



TryggHem



DELÅRSRAPPORT

JULI – DECEMBER 2016

TryggHem Projekt 1 AB (publ)

Delårsrapport 1 juli - 31 december 2016

Juli-december 2016 i korthet

- Nettoomsättningen uppgick till 61,1 mkr och avser i huvudsak intäkter från successiv vinstavräkning av pågående projekt.
- Rörelseresultatet uppgick till 18,7 mkr.
- Periodens resultat uppgick till 4,0 mkr.
- Totala tillgångar uppgick till 368,0 mkr, eget kapital 102,9 mkr samt räntebärande skulder 255,8 mkr.

Väsentliga händelser under perioden juli-december 2016

- Den initiala emissionen av obligationslånet blir fulltecknad och den efterföljande emissionen genomförs.
- TryggHem tecknar avtal rörande ytterligare markförvärv på Ekerö
- TryggHem tillträder en projekt-fastighet i Salem, Salem 5:67, genom förvärv av dotterbolaget Vidare Fastighets AB.
- TryggHems efterföljande obligations-emission blir fulltecknad och bolaget tillförs 100 mkr.

- TryggHem stod för årets sista klockringning på Nasdaq Stockholm den 27 december 2016, i samband med första dagen för handel av bolagets obligationer i TryggHem Projekt 1 AB. Listningen på Nasdaq First North Bond Market omfattar samtliga obligationer utgivna i både SEK och NOK.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- TryggHem har ingått ett joint venture och förvärvat fastigheterna Lyftkranen 2 samt Lidingö 12:195, Lidingö, inom området Gåshaga. Fastigheterna vars areal uppgår till ca 4 700 kvm, är belägna inom ett område som omfattas av kommunens översiktsplan för bostäder.
- Brf Brandstationen i Bro säljstartades med stor framgång den 11 februari 2017. 61 av totalt 72 lägenheter såldes med bindande förhandsavtal redan vid säljstarten på Bro Park.
- Brf Lyftsaxen sålde samtliga 12 parhus direkt vid säljstart den 18 februari 2017.

Koncernens nyckeltal

mkr	2016 jul-dec	2016 jan-jun
Omsättning	61,1	0,3
Rörelseresultat	18,7	-0,3
Resultat efter finansiella poster	4,0	-8,1
Årets resultat	4,0	-8,1
Soliditet, %	28,0%	44,2%
Räntetäckningsgrad, %	126,8%	neg
Skuldsättningsgrad, %	248,6%	126,1%
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg
Räntebärande skulder, mkr	255,8	120,2

VD har ordet

Stark utveckling av vår projektportfölj

TryggHem Projekt 1 AB (publ) har haft en fortsatt mycket positiv utveckling under juli till december 2016. Organisationen har stärkts med två projektledare, samt en ny marknadschef. Bolagets obligationsemission fulltecknades och en viktig milstolpe uppnåddes när TryggHems obligationer noterades på Nasdaq First North Bond Market den 27 december 2016. Bolagets målsättning är att växa kraftigt de kommande åren, genom att kontinuerligt fylla på projektportföljen med lämpliga objekt samt realisera de möjligheter och värden som vi har i våra pågående projekt.



Projektportföljen

Under hösten har vi kompletterat projektportföljen med förvärv i Salem, samt det delägda projektet Lyftsaxen i Stureby. I februari 2017 har vi genomfört två mycket framgångsrika försäljningsstarter av Brandstationen i Bro och Lyftsaxen i Stureby. Detaljplaneprocesserna för våra övriga projekt fortskrider enligt plan.

Stärkt organisation

Under december har vi stärkt vår organisation med ytterligare två projektledare och en marknadschef med fokus att fortsätta utveckla och driva vår projektportfölj framåt.

Spännande tillväxtmöjligheter

Marknadsförutsättningarna är fortsatt mycket goda, i synnerhet i Stockholmsregionen med kontinuerlig inflyttning. Ett gynnsamt ränteläge gör att möjligheterna för framgångsrika projekt är goda, då efterfrågan och prisläget på bostadsrätter är på höga nivåer. Vi har genom våra försäljningar av projekten i Bro och Stureby fått en mycket positiv respons på vårt koncept som vi nu kan arbeta vidare med i kommande projekt.

Vi ser en mycket stor potential i vår nuvarande projektportfölj. Kommande år kommer vi att fokusera på att driva och slutföra de projekt vi har i portföljen, samtidigt som vi bevakar möjligheterna att identifiera nya intressanta projekt.

Stockholm den 28 februari 2017

Mikael Rosenberg
VD

Projektportföljen

Projektnamn	Plats	Tillträde	Säljstart	Förväntat avslut	Projektstatus	Antal bostäder	Kvm BOA / LOA	Utvecklat värde, Mkr
Brandstationen	Bro	2014	2017	2018	Pågående	72	2 500	135
Lyftsaxen ¹⁾	Stureby	2016	2017	2018	Pågående	15	1 335	105
Korsängen	Enköping	2015	2017	2019	Detaljplan	105	7 600	290
Söderby Park	Salem	2016	2017	2018	Tillträdd	36	3 440	110
Träkvista Torg	Ekerö	2016	2018	2020	Detaljplan	140	19 000	1 045
Täby Torn	Täby	2015	2017	2022	Detaljplan	280	32 500	1 900
Kryddgården	Enköping	2016	2018	2020	Tillträdd	120	10 000	300
Gåshaga ²⁾	Lidingö	2017	-	-	Tillträdd	-	-	-
Mälarhöjden	Mälarhöjden	2017	2020	2023	Ej tillträtt	70	6 000	450
Summa						838	82 375	4 335

¹⁾ Projekt Lyftsaxen är ett delägt projekt där TryggHem äger 40%

²⁾ Projekt Gåshaga är ett delägt projekt där TryggHem äger 51%.



Brf Lyftsaxen i Stureby

Resultaträkning

tkr	Koncernen	Moderbolaget
	2016-07-01 - 2016-12-31	2016-07-01 - 2016-12-31
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	61 095	0
Summa intäkter	61 095	0
Rörelsens kostnader		
Produktion och driftskostnader	-41 475	0
Övriga externa kostnader	-929	-148
Rörelseresultat	18 691	-148
Räntekostnader och liknande resultatposter	-14 738	-14 424
Resultat före skatt	3 953	-14 572
Skatt på årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	3 953	-14 572



Brf Brandstationen i Bro

Balansräkning

tkr	Koncernen 2016-12-31	Koncernen 2016-06-30	Moderbolaget 2016-12-31	Moderbolaget 2016-06-30
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	-	-	132 120	122 846
Andelar i intresseföretag	12 000	0	-	-
Summa anläggningstillgångar	12 000	0	132 120	122 846
Omsättningstillgångar				
Exploaterings- och projektfastigheter	267 039	201 133	-	-
Fordringar hos koncernföretag	13 252	15 916	108 627	62 477
Övriga fordringar	21 499	2 283	18 656	1 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	26	-	-
Kassa och bank	54 141	16 911	51 063	15 438
Summa omsättningstillgångar	355 957	236 269	178 346	78 965
SUMMA TILLGÅNGAR	367 957	236 269	310 466	201 811
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	500	500	500	500
Annat eget kapital	98 423	106 550	98 470	106 550
Årets resultat	3 953	-8 127	-14 572	-8 080
Summa eget kapital	102 876	98 923	84 398	98 970
Avsättningar				
Avsättning för uppskjutna skatter	23	23	-	-
Summa avsättningar	23	23	0	0
Långfristiga skulder				
Obligationslån	220 918	96 544	220 918	96 544
Skulder till kreditinstitut	21 608	8 645	-	-
Övriga långfristiga skulder	5 000	5 000	5 000	5 000
Summa långfristiga skulder	247 526	110 189	225 918	101 544
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	8 244	10 000	-	-
Leverantörsskulder	92	1 855	-	-
Skulder till koncernföretag	7 500	12 500	-	-
Skatteskulder	401	282	-	-
Övriga kortfristiga skulder	98	656	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 197	1 841	150	1 297
Summa kortfristiga skulder	17 532	27 134	150	1 297
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	367 957	236 269	310 466	201 811

Kassaflödesanalys

tkr	Koncernen	Moderbolaget
	2016-07-01 - 2016-12-31	2016-07-01 - 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	18 691	-148
Erlagd ränta och övriga finansiella poster	-14 738	-14 424
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 953	-14 572
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-65 906	0
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	-16 552	-63 756
Minskning (+)/ökning (-) av rörelseskulder	-7 846	-1 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-86 351	-79 475
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag och intressebolag	-12 000	-9 274
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 000	-9 274
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	135 581	124 374
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	135 581	124 374
Årets kassaflöde	37 230	35 625
Likvida medel vid årets början	16 911	15 438
Likvida medel vid årets slut	54 141	51 063

Förändringar i eget kapital

Koncernen, tkr	Aktiekapital	Annat eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid periodens ingång 2016-07-01	500	106 550	-8 127	98 923
Omföring av föregående års resultat		-8 127	8 127	
Periodens resultat			3 953	3 953
Belopp vid periodens utgång 2016-12-31	500	98 423	3 953	102 876

Moderbolaget, tkr	Aktiekapital	Annat eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid periodens ingång 2016-07-01	500	106 550	-8 080	98 970
Omföring av föregående års resultat		-8 080	8 080	
Årets resultat			-14 572	-14 572
Belopp vid periodens utgång 2016-12-31	500	98 470	-14 572	84 398

Redovisnings- och värderingsprinciper

Delårsrapporten har upprättats enligt BFNAR 2007:1, Frivillig delårsrapportering och följer First Norths noteringskrav. Bolaget tillämpar årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Bolagets övriga redovisningsprinciper finns beskrivna i senast avgivna årsredovisning (30 juni 2016) som finns tillgänglig på www.trygghem.se.

Koncernen avser TryggHem Projekt 1 AB (publ), 559046-7345 ("Moderbolaget") och dess dotterbolag. TryggHem Projekt 1 AB ägs till 100% av TryggHem Bostads AB (publ), 556982-4187.

Transaktioner med närstående

Under räkenskapsåret har Bolaget förvärvat intressebolaget Lyftsaxen Projektutveckling AB från TryggHem Bostads AB. TryggHem Bostads AB bedriver även fastighetsutvecklingstjänster som vidarefaktureras till respektive projekt. Samtliga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

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 TryggHems framtida utveckling är det av vikt att vid sidan av potentiell resultatillväxt även beakta riskfaktorer. TryggHems verksamhet påverkas av ett flertal risker som kan ge effekt på koncernens resultat och finansiella ställning i varierande grad. För en beskrivning av bolagets risker hänvisas till årsredovisningen för 30 juni 2016 som finns tillgänglig på www.trygghem.se

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Nyckeltal

Soliditet: Justerat eget kapital/Balansomslutning

Räntetäckningsgrad: Rörelseresultat dividerat med räntekostnader och liknande resultatposter

Skuldsättningsgrad: Räntebärande skulder dividerat med eget kapital

Avkastning på eget kapital: Periodens resultat dividerat med totalt eget kapital baserat på rullande 12 månaders resultat

Räntebärande skulder: Mängden räntebärande skulder

TryggHem Projekt 1 AB i korthet

Affärsidé

TryggHems affärsidé är nyproduktion samt förädling av befintliga fastigheter till bostäder genom fastighetsprojekt som företrädesvis omfattar cirka 20-200 enheter.

Mål

TryggHems målsättning är att uppnå en kraftig tillväxt under de fem kommande åren genom förvärv av ytterligare fastighetsprojekt samt genom att bredda nuvarande organisation.

Den främsta intäktskällan för TryggHem består av försäljning av fastighetsprojekt och för respektive fastighetsprojekt eftersträvas en projektmarginal om lägst 25 procent. För TryggHem eftersträvas en soliditet om lägst 30 procent.

Strategi

TryggHem köper, utvecklar, bygger och säljer fastigheter för primärt bostadsändamål och sekundärt kontorsändamål i Mälardalsområdet. Genom fastighetsutveckling av fastigheter där verksamheter som exempelvis industri-, kontors-, eller boendeverksamhet tidigare bedrivits, skapar TryggHem moderna och kvalitativa bostäder genom nybyggnation och konvertering.

Nyproduktion och fastighetsutveckling sker huvudsakligen genom totalentreprenad där respekterade och professionella externa kvalitetsleverantörer på fastighetsmarknaden anlitas, vilket möjliggör ett effektivt kapitalutnyttjande, begränsar risk och ger skalfördelar.

TryggHems projektprocess

Projektprocessen har sin startpunkt i en bebyggd eller obebyggd fastighet, med möjlighet att uppföra ny eller alternativt förädla en befintlig byggnad som kan erbjuda ett högklassigt boende och lokaler. TryggHem söker aktivt efter nya projekt och när rätt möjlighet påträffas upprättas noggranna investeringskalkyler och projektplaner. En granskning genomförs av såväl fastighet som bolag och finansiering säkerställs. Samtidigt påbörjas utvecklingen av ett specifikt projekt för den aktuella fastigheten. TryggHem genererar kassaflöden i huvudsak genom försäljning av fastighetsprojekt genom antingen försäljning av bostadsrätter eller försäljning av fastighetsägande dotterbolag.

Organisation

TryggHem har sitt säte och huvudkontor i Stockholm. Organisationen består av medarbetare med en bred bakgrund och erfarenhet inom projektutveckling, byggledning, byggnation och konstruktion, bostadsförsäljning och ekonomi. TryggHem har per den 31 december 2016 12 anställda och anlitar och har tätt samarbete med ett stort antal konsulter, arkitekter och mäklare i samtliga pågående projekt.

TryggHem Projekt 1 ABs obligationer är noterade på First North Bond Market. Mangold Fondkommision AB är Certified Adviser åt Bolaget.

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 30 juni 2017
Årsredovisning

31 augusti 2017
oktober 2017

Kontakt

Mikael Rosenberg, VD
mr@trygghem.se
0709-99 70 50

Marcus Lindahl, CFO
mlindahl@trygghem.se
0736-20 70 67