

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

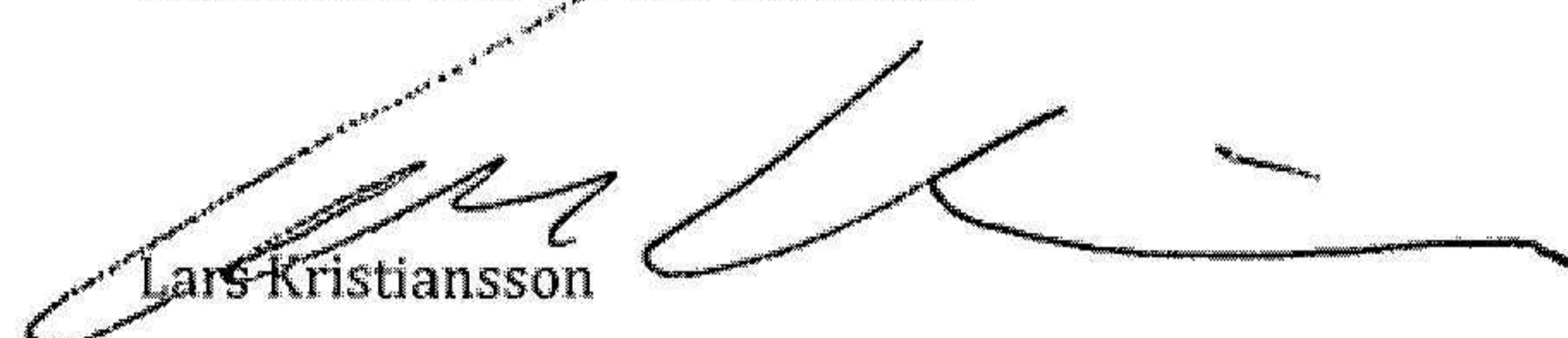
TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

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 den 20 februari 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 20 februari 2025


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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. TryggHem Projekt Holding AB har försatts i konkurs i juni 2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

TryggHem Projekt 1 AB (publ) har under perioden arbetat med att realisera bolagets kvarvarande tillgångar. Koncernens negativa resultat är hänförligt utmanande marknadsförhållande med sjunkande fastighetsvärden och tillkommande kostnader och nedskrivningar av projektet i Ekerö.

1 januari 2023 till 31 december 2023 i korthet

- Nettoomsättningen uppgick till 1,6 mkr (16,6) och avser i hyresintäkter
- Rörelseresultatet uppgick till -24,8 mkr (-18,0). Rörelseresultatet är i huvudsak påverkat av tillkommande kostnader för projektet på Ekerö.
- Periodens resultat uppgick till -38,2 mkr (-81,4) och påverkas av betydande nedskrivningar av fastigheter på grund av svagare marknad, samt tillkommande kostnader för projektet på Ekerö.
- Totala tillgångar uppgick till 34,5 mkr (73,3), eget kapital -124,6 mkr (-86,4) samt räntebärande skulder 116,7 mkr (119,2).

Väsentliga händelser under året

- TryggHems har avyttrat en fastighet på Ekerö under året. På grund av svagare marknad och sjunkande fastighetsvärden har resultatet påverkats väsentligt negativt under året med tillkommande kostnader för projektet på Ekerö.

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.

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Koncernen (Tkr)	2023	2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	1 635	16 613	4 817	79 939
Rörelseresultat	-24 773	-17 957	22 101	-124 590
Resultat e. finansiella poster	-38 205	-81 427	-13 152	-165 151
Balansomslutning	34 539	73 297	149 799	200 675
Soliditet ⁽¹⁾	neg.	neg.	neg.	neg.
Räntetäckningsgrad, % ⁽²⁾	neg.	neg.	62,2%	neg.
Skuldsättningsgrad, % ⁽³⁾	neg.	neg.	neg.	neg.
Avkastning på eget kapital ⁽⁴⁾	neg.	neg.	neg.	neg.
Räntebärande skulder, KSEK ⁽⁵⁾	116 715	119 159	111 890	260 738

⁽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)	2023	2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat e. finansiella poster	-15 020	-105 244	7 983	-101 485
Soliditet ⁽¹⁾	neg.	neg.	13,3%	neg

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. Bolagets obligationslån om 110 Mkr har förfallit till betalning i maj 2023. Bolaget har genomfört ett skriftligt förfarande för att hantera obligationslånet på bästa sätt givet nuvarande marknadsläge. Slutlig registrering av detta förväntas under 2024.

Förväntad framtida utveckling

Det finns en betydande osäkerhet om företagets fortsatta utveckling. Bolaget avser realisera kvarvarande tillgångar och avveckla bolaget.

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

Förslag till behandling av förlust (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande medel

Balanserad vinst från föregående år	-85 125 959
Årets resultat	-15 019 766
	<u>-100 145 725</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	-100 145 725
	<u>-100 145 725</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	Not	2023-01-01	2022-01-01
(Tkr)		2023-12-31	2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	1 635	16 613
		1 635	16 613
Rörelsens kostnader			
Produktion och driftskostnader		0	-29 829
Övriga externa kostnader		-24 085	-7 871
Resultat från försäljning av projektfastigheter		-2 323	3 130
Rörelseresultat		-24 773	-17 957
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		244	0
Nedskrivningar av andelar i intresseföretag		0	-23 633
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-9 161	-24 832
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-4 515	-15 005
Resultat efter finansiella poster		-38 205	-81 427
Skatt på årets resultat	6	0	0
ÅRETS RESULTAT		-38 205	-81 427
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-38 205	-81 427

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

KONCERNENS BALANSRÄKNING

(Tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	8	21	1 020
		<u>21</u>	<u>1 020</u>
Summa anläggningstillgångar		21	1 020
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	9	19 037	32 169
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures		14 016	12 816
Övriga fordringar	10	1 146	23 210
		<u>34 199</u>	<u>68 195</u>
Kassa och bank		319	4 082
Summa omsättningstillgångar		34 518	72 277
SUMMA TILLGÅNGAR		34 539	73 297

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

KONCERNBALANSRÄKNING

(Tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		599	599
Övrigt tillskjutet kapital		205 851	205 851
Annat eget kapital inklusive årets resultat		-331 052	-292 846
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		-124 602	-86 396
Summa eget kapital		-124 602	-86 396
Avsättningar			
Övriga avsättningar		12 600	0
		12 600	0
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	11, 12	109 716	109 429
Skulder till kreditinstitut		6 999	9 730
Leverantörsskulder		11 121	7 355
Aktuella skatteskulder		0	93
Övriga skulder		18 221	21 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	484	11 603
		146 541	159 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 539	73 297

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

KONCERNENS
KASSAFLÖDESANALYS
(Tkr)

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-24 773	-17 957
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
resultat från försäljning av koncernföretag		-677	-3 130
Erhållen ränta		244	0
Erlagd ränta och övriga finansiella poster		-4 228	-9 606
Betald inkomstskatt		0	0
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-29 434	-30 693
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av projektfastigheter		13 132	22 558
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		13 378	-10 008
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		1 892	-2 344
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 032	-20 487
Investeringsverksamheten			
Förvärv av intresseföretag		0	0
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	2 500
Återbetalade lån		-2 731	-630
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 731	1 870
Årets kassaflöde		-3 763	-18 617
Likvida medel vid årets början		4 082	22 699
		<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut		319	4 082

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

**MODERFÖRETAGETS
RESULTATRÄKNING**
(Tkr)

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	0	0
		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-7 327	-648
Rörelseresultat		-7 327	-648
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-1 322	-40 055
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures		-999	-23 634
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-2 379	-26 609
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		244	0
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-3 237	-14 298
Resultat efter finansiella poster		-15 020	-105 244
Bokslutsdispositioner		0	1 725
Skatt på årets resultat	6	0	0
ÅRETS RESULTAT		-15 020	-103 519

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

MODERFÖRETAGETS

BALANSRÄKNING

(Tkr)

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	53	2 102
Andelar i intresseföretag och joint ventures	8	21	1 020
		<u>74</u>	<u>3 122</u>
Summa anläggningstillgångar		74	3 122
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		5 000	2 458
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures		14 016	12 816
Övriga fordringar	10	351	18 826
		<u>19 367</u>	<u>34 100</u>
Kassa och bank		48	2 910
Summa omsättningstillgångar		19 415	37 010
SUMMA TILLGÅNGAR		19 489	40 132

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		-85 125	18 394
Årets resultat		-15 020	-103 519
		<u>-100 145</u>	<u>-85 125</u>
Summa eget kapital		-99 546	-84 526
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	11, 12	109 716	109 429
Leverantörsskulder		5 743	1 113
Skulder till koncernföretag		3 332	11 013
Övriga skulder		94	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	150	3 103
		<u>119 035</u>	<u>124 658</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 489	40 132

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

**MODERFÖRETAGETS
KASSAFLÖDESANALYS**
(Tkr)

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-7 327	-648
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		677	0
Erhållen ränta		244	0
Erlagd ränta och övriga finansiella poster		-2 949	-8 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-9 355	-9 547
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		12 403	14 750
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		-5 910	-4 582
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 862	621
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag och intresseföretag		0	-6 517
Försäljning av dotterföretag		0	4 445
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-2 072
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		-2 862	-1 451
Likvida medel vid årets början		2 910	4 361
Likvida medel vid årets slut		48	2 910

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	-292 846	-86 396
Årets resultat			-38 205	-38 205
Vid årets slut	599	205 851	-331 051	-124 601

Moderbolaget

	Aktiekapital	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa
Vid årets ingång	599	18 394	-103 519	-84 526
Resultatdisposition enligt beslut på årsstämma		-103 519	103 519	0
Årets resultat			-15 020	-15 020
Vid årets slut	599	-85 125	-15 020	-99 546

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 Narvavägen 12, 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, mellanhanden 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 sk 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	
	2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter	1 635	2 692	0	0
Intäkter från projektutveckling	0	13 921	0	0
Summa	1 635	16 613	0	0

Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader	-4 227	-9 606	-2 949	-8 899
Valutakursvinster/förluster	1 541	-699	1 541	-699
Övriga finansiella kostnader	-1 829	-4 700	-1 829	-4 700
Summa	-4 515	-15 005	-3 237	-14 298

Not 6 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
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	
	2023	2022	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	-38 205	-81 427	-15 020	-103 519
Skatt beräknad enligt svensk skattesats	8 176	17 425	3 094	21 325
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 538	-10 935	-1 108	-20 337
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	784	0	784
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-5 638	-7 274	-1 986	-1 772
Summa	0	0	0	0
Årets redovisade skattekostnad	0	0	0	0

Not 7 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget			
	2023-12-31	2022-12-31		
Ingående anskaffningsvärde	2 102	3 300		
Förvärv av dotterbolag	0	6 517		
Försäljning av dotterbolag	0	-204		
Lämnade aktieägartillskott	0	35 164		
Fusion	-50	0		
Nedskrivningar	-1 999	-42 675		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53	2 102		
Utgående redovisat värde	53	2 102		
Företagets innehav av andelar i koncernföretag				
Företagets namn	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Bokfört värde
TryggHem Projekt 2 AB, 559056-2756	Stockholm	500	100%	50
Ekerö Hyreshus AB, 559060-6132	Stockholm	500	100%	1
TryggHem Fastighetsutveckling AB, 559066-6862	Stockholm	1 000	100%	1
Enträda AB, 556813-9439	Stockholm	500	100%	1
Summa				53

Under året har dotterbolaget TryggHem Träkvista Holding AB, 559177-6322, avvecklats genom frivillig likvidation

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

Not 8 Andelar i intresseföretag

	Koncernen / Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 020	24 654
Nedskrivning	-999	-23 634
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21	1 020
Utgående redovisat värde	21	1 020

Företagets innehav av andelar i koncernföretag

Företagets namn	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Bokfört värde
Smallville AB (publ), 559169-5233	Stockholm	2 450	49%	1
NSF IV Sweden Holding 10 AB, 559218-8907	Stockholm	200	40%	20
Summa				21

Not 9 Exploaterings- och projektfastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	32 169	59 288	0	0
Förvärv och pågående projektutveckling	0	4 179	0	0
Försäljning och värdeförändringar	-13 132	-31 298	0	0
Summa	19 037	32 169	0	0

Not 10 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Övriga poster	1 146	23 210	351	18 826
Summa	1 146	23 210	351	18 826

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 2023 uppgick till 88 000 kSEK och 22 000 kNOK.

- Obligationerna hade 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. Ett skriftligt förfarande har genomförts under 2024 där en konvertering av 85% av utestående obligationslån gjorts till preferensaktier, samt att kvarvarande lån löper utan ränta.

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

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	0	3 979	0	2 953
Förutbetalda intäkter	334	588	0	0
Övriga poster	150	7 036	150	150
Summa	484	11 603	150	3 103

Not 14 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut och övriga förpliktelser				
Fastighetsinteckningar	13 200	16 200	0	0
Övriga ställda säkerheter	0	0	50	50
Summa	13 200	16 200	50	50

TryggHem Projekt 1 AB (publ)
559046-7345

Not 15 Revisorsarvode

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Hummelkläppen				
revisionsuppdrag	125	236	125	196
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0	0	0
skatterådgivning	0	0	0	0
övriga tjänster	0	0	0	0
Summa	125	236	125	196

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 har avyttrat en fastighet efter räkenskapsårets utgång. Arbetet pågår med en avveckling av bolaget. Ett skriftligt förfarande har genomförts under 2024 där en konvertering av 85% av utestående obligationslån gjorts till preferensaktier, samt att kvarvarande lån löper utan ränta med slutlig förfallodag under 2026.

Not 17 Förslag till behandling av förlust

Styrelsen föreslår att balanserad förlust -100 145 725 kronor överförs i ny räkning.

Stockholm den

Anti Avsan
Styrelseordförande

Lars Kristiansson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den

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."

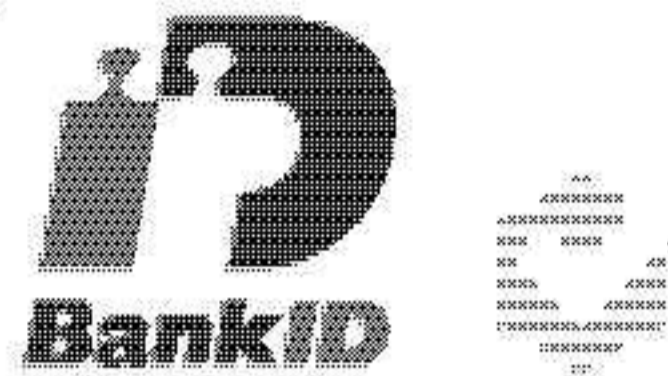
LARS ERIK WOHLFART KRISTIANSSON

Styrelsen

Serienummer: 4114619db49012[...]8685589dcbabd

IP: 213.64.xxx.xxx

2024-11-28 21:26:15 UTC



ANTI AVSAN

Styrelsen

Serienummer: 1a16ca5a56d2eb[...]96cf01ad595b0

IP: 2.249.xxx.xxx

2024-11-29 10:56:09 UTC



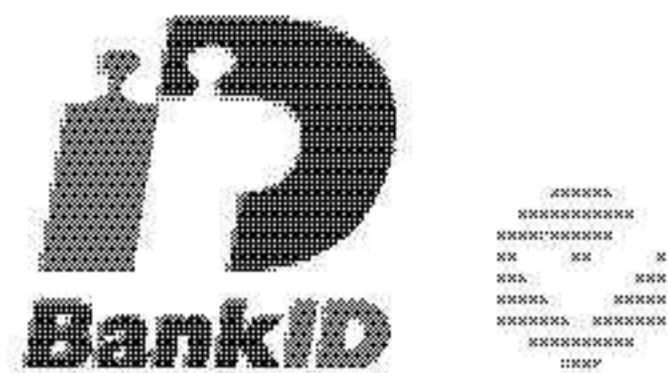
Mathias Reidar Fredriksson

Revisor

Serienummer: dd26f290d62154[...]jccf0f18ec726d

IP: 188.126.xxx.xxx

2024-11-29 10:56:52 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>

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 år 2023.

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 2023-12-31 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

Jag vill fästa uppmärksamhet på förvaltningsberättelsen och not 16 årsredovisningen, av vilka det framgår att bolaget redovisar en förlust på 15 mkr för det år som slutade den 31 december 2023 och att bolagets kortfristiga skulder per detta datum översteg dess totala tillgångar med 100,1 mkr. Dessa förhållanden tyder, tillsammans med de andra omständigheter som nämns i förvaltningsberättelsen och not 16, på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets 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 2023 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. Jag tillstyrker att bolagsstämman beviljar tidigare styrelseledamot Mats Rudin ansvarsfrihet för tiden fram till hans utträde per 2023-09-05.

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.

Övriga upplysningar

En första kontrollstämma hölls den 29 juni 2023. Jag har i min revision av efterföljande händelser funnit att en andra kontrollstämma enligt 25 kap 16 § aktiebolagslagen inte har hållits inom åtta månader, varpå styrelsen har i strid med 25 kap. 17 § underlåtit att ansöka hos tingsrätten om att bolaget ska gå i likvidation.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

Anmärkning

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

Styrelsen har sedan 5 september 2023 haft en vakant plats och bestått av två ledamöter och enligt 8 kap 46 § aktieföretagslagen ska styrelsen i ett publikt aktieföretag ha minst tre ledamöter, varför styrelsen har haft en skyldighet att kalla till bolagsstämman för nyval. Någon bolagsstämma för nyval av styrelseledamot har ej hållits, vilket föranleder en anmärkning.

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."

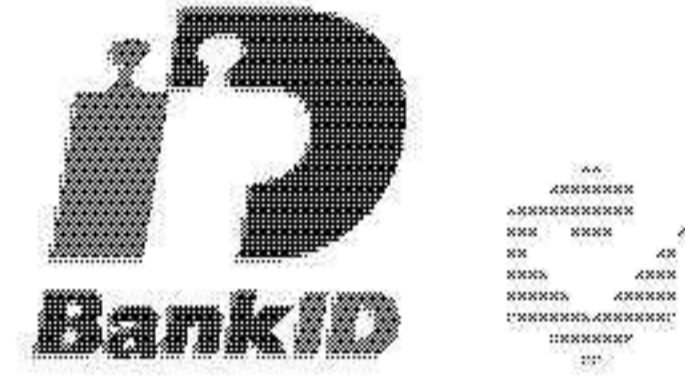
Mathias Reidar Fredriksson

Revisor

Serienummer: dd26f290d62154[...]ccf0f18ec726d

IP: 188.126.xxx.xxx

2024-11-29 10:56:52 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>