

ÅRSREDOVISNING

2019-01-01 - 2019-12-31

för

Tobin Properties AB
556733-4379

Årsredovisningen omfattar:

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Förändringar i eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11

Tobin Properties AB
556733-4379

ÅRSREDOVISNING FÖR TOBIN PROPERTIES AB

Styrelsen och verkställande direktören för Tobin Properties AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Uppgifter inom parentes avser föregående år. Samtliga belopp anges i tusentals svenska kronor (TSEK) om inget annat anges.

Avrundningar till tusentals kronor kan innebära att beloppen inte stämmer om de summeras

Allmänt om verksamheten

Tobin Properties är ett fastighetsutvecklingsföretag vars affärsidé är att, utifrån den moderna storstadsmänniskans behov, utveckla funktionella och väldesignade bostäder och tillhörande fastigheter.

Tobin Properties verkar i attraktiva lägen i Stockholmsregionen och centrala Uppsala genom att nyproducera bostäder eller konvertera kommersiella byggnader till bostäder. Visionen är att utveckla stadsbilden med nya bostäder och tillhörande fastigheter som engagerar och ger högre livskvalitet med en arkitektur och design som särskiljer sig. Sedan starten 2010 har Tobin Properties uppvisat en stark tillväxt och har idag en god marknadsposition.

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

Affärsprocessen omfattar faserna identifiering och fastighetsförvärv, finansiering, koncept utveckling och projektering, marknadsföring och försäljning, genomförande och färdigställande samt eftermarknad och överlämning. Tobin Properties agerar byggherre/beställare genom nybildade bostadsrättsföreningar. Därigenom säkerställs att föreningen har full förmån av garantier, försäkringar och rättigheter när bostäderna överlämnas till de nya medlemmarna.

Fastighetstillgångarna avyttras genom försäljning av dotterbolagsaktier till bostadsrättsföreningen. Därigenom uppstår det netto som utgör Tobin Properties rörelseintäkt.

Tobin Properties AB har sitt säte i Stockholm.

Förhållanden

Tobin Properties AB, org nr 556733-4379, med säte i Stockholm ägs till 93,7 % av Klöver AB (Publ), org nr 556482-5833, säte i Nyköping, Sverige och 6,3% av övriga.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Tobin Properties AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Klöver AB (Publ), org 556482-5833, med säte i Stockholm.

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

Tobin Properties AB
556733-4379

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har bolagets stamaktie och preferensaktie av serie A, avnoterats från Nasdaq First North. Det gjordes genom att Klövern AB (publ) genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon Sverige AB beslutat att påkalla tvångsinlösen avseende resterande aktier. Nasdaq Stockholm godkände ansökan om avnotering och sista dagen för handel var den 28 juni 2019. Efter inlösen av bolagets obligation, är inte några instrument listade på Nasdaq.

I samband med avnoteringen gjordes det amortering på obligationslån 500MSEK som var noterat på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

Under slutskedet av räkenskapsåret beslutade bolaget om en obligatorisk inlösen av samtliga 1 000 242 preferensaktier av serie A för sammanlagd inlösenlikvid om cirka 110 miljoner SEK. Slutförandet av inlösen genomfördes den 10 december 2019.

Under räkenskapsåret ökade Klövern AB (publ) genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon Sverige AB sin ägande andel av Tobin Properties AB. Ägandet uppgår idag till 93,7%.

Enligt med stämmobeslut från den 25 april 2019 genomfördes en nyemission om höst 81 847 660 stamaktier med företrädesrätt för Tobins stamaktieägare.

Bolaget tillträdde de sista byggrätterna i Nacka strand-projektet, som omfattar cirka 15 000 ljus BTA, motsvarande cirka 160 bostäder. Bolaget fortsätter renodlingen av vår projektportfölj och satsar vidare i Nacka strand, ett av Stockholms mest attraktiva expansionsområden. Bolaget kommer under de närmaste åren utveckla cirka 600 bostäder i området via några helägda dotterbolag.

Flerårsöversikt (tkr)

	2019	2018	2017	2016
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Nettoomsättning	2 545	3 573	8 154	3 310
Resultat e. finansiella poster	-551 605	-123 423	-90 319	-32 954
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Balansomslutning	2 092 909	1 360 156	860 686	669 556

Tobin Properties AB
556733-4379

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det första kvartalet 2020 har Covid-19 pandemin skapat en ökande osäkerhet kring konjunkturutvecklingen, vilket kan komma att påverka bolagets framtida utveckling. För de färdigställda men ej slutsålda projekten BRF Vyn, BRF Rio och BRF Unum så finns det på kort sikt främst en risk för lägre lägenhetsförsäljning. Efterfrågan på bostäder är beroende av hur pandemin utvecklar sig men ledningen bedömer att den underliggande efterfrågan i kombination med minskat byggande kommer att innebära goda möjligheter till avsättning av projektens lägenheter på längre sikt.

Projekten i Nacka Strand befinner sig i tidiga skeden. Effekten av Covid -19 innebär att planerade byggstarter kan komma att senareläggas. Samtidigt fortgår planprocesser för att bolaget snabbt ska kunna öka aktivitetsnivån när marknadsläget förbättras.

Tobins ledning följer utvecklingen nogsamt och vidtar åtgärder för att minska finansieringsbehovet på 12 månaders sikt. Klöverns ökade närvaro innebär trygghet och stabilitet, då vi blir stärkta av en finansiellt robust storägare.

Bolaget är inte beroende av någon betydande extern finansiering vilket ger oss bättre förutsättningar att klara av rådande kris, och för att snabbt kunna öka produktionen när marknadsläget förbättras.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Finansiella risker hanteras på koncernnivå.

De finansiella risker som bedöms som mest väsentliga för bolaget är likviditets- och finansieringsrisk, ränterisk samt kreditrisk.

Likviditets- och finansieringsrisk

Likviditets- och finansieringsrisk är risken för att bolaget inte har tillgång till finansiering för att klara sina kontraktuella förpliktelser, eller att detta endast kan göras till väsentligt förhöjd kostnad. Per den 31 december 2019 uppgick bolagets långfristiga räntebärande skulder till 790 (367) MSEK. Därtill fanns kortfristiga räntebärande skulder om 544 MSEK (649). Samtliga lån är från moder- och koncernbolag. Per balansdagen fanns tillgängligt kreditutrymme i form av outnyttjad checkräkningskredit uppgående till 8 (8) MSEK.

Ränterisk

Ränterisk utgörs av risken att en förändring av marknadsräntor får en negativ påverkan på resultatet. Samtliga skulder är till moderföretag och koncernföretag. Av bolagets räntebärande skulder löpte per balansdagen 790 MSEK med rörlig ränta (3M STIBOR). Förändrade marknadsräntor påverkar därför koncernens räntekostnader hänförliga till skulderna till kreditinstitut och därmed också bolagets.

Tobin Properties AB
556733-4379

Kreditrisk

Bolaget har endast en mycket begränsad exponering för kreditrisk i kund- och hyresfordringar då dessa fordringar per balansdagen endast uppgick till 1,3 (1) MSEK. Historiskt sett har bolaget inte haft några betydande kreditförluster relaterade till kund-fordringar. Bolaget hade per balansdagen inga förfallna kund- eller hyresfordringar som uppgick till materiella belopp. Bolaget är även exponerad för kreditrisk genom fordringar på intresseföretag om 0,8 (0,5) MSEK. Risken för kreditförluster på dessa fordringar bedöms som låg då bolaget har god insyn i intresseföretagens finansiella kapacitet och bedömer den som mycket god. Risken för kreditförluster kopplat till likvida medel bedöms som mycket låg då likvida medel som per den 31 december 2019 uppgick till 6,4 (39) MSEK och endast består av banktillgodohavanden i svenska affärsbanker.

Finansiell ställning och kassalöde

Bolaget har inga externa lån. Samtliga skulder är till moder-och koncernföretag.

Under året amorterades bolagets samtliga externa lån. Bolagets finansiella ställning är trygg då bolaget har ett stark ägare.

Bolagsstyrning

Tobin Properties är ett aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för bolagsstyrningen ligger bolagsordningen, svensk lag, svensk kod för bolagsstyrning, interna regler.

Tobin Properties fastställer årligen en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för verkställande direktören. Arbetsordningen anger bland annat styrelsens åligganden, ansvarsfördelningen, mötesplan och vilka ärenden som ska föreläggas styrelsen. Bolaget har under året hållit 9 styrelsemöten.

Därutöver har styrelseledamöterna haft löpande kontakter med Tobin Properties verkställande direktör.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Överkursfond	1 105 913
balanserad förlust	-289 268
årets förlust	-125 437
	<u>691 208</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att i ny räkning balanseras

691 208

691 208

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Tobin Properties AB
556733-4379

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter och kostnader			
Nettoomsättning	4	2 545	3 573
Administrationskostnader	6, 7	-80 915	-40 634
Personalkostnader	8	-14 884	-20 389
Avskrivningar	5	-1 208	-720
Rörelseresultat		-94 462	-58 170
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	-533 350	-45 117
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	178 096	2 200
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-95 648	-3 536
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	43 734	39 097
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-49 975	-57 897
Summa finansiella poster		-457 143	-65 253
Resultat efter finansiella poster		-551 605	-123 423
Bokslutsdispositioner	14	426 170	20 405
Resultat före skatt		-125 435	-103 018
Skatt på årets resultat	15, 16	-2	0
ÅRETS RESULTAT		-125 437	-103 018

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årets resultat		-125 437	-103 018
Övrigt totalresultat		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		-125 437	-103 018

Tobin Properties AB
556733-4379

BALANSRÄKNING

Not

2019-12-31

2018-12-31

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar**

Övriga immateriella anläggningstillgångar	17	3 993	5 136
Summa immateriella anläggningstillgångar		3 993	5 136

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	18	22	88
Summa materiella anläggningstillgångar		22	88

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	19	176 165	167 339
Fordringar hos koncernföretag	20	1 216 165	893 967
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21, 22	13 802	129 053
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	23	843	451
Andra långfristiga fordringar	24	123 544	28 393
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 530 519	1 219 203

Summa anläggningstillgångar

1 534 534

1 224 427

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar	25	1 345	1 030
Fordringar hos koncernföretag		544 133	85 528
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		790	314
Övriga kortfristiga fordringar		4 925	8 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	728	899
Summa kortfristiga fordringar		551 921	96 592

Kassa och bank

31

6 454

39 137

Summa omsättningstillgångar

558 375

135 729

SUMMA TILLGÅNGAR

2 092 909

1 360 156

Tobin Properties AB
556733-4379

BALANSRÄKNING

Not

2019-12-31

2018-12-31

Belopp i tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital	12 277	4 193
Reservfond	200	100
Summa bundet eget kapital	12 477	4 293

Fritt eget kapital

Överkursfond	1 105 913	817 931
Balanserad förlust	-289 268	-178 498
Årets resultat	-125 437	-103 018
Summa fritt eget kapital	691 208	536 415

Summa eget kapital

703 685 **540 708**

Avsättningar

Övriga avsättningar	27	47 750	0
Summa avsättningar		47 750	0

Långfristiga skulder

28

Skulder till koncernföretag	132 750	106 459
Skulder till moderbolag	658 127	0
Summa långfristiga skulder	790 877	106 459

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		0	498 806
Leverantörsskulder		2 226	4 057
Skulder till koncernföretag		543 813	38 825
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	43 192
Skulder till moderbolag		0	100 000
Aktuella skatteskulder		257	436
Övriga kortfristiga skulder		153	656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	4 148	27 017
Summa kortfristiga skulder		550 597	712 989

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 092 909

1 360 156

Tobin Properties AB
556733-4379

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	1 137	100	242 818	244 055
Nyemission	3 056		408 117	411 173
Utdelning			-11 502	-11 502
Årets resultat			-103 018	-103 018
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital 2018-12-31	4 193	100	536 415	540 708
Ingående eget kapital 2019-01-01	4 193	100	536 415	540 708
Nyemission	8 184	0	397 508	405 692
Utdelning			-7 752	-7 752
Inlösen av preferensaktier	-100	100	-109 526	-109 526
Årets resultat			-125 437	-125 437
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital 2019-12-31	12 277	200	691 208	703 685

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 122 771 490 st och kvotvärdet är 0,10 kr per aktie.

Reservfond

Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 0 kr (0).

Tobin Properties AB
556733-4379

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Belopp i tkr			
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-551 605	-124 142
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>		-91 900	39 669
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		1 209	720
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		-642 296	-83 753
Erhållen ränta		43 734	0
Erlagd ränta		49 975	0
Erhållna utdelningar		178 096	0
Betald inkomstskatt		-177	-114
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-370 668	-83 867
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-777 919	-18 763
Minskning av rörelseskulder		-68 395	-1 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 216 982	-103 830
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		0	-1 685
Förvärv av inventarier		0	-50
Förvärv av finansiella tillgångar		0	-373 938
Förändring i aktier och andelar		-61 748	0
Förändring av fordringar hos koncernföretag		504 988	0
Förändring av fordringar hos övriga företag med ägarintresse i		-59 137	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		384 103	-375 673
Finansieringsverksamheten	30		
Utbetald utdelning		-7 752	-11 502
Erhållna koncernbidrag		426 170	0
Nyemission		405 692	426 929
Inlösen av preferensaktier		-109 526	
Emissionskostnader		0	-15 756
Upptagna lån		684 418	100 000
Amortering av skuld		-598 806	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		800 196	499 671
Årets kassaflöde		-32 683	20 168
Likvida medel vid årets början		39 137	18 969
Likvida medel vid årets slut	31	6 454	39 137

Tobin Properties AB
556733-4379

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Allmän information

Tobin Properties AB, org nr 556733-4379, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Klöver AB (publ), org nr 556482-5833, med säte i Nyköping, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Tobin Properties AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Klöver AB (publ), org nr 556482-5833, med säte i Stockholm.

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

Tobin Properties AB:s kontor är beläget i Stockholm.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 9 april 2020 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 8 maj 2020.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Den 1 januari 2019 trädde IFRS 16 Leasingavtal i kraft. Bolaget använder sig av undantaget i RFR 2 och redovisar leasingavgifterna från eventuella leasingavtal som en kostnad linjärt över leasingperiodens längd. Eventuell nyttjanderätt och leasingskuld redovisas således inte i balansräkningen vilket innebär att förändringen inte har fått någon effekt på bolagets redovisning.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Intäkter

Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker. Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas per balansdagen.

Tobin Properties AB
556733-4379

Ersättning till anställda

Ersättning till anställda utgörs av lön, pensioner och andra ersättningar.

Bolaget har både förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner. Den del av förmånsbestämda planer som avser personer som har möjlighet att gå i pension vid 62 års ålder redovisas som en pensionsförpliktelse. Pensionskostnaderna redovisas som personalkostnader i resultaträkningen och i posten Avsättningar för pensioner i balansräkningen.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Tobin Properties AB
556733-4379

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar provas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag provas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Andelar i intresseföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för intresseföretag ingår som en del i anskaffningsvärdet. Det redovisade värdet för andelarna provas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Andelar i övriga företag med ägarintresse i

Andelar i gemensamt styrda företag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för gemensamt styrda företag ingår som en del i anskaffningsvärdet. Det redovisade värdet för andelarna provas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Tobin Properties AB
556733-4379

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget, utan Tobin Properties tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I bolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument förutom derivat redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Tobin Properties AB
556733-4379

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad

<i>Nettoomsättning per verksamhetsgren</i>	2019	2018
Tjänsteuppdrag	2 535	3 560
Övriga intäkter	10	13
Summa	2 545	3 573
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>	2019	2018
Stockholm	2 545	3 573
Summa	2 545	3 573

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Avskrivningar	-1 208	-720
Summa	-1 208	-720
Avskrivningarna är fördelade enligt nedan:	2019	2018
Övriga immateriella anläggningstillgångar	-1 142	-671
Inventarier	-66	-49
Summa	-1 208	-720

Not 6 Operationell leasing

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser hyra av lokaler. Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde.

Tobin Properties AB
556733-4379

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år	3 175	3 055
Förfaller mellan ett och fem år	3 038	2 976
Summa	6 213	6 031

Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2019	2018
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	657	500
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	275	0
skatterådgivning	210	0
Övriga uppdrag	0	0
Grant Thornton Sweden AB		
Revisionsuppdrag	0	596
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	558
skatterådgivning	0	0
Övriga uppdrag	0	0
Summa	1 142	1 654

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 8 Personalkostnader

	2019	2018
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse, VD och ledande befattningshavare	4 776	4 317
- varav tantiem och därmed jämställd ersättning	-668	-258
Övriga anställda	4 783	8 292
	9 559	12 609
Sociala kostnader	5 325	4 387
- varav pensionskostnader	1 529	2 221
Summa personalkostnader	14 884	16 996

Tobin Properties AB
556733-4379

Ersättningar och förmåner per grupp	2019	2018
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Andra ledande befattningshavare (4 st)	4 776	4 317
Övriga anställda	4 783	8 292
Summa	9 559	12 609

Avgångsvederlag och pension VD

Avgångsvederlag har under året utgått till avgående vd om 612 KSEK. Inga övriga avtal om avgångsvederlag

Pensioner

Det finns två olika typer av tjänstepension, förmånsbestämd och avgiftsbestämd.

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelser är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. Bolaget innehar inga förmånsbestämda pensionsplaner utan samtliga är avgiftsbestämda.

Medelantal anställda

	2019	2018
Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till:		
Kvinnor	8	10
Män	3	6
Summa	11	16

Samtliga är anställda i Sverige.

	2019	2018
Könsfördelning ledande befattningshavare		
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelsen	0%	0%
VD och övriga ledande befattningshavare	24%	38%

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	2019	2018
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-533 350	-45 117
Summa	-533 350	-45 117

Tobin Properties AB
556733-4379

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2019	2018
Utdelning på andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	178 096	0
Resultat vid avyttring av intresseföretag och gemensamt styrda företag	0	2 200
Summa	178 096	2 200

Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2019	2018
Nedskrivning av andelar i och långfristiga fordringar hos andra företag	-95 648	-3 536
Summa	-95 648	-3 536

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter	7 228	380
Ränteintäkter, koncernföretag	35 575	26 960
Övriga finansiella intäkter	931	11 757
Summa	43 734	39 097

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader	-27 500	-48 023
Räntekostnader, koncernföretag	-16 234	-5 631
Övriga finansiella kostnader	-6 241	-4 243
Summa	-49 975	-57 897

Not 14 Bokslutsdispositioner

	2019	2018
Erhållna koncernbidrag	426 170	20 405
Summa	426 170	20 405

Tobin Properties AB
556733-4379

Not 15 Skatt på årets resultat

	2019	2018
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-2	0
Summa	-2	0

Not 16 Avstämning av effektiv skatt

	2019		2018	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-125 435		-103 018
Skatt enligt gällande skattesats	21,4%	26 843	22,0%	22 664
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-1,0%	-1 297	-10,2%	-10 529
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	34,2%	42 958	3,5%	3 642
Skatteeffekt underskottsavdrag	-54,6%	-68 506	-15,3%	-15 777
Redovisad effektiv skatt	0,0%	-2	0,0%	0

Not 17 Övriga immateriella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 707	4 038
Nyanskaffningar	0	1 669
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 707	5 707
Ingående avskrivningar enligt plan	-571	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 143	-571
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 714	-571
Utgående redovisat värde	3 993	5 136

Not 18 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	462	462
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	462	462
Ingående avskrivningar enligt plan	-374	-314
Försäljningar/utrangeringar	0	5
Årets avskrivningar enligt plan	-66	-65
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-440	-374
Utgående redovisat värde	22	88

Tobin Properties AB
556733-4379

Not 19 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	212 916	174 917
Ovillkorade aktieägartillskott	0	38 049
Omklassificeringar	41 100	0
Försäljningar	0	-50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	254 016	212 916
Ingående nedskrivningar	-45 577	-2 763
Årets nedskrivningar	-32 274	-42 814
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-77 851	-45 577
Utgående redovisat värde	176 165	167 339

Namn	Antal andelar	Andel i procent *	Redovisat värde
Tobin Properties Projektutveckling AB	100	100,0%	50
SBG Gravenstenier AB	100	100,0%	147 665
Pardes holding AB	100	100,0%	18 726
Peasgood Nonsuch AB	100	100,0%	50
Romo Fastighetsförvaltning HB	99	99,0%	7 361
Lundbytorp fastighets AB	100	100,0%	1 739
Menigasker AB	100	100,0%	50
Tobin 1 holding AB	100	100,0%	50
Tobin Kista holding AB	100	100,0%	50
Pederstrup AB	100	100,0%	424
			176 165

* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
Tobin Properties Projektutveckling AB	556971-7399	Stockholm
SBG Gravenstenier AB	556772-1476	Stockholm
Pardes holding AB	556827-3139	Stockholm
Pederstrup AB	559091-2589	Stockholm
Tobin Kista holding AB	559120-5348	Stockholm
Tobin 1 holding AB	559120-5355	Stockholm
Romo Fastighetsförvaltning HB	916605-9627	Stockholm
Lundbytorp fastighets AB	559000-0328	Stockholm
Peasgood Nonsuch AB	559090-3935	Stockholm

Tobin Properties AB
556733-4379

Not 20 Fordringar hos koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Redovisat värde vid årets början	893 967	377 179
Tillkommande poster	371 303	517 889
Avgående poster	-49 105	-1 101
Utgående redovisat värde	1 216 165	893 967

Not 21 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	129 053	128 903
Förvärv	0	2 900
Försäljningar	0	-2 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 053	129 053
Ingående nedskrivningar	0	-100
Omklassificeringar	-51 000	100
Årets nedskrivningar	-64 251	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-115 251	0
Utgående redovisat värde	13 802	129 053

Not 22 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Antal andelar	Andel i procent *	Redovisat värde
Fagerö Holding AB	33 000	33,3%	13 506
Gladan Holding II AB	25 000	25,0%	25
Golfbäcken Holding AB	21 500	44,4%	271
			13 802

* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
Fagerö Holding AB	559042-7521	Stockholm
Gladan Holding II AB	559064-9918	Stockholm
Golfbäcken Holding AB	559003-1869	Stockholm

Not 23 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2019-12-31	2018-12-31
Redovisat värde vid årets början	451	11 500
Tillkommande poster	843	0
Avgående poster	-451	-11 049
Utgående redovisat värde	843	451

Tobin Properties AB
556733-4379

Not 24 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Redovisat värde vid årets början	28 393	100 314
Tillkommande poster	99 251	1 871
Avgående poster	-4 100	-73 792
Utgående redovisat värde	123 544	28 393

Not 25 Kundfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar brutto	1 345	1 030
Utgående redovisat värde	1 345	1 030

Åldersfördelade kundfordringar

Ej förfallna kundfordringar	946	1 030
Förfallna < 30 dagar	200	0
Förfallna över 30 dagar	199	0
Summa ej nedskrivna kundfordringar	1 345	1 030
Summa kundfordringar	1 345	1 030

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkringspremie	0	152
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	0	747
Upplupna ränteintäkter	728	0
Summa	728	899

Not 27 Övriga avsättningar

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga avsättningar	47 750	0
Summa	47 750	0

En risk för tvist föreligger för bolaget då Region Uppsala har framställt krav på ersättning på grund av hävning av fastighetsöverlåtelseavtal. Med anledning av detta har reservering skett med 24 mkr under 2019.

Skatteverket har under 2019 inlett revision avseende mervärdesskatt i Tobin Properties AB. Med anledning av detta har reservering skett med 23,7 mkr.

Avsättningarna bedöms förfalla inom 12 månader.

Tobin Properties AB
556733-4379

Not 28 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	790 877	106 459
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
Summa	790 877	106 459

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskott från hyresgäster	0	129
Upplupna räntekostnader	0	11 625
Övriga poster	4 148	15 263
Summa	4 148	27 017

Not 30 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Långfristiga räntebäran- de skulder lån	Skulder till koncernför- etag/intress eföretag	Kortfristiga räntebära- nde skulder
Ingående redovisat värde	0	288 476	498 806
Kassaflödespåverkande förändringar		541 226	-498 806
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>			
Omklassificeringar koncernföretag	0	33 083	0
Omklassificeringar intresseföretag	0	-33 083	0
Övriga ej kassaflödespåverkande förändringar	0	504 988	0
Utgående redovisat värde	0	1 334 690	0

Not 31 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	6 454	39 137
Summa	6 454	39 137

Tobin Properties AB
556733-4379

Not 32 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</i>		
Företagsinteckning	10 259	10 259
Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:	10 259	10 259
<i>Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:</i>		
Fordringar hos dotterföretag, pantsatta	0	472 488
Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag	0	472 488
Summa ställda säkerheter	10 259	482 747

Not 33 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Eventualförpliktelser för bolaget:</i>		
Borgensförbindelser till förmån för obligationsinnehavare	0	75 000
Summa eventualförpliktelser för bolaget	0	75 000
<i>Eventualförpliktelser till förmån för koncernbolag:</i>		
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	0	46 333
Summa eventualförpliktelser till förmån för koncernbolag:	0	46 333
<i>Eventualförpliktelser till förmån för annan än bolaget eller närstående:</i>		
Borgensförbindelser till förmån för Brf	0	986 415
Summa eventualförpliktelser till förmån för annan än bolaget eller närstående	0	986 415
Summa eventualförpliktelser	0	1 107 748

Bolaget ägnar sig på detta arrangemang därför att under en bostadsrättsförenings produktionstid ställer Tobin Properties AB borgen för externa lån som är upptagna av bostadsrättsföreningen. Bolaget med dotterbolag har ett åtagande att förvärva bostad som inte upplåtits med bostadsrätt 6 månader efter godkänd slutbesiktning, från bostadsrättsföreningar. Bolaget har en därför ansvarsförbindelse som ej kan bestämmas till ett belopp.

Not 34 Finansiella instrument

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Tobin Properties AB
556733-4379

Not 35 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 1,4 % (6,6) av inköpen och 75,8 % (74,6) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Tobin AB	ÅR	Försäljning av varor/tjänster till närstående	Inköp från närstående	Övrigt (tex ränta Utdelning)	Fordran på närstående per 31-dec	Skuld till närstående per 31-dec
Närståenderelation						
Dotterbolag	2019	793	0	17 867	1 673 739	670 287
Dotterbolag	2018	1 080	0	26 546	979 496	145 284
Intresseföretag	2019	1 135	0	-115 434	843	0
Intresseföretag	2018	1 586	0	-1 965	765	43 193
Moderföretag	2019	0	1 707	0	0	658 127
Moderföretag	2018	0	1 769	-5 217	0	100 000
Andra närstående	2019	0	0	2	330	0
Andra närstående	2018	0	0		6	0

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor

Lån till styrelseledamöter eller ledande befattningshavare per balansdagen förekommer ej.

Not 36 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under det första kvartalet 2020 har Covid-19 pandemin skapat en ökande osäkerhet kring konjunkturutvecklingen, vilket kan komma att påverka bolagets framtida utveckling.

För de färdigställda men ej slutsålda projekten BRF Vyn, BRF Rio och BRF Unum så finns det på kort sikt främst en risk för lägre lägenhetsförsäljning.

Efterfrågan på bostäder är beroende av hur pandemin utvecklar sig men ledningen bedömer att den underliggande efterfrågan i kombination med minskat byggande kommer att innebära goda möjligheter till avsättning av projektens lägenheter på längre sikt.

Projekten i Nacka Strand befinner sig i tidiga skeden. Effekten av Covid -19 innebär att planerade byggstarter kan komma att senareläggas. Samtidigt fortgår planprocesser för att bolaget snabbt ska kunna öka aktivitetsnivån när marknadsläget förbättras.

Tobins ledning följer utvecklingen nogsamt och vidtar åtgärder för att minska finansieringsbehovet på 12 månaders sikt. Klövernns ökade närvaro innebär trygghet och stabilitet, då vi blir stärkta av en finansiellt robust storägare.

Bolaget är inte beroende av någon betydande extern finansiering vilket ger oss bättre förutsättningar att klara av rådande kris, och för att snabbt kunna öka produktionen när marknadsläget förbättras.

Tobin Properties AB
556733-4379

Not 37 Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:	1 105 913
balanserad förlust	-289 268
årets förlust	-125 437
	<u>691 208</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att
i ny räkning balanseras

691 208
<u>691 208</u>

Stockholm den 9 april 2020


Patrik Mellgren
VD


Partik Essehorn
Ordförande

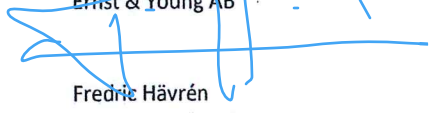

Jens Andersson


Rutger Arnhult

Vår revisionsberättelse har lämnats den

17 april 2020

Ernst & Young AB


Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor