFRS 15 inte föranleder någon ändrad bedömning av tidigare principer för successiv vinstavräkning vid intäktsredovisning. Detta då tidigare redovisningsprincip för intäktsredovisning av projektutveckling av bostadsrätter bedöms vara förenlig med IFRS 15. Slutligen noteras att IFRS 15 innehåller utökade upplysningskrav avseende intäkter, vilket kommer att expandera innehållet i notupplysningarna i Årsredovisningen.

IFRS 16 Leasingavtal ersätter från och med 2019 existerande IFRS relaterade till redovisning av leasingavtal, såsom IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Tobin har ej förtidstillämpat IFRS 16 utan tillämpning sker från 2019. IFRS 16 påverkar främst leasetagare och den centrala effekten är att alla leasingavtal som idag redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar aktuell redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta, till skillnad mot idag då ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och då leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad.

Tobin kommer som operationell leasetagare att påverkas av införandet av IFRS 16. Tobin har endast ett fåtal operationella leasingkontrakt, varför införandet ej kommer att påverka koncernen i någon större utsträckning.

Övriga nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden bedöms inte få någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

I övrigt är koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper oförändrade jämfört med årsredovisningen 2017.

2 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovis-

ningsprinciperna 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 kostnadskalkyl.

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 företagets 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 206,7 (224,7) MSEK. Företagsinteckningar i koncernen uppgår till 10,3 MSEK vilket är oförändrat mot föregående år. Borgensförbindelser till förmån för BRF uppgår i koncernen till 1 147,4 MSEK (675,0). Ökningen om 472,4 MSEK härrör från ökade byggkreditiv samt nyupptagen borgensförbindelse i BRF.

Moderbolaget har pantsatt fordringar hos dotter-bolag i samband med emit-tering av Tobin Properties obligationslån och uppgår till 472,5 (472,5) MSEK.

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.
Stockholm den 12 februari 2019

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 18 utvecklingsprojekt. Bolaget har en stam- och preferensaktie noterad på Nasdaq First North samt ett obligationslån noterat på Nasdaq Stockholm. Avanza Bank AB (corp@avanza.se, 08-409 421 20) agerar Certified Adviser åt bolaget.

Mer information finns på tobinproperties.se 

KONTAKT

Per Alnefelt, CFO
+46 72 717 02 17
ir@tobinproperties.se

OM PROJEKTEN

Mer information finns på:

aril.se
vyntollare.se
unum.se
riosundbyberg.se

KOMMANDE RAPPORTDATUM

Årsredovisning 2018	21 mars
Årsstämma 2019	25 april
Delårsrapport januari-mars 2019	25 april
Delårsrapport januari-juni 2019	11 juli
Delårsrapport januari-september 2019	22 oktober

KONTAKTUPPGIFTER

TOBIN PROPERTIES AB
Humlegårdsgatan 19A
114 46 Stockholm

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

