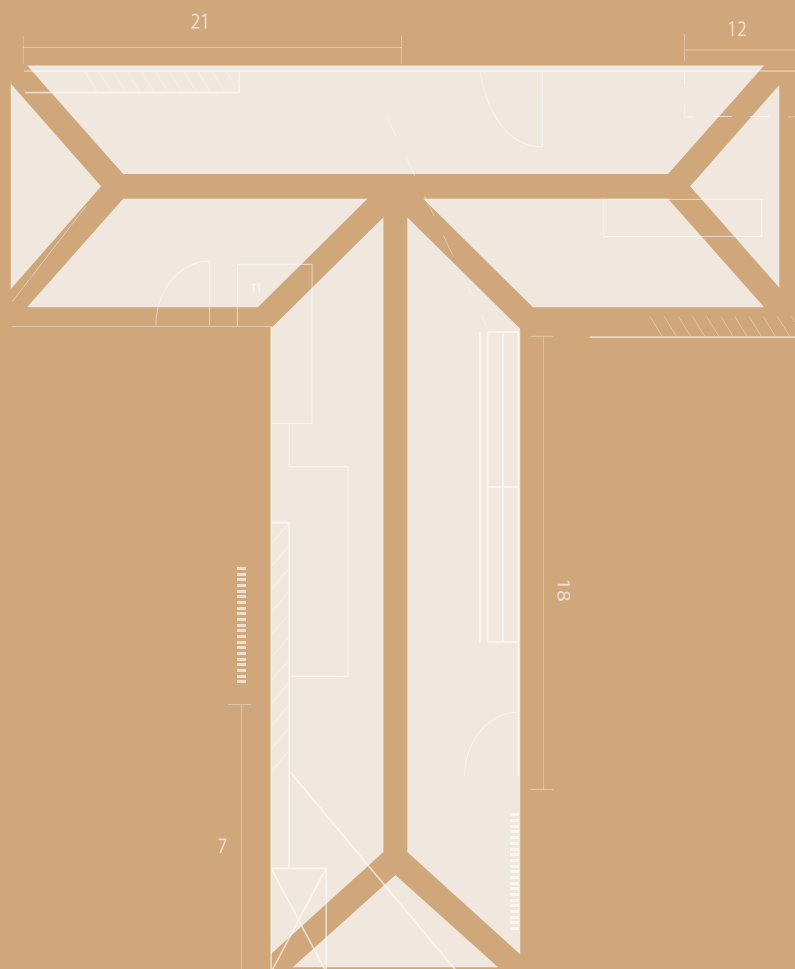




BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI - DECEMBER 2015

TOBIN PROPERTIES AB (PUBL): BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI - DECEMBER 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 OKTOBER - DECEMBER 2015

- Under rapportperioden har Tobin Properties tecknat bindande avtal om försäljning av lägenheter till ett värde om 210 MSEK inklusive långsiktiga fastighetslån i bostadsrättsföreningarna.
- Nettoomsättningen inklusive övriga rörelseintäkter uppgick till 3 503 (1 875) KSEK.
- Periodens resultat uppgick till -24 116 (-1 462) KSEK. Resultatet belastas av en redovisningsteknisk nedskrivning om -15 960 KSEK av tidigare infusionerade fastighetsvärden i koncernföretag.
- Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 380 070 (195 988) KSEK, motsvarande 14,3 (0,2) SEK per stamaktie och motsvarande 115,8 (127,3) SEK per preferensaktie.
- Likvida medel uppgick vid periodens slut till 167 765 (2 961) KSEK.
- Av totalt 421 bostäder som Tobin Properties har i produktion är per rapportdagen 95% sålda till slutkunder på bindande avtal.
- Tobin Properties förvärvade den 4 november Patriam AB:s 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.
- Under kvartalet genomförde Tobin Properties en nyemission av onoterade stamaktier till svenska och internationella investerare. I samband med emissionen tecknades 1 875 000 stamaktier till en teckningskurs om 80,10 kronor per stamaktie eller sammanlagt cirka 150 miljoner kronor. Med anledning av detta hölls en extra bolagsstämma den 28 december.
- Bolaget tillträdde den 1 december tomträtten till fastigheten Gladan 5 i Stadshagen på Västra Kungsholmen i Stockholm, ett förvärv som kommunicerades under Q3. Fastigheten Gladan 5 har en uthyrbar area om cirka 4 200 kvm och är idag fullt uthyrd till Plusgymnasiet. Tobin Properties har tagit in Fridhem Fastighetsutveckling och Axel F. och Vilna Lindmarkers stiftelse som medinvestorare i projektet.
- Byggrätter för 600 lägenheter i Nacka förvärvades den 17 december. Sammanlagt är det fyra bostadsprojekt om totalt cirka 50 000 kvadratmeter. Huvuddelen av de förvärvade lägenheterna är belägna i Nacka Strand. Samtliga tillträden är villkorade av att detaljplaner vinner laga kraft.

- Tobin Properties tecknade avtal med Revcap som medinvestorare i bostadsutvecklingsprojektet Äril i Norra Djurgårdstaden i Stockholm. Projekt Äril omfattar 7 200 kvm med cirka 80 exklusiva lägenheter vid Båthusparken i kvarteret Brofästet.

HELÅRET JANUARI - DECEMBER 2015

- Under helåret har Tobin Properties tecknat bindande avtal om försäljning av lägenheter till ett värde om 981 MSEK inklusive långsiktiga fastighetslån i bostadsrättsföreningarna.
- Nettoomsättningen inklusive övriga rörelseintäkter uppgick till 10 598 (3 953) KSEK.
- Helårets resultat uppgick till -32 137 (-15 136) KSEK. Resultatet belastas av en redovisningsteknisk nedskrivning om -15 960 KSEK av tidigare infusionerade fastighetsvärden i koncernföretag.
- Tobin Properties emitterade ytterligare 850 000 preferensaktier à 108 SEK, totalt omfattande 91,8 MSEK. Preferensaktierna berättigar till en halvårsvis utdelning om 5,75 SEK vardera med avstämningsdag den 10 juni respektive den 10 december.
- Tobin Properties tillträdde tomträtten Sykorgen 6 i Bromma och inom ramen för exploateringsavtal med Stockholms stad under mars friköpt och tillträtt fastigheten Sykorgen 6.
- Tobin Properties ingick ett samarbetsavtal om utvecklingen av ett bostadsutvecklingsprojekt vid Tyresö Golfbana. Projektet omfattar uppskattningsvis cirka 200 bostadsbyggrätter om totalt cirka 12 000 kvm bostadsarea.
- Den sista lägenheten i projektet Arkaden i Sundbyberg såldes vilket innebär att de båda byggstartade projekten, Arkaden och Vintergatan, i Sundbyberg nu är slutsålda.
- Tobin Properties tecknade avtal om att förvärva en fastighet i centrala Sundbyberg, Slaktaren 12, som ligger i direkt anslutning till pågående utvecklingsprojekt. Fastigheten omfattar 2 660 kvadratmeter bostäder och lokaler. Vakansgraden uppgår till cirka 10 %. Fastigheten har tillträts under Q3.
- Två projekt, Skräddaren vid Brommaplan och 5 Hus i Nacka, som tillsammans omfattar 158 lägenheter sälj- och byggstartades.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Styrelsen för Tobin Properties har beslutat att bolaget från och med delårsrapporten för Q1 2016 skall tillämpa successiv vinstavräkning för pågående projekt. Detta kommer att påverka såväl resultat som eget kapital positivt.
- Efter rapportperiodens utgång har Tobin Properties tecknat bindande avtal om försäljning av lägenheter till ett värde om 48 MSEK inklusive långsiktiga fastighetslån i bostadsrättsföreningarna.

TOBIN PROPERTIES GÅR IN I NY FAS

Tobin Properties har haft ett framgångsrikt år, med ett händelserikt sista kvartal. Under året har bolaget vuxit såväl storleks- som ambitionsmässigt och det gör avtryck både vid förvärv, vid val av samarbetspartners och vid nyrekryteringar.

Vi är stolta över att vi vid datum för rapport har sålt 95 procent av totalt 421 bostäder som vi har i produktion på bindande avtal till slutkund. Det innebär att vi för närvarande nästan uteslutande producerar mot fasta kundorder. Då Tobin Properties inte tillämpar successiv vinstavräkning är de projektvinster som ligger i pågående projekt inte alls synliga i redovisade siffror. Med anledning av detta har styrelsen beslutat att bolaget från och med delårsrapporten för Q1 2016 ska tillämpa successiv vinstavräkning för pågående projekt. Detta kommer att ge en mer rättvisande bild och ha en positiv påverkan på både resultat och eget kapital.

Vi har nu gått in i bolagets nästa fas och känner oss trygga i att vi har en stabil grund för att kunna växa ytterligare. Samtidigt fortsätter vi att vara konservativa vid val av förvärv. Strategin att köpa i områden som precis börjat pulsera, där det finns möjlighet att forma en ny blomstrande stadsdel ligger fast. I linje med detta har vi under kvartalet förvärvat totalt uppemot 500 lägenheter inom ramen för olika projekt i Nacka Strand. Det är ett område under stark tillväxt med ett natur- och sjönära läge förhållandevis nära citykärnan.

Under fjärde kvartalet har vi tillträtt Gladan 5 i Stadshagen på Västra Kungsholmen i syfte att långsiktigt utveckla potentiella bostäder. Noterbart med detta förvärv är att det idag är en skola som genererar ett kassaflöde från dag ett. Denna typ av projekt är något vi kommer att se mer av framöver som komplement till övriga förvärv eftersom de minskar risken i totalportföljen.

Under kvartalet tecknade vi avtal med Revcap som medinvesterar i bostadsutvecklingsprojektet Äril i Norra Djurgårdsstaden. Vår grundhypotes är även fortsatt att vi i stor utsträckning ska investera på egen hand, men vid vissa typer av projekt kan det vara strategiskt rätt att investera tillsammans med en annan part för att exempelvis kunna göra relativt sett större satsningar.

Vi har även genomfört lyckade försäljningsprocesser. Under året såldes den sista lägenheten i projektet Arkaden i Sundbyberg, vilket då innebär att alla lägenheter i båda de byggstartade projekten, Arkaden och närliggande Vintergatan, nu är slutsålda. Detta är ytterligare ett tecken på att vårt erbjudande tas väl emot av vår målgrupp. Vi har även förvärvat ytterligare en fastighet i Sundbyberg, Slaktaren 12, som omfattar 2 660 kvadratmeter bostäder och lokaler. Sundbyberg är, precis som Nacka Strand, ett område helt i linje med Tobin Properties strategi.

Under fjärde kvartalet har vi genomfört en lyckad nyemission av onoterade stamaktier till institutionella svenska och internationella investerare. Genom denna process har vi utökat vår finansiella flexibilitet och har bättre förutsättningar att göra intressanta förvärv framöver. Vår ambition är att notera stamaktien på First North under 2016.

Stärkta av ett intensivt och framgångsrikt 2015 ser vi fram emot att fortsätta leverera i enlighet med vår strategi under 2016.



Erik Karlin
VD

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 dotterbolagsaktier. Därigenom uppstår det netto som utgör Tobin Properties rörelseintäkt. Under projektiden 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 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. Intäktstillflödet 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	685	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	160	600	8 000
5 Hus Tollare 1	Nacka	2014	2015	2016	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	2020	Tillträdd	80	376	4 500
Äril*	Norra Djurgårdsstaden	2016	2016	2018	Ej tillträtt	80	700	7 200
Torghusen	Västra Roslags-Näsby	2017	2018	2020	Ej tillträtt	40	160	2 700
Stationshusen	Västra Roslags-Näsby	2017	2018	2020	Ej tillträtt	50	275	3 900
Gladan 5	Västra Kungsholmen	2015	2019	2022	Tillträdd	80	450	4 500
Nacka Strand 2	Nacka	2017	2018	2020	Ej tillträtt	140	800	10 000
Nacka Strand 1	Nacka	2017	2017	2021	Ej tillträtt	150	800	11 300
Nacka Strand 3	Nacka	2017	2018	2019	Ej tillträtt	166	800	10 500
Tollare 3	Nacka	2016	2016	2019	Ej tillträtt	90	450	6 000
Summa						1 657	8 182	109 100

* Delägda projekt markeras med asterisk vid projektnamnet

PROJEKTSTATUS

Av projektportföljens totala bostadsarea om cirka 109 100 kvm har cirka 35 700 kvm lagakraftvunnen detaljplan för bostäder. Av detta var projekt motsvarande cirka 28 500 kvm, sålt och byggstartat vid rapportperiodens utgång 2015-12-31. 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. Av de projekt som saknar lagakraftvunnen detaljplan har 44 400 kvm villkor som förutsätter att lagakraftvunnen plan finns innan Tobin Properties tillträder.

Det totala antalet byggstartade men ej sålda bostäder uppgick vid rapportperiodens utgång till 29 bostäder.

FÖRÄNDRINGAR I PROJEKTSTATUS EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

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

UTDELNING

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

De nya stamaktierna medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att de nya stamaktierna införts i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken.

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	2014	2015	2014
	Not	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Nettoomsättning		-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter, netto		3 503	1 875	10 598	3 953
Resultat från andelar i intresseföretag		-762	962	-762	962
Rörelsens kostnader		-7 004	-7 648	-22 020	-18 266
Rörelseresultat		-4 264	-4 811	-12 185	-13 351
Resultat från andelar i koncernföretag	1	-15 900	-	-15 900	-
Ränteintäkter & liknande resultatposter		182	-1 694	451	2 082
Räntekostnader & liknande resultatposter		-52	5 302	-421	-4 170
Resultat efter finansiella poster		-20 034	-1 203	-28 055	-15 439
Skatt		-4 082	-259	-4 082	302
Periodens resultat		-24 116	-1 462	-32 137	-15 136
Hänförligt till					
Moderbolagets andel av resultatet		-6 913	9 585	-16 594	412
Minoritetens andel av resultatet		-17 203	-11 047	-15 542	-15 548
Resultat per aktie					
Resultat per stamaktie före/efter utspädning, kr		-1,96	1,01	-4,67	-0,82
Antal utestående stamaktier vid periodens slut		8 117 500	6 242 500	8 117 500	6 242 500
Antal utestående preferensaktier vid periodens slut		2 000 000	1 150 000	2 000 000	1 150 000
Genomsnittligt antal stamaktier före/efter utspädning		6 466 685	6 242 500	6 299 007	6 242 500
Genomsnittligt antal preferensaktier		1 855 972	1 150 000	1 855 972	642 740

NOT 1: RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Av resultat från andelar i koncernföretag om -15 900 KSEK avser -15 960 KSEK en redovisningsteknisk nedskrivning av tidigare infusionerade fastighetsvärden.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

KONCERNEN

KSEK	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	172 004	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	233	7 564
Finansiella anläggningstillgångar	61 323	50 600
Summa anläggningstillgångar	233 560	58 164
Projektfastigheter	657 105	326 104
Kortfristiga fordringar mm	15 381	25 676
Likvida medel	167 765	2 961
Summa omsättningstillgångar	840 250	354 741
SUMMA TILLGÅNGAR	1 073 810	412 905
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	347 389	147 728
Minoritetens andel	32 681	48 260
Summa eget kapital	380 070	195 988
Uppskjutna skatteskulder	32 876	65
Skulder till kreditinstitut	475 736	34 000
Övriga långfristiga skulder	126 203	143 253
Summa långfristiga skulder	634 815	177 318
Skulder till kreditinstitut	-	960
Övriga kortfristiga skulder	58 925	38 639
Summa kortfristiga skulder	58 925	39 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 073 810	412 905
Förändring eget kapital		
Belopp vid periodens början	195 988	145 973
Periodens resultat	-32 137	-15 136
Nyemission stam- eller preferensaktier	241 988	115 000
Kostnader för nyemissionen	-3 672	-4 700
Aktieägartillskott	-	-2 000
Utdelningar	-24 998	-6 613
Uppskrivning av fastighet, exkl. uppskjuten skatt	12 098	-
Förändring av ägarstruktur	-9 196	-
Minoritetens andel av avyttrade dotterbolag	-	-36 538
Belopp vid periodens utgång	380 070	195 988

KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

KONCERNEN

KSEK	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Resultat efter skatt	-24 116	-1 462	-32 137	-15 136
Ej kassapåverkande poster	-4 935	101	16 721	101
Kassaflöde före förändring rörelsekapital	-29 051	-1 361	-15 416	-15 035
Investering/försäljning projektfastigheter	-23 383	66 836	-393 053	-237 679
Övriga förändringar i rörelsekapital	-3 813	7 444	19 587	-6 608
Kassaflöde från löpande verksamhet	-56 248	72 919	-388 881	-259 322
Investering/försäljningar av materiella och finansiella anläggningstillgångar	-80 590	36 056	-83 358	-93
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-80 590	36 056	-83 358	-93
Nyemission, inkl kostnader för nyemission	150 188	-	238 316	110 300
Övriga förändringar av eget kapital	-11 500	-112 131	-24 998	-45 151
Upptagna/lösta skulder	140 697	-14 451	423 726	108 921
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	279 384	-126 582	637 044	174 072
Periodens kassaflöde	142 546	-17 607	164 804	-85 344
Likvida medel vid periodens början	25 219	20 567	2 961	88 304
Likvida medel vid periodens slut	167 765	2 961	167 765	2 961

NYCKELTAL

KONCERNEN

	2015	2014	2015	2014
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Rörelsemarginal (%)	neg.	neg.	neg.	neg.
Avkastning på eget kapital (%)	neg.	neg.	neg.	neg.
Avkastning på sysselsatt kapital (%)	neg.	neg.	neg.	neg.
Soliditet (%)	35,4	47,5	35,4	47,5
Eget kapital per stamaktie (SEK)	14,3	0,2	14,3	0,2
Eget kapital per preferensaktie (SEK)	115,8	127,3	115,8	127,3
Belåningsgrad (%)	72,6	54,6	72,6	54,6
Räntetäckningsgrad (%)	neg.	neg.	neg.	neg.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MODERBOLAGET

KSEK	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Nettoomsättning	-	13 469	-	13 469
Övriga rörelseintäkter, netto	1 376	1 566	4 959	3 036
Rörelsens kostnader	-4 420	-5 496	-14 899	-10 631
Rörelseresultat	-3 044	9 539	-9 940	5 874
Finansnetto	2 397	174	4 898	145
Resultat efter finansiella poster	-647	9 713	-5 042	6 019
Bokslutsdispositioner	950	-	950	-
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	303	9 713	-4 092	6 019

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MODERBOLAGET

KSEK	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	233	92
Finansiella anläggningstillgångar	291 850	214 569
Summa anläggningstillgångar	292 083	214 661
Kortfristiga fordringar mm	11 518	5 961
Likvida medel	122 121	97
Summa omsättningstillgångar	133 639	6 058
SUMMA TILLGÅNGAR	425 722	220 719
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	333 293	124 067
Summa eget kapital	333 293	124 067
Övriga långfristiga skulder	90 000	90 000
Summa långfristiga skulder	90 000	90 000
Skulder till kreditinstitut	-	960
Övriga kortfristiga skulder	2 429	5 692
Summa kortfristiga skulder	2 429	6 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	425 722	220 719
Förändring eget kapital		
Belopp vid periodens början	124 067	16 361
Periodens resultat	-4 092	6 019
Nyemission stam- eller preferensaktier	241 988	115 000
Kostnader för nyemissionen	-3 672	-4 700
Aktieägartillskott	-	-2 000
Utdelningar	-24 998	-6 613
Belopp vid periodens utgång	333 293	124 067

KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

MODERBOLAGET

KSEK	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Resultat efter skatt	303	9 713	-4 092	6 019
Ej kassapåverkande poster	1 045	1 067	1 045	1 067
Kassaflöde före förändring rörelsekapital	1 347	10 780	-3 047	7 086
Investering/försäljning projektfastigheter	-	-	-	-
Övriga förändringar i rörelsekapital	-2 808	4 741	-9 771	-1 750
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 461	15 520	-12 818	5 336
Investering/försäljningar av materiella och finansiella anläggningstillgångar	-24 126	-98 299	-77 516	-189 274
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-24 126	-98 299	-77 516	-189 274
Nyemission, inkl kostnader för nyemission	150 188	-	238 316	110 300
Övriga förändringar av eget kapital	-11 500	-6 713	-24 998	-8 613
Upptagna/lösta lån	-	87 218	-960	82 276
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	138 688	80 506	212 358	183 964
Periodens kassaflöde	113 100	-2 273	122 024	26
Likvida medel vid periodens början	9 021	2 370	97	71
Likvida medel vid periodens slut	122 121	97	122 121	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 23 mars 2016
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.arkadensundbyberg.se
www.vintergatan3.se
www.skraddarenbromma.se
www.5hus.se
www.aril.se

KOMMANDE RAPPORTDATUM

3 maj 2016, Årsredovisning 2015
24 maj 2016, Årsstämma
24 maj 2016, Delårsrapport januari-mars 2016

