

ÅRSREDOVISNING

2020-07-01 - 2021-12-31

för

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens balansräkning	6
Koncernens kassaflödesanalys	8
Moderföretagets resultaträkning	9
Moderföretagets balansräkning	10
Moderföretagets kassaflödesanalys	12
Rapport över förändring i eget kapital	13
Noter	14

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överrens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen för moderföretaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

29 december 2022

Stockholm den *29 december 2022*


Lars Kristiansson

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 2020-07-01 - 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

TryggHem är specialister på fastighetsutveckling. Affärsidén grundar sig i utveckling av byggrätter samt nyproduktion av bostäder i Stockholmsregionen. Fokus är att genomföra projekt om 20–200 bostäder.

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 dotterbolag till TryggHem Projekt Holding AB, 556982-4187, med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

TryggHem Projekt 1 AB (publ) har under perioden fokuserat på försäljning av projektet Träkvista Torg på Ekerö. Koncernens negativa resultat är hänförligt höga finansiella kostnader. Bolaget har förlängt räkenskapsår till kalenderår som omfattar 18 månader.

1 juli 2020 till 31 december 2021 i korthet

- Nettoomsättningen uppgick till 2,3 mkr (79,9) och avser i hyresintäkter
- Rörelseresultatet uppgick till 22,1 mkr (-124,6). Rörelseresultatet är i huvudsak påverkat av avyttringen av del av Träkvista Torg på Ekerö.
- Periodens resultat uppgick till -13,2 mkr (-165,2) och påverkas av förlusten vid avyttringen av projektet på Täby Park samt av höga finansiella kostnader.
- Totala tillgångar uppgick till 150,6 mkr (200,7), eget kapital -5,0 mkr (-91,2) samt räntebärande skulder 111,9 mkr (260,7).
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för 2020/2021.

Väsentliga händelser under året

- TryggHem har genom ett skriftligt förfarande omförhandlat sitt obligationslån. Utfallet innebär i korthet att 100 mkr tillförts Bolaget i Eget Kapital (genom en Kvittningsemission), en partiell amortering har genomförts om 40 mkr samt en förlängning av resterande obligationer görs med 3 år (till den 20 maj 2023).
- TryggHems detaljplan för nya Träkvista Torg har antagits av Ekerö kommunfullmäktige i december 2020 och därefter vunnit laga kraft. Detaljplanen för Träkvista Torg omfattar drygt 23 000 kvm BTA och innehåller både bostäder och samhällsservice bl.a. i form av ett vårdboende, vårdcentral samt handel. En avyttring av en del har skett under året.

Fortsatt drift och framtidsutsikter

- Bolaget är fortsatt beroende av att avtalade avyttringar av dess fastigheter på Ekerö kan slutföras då det är villkorade av en pågående fastighetsreglering. Om dessa transaktioner ej kan genomföras, eller Bolaget på annat sätt kan omförhandla sin befintliga finansiering, kan det finnas betydande osäkerhet kring koncernens fortsatta drift.

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

2023010306957

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Koncernen (Tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	4 817	79 939	132 559	115 057
Rörelseresultat	22 101	-124 590	7 113	38 019
Resultat e. finansiella poster	-13 152	-165 151	-35 256	-6 374
Balansomslutning	149 799	200 675	390 446	432 541
Soliditet ⁽¹⁾	neg.	neg.	18,9%	25,2%
Räntetäckningsgrad, % ⁽²⁾	62,2%	neg.	16,8%	85,5%
Skuldsättningsgrad, % ⁽³⁾	neg.	neg.	376,6%	261,7%
Avkastning på eget kapital ⁽⁴⁾	neg.	neg.	neg.	neg.
Räntebärande skulder, KSEK ⁽⁵⁾	111 890	260 738	278 405	285 712

⁽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)	2020/2021	2019/2020	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat e. finansiella poster	7 983	-101 485	-38 837	-42 888
Soliditet ⁽¹⁾	13,3%	neg	3,8%	15,1%

¹ Koncernens redovisade kapital är negativt. Intäkter från koncerns avyttringar av projekt redovisas vid frånträdet. Moderbolaget och samtliga dotterbolag redovisar positivt eget kapital.

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 byggtreprenadform och byggtreprenör. Bristfällig projektering och bristfälliga upphandlingsunderlag kan leda till ökade kostnader för ändrings- och tilläggsarbeten. Vidare kan stigande materialpriser fördyra projekt i olika grad beroende på entreprenadform. Bolaget har finansiell riskexponering då del av obligationslånet är i NOK.

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 erhållas. Bolaget är fortsatt beroende av att avtalade avyttringar av dess fastigheter på Ekerö kan slutföras. Om dessa transaktioner ej kan genomföras, eller Bolaget inte heller på annat sätt kan omförhandla befintlig finansiering eller 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.

Förväntad framtida utveckling

TryggHem avser slutföra projektet Träkvista Torg på Ekerö i olika samarbetsformer eller genom delvisa avyttringar samt förvalta Bolagets intressen i Smallville AB.

VA.

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserad vinst från föregående år	-89 940 629
Överkursfond	99 301 000
Årets resultat	9 032 694
	<u>18 393 065</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras

18 393 065
<u>18 393 065</u>

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.

2023010306958

AA

Handwritten signature

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

KONCERNENS RESULTATRÄKNING	Not	2020-07-01 2021-12-31	2019-07-01 2020-06-30
(Tkr)			
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	4 817	79 939
		4 817	79 939
Rörelsens kostnader			
Produktion och driftskostnader		-5 659	-86 848
Övriga externa kostnader		-13 586	-6 250
Resultat från försäljning av projektfastigheter		36 529	-111 431
Rörelseresultat		22 101	-124 590
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		269	0
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-35 522	-40 561
Resultat efter finansiella poster		-13 152	-165 151
Skatt på årets resultat	6	0	0
ÅRETS RESULTAT		-13 152	-165 151
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-13 152	-165 151

2023010306959

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

KONCERNENS BALANSRÄKNING

(Tkr)	Not	2021-12-31	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	8	24 653	27 943
		<u>24 653</u>	<u>27 943</u>
Summa anläggningstillgångar		24 653	27 943
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	9	59 288	102 295
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures		11 739	10 085
Övriga fordringar	10	31 420	6 897
		<u>102 447</u>	<u>119 277</u>
Kassa och bank		22 699	53 455
Summa omsättningstillgångar		125 146	172 732
SUMMA TILLGÅNGAR		149 799	200 675

2023010306960

VA.

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

KONCERNBALANSRÄKNING

(Tkr)	Not	2021-12-31	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		599	500
Övrigt tillskjutet kapital		205 851	106 550
Annat eget kapital inklusive årets resultat		-211 419	-198 267
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		-4 969	-91 217
Summa eget kapital		-4 969	-91 217
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		0	545
		0	545
Långfristiga skulder			
Obligationslån	11		
	12	104 030	0
Skulder till kreditinstitut		7 230	0
		111 260	0
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	12	0	247 976
Skulder till kreditinstitut		630	12 762
Leverantörsskulder		4 045	927
Aktuella skatteskulder		183	133
Övriga skulder		20 769	22 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	17 881	7 182
		43 508	291 347
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 799	200 675

2023010306961

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)

	Not	2020-07-01 2021-12-31	2019-07-01 2020-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		22 101	-124 590
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
resultat från försäljning av koncernföretag		-36 529	111 431
Erhållen ränta		269	0
Erlagd ränta och övriga finansiella poster		-24 769	-37 969
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-38 928	-51 128
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av projektfastigheter		66 964	109 545
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		-26 177	26 421
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		12 269	5 013
Kassaflöde från den löpande verksamheten		14 128	89 851
Investeringsverksamheten			
Förvärv av intresseföretag		0	-6 708
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-6 708
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		7 860	20 000
Återbetalade lån		-52 744	-52 220
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-44 884	-32 220
Årets kassaflöde		-30 756	50 923
Likvida medel vid årets början		53 455	2 532
Likvida medel vid årets slut		22 699	53 455

2023010306962

AA

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

**MODERFÖRETAGETS
RESULTATRÄKNING**
(Tkr)

	Not	2020-07-01 2021-12-31	2019-07-01 2020-06-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	0	0
		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-790	-1 944
Rörelseresultat		-790	-1 944
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		42 555	-59 556
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		270	0
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-34 052	-39 985
Resultat efter finansiella poster		7 983	-101 485
Bokslutsdispositioner		1 050	521
Skatt på årets resultat	6	0	0
ÅRETS RESULTAT		9 033	-100 964

2023010306963

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

**MODERFÖRETAGETS
BALANSRÄKNING**

	Not	2021-12-31	2020-06-30
(Tkr)			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	3 300	25 340
Andelar i intresseföretag och joint ventures	8	24 654	24 654
		<u>27 954</u>	<u>49 994</u>
Summa anläggningstillgångar		27 954	49 994
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		89 883	62 104
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures		7 484	10 085
Övriga fordringar	10	13 152	1 820
		<u>110 519</u>	<u>74 009</u>
Kassa och bank		4 361	44 272
Summa omsättningstillgångar		114 880	118 281
SUMMA TILLGÅNGAR		142 834	168 275

2023010306964

VA

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

**MODERFÖRETAGETS
BALANSRÄKNING**

	Not	2021-12-31	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		599	500
		<u>599</u>	<u>500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		9 361	11 024
Årets resultat		9 033	-100 964
		<u>18 394</u>	<u>-89 940</u>
Summa eget kapital		18 993	-89 440
Långfristiga skulder			
Obligationslån	11 12	104 030	0
		<u>104 030</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	12	0	247 976
Leverantörsskulder		2 520	0
Skulder till koncernföretag		139	2 542
Övriga skulder		0	539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	17 152	6 658
		<u>19 811</u>	<u>257 715</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 834	168 275

2023010306965

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

**MODERFÖRETAGETS
KASSAFLÖDESANALYS**
(Tkr)

	Not	2020-07-01 2021-12-31	2019-07-01 2020-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-790	-1 944
Erhållen ränta		270	0
Erlagd ränta och övriga finansiella poster		-23 299	-37 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-23 819	-39 337
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		10 765	83 494
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		10 072	-27 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 982	16 709
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag och intresseföretag		0	-6 709
Försäljning av dotterföretag		3 053	43 013
Kassaflöde från investeringsverksamheten		3 053	36 304
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	20 000
Amortering av lån		-39 982	-30 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-39 982	-10 200
Årets kassaflöde		-39 911	42 813
Likvida medel vid årets början		44 272	1 459
Likvida medel vid årets slut		4 361	44 272

2023010306966

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	-198 267	-91 217
Nyemission	99	99 301		99 400
Årets resultat			-13 152	-13 152
Vid årets slut	599	205 851	-211 419	-4 969

Moderbolaget

	Aktiekapital	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa
Vid årets ingång	500	11 024	-100 964	-89 440
Nyemission	99	99 301		
Resultatdisposition enligt beslut på årsstämma		-100 964	100 964	0
Årets resultat			9 033	9 033
Vid årets slut	599	9 361	9 033	18 993

2023010306967

AA

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

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 dotterbolag till TryggHem Projekt Holding AB, 556982-4187.

Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 egna 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 orealiserade 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 minoritetsintressen. 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.

2023010306968

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 detaljplanarbetet i takt med att viktiga milstolpar uppnås i form av planbesked, samråd, antagen detaljplan och slutligen laga kraftvunnen 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 färdigställandegrad och försäljningsgrad.

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 den 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.

2023010306969

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när koncernen blir part till det reglerade 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 att 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 tillkommer. 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.

2023010306970

VA

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

Not 4 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättning per verksamhetsgren	Koncernen		Moderföretaget	
	2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
Hysesintäkter	4 817	2 623	0	0
Intäkter från projektutveckling	0	77 316	0	0
Summa	4 817	79 939	0	0

Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
Räntekostnader	-24 769	-36 421	-23 299	-35 845
Valutakursvinster/förluster	-2 083	6 489	-2 083	6 489
Övriga finansiella kostnader	-8 670	-10 629	-8 670	-10 629
Summa	-35 522	-40 561	-34 052	-39 985

Not 6 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	0	0	0	0
Skatt på årets resultat	0	0	0	0

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
Redovisat resultat före skatt	-13 152	-165 151	9 033	-100 964
Skatt beräknad enligt svensk skattesats	2 815	35 342	-1 861	21 606
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-4 065	-29 128	-9 150	-20 418
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	6 793	0	13 884	0
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-5 543	-6 214	-2 873	-1 188
Summa	0	0	0	0
Årets redovisade skattekostnad	0	0	0	0

Not 7 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärde	25 340	127 290
Förvärv av dotterbolag	0	100
Försäljning av dotterbolag	-9 440	-101 300
Lämnade aktieägartillskott	20 125	25 200
Nedskrivningar	-32 725	-25 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 300	25 340
Utgående redovisat värde	3 300	25 340

Företagets innehav av andelar i koncernföretag

Företagets namn	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Bokfört värde
TryggHem Projekt 2 AB, 559056-2756	Stockholm	500	100%	50
TryggHem Tråkvista Holding AB, 559177-6322	Stockholm	500	100%	50
TryggHem Tråkvista Fastighets AB, 559227-9268	Stockholm	500	100%	50
Täby Torn Kommersiellt AB, 559101-1597	Stockholm	500	100%	50
TryggHem Fastighetsutveckling AB, 559066-6862	Stockholm	1 000	100%	100
Enträda AB, 556813-9439	Stockholm	500	100%	3 000
Summa				3 300

2023010306971

VA

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

Not 8 Andelar i intresseföretag

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärde	27 944	21 235
Förvärv	0	6 709
Erhållen utdelning	0	0
Nedskrivning	-3 290	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 654	27 944
Utgående redovisat värde	24 654	27 944

Företagets innehav av andelar i koncernföretag

Företagets namn	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Bokfört värde
Smallville AB (publ), 559169-5233	Stockholm	2 450	49%	24 634
Lyftsaxen Projektutveckling AB, 559086-0960	Stockholm	200	40%	0
NSF IV Sweden Holding 10 AB, 559218-8907	Stockholm	200	40%	20
Reservplan C AB, 559068-7215	Stockholm	50 000	33%	0
Summa				24 654

Not 9 Exploaterings- och projektfastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-06-30	2021-12-31	2020-06-30
Ingående värde	102 295	323 271	0	0
Förvärv och pågående projektutveckling	23 184	7 004	0	0
Försäljning	-66 191	-227 980	0	0
Summa	59 288	102 295	0	0

Not 10 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-06-30	2021-12-31	2020-06-30
Erlagd handpenning förvärv	4 000	5 250	0	1 250
Forordningar för tilläggsköpeskillingar sålda projekt	8 296	0	2 546	0
Övriga poster	19 124	1 647	6 351	570
Summa	31 420	6 897	8 897	1 820

Not 11 Långfristiga skulder

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

Not 12 Obligationslån

Utestående obligationslån per den 31 december 2021 uppgick till 88 000 kSEK och 22 000 kNOK.

- Obligationerna har en återbetalningsdag den 20 maj 2023.
- Obligationerna har löpt med en fastställd årlig nominell ränta om 10,50 %, där ränteutbetalningar har skett kvartalsvis i efterskott.

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

2023010306972

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-06-30	2021-12-31	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	17 025	6 548	17 002	6 508
Förutbetalda intäkter	625	413	0	0
Övriga poster	231	221	150	150
Summa	17 881	7 182	17 152	6 658

Not 14 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-06-30	2021-12-31	2020-06-30
För skulder till kreditinstitut och övriga förpliktelser				
Fastighetsinteckningar	7 700	50 000	0	0
Övriga ställda säkerheter	0	0	50	0
Summa	7 700	50 000	50	0

Not 15 Revisionsarvode

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
Hummelkläppen / Deloitte				
revisionsuppdrag	196	200	196	350
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	28	0	28	0
skatterådgivning	0	0	0	0
övriga tjänster	0	0	0	0
Summa	224	200	224	350

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 16 Händelser efter balansdagen

Det har inte skett några väsentliga händelser efter balansdagen.

2023010306973

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

Not 17 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att balanserad vinst 18 393 065 kronor balanseras i ny räkning.


Stockholm den 2022-10-28


Anti Avsar
Styrelseordförande


Lars Kristiansson
Verkställande direktör


Mats Rudin

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-11-09


Mathias Fredriksson
Auktoriserad revisor

2023010306974



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i TryggHem Projekt 1 AB (publ)
Org.nr 559046-7345

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för TryggHem Projekt 1 AB (publ) för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på förvaltningsberättelsen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Dessa beskrivna förhållanden tyder på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Jag har inte modifierat mina uttalanden på grund av detta.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2021-02-03 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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.



2023010306976

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för TryggHem Projekt 1 AB (publ) för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Anmärkningar

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla bolagsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

I början av året har bolagets kapital understigit hälften av det registrerade aktiekapitalet. För att åtgärda situationen har en kvittningsemission genomförts, varför årsredovisningens balansräkning inte utvisar någon brist. En första kontrollstämma hölls den 23 juni 2020. Eftersom någon andra kontrollstämma inte hållits inom åtta månader har styrelsen i strid med 25 kap. 17 § aktiebolagslagen underlåtit att ansöka hos tingsrätten om att bolaget ska gå i likvidation.

Stockholm den 9 november 2022

Mathias Fredriksson
Auktoriserad revisor

2023010306977