TryggHem



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

1 JULI 2016 – 30 JUNI 2017

TryggHem Projekt 1 AB (publ)

Bokslutskommuniké 1 juli 2016 – 30 juni 2017

1 januari till 30 juni 2017 i korthet

- Nettoomsättningen uppgick till 120,6 mkr (0,3) och avser i huvudsak intäkter från successiv vinstavräkning av pågående projekt.
- Rörelseresultatet uppgick till 29,2 mkr (-0,3).
- Periodens resultat uppgick till 12,7 mkr (-8,1).
- Totala tillgångar uppgick till 393,1 mkr (236,3), eget kapital 115,6 mkr (98,9) samt räntebärande skulder 264,0 mkr (120,2).

Väsentliga händelser under perioden januari-juni 2017

- TryggHem har ingått ett joint venture och förvärvat en fastighet vid Gåshaga, Lidingö.
- Ekerö kommun har fattat samrådsbeslut gällande Träkvista Torg.
- Täby Torn har passerat granskningsfasen och detaljplan förväntas antas av Täby kommun inom kort.
- TryggHem har avyttrat en projektfastighet i Enköping med tillträde den 29 juni 2017 för 22 mkr samt eventuell tilläggsköpeskilling.

1 juli 2016 till 30 juni 2017 i korthet

- Nettoomsättningen uppgick till 181,6 mkr (0,3) och avser i huvudsak intäkter från successiv vinstavräkning av pågående projekt.
- Rörelseresultatet uppgick till 48,0 mkr (-0,3).
- Periodens resultat uppgick till 16,6 mkr (-8,1).
- Totala tillgångar uppgick till 393,1 mkr (236,3), eget kapital 115,6 mkr (98,9) samt räntebärande skulder 264,0 mkr (120,2).

Väsentliga händelser efter periodens slut

- TryggHem har tecknat avtal om försäljning av fastigheterna Lidingö Lyftkranen 2 och Lidingö 12:195, där TryggHem äger 51%, genom en bolagsöverlåtelse. Köpeskillingen uppgår till 32,5 miljoner kronor och tillträdet är avtalat till den 30 oktober 2017.

Koncernens nyckeltal

mkr	2017 jan-jun	2016 jan-jun	Helår 2016/2017	Helår 2016
Omsättning	120,6	0,3	181,6	0,3
Rörelseresultat	29,2	-0,3	48,0	-0,3
Resultat efter finansiella poster	12,8	-8,1	16,8	-8,1
Årets resultat	12,7	-8,1	16,6	-8,1
Soliditet, %	29,4%	44,2%	29,4%	44,2%
Räntetäckningsgrad, %	177,8%	neg	153,7%	neg
Skuldsättningsgrad, %	228,4%	126,1%	228,4%	126,1%
Avkastning på eget kapital, %	22,0%	neg	14,4%	neg
Räntebärande skulder, mkr	264,0	120,2	264,0	120,2

VD har ordet

Fortsatt positiv utveckling enligt plan

TryggHem Projekt 1 AB (publ) har haft en fortsatt positiv utveckling under 2017 där utvecklingen av våra stora projekt Täby Torn och Träkvista Torg fortlöpt enligt plan. TryggHem har dessutom genomfört lyckade avyttringar av projektfastigheter i Enköping och på Lidingö för att konsolidera verksamheten och kunna fokusera än mer på våra viktigaste projekt i Täby och på Ekerö. Bolagets 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.

Marknad
Marknaden är alltjämt stark och det finns goda affärsmöjligheter för transaktioner på fastighetsmarknaden. TryggHem har fått ett bra kvitto på att vår verksamhet och strategi fungerar med framgångsrika transaktioner, samt lyckade försäljningsprocesser där vi nu gått vidare till produktion av våra projekt i Bro och Stureby.

Spännande tillväxtmöjligheter
Marknadsförutsättningarna är fortsatt mycket goda, i synnerhet i Stockholms-regionen med kontinuerlig inflyttning. Ett gynnsamt ränteläge gör att möjligheterna för framgångsrika projekt är fortsatt mycket goda, då efterfrågan och prisläget på bostadsrätter är på höga nivåer.

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.

Stockholm den 31 augusti 2017

Mikael Rosenberg
VD



Träkvista Torg

Projektportföljen

Projetknamn	Plats	Tillträde	Säljstart	Förväntat avslut	Projekt-status	Antal bostäder	Kvm BOA / LOA	Utvecklat värde, Mkr
Brandstationen	Bro	2014	2017	2018	Produktion	72	2 500	135
Lyftsaxen [1)]	Stureby	2016	2017	2018	Produktion	15	1 335	110
Korsängen	Enköping	2015	2017	2019	Detaljplan	105	7 600	300
Söderby Park	Salem	2016	2018	2020	Detaljplan	36	3 500	110
Träkvista Torg	Ekerö	2016	2018	2020	Detaljplan	140	19 000	1 045
Täby Torn	Täby	2015	2017	2022	Detaljplan	280	32 500	2 000
Mälarhöjden	Mälarhöjden	2017	2020	2023	Ej tillträtt	70	6 000	500
Härnevi	Bro	2017	2019	2021	Ej tillträtt	150	6 000	300
Summa						**868**	**77 435**	**4 500**

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



Brf Lyftsaxen i Stureby

Resultaträkning

Koncernen (tkr)	2017-01-01 - 2017-06-30	2016-01-12 - 2016-06-30	Helår 30 jun 2017	Helår 30 jun 2016
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	120 551	291	181 646	291
Summa intäkter	**120 551**	**291**	**181 646**	**291**
Rörelsens kostnader				
Produktion och driftskostnader	-89 824	0	-131 299	0
Övriga externa kostnader	-1 984	-642	-2 913	-642
Resultat från försäljning av fastigheter	513	0	513	0
Rörelseresultat	**29 256**	**-351**	**47 947**	**-351**
Räntekostnader och liknande resultatposter	-16 453	-7 742	-31 191	-7 742
Resultat före skatt	**12 803**	**-8 093**	**16 756**	**-8 093**
Skatt	-114	-34	-114	-34
PERIODENS RESULTAT	**12 689**	**-8 127**	**16 642**	**-8 127**



Täby Torn

Balansräkning

Koncernen (tkr)	2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag	12 000	0
Summa anläggningstillgångar	**12 000**	**0**
Omsättningstillgångar		
Exploaterings- och projektfastigheter	314 056	201 133
Fordringar hos koncernföretag	11 977	15 916
Övriga fordringar	34 207	2 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179	26
Kassa och bank	20 897	16 911
Summa omsättningstillgångar	**381 316**	**236 269**
SUMMA TILLGÅNGAR	**393 316**	**236 269**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	500	500
Annat eget kapital	98 423	106 550
Årets resultat	16 642	-8 127
Summa eget kapital	**115 565**	**98 923**
Avsättningar		
Avsättning för uppskjutna skatter	25	23
Summa avsättningar	**25**	**23**
Långfristiga skulder		
Obligationslån	223 256	96 544
Skulder till kreditinstitut	13 313	8 645
Övriga långfristiga skulder	0	5 000
Summa långfristiga skulder	**236 569**	**110 189**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	22 417	10 000
Leverantörsskulder	3 229	1 855
Skulder till koncernföretag	7 500	12 500
Skatteskulder	608	282
Övriga kortfristiga skulder	5 418	656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 985	1 841
Summa kortfristiga skulder	**41 157**	**27 134**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**393 316**	**236 269**

Kassaflödesanalys

Koncernen (tkr)	2017-01-01 - 2017-06-30	2016-01-12 - 2016-06-30	Helår 30 jun 2017	Helår 30 jun 2016
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	29 256	-351	47 947	-351
Erlagd ränta och övriga finansiella poster	-9 711	-7 742	-24 449	-7 742
Betald inkomstskatt	-114	-11	-114	-11
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**19 431**	**-8 104**	**23 384**	**-8 104**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Minskning (+)/ökning (-) av projektfastigheter	-47 017	-201 133	-112 923	-201 133
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	-11 586	-18 225	-28 138	-18 225
Minskning (+)/ökning (-) av rörelseskulder	4 454	17 134	-3 392	17 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-34 718**	**-210 328**	**-121 069**	**-210 328**
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag och intressebolag	0	0	-12 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**	**-12 000**	**0**
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	0	500		500
Upptagna lån	9 474	120 189	145 055	120 189
Återbetalade lån	-8 000	0	-8 000	0
Erhållet aktieägartillskott	0	106 550	0	106 550
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 474**	**227 239**	**137 055**	**227 239**
Periodens kassaflöde	**-33 244**	**16 911**	**3 986**	**16 911**
Likvida medel vid årets början	54 141	0	16 911	0
Likvida medel vid årets slut	**20 897**	**16 911**	**20 897**	**16 911**

Förändringar i eget kapital

Koncernen, tkr	Aktiekapital	Annat eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid periodens ingång 2016-07-01	**500**	**106 550**	**-8 127**	**98 923**
Omföring av föregående års resultat		-8 127	8 127	
Periodens resultat			16 642	16 642
Belopp vid periodens utgång 2017-06-30	**500**	**98 423**	**16 642**	**115 565**

Moderbolaget, tkr	Aktiekapital	Annat eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid periodens ingång 2016-07-01	**500**	**106 550**	**-8 080**	**98 970**
Omföring av föregående års resultat		-8 080	8 080	
Årets resultat			-8 352	-8 352
Belopp vid periodens utgång 2017-06-30	**500**	**98 470**	**-8 352**	**90 618**

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 2016) 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 TryggHem Projekt 1 AB förvärvat intressebolaget Lyftsaxen Projekt-utveckling AB från TryggHem Bostads AB. TryggHem Bostads AB bedriver även fastighetsutvecklingstjänster som vidare-faktureras till respektive projekt. 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 koncernen står inför. Vid bedömning av TryggHems framtida utveckling är det av vikt att vid sidan av potentiell resultattillväxt 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 koncernens risker hänvisas till årsredovisningen för 30 juni 2016 som finns tillgänglig på 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

Moderbolaget

Resultaträkning (tkr)	2016-07-01 - 2017-06-30	2016-01-12 - 2016-06-30
Nettoomsättning	0	0
Övriga externa kostnader	-738	-352
Rörelseresultat	**-738**	**-352**
Resultat från försäljning av koncernföretag	21 973	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-30 493	-7 728
Resultat före skatt	**-9 258**	**-8 080**
Bokslutsdispositioner	906	
Skatt	0	0
ÅRETS RESULTAT	**-8 352**	**-8 080**

Balansräkning (tkr)	2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	123 671	122 846
Fordringar hos koncernföretag	110 786	62 477
Övriga fordringar	69 997	1 050
Kassa och bank	15 010	15 438
SUMMA TILLGÅNGAR	**319 464**	**201 811**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	90 618	98 970
Obligationslån	223 256	96 544
Övriga skulder	5 590	6 297
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**319 464**	**201 811**

TryggHem Projekt 1 AB (publ) i korthet

Affärside
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 fastighetsutveckling 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 30 juni 2017 12 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

Årsredovisning	oktober 2017
Delårsrapport 31 december 2017	28 februari 2018

Kontakt

Mikael Rosenberg, VD	Marcus Lindahl, CFO
mr@trygghem.se	mlindahl@trygghem.se
0709-99 70 50	0736-20 70 67