



TryggHem



*Träkvista Torg, Ekerö*

## DELÅRSRAPPORT

1 JULI 2019 – 31 DECEMBER 2019

# TryggHem Projekt 1 AB (publ)

## Delårsrapport 1 juli 2019 – 31 december 2019

### 1 juli 2019 till 31 december 2019 i korthet

- Nettoomsättningen uppgick till 51,8 mkr (79,1) och avser i huvudsak intäkter från successiv vinstavräkning av pågående projekt från Englamarken.
- Rörelseresultatet uppgick till -1,2 mkr (7,6). Rörelseresultatet har fortsatt framförallt påverkats av förseningar i planprocesser, samt högre produktionskostnader i pågående projekt.
- Periodens resultat uppgick till -21,9 mkr (-10,6) och påverkas negativt av höga finansiella kostnader.
- Totala tillgångar uppgick till 383,5 mkr (426,8), eget kapital 52,1 mkr (98,6) samt räntebärande skulder 284,0 mkr (279,5).

- TryggHem och Altura (NREP) har även tecknat ett samarbetsavtal rörande att utveckla fler vårdboenden tillsammans.

### Väsentliga händelser efter periodens slut

- TryggHem har erhållit ett bud avseende Bolagets projekt Levels Täby Park, och förhandlingar om en försäljning pågår.

### Fortsatt drift och framtidsutsikter

- Bolaget är beroende av att slutföra pågående diskussioner om avyttringar av projekt samt komma fram till en lösning avseende koncernens finansiering inom en 12 månaders period för att antagandet om fortsatt drift ska vara uppfyllt.

### Väsentliga händelser under perioden juli-december 2019

- TryggHem har i juli beslutat att bolaget byter fokus, strategi och delar av styrelsen. Anti Avsan utses till ny styrelseordförande. TryggHem kommer framöver fokusera på sina två primära affärsområden: "Lilleby" och "Samhällsfastigheter".
- Bolaget har träffat avtal med Altura (NREP) avseende försäljning av blivande byggrätt för vårdboende inom projektet Tråkvista Torg på Ekerö till ett joint venture ägt av parterna. Tillträdet är villkorat att lagakraftvunnen detaljplan.

## Koncernens nyckeltal

mkr	2019 jul-dec	2018 jul-dec	2017 jul-dec	2018/2019 helår	2017/2018 helår
Omsättning	51,8	79,1	24,1	132,6	115,1
Rörelseresultat	-1,2	10,8	12,8	7,1	38,0
Resultat efter finansiella poster	-21,9	-10,6	-7,4	-35,2	-6,4
Årets resultat	-21,9	-10,6	-7,4	-35,2	-6,4
Soliditet, %	13,6%	23,1%	25,2%	18,9%	25,2%
Räntetäckningsgrad, %	neg.	59,4%	63,5%	16,8%	85,6%
Skuldsättningsgrad, %	545,3%	283,3%	278,6%	376,6%	279,5%
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg	neg	neg	neg
Räntebärande skulder, mkr	284,0	279,5	301,4	278,4	305,2

## VD har ordet

TryggHem Projekt 1 AB (publ) har fortsatt fokusera på de största projekten Täby Park och Träkvista Torg på Ekerö samt en allmän renodling av projektportföljen. Vidare har koncernens två huvudsakliga koncept Lilleby och Samhällsfastigheter vidareutvecklats och affärer ingåtts.

Periodens resultat är sämre än förväntat och vi är fortsatt lidande av höga finansiella kostnader i kombination med att detaljplaneprocesser som nu är nära förestående, ännu inte kommit i mål.

### Projektportföljen

Englamarken i Skokloster är nära slutförande. 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 100 bostäder under våren.

Utvecklingen av detaljplanen på Ekerö fortskrider med förseningar och vi väntar ett antagande runt halvårsskiftet. Exploateringsavtal är under förhandling samt avtal rörande förhyrning av det vårdboende som planeras uppföras på platsen. Totalt väntas projektet omfatta ca 23 000 kvm ljus BTA.

Projektet LEVELS i Täby, vars detaljplan vann laga kraft 2018 omfattar byggrätter om drygt 40 000 kvm ljus BTA. Utbyggnad av allmän platsmark och infrastruktur slutförs i mars.

Mot bakgrund av rådande marknadsläge övervägs olika åtgärder för att minska riskexponeringen i projekten. De huvudsakliga åtgärderna avser pågående processer rörande en avyttring av Levels i Täby där vi nu erhållit flera bud, samt att diskussioner förs med olika parter rörande samarbeten kring övriga större projekt i portföljen.

Samarbetsavtal är träffat med Altura (NREP) rörande vård- och trygghetsboenden och den första affären är tecknad rörande Träkvista Torg.

### En utmanande marknad

Marknadsförutsättningarna rörande att "sälja bostadsrätter på ritning" samt finansieringsmässigt, har vänt uppåt för både för bostadsköpare liksom utvecklare under det senast kvartalet. Utsikterna på marknaden ser därför klart bättre ut än de senaste två åren, särskilt inom de segment vi valt att fokusera på.

Renodling av portföljen pågår sedan en tid för att fokusera på Lilleby och samarbetet med Altura.

Vi har dock ett beroende av att framgångsrikt komma i mål med förhandlingar om finansiering samt avyttring av projekt.

Stockholm den 28 februari 2020

Mikael Rosenberg  
VD

# Resultaträkning

Koncernen (tkr)	2018-07-01 - 2018-12-31	2018-07-01 - 2018-12-31	Helår 2018/2019
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	51 832	79 110	132 559
<b>Summa intäkter</b>	<b>51 832</b>	<b>79 110</b>	<b>132 559</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Produktion och driftskostnader	-50 252	-66 521	-117 997
Övriga externa kostnader	-2 061	-1 817	-3 352
Resultat från försäljning av fastigheter	-750	0	4 423
Resultat från andelar i intresseföretag	0	-3 200	-8 520
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 231</b>	<b>7 572</b>	<b>7 113</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	13	13
Räntekostnader och liknande resultatposter	-20 619	-18 139	-42 382
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-21 850</b>	<b>-10 554</b>	<b>-35 256</b>
Skatt på årets resultat	0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-21 850</b>	<b>-10 554</b>	<b>-35 256</b>

# Balansräkning

Koncernen (tkr)	2019-12-31	2018-12-31	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	21 255	3 290	21 235
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>21 255</b>	<b>3 290</b>	<b>21 235</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Exploaterings- och projektfastigheter	328 169	362 356	323 271
Fordringar hos koncernföretag	1 122	1 122	1 122
Kundfordringar	750	-	-
Övriga fordringar	23 628	50 521	42 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	10	-
Kassa och bank	8 557	9 459	2 532
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>362 226</b>	<b>423 468</b>	<b>369 211</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>383 481</b>	<b>426 758</b>	<b>390 446</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	500	500	500
Annat eget kapital	73 434	108 690	108 691
Periodens resultat	-21 850	-10 554	-35 256
<b>Summa eget kapital</b>	<b>52 084</b>	<b>98 636</b>	<b>73 935</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för uppskjutna skatter	10	10	10
<b>Summa avsättningar</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	-	237 603	-
Skulder till kreditinstitut	15 394	17 628	15 537
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>15 394</b>	<b>255 231</b>	<b>15 537</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Obligationslån	248 354	-	245 384
Skulder till kreditinstitut	20 285	17 248	8 284
Leverantörsskulder	22 434	2 515	1 756
Skulder till koncernföretag	2 000	1 500	1 500
Skatteskulder	0	11	140
Övriga skulder	15 538	44 804	33 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 382	6 803	10 359
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>315 993</b>	<b>72 881</b>	<b>300 964</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>383 481</b>	<b>426 758</b>	<b>390 446</b>

# Kassaflödesanalys

Koncernen (tkr)	2019-07-01 - 2019-12-31	2018-07-01 - 2018-12-31	Helår 2018/2019
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-1 231	10 772	7 113
Erlagd ränta och övriga finansiella poster	-17 650	-16 198	-32 659
Betald inkomstskatt	0	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-18 881</b>	<b>-5 426</b>	<b>-25 546</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Minskning (+)/ökning (-) av projektfastigheter	-4 898	10 593	57 637
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	17 908	-9 953	1 708
Minskning (+)/ökning (-) av rörelseskulder	58	8 005	-4 668
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-5 813</b>	<b>3 219</b>	<b>29 131</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag och intressebolag	-20	0	-17 945
Utdelning från intresseföretag	0	2 800	2 800
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-20</b>	<b>2 800</b>	<b>-15 145</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	20 000	0	2 200
Återbetalning av lån	-8 143	-5 162	-22 256
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>11 858</b>	<b>-5 162</b>	<b>-20 056</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>6 025</b>	<b>857</b>	<b>-6 070</b>
Likvida medel vid årets början	2 532	8 602	8 602
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 557</b>	<b>9 459</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			-10 554	-10 554
<b>Belopp vid periodens utgång 2018-12-31</b>	<b>500</b>	<b>108 691</b>	<b>-10 554</b>	<b>98 636</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			-21 850	-21 850
<b>Belopp vid periodens utgång 2019-12-31</b>	<b>500</b>	<b>73 435</b>	<b>-21 850</b>	<b>52 084</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 Bostads AB (publ), 556982-4187.

### Transaktioner med närstående

Under räkenskapsåret har Bolaget köpt fastighetsutvecklingstjänster från TryggHem Bostads AB och sålt fastighetsutvecklingstjänster till Smallville Holding 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 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 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. Bolagets obligationslån om 200 MSEK och 50 MNOK förfaller till betalning i maj 2020. Om koncernen inte kan genomföra avyttringar av projektfastigheter, eller på annat sätt 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.

### 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)	2019-07-01 - 2019-12-31	2018-07-01 - 2018-12-31	Helår 2018/2019
Nettoomsättning	0	0	0
Övriga externa kostnader	-303	-299	-705
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-303</b>	<b>-299</b>	<b>-705</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	15 000	0	8 700
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	13	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	-19 188	-17 921	-46 846
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-4 491</b>	<b>-18 207</b>	<b>-38 837</b>
Bokslutsdispositioner	0	0	1 290
Skatt på årets resultat	0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-4 491</b>	<b>-18 207</b>	<b>-37 547</b>

Balansrapport (tkr)	2019-12-31	2018-12-31	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	127 340	125 940	127 290
Andelar i intresseföretag	17 965	-	17 945
Fordringar hos koncernföretag	124 619	155 140	139 259
Övriga fordringar	20 200	27 311	18 342
Kassa och bank	6 104	7 177	1 459
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>296 228</b>	<b>315 568</b>	<b>304 295</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	7 033	30 864	11 524
Obligationslån	248 354	237 603	245 384
Skulder till koncernföretag	599	11 524	6 153
Övriga skulder	40 242	35 577	41 234
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>296 228</b>	<b>315 568</b>	<b>304 295</b>

Förändringar i eget kapital, tkr	Aktiekapital	Annat eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Belopp vid periodens ingång 2018-07-01</b>	<b>500</b>	<b>90 118</b>	<b>-41 548</b>	<b>49 070</b>
Omföring av föregående års resultat		-41 548	41 548	
Årets resultat			-18 207	-18 206
<b>Belopp vid periodens utgång 2018-12-31</b>	<b>500</b>	<b>48 570</b>	<b>-18 207</b>	<b>30 864</b>
<b>Belopp vid periodens ingång 2019-07-01</b>	<b>500</b>	<b>48 571</b>	<b>-37 547</b>	<b>11 524</b>
Omföring av föregående års resultat		-37 547	37 547	
Årets resultat			-4 491	-4 491
<b>Belopp vid periodens utgång 2019-12-31</b>	<b>500</b>	<b>11 024</b>	<b>-4 491</b>	<b>7 033</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 31 december 2019 6 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, +46 8 5030 1550, är Certified Adviser åt Bolaget.

## Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 30 juni 2020

31 augusti 2020

Årsredovisning 30 juni 2020

30 oktober 2020

Årsstämma 2019/2020

30 november 2020

## Kontakt

Mikael Rosenberg, VD

mikael.rosenberg@trygghem.se

0733-99 70 50