

ÅRSREDOVISNING

2017-07-01--2018-06-30

för

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

Innehåll

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	4
Koncernens balansräkning	5
Koncernens kassaflödesanalys	7
Moderföretagets resultaträkning	8
Moderföretagets balansräkning	9
Moderföretagets kassaflödesanalys	11
Rapport över förändring i eget kapital	12
Noter	13

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR TRYGGHEM PROJEKT 1 AB (PUBL)

Styrelsen och verkställande direktören för TryggHem Projekt 1 AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01--2018-06-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

TryggHem är specialister på fastighetsutveckling. Affärsidén grundar sig i byggnation av bostäder i Stockholmsregionen. Vårt fokus är att genomföra projekt om 20–200 bostäder för vilket vi aktivt förvärvar byggrätter.

Moderbolaget TryggHem Projekt 1 AB (publ) med säte i Stockholm har inte bedrivit någon egen verksamhet under räkenskapsåret annat än att förvärva, äga och förvalta dotterbolag inom bostadsbranschen, samt säkerställa finansiering för koncernens verksamhet.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till TryggHem Bostads AB (publ), 556982-4187, med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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. 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 95% till dags dato samt genomförd byggstart. De första tillträdena planeras ske redan i december 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 Brf Brandstationen i Bro
- Rörelseresultatet uppgick till 38,0 mkr (47,9).
- Årets resultat uppgick till -6,4 mkr (16,6).
- Totala tillgångar uppgick till 432,5 mkr (393,3), eget kapital 109,2 mkr (115,6) samt räntebärande skulder 305,2 mkr (264,0).

Väsentliga händelser under året

- TryggHem har den 4 september 2017 avyttrat fastigheterna Korsängen 20:2 och Korsängen 20:3 i centrala Enköping till HSB och SHH Bostad genom en bolagsöverlåtelse. Köpeskillingen uppgick till 45 mkr samt en tilläggs-köpeskillning om 19 mkr, som skall erläggas när ny detaljplan vunnit laga kraft.
- TryggHem har avyttrat fastigheterna Lidingö Lyftkranen 2 och Lidingö 12:195, där TryggHem ägde 51%, Köpeskillingen uppgick till 32,5 mkr och tillträdet var den 30 oktober 2017.
- TryggHem har den 1 november 2017 förvärvat fastigheterna Skokloster 14:1-14:23 för 25,5 mkr. Fastigheterna om tillsammans ca 1,7 ha är detaljplanerade för småhusbebyggelse och medger byggnation av 44 bostäder i parhusform.
- TryggHem har den 18 december 2017 uppnått en mycket viktig milstolpe när detaljplanen (DP2), som bl.a. innefattar TryggHems projekt LEVELS, antogs av Täby kommun.
- Hög uthyrningsgrad i de kommersiella delarna i projekt LEVELS.
- 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.
- TryggHem har tecknat avtal om köp av ca 70 000 kvm mark på Skoklosterhalvön med tillträde i september 2018.

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Koncernen (Tkr)	2017/2018	2016/2017	2016
Nettoomsättning	115 057	181 646	291
Rörelseresultat	38 019	47 947	-351
Resultat e. finansiella poster	-6 374	16 756	-8 093
Balansomslutning	432 541	393 316	236 269
Soliditet ⁽¹⁾	25,2%	29,4%	41,9%
Räntetäckningsgrad, ggr ⁽²⁾	85,5%	153,7%	neg
Skuldsättningsgrad, % ⁽³⁾	261,7%	224,1%	121,5%
Avkastning på eget kapital ⁽⁴⁾	neg	7,4%	neg
Räntebärande skulder, KSEK ⁽⁵⁾	285 712	263 986	120 189

⁽¹⁾ Justerat eget kapital / Balansomslutning

⁽²⁾ Rörelseresultat dividerat med räntekostnader och liknande resultatposter

⁽³⁾ Räntebärande skulder dividerat med eget kapital

⁽⁴⁾ Periodens resultat dividerat med totalt eget kapital

⁽⁵⁾ Mängden räntebärande skulder

Moderbolaget (Tkr)	2017/2018	2016/2017	2016
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat e. finansiella poster	-42 888	-9 257	-8 080
Soliditet ⁽¹⁾	15,1%	28,4%	49,0%

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Verksamheten inom TryggHem är projektrelaterad. Praktiskt taget varje projekt är unikt. Storlek, utformning, miljö och finansiering med mera - allt varierar för varje nytt projekt. Risken finns att de framarbetade koncepten för projekten bygger på felaktiga försäljningsprisantaganden, eller att koncepten inte faller marknaden i smaken. De operationella riskerna i hanteringen av projekten kan till stor del avse val av underleverantörer. Eftersom försäljningen i regel sker på ritning ställs stora krav på mäklarnas förmåga och kompetens. Val av arkitekter/projektörer är också en kritisk framgångsfaktor i projekten, liksom byggentreprenadform och byggentreprenör. Bristfällig projektering och bristfälliga upphandlingsunderlag kan leda till ökade kostnader för ändrings- och tillägsarbeten. Vidare kan stigande materialpriser fördyra projekt i olika grad beroende på entreprenadform. Finansiella risker finns i form av möjligheter att finansiera projekt till följd av en stramare kreditmarknad.

TryggHem arbetar kontinuerligt för att hantera de angivna riskerna och ställer internt höga marginalkrav på projekten redan vid förvärvstidpunkten. Beträffande upphandlade tjänster sker kontinuerligt utvärdering och kvalitetssäkring av kretsorganisationen. Ingen byggnation i projekten igångsätts normalt förrän merparten är sålt och projekten är fullt ut finansierade.

Förväntad framtida utveckling

TryggHems målsättning är att fortsätta växa de kommande åren, genom att kontinuerligt fylla på projektportföljen med lämpliga objekt samt realisera de möjligheter och värden vi har i våra pågående projekt. Vi ser en mycket stor potential i vår nuvarande projektportfölj. Kommande år kommer vi att fokusera på att fortsätta vidareutveckla samt slutföra de projekt vi har i portföljen, samtidigt som vi bevakar möjligheterna att identifiera nya intressanta projekt.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserad vinst från föregående år	90 118 322
Årets resultat	-41 547 508
	48 570 814

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	48 570 814
	48 570 814

Beträffande moderföretagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

KONCERNENS RESULTATRÄKNING		Not	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
(Tkr)				
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	4		115 057	181 646
			115 057	181 646
Rörelsens kostnader				
Produktion och driftskostnader			-82 620	-131 299
Övriga externa kostnader			-3 111	-2 913
Resultat från försäljning av projektfastigheter			8 693	513
Övriga rörelsekostnader			0	0
Rörelseresultat			38 019	47 947
Resultat från finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter			55	0
Räntekostnader och liknande kostnader	5		-44 448	-31 191
Resultat efter finansiella poster			-6 374	16 756
Skatt på årets resultat	6		0	-114
ÅRETS RESULTAT			-6 374	16 642
Hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare			-6 374	16 642

Handwritten signatures and initials:
 pu
 K
 9K
 RHE

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

KONCERNENS BALANSRÄKNING

(Tkr)	Not	2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	8	9 290	12 000
		9 290	12 000
Summa anläggningstillgångar		9 290	12 000
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	9	372 949	314 056
Fordringar hos moderföretag		1 122	11 977
Övriga fordringar	10	40 578	34 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	0	179
		414 649	360 419
Kassa och bank		8 602	20 897
Summa omsättningstillgångar		423 251	381 316
SUMMA TILLGÅNGAR		432 541	393 316

100
100
100
100

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

KONCERNBALANSRÄKNING

(Tkr)	Not	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital (500 000 aktier)		500	500
Övrigt tillskjutet kapital		106 550	106 550
Annat eget kapital inklusive årets resultat		2 141	8 515
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		109 191	115 565
Summa eget kapital		109 191	115 565
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		10	25
		10	25
Långfristiga skulder	12		
Obligationslån	13	235 674	223 256
Skulder till kreditinstitut		17 823	13 313
Övriga långfristiga skulder		10 000	0
		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
Aktuella skatteskulder		194	608
Övriga skulder		24 669	5 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	7 185	1 985
		59 843	41 157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		432 541	393 316

Handwritten signatures and initials:
 NK
 BLK
 CC
 (Other illegible marks)

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

**KONCERNENS
KASSAFLÖDESANALYS**
(Tkr)

Not	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	38 019	47 947
Erlagd ränta och övriga finansiella poster	-32 030	-24 449
Betald inkomstskatt	0	-114
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 989	23 384
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av projektfastigheter	-58 893	-112 923
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	4 663	-28 138
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	10 439	-3 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-37 802	-121 069
Investeringsverksamheten		
Förvärv av intresseföretag	-3 290	-12 000
Utdelning från intresseföretag	6 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 710	-12 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	54 000	145 055
Återbetalade lån	-31 203	-8 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	22 797	137 055
Årets kassaflöde	-12 295	3 986
Likvida medel vid årets början	20 897	16 911
Likvida medel vid årets slut	8 602	20 897

Handwritten signatures and initials:
 MR
 BHL
 K
 A

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

MODERFÖRETAGETS

RESULTATRÄKNING

(Tkr)

	Not	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	0	0
		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-920	-737
Rörelseresultat		-920	-737
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-300	21 973
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		55	215
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-41 723	-30 708
Resultat efter finansiella poster		-42 888	-9 257
Bokslutsdispositioner		1 340	906
Skatt på årets resultat	6	0	0
ÅRETS RESULTAT		-41 548	-8 351

RP
mr
K
K

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(Tkr)

	Not	2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	125 890	123 671
		125 890	123 671
Summa anläggningstillgångar		125 890	123 671
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		147 197	110 787
Fordringar hos moderföretag		1 122	11 977
Övriga fordringar	10	44 135	57 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	40
		192 454	180 784
Kassa och bank		5 847	15 010
Summa omsättningstillgångar		198 301	195 794
SUMMA TILLGÅNGAR		324 191	319 465

BLE
m
H

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (500 000 aktier)		500	500
		500	500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		90 119	98 470
Årets resultat		-41 548	-8 351
		48 571	90 119
Summa eget kapital		49 071	90 619
Långfristiga skulder	12		
Obligationslån	13	235 674	223 256
Övriga långfristiga skulder		0	0
		235 674	223 256
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15 000	0
Leverantörsskulder		0	440
Skulder till koncernföretag		13 603	0
Övriga skulder		5 000	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	5 843	150
		39 446	5 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		324 191	319 465

Mr Es R
BRE R

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

**MODERFÖRETAGETS
KASSAFLÖDESANALYS**
(Tkr)

Not	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-920	-738
Erlagd ränta och övriga finansiella poster	-29 250	-23 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-30 170	-24 703
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-12 850	-117 257
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	18 856	-707
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-24 164	-142 667
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	0	-10 039
Försäljning av dotterföretag	0	18 964
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	8 925
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	15 000	133 314
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 000	133 314
Årets kassaflöde	-9 164	-428
Likvida medel vid årets början	15 010	15 438
Likvida medel vid årets slut	5 846	15 010

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AK", "BH", and "K".

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Koncernen

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa
Vid årets ingång	500	106 550	8 515	115 565
Årets resultat			-6 374	-6 374
Vid årets slut	500	106 550	2 141	109 191

Moderbolaget

	Aktiekapital	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa
Vid årets ingång	500	98 470	-8 351	90 619
Resultatdisposition enligt beslut på årsstämma		-8 351	8 351	0
Årets resultat			-41 548	-41 548
Vid årets slut	500	90 119	-41 548	49 071

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CK", "MR", and "BKH".

NOTER

Not 1 Allmän information

TryggHem Projekt 1 AB (publ) med organisationsnummer 559046-7345 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Sturegatan 32, 114 36 Stockholm. Företaget och dess dotterföretag ("koncernens") verksamhet omfattar fastighetsutveckling och affärsidén grundar sig i byggnation av bostäder i Stockholmsregionen.

TryggHem Projekt 1 AB (publ) är ett helägt dotterbolag till TryggHem Bostads AB (publ) 556982-4187.

Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* ("K3").

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget TryggHem Projekt 1 AB (publ) och de företag över vilka moderföretaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett annat företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen av om ett bestämmande inflytande föreligger, ska hänsyn tas till innehav av finansiella instrument som är potentiellt röstberättigade och som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras till röstberättigade eget kapitalinstrument. Hänsyn ska också tas till om företaget genom agent har möjlighet att styra verksamheten. Bestämmande inflytande föreligger i normalfallet då moderföretaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 % av rösterna.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget. Se avsnitt Rörelseförvärv nedan för redovisning av förvärv och avyttring av dotterföretag.

Redovisningsprinciperna för dotterföretag överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt realiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

Minoritetsintresse

Koncernens resultat och komponenter i eget kapital är hänförligt till moderföretagets ägare och minoritetsintresse. Minoritetsintressen redovisas separat inom eget kapital i koncernbalansräkningen och i direkt anslutning till posten Årets resultat i koncernresultaträkningen. Om koncernmässigt eget kapital avseende dotterföretaget är negativt, redovisas minoritetsintresset i dotterföretaget som en fordran på minoriteten, en negativ post inom eget kapital, endast om minoriteten har en bindande förpliktelse att täcka kapitalunderskottet och har förmåga att fullgöra förpliktelsen.

Andelar i intresseföretag

Ett intresseföretag är ett företag där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande, normalt omfattar det företag där koncernen innehar 20 % - 50 % av rösterna. Andelar i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden redovisas en investering i ett intresseföretaget inledningsvis till tillgångens anskaffningsvärde. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagets resultat efter förvärvstidpunkten. Erhållna utdelningar från intresseföretaget minskar investeringens redovisade värde. Det redovisade värdet justeras även för att återspegla andra förändringar intresseföretagets eget kapital.

Andel i intresseföretagets resultat efter skatt redovisas som "Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures" i koncernens resultaträkning.

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av intäkter från fastighetsutvecklingsprojekt.

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostäder

Bolaget tillämpar successiv vinstavräkning för sina bostadsprojekt. Bolagets metod innebär att vinstavräkningen sker i två steg:

Vinstavräkning i det första steget sker i samband med det initiala detaljplanearbetet i takt med att viktiga milstolpar uppnås i form av planbesked, samråd, antagen detaljplan och slutligen laga kraft vunnen detaljplan samt när den juridiska strukturen med bostadsrättsförening för projektet skapats och projektet fått sin ekonomiska plan/kostnadskalkyl godkänd hos myndighet med en tillförlitlig ekonomisk prognos.

Vinstavräkning i det andra steget sker från och med produktionsstart enligt principerna för successiv vinstavräkning baserat på färdiaställandeerad och försäljningserad.

Övriga intäkter

Övriga intäkter avser hyresintäkter från ägda fastigheter och redovisas i den period som avses.

Utdelning och ränteintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när ägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Utländsk valuta

Moderföretagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Omräkning av poster i utländsk valuta

Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om. Valutakursdifferenser redovisas i rörelseresultatet eller som finansiell post utifrån den underliggande affärshändelsen, i den period de uppstår, med undantag för transaktioner som utgör säkring och som uppfyller villkoren för säkringsredovisning av kassaflöden eller av nettoinvesteringar.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de avser enligt effektivräntemetoden.

Personal

Koncernen har ingen anställd personal och några löner och ersättningar har ej utbetalats.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den skattemässiga balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden är hänförlig till goodwill.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för skattepliktiga temporära skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, utom i de fall koncernen kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid.

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när koncernen blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas vid det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Låneutgifter periodiseras som en del i lånets räntekostnad enligt effektivräntemetoden.

Exploaterings- och projektfastigheter

Fastigheter innehas för utveckla och avyttra bostäder såväl hyresrätter som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Redovisningsprinciper för moderföretaget

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

I samband med upprättandet av de finansiella rapporterna enligt tillämpade redovisningsprinciper måste styrelsen och företagsledningen göra vissa bedömningar och uppskattningar som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna och uppskattningarna baseras på erfarenheter och antaganden som styrelsen och företagsledningen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar och uppskattningar om andra förutsättningar uppkommer. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka de finansiella rapporterna avser i detta skede framförallt värdering av projekt- och exploateringsfastigheter.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AK", "BA", and "K".

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

Not 4 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättning per verksamhetsgren	Koncernen		Moderföretaget	
	2017/2018	2016/2017	2017/2018	2016/2017
Hysesintäkter	4 091	3 613	0	0
Intäkter från projektutveckling	110 966	178 033	0	0
Summa	115 057	181 646	0	0

Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017/2018	2016/2017	2017/2018	2016/2017
Räntekostnader	-30 059	-24 448	-29 304	-23 965
Valutakursvinster/förluster	-3 338	792	-3 338	792
Övriga finansiella kostnader	-11 051	-7 535	-9 081	-7 534
Summa	-44 448	-31 191	-41 723	-30 707

Not 6 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017/2018	2016/2017	2017/2018	2016/2017
Aktuell skatt	0	-114	0	0
Uppskjuten skatt	0	0	0	0
Skatt på årets resultat	0	-114	0	0

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017/2018	2016/2017	2017/2018	2016/2017
Redovisat resultat före skatt	-6 374	16 756	-41 548	-8 352
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (22 %)	1 402	-3 686	9 141	1 837
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-416	-2	-66	-2
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	8 650	10 338	0	4 830
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-9 636	-6 764	-9 075	-6 665
Summa	0	-114	0	0
Årets redovisade skattekostnad	0	-114	0	0

Koncernen har outnyttjade underskottsavdrag som uppgår till 81 533 tkr (38 823). Moderbolaget har outnyttjade underskottsavdrag som uppgår till 78 824 tkr (38 369). Det finns en osäkerhet om dessa underskottsavdrag kommer att utnyttjas.

Not 7 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärde	123 671	122 846
Förvärv av dotterbolag	100	9 439
Försäljning av dotterbolag	0	-9 215
Lämnade aktieägartillskott	2 420	600
Nedskrivningar	-300	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 890	123 671
Utgående redovisat värde	125 890	123 671

Företagets innehav av andelar i koncernföretag

Företagets namn	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Bokfört värde
Täby Port AB, 559015-7037	Stockholm	50 000	100%	100 500
TryggHem Ekerö 1 AB, 559052-1273	Stockholm	500	100%	300
TryggHem Ekerö 3 AB, 559060-6132	Stockholm	500	100%	9 439
TryggHem Projekt 2 AB, 559056-2756	Stockholm	500	100%	50
TryggHem Projekt X AB, 559154-6279	Stockholm	1 000	100%	100
TryggHem Fastighetsutveckling AB, 559066-6862	Stockholm	1 000	100%	100
Enträda AB, 556813-9439	Stockholm	500	100%	15 401
Summa				125 890

Handwritten signatures and initials:
BKE
W
U
K
M

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

Not 8 Andelar i intresseföretag

	Koncernen	
	2017-06-30	2016-06-30
Ingående anskaffningsvärde	12 000	0
Förvärv	3 290	12 000
Erhållen utdelning	-6 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 290	12 000
Utgående redovisat värde	9 290	12 000

Företagets innehav av andelar i koncernföretag

Företagets namn	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Bokfört värde
Lyftsaxen Projektutveckling AB, 559086-0960	Stockholm	400	40%	6 000
Reservplan C AB, 559068-7215	Stockholm	50 000	33%	3 290
Summa				9 290

Not 9 Exploaterings- och projektfastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-06-30	2017-06-30	2018-06-30	2017-06-30
Ingående värde	314 056	201 133	0	0
Förvärv och pågående projektutveckling	130 379	134 923	0	0
Försäljning	-71 486	-22 000	0	0
Summa	372 949	314 056	0	0

Not 10 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-06-30	2017-06-30	2018-06-30	2017-06-30
Erlagd handpenning förvärv	6 398	3 320	6 398	3 320
Fordringar hos bostadsrättsföreningar	3 500	16 437	27 600	40 210
Fordringar för tilläggsköpeskillingar sålda projekt	19 000	0	0	0
Övriga poster	11 680	14 450	10 137	14 450
Summa	40 578	34 207	44 135	57 980

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-06-30	2017-06-30	2018-06-30	2017-06-30
Övriga poster	0	179	0	40
Summa	0	179	0	40

Not 12 Långfristiga skulder

Ingen del av bolagets långfristiga skulder förfaller senare än fem år efter balansdagen.

Not 13 Obligationslån

Utestående obligationslån per den 30 juni 2018 uppgick till 200 000 kSEK och 50 000 kNOK.

- Obligationerna har en löptid om cirka fyra (4) år och återbetalningsdag för obligationslånet är den 20 maj 2020.
- Obligationerna löper med en fastställd årlig nominell ränta om 10,50 %, där ränteutbetalningar sker kvartalsvis i efterskott. Ränteförfallodagarna är den 30 mars, 30 juni, 30 september och 30 december varje år med den 30 september 2016 som den första ränteförfallodagen

Säkerheterna för obligationslånet består dels av en aktiepant i samtliga utestående aktier i Emittenten, dels av ett borgensåtagande som för egen skuld (proprieborgen) av moderbolaget TryggHem Bostads AB (publ).

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-06-30	2017-06-30	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	5 935	319	5 693	0
Förutbetalda intäkter	484	602	0	0
Övriga poster	766	1 064	150	150
Summa	7 185	1 985	5 843	150

Not 15 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-06-30	2017-06-30	2018-06-30	2017-06-30
För skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	114 000	53 586	0	0
Övriga ställda säkerheter	15 000	0	15 000	0
Summa	129 000	53 586	15 000	0

Not 16 Eventualförpliktelser

TryggHem Projekt 1 AB har ställt en moderbolagsborgen till Upplands-Bro kommun om 4 000 (4 000) för förpliktelser enligt exploateringsavtal avseende Brf Brandstationen Härnevi.

Not 17 Revisionsarvode

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017/2018	2016/2017	2017/2018	2016/2017
Deloitte AB				
revisionsuppdrag	200	200	100	100
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0	0	0
skatterådgivning	0	0	0	0
övriga tjänster	0	0	0	0
Summa	200	200	100	100

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 18 Händelser efter balansdagen

Det har inte skett några väsentliga händelser efter balansdagen.

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

Not 19 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att medel till årsstämman förfogande 48 570 814 kronor balanseras i ny räkning.

Stockholm den 15 oktober 2018



Hans Liljeblad
Styrelseordförande



Jan Arpi



Björn Hårderup



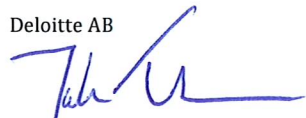
Lars Kristiansson



Mikael Rosenberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 oktober 2018

Deloitte AB



Johan Telander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i TryggHem Projekt 1 AB (publ)
organisationsnummer 559046-7345

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för TryggHem Projekt 1 AB (publ) för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av TryggHem Projekt 1 AB (publ)s finansiella ställning per den 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till TryggHem Projekt 1 AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en

revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för TryggHem Projekt 1 AB (publ) för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till TryggHem Projekt 1 AB (publ) enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 15/10 2018

Deloitte AB

Johan Telander
Auktoriserad revisor