

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

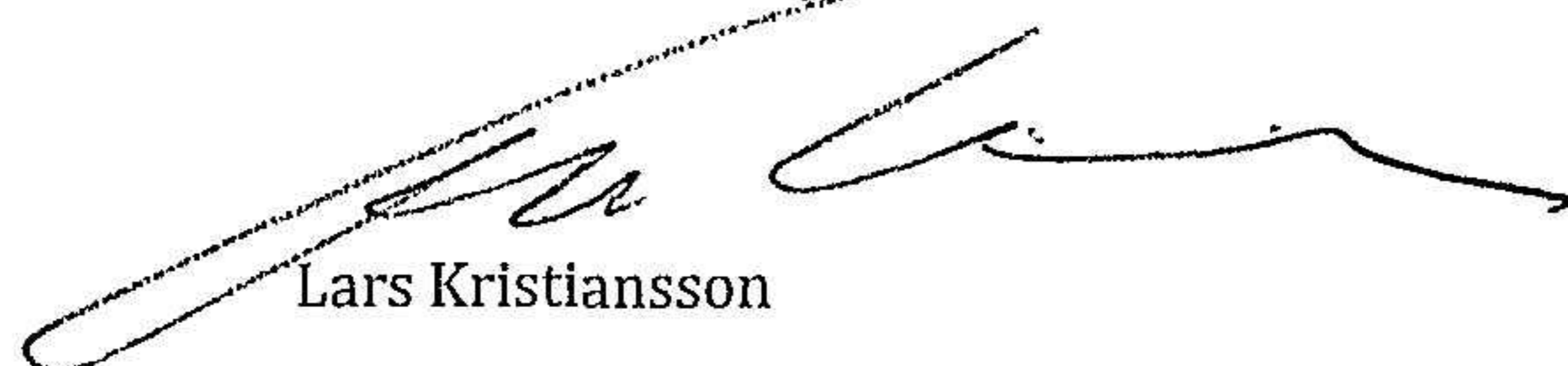
TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

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 överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen för moderföretaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 29 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 29 juni 2023



Lars Kristiansson

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

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

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 avyttring och slutförande av projektet på Ekerö. Koncernens negativa resultat är hänförligt höga svagare marknad med sjunkande fastighetsvärden och nedskrivningar av pågående projekt och andelar i intresseföretag.

1 januari 2022 till 31 december 2022 i korthet

- Nettoomsättningen uppgick till 16,6 mkr (4,8) och avser i hyresintäkter
- Rörelseresultatet uppgick till -18,0 mkr (22,1). Rörelseresultatet är i huvudsak påverkat av tillkommande kostnader för projektet på Ekerö.
- Periodens resultat uppgick till -81,4 mkr (-13,2) och påverkas av betydande nedskrivningar av fastigheter på grund av svagare marknad, samt nedskrivning av andelar i intresseföretaget Smallville.
- Totala tillgångar uppgick till 73,3 mkr (150,6), eget kapital -86,4 mkr (-5,0) samt räntebärande skulder 119,2 mkr (111,9).
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för 2022.

Väsentliga händelser under året

- TryggHems har slutfört avyttringen av vårdboende på Ekerö till ett delägt intressebolag. På grund av svagare marknad och sjunkande fastighetsvärden har resultatet påverkats väsentligt negativt under året.
- På grund svagare marknad har nedskrivningar gjorts av intressebolaget Smallville med 24 mkr, samt nedskrivningar av delägda förlustprojekt Bygdegården och Kummelnästerassen med 11 mkr som drabbats av betydande förseningar och ökade kostnader i samband med slutförande.

Fortsatt drift och framtidsutsikter

- Bolaget är beroende av att omförhandla obligationsvillkoren, genomföra avyttringar av projektfastigheter eller på annat sätt säkerställa framtida finansiering inom en 12 månaders period för att antagandet om fortsatt drift ska vara uppfyllt. Som balansräkningen och årsredovisningen visar så är bolagets egna kapital förbrukat och balansräkningen i årsredovisningen utgör bolagets första kontrollbalansräkning.

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Koncernen (Tkr)	2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	16 613	4 817	79 939	132 559
Rörelseresultat	-17 957	22 101	-124 590	7 113
Resultat e. finansiella poster	-81 427	-13 152	-165 151	-35 256
Balansomslutning	73 297	149 799	200 675	390 446
Soliditet ⁽¹⁾	neg.	neg.	neg.	18,9%
Räntetäckningsgrad, % ⁽²⁾	neg.	62,2%	neg.	16,8%
Skuldsättningsgrad, % ⁽³⁾	neg.	neg.	neg.	376,6%
Avkastning på eget kapital ⁽⁴⁾	neg.	neg.	neg.	neg.
Räntebärande skulder, KSEK ⁽⁵⁾	119 159	111 890	260 738	278 405

⁽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)	2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat e. finansiella poster	-105 244	7 983	-101 485	-38 837
Soliditet ⁽¹⁾	neg.	13,3%	neg	3,8%

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 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. Bolagets obligationslån om 110 Mkr har förfallit till betalning i maj 2023. Det pågår ett arbete med att genomföra ett skriftligt förfarande för att hantera obligationslånet på bästa sätt givet nuvarande marknadsläge. Detta förväntas vara slutfört under andra halvåret 2023.

Förväntad framtida utveckling

TryggHem avser slutföra projektet Träkvista i olika samarbetsformer och genom avyttringar för att säkerställa en ordnad avveckling av bolaget givet det utmanande marknadsläget.

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

Förslag till behandling av förlust (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande medel

Balanserad vinst från föregående år	18 392 665
Årets resultat	<u>-103 518 624</u>
	<u><u>-85 125 959</u></u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras

	<u>-85 125 959</u>
	<u><u>-85 125 959</u></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.

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

KONCERNENS RESULTATRÄKNING			
(Tkr)	Not	2022-01-01 2022-12-31	2020-07-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	16 613	4 817
		16 613	4 817
Rörelsens kostnader			
Produktion och driftskostnader		-29 829	-5 659
Övriga externa kostnader		-7 871	-13 586
Resultat från försäljning av projektfastigheter		3 130	36 529
Rörelseresultat		-17 957	22 101
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		0	269
Nedskrivningar av andelar i intresseföretag		-23 633	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-24 832	0
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-15 005	-35 522
Resultat efter finansiella poster		-81 427	-13 152
Skatt på årets resultat	6	0	0
ÅRETS RESULTAT		-81 427	-13 152
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-81 427	-13 152

2023071009398

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

KONCERNENS BALANSRÄKNING

(Tkr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	8	1 020	24 653
		<u>1 020</u>	<u>24 653</u>
Summa anläggningstillgångar		1 020	24 653
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	9	32 169	59 288
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures		12 816	11 739
Övriga fordringar	10	23 210	31 420
		<u>68 195</u>	<u>102 447</u>
Kassa och bank		4 082	22 699
Summa omsättningstillgångar		72 277	125 146
SUMMA TILLGÅNGAR		73 297	149 799

2023071009399

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

KONCERNBALANSRÄKNING

(Tkr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		599	599
Övrigt tillskjutet kapital		205 851	205 851
Annat eget kapital inklusive årets resultat		-292 846	-211 419
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		-86 396	-4 969
Summa eget kapital		-86 396	-4 969
Långfristiga skulder			
Obligationslån	11	0	104 030
Skulder till kreditinstitut	12	0	7 230
		0	111 260
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	12	109 429	0
Skulder till kreditinstitut		9 730	630
Leverantörsskulder		7 355	4 045
Aktuella skatteskulder		93	183
Övriga skulder		21 483	20 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	11 603	17 881
		159 693	43 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 297	149 799

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2020-07-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-17 957	22 101
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
resultat från försäljning av koncernföretag		-3 130	-36 529
Erhållen ränta		0	269
Erlagd ränta och övriga finansiella poster		-9 606	-24 769
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-30 693	-38 928
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av projektfastigheter		22 558	66 964
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		-10 008	-26 177
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		-2 344	12 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-20 487	14 128
Investeringsverksamheten			
Förvärv av intresseföretag		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 500	7 860
Återbetalade lån		-630	-52 744
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 870	-44 884
Årets kassaflöde		-18 617	-30 756
Likvida medel vid årets början		22 699	53 455
Likvida medel vid årets slut		4 082	22 699

2023071009401

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

**MODERFÖRETAGETS
RESULTATRÄKNING**
(Tkr)

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2020-07-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	0	0
		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-648	-790
Rörelseresultat		-648	-790
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-40 055	42 555
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures		-23 634	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-26 609	0
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		0	270
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-14 298	-34 052
Resultat efter finansiella poster		-105 244	7 983
Bokslutsdispositioner		1 725	1 050
Skatt på årets resultat	6	0	0
ÅRETS RESULTAT		-103 519	9 033

2023071009402

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

**MODERFÖRETAGETS
BALANSRÄKNING**

(Tkr)

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	2 102	3 300
Andelar i intresseföretag och joint ventures	8	1 020	24 654
		<u>3 122</u>	<u>27 954</u>
Summa anläggningstillgångar		3 122	27 954
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		2 458	89 883
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures		12 816	7 484
Övriga fordringar	10	18 826	13 152
		<u>34 100</u>	<u>110 519</u>
Kassa och bank		2 910	4 361
Summa omsättningstillgångar		37 010	114 880
SUMMA TILLGÅNGAR		40 132	142 834

2023071009403

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		599	599
		<u>599</u>	<u>599</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		18 394	9 361
Årets resultat		-103 519	9 033
		<u>-85 125</u>	<u>18 394</u>
Summa eget kapital		-84 526	18 993
Långfristiga skulder			
Obligationslån	11 12	0	104 030
		<u>0</u>	<u>104 030</u>
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	12	109 429	0
Leverantörsskulder		1 113	2 520
Skulder till koncernföretag		11 013	139
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	3 103	17 152
		<u>124 658</u>	<u>19 811</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 132	142 834

2023071009404

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2020-07-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-648	-790
Erhållen ränta		0	270
Erlagd ränta och övriga finansiella poster		-8 899	-23 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-9 547	-23 819
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		14 750	10 765
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		-4 582	10 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten		621	-2 982
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag och intresseföretag		-6 517	0
Försäljning av dotterföretag		4 445	3 053
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 072	3 053
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	-39 982
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-39 982
Årets kassaflöde		-1 451	-39 911
Likvida medel vid årets början		4 361	44 272
Likvida medel vid årets slut		2 910	4 361

2023071009405

Penneo dokumentnyckel: N4454-7SUNY-AEABA-M5KSF-47V05-BG1LU

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	599	205 851	-211 419	-4 969
Årets resultat			-81 427	-81 427
Vid årets slut	599	205 851	-292 846	-86 396

Moderbolaget

	Aktiekapital	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa
Vid årets ingång	599	9 361	9 033	18 993
Resultatdisposition enligt beslut på årsstämma		9 033	-9 033	0
Årets resultat			-103 519	-103 519
Vid årets slut	599	18 394	-103 519	-84 526

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

NOTER

Not 1 Allmän information

TryggHem Projekt 1 AB (publ) med organisationsnummer 559046-7345 är ett aktieföretag 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 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 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.

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.

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.

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

Not 4 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättning per verksamhetsgren	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2020/2021	2022	2020/2021
Hysesintäkter	2 692	4 817	0	0
Intäkter från projektutveckling	13 921	0	0	0
Summa	16 613	4 817	0	0

Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2020/2021	2022	2020/2021
Räntekostnader	-9 606	-24 769	-8 899	-23 299
Valutakursvinster/förluster	-699	-2 083	-699	-2 083
Övriga finansiella kostnader	-4 700	-8 670	-4 700	-8 670
Summa	-15 005	-35 522	-14 298	-34 052

Not 6 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2020/2021	2022	2020/2021
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	
	2022	2020/2021	2022	2020/2021
Redovisat resultat före skatt	-81 427	-13 152	-103 519	9 033
Skatt beräknad enligt svensk skattesats	17 425	2 815	21 325	-1 861
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-10 935	-4 065	-20 337	-9 150
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	784	6 793	784	13 884
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-7 274	-5 543	-1 772	-2 873
Summa	0	0	0	0
Årets redovisade skattekostnad	0	0	0	0

Not 7 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget			
	2022-12-31	2021-12-31		
Ingående anskaffningsvärde	3 300	25 340		
Förvärv av dotterbolag	6 517	0		
Försäljning av dotterbolag	-204	-9 440		
Lämnade aktieägartillskott	35 164	20 125		
Nedskrivningar	-42 675	-32 725		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 102	3 300		
Utgående redovisat värde	2 102	3 300		
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 Träkvista Holding AB, 559177-6322	Stockholm	500	100%	50
Ekerö Hyreshus AB, 559060-6132	Stockholm	500	100%	2 000
TryggHem Fastighetsutveckling AB, 559066-6862	Stockholm	1 000	100%	1
Enträda AB, 556813-9439	Stockholm	500	100%	1
Summa				2 102

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

Not 8 Andelar i intresseföretag

	Koncernen / Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	24 654	27 944
Nedskrivning	-23 634	-3 290
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 020	24 654
Utgående redovisat värde	1 020	24 654

Företagets innehav av andelar i koncernföretag

Företagets namn	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Bokfört värde
Smallville AB (publ), 559169-5233	Stockholm	2 450	49%	1 000
NSF IV Sweden Holding 10 AB, 559218-8907	Stockholm	200	40%	20
Summa				1 020

Not 9 Exploaterings- och projektfastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	59 288	102 295	0	0
Förvärv och pågående projektutveckling	4 179	23 184	0	0
Försäljning	-31 298	-66 191	0	0
Summa	32 169	59 288	0	0

Not 10 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Erlagd handpenning förvärv	0	4 000	0	0
Fordringar för tilläggsköpeskillingar sålda projekt	0	8 296	0	2 546
Övriga poster	23 210	19 124	18 826	6 351
Summa	23 210	31 420	18 826	8 897

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 2022 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.

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	3 979	17 025	2 953	17 002
Förutbetalda intäkter	588	625	0	0
Övriga poster	7 035	231	150	150
Summa	11 602	17 881	3 103	17 152

Not 14 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut och övriga förpliktelser				
Fastighetsinteckningar	16 200	7 700	0	0
Övriga ställda säkerheter	0	0	50	50
Summa	16 200	7 700	50	50

Not 15 Revisionsarvode

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2020/2021	2022	2020/2021
Hummelkläppen				
revisionsuppdrag	236	196	196	196
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	28	0	28
skatterådgivning	0	0	0	0
övriga tjänster	0	0	0	0
Summa	236	224	196	224

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

TryggHem genomför ett arbete med ett skriftligt förfarande gällande en omläggning av bolagets obligationslån för att driva projektportföljen vidare och realisera de värden som finns i kvarvarande delägda fastighetsprojekt i syfte att säkerställa en ordnad avveckling av bolaget.

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

Not 17 Förslag till behandling av förlust

Styrelsen föreslår att balanserad förlust -85 125 959 kronor överförs i ny räkning.

Stockholm den 28 juni 2023

Anti Avsan
Styrelseordförande

Lars Kristiansson
Verkställande direktör

Mats Rudin

Min revisionsberättelse har lämnats den

Mathias Fredriksson
Auktoriserad revisor

2023071009413

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MATS RUDIN

Styrelsen

Serienummer: 19630613xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-06-28 10:57:38 UTC



LARS KRISTIANSSON

Styrelsen

Serienummer: 19620521xxxx

IP: 85.24.xxx.xxx

2023-06-28 11:40:33 UTC



ANTI AVSAN

Styrelsen

Serienummer: 19580108xxxx

IP: 81.233.xxx.xxx

2023-06-28 14:34:59 UTC



Mathias Reidar Fredriksson

Revisor

Serienummer: 19850425xxxx

IP: 82.209.xxx.xxx

2023-06-28 14:36:28 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2023071009414

Penneo dokumenttryckel: N4454-75JUNY-AEABA-M5KSF-47V05-BG1LU

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, vars balansräkning också utgör kontrollbalansräkning, och koncernredovisningen för TryggHem Projekt 1 AB (publ) för år 2022.

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 2022-12-31 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.

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.

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

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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.

Stockholm, denna revisionsberättelse har undertecknats elektroniskt vid nedan angivet datum.

Mathias Fredriksson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Mathias Reidar Fredriksson

Revisor

Serienummer: 19850425xxxx

IP: 82.209.xxx.xxx

2023-06-28 14:36:28 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2023071009417

Penneo dokumentnyckel: 4DSPQ-MIKGF-OHOEF-3553I-IXXBV-LWEI8