TRENUM

Fastigheter skapade för din framtid

Trenum Delårsrapport

januari-mars 2022

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 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 110 223 Tkr (94 026).
- Driftsöverskottet uppgick till 75 025 Tkr (67 990).
- Överskottsgraden uppgick till 68 % (72).
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 % (95).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 59 080 Tkr (43 892).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 226 891 Tkr (133 449). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 3,6 % (3,8).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 278 578 Tkr (160 637).
- Under perioden har en projektfastighet förvärvats, avser nyproduktionsprojekt av bostäder i Mölndal.

	2022 jan-mars	2021 jan-mars	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Hyresintäkter, Tkr	110 223	94 026	400 553	355 854	314 256	261 355
Förvaltningsresultat, Tkr	59 080	43 832	230 826	187 918	165 881	142 938
Resultat efter skatt, Tkr	278 578	160 637	930 968	431 355	295 341	328 811
Förvaltningsfastigheter, Tkr	12 105 400	9 303 553	11 351 132	8 773 748	7 222 502	6 320 229
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	95	96	96	96	97
Soliditet, %	30,7	28,7	30,5	28,9	26,8	24,0
Belåningsgrad, %	41,9	42,0	44,0	41,5	39,7	44,0
Räntetäckningsgrad, ggr	13,6	3,4	6,0	3,6	4,0	4,8
Direktavkastning, %	3,6	3,8	3,7	3,9	4,0	4,1

Nabbensberg 5, Vänersborg

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenterar Trenum sin intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämställas 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 tolvmånadersbasis

Tkr	2022 31 mars	2021 31 dec	2021 30 sept	2021 30 juni	2021 31 mars	2020 31 dec	2020 30 sept	2020 30 juni	2020 31 mars
Hyresintäkter	426 500	418 500	408 500	398 000	376 400	364 500	356 500	350 000	348 100
Fastighetskostnader	−96 000	−94 600	−93 500	−91 700	−88 700	−86 600	−85 200	−84 100	−84 000
Driftsöverskott	**330 500**	**323 900**	**315 000**	**306 300**	**287 700**	**277 900**	**271 300**	**265 900**	**264 100**
Överskottsgrad, %	*77 %*	*77 %*	*77 %*	*77 %*	*76 %*	*76 %*	*76 %*	*76 %*	*76 %*
Förvaltnings- och administrationskostnader	−31 200	−25 300	−24 800	−24 200	−23 100	−22 400	−21 700	−21 300	−21 300
Rörelseresultat	**299 300**	**298 600**	**290 200**	**282 100**	**264 600**	**255 500**	**249 600**	**244 600**	**242 800**
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld	−36 000	−36 000	−40 000	−41 000	−69 700	−69 700	−68 600	−72 500	−68 000
Förvaltningsresultat	**263 300**	**262 600**	**250 200**	**241 100**	**194 900**	**185 800**	**181 000**	**172 100**	**174 800**
Skatt	−54 300	−54 100	−51 600	−49 700	−40 200	−39 800	−38 800	−36 800	−37 400
Resultat efter skatt	**209 000**	**208 500**	**198 600**	**191 400**	**154 700**	**146 000**	**142 200**	**135 300**	**137 400**

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 44 förvaltningsfastigheter (39) med en uthyrningsbar yta om 253 854 kvm (231 524) till ett värde om 12 105 400 Tkr (9 303 553).

Fastighetsvärdering
Trenums förvaltningsfastigheter redovisas utifrån interna värderingar, värderade enligt avkastningsmetoden.

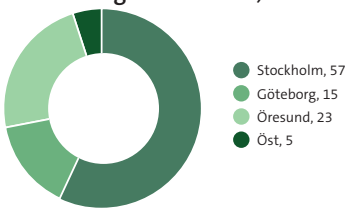
Fastigheter under uppförande och projektfastigheter för egen förvaltning värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk, vilket oftast sammanfaller i en värdering till anskaffningsvärde. Per den 31 mars uppgick Trenums genomsnittliga direktavkastningskrav till 3,6 % (3,8) 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 2022-03-31 [1)]

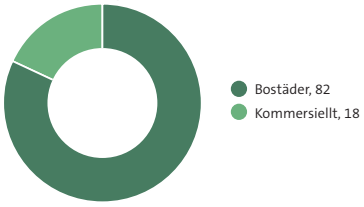
	Antal förvaltnings-fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Tkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Tkr	Ekonomisk uthyrnings-grad, %	Redovisat värde, Tkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	21	132 638	231 200	1 743	221 575	96	5 493 500	45
Öresund	14	46 186	80 165	1 736	77 529	97	1 796 000	15
Göteborg	5	60 413	101 092	1 673	95 166	94	1 349 000	11
Öst	4	14 617	32 573	2 228	32 200	99	774 000	6
Totalt exklusive projekt	**44**	**253 854**	**445 030**	**1 753**	**426 470**	**96**	**9 412 500**	**78**
Projekt för egen förvaltning							2 692 900	22
Totalt förvaltningsfastigheter	**44**	**253 854**	**445 030**	**1 753**	**426 470**	**96**	**12 105 400**	**100**
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	39	155 325	303 602	1 955	295 985	97	7 249 500	60
Kommersiellt	5	98 529	141 428	1 435	130 485	92	2 163 000	18
Totalt exklusive projekt	**44**	**253 854**	**445 030**	**1 753**	**426 470**	**96**	**9 412 500**	**78**
Projekt för egen förvaltning							2 692 900	22
Totalt förvaltningsfastigheter	**44**	**253 854**	**445 030**	**1 753**	**426 470**	**96**	**12 105 400**	**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 82 % av bostäder. Per 2022-03-31 uppgår antalet lägenheter till 2 986 st.
Hyresintäkterna från de kommersiella ytorna kommer till 64 % från statliga och kommunala hyresgäster.

Hyresgäster 2022-03-31

	Antal lägenheter	Kontrakterad hyra, Tkr	Andel, %
Bostäder	2 986	295 985	69
Kommersiellt	–	130 485	31
– varav stat och kommun	–	*83 855*	*64*
– varav övriga kommersiella	–	*46 630*	*36*
Summa	**2 986**	**426 470**	**100**

Trenums 10 största hyresgäster

per 2022-03-31

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

Pågående projekt

Trenum har ca 2 800 lägenheter under produktion vilka bedöms färdigställas mellan 2022 och 2025.

Produktionsstartade projekt

Kommun	Fastighet	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Bedömd invstering, Mkr	Färdigställande
Upplands-bro	Brogård 1:155 mfl	172	8 061	274	2020-2022
Göteborg	Gårdsten 7:3	306	15 312	520	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
Alingsås	Brogården 15 och 20	264	13 102	525	2024
Mölndal	Tingsplatsen 2, 7 och 8	450	23 800	1 050	2024-2025
Karlstad	Konditoriet 1 mfl	900	40 121	1 450	2023-2025
Summa		**2 828**	**139 709**	**5 151**	

Finansiering

Räntebärande skulder uppgick per 31 mars till 5 116 126 tkr (4 055 916) och avsåg säkerställda banklån och certifikat. Genomsnittlig räntebindning uppgick till 1,5 år (2,1) och genomsnittlig kreditbindning uppgick till 0,8 år (1,2). Genomsnittlig ränta var på bokslutsdagen 1,1 % (1,2).

Certifikatprogram
Trenum har etablerat ett certifikatprogram med en ram om 2 000 000 tkr, utestående certifikatvolym per 31 mars uppgick till 1 040 000 tkr. Teckningsåtaganden från ägarna Tredje AP-fonden och Fastighets AB Balder fungerar som back-up för certifikatprogrammet.

Finansiella nyckeltal	2022 31 mars	2021 31 mars	2021 31 dec
Belåningsgrad, %	41,9	42,0	44,0
Soliditet, %	30,7	28,7	30,5
Räntetäckningsgrad, ggr	13,6	3,4	6,0
Genomsnittlig kreditbindning, år	0,8	1,2	1,0
Genomsnittlig räntebindning, år	1,5	2,1	1,6
Genomsnittlig ränta, %	1,1	1,2	1,0

Förfallostruktur	Kreditbindning, Tkr	Andel, %	Räntebindning, Tkr	Andel, %
inom ett år	2 406 904	47	4 116 126	80
1-2 år	2 627 922	51	–	–
2-3 år	81 300	2	–	–
3-4 år	–	–	–	–
4-5 år	–	–	–	–
> 5 år	–	–	1 000 000	20
Summa	**5 116 126**	**100**	**5 116 126**	**100**

Hållbarhet

Trenum är en långsiktig fastighetsägare som strävar efter att utveckla attraktiva bostäder och områden och på så sätt bidra till en långsiktigt 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.

134 000 kvm
under produktion
miljöcertifieras

Bäckahästen, Västerås

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2022 jan-mars	2021 jan-mars	2021/2022 april-mars	2021 jan-dec
Hyresintäkter	110 223	94 026	416 750	400 553
Fastighetskostnader	–35 198	–26 036	–105 722	–96 561
Driftsöverskott	**75 025**	**67 990**	**311 028**	**303 993**
Överskottsgrad, %	*68 %*	*72 %*	*75 %*	*76 %*
Förvaltnings- och administrationskostnader	–11 247	–6 036	–34 489	–29 278
Finansnetto	–4 698	–18 061	–33 026	–46 389
– varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	*–226*	*–226*	*–905*	*–905*
Övriga intäkter/kostnader	–	–	2 500	2 500
Förvaltningsresultat	**59 080**	**43 892**	**246 014**	**230 826**
Värdeförändringar				
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	226 891	133 449	996 400	902 958
Värdeförändringar derivat	67 033	27 645	84 510	45 122
Värdeförändringar totalt	**293 924**	**161 093**	**1 080 911**	**948 080**
Resultat före skatt	**353 004**	**204 985**	**1 326 925**	**1 178 906**
Inkomstskatt	–74 427	–44 349	–278 015	–247 938
Periodens/årets resultat [1)]	**278 578**	**160 637**	**1 048 909**	**930 968**

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tkr	2022 31 mars	2021 31 mars	2021 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12 105 400	9 303 553	11 351 132
Leasingavtal; nyttjanderätt	30 488	32 838	30 488
Andelar i intressebolag	21 800	21 800	21 800
Fordringar	126 412	49 778	39 416
Likvida medel	28 395	130 850	63 109
Summa tillgångar	**12 312 496**	**9 538 819**	**11 505 945**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 784 834	2 735 924	3 506 256
Ägarlån	2 469 274	1 983 435	1 983 435
Uppskjuten skatteskuld	731 009	463 845	659 143
Räntebärande skulder	5 116 126	4 055 916	5 076 065
Derivat	–63 835	20 676	3 199
Leasingskuld	30 488	32 838	30 488
Övriga skulder	244 599	246 184	247 358
Summa eget kapital och skulder	**12 312 496**	**9 538 819**	**11 505 945**

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	2022 31 mars	2021 31 mars	2021 31 dec
Ingående eget kapital	**3 506 256**	**2 575 288**	**2 575 288**
Periodens/årets totalresultat	278 578	160 637	930 968
Utgående eget kapital	**3 784 834**	**2 735 924**	**3 506 256**

Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	2022 jan-mars	2021 jan-mars	2021 jan-dec
Driftsöverskott	75 025	67 990	303 993
Förvaltnings- och administrationskostnader	–11 247	–6 036	–29 278
Återläggning av avskrivningar	43	–	–
Betalt finansnetto	–4 698	–18 061	–46 389
Övriga intäkter/kostnader	–	–	2 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**59 124**	**43 892**	**230 826**
Förändring rörelsefordringar	–87 040	331	11 491
Förändring rörelseskulder	–5 320	84 563	77 447
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**–33 236**	**128 787**	**319 764**
Förvärv av fastigheter	–83 812	–52 677	–304 769
Investering i befintliga fastigheter och projekt	–443 566	–343 679	–1 369 657
Försäljning av fastigheter	–	0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–	–	–798
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–527 378**	**–396 357**	**–1 675 224**
Förändring ägarlån	485 839	–	–
Upptagna lån	81 300	860 000	1 897 050
Amortering av lån/lösen av lån	–41 239	–493 605	–510 505
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**525 900**	**366 395**	**1 386 545**
Periodens/årets kassaflöde	**–34 714**	**98 825**	**31 085**
Likvida medel vid periodens/årets början	63 109	32 025	32 025
Likvida medel vid periodens/årets slut	**28 395**	**130 850**	**63 109**

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 2022 eller senare bedöms ej ha någon väsentlig påverkan på Trenumkoncernens 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, ”AlternativePerformance 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