



TRENUM

Fastigheter skapade för din framtid



Tullholmsviken, Konditoriet, Karlstad

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 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 125 654 Tkr (110 223).
- Driftsöverskottet uppgick till 88 283 Tkr (75 025).
- Överskottsgraden uppgick till 70 % (68).
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97 % (96).
- Genomsnittlig ränta uppgick per 2023-03-31 till 3,83 % inkl ägarlån (1,07). Banklånens genomsnittliga ränta uppgick per 2023-03-31 till 3,84 % (1,06).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 26 721 Tkr (59 080).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -134 106 Tkr (226 891). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,0 % (3,6).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -104 756 Tkr (278 578).
- Under perioden har tre projektfastigheter färdigställts och omklassificerats till att vara förvaltningsfastigheter.

	2023 jan-mars	2022 jan-mars	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Hyresintäkter, Tkr	125 654	110 223	439 259	400 553	355 854	314 256
Förvaltningsresultat, Tkr	26 721	59 080	195 680	230 826	187 918	165 881
Resultat efter skatt, Tkr	-104 756	278 578	705 330	930 968	431 355	295 341
Förvaltningsfastigheter, Tkr	12 035 107	12 105 400	11 798 338	11 351 132	8 773 748	7 222 502
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	96	96	96	96	96
Soliditet, %	32,4	30,7	34,5	30,5	28,9	26,8
Belåningsgrad, %	37,9	41,9	38,7	44,0	41,5	39,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	13,6	3,3	6,0	3,6	4,0
Direktavkastning, %	4,0	3,6	3,9	3,7	3,9	4,0



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	2023 31 mars	2022 31 dec	2022 30 sept	2022 30 juni	2022 31 mars	2021 31 dec	2021 30 sept	2021 30 juni	2021 31 mars
Hyresintäkter	514 800	436 300	410 100	384 800	426 500	418 500	408 500	398 000	376 400
Fastighetskostnader	-105 400	-91 500	-88 200	-87 000	-96 000	-94 600	-93 500	-91 700	-88 700
Driftsöverskott	409 400	344 800	321 900	297 800	330 500	323 900	315 000	306 300	287 700
Överskottsgrad, %	80 %	79 %	78 %	77 %	77 %	77 %	77 %	77 %	76 %
Förvaltnings- och administrationskostnader	-39 400	-32 000	-30 000	-28 700	-31 200	-25 300	-24 800	-24 200	-23 100
Rörelseresultat	370 000	312 800	291 900	269 100	299 300	298 600	290 200	282 100	264 600
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld	-223 900	-137 600	-98 700	-66 300	-36 000	-36 000	-40 000	-41 000	-69 700
Förvaltningsresultat	146 100	175 200	193 200	202 800	263 300	262 600	250 200	241 100	194 900
Skatt	-30 100	-36 100	-39 800	-41 800	-54 300	-54 100	-51 600	-49 700	-40 200
Resultat efter skatt	116 000	139 100	153 400	161 000	209 000	208 500	198 600	191 400	154 700

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 56 förvaltningsfastigheter (44) med en uthyrningsbar yta om 273 462 kvm (253 854) till ett värde om 12 035 107 Tkr (12 105 400).

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 4,0 % (3,6) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning, vilket är 0,1 procentenheter högre jämfört med årsskiftet föregående år.

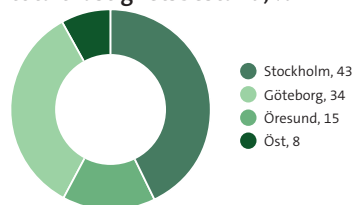
För att kvalitetssäkra de interna värderingarna låter Trenum löpande externvärdera delar av beståndet. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Trenums fastighetsbestånd per 2023-03-31 ¹⁾

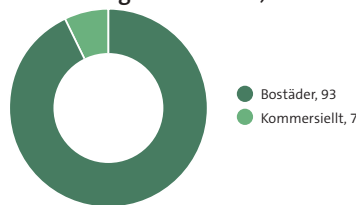
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Tkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Tkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Tkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	29	103 089	212 036	2 057	203 625	96	4 974 500	41
Öresund	14	46 205	85 192	1 844	83 486	98	1 780 000	15
Göteborg	8	103 806	190 209	1 832	184 719	97	2 894 000	24
Öst	5	20 362	43 746	2 148	43 000	98	980 000	8
Totalt exklusive projekt	56	273 462	531 183	1 942	514 830	97	10 628 500	88
Projekt för egen förvaltning			0		0		1 406 607	12
Totalt förvaltningsfastigheter	56	273 462	531 183	1 942	514 830	97	12 035 107	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	52	224 044	442 056	1 973	432 508	98	9 778 500	81
Kommersiellt	4	49 418	89 127	1 804	82 322	92	850 000	7
Totalt exklusive projekt	56	273 462	531 183	1 942	514 830	97	10 628 500	88
Projekt för egen förvaltning			0		0		1 406 607	12
Totalt förvaltningsfastigheter	56	273 462	531 183	1 942	514 830	97	12 035 107	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 93 % av bostäder. Per 2023-03-31 uppgår antalet lägenheter till 4 182 st. Hyresintäkterna från de kommersiella ytorna kommer till 38 % från statliga och kommunala hyresgäster.

Hyresgäster 2023-03-31

	Antal lägenheter	Kontrakterad hyra, Tkr	Andel, %
Bostäder	4 182	432 508	84
Kommersiellt	–	82 322	16
– varav stat och kommun	–	30 933	38
– varav övriga kommersiella	–	51 389	62
Summa	4 182	514 830	100

Trenums 10 största hyresgäster

per 2023-03-31

- Lunds Universitet
- Göteborgs kommun
- Ica Sverige
- Bokoop Kooperativ Hyresgästf.
- Boo Boo Living
- Attendo Sverige
- Praktikertjänst
- Sportlife
- Coop Sverige Fastigheter
- Edels Kläder AB

Pågående projekt

Trenum har ca 1 200 lägenheter under produktion vilka bedöms färdigställas mellan 2023 och 2026.

Produktionsstartade projekt

Kommun	Fastighet	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Bedömd investering, Mkr	Färdigställande
Upplands-bro	Kyrkby 2:1	88	4 894	210	2023
Alingsås	Brogården 15 och 20	248	13 102	525	2024
Mölndal	Tingsplatsen 2	174	8 609	396	2024
Karlstad	Charkuteriet 1 mfl	681	30 892	1 176	2023-2026
Summa		1 191	57 497	2 307	

Finansiering

Räntebärande skulder uppgick per 31 mars till 4 728 761 tkr (5 116 126) och avsåg säkerställda banklån och certifikat. Genomsnittlig räntebindning uppgick till 2,1 år (1,5) och genomsnittlig kreditbindning uppgick till 1,2 år (0,8). Genomsnittlig ränta var på bokslutsdagen 3,8 % (1,1).

Certifikatprogram

Trenum har etablerat ett certifikatprogram med en ram om 2 000 000 tkr, utestående certifikatvolym per 31 mars uppgick till 0 tkr. Teckningsåtaganden från ägarna Tredje AP-fonden och Fastighets AB Balder fungerar som back-up för certifikatprogrammet.

Finansiella nyckeltal	2023 31 mars	2022 31 mars	2022 31 dec
Belåningsgrad, %	37,9	41,9	38,7
Soliditet, %	32,4	30,7	34,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	13,6	3,3
Genomsnittlig kreditbindning, år	1,2	0,8	0,9
Genomsnittlig räntebindning, år	2,1	1,5	1,5
Genomsnittlig ränta, %	3,8	1,1	3,4

Förfallostruktur	Kreditbindning, Tkr	Andel, %	Räntebindning, Tkr	Andel, %
inom ett år	1 997 450	42	2 549 222	54
1-2 år	1 435 571	30	–	–
2-3 år	1 295 740	27	1 179 539	25
3-4 år	–	–	–	–
4-5 år	–	–	–	–
> 5 år	–	–	1 000 000	21
Summa	4 728 761	100	4 728 761	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.

57 000 kvm
under produktion
miljöcertifieras



Gårdsten, Göteborg

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2023 jan-mars	2022 jan-mars	2022/2023 april-mars	2022 jan-dec
Hysesintäkter	125 654	110 223	454 691	439 259
Fastighetskostnader	-37 372	-35 198	-124 840	-122 666
Driftsöverskott	88 283	75 025	329 851	316 593
Överskottsgrad, %	70 %	68 %	73 %	72 %
Förvaltnings- och administrationskostnader	-13 451	-11 247	-37 090	-34 886
Finansnetto	-48 111	-4 698	-129 440	-86 027
- varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-226	-226	-905	-905
Förvaltningsresultat	26 721	59 080	163 321	195 680
<i>Värdeförändringar</i>				
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-134 106	226 891	360 283	721 280
Värdeförändringar derivat	-11 722	67 033	54 078	132 833
Värdeförändringar totalt	-145 828	293 924	414 361	854 113
Resultat före skatt	-119 106	353 004	577 683	1 049 793
Inkomstskatt	14 350	-74 427	-255 687	-344 463
Periodens/årets resultat ¹⁾	-104 756	278 578	321 996	705 330

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tkr	2023 31 mars	2022 31 mars	2022 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12 035 107	12 105 400	11 798 338
Leasingavtal; nyttjanderätt	31 288	30 488	31 288
Andelar i intressebolag	21 800	21 800	21 800
Derivat	117 912	63 835	129 634
Fordringar	335 656	126 412	154 903
Likvida medel	149 860	28 395	88 943
Summa tillgångar	12 691 622	12 376 331	12 224 906
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 106 830	3 784 834	4 211 586
Ägarlån	2 541 141	2 469 274	1 983 435
Uppskjuten skatteskuld	729 368	731 009	745 581
Räntebärande skulder	4 728 761	5 116 126	4 669 389
Leasingskuld	31 288	30 488	31 288
Övriga skulder	554 235	244 599	583 626
Summa eget kapital och skulder	12 691 622	12 376 331	12 224 906

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	2023 31 mars	2022 31 mars	2022 31 dec
Ingående eget kapital	4 211 586	3 506 256	3 506 256
Periodens/årets totalresultat	-104 756	278 578	705 330
Utgående eget kapital	4 106 830	3 784 834	4 211 586

Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	2023 jan-mars	2022 jan-mars	2022 jan-dec
Driftsöverskott	79 726	75 025	316 593
Förvaltnings- och administrationskostnader	-4 894	-11 247	-34 886
Återläggning av avskrivningar	31	43	112
Betalt finansnetto	-48 111	-4 698	-86 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	26 753	59 124	195 793
Förändring rörelsefordringar	-180 784	-87 040	-115 827
Förändring rörelseskulder	-31 254	-5 320	78 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-185 286	-33 236	158 208
Förvärv av fastigheter	-	-83 812	-179 975
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-370 875	-443 566	-1 341 951
Försäljning av fastigheter	-	-	1 796 000
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-	227
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-370 875	-527 378	274 301
Förändring ägarlån	557 706	485 839	-
Upptagna lån	109 200	81 300	1 078 750
Amortering av lån/lösen av lån	-49 828	-41 239	-1 485 426
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	617 077	525 900	-406 676
Periodens/årets kassaflöde	60 917	-34 714	25 833
Likvida medel vid periodens/årets början	88 943	63 109	63 109
Likvida medel vid periodens/årets slut	149 860	28 395	88 943

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 2023 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, "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 031-10 95 92.

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