

Trelleborgs Hem



**Delårsrapport 2
2018-01-01 – 2018-07-31**

AB TrelleborgsHem

Org. nr 556054-8363

Förvaltningsberättelse

AB TrelleborgsHem avger härmed följande delårsrapport för perioden januari – juli 2018.

Redovisningsprinciper

AB TrelleborgsHem tillämpar redovisningsregelverket K3. Detta innebär att fastigheterna har delats in i betydande komponenter med olika nyttjandeperioder.

Omsättning och resultat

Omsättning för perioden uppgick till 127 599 tkr (120 396). Resultatet före skatt uppgick till 13 118 tkr (12 056).

Fastighetsbeståndet

Under perioden har bolaget förvärvat fastigheten Mjälän I, belägen på Ängavägen I i Smygehamn. Inga fastigheter har under perioden avyttrats.

Övriga händelser

Trelleborgs kommun har under året ändrat rapporteringsperiod från 31 augusti till 31 juli. Samtliga jämförelsesiffror är justerade med anledning av detta.

Bolaget har ansökt om återbetalning av energiskatt på gas för uppvärmning för den gångna perioden 2018. Ansökan avseende 2017 gjordes i januari och sökt belopp återbetalades i augusti månad.

Investeringar och Underhåll

För 2018 är det budgeterat för inre och yttre underhåll samt investeringar för ca 73 100 tkr i våra befintliga fastigheter. Under perioden är det nedlagt 17 800 tkr i underhållskostnader och 10 600 tkr i investeringar.

Följande ny- eller ombyggnadsprojekt har avslutats eller pågår i olika stadier under perioden enligt följande:

- Sparven I – Byggnadsarbeten för hus N och P pågår. De 102 lägenheterna har beräknad inflyttning i februari och i september 2019.
- Triangeln 45 – Ombyggnad av vind till fyra lägenheter samt flyttning av tvättstuga och förråd.
- Skegrie öster – Framtagande av bygglovshandlingar för tre hus om 36 lägenheter med beräknad byggstart aug 2018 och beräknad inflyttning under hösten 2019.
- Malörten – Detaljplanearbete för framtida förtätning för fyra hus om ca 80 lägenheter. Detaljplanen är överklagad.
- Östra Torp 40:2, Sjötorp – Ombyggnad samt utvändiga arbeten på fd stationshuset i Smygehamn. Tre nya lägenheter produceras.

Investeringar och underhåll i befintliga fastigheter:

- Fagerängen I-6 - Asfaltering av parkeringsytor samt byte av kulvertar och stolpbelysning i samband med att innergårdarna byggs om.
- Fagerängen I-6 – Omläggning av papptak på 4 gårdar, klart.
- Fagerängen I-6 – Byte av stolpbelysning pågår.
- Fagerängen I-6 – Utegym har uppförts, delvis finansierat med hjälp av statligt stöd.
- I fastigheterna Husaren 17, Dragonen 9-11 samt Dragonen 1 utförs stambyten som färdigställs under hösten.
- Prästhagen 19 – Omläggning av tak, nya fönster samt omfogning av fasad avslutas i september månad.
- Innerstaden 1:64, gamla Kyrkskolan – byte av hiss, klart.
- Valldammen 4 – byte av hiss, klart.
- Vallgraven 2 – byte av två hissar utförs under hösten.
- Akka 1 & 2 – stamreovering startar i höst och beräknas pågå till 2020.
- Spoven 3 – stamreovering utförs under hösten.

Finansiering

Bolagets låneskuld uppgick per 2018-07-31 till 1 032 800 tkr (962 800) samt utestående ränteswapavtal till 795 000 tkr (795 000). Nyupplåning med 20 000 tkr har skett under årets sju första månader.

Den genomsnittliga räntebindningstiden i skuldportföljen uppgick per 2018-07-31 till 3,26 år (4,30) och den genomsnittliga effektiva räntan till 2,12% (2,41).

Under hösten kommer en översyn av bolagets swapportfölj göras i syfte att se över portföljens räntebindning och risker, vilket eventuellt kan ge en resultateffekt under 2018.

Personal

Antalet tillsvidareanställda var i juli månad 31 st (29) varav 12 st (11) kvinnor.

Jämförelse mot föregående år

Resultatet efter finansiella poster per 2018-07-31 uppgår till 13 118 tkr (12 056) vilket är en ökning med 1 062 tkr jämfört med motsvarande period föregående år.

En ökad omsättning i förhållande till förgående år på 7 203 tkr beror huvudsakligen på färdigställandet av andra etappen på Sockerbrukstomten, lägre hyresbortfall för outhyrda lokaler, ökade hyresintäkter för parkeringsplatser i samband med Q-parkavtalet samt införandet av Trelleborgsmodellen.

Mediakostnaderna har under perioden ökat jämfört med motsvarande period förgående år. Kostnader för värme har ökat vilket till största delen beror på den kalla perioden i vintras, men även på att alla fyra husen på Sockerbiten ingår i utfallet januari t o m juli i år.

Reparationskostnaderna har minskat jämfört med samma period föregående år, dels på grund av att det var ett flertal vattenskador förra året och dels på grund av att i år har fastighetsområdena varit fullt bemannade och färre arbeten har beställts externt.

Underhållskostnaderna var motsvarande period föregående år lägre med anledning av att i år har större renoveringar av lägenheter gjorts vid succession. Ett antal projekt har avslutats och klassificerats som underhåll.

Posten övriga rörelsekostnader avser kostnad för en mindre utrangering som gjorts i samband med ett underhållsarbete i fastigheten Akka 1&2.

Personalkostnaderna har blivit högre än föregående år då nya tjänster har tillkommit.

Räntekostnaderna har blivit högre, vilket beror på en högre låneskuld i år än motsvarande period ifjol.

Prognos 2 2018/Budget 2018

Prognostiserat resultat 17 140 tkr innebär en ökning med 1 170 tkr utifrån budgeterat resultat på 15 971 tkr.

Avvikelserna beskrivs nedan:

Intäkterna beräknas öka med ca 2 600 tkr till följd av intrapningen av Trelleborgsmodellen, avgiftsbelagda parkeringsplatser, lägre hyresbortfall för lokaler samt ombyggnadstillägg för lokaler.

Kostnaderna för el, vatten och sophämtning tros följa budget, medan värmekostnaden beräknas bli ca 700 tkr dyrare pga den kalla perioden i början av året.

Reparationskostnaderna beräknas följa budget och underhållskostnaderna beräknas öka med ca 1 300 tkr, främst beroende på att ett större underhållsbehov där ett flertal lägenheter har varit i behov av renovering i samband med succession samt en inventering av fastigheternas tak och fasader som har gjorts.

Personalkostnaderna beräknas öka med ca 600 tkr jämfört mot budget, vilket till största delen beror på en ökad semesterlöneskuld, personalrekrytering.

Avskrivningarna beräknas minska något med 650 tkr, vilket beror på att investeringarna beräknas bli färdigställda senare under året.

Räntekostnaderna bedöms uppgå till 24 400 tkr, vilket är en minskning med ca 1 965 tkr. Detta beror på lägre upplåning samt lägre ränta än beräknat i budgeten.

RESULTATRÄKNING

| Belopp i tkr | Utfall 1/1 - 31/7 2018 | Utfall 1/1 - 31/7 2017 | Utfall Helår 2017 |
|---|------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Nettoomsättning | 126 809 | 120 112 | 206 176 |
| Övriga rörelseintäkter | 790 | 284 | 545 |
| | 127 599 | 120 396 | 206 721 |
| <u>Rörelsens kostnader</u> | | | |
| Driftskostnader | -47 052 | -43 948 | -73 892 |
| Underhållskostnader | -17 777 | -14 640 | -31 177 |
| Fastighetsskatt | -1 937 | -1 908 | -3 308 |
| Personalkostnader | -13 823 | -11 209 | -20 836 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | -19 682 | -17 594 | -31 777 |
| Övriga rörelsekostnader | -6 | -5 829 | -8 139 |
| Summa rörelsens kostnader | -100 277 | -95 128 | -169 129 |
| Rörelseresultat | 27 322 | 25 268 | 37 592 |
| <u>Resultat från finansiella poster</u> | | | |
| Resultat försäljning andelar | 0 | 0 | 19 200 |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 0 | 4 | 5 |
| Övriga ränteintäkter och likn resultatposter | 162 | 176 | 268 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -14 366 | -13 392 | -22 018 |
| Summa resultat från finansiella poster | -14 204 | -13 212 | -2 545 |
| Resultat efter finansiella poster | 13 118 | 12 056 | 35 047 |

BALANSRÄKNING

| Belopp i tkr | 2018-07-31 | 2017-07-31 | 2017-12-31 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Byggnader och mark | 1 140 520 | 942 533 | 1 150 535 |
| Anläggningstillgångar | 1 466 | 2 032 | 1 784 |
| Pågående byggnationer | 96 357 | 229 421 | 37 381 |
| Summa anläggningstillgångar | 1 238 343 | 1 173 987 | 1 189 700 |
| | | | |
| Omsättningstillgångar | 99 943 | 37 008 | 114 635 |
| Summa tillgångar | 1 338 286 | 1 210 995 | 1 304 335 |
| | | | |
| Eget kapital | 191 173 | 159 181 | 159 181 |
| Periodens resultat | 13 118 | 12 056 | 32 317 |
| Summa eget kapital | 204 291 | 171 237 | 191 498 |
| | | | |
| Obeskattade reserver | 6 899 | 10 947 | 6 899 |
| Avsättningar | 25 004 | 18 226 | 25 004 |
| Långfristiga skulder | 1 032 861 | 962 861 | 1 012 861 |
| Kortfristiga skulder | 69 231 | 47 724 | 68 073 |
| Summa eget kapital och skulder | 1 338 286 | 1 210 995 | 1 304 335 |

RESULTATRÄKNING/BUDGET & PROGNOSEN 2018

| Belopp i tkr | Prognos 2018 | Budget 2018 | Bokslut 2017 |
|---|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| Nettoomsättning | 215 967 | 213 320 | 206 176 |
| Övriga rörelseintäkter | 589 | 620 | 545 |
| Summa Intäkter | 216 556 | 213 940 | 206 721 |
| <u>Rörelsens kostnader</u> | | | |
| Driftskostnader | -79 661 | -77 501 | -73 892 |
| Underhållskostnader | -32 626 | -31 300 | -31 177 |
| Fastighetsskatt | -3 315 | -3 315 | -3 308 |
| Personalkostnader | -22 582 | -21 993 | -20 836 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | -34 100 | -34 750 | -31 777 |
| Övriga rörelsekostnader | -3 000 | -3 000 | -8 139 |
| Summa rörelsens kostnader | -175 284 | -171 859 | -169 129 |
| Rörelseresultat | 41 272 | 42 081 | 37 592 |
| <u>Resultat från finansiella poster</u> | | | |
| Resultat försäljning andelar | 0 | 0 | 19 200 |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 0 | | 5 |
| Övriga ränteintäkter och likn resultatposter | 268 | 255 | 268 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -24 400 | -26 365 | -22 018 |
| Summa resultat från finansiella poster | -24 132 | -26 110 | -2 545 |
| Resultat efter finansiella poster | 17 140 | 15 971 | 35 047 |