



TRENUM

Fastigheter skapade för din framtid



Trenum Delårsrapport

januari-juni 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-juni 2021

- Hysesintäkterna uppgick till 192 329 Tkr (174 528).
- Driftsöverskottet uppgick till 143 839 Tkr (135 034).
- Överskottsgraden uppgick till 75 % (77).
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 % (96).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 100 004 Tkr (87 422).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 299 090 Tkr (62 995). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 3,8 % (4,0).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 334 888 Tkr (88 645).
- Under perioden har fyra projektfastigheter förvärvats, avser nyproduktionsprojekt av bostäder i Karlstad, Mölndal och Alingsås.

	2021 jan-juni	2020 jan-juni	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Hysesintäkter, Tkr	192 329	174 528	355 854	314 256	261 355	226 954
Förvaltningsresultat, Tkr	100 004	87 422	187 918	165 881	142 938	122 018
Resultat efter skatt, Tkr	334 888	88 645	431 355	295 341	328 811	593 884
Förvaltningsfastigheter, Tkr	9 937 743	7 701 954	8 773 748	7 222 502	6 320 229	4 215 255
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96	97	97
Soliditet, %	28,9	27,9	28,9	26,8	24,0	20,3
Belåningsgrad, %	44,1	38,9	41,5	39,7	44,0	45,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	3,4	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 30 juni	2021 31 mars	2020 31 dec	2020 30 sept	2020 30 juni	2020 31 mars	2019 31 dec	2019 30 sept	2019 30 juni
Hyresintäkter	398 000	376 400	364 500	356 500	350 000	348 100	347 700	326 500	296 900
Fastighetskostnader	-91 700	-88 700	-86 600	-85 200	-84 100	-84 000	-83 700	-81 600	-77 700
Driftsöverskott	306 300	287 700	277 900	271 300	265 900	264 100	264 000	244 900	219 200
Överskottsgrad, %	77 %	76 %	76 %	76 %	76 %	76 %	76 %	75 %	74 %
Förvaltnings- och administrationskostnader	-24 200	-23 100	-22 400	-21 700	-21 300	-21 300	-21 300	-20 100	-18 600
Rörelseresultat	282 100	264 600	255 500	249 600	244 600	242 800	242 700	224 800	200 600
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld	-41 000	-69 700	-69 700	-68 600	-72 500	-68 000	-59 800	-53 300	-56 000
Förvaltningsresultat	241 100	194 900	185 800	181 000	172 100	174 800	182 900	171 500	144 600
Skatt	-49 700	-40 200	-39 800	-38 800	-36 800	-37 400	-39 200	-36 700	-30 900
Resultat efter skatt	191 400	154 700	146 000	142 200	135 300	137 400	143 700	134 800	113 700

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 30 juni 41 förvaltningsfastigheter (34) med en uthyrningsbar yta om 240 238 kvm (216 502) till ett värde om 9 937 743 Tkr (7 701 954).

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 30 juni uppgick Trenums genomsnittliga direktavkastningskrav till 3,8 % (4,0) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning, vilket är 0,1 procentenheter lägre än vid årsskiftet.

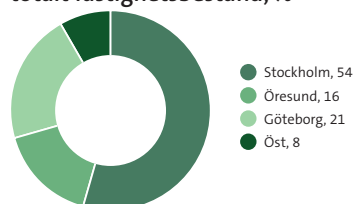
För att kvalitetssäkra de interna värderingarna låter Trenum löpande externvärdera delar av beståndet. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Trenums fastighetsbestånd per 2021-06-30 ¹⁾

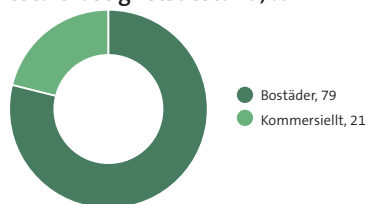
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Tkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Tkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Tkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	19	123 011	209 502	1 703	204 163	97	4 645 500	47
Öresund	14	46 087	78 449	1 702	75 690	96	1 620 500	16
Göteborg	4	56 523	95 080	1 682	86 547	91	1 176 000	12
Öst	4	14 617	32 280	2 208	31 534	98	658 000	7
Totalt exklusive projekt	41	240 238	415 311	1 729	397 934	96	8 100 000	82
Projekt för egen förvaltning							1 837 743	18
Totalt förvaltningsfastigheter	41	240 238	415 311	1 729	397 934	96	9 937 743	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	36	141 863	274 939	1 938	271 437	99	5 991 500	60
Kommersiellt	5	98 375	140 372	1 427	126 497	90	2 108 500	21
Totalt exklusive projekt	41	240 238	415 311	1 729	397 934	96	8 100 000	82
Projekt för egen förvaltning							1 837 743	18
Totalt förvaltningsfastigheter	41	240 238	415 311	1 729	397 934	96	9 937 743	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 79 % av bostäder. Per 2021-06-30 uppgår antalet lägenheter till 2 600 st. Hyresintäkterna från de kommersiella ytorna kommer till 64 % från statliga och kommunala hyresgäster.

Hyresgäster 2021-06-30

	Antal lägenheter	Kontrakterad hyra, Tkr	Andel, %
Bostäder	2 600	271 437	68
Kommersiellt	–	126 497	32
– varav stat och kommun	–	80 518	64
– varav övriga kommersiella	–	45 979	36
Summa	2 600	397 934	100

Trenums 10 största hyresgäster

per 2021-06-30

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

Pågående projekt

Trenum har ca 2 500 lägenheter under produktion vilka bedöms färdigställas mellan 2021 och 2025.

Produktionsstartade projekt

Kommun	Fastighet	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Bedömd investering, Mkr	Färdigställande
Upplands-bro	Brogård 1:155 mfl	378	17 231	586	2021-2022
Sundsvall	Haga 3:49	124	4 966	159	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	Björnflokan 5	313	19 196	625	2023
Upplands-bro	Kyrkby 2:1	88	4 894	210	2023
Karlstad	Konditoriet 1 mfl	900	40 121	1 450	2023-2025
Summa		2 485	119 273	4 092	

Finansiering

Räntebärande skulder uppgick per 30 juni till 4 452 720 tkr (3 141 725) och avsåg säkerställda banklån och certifikat. Genomsnittlig räntebindning uppgick till 1,9 år (2,9) och genomsnittlig kreditbindning uppgick till 1,1 år (1,4). Genomsnittlig ränta var på bokslutsdagen 1,1 % (1,4).

Certifikatprogram

Trenum har etablerat ett certifikatprogram med en ram om 2 000 000 tkr, utestående certifikatvolym per 30 juni uppgick till 950 000 tkr. Teckningsåtaganden från ägarna Tredje AP-fonden och Fastighets AB Balder fungerar som back-up för certifikatprogrammet.

Finansiella nyckeltal	2021 30 juni	2020 30 juni	2020 31 dec
Belåningsgrad, %	44,1	38,9	41,5
Soliditet, %	28,9	27,9	28,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	3,4	3,6
Genomsnittlig kreditbindning, år	1,1	1,4	1,0
Genomsnittlig räntebindning, år	1,9	2,9	2,4
Genomsnittlig ränta, %	1,1	1,4	1,3

Förfallostruktur	Kreditbindning, Tkr	Andel, %	Räntebindning, Tkr	Andel, %
inom ett år	1 559 575	35	3 452 720	78
1-2 år	2 893 145	65	–	–
2-3 år	–	–	–	–
3-4 år	–	–	–	–
4-5 år	–	–	–	–
> 5 år	–	–	1 000 000	22
Summa	4 452 720	100	4 452 720	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.

114 000 kvm
under produktion
miljöcertifieras



Bäckhästen, Västerås

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2021 april-juni	2020 april-juni	2021 jan-juni	2020 jan-juni	2020/2021 juli-juni	2020 jan-dec
Hysesintäkter	98 303	87 739	192 329	174 528	273 655	355 854
Fastighetskostnader	-22 454	-18 146	-48 491	-39 495	-81 106	-72 110
Driftsöverskott	75 849	69 594	143 839	135 034	292 549	283 744
Överskottsgrad, %	77 %	79 %	75 %	77 %	78 %	80 %
Förvaltnings- och administrationskostnader	-6 387	-5 464	-12 423	-11 482	-24 585	-23 644
Finansnetto	-13 350	-19 174	-31 411	-36 130	-67 464	-72 182
- varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-227	-226	-453	-453	-905	-905
Förvaltningsresultat	56 112	44 955	100 004	87 422	200 501	187 918
<i>Värdeförändringar</i>						
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	165 641	21 459	299 090	62 995	622 473	386 378
Värdeförändringar derivat	-34	-9 042	27 610	-35 235	36 628	-26 218
Värdeförändringar totalt	165 607	12 417	326 700	27 760	659 101	360 161
Resultat före skatt	221 719	57 372	426 704	115 181	859 602	548 079
Inkomstskatt	-47 468	-13 159	-91 817	-26 537	-182 003	-116 723
Periodens/årets resultat ¹⁾	174 251	44 213	334 888	88 645	677 598	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 30 juni	2020 30 juni	2020 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9 937 743	7 701 954	8 773 748
Leasingavtal; nyttjanderätt	32 838	107 808	32 838
Andelar i intressebolag	21 800	21 800	21 800
Fordringar	37 639	69 514	50 109
Likvida medel	55 440	104 265	32 025
Summa tillgångar	10 085 460	8 005 341	8 910 520
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 910 176	2 232 577	2 575 288
Ägarlån	1 983 435	1 983 435	1 983 435
Uppskjuten skatteskuld	510 962	336 164	419 496
Räntebärande skulder	4 452 720	3 141 725	3 689 520
Derivat	20 710	57 338	48 320
Leasingskuld	32 838	107 808	32 838
Övriga skulder	174 618	146 293	161 621
Summa eget kapital och skulder	10 085 460	8 005 341	8 910 520

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	2021 30 juni	2020 30 juni	2020 31 dec
Ingående eget kapital	2 575 288	2 043 933	2 043 933
Periodens/årets totalresultat	334 888	88 645	431 355
Erhållet aktieägartillskott	–	100 000	100 000
Utgående eget kapital	2 910 176	2 232 577	2 575 288

Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	2021 jan-juni	2020 jan-juni	2020 jan-dec
Driftsöverskott	143 839	135 034	283 744
Förvaltnings- och administrationskostnader	-12 423	-11 482	-23 644
Betalt finansnetto	-31 411	-36 130	-72 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	100 004	87 422	187 918
Förändring rörelsefordringar	12 470	-49 655	-30 250
Förändring rörelseskulder	12 647	-45 189	-36 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten	125 121	-7 422	120 952
Förvärv av fastigheter	-156 475	-107 605	-151 728
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-708 430	-308 852	-1 013 139
Försäljning av fastigheter	0	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-864 906	-416 457	-1 164 867
Förändring ägarlån	-	200 000	200 000
Kapitaltillskott	-	100 000	100 000
Upptagna lån	1 262 050	-	561 034
Amortering av lån/lösen av lån	-498 851	-13 115	-26 354
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	763 199	286 885	834 680
Periodens/årets kassaflöde	23 415	-136 994	-209 235
Likvida medel vid periodens/årets början	32 025	241 259	241 259
Likvida medel vid periodens/årets slut	55 440	104 265	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