



TRENUM

Fastigheter skapade för din framtid



Trenum

Delårsrapport

januari-mars 2021

GoCo Health Innovation City, Mölndal

Trenum äger, förvaltar och utvecklar bostäder i Sverige. Fastighetsbeståndet är främst beläget i Sveriges tre storstadsregioner och regionstäder och består till stor del av nyproducerade bostäder och bostäder under produktion.

Trenum AB ägs av Fastighets AB Balder och Tredje AP-fonden med 50 % vardera.

Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Januari-mars 2021

- Hysesintäkterna uppgick till 94 026 Tkr (86 789).
- Driftsöverskottet uppgick till 67 990 Tkr (65 440).
- Överskottsgraden uppgick till 72 % (75).
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 % (96).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 43 892 Tkr (42 466).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 133 449 Tkr (41 536). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 3,8 % (4,0).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 160 637 Tkr (44 432).
- Under perioden har en projektfastighet förvärvat, avser nyproduktionsprojekt av bostäder i Karlstad.

	2021 jan-mars	2020 jan-mars	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Hysesintäkter, Tkr	94 026	86 789	355 854	314 256	261 355	226 954
Förvaltningsresultat, Tkr	43 892	42 466	187 918	165 881	142 938	122 018
Resultat efter skatt, Tkr	160 637	44 432	431 355	295 341	328 811	593 884
Förvaltningsfastigheter, Tkr	9 303 553	7 454 073	8 773 748	7 222 502	6 320 229	4 215 255
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	96	96	96	97	97
Soliditet, %	28,7	27,2	28,9	26,8	24,0	20,3
Belåningsgrad, %	42,0	40,5	41,5	39,7	44,0	45,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,5	3,6	4,0	4,8	4,7
Direktavkastning, %	3,8	4,0	3,9	4,0	4,1	4,1



Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenterar Trenum sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, valuta- eller ränteförändring. Trenums resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av detta har beaktats i den

aktuella intjäningsförmågan. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument. Skatten är beräknad efter den vid var tid gällande skattesatsen.

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

Tkr	2021 31 mars	2020 31 dec	2020 30 sept	2020 30 juni	2020 31 mars	2019 31 dec	2019 30 sept	2019 30 juni	2019 31 mars
Hyresintäkter	376 400	364 500	356 500	350 000	348 100	347 700	326 500	296 900	296 900
Fastighetskostnader	-88 700	-86 600	-85 200	-84 100	-84 000	-83 700	-81 600	-77 700	-78 100
Driftsöverskott	287 700	277 900	271 300	265 900	264 100	264 000	244 900	219 200	218 800
Överskottsgrad, %	76 %	76 %	76 %	76 %	76 %	76 %	75 %	74 %	74 %
Förvaltnings- och administrationskostnader	-23 100	-22 400	-21 700	-21 300	-21 300	-21 300	-20 100	-18 600	-18 800
Rörelseresultat	264 600	255 500	249 600	244 600	242 800	242 700	224 800	200 600	200 000
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld	-69 700	-69 700	-68 600	-72 500	-68 000	-59 800	-53 300	-56 000	-45 100
Förvaltningsresultat	194 900	185 800	181 000	172 100	174 800	182 900	171 500	144 600	154 900
Skatt	-40 200	-39 800	-38 800	-36 800	-37 400	-39 200	-36 700	-30 900	-33 200
Resultat efter skatt	154 700	146 000	142 200	135 300	137 400	143 700	134 800	113 700	121 700

Fastighetsbestånd

Trenum äger, förvaltar och utvecklar bostäder i Sverige. Fastighetsbeståndet är främst beläget i Sveriges tre storstadsregioner och regionstäder och består till stor del av nyproducerade bostäder och bostäder under produktion.

Förvaltningsfastigheter

Trenum ägde den 31 mars 39 förvaltningsfastigheter (34) med en uthyrningsbar yta om 231 524 kvm (216 502) till ett värde om 9 303 553 Tkr (7 454 073).

Fastighetsvärdering

Trenums förvaltningsfastigheter redovisas utifrån interna värderingar, värderade enligt avkastningsmetoden.

Fastigheter under uppförande och projektfastigheter för egen förvaltning värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk, vilket oftast sammanfaller i en värdering till anskaffningsvärde. Per den 31 mars uppgick Trenums genomsnittliga direktavkastningskrav till 3,8 % (4,0) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning, vilket är 0,1 procentenheter lägre än vid årsskiftet.

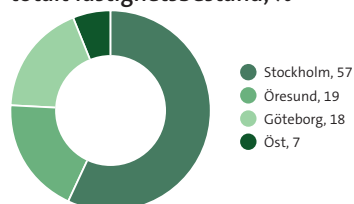
För att kvalitetssäkra de interna värderingarna låter Trenum löpande externvärdera delar av beståndet. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Trenums fastighetsbestånd per 2021-03-31 ¹⁾

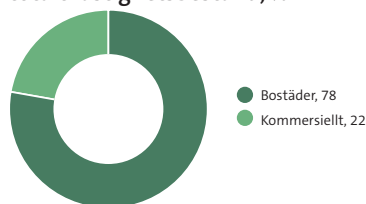
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Tkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Tkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Tkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	18	120 352	203 071	1 687	197 319	97	4 494 500	48
Öresund	14	46 087	77 846	1 689	75 024	96	1 619 000	17
Göteborg	4	56 523	94 176	1 666	84 972	90	1 154 000	12
Öst	3	8 562	19 158	2 238	19 040	99	390 000	4
Totalt exklusive projekt	39	231 524	394 251	1 703	376 355	95	7 657 500	82
Projekt för egen förvaltning							1 646 053	18
Totalt förvaltningsfastigheter	39	231 524	394 251	1 703	376 355	95	9 303 553	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	34	133 149	254 909	1 914	251 480	99	5 569 000	60
Kommersiellt	5	98 375	139 342	1 416	124 875	90	2 088 500	22
Totalt exklusive projekt	39	231 524	394 251	1 703	376 355	95	7 657 500	82
Projekt för egen förvaltning							1 646 053	18
Totalt förvaltningsfastigheter	39	231 524	394 251	1 703	376 355	95	9 303 553	100

1) Tabellen ovan avser de fastigheter som Trenum ägde vid periodens slut. Sålda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden.

Redovisat värde per region, totalt fastighetsbestånd, %



Redovisat värde per fastighetskategori, totalt fastighetsbestånd, %



Hyresgäster

Trenums hyresintäkter kommer till största delen från bostäder. Inkluderas bostäder under produktion består fastighetsbeståndet till 78 % av bostäder. Per 2021-03-31 uppgår antalet lägenheter till 2 458 st.

Hyresintäkterna från de kommersiella ytorna kommer till 64 % från statliga och kommunala hyresgäster.

Hyresgäster 2021-03-31

	Antal lägenheter	Kontrakterad hyra, Tkr	Andel, %
Bostäder	2 458	251 480	67
Kommersiellt	–	124 875	33
– varav stat och kommun	–	80 489	64
– varav övriga kommersiella	–	44 386	36
Summa	2 458	376 355	100

Trenums 10 största hyresgäster

per 2021-03-31

- Polismyndigheten
- Lunds Universitet
- Göteborgs kommun
- Ica Sverige
- Attendo Sverige
- Praktikertjänst
- Sportlife
- Coop Sverige Fastigheter
- Jämställdhetsmyndigheten
- Västra Götalandsregionen

Pågående projekt

Trenum har ca 2 600 lägenheter under produktion vilka bedöms färdigställas mellan 2021 och 2025.

Produktionsstartade projekt

Kommun	Fastighet	Antal lägenheter	Yta, kvm	Bedömd investering, Mkr	Färdigställande
Upplands-bro	Brogård 1:155 mfl	429	19 890	676	2021-2022
Sundsvall	Haga 3:49	124	4 966	159	2021
Norrköping	Skogsflyet 1	117	6 009	222	2021
Vänersborg	Nabbensberg 3	70	3 544	100	2022
Göteborg	Gårdsten 7:3	277	14 098	465	2022
Norrköping	Balkongen 1	121	5 591	188	2022
Nykvarn	Ströpsta 3:611-3:615	143	6 021	209	2022
Trollhättan	Fotkvarnen 2	71	3 611	100	2023
Borås	Björnflökan 5	313	19 196	625	2023
Karlstad	Konditoriet 1 mfl	900	40 121	1 450	2023-2025
Summa		2 565	123 047	4 194	

Finansiering

Räntebärande skulder uppgick per 31 mars till 4 055 916 tkr (3 148 283) och avsåg säkerställda banklån. Genomsnittlig räntebindning uppgick till 2,1 år (3,0) och genomsnittlig kreditbindning uppgick till 1,2 år (1,6). Genomsnittlig ränta var på bokslutsdagen 1,2 % (1,5).

Certifikatprogram

Trenum har etablerat ett certifikatprogram med en ram om 2 000 000 tkr, under kvartalet har 750 000 tkr emitterats. Teckningsåtaganden från ägarna Tredje AP-fonden och Fastighets AB Balder fungerar som back-up för certifikatprogrammet.

Finansiella nyckeltal

	2021 31 mars	2020 31 mars	2020 31 dec
Belåningsgrad, %	42,0	40,5	41,5
Soliditet, %	28,7	27,2	28,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,5	3,6
Genomsnittlig kreditbindning, år	1,2	1,6	1,0
Genomsnittlig räntebindning, år	2,1	3,0	2,4
Genomsnittlig ränta, %	1,2	1,5	1,3

Förfallostruktur

	Kreditbindning, Tkr	Andel, %	Räntebindning, Tkr	Andel, %
inom ett år	1 588 778	39	3 055 916	75
1-2 år	1 361 668	34	–	–
2-3 år	1 105 470	27	–	–
3-4 år	–	–	–	–
4-5 år	–	–	–	–
> 5 år	–	–	1 000 000	25
Summa	4 055 916	100	4 055 916	100

Hållbarhet

Trenum är en långsiktig fastighetsägare som strävar efter att utveckla attraktiva bostäder och områden och på så sätt bidra till en långsiktig hållbar samhällsutveckling. Detta görs genom att aktivt arbeta med såväl ekonomisk och social som miljömässig hållbarhet.

Trenum har en omfattande portfölj under produktion och alla fastigheter som bolaget bygger i egen regi certifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande. Under 2019 färdigställde Trenum Sveriges högsta trähus i Västerås. All el som köps in till fastigheterna är grön el och stort fokus ligger på ökad energieffektivitet, men också på att hitta lösningar för att minska avfall och öka återvinning såväl i byggprocessen som vid användning av färdigställda fastigheter. Nedan följer några exempel på aktiviteter:

Digitalisering av fastigheter

Med hjälp av smarta tekniska styrsystem förbättras energianvändningen kontinuerligt.

Ökad återvinning

Genom att tillhandahålla effektiva lösningar för avfallshantering minskas mängden avfall som går till deponi.

Hållbara material

Vid renovering och nyproduktion är målet att minimera spill och avfall genom att samordna inköp och återbruka material.

Utveckling av områden

För Trenum är det viktigt att vi bidrar till att utveckla områden och stadsdelar där fastigheterna finns. Detta gör vi genom att delta i mängd olika projekt tillsammans med lokala aktörer, med fokus på att öka trygghet och trivsel i och omkring områdena.

117 000 kvm
under produktion
miljöcertifieras



Bäckahästen, Västerås

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2021 jan-mars	2020 jan-mars	2020/2021 april-mars	2020 jan-dec
Hysesintäkter	94 026	86 789	363 091	355 854
Fastighetskostnader	-26 036	-21 349	-76 797	-72 110
Driftsöverskott	67 990	65 440	286 294	283 744
Överskottsgrad, %	72 %	75 %	79 %	80 %
Förvaltnings- och administrationskostnader	-6 036	-6 018	-23 662	-23 644
Finansnetto	-18 061	-16 956	-73 288	-72 182
- varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-226	-226	-905	-905
Förvaltningsresultat	43 892	42 466	189 344	187 918
<i>Värdeförändringar</i>				
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	133 449	41 536	478 291	386 378
Värdeförändringar derivat	27 645	-26 193	27 620	-26 218
Värdeförändringar totalt	161 093	15 343	505 911	360 161
Resultat före skatt	204 985	57 809	695 255	548 079
Inkomstskatt	-44 349	-13 378	-147 695	-116 723
Periodens/årets resultat ¹⁾	160 637	44 432	547 560	431 355

1) Koncernen har inga poster som redovisas i Övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med periodens/årets resultat.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tkr	2021 31 mars	2020 31 mars	2020 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9 303 553	7 454 073	8 773 748
Leasingavtal; nyttjanderätt	32 838	107 808	32 838
Andelar i intressebolag	21 800	21 800	21 800
Fordringar	49 778	18 708	50 109
Likvida medel	130 850	88 943	32 025
Summa tillgångar	9 538 819	7 691 332	8 910 520
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 735 924	2 088 364	2 575 288
Ägarlån	1 983 435	1 783 435	1 983 435
Uppskjuten skatteskuld	463 845	323 005	419 496
Räntebärande skulder	4 055 916	3 148 283	3 689 520
Derivat	20 676	48 296	48 320
Leasingskuld	32 838	107 808	32 838
Övriga skulder	246 184	192 141	161 621
Summa eget kapital och skulder	9 538 819	7 691 332	8 910 520

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	2021 31 mars	2020 31 mars	2020 31 dec
Ingående eget kapital	2 575 288	2 043 933	2 043 933
Periodens/årets totalresultat	160 637	44 432	431 355
Erhållet aktieägartillskott	–	–	100 000
Utgående eget kapital	2 735 924	2 088 364	2 575 288

Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	2021 jan-mars	2020 jan-mars	2020 jan-dec
Driftsöverskott	67 990	65 440	283 744
Förvaltnings- och administrationskostnader	-6 036	-6 018	-23 644
Betalt finansnetto	-18 061	-16 956	-72 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	43 892	42 466	187 918
Förändring rörelsefordringar	331	1 151	-30 250
Förändring rörelseskulder	84 563	659	-36 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten	128 787	44 276	120 952
Förvärv av fastigheter	-52 677	-86 524	-151 728
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-343 679	-103 512	-1 013 139
Försäljning av fastigheter	0	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-396 357	-190 035	-1 164 867
Förändring ägarlån	-	-	200 000
Kapitaltillskott	-	-	100 000
Upptagna lån	860 000	-	561 034
Amortering av lån/lösen av lån	-493 605	-6 558	-26 354
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	366 395	-6 558	834 680
Periodens/årets kassaflöde	98 825	-152 317	-209 235
Likvida medel vid periodens/årets början	32 025	241 259	241 259
Likvida medel vid periodens/årets slut	130 850	88 943	32 025

Redovisningsprinciper

Trenums koncernredovisning är upprättad utifrån de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senast avgivna årsredovisningen. Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2021 eller senare bedöms ej ha någon väsentlig påverkan på Tenumkoncernens finansiella rapporter.

Revisorns granskning

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Definitioner

Bolaget presenterar finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS (så kallade alternativa nyckeltal, "Alternative Performance Measures" enligt ESMA:s riktlinjer). Dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare, bolagets styrelse och andra intressenter då de möjliggör en effektiv utvärdering och analys av bolagets finansiella ställning och prestation. De alternativa nyckeltalen är inte alltid jämförbara med andra företags använda mått och skall därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Trenum AB tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid. Nedan följer hur Trenums nyckeltal definieras och beräknas.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder exklusive ägarlån minskat med likvida medel, i förhållande till fastigheternas marknadsvärde inklusive leasingavtal; nyttjanderätt.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Överskottsgrad, %

Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.

Direktavkastning, %

Beräknat driftöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

Räntetäckningsgrad, ggr

Förvaltningsresultat med återläggning av finansnetto dividerat med finansnetto.

Hyresvärde, Tkr

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Hyresintäkter, Tkr

Hyresintäkter inklusive drifttillägg och övriga intäkter med avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

Fastighetskostnader, Tkr

I posten ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, media, underhåll och fastighetsskatt.

Driftöverskott, Tkr

Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Förvaltningsresultat, Tkr

Resultat före värdeförändringar.

Kontakt

För ytterligare information, kontakta VD Erik Selin, telefon 0706-07 47 90 eller styrelseledamot Marcus Hansson, telefon 0768-36 98 48.

Information

På Trenums hemsida, trenum.se, finns samlad information om verksamheten, projekt, styrelse, ekonomisk rapportering samt pressreleaser.

Trenum AB (publ)
Box 531 21, 400 15 Göteborg
Säte: Göteborg
Org.nr. 556978-8291
www.trenum.se



TRENUM

Fastigheter skapade för din framtid