



TryggHem



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

1 JULI 2018 – 30 JUNI 2019

TryggHem Projekt 1 AB (publ)

Bokslutskommuniké 1 juli 2018 – 30 juni 2019

1 januari till 30 juni 2019 i korthet

- Nettoomsättningen uppgick till 53,4 mkr (90,9) och avser i huvudsak intäkter från successiv vinstavräkning av pågående projekt från Englamarken.
- Rörelseresultatet uppgick till -0,5 mkr (25,2). Rörelseresultatet har framförallt påverkats av förseningar i planprocesser, samt högre produktionskostnader i pågående projekt.
- Periodens resultat uppgick till -24,7 mkr (1,0) och påverkas negativt av höga finansiella kostnader.
- Totala tillgångar uppgick till 390,4 mkr (432,6), eget kapital 73,9 mkr (109,2) samt räntebärande skulder 278,4 mkr (305,2).

1 juli 2018 till 30 juni 2019 i korthet

- Nettoomsättningen uppgick till 132,6 mkr (115,1) och avser i huvudsak intäkter från successiv vinstavräkning av pågående projekt från Brandstationen i Bro och Englamarken.
- Rörelseresultatet uppgick till 7,1 mkr (38,0). Rörelseresultatet har framförallt påverkats av förseningar i planprocesser, samt högre produktionskostnader i pågående projekt.
- Periodens resultat uppgick till -35,3 mkr (-6,4) och påverkas negativt av höga finansiella kostnader.
- Totala tillgångar uppgick till 390,4 mkr (432,6), eget kapital 73,9 mkr (109,2) samt räntebärande skulder 278,4 mkr (305,2). Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för 2018/2019.

Väsentliga händelser under perioden januari-juni 2019

- TryggHems framgångsrika projekt Englamarken är slutsålt och första inflyttning påbörjades under våren 2019, samtliga bostäder i projektet väntas inflyttade i första kvartalet 2020.
- TryggHem har deltagit i etableringen av ett intressebolag, Smallville AB, som i februari tillträdde sitt första flaggskepsprojekt inom det nya konceptet Lilleby. Fastigheterna är naturskönt belägna på en strandtomt vid Mälaren i nära anslutning till Läggesta samt Mariefred. Projektet kommer omfattas av ca 100 bostäder och då detaljplanen redan vunnit laga kraft kommer bygg- och säljstart ske under året.
- Lillebys andra flaggskepsprojekt Skokloster Slottsby, i intressebolaget Smallville, har erhållit positivt planbesked från kommunstyrelsen i Håbo. Man ser nu fram emot att påbörja ett detaljplanearbete för projektet under hösten, som även avser utveckla Skokloster som besöksmål.
- TryggHem har under en längre period fört diskussioner kring ett samarbete eller avyttring av projektet Levels inom Täby Park. Dessa processer har dragit ut på tiden och TryggHem har inte möjlighet att

byggstarta projektet fullt ut givet projektets omfattning, marknadsläget samt finansiering. Arbeten med allmän platsmark som påbörjats via NCC i april 2019 fortlöper enligt plan och förväntas avslutas under första kvartalet 2020.

- TryggHem har i juni 2019 avyttrat en fastighet i Bro till intressebolaget Smallville för ett underliggande fastighetsvärde om 11 mkr.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- 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".
- TryggHem har i juli 2019 upptagit ett lån om 20 mkr för att refinansiera andra lån.

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.

Koncernens nyckeltal

mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun	Helår 2018/2019	Helår 2017/2018
Omsättning	53,4	90,9	132,6	115,1
Rörelseresultat	-0,5	25,2	7,1	38,0
Resultat efter finansiella poster	-24,7	1,0	-35,3	-6,4
Årets resultat	-24,7	1,0	-35,3	-6,4
Soliditet, %	18,9%	25,2%	18,9%	25,2%
Räntetäckningsgrad, %	neg.	104,2%	16,8%	85,6%
Skuldsättningsgrad, %	376,5%	279,5%	376,5%	279,5%
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg	neg	neg
Räntebärande skulder, mkr	278,4	305,2	278,4	305,2



LEVELS Täby Park

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 Trygghetsbostäder tagit form.

Periodens resultat är sämre än förväntat och vi är lidande av höga finansiella kostnader i kombination med detaljplaneprocesser som tar längre tid än vad som är rimligt att förvänta

Projektportföljen

Bolagets projekt Brandstationen i Bro och Lyftsaxen i Stureby har slutförts. Englamarken i Skokloster är slutsålt samt i full produktion, där mer än hälften av köparna har tillträtt sina nya bostäder. 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 hösten.

Utvecklingen av detaljplanen på Ekerö fortskrider med förseningar och vi väntar ett antagande runt årsskiftet. Ett samarbetsavtal har tecknats med kommunen som bland annat innefattar framtida 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 bygggrätter om drygt 40 000 kvm ljus BTA. Byggstart rörande allmän platsmark och infrastruktur har påbörjats.

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, samt att diskussioner förs med olika parter rörande samarbeten kring övriga större projekt i portföljen.

Vi förhandlar för närvarande om att ingå partnerskapsavtal rörande vård- och trygghetsboenden med en större fastighetsfond.

En utmanande marknad

Marknadsförutsättningarna är allmänt mer utmanande rörande att "sälja bostadsrätter på ritning" samt finansieringsmässigt, både för bostadsköpare liksom utvecklare. Det sagt bedömer vi fortsatt marknaden inom våra nya fokus segment, ha goda utsikter.

Vi har en bred projektportfölj där vissa delar avser kommersiella etableringar samt samhällsfastigheter och bostäder, som antingen kan utvecklas bostadsrätter eller hyresrätter.

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

Nya möjligheter uppkommer även i ett mer avvaktande marknadsläge, där vi fortsätter bevaka möjligheterna att identifiera nya intressanta projekt samt söker flera markanvisningar, vilka inte binder kapital.

Stockholm den 30 augusti 2019

Mikael Rosenberg

Projektportföljen

Projektnamn	Plats	Tillträde	Säljstart	Förväntat avslut	Projektstatus	Antal bostäder	Kvm BOA / LOA	Utvecklat värde, Mkr
Brandstationen	Bro	2014	2017	2019	Avslutat	72	2 500	135
Lyftsaxen	Stureby	2016	2017	2019	Avslutat	15	1 335	110
Englamarken	Skokloster	2017	2017	2020	Pågående	44	4 500	140
TT22	Trångsund	2017	2017	2020	Pågående	14	1 400	70
Mälaryn	Skokloster	2018	2020	2021	Pågående	34	3 500	110
Mariefreds Strand	Mariefred	2019	2020	2022	Pågående	100	10 000	350
LEVELS	Täby	2015	2020	2024	Detaljplan	280	32 500	1 700
Tråkvista Torg	Ekerö	2016	2020	2024	Detaljplan	140	19 000	1 045
Söderby Park	Salem	2016	2020	2021	Detaljplan	12	2 000	50
Härnevi	Bro	2017	2020	2023	Tillträdd	150	6 000	300
Skokloster Slott	Skokloster	2019	2021	2025	Detaljplan	150	15 000	500
Summa						1 011	97 735	4 510

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

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

2) Projekt Mälarym, Mariefreds Strand, Härnevi och Skokloster Slott är delägda projekt inom konceptet Lilleby där TryggHem äger 49%



Tråkvista Torg Ekerö

Resultaträkning

Koncernen (tkr)	2019-01-01 - 2019-06-30	2018-01-01 - 2018-06-30	Helår 2018/2019	Helår 2017/2018
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	53 449	90 940	132 559	115 057
Summa intäkter	53 449	90 940	132 559	115 057
Rörelsens kostnader				
Produktion och driftskostnader	-51 476	-64 570	-117 997	-82 620
Övriga externa kostnader	-1 535	-2 103	-3 352	-3 111
Resultat från försäljning av fastigheter	4 423	921	4 423	8 693
Resultat från andelar i intresseföretag	-5 320	0	-8 520	0
Rörelseresultat	-459	25 188	7 113	38 019
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	13	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-24 243	-24 175	-42 382	-44 393
Resultat före skatt	-24 702	1 013	-35 256	-6 374
Skatt på årets resultat	0	0	0	0
ÅRETS RESULTAT	-24 702	1 013	-35 256	-6 374



Brf Englamarken

Balansräkning

Koncernen (tkr)	2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag	21 235	9 290
Summa anläggningstillgångar	21 235	9 290
Omsättningstillgångar		
Exploaterings- och projektfastigheter	323 271	372 949
Fordringar hos koncernföretag	1 122	1 122
Övriga fordringar	42 286	40 578
Kassa och bank	2 532	8 602
Summa omsättningstillgångar	369 211	423 251
SUMMA TILLGÅNGAR	390 446	432 541
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	500	500
Annat eget kapital	108 691	115 065
Årets resultat	-35 256	-6 374
Summa eget kapital	73 935	109 191
Avsättningar		
Avsättning för uppskjutna skatter	10	10
Summa avsättningar	10	10
Långfristiga skulder		
Obligationslån	0	235 674
Skulder till kreditinstitut	15 537	17 823
Övriga långfristiga skulder	0	10 000
Summa långfristiga skulder	15 537	263 497
Kortfristiga skulder		
Obligationslån	245 384	0
Skulder till kreditinstitut	8 284	17 215
Leverantörsskulder	1 756	9 080
Skulder till koncernföretag	1 500	1 500
Skatteskulder	140	194
Övriga kortfristiga skulder	33 541	24 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 359	7 185
Summa kortfristiga skulder	300 964	59 843
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	390 446	432 541

Kassaflödesanalys

Koncernen (tkr)	2019-01-01 - 2019-06-30	2018-01-01 - 2018-06-30	Helår 2018/2019	Helår 2017/2018
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-3 659	25 188	7 113	38 019
Erlagd ränta och övriga finansiella poster	-16 461	-16 354	-32 659	-32 030
Betald inkomstskatt	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-20 120	8 834	-25 546	5 989
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Minskning (+)/ökning (-) av projektfastigheter	47 044	-33 171	57 637	-58 893
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	11 661	13 462	1 708	4 663
Minskning (+)/ökning (-) av rörelseskulder	-12 673	-1 234	-4 668	10 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25 912	-12 109	29 131	-37 473
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag och intressebolag	-17 945	0	-17 945	-3 290
Utdelning från intresseföretag	0	0	2 800	6 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 945	0	-15 145	2 710
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	2 200	9 500	2 200	54 000
Återbetalade lån	-17 094	-13 649	-22 256	-31 532
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 894	-4 149	-20 056	22 468
Årets kassaflöde	-6 927	-16 258	-6 070	-12 295
Likvida medel vid årets början	9 459	24 860	8 602	20 897
Likvida medel vid årets slut	2 532	8 602	2 532	8 602

Förändringar i eget kapital

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

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 2018) 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. TryggHem har avyttrat projektet Härnevi till intressebolaget Smallville Holding AB för ett underliggande fastighetsvärde om 11 mkr. 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 resultat tillväxt 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 2018 som finns tillgänglig på 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)	2018-07-01 - 2019-06-30	2017-07-01 - 2018-06-30
Nettoomsättning	0	0
Övriga externa kostnader	-705	-920
Rörelseresultat	-705	-920
Resultat från andelar i koncernföretag	3 380	-300
Räntekostnader och liknande resultatposter	-41 512	-41 668
Resultat före skatt	-38 837	-42 888
Bokslutsdispositioner	1 290	1 340
Skatt på årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	-37 547	-41 548

Balansrapport (tkr)	2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	126 540	125 890
Andelar i intresseföretag	17 945	0
Fordringar hos koncernföretag	135 297	148 320
Övriga fordringar	12 238	44 134
Kassa och bank	1 459	5 847
SUMMA TILLGÅNGAR	293 479	324 191
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	11 523	49 071
Obligationslån	245 384	235 674
Skulder till koncernföretag	6 153	13 603
Övriga skulder	30 419	25 843
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	293 479	324 191

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

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 kvalitetsleverantörer 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 2019 5 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

Årsredovisning	31 oktober 2019
Årsstämma	10 december 2019
Delårsrapport 31 december 2019	28 februari 2020

Kontakt

Mikael Rosenberg, VD
mikael.rosenberg@trygghem.se
0733-99 70 50