



TRENUM

Fastigheter skapade för din framtid



Trenum Delårsrapport januari-september 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-september 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 392 642 Tkr (326 974).
- Driftsöverskottet uppgick till 304 197 Tkr (233 502).
- Överskottsgraden uppgick till 77 % (71).
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 % (96).
- Genomsnittlig ränta uppgick per 2023-09-30 till 4,51 % inkl ägarlån (2,25). Banklånens genomsnittliga ränta uppgick per 2023-09-30 till 4,34 % (2,39).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 80 921 Tkr (161 464).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -368 794 Tkr (732 393). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,1 % (3,7).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -238 544 Tkr (695 099).
- 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-sept	2022 jan-sept	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Hyresintäkter, Tkr	392 642	326 974	439 259	400 553	355 854	314 256
Förvaltningsresultat, Tkr	80 921	161 464	195 680	230 826	187 918	165 881
Resultat efter skatt, Tkr	-238 544	695 099	705 330	930 968	431 355	295 341
Förvaltningsfastigheter, Tkr	12 171 528	11 514 446	11 798 338	11 351 132	8 773 748	7 222 502
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96	96	96
Soliditet, %	31,8	34,2	34,5	30,5	28,9	26,8
Belåningsgrad, %	40,3	37,7	38,7	44,0	41,5	39,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	4,6	3,3	6,0	3,6	4,0
Direktavkastning, %	4,1	3,7	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 sept	2023 30 juni	2023 31 mars	2022 31 dec	2022 30 sept	2022 30 juni	2022 31 mars	2021 31 dec	2021 30 sept
Hyresintäkter	518 400	513 800	514 800	436 300	410 100	384 800	426 500	418 500	408 500
Fastighetskostnader	-107 600	-106 800	-105 400	-91 500	-88 200	-87 000	-96 000	-94 600	-93 500
Driftsöverskott	410 800	407 000	409 400	344 800	321 900	297 800	330 500	323 900	315 000
Överskottsgrad, %	79 %	79 %	80 %	79 %	78 %	77 %	77 %	77 %	77 %
Förvaltnings- och administrationskostnader	-39 500	-39 500	-39 400	-32 000	-30 000	-28 700	-31 200	-25 300	-24 800
Rörelseresultat	371 300	367 500	370 000	312 800	291 900	269 100	299 300	298 600	290 200
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld	-260 000	-234 400	-223 900	-137 600	-98 700	-66 300	-36 000	-36 000	-40 000
Förvaltningsresultat	111 300	133 100	146 100	175 200	193 200	202 800	263 300	262 600	250 200
Skatt	-22 900	-27 400	-30 100	-36 100	-39 800	-41 800	-54 300	-54 100	-51 600
Resultat efter skatt	88 400	105 700	116 000	139 100	153 400	161 000	209 000	208 500	198 600

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 september 56 förvaltningsfastigheter (52) med en uthyrningsbar yta om 273 699 kvm (226 415) till ett värde om 12 171 528 Tkr (11 514 446).

Fastighetsvärdering

Trenums förvaltningsfastigheter redovisas utifrån interna värderingar, värderade enligt avkastningsmetoden.

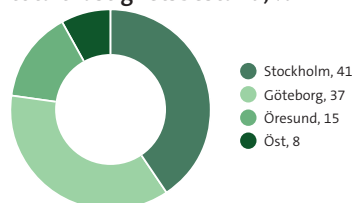
Fastigheter under uppförande och projektfastigheter för egen förvaltning värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk, vilket oftast sammanfaller i en värdering till anskaffningsvärde. Per den 30 september uppgick Trenums genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,1 % (3,7) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning, vilket är 0,2 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 2023-09-30 ¹⁾

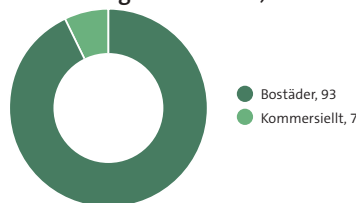
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hysesvärde, Tkr	Hysesvärde, kr/kvm	Hysesintäkter, Tkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Tkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	29	103 177	212 183	2 056	202 441	95	4 738 000	39
Öresund	14	46 205	85 108	1 842	83 130	98	1 776 000	15
Göteborg	8	103 955	193 102	1 858	189 902	98	2 883 000	24
Öst	5	20 362	43 738	2 148	42 871	98	981 000	8
Totalt exklusive projekt	56	273 699	534 131	1 952	518 344	97	10 378 000	85
Projekt för egen förvaltning			0		0	0	1 793 528	15
Totalt förvaltningsfastigheter	56	273 699	534 131	1 952	518 344	97	12 171 528	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	52	224 199	443 578	1 979	432 610	98	9 488 000	78
Kommersiellt	4	49 500	90 553	1 829	85 734	95	890 000	7
Totalt exklusive projekt	56	273 699	534 131	1 952	518 344	97	10 378 000	85
Projekt för egen förvaltning			0		0	0	1 793 528	15
Totalt förvaltningsfastigheter	56	273 699	534 131	1 952	518 344	97	12 171 528	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 2023-09-30 uppgår antalet lägenheter till 4 326 st. Hyresintäkterna från de kommersiella ytorna kommer till 37 % från statliga och kommunala hyresgäster.

Hyresgäster 2023-09-30

	Antal lägenheter	Kontrakterad hyra, Tkr	Andel, %
Bostäder	4 326	432 610	83
Kommersiellt	–	85 734	17
– varav stat och kommun	–	31 629	37
– varav övriga kommersiella	–	54 105	63
Summa	4 326	518 344	100

Trenums 10 största hyresgäster

per 2023-09-30

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

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	2024
Mölndal	Tingsplatsen 2	174	8 609	394	2024
Karlstad	Charkuteriet 1 mfl	681	30 892	1 174	2023-2026
Göteborg	Högsbo 55:4	150	10 560	527	2026
Summa		1 341	68 057	2 834	

Finansiering

Räntebärande skulder uppgick per 30 september till 4 959 491 tkr (4 786 277) och avsåg säkerställda banklån och certifikat. Genomsnittlig räntebindning uppgick till 1,8 år (1,5) och genomsnittlig kreditbindning uppgick till 1,0 år (0,6). Genomsnittlig ränta var på bokslutsdagen 4,3 % (2,4).

Certifikatprogram

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

Finansiella nyckeltal	2023 30 sept	2022 30 sept	2022 31 dec
Belåningsgrad, %	40,3	37,7	38,7
Soliditet, %	31,8	34,2	34,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	4,6	3,3
Genomsnittlig kreditbindning, år	1,0	0,6	0,9
Genomsnittlig räntebindning, år	1,8	1,5	1,5
Genomsnittlig ränta, %	4,3	2,4	3,4

Förfallostruktur	Kreditbindning, Tkr	Andel, %	Räntebindning, Tkr	Andel, %
inom ett år	2 108 965	43	2 785 865	56
1-2 år	2 850 527	57	–	–
2-3 år	–	–	1 173 626	24
3-4 år	–	–	–	–
4-5 år	–	–	–	–
> 5 år	–	–	1 000 000	20
Summa	4 959 491	100	4 959 491	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 juli-sept	2022 juli-sept	2023 jan-sept	2022 jan-sept	2022/2023 okt-sept	2022 jan-dec
Hysesintäkter	134 258	103 348	392 642	326 974	504 927	439 259
Fastighetskostnader	-19 530	-28 153	-88 445	-93 472	-117 638	-122 666
Driftsöverskott	114 729	75 196	304 197	233 502	387 288	316 593
Överskottsgrad, %	85 %	73 %	77 %	71 %	77 %	72 %
Förvaltnings- och administrationskostnader	-10 840	-7 527	-35 976	-26 768	-44 093	-34 886
Finansnetto	-71 324	-25 627	-187 301	-45 270	-228 058	-86 027
- varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-226	-226	-679	-679	-905	-905
Förvaltningsresultat	32 564	42 042	80 921	161 464	115 137	195 680
<i>Värdeförändringar</i>						
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-301 092	1 231	-368 794	732 393	-379 907	721 280
Värdeförändringar derivat	10 688	21 559	29 429	137 766	24 495	132 833
Värdeförändringar totalt	-290 404	22 790	-339 365	870 159	-355 412	854 113
Resultat före skatt	-257 840	64 831	-258 444	1 031 623	-240 274	1 049 793
Inkomstskatt	40 711	-18 707	19 900	-336 524	11 961	-344 463
Periodens/årets resultat ¹⁾	-217 129	46 124	-238 544	695 099	-228 314	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 sept	2022 30 sept	2022 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12 171 528	11 514 446	11 798 338
Leasingavtal; nyttjanderätt	31 288	30 488	31 288
Andelar i intressebolag	21 800	21 800	21 800
Derivat	159 063	134 567	129 634
Fordringar	56 473	143 563	154 903
Likvida medel	44 181	439 202	88 943
Summa tillgångar	12 484 333	12 284 067	12 224 906
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 973 042	4 201 355	4 211 586
Ägarlån	2 640 308	1 983 435	1 983 435
Uppskjuten skatteskuld	631 807	732 407	745 581
Räntebärande skulder	4 959 491	4 786 277	4 669 389
Leasingskuld	31 288	30 488	31 288
Övriga skulder	248 396	550 104	583 626
Summa eget kapital och skulder	12 484 333	12 284 067	12 224 906

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	2023 30 sept	2022 30 sept	2022 31 dec
Ingående eget kapital	4 211 586	3 506 256	3 506 256
Periodens/årets totalresultat	-238 544	695 099	705 330
Utgående eget kapital	3 973 042	4 201 355	4 211 586

Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	2023 jan-sept	2022 jan-sept	2022 jan-dec
Driftsöverskott	304 197	233 502	316 593
Förvaltnings- och administrationskostnader	-35 976	-26 768	-34 886
Återläggning av avskrivningar	98	81	112
Betalt finansnetto	-187 301	-45 270	-86 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	81 019	161 545	195 793
Förändring rörelsefordringar	98 423	-104 539	-115 827
Förändring rörelseskulder	-429 104	39 486	78 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-249 661	96 492	158 208
Förvärv av fastigheter	-	-179 975	-179 975
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-751 868	-1 046 947	-1 341 951
Försäljning av fastigheter	9 884	1 796 000	1 796 000
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-91	311	227
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-742 075	569 389	274 301
Förändring ägarlån	656 873	-	-
Upptagna lån	361 200	996 250	1 078 750
Amortering av lån/lösen av lån	-71 098	-1 286 039	-1 485 426
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	946 975	-289 789	-406 676
Periodens/årets kassaflöde	-44 761	376 092	25 833
Likvida medel vid periodens/årets början	88 943	63 109	63 109
Likvida medel vid periodens/årets slut	44 181	439 202	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