



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-december 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 537 173 Tkr (439 259).
- Driftsöverskottet uppgick till 417 330 Tkr (316 593).
- Överskottsgraden uppgick till 78 % (72).
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 % (96).
- Genomsnittlig ränta uppgick per 2023-12-31 till 4,25 % inkl ägarlån (3,23). Banklånens genomsnittliga ränta uppgick per 2023-12-31 till 3,83 % (3,40).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 106 441 Tkr (195 680).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -411 299 Tkr (721 280). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,2 % (3,9).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -349 498 Tkr (705 330).
- Under perioden har fem projektfastigheter färdigställt och omklassificerats till att vara förvaltningsfastigheter.
- Under perioden har ett bolag, Trenum Trollhättan AB innehållandes projektfastigheten Fotkvarnen 2, sålts.

	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Hyresintäkter, Tkr	537 173	439 259	400 553	355 854	314 256
Förvaltningsresultat, Tkr	106 441	195 680	230 826	187 918	165 881
Resultat efter skatt, Tkr	-349 498	705 330	930 968	431 355	295 341
Förvaltningsfastigheter, Tkr	12 322 361	11 798 338	11 351 132	8 773 748	7 222 502
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96	96
Soliditet, %	30,7	34,5	30,5	28,9	26,8
Belåningsgrad, %	40,8	38,7	44,0	41,5	39,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	3,3	6,0	3,6	4,0
Direktavkastning, %	4,2	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-, 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 dec	2023 30 sept	2023 30 juni	2023 31 mars	2022 31 dec	2022 30 sept	2022 30 juni	2022 31 mars	2021 31 dec
Hyresintäkter	564 800	518 400	513 800	514 800	436 300	410 100	384 800	426 500	418 500
Fastighetskostnader	-116 500	-107 600	-106 800	-105 400	-91 500	-88 200	-87 000	-96 000	-94 600
Driftsöverskott	448 300	410 800	407 000	409 400	344 800	321 900	297 800	330 500	323 900
Överskottsgrad, %	79 %	79 %	79 %	80 %	79 %	78 %	77 %	77 %	77 %
Förvaltnings- och administrationskostnader	-41 400	-39 500	-39 500	-39 400	-32 000	-30 000	-28 700	-31 200	-25 300
Rörelseresultat	406 900	371 300	367 500	370 000	312 800	291 900	269 100	299 300	298 600
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld	-264 000	-260 000	-234 400	-223 900	-137 600	-98 700	-66 300	-36 000	-36 000
Förvaltningsresultat	142 900	111 300	133 100	146 100	175 200	193 200	202 800	263 300	262 600
Skatt	-29 400	-22 900	-27 400	-30 100	-36 100	-39 800	-41 800	-54 300	-54 100
Resultat efter skatt	113 500	88 400	105 700	116 000	139 100	153 400	161 000	209 000	208 500

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 december 58 förvaltningsfastigheter (53) med en uthyrningsbar yta om 288 521 kvm (229 704) till ett värde om 12 322 361 Tkr (11 798 338).

Fastighetsvärdering

Trenums förvaltningsfastigheter redovisas utifrån interna värderingar, värderade enligt avkastningsmetoden.

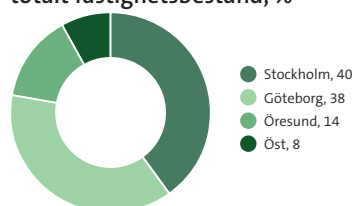
Fastigheter under uppförande och projektfastigheter för egen förvaltning värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk, vilket oftast sammanfaller i en värdering till anskaffningsvärde. Per den 31 december uppgick Trenums genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,2 % (3,9) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning, vilket är 0,3 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 2023-12-31 ¹⁾

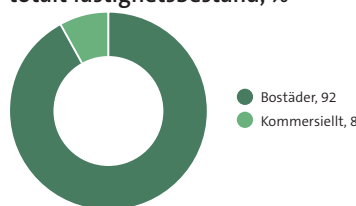
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Tkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Tkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Tkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	30	108 077	233 031	2 156	222 775	96	4 884 000	40
Öresund	14	46 205	87 203	1 887	85 156	98	1 729 000	14
Göteborg	9	113 877	217 960	1 914	214 387	98	3 311 000	27
Öst	5	20 362	43 710	2 147	42 435	97	974 000	8
Totalt exklusive projekt	58	288 521	581 904	2 017	564 753	97	10 898 000	88
Projekt för egen förvaltning			0		0	0	1 424 361	12
Totalt förvaltningsfastigheter	58	288 521	581 904	2 017	564 753	97	12 322 361	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	54	239 021	485 320	2 030	473 012	97	9 927 000	81
Kommersiellt	4	49 500	96 584	1 951	91 741	95	971 000	8
Totalt exklusive projekt	58	288 521	581 904	2 017	564 753	97	10 898 000	88
Projekt för egen förvaltning			0		0	0	1 424 361	12
Totalt förvaltningsfastigheter	58	288 521	581 904	2 017	564 753	97	12 322 361	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 92 % av bostäder. Per 2023-12-31 uppgår antalet lägenheter till 4 536 st.

Hyresintäkterna från de kommersiella ytorna kommer till 38 % från statliga och kommunala hyresgäster.

Hyresgäster 2023-12-31

	Antal lägenheter	Kontrakterad hyra, Tkr	Andel, %
Bostäder	4 536	473 012	84
Kommersiellt	–	91 741	16
– varav stat och kommun	–	34 650	38
– varav övriga kommersiella	–	57 091	62
Summa	4 536	564 753	100

Trenums 10 största hyresgäster

per 2023-12-31

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

Pågående projekt

Trenum har ca 1 000 lägenheter under produktion vilka bedöms färdigställas mellan 2024 och 2026.

Produktionsstartade projekt

Kommun	Fastighet	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Bedömd investering, Mkr	Färdigställande
Alingsås	Brogården 15 och 20	248	12 248	494	2024
Mölndal	Tingsplatsen 2	174	8 807	405	2024
Karlstad	Skutan 2	459	20 967	993	2025
Göteborg	Högsbo 55:4	128	10 140	527	2026
Summa		1 009	52 162	2 419	

Finansiering

Räntebärande skulder uppgick per 31 december till 5 115 320 tkr (4 669 389) och avsåg säkerställda banklån och certifikat. Genomsnittlig räntebindning uppgick till 1,9 år (1,5) och genomsnittlig kreditbindning uppgick till 1,1 år (0,9). Genomsnittlig ränta var på bokslutsdagen 3,8 % (3,4).

Certifikatprogram

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

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

Förfallostruktur	Kreditbindning, Tkr	Andel, %	Räntebindning, Tkr	Andel, %
inom ett år	2 644 047	52	1 944 650	38
1-2 år	2 471 273	48	–	–
2-3 år	–	–	2 670 670	52
3-4 år	–	–	–	–
4-5 år	–	–	500 000	10
> 5 år	–	–	–	–
Summa	5 115 320	100	5 115 320	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. 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.

52 000 kvm
under produktion
miljöcertifieras



Gårdsten, Göteborg

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hysesintäkter	144 531	112 285	537 173	439 259
Fastighetskostnader	-31 398	-29 194	-119 843	-122 666
Driftsöverskott	113 133	83 091	417 330	316 593
Överskottsgrad, %	78 %	74 %	78 %	72 %
Förvaltnings- och administrationskostnader	-12 873	-8 118	-48 848	-34 886
Finansnetto	-74 740	-40 757	-262 041	-86 027
- varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-237	-226	-916	-905
Förvaltningsresultat	25 520	34 216	106 441	195 680
<i>Värdeförändringar</i>				
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-42 505	-11 113	-411 299	721 280
Värdeförändringar derivat	-105 031	-4 933	-75 603	132 833
Värdeförändringar totalt	-147 536	-16 046	-486 901	854 113
Resultat före skatt	-122 016	18 170	-380 460	1 049 793
Inkomstskatt	11 063	-7 940	30 963	-344 463
Periodens/årets resultat ¹⁾	-110 953	10 231	-349 498	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 dec	2022 31 dec
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	12 322 361	11 798 338
Leasingavtal; nyttjanderätt	31 288	31 288
Andelar i intressebolag	21 800	21 800
Derivat	54 032	129 634
Fordringar	71 599	154 903
Likvida medel	70 767	88 943
Summa tillgångar	12 571 847	12 224 906
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3 862 088	4 211 586
Ägarlån	2 697 120	1 983 435
Uppskjuten skatteskuld	617 277	745 581
Räntebärande skulder	5 115 320	4 669 389
Leasingskuld	31 288	31 288
Övriga skulder	248 752	583 626
Summa eget kapital och skulder	12 571 847	12 224 906

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	2023 31 dec	2022 31 dec
Ingående eget kapital	4 211 586	3 506 256
Periodens/årets totalresultat	-349 498	705 330
Utgående eget kapital	3 862 088	4 211 586

Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Driftsöverskott	417 330	316 593
Förvaltnings- och administrationskostnader	-48 848	-34 886
Återläggning av avskrivningar	134	112
Betalt finansnetto	-262 041	-86 027
Betald skatt	-12 903	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	93 672	195 793
Förändring rörelsefordringar	83 261	-115 827
Förändring rörelseskulder	-419 312	78 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-242 378	158 208
Förvärv av fastigheter	0	-179 975
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-945 206	-1 341 951
Försäljning av fastigheter	9 884	1 796 000
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-91	227
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-935 413	274 301
Förändring ägarlån	713 685	-
Upptagna lån	528 200	1 078 750
Amortering av lån/lösen av lån	-82 269	-1 485 426
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 159 616	-406 676
Periodens/årets kassaflöde	-18 175	25 833
Likvida medel vid periodens/årets början	88 943	63 109
Likvida medel vid periodens/årets slut	70 767	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