



TryggHem



*Träkvista Torg, Ekerö (visionsbild)*

## BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

1 JULI 2019 – 30 JUNI 2020

# TryggHem Projekt 1 AB (publ)

## Bokslutskommuniké 1 juli 2019 – 30 juni 2020

### 1 januari till 30 juni 2020 i korthet

- Nettoomsättningen uppgick till 28,1 mkr (53,4) och avser i huvudsak intäkter från successiv vinstavräkning av pågående projekt från Englamarken.
- Rörelseresultatet uppgick till -123,4 mkr (-0,5). Rörelseresultatet är i huvudsak påverkat av förlusten vid avyttringen av projektet på Täby Park.
- Periodens resultat uppgick till -143,3 mkr (-24,7) och påverkas av förlusten vid avyttringen av projektet på Täby Park samt av höga finansiella kostnader.
- Totala tillgångar uppgick till 200,7 mkr (390,4), eget kapital -91,2 mkr (73,9) samt räntebärande skulder 260,7 mkr (278,4).

### Väsentliga händelser under perioden januari-juni 2020

- TryggHem har ingått avtal om försäljning samt frånträtt byggrätter på Täby Park till Wallenstam. Affären omfattar byggrätter om ca 40 500 kvm inom Detaljplan 2 på Täby Park, de tre fastigheterna Täby Tibble 10:8 och 10:9 samt Täby Bergkristallen 1 överläts genom bolagsaffär och överenskommet fastighetsvärde är totalt 185 Mkr. Försäljningen medför ett negativt resultat om ca -120 Mkr.
- TryggHem har lämnat information till obligationsinnehavare om att inleda ett skriftligt förfarande avseende bolagets obligationslån, som innebär en partiell återbetalning av Obligationerna, en partiell konvertering av Obligationer till preferensaktier, samt en förlängning av löptiden av resterande del.
- TryggHem Projekt 1 AB (publ) har upprättat en kontrollbalansräkning per 31 maj 2020 som utvisar att bolaget har ett negativt eget kapital som uppgår till -84,1 Mkr. Vid extra bolagsstämma den 23 juni 2020 beslutades att bolagets verksamhet ska drivas vidare och att arbetet med det skriftliga förfarandet ska genomföras och på så sätt återställa bolagets egna kapital.

### 1 juli 2019 till 30 juni 2020 i korthet

- Nettoomsättningen uppgick till 79,9 mkr (132,6) och avser i huvudsak intäkter från successiv vinstavräkning av pågående projekt från Englamarken.
- Rörelseresultatet uppgick till -124,6 mkr (7,1). Rörelseresultatet är i huvudsak påverkat av förlusten vid avyttringen av projektet på Täby Park.
- Periodens resultat uppgick till -165,2 mkr (-35,3) och påverkas av förlusten vid avyttringen av projektet på Täby Park samt av höga finansiella kostnader.
- Totala tillgångar uppgick till 200,7 mkr (390,4), eget kapital -91,2 mkr (73,9) samt räntebärande skulder 260,7 mkr (278,4).
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för 2019/2020.

### Väsentliga händelser efter periodens slut

- TryggHem har den 24 juli 2020 initierat ett skriftligt röstningsförfarande som i korta drag innebär (i) att löptiden för Obligationerna förlängs med 3 år (till den 20 maj 2023) för att ge Bolaget ytterligare tid att färdigställa projekten på Ekerö och att vissa andra ändringar av villkoren görs för att ge bolaget nödvändig flexibilitet för att kunna slutföra projekten, (ii) att bolaget ges ett temporärt anstånd med betalning av ränta på Obligationerna i väntan på att bolaget mottar betalning avseende en kommande försäljning, (iii) att bolaget gör en partiell amortering av Obligationerna motsvarande cirka SEK 40 miljoner i syfte att minska bolagets skuldbörda och (iv) att Obligationssinnehavarna kvittar en del av Obligationerna (motsvarande cirka SEK 100 miljoner) mot nya preferensaktier i bolaget så att bolaget kan återställa sitt eget kapital och undvika en tvångslikvidation samt stärka sin likviditet genom minskade räntekostnader.
- TryggHem har den 14 augusti 2020 meddelat att över 95% av de röstande biföll Bolagets förslag. Utfallet innebär i korthet att 100 mkr tillförs Bolaget i Eget Kapital (genom en Kvittningsemission), en partiell amortering genomförs samt en förlängning av resterande obligationer görs med 3 år (till den 20 maj 2023).

## Koncernens nyckeltal

mkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Helår 2019/2020	Helår 2018/2019
Omsättning	28,1	53,4	79,9	132,6
Rörelseresultat	-123,4	-0,5	-124,6	7,1
Resultat efter finansiella poster	-143,3	-24,7	-165,2	-35,3
Årets resultat	-143,3	-24,7	-165,2	-35,3
Soliditet, %	neg.	18,9%	neg.	18,9%
Räntetäckningsgrad, %	neg.	neg.	neg.	16,8%
Skuldsättningsgrad, %	neg.	376,5%	neg.	376,5%
Avkastning på eget kapital, %	neg.	neg.	neg.	neg.
Räntebärande skulder, mkr	260,7	278,4	260,7	278,4

### 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

## VD har ordet

TryggHem Projekt 1 AB (publ) har under perioden fokuserat på försäljning av projektet Täby Park samt att uppnå en detaljplan vid Träkvista Torg på Ekerö. Vidare har koncernens två huvudsakliga koncept Lilleby och Samhällsfastigheter vidareutvecklats.

Periodens resultat är direkt hänförlig till förlusten vid försäljningen av Täby Park under besvärliga marknadsförhållanden samt vi är fortsatt lidande av höga finansiella kostnader.

### Projektportföljen

Englamarken i Skokloster är slutfört och 44 familjer inflyttade. Projektet visar att vi ligger rätt i marknaden med vårt nya huvudkoncept med prisvärda småhus.

Vi ser nu mycket fram emot intressebolaget Smallvilles lansering med sälj- och byggstart av projekten Mälarvyn i Skokloster med 34 bostäder samt Mariefreds Strand med totalt uppemot 150 bostäder under hösten, detta har försenats pga. den pågående pandemin men marknaden känns för tillfället lovande.

Utvecklingen av detaljplanen på Ekerö fortskrider och vi förväntar oss ett antagande under innevarande halvår. Exploateringsavtal är under slutförhandling samt avtal rörande förhyrning av det vårdboende som planeras uppföras på platsen. Totalt väntas projektet omfatta ca 23 000 kvm ljus BTA.

Samarbetsavtal är träffat med Altura (NREP) rörande vård- och trygghetsboenden och den första affären är tecknad rörande Träkvista Torg sedan tidigare, en avsiktsförklaring rörande ett LSS\_boende är även tecknat under perioden.

### Marknadsutsikter

Marknadsförutsättningarna ser för dagen relativt goda ut trots den pågående pandemin, med det sagt kan detta givet omvärldsfaktorer snabbt komma att ändras, varför vi har en försiktig inställning framgent.

Renodling av portföljen är genomförd för att fokusera uteslutande på Lilleby och samarbetet med Altura.

Mycket tid har under senaste kvartalet lagts på att säkra Bolagets fortlevnad genom en omläggning av obligationen vilket fallit väl ut och vi ser fram emot att slutföra de återstående projekten i portföljen på ett kvalitativt sätt med partners.

Stockholm den 31 augusti 2020

Mikael Rosenberg  
VD

# Resultaträkning

Koncernen (tkr)	2020-01-01 - 2020-06-30	2019-01-01 - 2019-06-30	Helår 2019/2020	Helår 2018/2019
<b>Rörelsens intäkter</b>				
Nettoomsättning	28 107	53 449	79 939	132 559
<b>Summa intäkter</b>	<b>28 107</b>	<b>53 449</b>	<b>79 939</b>	<b>132 559</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Produktion och driftskostnader	-36 596	-51 476	-86 848	-117 997
Övriga externa kostnader	-4 189	-1 535	-6 250	-3 352
Resultat från försäljning av fastigheter	-110 681	4 423	-111 431	4 423
Resultat från andelar i intresseföretag	0	-5 320	0	-8 520
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-123 359</b>	<b>-459</b>	<b>-124 590</b>	<b>7 113</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	0	2	13
Räntekostnader och liknande resultatposter	-19 944	-24 243	-40 563	-42 382
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-143 301</b>	<b>-24 702</b>	<b>-165 151</b>	<b>-35 256</b>
Skatt på årets resultat	0	0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-143 301</b>	<b>-24 702</b>	<b>-165 151</b>	<b>-35 256</b>

# Balansräkning

Koncernen (tkr)	2020-06-30	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Andelar i intresseföretag	27 943	21 235
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>27 943</b>	<b>21 235</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Exploaterings- och projektfastigheter	102 295	323 271
Fordringar hos koncernföretag	0	1 122
Övriga fordringar	16 982	42 286
Kassa och bank	53 455	2 532
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>172 732</b>	<b>369 211</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>200 675</b>	<b>390 446</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Aktiekapital	500	500
Annat eget kapital	73 434	108 691
Årets resultat	-165 151	-35 256
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-91 217</b>	<b>73 935</b>
<b>Avsättningar</b>		
Avsättningar	545	10
<b>Summa avsättningar</b>	<b>545</b>	<b>10</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	0	15 537
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>15 537</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Obligationslån	247 976	245 384
Skulder till kreditinstitut	12 762	8 284
Leverantörsskulder	927	1 756
Skulder till koncernföretag	0	1 500
Skatteskulder	133	140
Övriga kortfristiga skulder	22 367	33 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 182	10 359
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>291 347</b>	<b>300 964</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>200 675</b>	<b>390 446</b>

# Kassaflödesanalys

Koncernen (tkr)	2020-01-01 - 2020-06-30	2019-01-01 - 2019-06-30	Helår 2019/2020	Helår 2018/2019
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat	-123 359	-3 659	-124 590	7 113
Erlagd ränta och övriga finansiella poster	-20 321	-16 461	-37 971	-32 659
Betald inkomstskatt	0	0	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-143 680</b>	<b>-20 120</b>	<b>-162 561</b>	<b>-25 546</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Minskning (+)/ökning (-) av projektfastigheter	225 874	47 044	220 976	57 637
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	8 518	11 661	26 427	1 708
Minskning (+)/ökning (-) av rörelseskulder	16 490	-12 673	16 548	-4 668
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>107 202</b>	<b>25 912</b>	<b>101 390</b>	<b>29 131</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av dotterföretag och intressebolag	-6 688	-17 945	-6 708	-17 945
Utdelning från intresseföretag	0	0	0	2 800
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-6 688</b>	<b>-17 945</b>	<b>-6 708</b>	<b>-15 145</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån	0	2 200	20 000	2 200
Återbetalade lån	-55 617	-17 094	-63 759	-22 256
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-55 617</b>	<b>-14 894</b>	<b>-43 759</b>	<b>-20 056</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>44 898</b>	<b>-6 927</b>	<b>50 923</b>	<b>-6 070</b>
Likvida medel vid årets början	8 557	9 459	2 532	8 602
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>53 455</b>	<b>2 532</b>	<b>53 455</b>	<b>2 532</b>

## Förändringar i eget kapital

Koncernen, tkr	Aktiekapital	Annat eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Belopp vid periodens ingång 2018-07-01</b>	<b>500</b>	<b>115 065</b>	<b>-6 374</b>	<b>109 191</b>
Omföring av föregående års resultat		-6 374	6 374	
Periodens resultat			-35 256	-35 256
<b>Belopp vid periodens utgång 2019-06-30</b>	<b>500</b>	<b>108 691</b>	<b>-35 256</b>	<b>73 935</b>
<b>Belopp vid periodens ingång 2019-07-01</b>	<b>500</b>	<b>108 691</b>	<b>-35 256</b>	<b>73 935</b>
Omföring av föregående års resultat		-35 256	35 256	
Periodens resultat			-165 151	-165 151
<b>Belopp vid periodens utgång 2020-06-30</b>	<b>500</b>	<b>73 435</b>	<b>-165 151</b>	<b>-91 217</b>

### 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 2019) som finns tillgänglig på [www.trygghem.se](http://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 Projekt Holding AB, 556982-4187.

### Transaktioner med närstående

Under räkenskapsåret har Bolaget köpt fastighetsutvecklingstjänster från TryggHem Bostads AB.

### 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 resultatutväxt 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 2019 som finns tillgänglig på [www.trygghem.se](http://www.trygghem.se)

### Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att TryggHem inte kan möta betalningsförpliktelser till

följd av otillräcklig likviditet eller soliditet. Koncernens projektverksamhet är kapitalkrävande och koncernens förmåga att tillgodose framtida kapitalbehov är beroende av att aktuella tidplaner för projekten kan hållas samt finansiering. TryggHem Projekt 1 AB (publ) har genomgått ett så kallat skriftligt röstningsförfarande rörande Bolagets Obligationslån om 250 mkr, över 95% av de röstande biföll Bolagets förslag. Utfallet innebär i korthet att 100 mkr tillförs Bolaget i Eget Kapital (genom en Kvittningsemission), en partiell amortering genomförs samt en förlängning av resterande obligationer görs med 3 år. Bolaget är fortsatt beroende av att detaljplanen för projektet på Ekerö antas, då avyttringar av dessa fastigheter är villkorade av antagen detaljplan. Om dessa transaktioner ej kan genomföras, eller Bolaget på annat sätt kan säkerställa framtida finansiering kan det finnas betydande osäkerhet kring koncernens fortsatta drift. Om koncernens likviditetskällor inte skulle vara tillräckliga kan detta ha väsentligt negativ påverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

### Fortsatt drift och framtidsutsikter

Bolaget är fortsatt beroende av att detaljplanen för projektet på Ekerö antas, då avtalade avyttringar av dessa fastigheter är villkorade av antagen detaljplan. Om dessa transaktioner ej kan genomföras, eller Bolaget på annat sätt kan säkerställa framtida finansiering kan det finnas betydande osäkerhet kring koncernens fortsatta drift.



# Moderbolaget

<b>Resultatrapport (tkr)</b>	<b>2019-07-01 - 2020-06-30</b>	<b>2018-07-01 - 2019-06-30</b>
Nettoomsättning	0	0
Övriga externa kostnader	-1 944	-705
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 944</b>	<b>-705</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-59 556	3 380
Räntekostnader och liknande resultatposter	-39 985	-41 512
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-101 485</b>	<b>-38 837</b>
Bokslutsdispositioner	521	1 290
Skatt på årets resultat	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-100 964</b>	<b>-37 547</b>

<b>Balansrapport (tkr)</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Andelar i koncernföretag	25 340	126 540
Andelar i intresseföretag	24 654	17 945
Fordringar hos koncernföretag	62 105	135 297
Övriga fordringar	11 905	12 238
Kassa och bank	44 272	1 459
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>168 276</b>	<b>293 479</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	-89 441	11 523
Obligationslån	247 976	245 384
Skulder till koncernföretag	2 542	6 153
Övriga skulder	7 199	30 419
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>168 276</b>	<b>293 479</b>

<b>Förändringar i eget kapital, tkr</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Annat eget kapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Belopp vid periodens ingång 2018-07-01</b>	<b>500</b>	<b>90 118</b>	<b>-41 548</b>	<b>49 071</b>
Omföring av föregående års resultat		-41 548	41 548	
Årets resultat			-37 547	-37 547
<b>Belopp vid periodens utgång 2019-06-30</b>	<b>500</b>	<b>48 570</b>	<b>-37 547</b>	<b>11 523</b>
<b>Belopp vid periodens ingång 2019-07-01</b>	<b>500</b>	<b>48 570</b>	<b>-37 547</b>	<b>11 523</b>
Omföring av föregående års resultat		-37 547	37 547	
Årets resultat			-100 964	-100 964
<b>Belopp vid periodens utgång 2020-06-30</b>	<b>500</b>	<b>11 023</b>	<b>-100 964</b>	<b>-89 441</b>

# TryggHem Projekt 1 AB (publ) i korthet

## Affärsidé

TryggHems affärsidé är primärt utveckling av mark för nyproduktion av bostäder (via totalentreprenader) inom projekt som företrädesvis omfattar cirka 50-150 enheter i småhusform samt Samhällsfastigheter (vård- och trygghetsboenden).

## Mål

TryggHems målsättning är att uppnå en stabil tillväxt under de kommande åren genom kommunala markanvisningar samt förvärv av ytterligare fastighetsprojekt.

Den främsta intäktskällan för TryggHem består av försäljning av fastighetsprojekt och för respektive fastighetsprojekt eftersträvas en projektmarginal om minst 20 procent. För TryggHem eftersträvas en soliditet om minst 30 procent över tid.

## Strategi

TryggHem köper, utvecklar, bygger och säljer fastigheter för primärt bostadsändamål i Mälardalsområdet. Genom detaljplanering och specifik fastighetsutveckling, enligt väl utarbetade koncept, skapar TryggHem moderna och kvalitativa bostäder/bostadsområden.

Produktionen sker huvudsakligen genom totalentreprenader där professionella kvalitets-leverantörer på entreprenadmarknaden 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 kvalitativt boende. 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 2020 6 anställda och anlitar och har tätt samarbete med ett stort antal konsulter, arkitekter och mäklare i samtliga pågående projekt.

## Finansiell kalender

Årsredovisning	31 oktober 2020
Årsstämma	31 oktober 2020
Delårsrapport 31 december 2020	28 februari 2021

## Kontakt

Mikael Rosenberg, VD  
mikael.rosenberg@trygghem.se  
08 23 52 00 (vxl)