



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

1 JULI 2017 – 30 JUNI 2018

TryggHem Projekt 1 AB (publ)

Bokslutskommuniké 1 juli 2017 – 30 juni 2018

1 januari till 30 juni 2018 i korthet

- Nettoomsättningen uppgick till 90,9 mkr (120,6) och avser i huvudsak intäkter från successiv vinstavräkning av pågående projekt, där merparten avser Brandstationen i Bro.
- Rörelseresultatet uppgick till 25,2 mkr (29,2).
- Periodens resultat uppgick till 1,0 mkr (12,7).
- Totala tillgångar uppgick till 432,5 mkr (393,1), eget kapital 109,2 mkr (115,6) samt räntebärande skulder 305,2 mkr (264,0).

Väsentliga händelser under perioden januari-juni 2018

- TryggHem har avyttrat del av projektfastigheten Salem 5:67 den 31 maj 2018 med den befintliga byggnaden och kommer fortsättningsvis driva vidare processen med utveckling av de byggrätter som finns på fastigheten. Avyttringen hade ingen väsentlig resultatpåverkan
- TryggHem har tecknat avtal om köp av ca 70 000 kvm mark på Skoklosterhalvön med tillträde i september 2018.

1 juli 2017 till 30 juni 2018 i korthet

- Nettoomsättningen uppgick till 115,1 mkr (181,6) och avser i huvudsak intäkter från successiv vinstavräkning av pågående projekt, där merparten avser Brandstationen Bro
- Rörelseresultatet uppgick till 38,0 mkr (48,0).
- Periodens resultat uppgick till -6,4 mkr (16,6).
- Totala tillgångar uppgick till 432,5 mkr (393,1), eget kapital 109,2 mkr (115,6) samt räntebärande skulder 305,2 mkr (264,0).

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Det har inte skett några väsentliga händelser efter periodens slut.

Koncernens nyckeltal

mkr	2018 jan-jun	2017 jan-jun	Helår 2017/2018	Helår 2016/2017
Omsättning	90,9	120,6	115,1	181,6
Rörelseresultat	25,2	29,2	38,0	48,0
Resultat efter finansiella poster	1,0	12,8	-6,4	16,8
Årets resultat	1,0	12,7	-6,4	16,6
Soliditet, %	25,2%	29,4%	25,2%	29,4%
Räntetäckningsgrad, %	104,2%	177,8%	85,6%	153,7%
Skuldsättningsgrad, %	279,5%	228,4%	279,5%	228,4%
Avkastning på eget kapital, %	neg	22,0%	neg	14,4%
Räntebärande skulder, mkr	305,2	264,0	305,2	264,0

VD har ordet

TryggHem Projekt 1 AB (publ) har fortsatt fokusera på utvecklingen av våra viktiga projekt i Täby och på Ekerö samt en allmän renodling av projektportföljen. En mycket viktig milstolpe nåddes när Detaljplan 2 inom Täby Park, det tidigare galoppfältet, vann laga kraft i januari 2018. Periodens resultat ligger i linje med förväntan, då vi befinner oss i en utvecklings- och produktionsfas, där större händelser i form av väntande antaganden och tillträden ligger i tiden närmsta halvåret.

Projektportföljen

Bolagets slutsålda projekt Brf Brandstationen i Bro och Brf Lyftsaxen är i produktion enligt tidplan och kommer tillträdas av slutkunderna under hösten. Det nyligen förvärvade projektet Englamarken i Skokloster har utvecklats mycket positivt med en försäljningsgrad om ca 90% till dags dato samt genomförd byggstart. De första tillträdena planeras ske redan i december 2018.

Vidare har avtal tecknats rörande ytterligare mark på Skoklosterhalvön med möjlighet till byggnation av 34 bostäder.

Utvecklingen av detaljplanen på Ekerö fortskrider och vi väntar ett antagande runt årsskiftet, ett samarbetsavtal har tecknats med kommunen bl.a. innefattande framtida förhyrning av det vårdboende som planeras uppföras på platsen.

Projektet LEVELS i Täby, vars detaljplan vann laga kraft tidigare i år, omfattar byggrätter om drygt 40 000 kvm ljus BTA samt ca 15 000 kvm garage befinner sig i en

fördjupad projekteringsfas inför genomförande och bästa vägen framåt utvärderas löpande. Mot bakgrund av rådande marknadsläge övervägs olika åtgärder för att minska riskexponeringen i projekten.

Under våren 2018 genomfördes även en avyttring av en förvaltningsfastighet i Salem för att frigöra kapital till nya projekt.

En utmanande marknad

Marknadsförutsättningarna bedöms fortsatt på lång sikt vara goda, i synnerhet i Stockholmsregionen, även om marknaden för bostadsrätter har försvagats och "försäljning på ritning" samt viss finansiering försvårats. Vi har precis som marknaden i stort mött ett mer utmanande klimat, men fokuserar på att utveckla våra projekt vidare och anpassar dessa efter marknadsläget för att kunna erbjuda attraktiva bostäder i former och på lägen där det finns god efterfrågan. Vi har också en stor flexibilitet i vår projektportfölj där vissa delar avser kommersiella etableringar samt samhällsfastigheter och bostäder, som antingen kan utvecklas bostadsrätter eller hyresrätter.

Nya möjligheter kommer även att uppstå i ett mer avvaktande marknadsläge, där vi kommer fortsätta bevaka möjligheterna att identifiera nya intressanta projekt.

Stockholm den 31 augusti 2018

Mikael Rosenberg

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	Stureby	2016	2017	2018	Pågående	15	1 335	110
Englamarken	Skokloster	2017	2017	2019	Pågående	44	4 500	140
TT22	Trångsund	2017	2017	2019	Pågående	14	1 400	70
Skokloster 2	Skokloster	2018	2019	2020	Pågående	34	3 500	110
LEVELS	Täby	2015	2019	2023	Detaljplan	280	32 500	2 000
Träkvista Torg	Ekerö	2016	2019	2023	Detaljplan	140	19 000	1 045
Söderby Park	Salem	2016	2019	2020	Detaljplan	12	2 000	50
Härnevi	Bro	2017	2020	2022	Detaljplan	150	6 000	300
Mälarhöjden	Mälarhöjden	2017	2020	2023	Ej tillträtt	70	6 000	500
Summa						831	78 735	4 460

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

²⁾ Projekt TT22 är ett delägt projekt där TryggHem äger 33%



Brf Lyftsaxen i Stureby

Resultaträkning

Koncernen (tkr)	2018-01-01 - 2018-06-30	2017-01-01 - 2017-06-30	Helår 2017/2018	Helår 2016/2017
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	90 940	120 551	115 057	181 646
Summa intäkter	90 940	120 551	115 057	181 646
Rörelsens kostnader				
Produktion och driftskostnader	-64 570	-89 824	-82 620	-131 299
Övriga externa kostnader	-2 103	-1 984	-3 111	-2 913
Resultat från försäljning av fastigheter	921	513	8 693	513
Rörelseresultat	25 188	29 256	38 019	47 947
Räntekostnader och liknande resultatposter	-24 175	-16 453	-44 393	-31 191
Resultat före skatt	1 013	12 803	-6 374	16 756
Skatt på årets resultat	0	-114	0	-114
ÅRETS RESULTAT	1 013	12 689	-6 374	16 642



Brf Brandstationen i Bro

Balansräkning

Koncernen (tkr)	2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag	9 290	12 000
Summa anläggningstillgångar	9 290	12 000
Omsättningstillgångar		
Exploaterings- och projektfastigheter	372 949	314 056
Fordringar hos koncernföretag	1 122	11 977
Övriga fordringar	40 578	34 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	179
Kassa och bank	8 602	20 897
Summa omsättningstillgångar	423 251	381 316
SUMMA TILLGÅNGAR	432 541	393 316
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	500	500
Annat eget kapital	115 065	98 423
Årets resultat	-6 374	16 642
Summa eget kapital	109 191	115 565
Avsättningar		
Avsättning för uppskjutna skatter	10	25
Summa avsättningar	10	25
Långfristiga skulder		
Obligationslån	235 674	223 256
Skulder till kreditinstitut	17 823	13 313
Övriga långfristiga skulder	10 000	0
Summa långfristiga skulder	263 497	236 569
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	17 215	22 417
Leverantörsskulder	9 080	3 229
Skulder till koncernföretag	1 500	7 500
Skatteskulder	194	608
Övriga kortfristiga skulder	24 669	5 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 185	1 985
Summa kortfristiga skulder	59 843	41 157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	432 541	393 316

Kassaflödesanalys

Koncernen (tkr)	2018-01-01 - 2018-06-30	2017-01-01 - 2017-06-30	Helår 30 jun 2018	Helår 30 jun 2017
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	25 188	29 256	38 019	47 947
Erlagd ränta och övriga finansiella poster	-16 354	-9 711	-32 030	-24 449
Betald inkomstskatt	0	-114	0	-114
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	8 834	19 431	5 989	23 384
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Minskning (+)/ökning (-) av projektfastigheter	-33 171	-47 017	-58 893	-112 923
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	13 462	-11 586	4 663	-28 138
Minskning (+)/ökning (-) av rörelseskulder	-1 234	4 454	10 768	-3 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-12 109	-34 718	-37 473	-121 069
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag och intressebolag	0	0	-3 290	-12 000
Utdelning från intresseföretag	0	0	6 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	2 710	-12 000
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	9 500	9 474	54 000	145 055
Återbetalade lån	-13 649	-8 000	-31 532	-8 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 149	1 474	22 468	137 055
Årets kassaflöde	-16 258	-33 244	-12 295	3 986
Likvida medel vid årets början	24 860	54 141	20 897	16 911
Likvida medel vid årets slut	8 602	20 897	8 602	20 897

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			16 642	16 642
Belopp vid periodens utgång 2017-06-30	500	98 423	16 642	115 565
Belopp vid periodens ingång 2017-07-01	500	98 423	16 642	115 565
Omföring av föregående års resultat		16 642	-16 642	
Periodens resultat			-6 374	-6 374
Belopp vid periodens utgång 2018-06-30	500	115 065	-6 374	109 191

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 2017) 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 köpt fastighetsutvecklingstjänster från TryggHem Bostads AB. 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 resultattillväxt 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 2017 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

Moderbolaget

Resultatrapport (tkr)	2017-07-01 - 2018-06-30	2016-07-01 - 2017-06-30
Nettoomsättning	0	0
Övriga externa kostnader	-920	-738
Rörelseresultat	-920	-738
Resultat från andelar i koncernföretag	-300	21 973
Räntekostnader och liknande resultatposter	-41 668	-30 493
Resultat före skatt	-42 888	-9 258
Bokslutsdispositioner	1 340	906
Skatt på årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	-41 548	-8 352

Balansrapport (tkr)	2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	125 890	123 671
Fordringar hos koncernföretag	148 320	110 786
Övriga fordringar	44 134	69 997
Kassa och bank	5 847	15 010
SUMMA TILLGÅNGAR	324 191	319 464
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	49 071	90 618
Obligationslån	235 674	223 256
Skulder till koncernföretag	13 603	0
Övriga skulder	25 843	5 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	324 191	319 464

Förändringar i eget kapital (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			-8 352	-8 352
Belopp vid periodens utgång 2017-06-30	500	98 470	-8 352	90 618
Belopp vid periodens ingång 2017-07-01	500	98 470	-8 352	90 618
Omföring av föregående års resultat		-8 352	8 352	
Årets resultat			-41 548	-41 548
Belopp vid periodens utgång 2018-06-30	500	90 118	-41 548	49 071

TryggHem Projekt 1 AB (publ) 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 30 juni 2018 7 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 Fondkommission AB är Certified Adviser åt Bolaget.

Finansiell kalender

Årsredovisning
Delårsrapport 31 december 2018

oktober 2018
28 februari 2019

Kontakt

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

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