

TryggHem Projekt 1 AB (publ)

Bokslutskommuniké 30 juni 2016

TryggHem Projekt 1 AB (publ) bildades i januari 2016 och har haft en framgångsrik start med ett flertal förvärv till projektportföljen samt förstärkning av organisationen. Därtill har bolaget säkerställt finansieringen för de kommande fyra åren genom en lyckad obligationsemission.

Januari-juni 2016 i korthet

- Nettoomsättningen uppgick till 0,3 mkr och avser hyresintäkter
 - Rörelseresultatet uppgick till -0,3 mkr
 - Årets resultat uppgick till -8,1 mkr. Det har inte skett någon försäljning eller vinstavräkning av några projekt under året och resultatet har påverkats negativt av bolagets finansieringskostnader för brygglånefinansiering inför obligationsemissionen, samt räntekostnader.
 - Totala tillgångar uppgick till 224 mkr, eget kapital 99 mkr samt räntebärande skulder 120 mkr.
- Jan Arpi förstärker bolagets styrelse
 - TryggHem Projekt 1 AB (publ) emitterar obligationslån om högst 150 mkr i en initial emission, med möjlig efterföljande emission om ytterligare 100 mkr.
 - Täby kommun fattar samrådsbeslut rörande DP2 i Täby Park.
 - Bolaget slutför förvärv av en projektfastighet i centrala Enköping, Kryddgården 6:5
 - Bolaget slutför förvärv av projektfastigheter på Ekerö, Träkvista
 - Bolaget slutför förvärv av projektfastighet i centrala Enköping, Korsängen 20:2 från moderbolaget TryggHem Bostads AB.

Väsentliga händelser under perioden januari-juni 2016

- TryggHem Projekt 1 AB (publ) bildas i januari 2016 och förvärvar två projektfastigheter från moderbolaget TryggHem Bostads AB (publ); Täby Tibble 10:8, 10:9 ("Täby Park"), Upplands Bro, Härnevi 1:17

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Den initiala emissionen av obligationslånet blir fulltecknad och den efterföljande emissionen genomförs.

Koncernens nyckeltal

mkr	2016 jan-jun
Omsättning	0,3
Rörelseresultat	-0,3
Resultat efter finansiella poster	-8,1
Årets resultat	-8,1
Soliditet, %	44,2%
Räntetäckningsgrad, %	neg
Skuldsättningsgrad, %	126,1%
Avkastning på eget kapital, %	neg
Räntebärande skulder, mkr	120,2

VD har ordet

En framgångsrik start för TryggHem Projekt 1

TryggHem Projekt 1 AB (publ) har haft en framgångsrik start på 2016 med ett flertal förvärv till projektportföljen samt förstärkning av organisationen. Därtill har bolaget säkerställt finansieringen för de kommande fyra åren genom en lyckad obligationsemission. Bolagets målsättning är att växa kraftigt de kommande åren, genom att kontinuerligt fylla på projektportföljen när intressanta möjligheter dyker upp samt realisera de möjligheter som finns i våra pågående projekt.

Projektportföljen

Vi har på kort tid byggt upp en projektportfölj med stor potential med vårt största projekt i Täby Part, intressanta möjligheter på Ekerö vid Träkvista Torg samt våra två projekt i centrala Enköping. Under hösten kommer vi inleda marknadsföring och försäljning av vårt första projekt i Upplands Bro.

Marknad

Vi ser idag ett unikt läge på bostadsmarknaden med en långsiktigt högre efterfrågan än utbud av bostäder, i synnerhet i Stockholmsregionen med kontinuerlig inflyttning. Ett gynnsamt ränteläge gör att möjligheterna för framgångsrika projekt är goda, då priserna på bostadsrätter är på höga nivåer. TryggHems fokus är att hitta projekt i Stockholms närområde med goda

kommunikationsmöjligheter. Där är prisbilden betydligt lägre än i Stockholms innerstad och därigenom vänder sig till en bredare marknad, vilket minskar riskerna i våra projekt, då merparten av våra fastighetsutvecklingsprojekt skulle uppvisa lönsamhet även om det skulle komma en väsentlig sänkning i marknaden eller om andra makroekonomiska omständigheter som påverkar bostadspriserna negativt skulle inträffa.

Stärkt organisation

TryggHem har byggt upp ett starkt team med lång erfarenhet från fastighetsbranschen som under många år arbetat med att bygga upp den projektportfölj som nu ligger som pågående och planerade projekt.

Spännande tillväxtpotentialer

Marknadsförhållandena är i dagsläget gynnsamma och vi ser en mycket stor potential i vår nuvarande projektportfölj. Dessutom letar vi alltid efter nya spännande projekt som passar in i vår affärsmodell. Vi har därmed lagt grunden för en långsiktig hållbar tillväxt med hög lönsamhet.

Stockholm den 31 augusti 2016

Mikael Rosenberg
Verkställande direktör

Resultaträkning

tkr	Koncernen 2016-01-12 - 2016-06-30	Moderbolaget 2016-01-12 - 2016-06-30
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	291	0
Summa intäkter	291	0
Rörelsens kostnader		
Produktion och driftskostnader	0	0
Övriga externa kostnader	-602	-352
Övriga rörelsekostnader	-36	0
Rörelseresultat	-347	-352
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7 742	-7 728
Resultat före skatt	-8 089	-8 080
Skatt på årets resultat	-17	0
ÅRETS RESULTAT	-8 106	-8 080



Täby Park

Balansräkning

tkr	Koncernen 2016-06-30	Moderbolaget 2016-06-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	-	121 946
Summa anläggningstillgångar	0	121 946
Omsättningstillgångar		
Exploaterings- och projektfastigheter	201 133	-
Fordringar hos koncernföretag	3 416	63 377
Övriga fordringar	2 283	1 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	0
Kassa och bank	16 911	15 438
Summa omsättningstillgångar	223 769	79 865
SUMMA TILLGÅNGAR	223 769	201 811
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	500	500
Annat eget kapital	106 550	106 550
Årets resultat	-8 106	-8 080
Summa eget kapital	98 944	98 970
Avsättningar		
Avsättning för uppskjutna skatter	25	-
Summa avsättningar	25	0
Långfristiga skulder		
Obligationslån	96 544	96 544
Skulder till kreditinstitut	8 645	-
Övriga långfristiga skulder	5 000	5 000
Summa långfristiga skulder	110 189	101 544
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	10 000	-
Leverantörsskulder	1 855	-
Skatteskulder	283	-
Övriga kortfristiga skulder	662	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 811	1 297
Summa kortfristiga skulder	14 611	1 297
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	223 769	201 811

Kassaflödesanalys

tkr	Koncernen	Moderbolaget
	2016-06-30	2016-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-347	-352
Erlagd ränta och övriga finansiella poster	-7 742	-5 740
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 089	-6 092
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-201 133	-
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	-5 725	-64 427
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	4 619	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-210 328	-70 519
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-	-128 107
Försäljning av dotterföretag	-	6 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-121 982
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	500	500
Upptagna lån	120 189	100 889
Erhållet aktieägartillskott	106 550	106 550
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	227 239	207 939
Årets kassaflöde	16 911	15 438
Likvida medel vid årets början	-	-
Likvida medel vid årets slut	16 911	15 438

Förändringar i eget kapital

Koncernen, tkr	Aktiekapital	Annat eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2016-01-12	0	0	0	0
Nyemission	500			500
Aktieägartillskott		106 550		106 550
Årets resultat			-8 106	-8 106
Belopp vid årets utgång 2016-06-30	500	106 550	-8 106	98 944

Moderbolaget, tkr	Aktiekapital	Annat eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2016-01-12	0	0	0	0
Nyemission	500			500
Aktieägartillskott		106 550		106 550
Årets resultat			-8 080	-8 080
Belopp vid årets utgång 2016-06-30	500	106 550	-8 080	98 970

Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolaget tillämpar årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

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

Transaktioner med närstående

Under räkenskapsåret har Bolaget förvärvat dotterbolagen, Täby Port AB, Härnevi Fastighets AB och Ena Rondellen AB från närstående bolag. Dessa transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor baserat på oberoende värderingar från Nordier Property Advisors.

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

Räntebärande skulder: Mängden räntebärande skulder

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

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 en konvertering av byggnader i vilka verksamheter som exempelvis industri-, kontors-, eller boendeverksamhet tidigare bedrivits, skapar TryggHem moderna och kvalitativa bostäder. TryggHem skapar även bostäder genom nybyggnation.

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 eller högklassiga 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 sysselsätter per den 30 juni 2016 10 medarbetare.

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

Finansiell kalender

Årsredovisning 30 juni 2016
Delårsrapport jul-dec 2016

oktober 2016
28 februari 2017

Kontakt

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

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