



TRENUM

Fastigheter skapade för din framtid



Trenum Delårsrapport januari-juni 2023

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-juni 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 258 384 Tkr (223 626).
- Driftsöverskottet uppgick till 189 469 Tkr (158 307).
- Överskottsgraden uppgick till 73 % (71).
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97 % (94).
- Genomsnittlig ränta uppgick per 2023-06-30 till 4,18 % inkl ägarlån (1,50). Banklånens genomsnittliga ränta uppgick per 2023-06-30 till 4,10 % (1,63).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 48 357 Tkr (119 422).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -67 702 Tkr (731 162). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,0 % (3,6).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -21 415 Tkr (648 975).
- Under perioden har tre projektfastigheter färdigställts och omklassificerats till att vara förvaltningsfastigheter.
- Under perioden har ett bolag, Trenum Trollhättan AB innehållandes projektfastigheten Fotkvarnen 2, sålts.

	2023 jan-juni	2022 jan-juni	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Hyresintäkter, Tkr	258 384	223 626	439 259	400 553	355 854	314 256
Förvaltningsresultat, Tkr	48 357	119 422	195 680	230 826	187 918	165 881
Resultat efter skatt, Tkr	-21 415	648 975	705 330	930 968	431 355	295 341
Förvaltningsfastigheter, Tkr	12 242 877	11 234 230	11 798 338	11 351 132	8 773 748	7 222 502
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	94	96	96	96	96
Soliditet, %	33,0	33,1	34,5	30,5	28,9	26,8
Belåningsgrad, %	37,2	35,6	38,7	44,0	41,5	39,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	7,1	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 30 juni	2023 31 mars	2022 31 dec	2022 30 sept	2022 30 juni	2022 31 mars	2021 31 dec	2021 30 sept	2021 30 juni
Hyresintäkter	513 800	514 800	436 300	410 100	384 800	426 500	418 500	408 500	398 000
Fastighetskostnader	-106 800	-105 400	-91 500	-88 200	-87 000	-96 000	-94 600	-93 500	-91 700
Driftsöverskott	407 000	409 400	344 800	321 900	297 800	330 500	323 900	315 000	306 300
Överskottsgrad, %	79 %	80 %	79 %	78 %	77 %	77 %	77 %	77 %	77 %
Förvaltnings- och administrationskostnader	-39 500	-39 400	-32 000	-30 000	-28 700	-31 200	-25 300	-24 800	-24 200
Rörelseresultat	367 500	370 000	312 800	291 900	269 100	299 300	298 600	290 200	282 100
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld	-234 400	-223 900	-137 600	-98 700	-66 300	-36 000	-36 000	-40 000	-41 000
Förvaltningsresultat	133 100	146 100	175 200	193 200	202 800	263 300	262 600	250 200	241 100
Skatt	-27 400	-30 100	-36 100	-39 800	-41 800	-54 300	-54 100	-51 600	-49 700
Resultat efter skatt	105 700	116 000	139 100	153 400	161 000	209 000	208 500	198 600	191 400

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 30 juni 56 förvaltningsfastigheter (46) med en uthyrningsbar yta om 273 529 kvm (217 496) till ett värde om 12 242 877 Tkr (11 234 230).

Fastighetsvärdering

Trenums förvaltningsfastigheter redovisas utifrån interna värderingar, värderade enligt avkastningsmetoden.

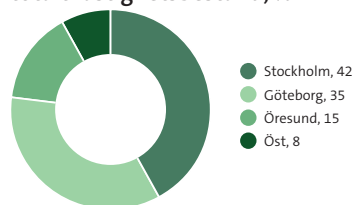
Fastigheter under uppförande och projektfastigheter för egen förvaltning värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk, vilket oftast sammanfaller i en värdering till anskaffningsvärde. Per den 30 juni uppgick Trenums genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,0 % (3,6) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning, vilket är 0,1 procentenheter högre jämfört med 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 2023-06-30 ¹⁾

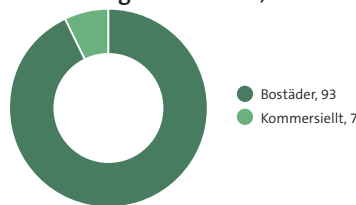
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Tkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Tkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Tkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	29	103 089	212 009	2 057	201 226	95	4 972 000	41
Öresund	14	46 205	85 142	1 843	83 378	98	1 779 000	15
Göteborg	8	103 873	191 240	1 841	186 067	97	2 899 000	24
Öst	5	20 362	43 695	2 146	43 082	99	980 000	8
Totalt exklusive projekt	56	273 529	532 086	1 945	513 793	97	10 630 000	87
Projekt för egen förvaltning			0		0		1 612 877	13
Totalt förvaltningsfastigheter	56	273 529	532 086	1 945	513 793	97	12 242 877	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	52	224 111	443 557	1 979	432 116	97	9 780 000	80
Kommersiellt	4	49 418	88 529	1 791	81 677	92	850 000	7
Totalt exklusive projekt	56	273 529	532 086	1 945	513 793	97	10 630 000	87
Projekt för egen förvaltning			0		0		1 612 877	13
Totalt förvaltningsfastigheter	56	273 529	532 086	1 945	513 793	97	12 242 877	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 2023-06-30 uppgår antalet lägenheter till 4 228 st. Hyresintäkterna från de kommersiella ytorna kommer till 35 % från statliga och kommunala hyresgäster.

Hyresgäster 2023-06-30

	Antal lägenheter	Kontrakterad hyra, Tkr	Andel, %
Bostäder	4 228	432 116	84
Kommersiellt	–	81 677	16
– varav stat och kommun	–	28 944	35
– varav övriga kommersiella	–	52 733	65
Summa	4 228	513 793	100

Trenums 10 största hyresgäster

per 2023-06-30

- 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 1 300 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	226	2023
Alingsås	Brogården 15 och 20	248	13 102	512	2023-2026
Mölndal	Tingsplatsen 2	174	8 609	394	2025
Karlstad	Charkuteriet 1 mfl	681	30 892	1 174	2023-2026
Göteborg	Högsbo 55:4	150	10 560	527	2025
Summa		1 341	68 057	2 834	

Finansiering

Räntebärande skulder uppgick per 30 juni till 4 721 340 tkr (5 034 634) och avsåg säkerställda banklån och certifikat. Genomsnittlig räntebindning uppgick till 2,0 år (1,5) och genomsnittlig kreditbindning uppgick till 1,2 år (0,7). Genomsnittlig ränta var på bokslutsdagen 4,1 % (1,6).

Certifikatprogram

Trenum har etablerat ett certifikatprogram med en ram om 2 000 000 tkr, utestående certifikatvolym per 30 juni uppgick till 0 tkr. Teckningsåtaganden från ägarna Tredje AP-fonden och Fastighets AB Balder fungerar som back-up för certifikatprogrammet.

Finansiella nyckeltal	2023 30 juni	2022 30 juni	2022 31 dec
Belåningsgrad, %	37,2	35,6	38,7
Soliditet, %	33,0	33,1	34,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	7,1	3,3
Genomsnittlig kreditbindning, år	1,2	0,7	0,9
Genomsnittlig räntebindning, år	2,0	1,5	1,5
Genomsnittlig ränta, %	4,1	1,6	3,4

Förfallostruktur	Kreditbindning, Tkr	Andel, %	Räntebindning, Tkr	Andel, %
inom ett år	1 618 962	34	2 544 757	54
1-2 år	3 102 378	66	–	–
2-3 år	–	–	1 176 583	25
3-4 år	–	–	–	–
4-5 år	–	–	–	–
> 5 år	–	–	1 000 000	21
Summa	4 721 340	100	4 721 340	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.

68 000 kvm
under produktion
miljöcertifieras



Gårdsten, Göteborg

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2023 april-juni	2022 april-juni	2023 jan-juni	2022 jan-juni	2022/2023 juli-juni	2022 jan-dec
Hysesintäkter	132 729	113 403	258 384	223 626	474 017	439 259
Fastighetskostnader	-31 543	-30 122	-68 915	-65 320	-126 261	-122 666
Driftsöverskott	101 186	83 282	189 469	158 307	347 756	316 593
Överskottsgrad, %	76 %	73 %	73 %	71 %	73 %	72 %
Förvaltnings- och administrationskostnader	-11 685	-7 995	-25 135	-19 242	-40 780	-34 886
Finansnetto	-67 866	-14 944	-115 977	-19 642	-182 361	-86 027
- varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-226	-226	-452	-453	-905	-905
Förvaltningsresultat	21 636	60 342	48 357	119 422	124 615	195 680
<i>Värdeförändringar</i>						
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	66 404	504 271	-67 702	731 162	-77 583	721 280
Värdeförändringar derivat	30 462	49 174	18 741	116 207	35 366	132 833
Värdeförändringar totalt	96 866	553 445	-48 961	847 369	-42 217	854 113
Resultat före skatt	118 502	613 787	-604	966 792	82 397	1 049 793
Inkomstskatt	-35 161	-243 390	-20 811	-317 817	-47 457	-344 463
Periodens/årets resultat ¹⁾	83 341	370 397	-21 415	648 975	34 940	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 30 juni	2022 30 juni	2022 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12 242 877	11 234 230	11 798 338
Leasingavtal; nyttjanderätt	31 288	30 488	31 288
Andelar i intressebolag	21 800	21 800	21 800
Derivat	148 375	113 009	129 634
Fordringar	80 697	120 140	154 903
Likvida medel	155 721	1 019 614	88 943
Summa tillgångar	12 680 757	12 539 281	12 224 906
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 190 171	4 155 231	4 211 586
Ägarlån	2 806 845	1 983 435	1 983 435
Uppskjuten skatteskuld	677 495	726 690	745 581
Räntebärande skulder	4 721 340	5 034 634	4 669 389
Leasingskuld	31 288	30 488	31 288
Övriga skulder	253 618	608 802	583 626
Summa eget kapital och skulder	12 680 757	12 539 281	12 224 906

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	2023 30 juni	2022 30 juni	2022 31 dec
Ingående eget kapital	4 211 586	3 506 256	3 506 256
Periodens/årets totalresultat	-21 415	648 975	705 330
Utgående eget kapital	4 190 171	4 155 231	4 211 586

Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	2023 jan-juni	2022 jan-juni	2022 jan-dec
Driftsöverskott	189 469	158 307	316 593
Förvaltnings- och administrationskostnader	-25 135	-19 242	-34 886
Återläggning av avskrivningar	62	87	112
Betalt finansnetto	-115 977	-19 642	-86 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	48 419	119 509	195 793
Förändring rörelsefordringar	74 144	-80 811	-115 827
Förändring rörelseskulder	-418 905	111 175	78 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-296 342	149 873	158 208
Förvärv av fastigheter	-	-83 812	-179 975
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-522 125	-864 125	-1 341 951
Försäljning av fastigheter	9 884	1 796 000	1 796 000
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-	227
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-512 240	848 063	274 301
Förändring ägarlån	823 410	-	-
Upptagna lån	109 200	906 250	1 078 750
Amortering av lån/lösen av lån	-57 249	-947 681	-1 485 426
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	875 360	-41 432	-406 676
Periodens/årets kassaflöde	66 778	956 504	25 833
Likvida medel vid periodens/årets början	88 943	63 109	63 109
Likvida medel vid periodens/årets slut	155 721	1 019 614	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