



TryggHem



DELÅRSRAPPORT

JULI – DECEMBER 2017

# TryggHem Projekt 1 AB (publ)

## Delårsrapport 1 juli - 31 december 2017

### Juli-december 2017 i korthet

- Nettoomsättningen uppgick till 24,1 mkr (61,1) och avser i huvudsak intäkter från successiv vinstavräkning av pågående projekt.
- Rörelseresultatet uppgick till 12,8 mkr (18,7).
- Periodens resultat uppgick till -7,4 mkr (4,0).
- Totala tillgångar uppgick till 429,1 mkr (368,0), eget kapital 108,2 mkr (102,9) samt räntebärande skulder 301,4 mkr (255,8).

### Väsentliga händelser under perioden juli-december 2017

- 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 tilläggsköpeskillning 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.

### Väsentliga händelser efter periodens slut

- Inga väsentliga händelser efter periodens slut.

## Koncernens nyckeltal

mkr	2017 jul-dec	2016 jul-dec
Omsättning	24,1	61,1
Rörelseresultat	12,8	18,7
Resultat efter finansiella poster	-7,4	4,0
Årets resultat	-7,4	4,0
Soliditet, %	25,2%	28,0%
Räntetäckningsgrad, %	63,5%	126,8%
Skuldsättningsgrad, %	278,6%	248,6%
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg
Räntebärande skulder, mkr	301,4	255,8

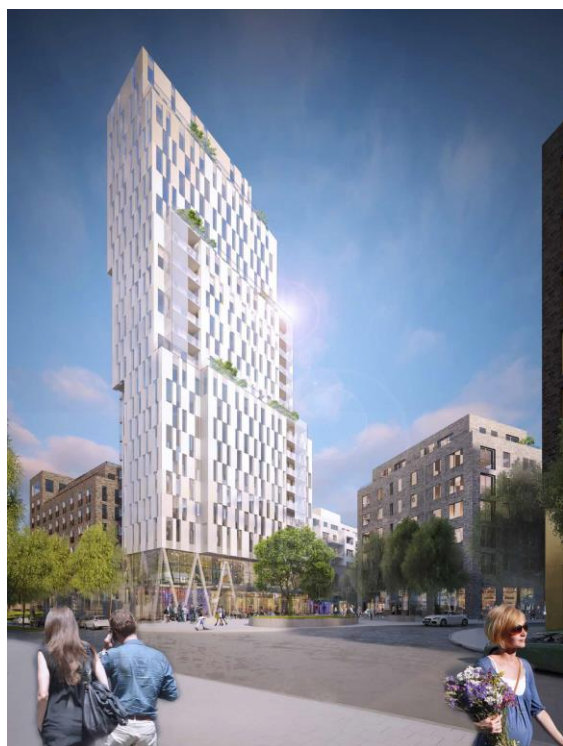
## VD har ordet

### Viktig milstolpe när detaljplan antogs i Täby

Vi har inom TryggHem Projekt 1 AB (publ) fokuserat på den fortsatta utvecklingen av våra viktigaste projekt i Täby och på Ekerö.

TryggHem nådde en mycket viktig milstolpe när Detaljplan 2 inom Täby Park, det tidigare galoppfältet, antogs av kommunfullmäktige i Täby den 18 december 2017. TryggHems projekt, benämnt LEVELS, omfattar byggrätter om drygt 40 000 kvm ljus BTA samt ca 15 000 kvm garage. En stor del av bostäderna i projektet inryms i vad som kommer bli nordöstra Stockholms högsta bostadshus om 23 våningar, ett nytt landmärke med vidsträckt utsikt. Uthyrningen av de kommersiella ytorna inom projektet har fortlöpt mycket väl och vi är glada att ha kunnat attrahera starka aktörer såsom Apoteket, Attendo, Axfood (Hemköp) och Nordic Wellness.

På Ekerö har projektet nya Träkvista Torg passerat Samrådsstadiet. Förväntad byggrättsvolym uppgår f.n. till runt 22 000 kvm fördelat över både bostäder och kommersiella lokaler.



### Projektportföljen

Under hösten 2017 har vi genomfört två strategiska avyttringar av projekt i Enköping och på Lidingö.

Vi har även kompletterat projektportföljen med förvärv av ett par mindre projekt, bl.a. i Skokloster, Upplands-Bro samt ett delägt projekt i Huddinge.

Bolagets pågående projekt Brf Brandstationen i Bro och Brf Lyftsaxen, i vilka ca 95% av de 86 bostäderna är sålda, är i full produktion enligt plan.

### Nya möjligheter på avvaktande marknad

Marknadsförutsättningarna bedöms fortsatt på lång sikt vara goda, i synnerhet i Stockholmsregionen. Vi har dock som övriga aktörer på marknaden känt av en mer avvaktande marknad under hösten. Vi fokuserar på att utveckla våra projekt vidare och anpassa dessa efter marknadsläget för att kunna erbjuda attraktiva, prisvärda bostäder i segment där det finns god efterfrågan. Vi har också en stor flexibilitet i vår projektportfölj, där vissa delar avser kommersiella etableringar och andra bostäder, som antingen kan utvecklas som bostadsrätter eller hyresrätter.

Nya möjligheter kommer även att uppstå i ett mer avvaktande marknadsläge, där vi kommer fortsätta bevaka möjligheterna att identifiera nya intressanta projekt.

Stockholm den 28 februari 2018

Mikael Rosenberg  
VD

## Projektportföljen

Projektnamn	Plats	Tillträde	Säljstart	Förväntat avslut	Projekt-status	Antal bostäder	Kvm BOA / LOA	Utvecklat värde, Mkr
Brandstationen	Bro	2014	2017	2018	Pågående	72	2 500	135
Lyftsaxen	Stureby	2016	2017	2018	Pågående	15	1 335	110
Englamarken	Skokloster	2017	2017	2019	Pågående	44	4 500	140
TT22	Huddinge	2017	2017	2019	Pågående	14	1 400	70
LEVELS	Täby	2015	2018	2022	Detaljplan	280	32 500	2 000
Träkvista Torg	Ekerö	2016	2019	2022	Detaljplan	140	19 000	1 045
Söderby Park	Salem	2016	2019	2020	Detaljplan	36	3 500	110
Härnevi	Bro	2017	2020	2022	Detaljplan	150	6 000	300
Mälärhöjden	Mälärhöjden	2017	2020	2023	Ej tillträtt	70	6 000	500
<b>Summa</b>						<b>821</b>	<b>76 735</b>	<b>4 410</b>

<sup>1)</sup> Projekt Lyftsaxen är ett delägt projekt där TryggHem äger 40%

<sup>2)</sup> Projekt TT22 är ett delägt projekt där TryggHem äger 33%



Träkvista Torg

# Resultaträkning

tkr	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2017-07-01 - 2017-12-31	2016-07-01 - 2016-12-31	2017-07-01 - 2017-12-31	2016-07-01 - 2016-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>				
Nettoomsättning	24 117	61 095	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>24 117</b>	<b>61 095</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Produktion och driftskostnader	-18 050	-41 475	0	0
Övriga externa kostnader	-1 008	-929	-304	-148
Resultat från försäljning av fastigheter	7 772	0	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>12 831</b>	<b>18 691</b>	<b>-304</b>	<b>-148</b>
Räntekostnader och liknande resultatposter	-20 218	-14 738	-18 108	-14 424
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-7 387</b>	<b>3 953</b>	<b>-18 412</b>	<b>-14 572</b>
Skatt på årets resultat	0	0	0	0
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-7 387</b>	<b>3 953</b>	<b>-18 412</b>	<b>-14 572</b>



Brf Englamarken i Skoklister

# Balansräkning

tkr	Koncernen 2017-12-31	Koncernen 2017-06-30	Moderbolaget 2017-12-31	Moderbolaget 2017-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Andelar i koncernföretag	-	-	123 671	123 671
Andelar i intresseföretag	9 290	12 000	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>9 290</b>	<b>12 000</b>	<b>123 671</b>	<b>123 671</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Exploaterings- och projektfastigheter	339 778	314 056	-	-
Fordringar hos koncernföretag	13 227	11 977	157 586	110 787
Övriga fordringar	41 895	34 207	40 010	69 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40	179	40	40
Kassa och bank	24 860	20 897	15 095	15 010
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>419 800</b>	<b>381 316</b>	<b>212 731</b>	<b>195 794</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>429 090</b>	<b>393 316</b>	<b>336 402</b>	<b>319 465</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
Aktiekapital	500	500	500	500
Annat eget kapital	115 065	98 423	90 118	98 470
Periodens resultat	-7 387	16 642	-18 412	-8 351
<b>Summa eget kapital</b>	<b>108 178</b>	<b>115 565</b>	<b>72 206</b>	<b>90 619</b>
<b>Avsättningar</b>				
Avsättning för uppskjutna skatter	25	25	-	-
<b>Summa avsättningar</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Obligationslån	227 796	223 256	227 796	223 256
Skulder till kreditinstitut	20 098	13 313	-	-
Övriga långfristiga skulder	10 000	0	-	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>257 894</b>	<b>236 569</b>	<b>227 796</b>	<b>223 256</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	25 997	22 417	15 000	-
Leverantörsskulder	10 938	3 229	-	440
Skulder till koncernföretag	1 500	7 500	11 000	-
Skatteskulder	211	608	-	-
Övriga skulder	17 672	5 418	5 000	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 675	1 985	5 400	150
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>62 993</b>	<b>41 157</b>	<b>36 400</b>	<b>5 590</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>429 090</b>	<b>393 316</b>	<b>336 402</b>	<b>319 465</b>

# Kassaflödesanalys

tkr	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2017-07-01 - 2017-12-31	2016-07-01 - 2016-12-31	2017-07-01 - 2017-12-31	2016-07-01 - 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat	12 831	18 691	-304	-148
Erlagd ränta och övriga finansiella poster	-15 676	-14 738	-13 567	-14 424
Betald inkomstskatt	0	0	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 845</b>	<b>3 953</b>	<b>-13 871</b>	<b>-14 572</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Minskning (+)/ökning (-) av projektfastigheter	-25 722	-65 906	-	-
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	-8 799	-16 552	-16 854	-63 756
Minskning (+)/ökning (-) av rörelseskulder	12 002	-7 846	15 810	-1 147
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-25 364</b>	<b>-86 351</b>	<b>-14 915</b>	<b>-79 475</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av dotterföretag och intressebolag	-3 290	-12 000	0	-9 274
Utdelning från intresseföretag	6 000	0	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>2 710</b>	<b>-12 000</b>	<b>0</b>	<b>-9 274</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån	44 500	135 581	15 000	124 374
Återbetalning av lån	-17 883	0	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>26 617</b>	<b>135 581</b>	<b>15 000</b>	<b>124 374</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 963</b>	<b>37 230</b>	<b>85</b>	<b>35 625</b>
Likvida medel vid årets början	20 897	16 911	15 010	15 438
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>24 860</b>	<b>54 141</b>	<b>15 095</b>	<b>51 764</b>

## Förändringar i eget kapital

Koncernen, tkr	Aktiekapital	Annat eget kapital	Periodens resultat	Summa eget kapital
<b>Belopp vid periodens ingång 2017-07-01</b>	<b>500</b>	<b>106 550</b>	<b>8 515</b>	<b>115 565</b>
Omföring av föregående års resultat		8 515	-8 515	
Periodens resultat			-7 387	-7 387
<b>Belopp vid periodens utgång 2017-12-31</b>	<b>500</b>	<b>115 065</b>	<b>-7 387</b>	<b>108 178</b>

Moderbolaget, tkr	Aktiekapital	Annat eget kapital	Periodens resultat	Summa eget kapital
<b>Belopp vid periodens ingång 2017-07-01</b>	<b>500</b>	<b>98 470</b>	<b>-8 351</b>	<b>90 619</b>
Omföring av föregående års resultat		-8 351	8 351	
Periodens resultat			-18 412	-18 412
<b>Belopp vid periodens utgång 2017-12-31</b>	<b>500</b>	<b>90 118</b>	<b>-18 412</b>	<b>72 207</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 2017) 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. 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 2017 som finns tillgänglig på [www.trygghem.se](http://www.trygghem.se)

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



# TryggHem Projekt 1 AB i korthet

## Affärsidé

TryggHems affärsidé är nyproduktion samt förädling av befintliga fastigheter till bostäder genom fastighetsprojekt som företrädesvis omfattar cirka 20-200 enheter.

## Mål

TryggHems målsättning är att uppnå en kraftig tillväxt under de fem kommande åren genom förvärv av ytterligare fastighetsprojekt samt genom att bredda nuvarande organisation.

Den främsta intäktskällan för TryggHem består av försäljning av fastighetsprojekt och för respektive fastighetsprojekt eftersträvas en projektmarginal om lägst 25 procent. För TryggHem eftersträvas en soliditet om lägst 30 procent.

## Strategi

TryggHem köper, utvecklar, bygger och säljer fastigheter för primärt bostadsändamål och sekundärt kontorsändamål i Mälardalsområdet. Genom utveckling av fastigheter där verksamheter som exempelvis industri-, kontors-, eller boendeverksamhet tidigare bedrivits, skapar TryggHem moderna och kvalitativa bostäder genom nybyggnation och konvertering.

Nyproduktion och fastighetsutveckling sker huvudsakligen genom totalentreprenad där respekterade och professionella externa kvalitetsleverantörer på fastighetsmarknaden anlitas, vilket möjliggör ett effektivt kapitalutnyttjande, begränsar risk och ger skalfördelar.

## TryggHems projektprocess

Projektprocessen har sin startpunkt i en bebyggd eller obebyggd fastighet, med möjlighet att uppföra ny eller alternativt förädla en befintlig byggnad som kan erbjuda ett högklassigt boende och lokaler. TryggHem söker aktivt efter nya projekt och när rätt möjlighet påträffas upprättas noggranna investeringskalkyler och projektplaner. En granskning genomförs av såväl fastighet som bolag och finansiering säkerställs. Samtidigt påbörjas utvecklingen av ett specifikt projekt för den aktuella fastigheten. TryggHem genererar kassaflöden i huvudsak genom försäljning av fastighetsprojekt genom antingen försäljning av bostadsrätter eller försäljning av fastighetsägande dotterbolag.

## Organisation

TryggHem har sitt säte och huvudkontor i Stockholm. Organisationen består av medarbetare med en bred bakgrund och erfarenhet inom projektutveckling, byggledning, byggnation och konstruktion, bostadsförsäljning och ekonomi. TryggHem har per den 31 december 2017 13 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 är Certified Adviser åt Bolaget.

## Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 30 juni 2018  
Årsredovisning

31 augusti 2018  
oktober 2018

## Kontakt

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

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