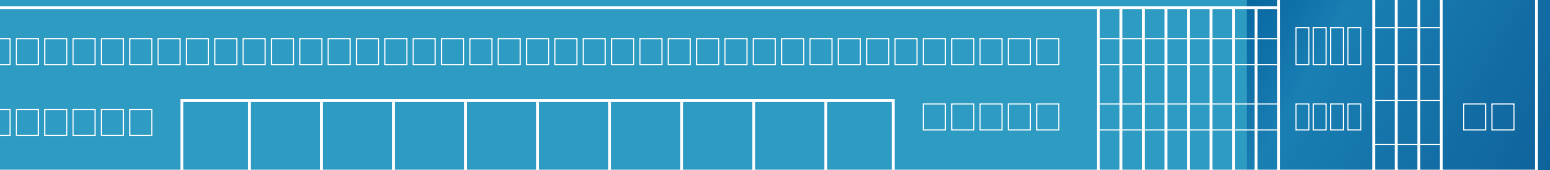


ÅRSREDOVISNING 2013

# 31 | 12 | 2013



TRIBONA 

# TRIBONA PÅ 2 MINUTER

**Tribona är ett fastighetsbolag med säte i Lund, vars affärsidé är att äga, förvalta och utveckla fastigheter med inriktning på lager och logistik i Sverige. Bolaget äger och förvaltar 22 fastigheter varav 21 i Sverige och en i Danmark. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 711 000 kvadratmeter.**

## VISION

Bolaget vill bli ledande inom logistikfastigheter med en attraktiv totalekonomi för sina hyresgäster. Bolaget ska genom förvaltning, förvärv, nyetableringar och försäljning generera en långsiktig och stabil avkastning för sina aktieägare.

## AFFÄRSIDÉ

Tribona ska äga, förvalta och utveckla fastigheter med inriktning på lager och logistik i Sverige. Fokus kommer att vara logistikfastigheter i den nordiska triangeln. Tribona är ett offensivt bolag med fokus på långsiktigt ägande, förvaltning och utveckling av fastigheter inom detta område.

## FASTIGHETER

**Antal fastigheter:**

Uthyrningsbar yta:

# 22

ca 711 000 m<sup>2</sup>

### Karaktär:

Moderna logistikfastigheter

- » Hög standard
- » Flexibla
- » Flertal lastkajer
- » Möjlighet till miljöanpassning

### Geografi:

Strategiskt belägna vid logistiska knutpunkter i Sverige och Danmark

- » 21 logistikfastigheter i Sverige, merparten inom den nordiska triangeln
- » 1 logistikfastighet i Köpenhamn

### Tillgänglighet:

Attraktiva lägen i närheten av de viktiga trafikströmmarna

- » Motorvägar (Europavägar)
- » Järnvägar

## TRE SKÄL ATT INVESTERA I TRIBONA

- » Tribona är ett renodlat fastighetsbolag för logistikfastigheter.
- » Tribona verkar på en växande marknad med en ökande efterfrågan på högkvalitativa logistikfastigheter i strategiska lägen.
- » Tribona är ett bolag med långa och stabila intäkts- och kassaflöden.

## INVESTERINGSSTRATEGI

- » Prioritera investeringar av tidsenliga fastigheter i den nordiska triangeln
- » Utveckla befintlig fastighetsportfölj
- » Fokusera på nybyggnadsprojekt
- » Sälja vid strategisk tidpunkt

## ERBJUDANDE

Tribona erbjuder flexibla och strategiskt belägna logistikfastigheter.

## TRIBONAS KUNDER

Gemensamt för Tribonas hyresgäster är att de är stabila och solida företag som har ett långsiktigt perspektiv för sin verksamhet. Kunderna utgörs bl.a av livsmedelsföretag som ICA, Netto, Menigo och Martin & Servera, tredjepartslogistikföretag som DHL, m4-gruppen, PostNord och DSV samt andra hyresgäster som Pictura, Pågen, Norrpartner, Mat.se, Nordic Ink/Nordic Feel med flera. Tribonas mål är att ha en långsiktig hyresstruktur med stabila hyresgäster för att säkra ett stabilt kassaflöde.

## ORGANISATION

Som specialister på logistikfastigheter är kompetens inom förvaltning och hyresgästernas verksamhet nödvändig för att bedriva en god och nära verksamhet med nöjda kunder. Professionella, lyhörda, engagerade och nytänkande är värdeord som ska genomsyra organisationen.

## MILJÖ

Tribona eftersträvar att minimera miljöpåverkan. Därför har Tribona bland annat påbörjat certifieringar enligt Green-Building på utvalda fastigheter under året.

## HISTORIA

Tribona grundades 2006 som Northern Logistic Property (NLP). Bolaget noterades på Oslobörsen 2007. Sedan den 21 maj 2013 finns bolaget på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap.



Omslagsbild:  
Tågarp 16:17, Burlöv

## NORDISKA TRIANGELN

Samtliga Tribonas fastigheter är strategiskt belägna vid logistiska knutpunkter i närheten av de viktiga trafikströmmarna, det vill säga Europavägar och järnvägar, främst i den så kallade nordiska triangeln.



**2006**

Northern Logistics Property (NLP) grundas.

**2007**

NLPs aktier registreras på Norges OTC-lista.

**2010**

Organisationen i Lund byggs upp.

**2011**

Verksamheten i Oslo stängs och organisationen flyttar till Lund.

**2013**

Refinansiering genomförs av samtliga lån. NLP byter namn till Tribona och noteras på Stockholmsbörsen.

2006

2007

2008

2009

2010

2011

2012

2013

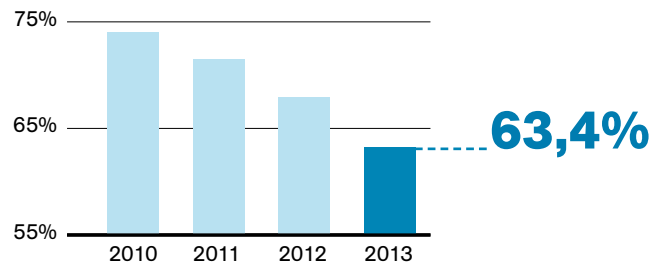
## 2013 I KORTHET

- » Tribonas låneportfölj refinansierades i februari
- » Väsentligt lägre belåningsgrad som uppgick till 63 % (68)
- » Sista handelsdatum för Tribona-aktien på Oslo Börs var den 13 maj och aktien noterades på NASDAQ OMX Stockholm den 21 maj
- » Fastigheten Kolven i Helsingborg såldes samt tecknades hyresförlängningar i samband med detta
- » Per Johansson tillträdde som VD efter Peter Strand 17 oktober
- » Tre fastigheter belägna i Värnamo, Växjö resp. Norrköping förvärvades
- » Lämnat utdelning på 0,70 NOK per aktie

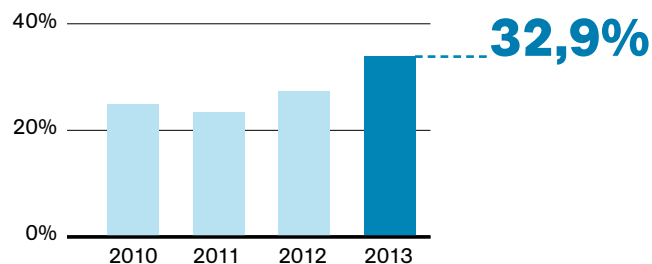
### HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

- » Styrelsen föreslår till årsstämman en utdelning på 0,50 kr per aktie

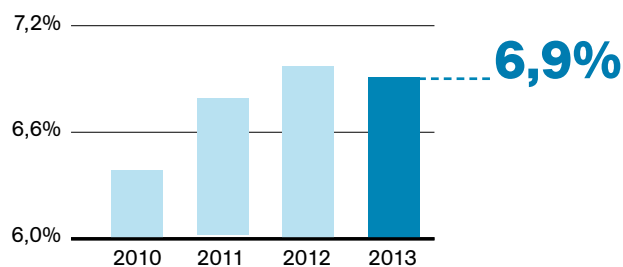
### BELÅNINGSGRAD



### SOLIDITET



### DIREKTAVKASTNING



### FINANSIELLA NYCKELTAL

Mkr, om inget annat anges	2013	2012
Hyresintäkter	468	487
Driftsnetto	410	438
Förvaltningsresultat	174	232
Värdeförändring på fastigheter	-86	-13
Resultat efter skatt	94	184
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	169	225
Resultat per aktie, sek	2,4	5,2
	2013-12-31	2012-12-31
Direktavkastning	6,9%	7,0%
Belåningsgrad fastigheter	63,4%	67,9%
Soliditet	32,9%	27,4%
Eget kapital per aktie, sek	49,9	47,2
Ekonomisk uthyrningsgrad	91,4%	97,4%



Bunkagården Mellersta 2, Helsingborg



Korsberga 1, Västerås



Saltängen 2, Västerås

# INNEHÅLL

Året i korthet .....	4
VD har ordet .....	6
Marknad .....	8
Kunder .....	10
Strategi .....	13
Organisation .....	14
Hållbarhet.....	16
Fastighetsbestånd.....	17
Miljö .....	18
Våra fastigheter .....	19
Ledning.....	22
Styrelse .....	23
Aktien och ägare.....	24
Förvaltningsberättelse.....	26
Koncernens resultaträkning .....	30
Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag.....	30
Koncernens balansräkning .....	31
Koncernens redogörelse för förändring i eget kapital.....	32
Koncernens kassaflödesanalys.....	32
Moderbolagets resultaträkning .....	33
Moderbolagets rapport över totalresultat i sammandrag.....	33
Moderbolagets balansräkning.....	34
Moderbolagets redogörelse för förändring i eget kapital.....	35
Moderbolagets kassaflödesanalys .....	35
Noter.....	36
Bolagsstyrning.....	64
Finansiell kalender .....	70

## VD HAR ORDET

# Framgångsrika förändringar för kommande tillväxt

Under 2013 genomförde Tribona ett antal framgångsrika förändringar som la grunden för en långsiktig tillväxt. De viktigaste förändringarna var noteringen på Nasdaq OMX Stockholm, refinansieringen av bolaget, försäljning av fastigheten Kolven i Helsingborg och förlängning av vissa hyresavtal med ett par av Tribonas nyckelkunder.

Tribonas ekonomiska utveckling var under 2013 fortsatt positiv. Stabila hyresintäkter och kostnader enligt budget gav oss ett förväntat driftsnetto på ca 410 Mkr. Per den 31 december uppgick soliditeten till 32,9 procent (27,4) och kassan inklusive utnyttjade krediter till 324 Mkr.

### FRÅN NORSKT FINANSBOLAG TILL SVENSKT FASTIGHETS BOLAG

Tribona har under de senaste åren genomgått en viktig förvandling från ett norskt finansbolag till att bli ett svenskt fastighetsbolag. Refinansieringen var en viktig del i denna förändring som slutförhandlades med bankerna i början av året. Resultatet blev att vi har en belåningsgrad på 63,4 procent. Tribona har nu en långsiktig finansiering på plats med lån som har en genomsnittlig löptid på 2,4 år. Efter försäljningen av fastigheten Kolven i Helsingborg har vi en god kassa och finansiell ställning som gör att vi kan arbeta med både förvärv och nybyggnation framöver.

En annan viktig del i förvandlingen till ett svenskt fastighetsbolag var börsintroduktion i maj på Stockholmsbörsen. Den ger oss möjlighet att få ökad uppmärksamhet. Genom

att våra fastigheter nästan uteslutande ligger i Sverige blir det mer intressant att följa oss på den svenska börsen. Vi får också bättre möjlighet till kapitalanskaffning vilket krävs för att nå vårt långsiktiga mål om ett fastighetsbestånd med ett värde på 10-12 miljarder kronor.

### EN ALLT STARKARE MARKNAD

Marknaden för logistikfastigheter utvecklades positivt under året. Vi såg en fortsatt god efterfrågan på kvalitetsfastigheter i bra lägen. Den successivt förbättrade konjunkturen bidrar också till denna utveckling. Ytterligare en faktor som driver marknaden är den positiva utvecklingen av e-handeln som medför ökad efterfrågan på bra logistikfastigheter.

De nordiska och baltiska länderna är några av de mest snabbväxande regionerna i Europa. Sverige är strategiskt intressant ur ett nordiskt perspektiv som den största marknaden och har dessutom snabba förbindelser med närliggande marknader. Många internationella distributions- och logistikföretag har därför valt att etablera sig i landet. Inflödet av varor, inte minst från lågkostnadsländer, och en ökande exportindustri bidrar också till större behov av en effektiv logistikverksamhet.

### DEN ENDA RENODLADE AKTÖREN

Utifrån denna positiva marknadsutveckling har Tribona goda förutsättningar att bedriva en framgångsrik verksamhet. Vi är den enda börsnoterade nordiska aktören med en renodlad verksamhet inom logistikfastigheter. Kunderna uppskattar vår specialisering. Vi driver exempelvis uthyrning, den tekniska förvaltningen och fastighetsutvecklingen i egen regi och vi har nära kontakt med våra kunder. Vi förstår bättre kundernas behov och kan matcha dem kunskapsmässigt i diskussioner om vad som behövs för en väl fungerande logistikfastighet. Det gör skillnad jämfört med merparten av övriga aktörer på marknaden som har en blandad fastighetsverksamhet.



*Jag kommer själv under 2014 att lägga en hel del tid på att möta kunderna och se hur vi kan förbättra våra kundrelationer ytterligare.*

### KUNDKONTAKTEN ÄR CENTRAL

Just kundkontakten är helt central för vår verksamhet. Vi på Tribona är goda lyssnare och tillsammans med våra kunder kan vi komma fram till lösningar som underlättar deras logistik. Jag kommer själv under 2014 att lägga en hel del tid på att möta kunderna och se hur vi kan förbättra våra kundrelationer ytterligare.

En viktig konkurrensfaktor på marknaden är arbetet med miljöfrågor. Det är en konkurrensfördel för oss men även ur våra kunders perspektiv i deras arbete med att skapa en hållbar verksamhet. Vårt mål är att en till två fastigheter om året ska få så kallad Green Building-certifiering. Vi kommer också att förstärka vår organisation inom detta område.

### FOKUS PÅ KUNDVÅRD, UTHYRNING OCH TILLVÄXT I EN STARKARE MARKNAD

Under 2014 bedömer vi att konjunkturen kommer att förbättras och därmed även efterfrågan på marknaden för logistikfastigheter. Vi tror att såväl svenska som utländska aktörer kommer i ökad utsträckning att efterfråga denna typ av fastigheter.

Tribonas fokus för nästa år kommer att vara



kundvård, ökad uthyrning och tillväxt. När det gäller kundvården blir ett viktigt mål att genomföra en NKI-mätning (Nöjd Kund Index) och intensifiera dialogen med våra hyresgäster. Efter att uthyrningsgraden minskade något genom utflyttningar i Växjö och Umeå under 2013 kommer vi att ha ett stort fokus på att öka uthyrningen och minska vakansgraden. Den tredje frågan är att fortsätta arbetet med tillväxt genom såväl förvärv som nyproduktion. Vi påbörjade tillväxtresan redan i slutet av 2013 genom förvärv av en logistikfastighet i Norrköping av Axfast på över 28 000 kvm och två terminalfastigheter i Värnamo och Växjö på totalt cirka 18 000 kvm.

Jag tillträdde som VD under hösten 2013. Jag är mycket glad över att få denna möjlighet att vara med och leda Tribonas tillväxtresa. Med alla goda insatser från mina kollegor, vår specialisering på marknaden, våra långsiktiga kundrelationer och en förbättrad marknadsefterfrågan har vi alla möjligheter att bli det ledande logistikfastighetsbolaget i Norden och öka vår attraktionskraft som noterat bolag på Stockholmsbörsen.

  
Per Johansson, vd

## VÅR MARKNAD

# Ökad tillväxt på marknaden för logistikfastigheter

Marknaden för logistikfastigheter är växande och påverkas av faktorer som stadsutveckling, ökat behov av centrallager, e-handels utveckling och tredjepartslogistik. Hyresmarknaden kännetecknas av stabila hyresnivåer och på transaktionsmarknaden ökade omsättningen av logistik- och industrifastigheter under 2013.

Logistikfastigheter är ett segment på fastighetsmarknaden, vilket också brukar benämnas industri- och lagerfastigheter. Logistikfastigheter används främst för lagring, lastning och distribution av varor medan industrifastigheter främst används för verksamheter med produktion.

En bra logistikfastighet kännetecknas av egenskaper som takhöjd, golvet bärighet, lång spännvidd på byggnaden, det vill säga få bärande pelare, bra tillgång till portar och markområden runt byggnaden för in- och urlastning samt tillgång till kontor – gärna placerade ovanför portar för att inte ta lagerutrymme i anspråk.

### MARKNADSTRENDER SOM DRIVER UTVECKLINGEN

Det finns flera olika trender som påverkar utveckling och tillväxt av marknaden för logistikfastigheter:

- » Stadsutveckling – städerna vill i allt större utsträckning använda attraktiva lägen för bostäder och till viss del kontor. Allt färre städer vill ha tunga transporter i stadskärnan och därför flyttas lägena för logistikfastigheter från havet och hamnar till nära de större transportlederna som till exempel E4:an.
- » Centrallager – På grund av de ökade marknadshyrorna i attraktiva lägen minskar butiker sina egna lager vilket gynnar framväxten av större centrallager. Många företag väljer att omdisponera sin lagerstruktur från mindre och spridda lager till centrala lager i bra logistiklägen. De fasta lokalkostnaderna kan minska för större anläggningar på grund av storskalighet i produktionen och de rörliga transportkostnaderna kan också bli lägre när transporterna koncentreras till en logistikanläggning.
- » E-handels utveckling – Den kraftigt ökande e-handeln är gynnsam för utvecklingen av logistikfastigheter. Konsumenternas köpbeteende ändras och kläder, livsmedel, elektronik, underhållning med mera handlas via nätet i allt större utsträckning. E-handelsföretagen får ett allt större behov av lager vilket är gynnsamt för

fastighetslogistikmarknadens utveckling. Tillväxten för e-handeln i Sverige fram till Q3 2013 var 17 procent för jämförbar period 2012 (Källa: Invest in Sweden Agency-Logistics, HUI Research).

- » Det blir allt vanligare att företag väljer att lägga ut sin lagerhantering på tredjepartslogistikföretag. Det innebär att dessa aktörer ansvarar för lager, paketering, distribution med mera. Dessa företag efterfrågar i regel stora och effektiva fastigheter för att få en god lönsamhet och flexibilitet gentemot sina kunder.

### MARKNADENS AKTÖRER – EN HANDFULL STORA KONKURRENTER

De större aktörerna på marknaden för logistikfastigheter är förutom Tribona Sagax med fokus på Stockholmsmarknaden, Bockasjö med inriktning på den skandinaviska marknaden, Corem med inriktning på mellersta och södra Sverige samt Danmark och Catena som har de flesta av sina fastigheter i södra Sverige samt Kilenkryss som har fokus på Mälardalen och Stockholm. Tribona är det enda börsbolag som har en renodlad verksamhet inom logistikfastigheter.

Mätt i uthyrningsbar yta är de tre största bolagen Corem, Tribona och Catena.

Vid sidan av de konkurrerande företagen finns det andra aktörer på marknaden som fastighetsfonder, exempelvis NRP och NREP, byggbolag som Skanska och NCC som bygger och ofta säljer fastigheterna samt kommuner som vanligtvis är samarbetspartners till fastighetslogistikföretagen. Ytterligare en viktig grupp är så kallade egenanvändare, det vill säga företag som äger sina lager själva och använder dessa för sin verksamhet. Uppskattningsvis cirka 1/3-del av logistikfastigheter ägs av egenanvändare (källa: Colliers).

Kunderna till bolagen för fastighetslogistik utgörs av en mängd olika företag inklusive tredjepartslogistikföretag. Läs mer om kunder i avsnittet "Kunder".





Jordbromalm 4:41, Haninge

### HYRESMARKNADEN – MODERNA FASTIGHETER GER STABILA HYRESNIVÅER OCH LÅGA VAKANSER

På hyresmarknaden för logistikfastigheter skiljer sig det moderna beståndet från det äldre. Det finns ett begränsat utbud av moderna logistikfastigheter vilket gör att dessa har stabila hyresnivåer och låga vakanser. Nyproduktion sker sällan på spekulation utan först när hyresavtal har tecknats för fastigheten. Hyresnivåer för logistikfastigheter är olika beroende på läge, ort och utformning. För moderna fastigheter, där hyresavtalen ofta skrivs för längre perioder, är hyresnivån kopplad till investerarnas krav på avkastning för nyproduktion. I Stockholmsområdet bedöms hyresnivån ligga på cirka 700-900 kr/kvm och i Göteborg på cirka 600-800 kr/kvm. I Malmö uppskattas hyresnivån till cirka 500-700 kr/kvm. För det äldre beståndet styr utbud och efterfrågan på den lokala hyresmarknaden hyresnivåer och vakanser. I bra lägen kan hyran vara i nivå med eller till och med något högre än hyran vid nyproduktion, medan hyran i sämre lägen för äldre bestånd kan gå ned mot 300 kr/kvm (Källa: Savills och Datscha).

### TRANSAKTIONSMARKNADEN – ÖKNING TROTS FÖRSÄMRAD FINANSIERING

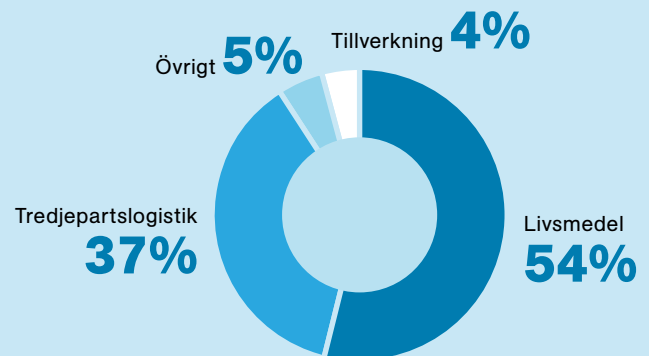
Under 2013 omsattes logistik- och industrifastigheter för 10,8 miljarder kronor vilket motsvarade cirka 12,5 procent av den totala transaktionsmarknaden (Källa: Pangea). Det är en ökning från 2010 och 2011 då det omsattes logistikfastigheter för cirka sex miljarder kronor årligen, men något lägre än 2012. Ökningen har skett trots de senaste årens försämrade möjligheter till lånefinansiering på grund av bland annat den globala finansiella oron. Transaktionsvolymen för renodlade logistikfastigheter var cirka 7,3 miljarder kronor under 2013 vilket var i linje med 2012, men betydligt högre än åren 2008-2011.

Kravet på direktavkastning (driftsnetto i förhållande till fastighetens marknadsvärde) för moderna logistikfastigheter i bra lägen med långa hyreskontrakt och säkra hyresgäster bedöms idag ligga på cirka 6,5-7 procent. För fastigheter som inte fullt har bästa standard eller lägre ligger kravet på direktavkastning från sju procent och uppåt (Källa: Savills).



Bunkagården Mellersta 2, Helsingborg

### TRIBONAS HYRESGÄSTER PER BRANSCH 2013-12-31



## VÅRA KUNDER

# Stabila och långsiktiga kunder

Tribona äger, förvaltar och hyr ut logistikfastigheter i attraktiva lägen runt om i Sverige. Företaget är ett av få fastighetsbolag i Norden med renodlad inriktning på lager och logistik. Det ger Tribona förutsättningar att bättre förstå och kunna lösa kundernas lager- och logistikfrågor.

### STRATEGISKA LÄGEN

Fastigheterna är till större del belägna på strategiska platser inom den nordiska triangeln, som utgörs av ett område från Mälardalen i norr till Göteborg i väster och Öresundsregionen i söder. Det är lägen som ligger logistiskt bra till, ofta nära motorvägar och järnvägar, med snabbt flöde och distributionstäta trafikströmmar.

Tribona satsar också allt mer på "gröna byggnader" med energibesparande åtgärder som värmepumpssystem, effektiva kylmaskiner, lufttäta byggnader och behovsstyrd belysning, läs mer i avsnittet Hållbarhet.

### TYNGDPUNKT PÅ LIVSMEDEL OCH TREDJEPARTSLOGISTIK

Tribonas kunder utgörs av livsmedelsföretag som ICA, Netto, Menigo och Martin & Servera, tredjepartslogistikföretag som DHL, M4-gruppen, PostNord och DSV samt blandkunder som Pictura, Pågen, Norrpartner, e-handelsföretag som Mat.se och Nordic Ink/Nordic Feel med flera. Gemensamt för Tribonas kunder är att de är stabila och solida företag, och som har ett långsiktigt perspektiv för sin verksamhet i logistikfastigheten. Tribonas mål är att ha en långsiktig hyresstruktur med stabila hyresgäster för att säkra ett jämnt kassaflöde. Större delen av kunderna är i konsumentbranschen för livsmedel, vilket traditionellt kännetecknas av ekonomisk stabilitet och låg konjunktorkänslighet.

Tribonas största hyresgäst är livsmedelskedjan ICA, som via sitt dotterbolag ICA Fastigheter Sverige hyr cirka 233 000 kvm. Tribona äger de flesta logistikfastigheter som ICA hyr, vilket inkluderar den stora knutpunkten i Västerås. Andra exempel på stora hyresgäster är mat-, dryck- och restaurangleverantören Menigo som hyr cirka 66 000 kvm, logistikföretagen PostNord, DHL och DSV som hyr cirka 61 000 kvm, 67 000 kvm respektive 47 000 kvm.



*"Vår ambition som fastighetslogistikpartner är att vara lyhörd för hyresgästernas behov och önskemål samt att vara en proaktiv fastighetsägare", säger Christian Berglund, fastighetschef för Tribona.*

### ENERGIBESPARANDE INVESTERINGAR

Energibesparande investeringar kan exempelvis innebära att Tribona föreslår för sina hyresgäster investeringar i fastigheten för att minska driftskostnaderna. Det kan vara allt från sektionsstyrd belysning till ombyggnad av fastigheten för att få lägre mediakostnader.

I slutändan innebär detta fördelar för båda parter: Tribona kan ta ut marknadsmässiga hyror samtidigt som hyresgästerna får en lägre nettokostnad för sin lokal.

"Målet är att hyresgästerna ska uppleva oss som en förtroendeingivande, engagerad och snabbfotad partner för sina behov av moderna och strategiskt belägna fastigheter", säger Christian Berglund, fastighetschef.

### FÖRSTÄRKT EGEN KOMPETENS

Trots företagets unga ålder har Tribona under de senaste åren genom rekryteringar byggt upp en bred kompetens och erfarenhet inom förvaltning, teknik och utveckling av logistikfastigheter. Tillsammans med kunden tar Tribona fram den bästa och mest effektiva lösningen för kundens behov. Det handlar om att kunna erbjuda en effektiv logistikkedja för kunden, såväl inne i fastigheterna som utomhus runt fastigheterna. För den dagliga driften och det fortlöpande underhållet av fastigheter anlitat Tribona lokala samarbetspartners.

Vid nybyggnation skräddarsys lager- och logistikfastigheten efter hyresgästernas specifika behov. Tribona har alltid en ansvarig projektledare med erfarenhet och kompetens inom området, som är med hela vägen. Tribona har markanvisningar och markoptionsavtal med kommuner runt om i landet – oftast för de bästa lägena i nära anslutning till huvudleder och järnväg.

Korsberga 1, Västerås



## BRA LOGISTIKLÄGE I UTKANTEN AV VÄSTERÅS

**Logistikföretaget m4 är en av Tribonas större hyresgäster i Mälardalen. Sedan två år hyr m4 en lagerlokal på cirka 10 000 kvadratmeter i Hacksta i utkanten av Västerås. m4 fick chansen att flytta in i en nybyggd och modern lagerlokal med ett mycket bra logistikläge.**

m4 är ett av Mälardalens största företag inom logistik, transport och entreprenad med ett heltäckande utbud av fordon och tjänster. Företaget omsätter cirka 1,5 miljarder kronor och har cirka 230 anställda.

### ICA och ABB stora kunder

m4:s lager i Hacksta består ungefär till hälften av varor från ICA, till en tredjedel för produkter från ABB och resten används för andra kunder. Det är en modern lagerlokal som m4 flyttade in i för två år sedan, och då i en nybyggd fastighet. Hyreskontraktet med Tribona är på 11 år, varav 9 återstår.

- » Det är brist på lagerlokaler i Västerås så vi är glada över att vara hyresgäster till Tribona. Fastigheten har ett bra läge nära ICAs stora lager och med goda kommunikationer i närheten av E18, säger Stefan Johansson, VD för m4.

### Bra flöde för intensiv trafik

m4 hyr en relativt konventionell lagerlokal med 12 meter i takhöjd och med 200-300 kvadratmeter kontor på andra våningen. Lokalens utformning och generösa ytor runt fastigheten ger ett bra flöde för in- och urlastning, både inne i fastigheten och utanför. Dagligen är det en intensiv trafik till och från fastigheten.

- » Tribona kan logistik och förstår våra frågeställningar och behov. Vi är i en bransch med små marginaler och då blir det extra viktigt att få väl anpassade och effektiva lokaler. Begreppet totalekonomi har därför stor relevans för oss.

Tribona satsar alltmer på så kallade green buildings. Målet är att få en till två byggnader miljöcertifierade om året. För m4 är det också en viktig fråga:

- » Det är ett "måste" idag. Vi märker det i kontakten med våra kunder. De har tydliga miljökrav på sig och den här trenden kommer att öka.

## E-HANDELSFÖRETAG VÄLJER EFFEKTIV LAGERLOKAL I ÅRSTA

**I slutet av 2013 tecknade mat.se kontrakt med Tribona för en effektiv lagerlokal på ca 5 000 kvadratmeter i Årsta utanför Stockholm. Ett bra distributionsläge och en fastighet som uppfyllde e-handelsföretagets viktigaste logistikkrav blev avgörande för Mat.se:s val av fastighetslogistikpartner.**

Mat.se driver framgångsrikt en livsmedelsbutik på nätet sedan augusti 2012. Företaget har byggt upp en verksamhet i Göteborg och var nu moget för att etablera sig på Stockholmsmarknaden.

Kunderna kan göra sina inköp via Mat.se till midnatt och kan sedan få matkassar levererade hem dagen efter. Företaget håller samma priser som i vanliga matbutiker och då ingår även kostnaden för utkörning av matkassarna. Skillnaden mot en vanlig livsmedelsbutik är bland annat att e-handelsföretaget får en lägre hyreskostnad, dels beroende på läget, dels för att det krävs mindre yta jämfört med en fysisk butik.

- » En annan fördel som vi har är att matsvinnet blir betydligt mindre. Vi beställer färskvaror som kött, fisk, bröd, frukt och grönt varje dag efter våra order som kommit dagen före fram till midnatt. Vi räknar med att kassera mindre än en fjärdedel av färskvarorna jämfört med en vanlig livsmedelshandel och ingen mat behöver slängas, säger Kristian Hamberger, logistikansvarig på Mat.se.

Förutom läget i partihandelsområdet i Årsta utanför Stockholm nära livsmedelsleverantörerna var själva fastigheten i sig lämplig för e-handelsföretagets behov. Lokalen innehåller en kyl- och frysanläggning som Mat.se kommer att få stor användning av.

- » Vi har kommit överens med Tribona om en ordentlig renovering och en uppgradering av hela kylanläggningen med nya energieffektiva maskiner. Dessutom kommer vi att få ett system för energiåtervinning som vi kan använda för lokalens olika temperaturzoner, säger Kristian Hamberger.

För Tribona och hyresgästen är totalekonomin viktig. Genom denna typ av energibesparande investeringar sänks hyresgästens totala kostnad samtidigt som Tribona kan ta ut marknadsmässiga hyror.

- » Vi ser det som en fördel att ha Tribona som vår motpart. De är specialiserade på logistikfastigheter och har därmed en god förståelse och kunskap om vår situation. Genom våra gemensamma diskussioner har vi fått till stånd ett effektivt flöde både genom fastigheten och i området utanför, exempelvis vid in- och urlastning av våra matvaror, avslutar Kristian Hamberger.

# TRIBONAS STRATEGI

## Fokus på tillväxt i den nordiska triangeln

### VISION

Bolaget vill bli ledande inom logistikfastigheter med en attraktiv totalekonomi för sina hyresgäster. Bolaget ska genom förvaltning, förvärv, nyetableringar och försäljning generera en långsiktig och stabil avkastning för sina aktieägare.

Med ledande menar vi som det enda renodlade noterade bolaget i Norden med inriktning på logistikfastigheter. Det skapar en tydlighet gentemot våra olika intressenter som kunder, affärspartners och aktieägare.

Med attraktiv totalekonomi avser vi betydelsen av att vara proaktiva gentemot våra kunder och föreslå åtgärder för att minska kundens totalkostnad samtidigt som Tribona kan öka sina intäkter. Exempelvis är det inte ovanligt att mediakostnader, som till exempel el och värme, utgör så mycket som 25 procent av den totala hyreskostnaden. I dialog med kunden kan Tribona genomföra energibesparande investeringar som väsentligt minskar kostnaderna.

Med långsiktig och stabil avkastning menar vi att skapa en fastighetsportfölj med stabila hyresgäster och långsiktiga hyreskontrakt. Det ger oss förutsättningar att få en stabil avkastning på kapitalet.

### MISSION

Bolaget ska i nära samarbete med sina hyresgäster leverera värde och skapa långsiktiga förutsättningar för hyresgästerna att bedriva

effektiv lager- och logistikverksamhet i bolagets fastigheter. Bolaget ska också erbjuda en utvecklande arbetsmiljö för sina medarbetare och sträva mot att bedriva sin verksamhet med stor hänsyn till miljön.

Innebörden av vår mission är att Tribona ska verka nära sina kunder för att få en god insikt i deras önskemål och behov. Vårt mål är att hjälpa kunderna att bli mer framgångsrika.

### AFFÄRSIDÉ

Bolaget ska äga, förvalta och utveckla fastigheter med inriktning på lager och logistik i Sverige.

Vårt fokus kommer att vara logistikfastigheter i den nordiska triangeln, det vill säga strategiskt belägna fastigheter nära motorvägar och järnvägar i ett område från Stockholm till Göteborg och Öresundsregionen. Tribona är ett offensivt bolag med fokus på långsiktigt ägande, förvaltning och utveckling av fastigheter inom detta område.

### STRATEGI

#### Investeringsstrategi:

- » Prioritera investeringar av tidsenliga fastigheter i den nordiska triangeln
- » Utveckla befintlig fastighetsportfölj
- » Fokusera på nybyggnadsprojekt
- » Sälja vid strategisk tidpunkt

#### Förvaltningsstrategi:

- » Utnyttja synergier genom en fastighetsportfölj om minst 10-12 miljarder kronor på lång sikt
- » Fokusera på långsiktiga hyresavtal
- » Stort kundfokus med egna kompetenta och engagerade medarbetare

### AFFÄRSMODELL

Tribona erbjuder strategiskt belägna logistikfastigheter som ger kunderna en effektiv lager- och logistikverksamhet. Det ger Tribona möjlighet att teckna långsiktiga hyresavtal som skapar en stabil omsättning och genererar stabila kassaflöden. Omsättningen drivs av värdeskapande investeringar i befintliga fastigheter, nybyggnadsprojekt och förvärv.

### ORGANISATION

Tribona har i samband med förvandlingen från ett norskt finansbolag till ett svenskt fastighetsbolag förändrat sin organisation. Företaget har rekryterat medarbetare med lång erfarenhet från fastighetsbranschen och därmed kan företaget i egen regi sköta kundkontakter, fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling på ett effektivt sätt. Tribona har nu successivt skapat en stabil plattform som ger möjlighet att nå sitt tillväxtmål om att fördubbla värdet på fastighetsbeståndet genom utveckling, nybyggnation och förvärv.

# VÅR ORGANISATION

## Fler funktioner i egen regi

På några få år har Tribona byggt upp en konkurrenskraftig organisation med kompetenta och kunniga medarbetare. Sedan 2011 sitter hela organisationen som hanterar fastighetsförvaltning, projektledning och ekonomi i Lund.

Med en växande förvaltningsportfölj och en verksamhet i ständig utveckling ställs höga krav på organisationen. För att ledningen ska kunna fatta rätt beslut om utvecklingen av fastigheter och affärsmöjligheter krävs kompetenta och kunniga medarbetare med god insikt om kundernas behov. Tribona lägger därför stor vikt vid rekryteringen av sina medarbetare, och för deras fortsatta utveckling.

### STABIL ORGANISATION MED STOR KUNSKAP

Tribona är ett fastighetsbolag som verkar nära sina kunder. Gedigen erfarenhet av att driva förvaltning och god kunskap om hyresgästernas affär är nödvändigt för att bedriva en nära verksamhet med nöjda kunder. Bland Tribonas medarbetare, som främst kommer från olika positioner inom fastighets- och byggbranschen, finns en gedigen samlad kompetens inom fastighetsförvaltning såväl som hög teknisk kompetens. Organisationens omfattar bland andra tekniska förvaltare, byggansvariga samt utyrningsansvarig.

Eftersom Tribona utgörs av en relativt liten organisation, samarbetar bolaget med olika partners vid behov av kompletterande expertis. Det kan röra sig om experter inom exempelvis miljöanpassning eller tekniska standarder. Underhåll och den dagliga driften sköts av utvalda samarbetspartners på den specifika orten.

### STÄNDIG UTVECKLING FÖR HÖG KOMPETENS OCH NÖJDA MEDARBETARE

Tribonas medarbetare är väl insatta i gällande krav och beslut från relevanta myndigheter för att kunna bedriva en säker verksamhet. För att säkerställa att Tribona håller en hög standard och har nöjda medarbetare

som känner att de utvecklas, är kompetensutveckling en viktig punkt vid de årliga utvecklingssamtal och uppföljningssamtal som genomförs med medarbetarna. Lämpliga kompetensutvecklande åtgärder bestäms då gemensamt mellan medarbetare och närmaste chef.

För att vara uppdaterade i aktuella frågor som rör marknaden och verksamheten deltar Tribona också vid seminarier och mässor runt om i Sverige.

### KORTA BESLUTSVÄGAR FÖR EN KUNDNÄRA ORGANISATION

Med hyresgästerna i fokus har Tribona valt att arbeta nära sina kunder och med korta beslutsvägar. En sådan organisation, i kombination med kunniga, lyhörda och engagerade medarbetare, ger Tribona förutsättningar för att växa och konkurrera inom sin nisch, logistikfastigheter. Tribona lägger även stor vikt vid att föra dialog med andra intressenter som exempelvis kommuner och samarbetspartners.

### EN SÄKER OCH JÄMSTÄLLD ARBETSPLATS

Genom riktlinjer och rutiner fokuserar Tribona på att skapa och hålla en god och säker arbetsmiljö för sina medarbetare.

Yrkesrelaterade olyckor eller skador förekom inte under året. Sjukfrånvaron var också mycket låg.

Styrelsen arbetar aktivt med jämställdheten i bolaget och lika möjligheter ges till alla med rätt kompetens att ta roller i företaget och i styrelsen. Tribona eftersträvar också en jämnare könsfördelning i organisationen.

## VÄRDEORD

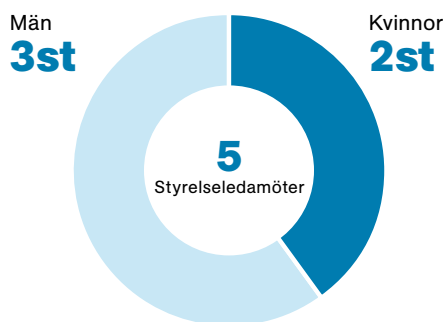
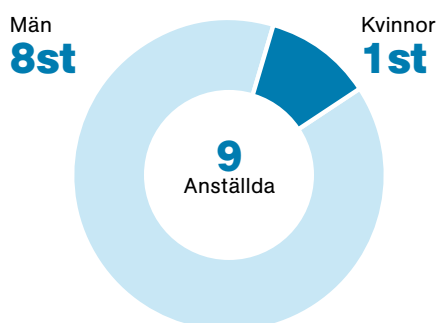
- » PROFESSIONELLA
- » LYHÖRDA
- » ENGAGERADE
- » NYTÄNKANDE

Detta är de värdeord som ska genomsyra organisationen. Tribona använder sig av dessa både som grund för rekrytering av medarbetare som vid utvecklingssamtal.

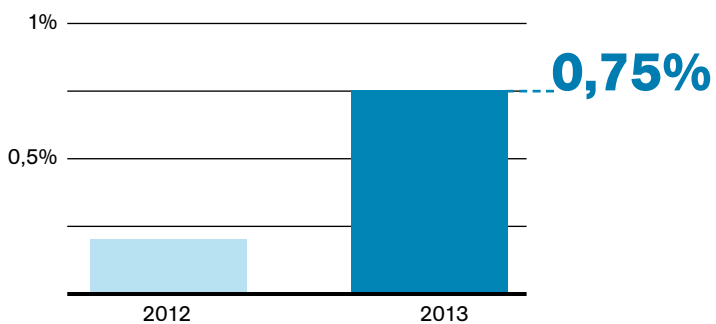


## ANTAL ANSTÄLLDA

Vid årets slut var en av Tribonas totalt nio anställda kvinna. Styrelsen har fem ledamöter, varav två är kvinnor.



## SJUKFRÅNVARO



# HÅLLBARHET

## Grönare och bättre totalekonomi för en hållbar affär

Tribonas fastigheter återfinns främst i den nordiska triangeln längs den transportkorridor som används flitigast för transporter inom Sverige. Detta gör att det inte bara är kostnadseffektivt, utan också hållbart utifrån utsläppssynpunkt att använda sig av företagets strategiskt belägna fastigheter.

Tribonas syn på en minskad miljöpåverkan sträcker sig naturligtvis längre än så. Under året tog bolaget ytterligare ett steg i att vara en hållbar partner till sina kunder genom att påbörja miljöcertifiering enligt Green Building på några av fastigheterna. Certifieringen innebär att energiförbrukningen i fastigheten sänkts med 25 procent i jämförelse med kraven i Boverkets byggregler. Green Building-stämpeln kan utdelas såväl vid om- som vid nybyggnation och är en investering som snabbt betalar sig under fastighetens livscykel.



*”En sänkning av energiförbrukningen är naturligtvis inte bara bra för miljön, utan även fördelaktigt för våra kunder eftersom det minskar energiåtgången, vilket i sin tur innebär minskade media-kostnader för hyresgästen”, säger Christian Berglund, fastighetschef.*

### KONTINUERLIG ÖVERSYN OCH UTVECKLING

Tribona arbetar kontinuerligt med att skapa förutsättningar för en hållbar utveckling inom logistikbranschen. Detta innebär att företaget följer utvecklingen av ny teknik inom energi- och miljöområdet och ser till att medarbetarna tillämpar nya kunskaper inom området genom kontinuerlig kompetensutveckling och utvecklandet av nya projekt. Vid behov tar Tribona in extern spetskompetens i form av kunniga konsulter, entreprenörer och leverantörer för att miljöarbetet ska nå så långt som möjligt.

”Naturligtvis ser vi alltid till att minimera förekomsten och användningen av miljöfarliga ämnen i våra fastigheter”, säger Freddie Övegård, miljöansvarig på Tribona.

Tydliga miljökrav vid inköp, upphandlingar och projektering är viktigt för en hållbar utveckling. Här följer några exempel på miljöåtgärder som vidtas vid byggnation och projekt respektive förvaltning.

### ENERGIEFFEKTIVISERINGAR

Energianvändningen i fastighetsbeståndet står för den i särklass största miljöpåverkan. Därför arbetar Tribona kontinuerligt med energieffektiverade åtgärder, som exempelvis är effektiva kylmaskiner, lufttäta byggnader, system för behovsstyrd belysning med mera.

### MEDIAUPPFÖLJNING

Tribonas egna abonnemang för värme, vatten, el och kyla – vilka är de största energiförbrukarna – följs kontinuerligt upp så att eventuella avvikelser snabbt kan åtgärdas.

### KUNDSAMARBETEN

Driftkostnaderna är av betydande vikt i stora logistikanläggningar, inte minst där det förekommer kyla. Tribona ska därför initiera kundsarbeten med mål att sänka energianvändningen och därmed också totalkostnaden för lokalhyran sett över en längre period.

### NYBYGGNATION

Tribona har som mål att bygga enligt miljöstandard Green Building där det finns möjlighet.

### BYGGNADSMATERIAL

Byggnadsmaterial och kemikalier väljs i största möjliga utsträckning utifrån miljöhänsyn, i samband med ny-, om- eller tillbyggnadsprojekt.

### OM- OCH TILLBYGGNATION

Vid varje om- och tillbyggnad ska energianvändning beaktas, och där det finns möjlighet ska Tribona verka tillsammans med kunden för att sänka energianvändningen.



Fröträdet 1, Växjö

## VAD INNEBÄR GREENBUILDING?

GreenBuilding är ett system för att kunna kvalitetsmärka energieffektiva byggnader. Kriterierna för GreenBuilding är att sänka energiförbrukningen i fastigheten med 25 procent i jämförelse med kraven i Boverkets byggregler. Sweden Green Building Council ansvarar sedan 1 juni 2010 för GreenBuilding i Sverige.

## TRIBONAS MILJÖPOLICY

Tribona bedriver sitt miljöarbete tillsammans med sina kunder inom verksamhetsområdet logistikfastigheter, men också internt.

Bolagets miljöansvarige har ansvaret för att säkerställa att miljöpolicyen efterföljs och att bevaka eventuella nyheter inom området. Den interna miljöpolicyen innehåller bland annat källsortering, städning utan kemikalier och pappersanvändning. Tribona har även en resepolicy som innebär att varje medarbetare ansvarar för att planera sitt resande i tjänsten för att minimera miljöpåverkan.

Tribona har löpande uppföljning av miljöpolicyen, med syfte att på ett aktivt sätt kunna styra miljöarbetet.

# VÅRA FASTIGHETER



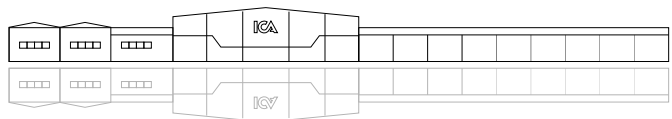
## ADAPTERN 1

Plats	<b>Norrköping</b>
Fastighetsbeteckning	Adaptern 1
Byggår	1965
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	81 109
Uthyrningsbar yta	28 429
Takhöjd	7-10 m
Största hyresgäster	Martin & Servera



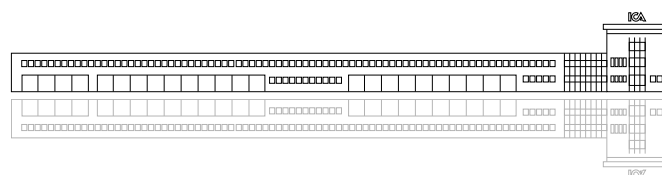
## BLEKET 2

Plats	<b>Karlstad</b>
Fastighetsbeteckning	Bleket 2
Byggår	1970, 1983, 1999
Ombyggnadsår	Renoverat 1983, 1999
Friköpt/tomträtt	Tomträtt (till okt 2044)
Fastighetsareal	42 376 m <sup>2</sup>
Uthyrningsbar yta	22 605 m <sup>2</sup>
Takhöjd	7 – 7,5 m
Största hyresgäster	Pictura



## BUNKAGÅRDEN MELLERSTA 2

Plats	<b>Helsingborg</b>
Fastighetsbeteckning	Bunkagården Mellersta 2
Byggår	1991-1992, 2012
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	71 221 m <sup>2</sup>
Uthyrningsbar yta	28 250 m <sup>2</sup>
Takhöjd	7-10 m
Största hyresgäster	PostNord



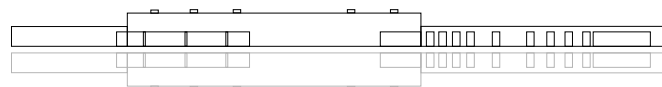
## FRUKTHALLEN 3

Plats	<b>Stockholm</b>
Fastighetsbeteckning	Frukthallen 3
Byggår	1968, 1987
Ombyggnadsår	Renoverat 2006
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	19 739 m <sup>2</sup>
Uthyrningsbar yta	22 200 m <sup>2</sup>
Takhöjd	3,7 – 6,5 m
Största hyresgäster	Mat.se, Lagerstore



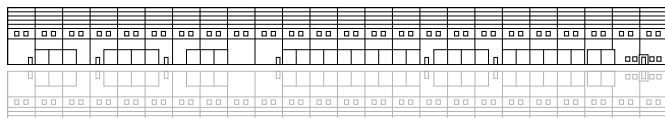
## FRÖTRÄDET 1

Plats	<b>Växjö</b>
Fastighetsbeteckning	Fröträdet 1
Byggår	1982, 1990
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	188 515 m <sup>2</sup>
Uthyrningsbar yta	68 580 m <sup>2</sup>
Takhöjd	4,5 – 22 m
Största hyresgäster	Alwex Lager & Logistik



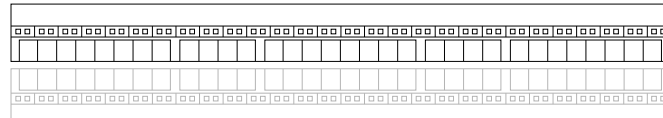
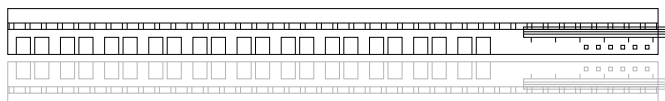
## FÖRDELAREN 1

Plats	<b>Kungälv</b>
Fastighetsbeteckning	Fördelaren 1
Byggår	1975, 1992, 1996
Ombyggnadsår	Utvidgad 2005
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	210 633 m <sup>2</sup>
Uthyrningsbar yta	51 500 m <sup>2</sup>
Takhöjd	4 – 12 m
Största hyresgäster	ICA



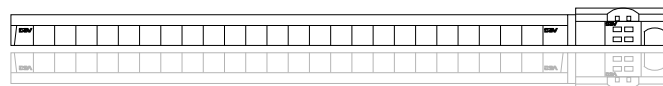
### HAMMAREN 1

Plats	<b>Klippan</b>
Fastighetsbeteckning	Hammaren 1
Byggår	1977, 2001
Ombyggnadsår	2001
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	36 981 m <sup>2</sup>
Uthyrningsbar yta	18 456 m <sup>2</sup>
Takhöjd	6 – 8 m
Största hyresgäster	DHL



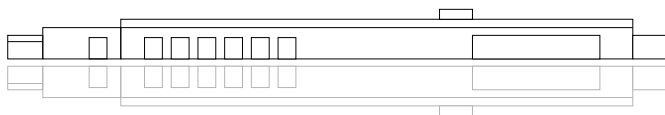
### HAMMAREN 2

Plats	<b>Klippan</b>
Fastighetsbeteckning	Hammaren 2
Byggår	2001, 2004
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	60 244 m <sup>2</sup>
Uthyrningsbar yta	32 550 m <sup>2</sup>
Takhöjd	13,8 m
Största hyresgäster	DHL



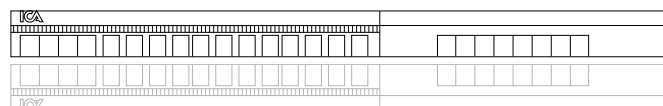
### JORDBROMALM 4:41

Plats	<b>Haninge</b>
Fastighetsbeteckning	Jordbromalm 4:41
Byggår	2002/2009
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	45 639 m <sup>2</sup>
Uthyrningsbar yta	32 768 m <sup>2</sup>
Takhöjd	10,5 m
Största hyresgäster	PostNord



### KORNMARKSVEJ 1

Plats	<b>Köpenhamn</b>
Fastighetsbeteckning	Kornmarksvej 1
Byggår	1972, 1993, 1995, 2001, 2006
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	98 574 m <sup>2</sup>
Uthyrningsbar yta	47 553 m <sup>2</sup>
Takhöjd	6 – 10 m
Största hyresgäster	DSV

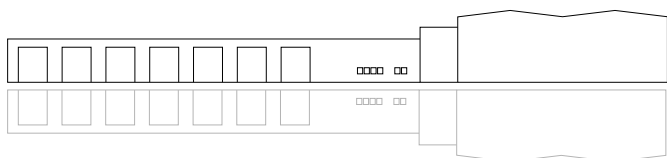


### MAPPEN 3

Plats	<b>Linköping</b>
Fastighetsbeteckning	Mappen 3
Byggår	1972
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	70 070 m <sup>2</sup>
Uthyrningsbar yta	28 500 m <sup>2</sup>
Takhöjd	4 – 8 m
Största hyresgäster	Netto

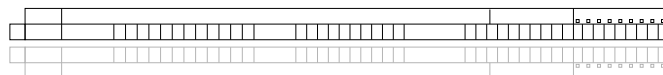
### MÄTAREN 6

Plats	<b>Umeå</b>
Fastighetsbeteckning	Mätaren 6
Byggår	1979, 1998
Ombyggnadsår	Utvidgad 1998
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	57 881 m <sup>2</sup>
Uthyrningsbar yta	25 684 m <sup>2</sup>
Takhöjd	6,5 m
Största hyresgäster	Norrlandsägg



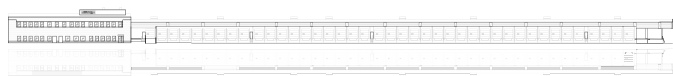
### PARTILLE 11:24

Plats	<b>Partille (Göteborg)</b>
Fastighetsbeteckning	Partille 11:24
Byggår	1968, 1980, 1985, 1994, 1999
Ombyggnadsår	Renoverat 2003
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	33 489 m <sup>2</sup>
Uthyrningsbar yta	19 600 m <sup>2</sup>
Takhöjd	4 – 9 m
Största hyresgäster	Menigo



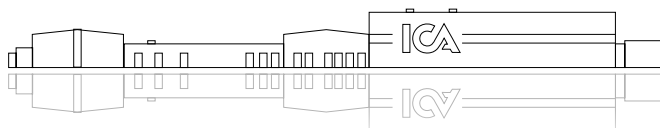
### PLANERAREN 2

Plats	<b>Borlänge</b>
Fastighetsbeteckning	Planeraren 2
Byggår	1979, 1990, 2004
Ombyggnadsår	Utvidgad 1990, 1991, 2004
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	58 791 m <sup>2</sup>
Uthyrningsbar yta	32 758 m <sup>2</sup>
Takhöjd	5,6 – 8,3 m
Största hyresgäster	ICA



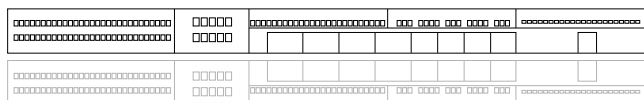
### ROCKAN 2

Plats	<b>Värnamo</b>
Fastighetsbeteckning	Rockan 2
Byggår	1982
Ombyggnadsår	Utvidgad 2003, 2007
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	53 194
Uthyrningsbar yta	9 729
Takhöjd	4-6,4 m
Största hyresgäster	DHL



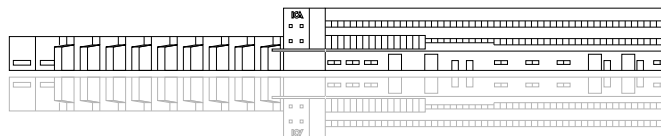
### SALTÄNGEN 2

Plats	<b>Västerås</b>
Fastighetsbeteckning	Saltängen 2
Byggår	1975, 1990, 2003
Ombyggnadsår	Renoverat in 1998, 2002
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	232 686 m <sup>2</sup>
Uthyrningsbar yta	104 726 m <sup>2</sup>
Takhöjd	6 – 32 m
Största hyresgäster	ICA



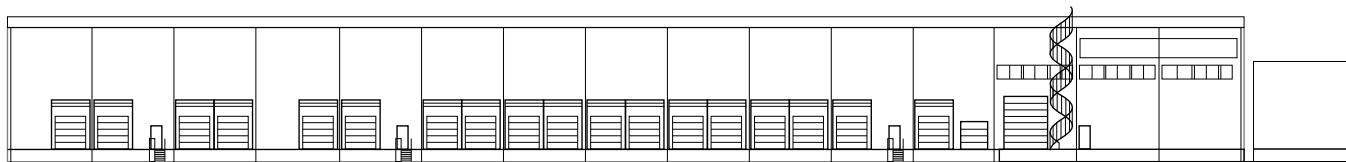
### SKÖNS PRÄSTBORD 2:4

Plats	<b>Sundsvall</b>
Fastighetsbeteckning	Sköns Prästbord 2:4
Byggår	1968
Ombyggnadsår	Utvidgad 1982
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	57 017 m <sup>2</sup>
Uthyrningsbar yta	24 600 m <sup>2</sup>
Takhöjd	6,3 – 6,6 m
Största hyresgäster	Menigo, Norrpartner



### SLAMMERTORP 3:3

Plats	<b>Järfälla (Stockholm)</b>
Fastighetsbeteckning	Slammertorp 3:3
Byggår	1999
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	48 064 m <sup>2</sup>
Uthyrningsbar yta	17 545 m <sup>2</sup>
Takhöjd	4,4 – 7 m
Största hyresgäster	ICA



## KORSBERGA 1

Plats	Västerås
Fastighetsbeteckning	Korsberga 1
Byggår	2011
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	24 088 m <sup>2</sup>
Uthyrningsbar yta	10 100 m <sup>2</sup>
Takhöjd	10 m fri höjd
Största hyresgäster	m4-gruppen



## SMEDEN 1

Plats	Växjö
Fastighetsbeteckning	Smeden 1
Byggår	1997
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	32 708
Uthyrningsbar yta	8 210
Takhöjd	4,5m
Största hyresgäster	DHL



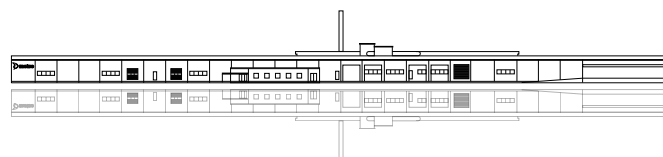
## KORSBERGA 1 – EN GREEN BUILDING-FASTIGHET

Logistikfastigheten Korsberga 1 i Västerås är byggd enligt miljöstandarden Green Building, vilket innebär att energianvändningen är minst 25 procent mindre än vad som krävs i nybyggnadskravet. Konkreta exempel på energibesparande åtgärder i fastigheten är extra isolering i byggnadens tak, väggar, dörrar och golv, energieffektiva fönster och behovsstyrd belysning.



## TÅGARP 16:17

Plats	Burlöv (Malmö)
Fastighetsbeteckning	Tågarp 16:17
Byggår	1968, 1975
Ombyggnadsår	Utvidgad 1980, Renoverat 1990, 2013
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	83 676 m <sup>2</sup>
Uthyrningsbar yta	52 485 m <sup>2</sup>
Takhöjd	6 – 8 m
Största hyresgäster	Menigo, ICA



## TERMINALEN 1

Plats	Trelleborg
Fastighetsbeteckning	Terminalen 1
Byggår	1971, 1983
Ombyggnadsår	Renoverat 1995, 2001, 2005
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	136 638 m <sup>2</sup>
Uthyrningsbar yta	24 292 m <sup>2</sup>
Takhöjd	3 – 8 m
Största hyresgäster	Metso

# TRIBONAS AKTIE OCH ÄGARE

Tribona är det enda börsnoterade fastighetsbolaget i Norden med renodlat fokus på lager och logistikfastigheter.

## FUSION

Tribona grundades 2006 som Northern Logistic Property (NLP). Bolaget noterades på Oslo Börs 2007. NLP bytte namn till Tribona ASA i februari 2013. Under våren har Tribona ASA och dotterbolaget Tribona AB fusionerats till Tribona AB. Den 13 maj 2013 avnoterades bolaget från Oslo Börs för att noteras på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap den 21 maj.

## AKTIEKAPITAL

Tribonas nuvarande aktiekapital är 622 810 SEK uppdelat i 38 925 641 aktier, vardera med ett nominellt värde om 0,016 SEK.

## AKTIEÄGARVÄRDEN

Eget kapital uppgick till 1 941 MSEK (1 838) och eget kapital per aktie uppgick till 49,9 SEK (47,2) vid utgången av 2013.

## KURSENTVECKLING

Aktiekursen var 39,30 kr (30,00) när NASDAQ OMX Stockholm stängde den 31 december 2013, motsvarande ett börsvärde på 1 530 mkr (1 168). Årets högsta betalkurs sedan noteringen på NASDAQ OMX Stockholm den 21 maj uppgick till 43,70 kr och den lägsta till 38,30 kr.

## UTDELNINGSPOLICY

Gällande utdelning skall hänsyn tas till investeringsbehov och kapitalstruktur. Med nuvarande tillväxtplaner är målsättningen att lämna utdelning på 20 procent av det årliga resultatet. Under 2013 lämnades en utdelning på 0,70 NOK per aktie och styrelsens förslag är att 2014 lämna en utdelning på 0,50 kr.

## AKTIEÄGARSTRUKTUREN

Bolagets mål är att ha en bred ägarbas och en god likviditet i aktien. Den 31 december 2013 uppgick Tribonas aktieägare till 1 807. Största aktieägare är Klövern AB som äger 29,84 % av aktierna. Sedan noteringen på NASDAQ OMX Stockholm har en försvenskning skett av aktieägarförteckningen. Antalet utländska aktieägare uppgick till 39 %.

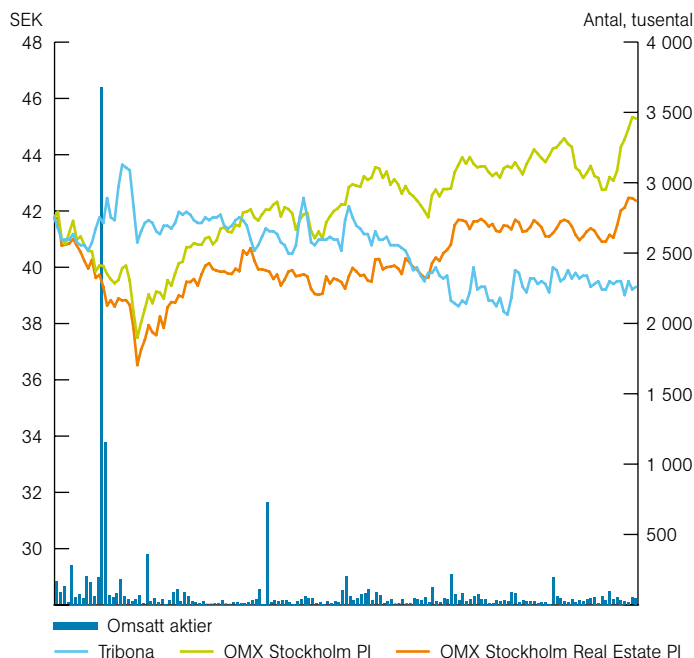
## FINANSIELL RAPPORTERING OCH INVESTERARRELATIONER

Tribona fokuserar på att i rätt tid ge relevant information till marknaden och ledningen arbetar för att ha en dialog med investerare och den finansiella marknaden som är transparent och aktiv. Rapportering sker kvartalsvis i enlighet med bolagets finansiella kalender (se sid 74) och genom presentationer till aktieägare, investerare, mäklare, analytiker och press. All offentlig information från bolaget finns på [www.tribona.se](http://www.tribona.se) och på NASDAQ OMX [www.nasdaq.se](http://www.nasdaq.se).

## AKTIEINFORMATION

Listad	NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap
Listad sedan	2013-05-21
Ticker	TRI
ISIN	SE0005126885
Kvotvärde	0,016 SEK
Antal aktier	38 925 641
Aktiekapital	622 810
Kontoförande institut	Euroclear Sweden AB

## TRIBONA-AKTIENS UTVECKLING 2013-05-21 - 2013-12-30



## FÖLJ TRIBONA

På vår webbplats [www.tribona.se](http://www.tribona.se) finns information om vår verksamhet och våra fastigheter, publicerade rapporter, pressreleaser och aktieinformation. För att få den senast publicerade informationen om Tribona finns det en prenumerationstjänst att anmäla sig till på vår webbplats.

## TRIBONA AKTIEN\*

	2013	2012	2011	2010	2009
Kurs per 31 december	39,30	30,00	23,79	27,56	24,69
Högst	43,70	33,37	35,56	28,65	25,53
Lägst	38,30***	22,94	23,77	21,85	9,06
Resultat per aktie	2,4	5,2	1,1	11,5	-0,7
Bokfört värde per aktie	49,9	47,2	45,0	44,8	34,1
Utdelning per aktie (för 2013 föreslagen)	0,50	0,70 nok	0,65 nok	0,50 nok	-
Genomsnittligt antal utestående aktier** (miljoner)	38,9	35,6	35,4	35,4	27,0
Utestående aktier per 31 december** (miljoner)	38,9	38,9	35,4	35,4	35,4
Börsvärde per 31 december (mkr)	1 529,8	1 167,7	842,8	976,5	874,8

\*Tribona var fram till den 13 maj 2013 noterad på Oslo Börs. Notering på NASDAQ OMX Stockholm skedde den 21 maj 2013.

Jämförelsetal fram till 2012 är omräknade till den aktuella dagens valutakurs.

\*\*Inkl. egna aktier. Bolaget innehar sedan 29 oktober 2012 inga egna aktier.

\*\*\*sedan notering på NASDAQ OMX Stockholm

## AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Datum	Typ av förändring	Antal aktier efter förändring	Nominellt värde SEK	Förändring av antalet aktier	Aktiekapital efter förändring
2012-09-12	Tribona AB registreras	31 250 000	0,016	31 250 000	500 000
2013-01-31	Nyemission	38 925 641	0,016	7 675 641	622 810

## TRIBONA AB:S 10 STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 2013

Namn	Land	Antal aktier	% andel
1 KLÖVERN AB	SE	11 614 399	29,84
2 LÄNSFÖRSÄKRINGAR FASTIGHETFOND	SE	3 460 561	8,89
3 JP MORGAN BANK	GB	3 238 808	8,32
4 SKAGEN VEKST VERDIPAPIRFONDET	NO	2 728 689	7,01
5 ILMARINEN MUTUAL PENSION INSURANCE	US	900 000	2,31
6 SWEDBANK ROBUR REALINVEST	SE	807 000	2,07
7 VERDIPAPIRF NORGE VERDI	NO	703 527	1,81
8 ANDRA AP-FONDEN	SE	577 926	1,48
9 ALFRED BERG FASTIGHETFOND NORDEN	SE	490 031	1,26
10 RIKSBANKENS JUBILEUMSFOND	SE	450 000	1,16
<b>10 största</b>		<b>24 970 941</b>	<b>64,15</b>
VPS KUNDER, DNB BANK*		6 268 561	16,10
Övriga		7 686 139	19,75
<b>Summa</b>		<b>38 925 641</b>	<b>100,00</b>

Antal aktieägare uppgår till 1 807 per 31 december 2013

Källa: Euroclear

\*Tidigare VPS-registrerade aktier ersattes med depåbevis utfärdade av DNB Bank i samband med att det tidigare moderbolaget Tribona ASA fusionerades med Tribona AB (publ).

Dessa depåbevis byts mot aktier först när aktieägaren vidtar erforderliga åtgärder.

Alla aktier har lika rättigheter. Det finns inga optionsavtal eller omvandlingsrätter.

Det nominella värdet på en aktie är 0,016 SEK

# TREÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

## TRIBONA NYCKELTAL

	2013	2012	2011
<b>FINANSIELLA</b>			
Hysesintäkter, mkr	468	487	466
Driftsnetto, mkr	410	438	415
Fövaltningsresultat, mkr	174	232	170
Resultat före skatt, mkr	152	224	146
Avkastning på eget kapital	4,8%	10,8%	2,3%
Genomsnittlig EK avkastning före skatt och värdejustering	9,0%	13,5%	10,7%
Genomsnittlig EK avkastning före skatt efter värdejustering	7,8%	13,1%	9,1%
Soliditet	32,9%	27,4%	24,1%
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,3	1,8
Belåningsgrad fastigheter*	63,4%	67,9%	71,8%
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	2,3	2,8
<b>AKTIERELATERADE</b>			
Resultat per aktie, kr	2,4	4,7	1,1
Resultat före skatt per aktie, kr	3,9	5,8	4,2
Fövaltningsresultat per aktie, kr	4,5	5,9	4,9
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av RK per aktie, kr	4,3	5,8	4,6
Eget kapital per aktie, kr	49,9	47,2	45,4
Börskurs per aktie, kr	39,3	30,0	23,8
Antal aktier vid periodens slut, tusental	38 926	38 926	34 961
Genomsnittligt antal aktier, tusental	38 926	35 622	34 961
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>			
Antal fastigheter	22	20	20
Marknadsvärde fastigheter, mkr *	5 574	6 272	6 170
Direktavkastning, % - alla fastigheter	6,9%	7,0%	6,8%
Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	710 878	734 315	711 365
Hysesintäkter, SEK per m <sup>2</sup>	668,9	663,3	655,6
Driftsöverskott, SEK per m <sup>2</sup>	588,8	596,4	583,8
Överskottsgrad	87,6%	89,9%	89,1%
Återstående löptid, år	6,2	6,5	6,2
Ekonomisk uthyrningsgrad	91,4%	97,4%	98,0%
Ytmässig uthyrningsgrad	88,0%	96,0%	96,8%

\*) Inkl. pågående projekt





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Tribona ("Tribona" eller "Koncernen"), organisationsnummer 556870-4646, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2013, Tribonas sjunde verksamhetsår. Nedan sammanfattas bolagets bokslut för 2013 och uppgifter inom parentes avser föregående år.

## SAMMANFATTNING

2013 var ett mycket händelserikt år för Tribona. Året inleddes med en refinansiering av bolagets samtliga krediter och som ett steg för att stärka sin profil valde bolaget att byta namn till Tribona för att i maj flytta notering från Oslo Börs till NASDAQ OMX Stockholm.

Under året såldes fastigheten Kolven i Helsingborg för 931 mkr. I slutet av året förvärvades tre nya fastigheter i Värnamo, Växjö respektive Norrköping.

Driftsnettot minskade något, vilket till stor del förklaras av försäljning av Kolven samt utflyttningar i Växjö och Umeå. Den ekonomiska uthyrningsgraden är på en något lägre men fortsatt hög nivå. De finansiella kostnaderna påverkades för året negativt av de nya låneavtalens högre marginal. Den högre marginalen kompenseras delvis av en väsentligt lägre belåning och lägre räntenivå för finansiella räntesäkringar och öppen position.

## VERKSAMHETEN

Tribona är specialiserade på moderna och strategiskt belägna logistikfastigheter i Sverige. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar dessa typer av fastigheter så att hyresgästerna kan bedriva effektiv lager- och logistikverksamhet i dem. Fastighetsbeståndet bestod vid årets slut av 22 fastigheter, 21 i Sverige och en i Danmark. Tribona grundades i mars 2006 och noterades på Oslo Börs i juni 2007, och är sedan maj 2013 noterade på NASDAQ OMX Stockholm. Tribona är det enda börsnoterade företaget i Norden med renodlad inriktning på lager- och logistikfastigheter.

## UTVECKLING I RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

### Resultat

Under året uppgick rörelseintäkterna till 468 mkr (487), en minskning med 4,1 % jämfört med föregående år. Denna minskning förklaras till stor del av försäljningen av fastigheten Kolven under året. Rörelsens intäkter utgörs av hyresintäkter från bolagets fastighetsportfölj.

Fastighetsrelaterade kostnader blev under 2013 högre som en effekt av ökad vakans, vilket innebar högre mediakostnader och fastighetsskatt för de vakanta ytorna. De finansiella kostnaderna blev högre 2013 till följd av en högre marginal på de nya lånen som ingicks vid refinansieringen. Den högre marginalen kompenseras delvis av en väsentligt lägre belåning och lägre räntenivå för finansiella räntesäkringar och öppen position. Efter operativa kostnader om 91 mkr (79), finansnetto om totalt 220 mkr (176) samt en realiserad positiv omräkningsdifferens på 16 mkr, uppgick resultatet före värdeförändringar till 174 mkr (232). Resultatet för 2013 var 94 mkr (184), motsvarande 2,4 kr (5,2) per genomsnittligt antal utestående aktier. Bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 169 mkr (225), vilket motsvarar 4,3 kr (5,8) per genomsnittligt antal utestående aktier. Årets investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 65 mkr (120).

## FINANSIELL STÄLLNING

### Lån och likvida medel

Den genomsnittliga löptiden för Tribonas lån

var vid årets slut 2,4 år (1,0). Den 15 februari 2013 genomfördes refinansiering på samtliga lån. Dessa har en högre genomsnittlig marginal, 2,7 procent, jämfört med de tidigare låneavtalens 1,0 procent. Den högre marginalen kompenseras delvis av en lägre belåning, lägre räntenivå för ej räntesäkrade lånevolymer samt en lägre genomsnittlig säkringsränta. Belåningsgraden uppgick den 31 december 2013 till 63,4 procent (67,9).

Fortlöpande har Tribona ingått räntesäkringar. Vid årsskiftet var den genomsnittliga återstående löptiden för dessa räntesäkringar 6,3 år (6,6) och genomsnittlig ränta på aktiva räntesäkringar var 3,03 procent (3,17) (exklusive marginaler på lån). I slutet av 2013 var 81,6 procent (67,7) av skulden räntesäkrad. Utöver dessa aktiva räntesäkringsavtal finns tre räntetak på sammanlagt 298 mkr som löper till januari 2018 med 2 procent. Med räntetak inkluderat uppgår säkringsnivån till 90,0 procent. Som ett resultat av värdeförändringar, svarade finansiella derivat för en nettoskuld om totalt 85 mkr (227) per den 31 december 2013. Likvida medel uppgick till 269 mkr (369) vid utgången av 2013.

### Eget kapital

Vid årets slut uppgick totalt eget kapital till 1 941 mkr (1 838). Soliditeten ökade från 27,4 procent vid ingången av 2013 till 32,9 procent vid utgången av året. Det egna kapitalet per aktie var 49,9 i slutet av 2013, jämfört med 47,2 i slutet av 2012. Utdelning har lämnats till bolagets aktieägare med 0,70 NOK per aktie under 2013.

### Fastighetsbestånd

Tribonas fastighetsportfölj består av 22 fastigheter, 21 i Sverige och en i Danmark. Den totala uthyrningsbara ytan var vid årets utgång 710 878 m<sup>2</sup>.

Under året avyttrades fastigheten Kolven i Helsingborg för 931 mkr. Tre fastigheter förvärvades belägna i Norrköping, Växjö och Värnamo för ett sammanlagt fastighetsvärde om 255 mkr.

Under 2013 var den realiserade förändringen av marknadsvärdet på fastigheterna negativt, och påverkade resultatet med 86 mkr (-13). Den negativa värdeförändringen förklaras av att KPI justering för hyreskontrakten blev lägre än tidigare antagits avseende det kommande året samt förändrad vakanssituation i Växjö och Umeå.

Baserat på värdering utförd av oberoende extern värderare, uppgick marknadsvärdet på Tribonas fastighetsportfölj till 5 574 mkr (6 272). Förändringen på cirka 700 mkr sedan slutet av 2012 förklaras främst av försäljning av fastigheten Kolven, samt av förvärv av tre fastigheter och av investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

### TRIBONA AB

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridiska personer". Rörelseresultatet på -9 mkr (0) har framförallt påverkats av arvode till styrelse, lön till VD samt kostnader relaterade till notering på Nasdaq OMX Stockholm. Periodens resultat var 80 mkr (0). Styrelsen har föreslagit en utdelning på 0,50 kr per aktie för räkenskapsåret 2013. Beslut kommer att fattas av årsstämman den 22 april 2014, och aktien föreslås handlas exklusive rätt till utdelning från onsdag 23 april 2014. Tribona ABs balansomslutning uppgick till 1 874 mkr (0) i slutet av 2013. Eget kapital uppgick till 1 616 mkr (0) och fritt eget kapital uppgick till 1 615 mkr (0). Tribona AB hade 1 anställd (0) vid utgången av 2013. Koncernens verkställande direktörs

anställning flyttades under året till Tribona AB från ett servicebolag i Koncernen.

### RISKER

Tribonas verksamhet är exponerad för finansiella risker. Styrelsen strävar efter att säkerställa en systematisk och målmedveten hantering av risk och ser detta som en nödvändig förutsättning för långsiktigt värdeskapande för aktieägarna. Följande riskfaktorer anses vara de viktigaste:

- » Tillgång till kapital och likviditet
- » Fluktuerande räntenivåer
- » Hyresgästrisk, vakanser och hyresnivåer

Tribona är beroende av en fungerande fastighetsmarknad, inklusive tillgång till finansiering. Ineffektiva finansiella marknader kan påverka fastighetsbeståndet. Bedömningar av aktuellt verkligt värde är viktiga element i den finansiella ställningen för fastighetsbolag. Styrelsen bedömer värdet på fastighetsbeståndet kvartalsvis genom värderingar av oberoende tredjeparts värderingsmän.

Tribonas ränterisk är kopplad till långfristig upplåning. Den genomsnittliga löptiden för lånen är 2,4 år. Likviditetsrisken bedöms därför vara låg. Koncernen är utsatt för rörlig ränta, varför kassaflödet är exponerat för ränterisk. Tribona hanterar ränterisken med hjälp av räntesäkringar. Per bokslutsdagen var 90,0 procent av befintlig belåning räntesäkrad.

Bolagets hyresavtal är långsiktiga och till största del indexreglerade. I slutet av 2013 hade hyresavtalen en genomsnittlig återstående löptid på 6,2 år medan den ekonomiska uthyrningsgraden i portföljen uppgick till 91,4 procent. Hyresgäster betalar hyra kvartalsvis i förskott, med undantag för ett mindre antal som betalar månadsvis. Det har inte förekommit några betydande förseningar eller bristande betalning från bolagets hyresgäster. Det finns en begränsad risk i samband med fluktuationer i hyresnivåer och vakanser eftersom den genomsnittliga återstående kontraktstiden av bolagets fastighetsbestånd vid utgången av 2013 var 6,2

år. På balansdagen är likviditeten tillfredsställande och framtida kassaflöde säkras genom långsiktiga hyreskontrakt. Likviditetsrisken hanteras med hjälp av detaljerade likviditetsprognoser och genom att säkerställa att företaget har tillräckliga likviditetsreserver. Styrelsen och ledning hanterar de olika risker som finns på ett strukturerat sätt. Detta beskrivs mer i detalj i noterna till de finansiella rapporterna.

### MARKNADEN

Transaktionsmarknaden för logistikfastigheter var under 2013 relativt bra, men något lägre än under 2012. Finansieringsmarknaden har dock blivit bättre i jämförelse med föregående år.

Uthyrningsmarknaden var fortsatt stabil under året och bolaget ser inga tecken på stigande vakanser eller sjunkande hyresnivåer, som inte varit kända sedan tidigare. Under året genomförde Tribona ett stort antal omförhandlingar och nya uthyrningar. Färre förfrågningar om nybyggnadsprojekt noterades under året.

### ORGANISATION

Tribonas helt egna organisation som numera är samlad i Lund hanterar alla strategiska delar av bolaget såsom fastighetsförvaltning, projektledning och ekonomi. Detta ger bättre kontroll på samtliga delar av bolaget och kompetens bibehålls och utvecklas. Det ger även en närmare dialog med intressenterna i Sverige såsom hyresgäster, kommuner och samarbetspartners. Den nya organisationen karaktäriseras av korta beslutsvägar, medarbetare med en hög akademisk utbildning och ett nära samarbete med hyresgästerna. Detta säkerställer att ledningen har en god uppfattning och kännedom om hyresgästerna och deras behov vilket är en central del för Tribona liksom av stor vikt vid fortsatt utveckling av fastigheter och hyreskontrakt.

### ARBETSVILLKOR OCH HÄLSA

Som en del av sitt arbete har styrelsen fokuserat på att behålla en god arbetsmiljö inom Tribona. Styrelsen har utarbetat olika riktlinjer och rutiner som garanterar en god arbetsmiljö.

Företaget har redovisat en fortsatt väldigt låg sjukfrånvaro om 0,75 % (0,17) under 2013. Det fanns inga yrkesinriktade olyckor eller skador under året.

## JÄMLIKHET

Styrelsen jobbar aktivt med jämställdheten i styrelsen och i bolaget. Detta återspeglas i det faktum att lika möjligheter ges till alla med rätt kompetens att ta roller i företaget och i styrelsen. Vid årets slut var en av Tribonas totalt nio anställda kvinnor. Styrelsen har fem ledamöter, varav två är kvinnor.

## MILJÖ

Tribona bedriver miljöarbete på två sätt; dels tillsammans med kunder inom Tribonas verksamhetsområde logistikfastigheter (se sid 16) och dels internt utifrån egen miljöpolicy. Miljöarbetet sker löpande där företagets miljöansvarige har ansvaret att säkerställa att miljöpolicyen efterföljs och för att bevaka eventuella nyheter inom området. Tribona har vidare en löpande uppföljning av miljöpolicyen med syfte att på ett aktivt sätt kunna styra miljöarbetet.

Källsortering – På kontoret ska genererat avfall källsorteras. Varje medarbetare ansvarar för att avfall i största möjliga mål blir sorterat och omhändertaget på korrekt sätt.

Pappersanvändning och utskrift – Varje medarbetare ansvarar för att använda så lite papper som möjligt. Detta gäller bland annat utskrift, svart/vit och dubbelsidig utskrift som standard. Elektronisk arkivering ska väljas före pappersarkivering där så är möjligt. Utskrift av e-post ska i största möjliga mån undvikas.

Tjänstebilspolicy – Anställda på Tribona skall sträva efter att välja bilar med högsta möjliga krocksäkerhet (5 stjärnor) enligt Euro NCAP och låga CO<sub>2</sub>-utsläpp, gärna under 160 gr/km.

Resepolicy – Varje medarbetare ansvarar för att planera sitt resande i tjänst så att miljöpåverkan blir så liten som möjligt. Där det är motiverat tidsmässigt ska tågresa väljas före flyg eller bil.

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolagets mål är att ha en bred ägarbas och en god likviditet i aktien. Den 31 december

2013 hade Tribona 1 807 aktieägare. Alla aktier har lika rättigheter. Det finns inga optionsavtal eller omvandlingsrätter. De största ägarna är Klöver AB med cirka 29,8 procent av bolaget samt Länsförsäkringar Fastighetsfond med cirka 8,9 procent.

## BOLAGSSTYRNING

Styrelsen betonar tillämpning av god bolagsstyrning i Tribona, i linje med aktiebolagslagen och annan svensk lagstiftning, av NASDAQ OMX Stockholms regelverk för emittenter och av Svensk kod för bolagsstyrning. För ytterligare information om bolagsstyrning, hänvisas till separat avsnitt om detta i årsredovisningen för 2013.

## SAMMANSÄTTNING AV STYRELSE OCH DESS ARBETE

Tribonas styrelse har en bred sammansättning och har den kompetens som behövs för att tillgodose företagets behov (se sid 69).

I synnerhet skall styrelsen ha en ekonomisk och strategisk kompetens inom fastighetsförvaltning. Ingen av styrelseledamöterna är anställd direkt av företaget. Styrelsen utför sina uppgifter i enlighet med företagets instruktioner till styrelsen och tillämplig lagstiftning. Under 2013 har 11 styrelsemöten hållits sedan Tribona AB blev koncernens moderbolag.

## FÖRSLAG TILL ERSÄTTNING LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen föreslår riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare av följande innehåll.

Bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Ledande befattningshavare är för närvarande befattningsgarna VD, CFO och fastighetschef. Kompensationen till bolagsledningen ska bestå av fast lön, rörlig ersättning, pension och övriga förmåner. Fast lön plus rörlig lön utgör tillsammans individens mållön. Den fasta lönen ska beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet och omprövas årligen.

Fördelningen mellan fast lön och rörlig ersättning ska stå i proportion till befattningshavarens ansvar och befogenhet. Den rörliga ersättningen ska alltid vara i förväg begränsad

till ett maximalt belopp och vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier. För VD ska den rörliga lönen baseras på individuella mål som fastställs av styrelsen. Sådana mål kan exempelvis vara kopplade till resultat, omsättning och/eller kassaflöde. För övriga ledande befattningshavare ska den rörliga lönen baseras på individuella mål och/eller utfallet i det egna ansvarsområdet.

Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och ska baseras på avgiftsbestämda lösningar. Pensionsålder ska vara högst 67 år. Avgångsvederlag för en befattningshavare ska kunna utgå med ett belopp motsvarande högst befattningshavarens fasta lön under 12 månader. Summan av den fasta lönen under uppsägningstid och avgångsvederlag ska inte överstiga ett belopp motsvarande befattningshavarens fasta lön för 18 månader.

Befattningshavare som upprätthåller post som ledamot eller suppleant i koncernbolags styrelse ska inte erhålla särskild styrelseersättning för detta.

Styrelsen får frånga dessa riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det. Det nya förslaget inte avviker från senaste beslut nämnvärt.

## UTSIKTER FÖR 2014

Tribona har stabila hyresgäster och en lång återstående löptid på kontrakt. Vi kommer att fortsätta att vårda vårt förtroende för både nya och befintliga hyresgäster genom att anpassa våra fastigheter efter hyresgästerna verksamhet och krav. Vi kommer att fortsätta att arbeta mot vårt långsiktiga mål att öka fastighetsvärdet till 10-12 mdr genom nybyggnation och förvärv, och vi kom en bit på väg redan 2013 då vi i slutet av året förvärvade tre fastigheter.

Tribona fokus kommer därmed 2014 att vara kundvård, ökad uthyrning och tillväxt.



Tägarp 16:17, Burlöv

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

(MSEK)	Not	2013	2012
Hysesintäkter		<b>468</b>	487
Underhålls- & fastighetskostnader		<b>-58</b>	-49
Driftnetto	7	<b>410</b>	438
Personalomkostnader	14,15	<b>-18</b>	-16
Övriga administrativa kostnader	15,20	<b>-14</b>	-14
Avskrivning inventarier	5	<b>-1</b>	-1
Resultat före finansnetto (EBIT)		<b>377</b>	408
Finansiella intäkter	16	<b>8</b>	3
Finansiella kostnader	16	<b>-227</b>	-179
Realiserad omräkningsdifferens		<b>16</b>	0
Förvaltningsresultat		<b>174</b>	232
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	4,7	<b>-86</b>	-13
Realiserade värdeförändringar fastigheter	4,7	<b>0</b>	0
Värdeförändringar räntederivat	17	<b>64</b>	5
Resultat före skatt		<b>152</b>	224
Skattekostnad	13	<b>-58</b>	-40
Periodens resultat		<b>94</b>	184
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier (tusen)		<b>38 926</b>	35 622
Antal utestående aktier (tusen)		<b>38 926</b>	38 926
Resultat per aktie efter utspädning (SEK)		<b>2,4</b>	5,2
Resultat per aktie (SEK)	18	<b>2,4</b>	4,7

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

(MSEK)	Not	2013	2012
Resultat efter skatt		<b>94</b>	184
Övrigt totalresultat			
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:			
Derivat, netto efter skatt	10,13	<b>59</b>	-27
Omräkningsdifferens	10	<b>-3</b>	6
Realiserad omräkningsdifferens		<b>-16</b>	
Periodens övriga totalresultat		<b>40</b>	-20
Totalresultat för perioden		<b>134</b>	164

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

(MSEK)	Not	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Materiella anläggningstillgångar	5	1	4	1
Förvaltningsfastigheter inkl pågående projekt	4,7	5 574	6 272	6 170
Uppskjuten skattefordran	13	28	58	70
Räntederivat	8	0	0	0
Summa anläggningstillgångar		5 603	6 334	6 241
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kundfordringar		11	9	3
Övriga fordringar		0	0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9	4	5
Räntederivat	8	5	0	0
Kassa och bank	9	269	369	340
Summa omsättningstillgångar		294	383	349
Summa tillgångar		5 897	6 717	6 590
<b>EGET KAPITAL</b>				
Aktiekapital		1	45	40
Övrigt tillskjutet kapital		1 589	1 589	1 494
Övriga reserver		-14	-54	-34
Balanserad vinst inkl. årets resultat		365	258	88
Summa eget kapital		1 941	1 838	1 589
<b>SKULDER</b>				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	12	3 446	428	3 904
Deposition från hyresgäster		16	15	16
Räntederivat	8	87	227	188
Uppskjuten skatteskuld	13	153	153	154
Summa långfristiga skulder		3 702	824	4 261
Kortfristiga räntebärande skulder				
Leverantörsskulder		11	15	13
Övriga skulder		17	28	23
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	128	166	172
Aktuell skatteskuld		30	17	0
Räntederivat	8	3	0	13
Summa kortfristiga skulder		254	4 056	740
Summa skulder		3 956	4 879	5 002
Summa eget kapital och skulder		5 897	6 717	6 590

För information om koncernens ställda säkerheter och ansvarsförbindelser, se not 12 och not 19

## KONCERNENS REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(MSEK)	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Övriga reserver	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2011	34 961	40	1 494	-34	88	1 589
Årets resultat		-	-		184	184
Övrigt totalresultat		-	0	-20	0	-20
Årets totalresultat		-	0	-20	184	164
Transaktioner med ägare						
Kapitalökning	3 500	4	99		-	103
Emissionskostnader efter skatt			-4		-	-4
Utdelning 2012					-27	-27
Köp/försäljning av egna aktier	464	1			13	14
Eget kapital 31 december 2012	38 926	45	1 589	-54	258	1 838
Årets resultat					94	94
Övrigt totalresultat		0	0	40	0	40
Årets totalresultat		-	0	40	94	134
Transaktioner med ägare						
Nyemission		0				0
Utdelning 2013					-31	-31
Nedströmsfusion		-44			44	0
Eget kapital 31 december 2013	38 926	1	1 589	-14	365	1 941

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

(MSEK)	Not	2013	2012
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansnetto		377	408
Av- och nedskrivningar	5	1	1
Betalda räntor		-205	-181
Betald inkomstskatt		-3	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i RK		169	225
Förändring rörelsefordringar		-8	-5
Förändring rörelseskulder		-37	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		124	219
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter	7	-288	0
Investeringar i befintliga fastigheter	7	-65	-120
Försäljning av fastigheter	7	907	0
Ökning av övriga anläggningstillgångar	5	0	-2
Erhållna räntor		3	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		556	-120
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	12	4 187	100
Amorterade lån	12	-4 964	-256
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella fordringar		-2	0
Emission av aktier (netto)		0	99
Utdelning till aktieägare		-31	-27
Netto förvärv (försäljning) av egna aktier		0	14
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-810	-70
Periodens kassaflöde		-130	29
Likvida medel vid periodens ingång		369	340
Kursdifferens i likvida medel		-10	0
Likvida medel i bolag som har förvärvats/avyttrats		40	0
Likvida medel vid periodens utgång		269	369



## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

(MSEK)	Not	2013	2012
Intäkter från dotterbolag		0	-
Driftnetto		0	-
Personalomkostnader	14,15	-6	-
Övriga administrativa kostnader	15	-4	0
Resultat före finansnetto (EBIT)		-9	0
Finansiella intäkter	16	96	0
Finansiella kostnader	16	-10	-
Resultat från försäljning av dotterföretag		40	-
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		116	0
Koncernbidrag		-17	-
Avsättning till periodiseringsfond		-5	-
Resultat före skatt		93	0
Skattekostnad	13	-13	0
Periodens resultat		80	0

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(MSEK)	2013	2012
Resultat efter skatt	80	0
Totalresultat för perioden	80	0

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

(MSEK)	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	6	480	0
Långsiktig fordran till dotterbolag	6	1 353	0
Summa anläggningstillgångar		1 833	0
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		0	0
Fordringar hos koncernföretag		4	0
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
Kassa och bank	9	37	0
Summa omsättningstillgångar		41	0
Summa tillgångar		1 874	0

(MSEK)	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
Aktiekapital		1	1
Balanserad vinst inkl. årets resultat		1 615	-0
Summa eget kapital		1 616	0
Obeskattade reserver		5	0
<b>SKULDER</b>			
Långfristiga skulder			
Långfristig skuld till dotterbolag		150	0
Summa långfristiga skulder		150	0
Leverantörsskulder			
Skulder till koncernföretag		87	0
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	3	-
Aktuell skatteskuld		13	0
Summa kortfristiga skulder		104	0
Summa skulder		254	0
Summa eget kapital och skulder		1 874	0

För information om moderbolagets ställda säkerheter och ansvarsförbindelser, se not 12 och not 19

## MODERBOLAGETS REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(MSEK)	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 1 januari 2012	-	-	-
Inbetalt aktiekapital	1	-	1
Årets resultat	-	-0	-0
Årets totalresultat	-	-0	-0
Eget kapital 31 december 2012	1	-0	0
Årets resultat	-	80	80
Årets totalresultat	-	80	80
Nyemission	0	-	0
Fusionsresultat	-	1 535	1 535
Eget kapital 31 december 2013	1	1 615	1 616

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

(MSEK)	2013	2012
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansnetto	-9	0
Erhållna räntor	48	0
Betalda räntor	-6	-
Betald inkomstskatt	-3	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	30	0
Förändring rörelsefordringar	-5	0
Förändring rörelseskulder	5	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i dotterbolag	-0	-
Avyttring av dotterbolag	0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-0	-
Emission av aktier, netto	0	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Periodens kassaflöde	30	0
Likvida medel vid periodens ingång	0	-
Nedströmsfusion med tidigare moderbolag	7	-
Kursdifferens i likvida medel	-0	-
Likvida medel vid periodens utgång	37	0

# NOTER

## NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

Tribona (Koncernen) består av Tribona AB, 556870-4646 (Bolaget) samt dess dotterbolag. Bolaget är ett svenskt aktiebolag (Publ) med säte i Lund med adress Emdalavägen 10, 223 69 Lund, Sverige.

Besöksadressen är Emdalavägen 10, 223 69 Lund, Sverige.

Tribona är en fastighetskoncern med inriktning på lager- och logistikfastigheter i Sverige.

Bolagets aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm.

De finansiella rapporterna för Tribona och Tribona AB har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 18 mars 2014.

## NOT 2 SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna koncernredovisning omfattar det svenska moderföretaget Tribona AB och dess dotterföretag.

Räkenskapsåret är lika med kalenderår.

### GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av International Accounting Standards Board (IASB) utgivna standards (IFRS) och tolkningar utav dessa (IFRIC) såsom de har antagits och godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU. Vidare har koncernen tillämpat RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" som utgivits av Rådet för finansiell rapportering.

Koncernredovisningen är upprättad baserad på historiska anskaffningsvärden med följande undantag:

Förvaltningsfastigheter och finansiella derivat är värderade till verkligt värde och har påverkat årets resultat med undantag av de realiserade finansiella derivat identifierade som säkringsinstrument i en effektiv kassaflödessäkring, vars värdeförändring redovisas i övrigt totalresultat.

De finansiella rapporterna för koncernen är utarbetade enligt fortlevnadsprincipen. Det är styrelsens bedömning att Tribona har tillräckliga ekonomiska resurser för att fortsätta den operationella verksamheten inom överskådlig framtid.

Samtliga bolag i koncernen är helägda. Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångars och skulders verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

Koncernen och Bolaget rapporterar i mkr om inget annat anges. Då avrundningar sker kan avrundningsdifferenser förekomma.

### BEDÖMNINGAR OCH ANTAGANDEN

Upprättande av räkenskaper enligt IFRS och god redovisningssed kräver att ledningen, utöver uppskattningar, använder sig av bedömningar och antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och värdena på tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkligt resultat kan skilja sig från dessa bedömningar. Bedömningar och antaganden utförs löpande efter affärsmässiga grunder. Ändringar i bedömningar beaktas i den period som omvärderingen sker och i framtida perioder som påverkas.

Upplysningar lämnas specifikt för de områden som i hög grad innehåller bedömningar och uppskattningar, där det finns en hög grad av komplexitet, eller områden där bedömningar och antaganden har väsentlig påverkan på koncernredovisningen, se not 4.

### NYA REDOVISNINGSPRINCIPER, REVIDERADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR

*Nya standarder, tolkningar av befintliga standarder och ändringar som är godkända och tillämpas av koncernen*

IAS 1 "Utformning av finansiella rapporter" har ändrats och ska tillämpas på räkenskapsår som börjar den 1 juli 2012 eller senare. Den huvudsakliga ändringen avser kravet på att gruppera poster som presenteras i övrigt totalresultat. Fördelningen baseras på om posterna kan komma att omklassificeras till resultaträkningen (omklassificeringsjusteringar) eller ej. Ändringen påverkar endast presentationen och har i övrigt inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens räkenskaper.

IAS 19 "Ersättningar till anställda" har ändrats och tillämpas på räkenskapsår som börjar den 1 januari 2013 eller senare. Ändringen innebär att den så kallade korridormetoden försvinner. Aktuariella vinster och förluster redovisas i övrigt totalresultat när de uppstår. Kostnader för tjänstgöring under tidigare år redovisas omgående. Räntekostnader och förväntad avkastning på förvaltningstillgångar ersätts av en nettoöverskottet eller nettounderskottet i den förmånsbestämde planen. Ändring-

en har inte haft någon påverkan på koncernens räkenskaper då Tribona endast har avgiftsbestämda pensionsplaner.

IFRS 13 "Värdering till verkligt värde" tillämpas på räkenskapsår som börjar den 1 januari 2013 eller senare och syftar till att värderingar till verkligt värde ska bli mer konsekventa och mindre komplexa genom att standarden tillhandahåller en exakt definition och en gemensam källa i IFRS till verkligt värdevärderingar och tillhörande upplysningar. Kraven utökar inte tillämpningsområdet för när verkligt värde ska tillämpas men tillhandahåller vägledning kring hur det ska tillämpas där andra IFRS redan kräver eller tillåter värdering till verkligt värde. Tillämpningen av den nya standarden har ej haft någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

*Nya standarder, tolkningar av befintliga standarder och ändringar som är godkända men ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av koncernen*

IFRS 10 "Koncernredovisning" bygger på redan existerande principer då den identifierar kontroll som den avgörande faktorn för att fastställa om ett företag ska inkluderas i koncernredovisningen. Standarden ger ytterligare vägledning för att bistå vid fastställandet av kontroll när detta är svårt att bedöma. Standarden börjar gälla 1 januari 2014. Ändringen förväntas ej ha någon effekt på koncernens finansiella rapporter.

IFRS 11 "Samarbetsarrangemang" är en ny standard som ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2014 eller senare och klargör vad som är gemensamma verksamheter respektive joint ventures samt hur dessa skall redovisas. Koncernen äger inga andelar i verksamheter som faller under denna definition och standarden påverkar därmed inte heller koncernen.

IFRS 12 "Upplysningar om andelar i andra företag" är en ny standard som ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2014 eller senare och omfattar upplysningskrav för dotterföretag, samarbetsarrangemang, intresseföretag och ej konsoliderade strukturerade företag. Ändringen bedöms ej ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

IAS 27 "Koncernredovisning och separata finansiella rapporter" har ändrats och ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2014 eller senare. Standarden som namnändrats till "Separata finansiella rapporter" innehåller regler som omfattar separata finansiella rapporter efter det att bestämmelserna om kontroll och koncernredovisning flyttats till den nya IFRS 10. Tribonas bedömning är att ändringen inte har någon påverkan på koncernens finansiella rapporter.

IAS 28 "Innehav i intresseföretag" har ändrats och ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2014 eller senare. Standarden som namnändrats till "Innehav i intresseföretag och joint ventures" tydliggör att kapitalandelsmetoden skall tillämpas vid redovisning av innehav i intresseföretag såväl som joint ventures. Tribonas bedömning är att ändringen inte har någon påverkan på koncernens finansiella rapporter.

*Nya standarder, tolkningar av befintliga standarder och ändringar som ännu ej är godkända av EU*

IFRS 9 "Finansiella instrument" Standarden ges ut i omgångar och kommer att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Något datum för ikraftträdande har ännu inte fastställts och EU har inte godkänt någon av de utgivna delarna av IFRS 9. Tribona har ännu inte utvärderat effekterna av den nya standarden.

*Nedan följer en sammanfattning av de viktigaste redovisningsprinciper som tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen.*

## KONCERNREDOVISNING

Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande föreligger normalt om en part direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna i den kontrollerade enheten eller i övrigt har rätt att självständigt ta beslut som påverkar bolagets verksamhet och strategier. Alla bolag i Tribona-koncernen är helägda och vare sig intressebolag eller joint ventures förekommer. Koncernen omfattar utöver moderbolaget de i not 6 angivna dotterbolagen med tillhörande underkoncerner. Under året förvärvade dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från och med att koncernen erhållit bestämmande inflytande över dem. Redovisningsprinciper för förvärvade dotterbolag ändras så att de överensstämmer med vedertagen praxis inom koncernen. Avyttrade dotterbolag ingår inte i Koncernens redovisning fr.o.m. tidpunkten för avyttring. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per den 31 december 2013.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, innebärande att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställs som skillnaden mellan tillgångars och skulders verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Interna försäljningar, vinster, förluster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen. Räkenskaperna för de utländska verksamheterna, för Tribonas del Norge och Danmark, omräknas till SEK genom att balansräkningen omräknas till balansdagens kurs medan resultaträkningen omräknas till periodens genomsnittskurs. Kursdifferenser vid omräkning redovisas i övrigt totalresultat.

## KLASSIFICERING AV FÖRVÄRV

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars huvudsakliga syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att vid efterföljande värdering kommer värdeförändringarna påverkas av skatterabatten.

## RÖRELSESEGMENT

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet och som kan generera intäkter och kostnader, inklusive intäkter och kostnader från transaktioner med andra segment inom koncernen. Rörelsesegment rapporteras på samma sätt som vid intern rapportering och vid rapportering till bolagets högsta ledning. Koncernen har under 2013 inte bedrivit verksamhet inom olika segment och presenterar därför inte en egen segmentsnot.

## OMRÄKNING AV UTLÄNDSK VALUTA

### Rapportvaluta och funktionell valuta

Koncernens och moderbolagets rapportvaluta samt funktionella valuta är i SEK.

### Transaktioner och balansposter

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller. Realiserade och orealiserade valutakursvinster eller -förluster på omräkning av monetära poster i utländsk valuta redovisas i resultaträkningen.

### Koncernföretag

Resultaträkning och rapport över finansiell ställning i koncernföretag som har en annan funktionell valuta än rapportvalutan hanteras enligt följande:

- » balansposter omräknas till balansdagens kurs per balansdagen
- » resultaträkningarna omräknas till genomsnittlig valutakurs

Omräkningsdifferenser redovisas i övrigt totalresultat och anges separat i eget kapital. Kursdifferenser på nettoinvesteringar i utländska verksamheter redovisas som en del av totalresultat och som en separat post i eget kapital. Vid försäljning av en utlandsverksamhet omförs den ackumulerade omräkningsdifferensen till resultaträkningen som en del av vinsten eller förlusten.

## UPPLYSNINGAR OM VERKLIGT VÄRDE

Klassificeringen till verkligt värde sker med hjälp av en verkligt-värdehierarki som speglar tillförlitligheten av de indata som används för att göra värderingarna. Verkligt värdehierarkin har följande nivåer:

- »» Hierarki 1: Noterade priser (ej justerade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1).
- »» Hierarki 2: Indata andra än noterade pris som är observerbara för tillgången eller skulden, antingen direkt (t.ex. som priser) eller indirekt (t.ex. härledda från priser) (nivå 2).
- »» Hierarki 3: Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbar marknadsdata (t.ex. icke observerbar indata) (nivå 3).

Tribona klassificerar sedan tidigare derivat i nivå 2 och innehåller inga finansiella instrument värderade till verkligt värde och som ingår i nivå 1 eller nivå 3. Värdering av Tribonas förvaltningsfastigheter sker dock enligt nivå 3.

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Med förvaltningsfastighet avses fastigheter som innehåller i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Samtliga fastigheter inom Tribonakoncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Detta inkluderar även fastigheter som är under byggnation eller utveckling för framtida användning som förvaltningsfastighet.

### Värdering

Förvaltningsfastigheter värderas första gången till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Därefter värderas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Koncernen har som policy att få kvartalsvis granskning av verkligt värde av förvaltningsfastigheterna med hjälp av externa oberoende värderingsmän. Verkligt värde på förvaltningsfastigheter bestäms med hjälp av en värderingsmodell som bygger på uppskattade diskonterade kassaflöden per fastighet. När det gäller principerna knutna till värderingen av förvaltningsfastigheterna hänvisas till not 4.

### Värdeförändringar

Ändringar i verkligt värde framgår av resultaträkningen under posterna orealiserade samt realiserade värdeförändringar fastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Hur den realiserade värdeförändringen beräknas framgår av redovisningsprinciperna för "intäkter från fastighetsförsäljningar".

### Tillkommande utgifter

Utgifter förknippade med normalt underhåll och reparationer kostnadsförs i resultaträkningen i den period som de uppstår. Tillkommande utgifter vilka är värdehöjande för bolaget och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras om det uppfyller kriterierna enligt IFRS. Vid större ny-, till- och ombyggnationer aktiveras ränteutgifter under produktionstiden.

## MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar består av inventarier, inredning och utrustning för moderbolaget och koncernen, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Avskrivningar på inventarier baseras på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. På under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden som normalt är fem år förutom för datorer som bedöms ha en nyttjandeperiod på tre år.

## FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar i följande kategorier: till verkligt värde via resultaträkningen samt lånefordringar och kundfordringar. Klassificeringen beror på vad syftet med den finansiella tillgången var vid förvärvet. Fastställelse av klassificering sker vid första redovisningstillfället efter förvärvet.

### Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella tillgångar relaterade till kommersiella ändamål. En finansiell tillgång klassificeras i denna kategori om den primärt förvärvats i syfte att ge

stabilitet från kortsiktiga prisfluktuationer. Derivat klassificeras som innehav för kommersiella ändamål, förutom derivat som är identifierade som säkringsinstrument ingående i en effektiv säkringsrelation för vilken säkringsredovisning enligt IAS 39 tillämpas. Tillgångar i denna kategori klassificeras som omsättningstillgång såvida investeringen förfaller eller ledningen har för avsikt att avyttra investeringen inom 12 månader från balansdagen.

### Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och hyresfordringar som inte är räntederivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. I koncernen finns hyresfordringar och övriga fordringar. Posterna klassificeras som omsättningstillgångar om de förfaller inom 12 månader från balansdagen, i annat fall klassificeras de som anläggningstillgångar. Koncernens lånefordringar och kundfordringar klassificeras som "kundfordringar, övriga fordringar samt förutbetalda intäkter och upplupna kostnader" och "kassa och bank" i balansräkningen.

Det redovisade värdet av kundfordringar och leverantörsskulder förutsätts motsvara deras verkliga värden med avdrag för nedskrivningar. Verkligt värde på finansiella skulder beräknas genom att diskontera de framtida avtalsenliga kassaflöden till lämpliga avkastningskurvan och kreditspridning.

### Redovisning och värdering

Löpande förvärv och avyttringar av finansiella tillgångar bokförs vid avtalstidpunkten, som är den dagen koncernen/bolaget förpliktar sig till att köpa eller sälja tillgången. Alla finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde över resultatet i påföljande perioder, redovisas inledningsvis till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde över resultatet redovisas vid anskaffningstidpunkten till verkligt värde och transaktionskostnader resultatförs. Tillgångar plockas bort från balansräkningen när rättigheterna till att motta kassaflödet från investeringen upphör eller när dessa rättigheter blivit överförda och koncernen/bolaget i huvudsak har överfört alla risker och fördelar med ägandet. Finansiella tillgångar till verkligt värde över resultaträkningen värderas till verkligt värde i påföljande perioder. Utlåning och fordringar redovisas i påföljande perioder till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

### DERIVAT

Koncernen använder derivatinstrument för att säkra exponering mot ränterisker som följer av bolagens verksamhet. Koncernen syftar till att anpassa sina ränteprofiler för att motsvara koncernens ränteförväntningar och mål. En mer detaljerad beskrivning av koncernens målsättning och policy för riskstyrning av finansiella risker beskrivs i not 3.

Derivat redovisas initialt till verkligt värde vid den tidpunkt då derivatkontrakten ingås, och omvärderas därefter till verkligt värde. Metoden för redovisning av vinst eller förlust beror på om derivatet identifieras som ett säkringsinstrument. När transaktionen har inletts, dokumenterar koncernen förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom sin målsättning med risk och sin strategi för att vidta olika säkringstransaktioner. Koncernen dokumenterar även sin bedöm-

ning, både när säkringen påbörjas och löpande, huruvida de derivat som används i säkringstransaktioner är effektiva i att uppnå motverkande förändringar i kassaflöden från säkrade poster. De verkliga värdena för olika derivatinstrument som används för säkring beskrivs i not 8. Rörelser på säkringsreserven i eget kapital framgår av not 10. Verkligt värde av säkringsderivat klassificeras som anläggningstillgång eller långfristig skuld där återstående löptid på den säkrade posten överstiger 12 månader och som omsättningstillgång eller kortfristig skuld när den återstående löptiden på den säkrade posten är mindre än tolv månader. Derivat i kategorin för rörelseändamål klassificeras som omsättningstillgång eller kortfristig skuld såvida inte återstående löptid är längre än 12 månader och ledningen inte har för avsikt att lösa derivatet inom 12 månader. Andel av verkligt värde knutet till derivat som förfaller inom 12 månader klassificeras som omsättningstillgång eller kortfristig skuld.

Verkligt värde för derivaten beräknas från värderingsmodeller baserade på uppskattade framtida kassaflöden och observerbar data i marknaden som ränteavkastningskurvor och spridning i kreditrisk.

### Kassaflödessäkring

Den effektiva delen av förändringar i verkligt värde på derivat, som identifierats och kvalificerats som kassaflödessäkringar redovisas i övrigt totalresultat. Den vinst eller förlust som hänför sig till den ineffektiva delen redovisas omedelbart i resultaträkningen som "Värdeförändringar räntederivat". Orealiserade vinster och förluster på den effektiva delen redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i eget kapital, samt redovisas i resultaträkningen i de perioder då den säkrade posten påverkar resultaträkningen. Kassaflödet hänförligt till den effektiva delen av räntederivat som säkrar lån med rörlig ränta redovisas i resultaträkningen inom "finansiella kostnader". Den vinst eller förlust hänförlig till den ineffektiva delen redovisas i resultaträkningen som "Värdeförändring räntederivat".

När ett säkringsinstrument löper ut eller säljs, eller när säkringen inte längre uppfyller kriterierna för säkringsredovisning, kvarstår ackumulerade vinster eller förluster förda över totalresultat i eget kapital och blir omklassificerade i resultaträkningen samtidigt som den planerade transaktionen upphört och redovisas i resultaträkningen. När den planerade transaktionen inte längre förväntas inträffa, skall den ackumulerade vinsten eller förlusten redovisad i övrigt totalresultat och ingående i eget kapital omedelbart återföras till resultaträkningen inom "Värdeförändring räntederivat".

### Derivat till verkligt värde via resultaträkningen

Vissa derivatinstrument säkringsredovisas ej. Dessa derivatinstrument redovisas omedelbart i resultaträkningen som "Värdeförändringar räntederivat". Kassaflödet för dessa derivatinstrument redovisas i resultaträkningen inom "finansiella kostnader".

### FORDRINGAR

Hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla hela fordran. Väsentliga ekonomiska problem hos hyresgästen, sannolikhet för att hyresgästen kommer att gå i konkurs eller genomgå en finansiell rekonstruktion och uteblivna försenade

betalningar (förfall med mer än 30 dagar) anses som en indikation på att hyresfordran bör nedskrivnas. Eventuell nedskrivning utgör mellanskillnaden mellan bokfört värde och återvinningsbart värde, beräknat som nuvärdet av förväntade kontantströmmar, diskonterade med ursprunglig effektiv ränta. Bokfört värde av hyresfordran reduceras genom användning av ett avsättningskonto. När en hyresförlust är befarad, redovisas den som "övriga rörelsekostnader". Påföljande ändringar i avsättningen t.ex. eventuella senare inbetalningar på tidigare befarade hyresfordringar redovisas som "övriga rörelseintäkter".

Kortfristiga fordringar diskonteras normalt inte.

### LIKVIDA MEDEL

Kassa och bank utgörs av tillgodohavanden på bank per bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

### AKTIEKAPITAL OCH ÖVERKURSFOND

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Kostnader, efter skatt, hänförliga direkt till emission av egetkapitalinstrument (aktier, optioner etc.) redovisas i eget kapital som ett avdrag på intäkterna.

Vid köp av egna aktier bokförs ersättningen, inklusive eventuella transaktionsutgifter (netto efter skatt), som en minskning i eget kapital (hänförligt till moderbolagets aktieägare) intill att aktien blivit annullerad eller utställd på nytt. När egna aktier senare blir sålda redovisas ersättningen, fråndraget direkta transaktionsutgifter och tillhörande skatteeffekter, som en ökning av eget kapital (hänförligt till moderbolagets aktieägare).

### LEVERANTÖRSSKULDER OCH ANDRA RÖRELSESKULDER MED KORT LÖPTID

Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

### LÅN

Lån redovisas till verkligt värde när utbetalning av lånet skett, med avdrag för transaktionsutgifter. I efterföljande perioder redovisas lån till upplupet anskaffningsvärde vilket ligger till grund för beräkning av effektiv ränta. Skillnaden mellan det utbetalda lånebeloppet (avdraget transaktionsutgifter) och inlösenvärden resultatförs över lånets löptid som en del av den effektiva räntan. I de fall kortfristiga lån upptas som täcks av option till förlängning anses även dessa vara långfristiga. Upplupna, ännu inte betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader.

### KVITTING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella tillgångar och finansiella instrument kvittas och nettobeloppet redovisas i balansräkningen när det både existerar en juridisk rätt att kvitta de inräknade beloppen och en intention om att uppgörelse skall ske på nettobasis eller att tillgången skall realiseras samtidigt som förpliktelsen regleras.

### INKOMSTSKATTER

Skattekostnaden för perioden utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatten belastar årets resultat förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner vilka redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då även eventuell skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat

respektive mot eget kapital. Aktuell skatt och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesatser vilka är 28 % i Norge, 22 % i Sverige och 25 % i Danmark. Inkomstskatten i Sverige sänktes från 26,3 % till 22 % den 1 januari 2013 vilket ledde till att de uppskjutna skatterna per 31 december 2012 i de svenska bolagen omräknades till en skattesats på 22 %. Inkomstskatten i Danmark kommer stegvis att sänkas från 25% till 22 % till 2016. Detta har lett till att de uppskjutna skatterna i Danmark per 31 december 2013 omräknats med en skattesats på 23,5%. I Norge kommer inkomstskatten under 2014 att sänkas till 27%.

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, med utgångspunkt på temporära skillnader som uppkommer mellan en tillgång eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga restvärde. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som realiseras den dag tillgången eller skulden säljs.

Undantag görs dock för temporära skillnader vilka uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv.

Inom koncernen finns det tre typer av poster där det föreligger temporära skillnader – fastigheter, derivat och underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas, när det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finns tillgängliga vilka kan utnyttjas mot underskottsavdragen.

Uppskjuten skatteskuld avseende fastigheter beräknas på skillnaden mellan aktuellt verkligt värde samt aktuellt skattemässigt restvärde vid bokslutstidpunkten jämfört med verkligt värde och skattemässigt restvärde vid anskaffningstidpunkten. Om marknadsvärdet understiger skattemässigt värde bokas en uppskjuten skattefordran upp. Koncernens samtliga förvärv av bolag med fastighetstillgångar klassificeras som tillgångsförvärv vilket innebär att ingen uppskjuten skatt bokförts i samband med fastighetsförvärvet.

### Aktuell skatt

Utöver uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen även aktuell skatt, vilken motsvarar den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell aktuell skatt avseende tidigare perioder.

### ANSTÄLLDA

#### Pensionsförpliktelser

Bolagen i koncernen har olika pensionsplaner. Systemen finansieras vanligen genom betalningar till försäkringsbolag eller förvaltaradministrerade fonder, enligt periodiska aktuariella beräkningar. Koncernen har endast avgiftsbestämda planer. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om fonden inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla anställda de förmåner som rör anställdas tjänstgöring under innevarande och tidigare perioder.

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna har betalats. Inbetalningarna



redovisas som personalkostnader när de förfaller. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar finns tillgänglig.

### Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår när koncernen väljer att avsluta en anställning före den normala pensionsåldern eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Koncernen redovisar avgångsvederlag när, den bevisligen är förpliktad att antingen avsluta en anställning av nuvarande anställd enligt en detaljerad formell plan utan att möjlighet till återkallande föreligger, eller lämna ersättningar vid uppsägning som resultat av ett erbjudande som gjorts för att uppmuntra frivillig avgång. Ersättningar som förfaller mer än 12 månader efter balansdagen diskonteras till nuvärde.

### Bonusplaner

Koncernen redovisar en skuld och en kostnad för bonus när det finns bonusavtal eller där det finns en tidigare praxis som har skapat en förpliktelse.

## INTÄKTSREDOVISNING

### Hyresintäkter

Koncernens intäkter omfattar huvudsakligen hyresintäkter från fastigheter, vilka ur ett redovisningsperspektiv benämns som intäkter från operationella leasingavtal, aviserar i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom vidaredebiterad fastighetsskatt och media. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra under kontraktets löptid. Även rena rabatter periodiseras över kontraktets löptid.

### Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas på kontraktets dag. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som en värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållit försäljningspris efter avdrag för försäljningskostnader och redovisat värde i senaste kvartalsslut med justering för nedlagda investeringar efter senaste kvartalsslut.

### Finansiella intäkter

Räntintäkter redovisas över lånets löptid i enlighet med effektivräntemetoden.

## LEASINGAVTAL

Tillgångar som hyrs enligt villkor som i huvudsak överför den ekonomiska risken och rättigheterna till koncernen (finansiell leasing), redovisas som anläggningstillgångar till nuvärdet av minimihyran, eventuellt verkligt värde om detta är lägre. Den tillhörande förpliktelsen ingår i långfristiga räntebärande lån. Tillgångarna avskrivs linjärt över den bedömda nyttjandeperioden. Förpliktelsen reduceras i takt med att hyra betalas efter avdrag för beräknad räntekostnad. Koncernen har ej ingått avtal som klassificerats som finansiella.

Leasingavtal där i all väsentlighet alla risker och förmåner förknippas med ägandet faller på leasinggivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till koncernens

förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Även tomträttsavtal är att betrakta som ett operationellt leasingavtal.

## UTDELNING

Utdelning till Bolagets aktieägare klassificeras som skuld från och med att beslut om utdelning fastställts på ordinarie bolagsstämma.

## KASSAFLÖDE

Tribonas kassaflödesanalys presenteras enligt den indirekta metoden innebärande att hänsyn tas till nettoresultatet justerat för poster som inte påverkat in- och utbetalningar under räkenskapsåret, samt för transaktioner relaterade till investeringar och finansiella poster.

## MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2 "Redovisning för juridiska personer". RFR 2 anger att en juridisk person skall tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, så långt det är möjligt beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan Koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

### DOTTERBOLAG

Dotterbolag är alla enheter i koncernen där koncernen har makten att utforma de finansiella och operativa strategierna samt där aktieinnehavet är 50 % eller mer och där röstätterna är mer än 50 % av totalen. Dessutom tas även hänsyn till om det finns andra omständigheter som ger bestämmande inflytande. Dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden i moderbolagets finansiella rapporter.

### KONCERNBIDRAG

Rådet för finansiell rapportering har förtydligat hur koncernbidrag skall redovisas i moderbolaget. Det finns numera en huvudregel och en alternativregel. Tribona har valt att följa alternativregeln innebärande att moderbolaget från den 1 januari 2013 redovisar erhållna och lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition. Värden för 2012 har omräknats.

## FINANSIELLA TILLGÅNGAR

### Lånefordringar och kundfordringar

Fordringar hos moderbolaget består i huvudsak av fordringar hos dotterbolag vilka redovisas till anskaffningsvärde omräknade till balansdagens kurs.

### INTÄKTER I MODERBOLAGET

Intäkterna i Bolaget består främst av räntintäkter och fakturering av kostnader till dotterbolag för utförda tjänster. Vidaredebiterade kostnader, värderade till verkligt värde efter rabatter och moms, redovisas i samma period som tjänsterna utförts.

## NOT 3 FINANSIELL RISKHANTERING

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd finansiella risker: valutarisk, ränterisk, verkligt värde risk, prisrisk, kreditrisk och likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Koncernen använder derivatinstrument för att säkra viss riskexponering.

Riskhanteringen utförs av ledningen enligt riktlinjer som godkänts av styrelsen. Ledningen identifierar, hanterar, utvärderar och säkrar finansiella risker i nära samarbete med externa rådgivare. Styrelsen har lämnat skriftliga riktlinjer för specifika områden, såsom valutarisk, ränterisk, verkligt värde risk och kreditrisk samt användning av derivatinstrument.

### Valutarisk

Koncernens huvudsakliga verksamhet bedrivs i Sverige, men koncernen är även verksam i Norge och Danmark och är utsatt för valutarisk avseende norska kronor (NOK) och danska kronor (DKK). Valutarisk uppstår

Utländskt dotterbolag	Valuta	Aktieinvestering	Lån	Totalt
NLP Holding Danmark AS	MNOK	65	-66	-0
Tribona Brøndby 1 A/S (Ägs till 100% av Tribona Holding 9 AB)	MDKK	41	240	281

Moderbolaget har direktinvesterat i dotterbolag med funktionell valuta i NOK, medan investeringar i dotterbolag med funktionell valuta i DKK sker via dotterbolaget Tribona Holding 9 AB.

Per den 31 december 2013, hade, om SEK försvagats/förstärks med 10 öre mot NOK med alla andra variabler konstanta, nettofordran för året i moderbolaget varit 5 mkr högre/ lägre. Det egna kapitalet i koncernen skulle ha varit 2 mkr högre/lägre.

Per den 31 december 2013, hade om SEK hade försvagats/förstärks med 10 öre mot DKK med alla andra variabler konstanta, koncernens eget kapital varit 3 mkr högre/lägre. Det egna kapitalet för året i moderbolaget skulle förbli oförändrad.

### Ränterisk

Moderbolagets ränterisk uppstår på lån till dotterbolag. Dessa lån emitteras till rörlig ränta kopplade till 3mån STIBOR. Lån till rörlig ränta utsätter moderbolaget för en ränterisk. Lån till dotterbolag under 2012 och 2013 är till största del i SEK. Moderbolaget har ingen egen inlåning och inte heller någon säkring av rörlig ränta.

Koncernens ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning emitterad till rörlig ränta utsätter koncernens kassaflöde för ränterisk. Upplåning som utfärdas till fast ränta utsätter koncernen till verkligt värde

genom redovisade tillgångar och skulder samt nettoinvesteringar i utlandsverksamheter, och till viss del framtida hyresintäkter.

Valutarisken till följd av framtida hyresintäkter och redovisade tillgångar och skulder i koncernföretag är begränsad eftersom de flesta transaktioner som utförs sker i respektive bolags funktionella valuta. Ingen valutasäkring används därför i koncernföretagen.

Koncernen har endast en mindre del av sina investeringar i utlandsverksamheter, vars nettotillgångar exponeras för utländsk valuta vid omräkning till svenska kronor. Valutaexponeringen som följer av nettotillgångar i koncernens utländska verksamheter hanteras främst genom upplåning i respektive lands valuta.

Moderbolaget och svenskt dotterbolag har följande investeringar i utländska dotterbolag:

ränterisk. Under 2012 och 2013 var koncernens upplåning till rörlig ränta nominerade i SEK och DKK.

Koncernen har som mål att extern lånefinansiering bör ha ett fastränteförhållande avseende räntetäckning om minimum 75 %. Överskjutande del är utsatt för förändringar i ränteläget. Per den 31 december 2013 uppgick den fasta räntesäkring till 81,6 %. Den fasta räntedelen utsätts för fluktuationer i de långa räntorna, varigenom det verkliga värdet av räntederivaten förändras. Koncernens mål är att behålla räntesäkringsavtalen tills de löper ut. Vid utgången kommer det verkliga värdet att vara noll, vilket motsvarar värdet vid startdatumet.

Vid varje kvartalsbokslut beräknas den likvida effekten av förändringar i marknadsräntor och marginal. Känslighetsanalysen nedan baseras på koncernens finansiella ställning per 31 december 2013. Effekten av 25 punkters minskning/ökning i ränta skulle, med givna förutsättningar per den 31 december 2013 avseende lån och aktiva räntesäkringar, innebära att årets resultat varit ca 1,6 mkr högre/lägre.

MSEK	
Likvid effekt av 25 punkter ökning i ränta	-1,6
Likvid effekt av 25 punkter ökning i marginal	-8,8

### Verkligt värde risk och prisrisk

Koncernen har ingen exponerad prisrisk avseende finansiella instrument. Indirekt är koncernen exponerad för prisrisk i samband med fluktuationer i hyresnivåer vid utgången av hyreskontrakt och fluktuationer i fastighetsvärden som en följd av fluktuationer i inflationen och andra makroekonomiska förhållanden.

Exponeringen mot ändrade fastighetsvärden till följd av fluktuationer i inflation och andra makroekonomiska förhållanden omvärderas kontinuerligt.

Risken i samband med fluktuationer i hyresnivåer vid utgången av hyreskontrakt är begränsad, med tanke på den återstående hyrestiden för befintliga hyresavtal. Moderbolaget har ingen betydande prisriskexponering. Indirekt påverkas moderbolaget av prisrisk i investeringar i dotterbolag som drivs av ändringar i hyresnivån vid utgången av hyreskontrakt

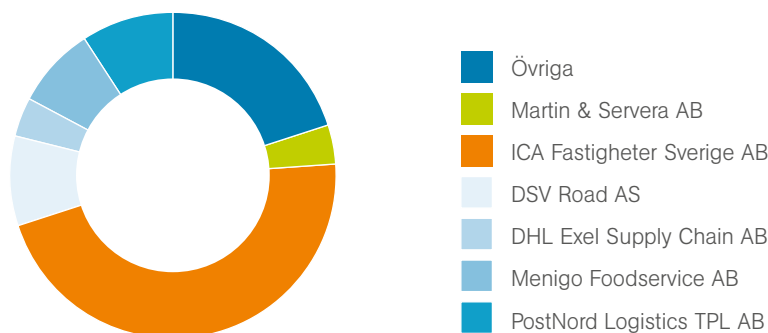
och förändringar i värderingar av förvaltningsfastigheter som en följd av fluktuationer i inflationsnivå och andra makroekonomiska förhållanden.

### Kreditrisk

Kreditrisk hanteras på koncernnivå. Kreditrisk uppstår genom handel med derivatinstrument och inlåning hos banker och finansinstitut samt kreditexponering till hyresgäster, inklusive utestående fordringar och avtalade transaktioner. Motparter i derivatavtal och finansiella placeringar är begränsade till finansiella institutioner med hög kreditvärdighet. Motparten i räntederivat och valutakontrakt är Swedbank AB (publ).

Företaget utför en årlig översyn av de största hyresgästernas kreditvärdighet. Koncernen avser att ha ekonomiskt stabila hyresgäster. ICA-koncernen utgör 46 % av koncernens totala kontraktsvärde per den 31 december 2013.

### ANDEL AV KONTRAKTSVÄRDE 31 DECEMBER 2013, %



### Likviditetsrisk

Likviditetsrisken hanteras genom att upprätthålla tillräckligt likvida medel och omsättningsbara värdepapper, tillgång till finansiering genom en tillräcklig mängd kreditlöften och förmåga att stänga marknadspositioner. Bolagets finansiering på balansdagen är förenad med en rad lånevillkor vilkas efterlevnad är kritisk för den fortsatta kreditgivningen. Kontroll av efterlevnaden av dessa lånevillkor är kvartals- respektive halvårsvisa. Lånevillkoren är framförallt kopplade till i vilken utsträckning som likvida medel får disponeras i koncernen samt olika mått på återbetalningsförmåga exempelvis räntetäckningsrad. Även måtten soliditet, belåningsgrad och DSCR (räntetäckningsgrad som tar höjd för amorteringar) återfinns bland lånevillkoren.

Koncernen genomförde den 15 februari 2013 en refinansiering av samtliga lån. Återstående löptid för externa lån uppgick den 31 december 2013 till 2,4 år.

Förmågan hos koncernen och moderbolaget för att möta framtidens kända skulder och att ha kapacitet att täcka eventuella oförutsedda utgifter hanteras genom kassaflödesprognoser och genom att hålla tillräckliga likviditetsreserver. Likviditetsprognoser uppdateras löpande för att säkerställa att det finns tillräckligt med kontanter för att tillgodose verksamhetens behov samt att det samtidigt finns tillräckligt utrymme för att koncernen inte bryter mot konventionerna i lånevillkoren. Likviditetsprognoserna tar hänsyn till koncernens planerade nyupplåning, efterlevnad av befintliga lånevillkor och efterlevnad av interna nyckeltal.

I tabellerna nedan specificeras koncernens och moderbolagets lån, operativa skulder och derivatinstrument klassificerade med hänsyn till förfallostrukturen. Som underlag för klassificering av förfalldagen har underliggande avtal använts. Beloppen i tabellen avser ej diskonterade kassaflöden.

TRIBONA KONCERNEN 2013 (MSEK)	< 1 år	1-2 år	3-5 år	> 5 år	Totalt
Lån	208	3 241	413	-	3 863
Deposition från hyresgäster		16			16
Leverantörsskulder	11				11
Övriga skulder	119				119
Summa lån och övriga skulder	338	3 257	413	-	4 009
Derivat med nettoutbetalningar					
- Räntederivat	52	95	126	70	343
Summa derivat	52	95	126	70	343
Summa	390	3 353	539	70	4 352

TRIBONA KONCERNEN 2012 (MSEK)	< 1 år	1-2 år	3-5 år	> 5 år	Totalt
Lån	3 926	290	156	-	4 372
Deposition från hyresgäster		15			15
Leverantörsskulder	15				15
Övriga skulder	163				163
Summa lån och övriga skulder	4 104	306	156	-	4 566
Derivat med nettoutbetalningar					
- Räntederivat	39	77	56	70	242
Summa derivat	39	77	56	70	242
Summa	4 143	383	212	70	4 808

TRIBONA AB 2013 (MSEK)	< 1 år	1-2 år	3-5 år	> 5 år	Totalt
Lån	-	-	-	-	-
Skuld till dotterbolag	87			150	237
Leverantörsskulder	-0	-	-	-	-0
Övriga skulder	3	-	-	-	3
Summa lån och övriga skulder	90	-	-	150	240
Summa	90	-	-	150	240

TRIBONA AB 2012 (MSEK)	< 1 år	1-2 år	3-5 år	> 5 år	Totalt
Lån	-	-	-	-	-
Skuld till dotterbolag	-	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-
Övriga skulder	-0	-	-	-	-0
Summa lån och övriga skulder	-0	-	-	-	-0
Summa	-0	-	-	-	-0

### Riskhantering knuten till kapitalförvaltning

Moderbolagets riskhantering i förhållande till kapitalkrav är en integrerad del av koncernens riskhantering. Koncernens mål vid hanteringen av kapital är att trygga koncernens förmåga att fortsätta som en "going concern" för att säkra avkastningen till aktieägarna och andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen justera nivån på utdelning till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att återbetala lån.

I överensstämmelse med andra i branschen, övervakas kapitalförvaltningen med utgångspunkt i skuldsättningsgraden i koncernen. Netto skuldsättningsgrad beräknas som netto räntebärande skulder dividerat med räntebärande skulder plus eget kapital. Netto räntebärande skulder beräknas som totala räntebärande lån minus likvida medel. Totalt kapital beräknas som "eget kapital", som visas i koncernens balansräkning plus netto räntebärande skulder.

Netto skuldsättningsgrad i procent den 31 december 2013 och 2012, baserad på netto räntebärande skulder (räntebärande skulder minus kassa), var följande:

TRIBONA KONCERN (MSEK)	2013	2012
Summa räntebärande skuld	3 511	4 257
Kassa och bank	269	369
Netto räntebärande skuld	3 242	3 888
Totalt eget kapital	1 941	1 838
Totalt netto räntebärande skuld plus eget kapital	5 183	5 726
Netto skuldsättningsgrad, %	63	68

Netto skuldsättningsgrad är lägre jämfört med föregående år. Hänvisning görs till not 4.

## NOT 4 KRITISKA BEDÖMNINGAR

### Allmänt

För att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS och tillämpa god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader under rapportperioden. Uppskattningar och bedömningar baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer under rådande omständigheter. Faktiska resultat kan avvika från dessa uppskattningar. Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande.

Förändringar i bedömningarna redovisas i den period som förändringen genomförts om ändringen endast påverkat denna period, och framtida perioder om förändringarna påverkar både aktuell period och framtida perioder.

De redovisningsprinciper som används inom koncernen där uppskattningar och antaganden kan avvika betydligt från det verkliga resultat är framför allt uppskattningen av verkligt värde på förvaltningsfastigheter samt inkomstskatter.

### Beräkning av verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Värdet på en fastighet kan endast fastställas när likviden har erhållits efter en försäljning. Vid bokslutet görs en uppskattning av marknadsvärdet som i redovisningstermer kallas verkligt värde. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde baserat på externa värderingar av tredje part vilka erhålls kvartalsvis. Det utförs också tekniska värderingar av varje fastighet på regelbunden basis.

Det bästa beviset på verkligt värde är aktuella priser på en aktiv marknad för liknande fastigheter med avseende på läge, fastighetens skick och motsvarande hyresavtal. Om denna information inte är tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder och information från olika källor härunder:

- » aktiva marknadspriserna för fastigheter av annan karaktär, med andra förutsättningar eller med annat läge justerat för dessa skillnader,
- » senaste priser på mindre aktiva marknader, med justeringar för förändringar i de ekonomiska förhållandena efter dessa transaktioner, och

- » diskonterade kassaflöden baserade på tillförlitliga uppskattningar av framtida kassaflöden. Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheter återspeglar bland annat hyresintäkter från nuvarande hyreskontrakt och antaganden om hyresintäkter från framtida hyreskontrakt mot bakgrund av de rådande marknadsförhållandena, hyror på marknaden för liknande fastigheter med samma läge och under samma förhållanden och rabattsatser som återspeglar bedömning av osäkerheten i framtida kassaflöden.

Om uppgifter om nuvarande eller tidigare marknadspriser och andra variabler som ligger till grund för diskonterade kassaflöden inte är tillgänglig, tillämpas antaganden som huvudsakligen baseras på marknadsmässiga förhållanden som råder på balansdagen.

De viktigaste antaganden som bidrar till företagsledningens uppskattning av verkligt värde är de som är relaterade till: KPI justeringar av avtalad uthyrning; förväntad framtida hyresmarknad, vakanta ytor efter utgångna avtal, löpande och extraordinärt underhåll, förväntad avkastning vid försäljning (exit yield) och diskonteringsräntor. Dessa uppskattningar och tillhörande värderingar jämförs regelbundet med faktiska uppgifter om marknadsandelar, avkastning och aktuella transaktioner på marknaden.

Förväntade framtida hyror uppskattas utifrån basis av nuvarande hyror för liknande fastigheter med motsvarande läge och i liknande skick.

Förändringar i omvärlden kan medföra att antaganden som gjorts måste omprövas. Detta kan innebära stor variation av värdet på fastighetsbeståndet vilket åskådliggörs i känslighetsanalysen i not 7.

### Inkomstskatt

Koncernen är föremål för inkomstskatt i flera länder. Betydande bedömningar krävs för att fastställa avsättningen för inkomstskatter. Det finns många transaktioner och beräkningar där den slutliga skatten är osäker i den ordinarie verksamheten. Koncernen redovisar skatteförpliktelse knutna till framtida avgöranden i skatte-/tvisteärenden, baserat på bedömningar om ytterligare inkomstskatt skall tillkomma. Vid den händelse att det slutliga resultatet av skatten skiljer sig åt från det belopp som redovisats initialt, kommer skillnaden att påverka aktuell och uppskjuten inkomstskatt i den period som avvikelsen fastslås.

## NOT 5 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

TRIBONA KONCERN (MSEK)		
	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden	5	3
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-2	-1
Bokfört värde 1 januari	4	2
Valutaomräkningseffekt	0	0
Investeringar	0	2
Rörelseförvärv	0	0
Avyttringar och utrangeringar	-3	0
Årets avskrivning	-1	-1
Utgående Bokfört värde 31 december	1	4

De materiella anläggningstillgångarna avser inventarier och teknisk utrustning i kontorslokaler samt pallställ i lager. Avskrivningarna löper över fem år.

## NOT 6 ANDELAR I DOTTERBOLAG

(MSEK)	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden vid periodens ingång	-	-
Förvärv under året	0	-
Förvärv via fusion	480	-
Avyttring under året	-0	-
Totalt bokfört värde 31 december	480	-

Nedan redovisas Tribona ABs efter fusion direktägda dotterbolag. I koncernen ingår även 34 indirekt ägda bolag. För detaljerad information, se respektive dotterbolags årsredovisning.

Moderbolagets direktägda dotterbolag	Organisationsnummer	Typ	Förvärvat år:	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde
Tribona Holding I AB	556707-7580	DB	2006	Lund	100%	331
Tribona Holding II AB	556706-9660	DB	2006	Lund	100%	15
Tribona Holding III AB	556731-8497	DB	2007	Lund	100%	13
Tribona Holding IV AB	556750-7891	DB	2008	Lund	100%	44
Tribona Service AB	556750-7917	DB	2008	Lund	100%	3
NLP Holding Danmark AS	MVA: 991 742 328	DB	2007	Oslo	100%	74
Total						480

I stort sett samtliga bolag i koncernen har under 2013 genomgått ett namnbyte.

Under 2013 har det tidigare norska moderbolaget, Tribona ASA, genomgått en nedströmsfusion med sitt svenska dotterbolag Tribona AB. Tribona AB blev därefter Tribona-koncernens moderbolag.

Nedströmsfusion 2013, (MNOK)	Tribona ASA, MVA 989 622 668 2013-05-14
Nettoomsättning före fusion	0
Rörelseresultat	2
Anläggningstillgångar	1 147
Omsättningstillgångar	473
Skulder	202

Under 2013 har det inom koncernen genomförts ytterligare två fusioner, utöver nedströmsfusionen mellan Tribona ASA och Tribona AB.

- » Kundvagnen Västerås AB, 556605-0661, fusionerades in i Tribona Västerås 1 AB, 556905-3985, 2013-05-14.
- » Kundvagnen Mellersta AB, 556605-2147, fusionerades in i Tribona Helsingborg 1 AB, 556912-0339, 2013-05-08.

### Moderbolagets långfristiga fordringar till koncernföretag

Fodringar (MSEK)	2013	2012
Ingående balans	-	-
Förändring	1 353	-
Totalt bokfört värde 31 december	1 353	-

## NOT 7 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Samtliga förvaltningsfastigheter värderas av extern värderare till verkligt-värde varje kvartal. Värderingen bestäms med hjälp av en värderingsmodell som bygger på uppskattade diskonterade kassaflöden som fastigheten förväntas generera. Värdering av Tribonas förvaltningsfastigheter sker således enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

Förändringar under perioden i de icke-observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information från de externa värderarna.

Externvärderingarna har den 31 december 2013 utförts av:

- » Newsec
- » DTZ

#### Sammanfattning fastighetsvärdering

Värderingstidpunkt	2013-12-31
Marknadsvärde	5 574 mkr
Kalkylperiod	20 år
Direktavkastning, (exit yield)	6,5 - 8,9 %
Kalkylränta/diskonteringsränta	8,3 - 11 %
Vakans	5 - 16 %
Inflation	2%

#### Känslighetsanalys

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas när likviden har erhållits efter en försäljning. Det är en uppskattning av marknadsvärdet som i redovisningstermer kallas för verkligt-värde. Det verkliga-värdet beräknas enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Förändringar i omvärlden kan medföra att antaganden som gjorts måste omprövas, vilket kan innebära stor variation av värdet på fastigheterna.

I en väl fungerande marknad finns ett osäkerhetsintervall i gjorda fastighetsvärderingar som oftast ligger mellan +/- 5-10%. För Tribona innebär ett osäkerhetsintervall på +/- 5% ett värdeintervall på +/- 279 mkr.

Per den 31 december 2013 föreligger följande känslighet i fastighetsvärden givet angivna ändringar i nedan utvalda makroekonomiska förhållanden, motsvarande bruttopåverkan före skatt på resultaträkning och eget kapital:

Makroekonomiska villkor	Simulering	Förändring fastighetsvärde
Marknadshyra	+10%	Ökning 391 mkr
Vakanser	+10%	Minskning 33 mkr
Direktavkastningskrav (exit yield)	+0,25 bp	Minskning 161 mkr
Kalkylränta/diskonteringsränta	+0,25 bp	Minskning 123 mkr

Känslighetsanalysen ovan visar vilken effekt en förändring i olika makroekonomiska förhållanden har på fastighetsbeståndets marknadsvärde, allt annat lika. I realiteten påverkar dock olika antaganden varandra.

#### Värdering

Vid värdering bedöms antaganden individuellt på fastighetsnivå utifrån tillgängligt material för fastigheten samt de externa värderarnas erfarenhet och marknadsinformation. Värderarna har beaktat den bästa och maximala användningen av fastigheterna.

Nedan redovisas de viktigaste områden som bidrar till de antaganden som görs inför värdering om uppgifter om nuvarande eller tidigare marknadspriser inte är tillgängligt.

- » KPI-justering av avtalad uthyrning
- » Förväntad framtida hyresmarknad
- » Vakanta ytor efter utgångna avtal
- » Löpande och extraordinärt underhåll
- » Förväntad avkastning vid försäljning (exit yield)
- » Kalkylränta/diskonteringsränta

Årets förändring av marknadsvärde:

(MSEK)	2013	2012
Marknadsvärde vid periodens ingång	6 272	6 171
Omräkningsdifferenser	13	-5
Förvärv	255	0
Försäljning	-931	0
Investeringar i befintligt bestånd	52	120
Värdeförändring	-86	-13
Marknadsvärde vid periodens utgång	5 574	6 272

Taxeringsvärde:

MSEK	2013	2012
Byggnader	1 781	1 543
Mark	492	290
Summa taxeringsvärden	2 273	1 833

Specifikation värdeförändring fastigheter:

MSEK	2013	2012
Resultat vid avyttring av fastighet	0	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-86	-13
Värdeförändringar fastigheter	-86	-13

Driftsnetto:

MSEK	2013	2012
Hysesintäkter	468	487
Underhålls- och andra fastighetsrelaterade kostnader	-58	-49
Driftsnetto	410	438

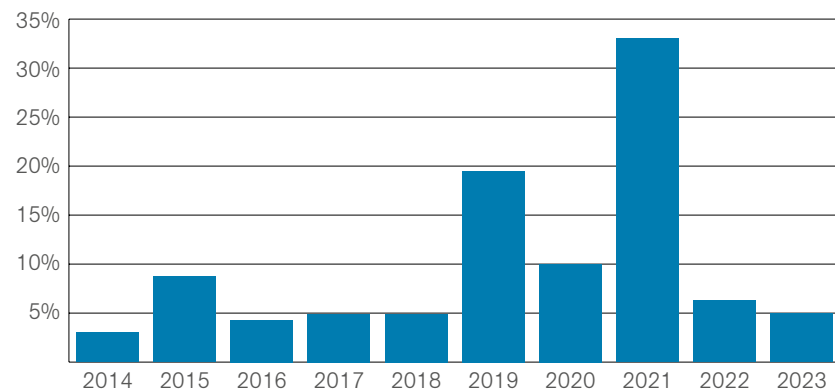
Underhålls- och fastighetskostnader för vakanta och uthyrda ytor är som följer:

MSEK	2013	2012
Underhålls- och fastighetskostnader för vakanta ytor	-7	-6
Underhålls- och fastighetskostnader för uthyrda ytor	-51	-43
Summa	-58	-49

Vad gäller de uthyrda ytorna så debiteras hyresgästerna, i enlighet med gällande hyreskontrakt, för delar av underhålls- och fastighetskostnaderna (triple-net avtal)

Per den 31 december 2013 hade bolaget efter utgången följande profil på befintliga hyresavtal:

#### FÖRFALLOSTRUKTUR KONTRAKTSVÄRDE, %





## NOT 8 DERIVAT

TRIBONA KONCERN	2013		2012	
	Tillgång	Skuld	Tillgång	Skuld
Räntederivat - kassaflödessäkring	5	21	-	91
Räntederivat - övriga	-	69	-	135
Summa räntederivat	5	89	-	227
<b>LÅNGFRISTIG DEL</b>				
Räntederivat - kassaflödessäkring	-	18	-	91
Räntederivat - övriga	-	69	-	135
Summa långfristig del	-	87	-	227
<b>KORTFRISTIG DEL</b>				
Räntederivat - kassaflödessäkring	5	3	-	-
Räntederivat - övriga	-	0	-	-
Summa kortfristig del	5	3	-	-

## Översikt – Räntesäkringsavtal

Avtal	Belopp, MSEK	Marknadsvärde, mkr	Fast ränta	Förfall
Ränteswap	320	-24	3,63%	jun-22
Ränteswap	450	-20	3,19%	jul-20
Ränteswap	300	-15	3,26%	jul-19
Ränteswap	502	-16	2,79%	aug-18
Ränteswap	300	-3	2,40%	aug-14
Ränteswap	570	5	2,72%	okt-23
Ränteswap	64	-5	3,63%	jun-22
Ränteswap	192	-1	2,72%	apr-21
Ränteswap	125	-10	4,53%	jun-16
Ränteswap	60	0	2,72%	sep-21
<b>Totalt ränteswapar</b>	<b>2 883</b>	<b>-89</b>		

	Belopp, MSEK	Marknadsvärde, mkr	Strikenivå	Förfall
Räntetak	35	0	2,00%	jan-18
Räntetak	43	1	2,00%	jan-18
Räntetak	220	4	2,00%	jan-18
<b>Totalt räntetak</b>	<b>298</b>	<b>5</b>		

Räntesäkringsavtalen har en rörlig ränta som motsvaras av 3-månaders STIBOR.

Räntederivat till ett värde om 15,5 mkr uppfyller kraven för kassaflödessäkring. Derivatet är avsedda för säkringsredovisning som beskrivs i sammanfattningen av redovisningsprinciper.

## NOT 9 LIKVIDA MEDEL

TRIBONA AB (MSEK)			TRIBONA KONCERN (MSEK)	
2013	2012		2013	2012
<b>37</b>	0	Disponibla likvida medel	<b>269</b>	369
<b>0</b>	-	Spärrade bankmedel	<b>0</b>	0
<b>37</b>	0	Bokfört värde per den 31 december	<b>269</b>	369

Koncernen har outnyttjade checkkrediter som per den 31 december 2013 uppgick till 55 mkr

## NOT 10 ÖVRIGA RESERVER

TRIBONA KONCERN (MSEK)	Derivat	Omräkningsdifferens	Summa
Ingående balans 1 januari 2012	-44	10	-34
Räntederivat	-27	0	-27
Orealiserad värdeförändring, säkring valutarisk utlandsverksamhet	0	-12	-12
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	0	18	18
Utgående balans 31 december 2012	-70	16	-54
Räntederivat	59	0	59
Orealiserad värdeförändring, säkring valutarisk utlandsverksamhet	0	3	3
Realiserad omräkningsdifferens	0	-16	-16
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	0	-6	-6
Utgående balans 31 december 2013	-11	-3	-14

## NOT 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

TRIBONA AB (MSEK)		TRIBONA KONCERN (MSEK)	
2013	2012	2013	2012
		<b>14</b>	8
		<b>72</b>	106
<b>0</b>	-	<b>16</b>	21
<b>3</b>		<b>26</b>	31
<b>3</b>	-	<b>128</b>	166

Kortfristiga skulder till koncernföretag förfaller inom ett år.

## NOT 12 LÅN

### TRIBONA KONCERNEN

MSEK	2013		2012	
	Långfristiga	Kortfristiga	Långfristiga	Kortfristiga
Räntebärande skuld	3 459	74	428	3 831
Låneomkostnader	-13	-8		-2
Utnyttjade checkkrediter	-	-	-	-
Summa räntebärande skuld	3 446	66	428	3 829
Varav:				
Lån med rörlig ränta	3 446	66	428	3 829

Låneomkostnaderna har dragits av från lånebeloppet. Låneomkostnader periodiseras och kostnadsförs över lånets löptid och klassificeras som en räntekostnad. Låneomkostnader som avser byggprojekt aktiveras.

Tribonas låneportfölj bestod den 31 december 2013 av följande långgivare: Aareal Bank AG, Handelsbanken, Helaba, Sparbanken Öresund och Swedbank.

Företaget har per den 31 december 2013 utnyttjade checkkrediter på 55 mkr.

Den fasta räntesäkring sker via räntederivat som beskrivs i not 8.

### Förfallostruktur på lån

(MSEK)	2013	2012
< 1 år	-	3 818
2-3 år	3 096	274
4-5 år	436	167
> 5 år	-	-
Summa	3 532	4 259

### Covenants

Alla avtalsvillkor för externa lån var uppfyllda per den 31 december 2013 och 31 december 2012.

Det finns restriktioner vad gäller koncernintern ränta och skulder, utdelningar från dotterbolag, avyttring av bolag, krav på årlig oberoende värdering av fastigheter samt att långgivaren skall godkänna planerade förvärv.

### Säkerhet

Bokfört värde på säkrade lån:

MSEK	2013	2012
Räntebärande skulder	3 511	4 257
Pantbrev på fastigheter	3 768	3 824

Moderbolaget har inga ställda säkerheter

## NOT 13 INKOMSTSKATT

Inkomstskatten uppgår i 2013 till 28% i Norge, 22% i Sverige och 25% i Danmark.

I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat som är lägre än det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja:

- » skattemässiga avskrivningar på fastigheter
- » skattemässiga avdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter, vilka aktiverats redovisningsmässigt,
- » befintliga underskottsavdrag

Uppskjuten skatt netto redovisas när koncernen har en juridisk rätt att kvitta uppskjuten skattefordran mot uppskjuten skatteskuld.

TRIBONA AB (MSEK)			TRIBONA KONCERN (MSEK)		
2013	2012		2013	2012	
		Aktuell skatt			
<b>-13</b>	-	Aktuell skatt på årets resultat	<b>-16</b>	-24	
<b>-0</b>	-	Justeringar avseende tidigare år	<b>-1</b>	-2	
		Uppskjuten skatt			
-	-	Uppkomst och återföring temporära skillnader	<b>-42</b>	-14	
<b>-13</b>	-	Årets skattekostnad	<b>-58</b>	-40	

TRIBONA AB (MSEK)			TRIBONA KONCERN (MSEK)		
2013	2012		2013	2012	
<b>93</b>	-0	Resultat före skatt	<b>152</b>	224	
<b>-24</b>	0	Skatt utifrån gällande skattesats	<b>-34</b>	-58	
<b>11</b>	0	Effekt av ej avdragsgilla och ej skattepliktiga poster	<b>-22</b>	-6	
<b>-0</b>	-	Justeringar avseende tidigare år inklusive principförändring	<b>-2</b>	24	
<b>-13</b>	0	Årets skattekostnad	<b>-58</b>	-40	
<b>14,35%</b>	-	Effektiv skatt	<b>38,30%</b>	17,91%	

### Justering

Justeringen för koncernens skattekostnad 2012 hänför sig främst till omvärdering av de uppskjutna skatterna i de svenska bolagen som en följd av den lägre bolagsskatten som trädde i kraft 2013.

I Danmark kommer inkomstskatten stegvis att gå ner från 25 % till 22 % till 2016. Detta innebär att de uppskjutna skatterna är beräknade med 23,5 % per 31 december 2013. Justeringen ger en effekt på ca 1 mdkk. Inkomstskatten i Norge kommer 1 januari 2014 att sänkas till 27%, detta har inte haft någon påverkan på koncernen.

Skattekostnad på poster i övrigt totalresultat	TRIBONA KONCERN (MSEK)			Tribona KONCERN (MSEK)		
	2013			2012		
	Före skatt	Skatt-kostnad	Efter skatt	Före skatt	Skatt-kostnad	Efter skatt
Kassaflödessäkring	76	-17	59	-31	7	-24
Effekt av ändrad skattesats i Sverige					-4	-4
Omräkningsdifferenser	-3	-	-3	6	-	6
Totalresultat	73	-17	56	-25	3	-22
Ändring i uppskjuten skatt						

Förändring i uppskjutna skattefordringar och -skulder under året, med hänsyn tagen till kvittningar som gjorts inom samma skatterättsliga jurisdiktion, framgår enligt nedan:

#### TRIBONA KONCERN (MSEK)

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder	Förvaltningsfastigheter	Derivat	Förlustavdrag	Obeskattade reserver	Totalt
Per 1 januari 2011	-113	32	92	3	13
Omklassificering IB	78	-11	-58	-9	-0
Redovisat i resultaträkningen	-108	17	-14	-3	-109
Redovisat i övrigt totalresultat	-	12			12
Effekt av översättning till rapporteringsvaluta	-				-
Per 31 december 2011	-143	50	19	-10	-84
Redovisat i resultaträkningen	-37	1	-9	5	-40
Redovisat i övrigt totalresultat	-	8	-	-	8
Effekt av ändrad skattesats i Sverige i resultaträkningen	33	-6	-2	1	26
Effekt av ändrad skattesats i Sverige i övrigt totalresultat	-	-4	-	-	-4
Effekt av översättning till rapporteringsvaluta	-1	0	-0	-	-1
					-
Per 31 december 2012	-149	50	8	-4	-95
Redovisat i resultaträkningen	-27	-13	-0	2	-38
Redovisat i övrigt totalresultat		-17			-17
Årets förändring genom förvärv och avyttringar	26				26
Effekt av översättning till rapporteringsvaluta	-1				-1
Per 31 december 2013	-150	20	8	-3	-125
Varav uppskjuten skattefordran:					28
Varav uppskjuten skatteskuld:					-153

Uppskjuten skatt avseende förlustavdrag avser främst underskott i Sverige, underskotten bedöms kunna utnyttjas mot framtida skattemässiga vinster. Koncernen har för närvarande inga uppskjutna skatter som reverserar inom 12 månader.

## NOT 14 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

TRIBONA AB (TSEK)		TRIBONA KONCERN (TSEK)		
2013	2012	Not	2013	2012
<b>2 785</b>	-		<b>9 462</b>	9 052
<b>1 537</b>	-	15	<b>1 537</b>	1 091
<b>896</b>	-		<b>4 429</b>	3 957
<b>352</b>	-		<b>1 727</b>	1 545
<b>17</b>	-		<b>359</b>	252
<b>5 586</b>	-		<b>17 514</b>	15 896

Moderbolaget har under 2013 haft 1 anställd (0), varav 0 (0) kvinna och Koncernen har haft 9,5 årsanställda (10), varav 1 (1,5) kvinnor. Sedan 1 juni 2013 är VD anställd i moderbolaget. Övrig personal är anställda i ett dotterbolag.

**Lön och ersättningar till bolagets verkställande direktör**

Ersättningar och förmåner till verkställande direktör bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Ersättningen består dels av en grundlön, dels en rörlig ersättning. Rörlig ersättning är ej pensionsgrundande. Per den 17 oktober 2013 lämnade Peter Strand posten som VD

och ersattes av Per Johansson. Peter Strand erhöll för verksamhetsåret 2013 en fast lön om 2,7 mkr samt en rörlig ersättning om 2,0 mkr.

Grundlön för VD Per Johansson uppgår till 1,5 mkr och rörlig lön utgår med max 0,4 mkr. Pensionsavsättning, premiebestämd, uppgår 2013 till 35 % av grundlönen. VD har även rätt till förmånsbil, friskvårdsbidrag samt vårdförsäkring.

VDs uppsägningstid är 6 månader, från bolagets sida är den 12 månader.

ERSÄTTNING VD	TRIBONA KONCERN (TSEK)	
	2013*	
Lön		<b>312</b>
Bonus		-
Premie pensionsförsäkring		<b>109</b>
Arbetsgivaravgifter		<b>98</b>
Övrigt		<b>12</b>
<b>Totalt</b>		<b>530</b>

\*Avser perioden 17 oktober till 31 december 2013 (baserat på en fast årslön om 1,5 mkr)

ERSÄTTNING TIDIGARE VD	TRIBONA KONCERN (TSEK)	
	2013*	2012
Lön	<b>2 731</b>	2 400
Bonus	<b>2 020</b>	1 200
Premie pensionsförsäkring	<b>956</b>	600
Arbetsgivaravgifter	<b>1 493</b>	1 131
Övrigt	<b>96</b>	86
<b>Totalt</b>	<b>7 296</b>	5 417

\*Avser perioden 1 januari till 17 oktober 2013

## ERSÄTTNING ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

## TRIBONA KONCERN (TSEK)

	2013	2012
Lön	<b>1 801</b>	1 722
Bonus	<b>391</b>	392
Premie pensionsförsäkring	<b>308</b>	282
Arbetsgivaravgifter	<b>689</b>	664
Övrigt	<b>126</b>	118
<b>Totalt</b>	<b>3 316</b>	3 178

Övriga ledande befattningshavare är ledningsgruppen, bestående av CFO och fastighetschef.

Styrelsearvode, se not 15.

## KÖNSFÖRDELNING

	2013	2012
Styrelseledamöter		
- varav kvinnor	<b>2</b>	2
- varav män	<b>3</b>	3
<b>Totalt</b>	<b>5</b>	5
VD samt verkställande ledning i koncernen		
- varav kvinnor	-	-
- varav män	<b>3</b>	3
<b>Totalt</b>	<b>3</b>	3





## NOT 16 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

TRIBONA AB (MSEK)			TRIBONA KONCERN (MSEK)	
2013	2012		2013	2012
		FINANSIELLA INTÄKTER		
0	0	Ränteintäkt på bankkonton	1	2
60	-	Ränteintäkt på lån till dotterbolag	-	-
-	-	Upp-/nedskrivning andelar i dotterbolag	-	-
-	-	Erhållen utdelning från dotterbolag	-	0
36	-	Valutakursvinst	7	0
96	0	Summa finansiell intäkt	8	3
		FINANSIELLA KOSTNADER		
-0	-	Räntekostnader lån	-175	-136
-9	-	Räntekostnad lån dotterbolag		
-	-	Räntekostnad derivat, ej säkringsredovisade	-27	-35
-	-	Räntekostnad derivat, säkringsredovisade	-23	-7
-	-	Valutakursförlust	-2	-1
-0	-	Övriga finansiella kostnader	-0	-0
-10	-	Summa finansiell kostnad	-227	-179
86	0	Summa finansnetto	-220	-176

## NOT 17 JUSTERINGAR TILL VERKLIGT VÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

	TRIBONA KONCERN (MSEK)	
	2013	2012
<b>Orealiserad positiv värdeförändring på finansiella instrument</b>		
- Räntederivat	94	78
Summa	94	78
<b>Orealiserad negativ värdeförändring på finansiella instrument</b>		
- Räntederivat	-30	-73
Summa	-30	-73
Summa värdeförändring finansiella derivat	64	5

## NOT 18 RESULTAT PER AKTIE

Resultat per aktie beräknas genom att dividera årets resultat antalet aktier, exklusive aktier köpta av bolaget och som klassificeras som egna aktier.

	TRIBONA KONCERN (MSEK)	
	2013	2012
Årets resultat, mkr	94	184
Antal utestående aktier	38 925 641	38 925 641
Resultat per aktie, kr	2,4	4,7

Bolaget har inga egetkapitalinstrument med utspädande effekt.

## NOT 19 ANSVARSFÖRBINDELSER

Som ett led i koncernens normala verksamhet är koncernbolagen involverade i diverse tvister. Ingen av dessa tvister bedöms vara väsentliga för koncernen.

Då extern upplåning i Tribona-koncernen sker direkt mot fastighetsägande bolag, ställer moderbolaget borgen.

Tribona AB har generella ansvarsförbindelser för samtliga koncernbolag.

	TRIBONA KONCERN (MSEK)	
	2013	2012
Borgenförbindelser avseende dotterbolags ränteswappar	85	227
Borgenförbindelser avseende dotterbolags krediter	3 532	4 259
Totalt	3 617	4 486

## NOT 20 LEASINGÅTAGANDEN

Leasingkostnaderna avser till största del kontorslokalerna.

Koncernen hyr ett kontor i Lund, Sverige, klassificerat som, inom avtalsperioden inte uppsägningsbart, avtal inom operationell leasing. Leasingperioden löper på fyra år, till och med 2015. De framtida sammanlagda minimileaseavgifterna för ej uppsägningsbara avtal inom operationella leasingavtal följer enligt nedan:

TRIBONA AB (MSEK)			TRIBONA KONCERN (MSEK)	
2013	2012		2013	2012
-	-	Förfaller < 1 år	1	1
-	-	Förfaller 1-5 år	0	1
-	-	Förfaller > 5 år	-	-
-	-	Totalt	1	2

## NOT 21 NÄRSTÅENDE

Inga närstående transaktioner med anställda har skett under 2013.

Under 2012 sålde Tribona 35 000 av sina aktier till anställda i bolaget. CFO Tommy Åstrand köpte 10 000 aktier, fastighetschef Christian Berglund 5 000 aktier samt ytterligare en anställd som ej var insynsperson köpte 20 000 aktier.

### Styrelsemedlemmars, ledningens och andra närstående parter aktieinnehav:

	2013	2012
Rutger Arnhult, vice styrelseordförande *		
Tommy Åstrand - CFO	10 000	10 000
Christian Berglund - Fastighetschef	9 500	9 500

\* Rutger Arnhult är VD i Klöver AB, vilka ägde 11 614 399 aktier per 31 december 2013.

Ersättning till VD, ledande befattningshavare och styrelse framgår av not 14 och not 15.

Samtliga av Tribona ABs dotterbolag är att betrakta som närstående bolag

Koncernen har närstående relationer med sina dotterbolag, se not 3 och not 6.

Tribona Service AB, helägt dotterbolag till Tribona AB, säljer tjänster i form av administration samt projektledning till övriga koncernföretag.

### Närstående transaktioner:

	TRIBONA AB (MSEK)	
	2013	2012
<b>Ränteintäkter</b>		
Tribona Holding I AB	59	-
Tribona Holding II AB	0	-
Tribona Holding III AB	0	-
Tribona Service AB	0	-
Tribona Holding 6 AB	0	-
Tribona Holding 9 AB	0	-
<b>Räntekostnad</b>		
Tribona Holding II AB	1	-
Tribona Holding III AB	3	-
Tribona Holding IV AB	2	-
NLP Holding Danmark AS	3	-

## NOT 22 MILJÖN

Moderbolagets verksamhet anses inte ha någon inverkan på den yttre miljön.

Karaktären på hyreskontrakten som är ingångna med Tribonas hyresgäster innebär främst att hyresgästerna själva gör anpassningar i förhållande till de behov som de har. Dessa anpassningar är inte Tribona ansvariga för och det kan vara att någon av dessa åtgärderna kan ha en risk för att kunna påverka den yttre miljön. Tribona är inte medveten om några händelser med miljöpåverkan under 2013 eller 2012.

## NOT 23 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

# VINSTDISPOSITION

## Styrelsens förslag till disposition av bolagets resultat

### UTDELNING

Tribonas målsättning är att lämna utdelning på 20 % av det årliga resultatet. Hänsyn skall dock tas till investeringsbehov och kapitalstruktur.

Tribona lämnade för räkenskapsåret 2012 utdelning uppgående till 0,70 NOK per aktie. Styrelsens förslag till utdelning för 2013 uppgår till 0,50 kr per aktie.

### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserad vinst	1 535 074 655
Årets resultat	80 029 935
Övrigt totalresultat	-
Summa	1 615 104 590

Disponeras enligt följande:

till aktieägarna utdelas 0,50 kr per aktie	19 462 821
i ny räkning överföres	1 595 641 770
Summa	1 615 104 590

Beräkningen ovan är baserad på totalt antal aktier, 38 925 641.

Vi försäkrar att moderbolagets och koncernens årsredovisning per den 31 december 2013, för perioden 1 januari till 31 december 2013, är upprättade i enlighet med tillämpningsbara redovisningsstandarder, och att informationen i de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild av moderbolaget och koncernens tillgångar, skulder, finansiella ställning och resultat i sin helhet. Vi försäkrar även att förvaltningsberättelsen innehåller en sann och rättvisande granskning av moderbolagets och hela Koncernens utveckling och prestation, tillsammans med en beskrivning av de risker och osäkerhetsfaktorer som det finns exponering mot.

Stockholm 18 mars 2014

Tribona AB (publ)

**Mats-Olof Ljungquist**

Styrelseordförande

**Rutger Arnhult**

Vice styrelseordförande

**Malin Rylander Leijon**

Styrelseledamot

**Christina Källenfors**

Styrelseledamot

**Patrik Essehorn**

Styrelseledamot

**Per Johansson**

VD

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 18 mars 2014

Ernst & Young AB

**Mikael Ikonen**

Auktoriserad revisor

Informationen i denna Årsredovisning är sådan information som Tribona AB (publ) ska offentliggöra i enlighet med lagen om värdepappersmarknaden eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande 2014-03-19.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Tribona AB (publ), org.nr 556870-4646

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tribona AB för år 2013. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 26-60.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den

interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamåls-enligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2012 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 mars 2013 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tribona AB för år 2013.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 mars 2014  
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor

## DEFINITIONER

**Hyresintäkter:** Hyresintäkter inkluderar utdebiterad fastighetsskatt och fastighetskostnader

**Räntetäckningsgrad, ggr:** Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader (eventuella låneomkostnader och valutakursförluster exkluderas)

**Skuldsättningsgrad, ggr:** Räntebärande skulder dividerat med eget kapital, per slutdatum för perioden

**Resultat per aktie:** Periodens resultat dividerat med vägt genomsnittligt antal utestående aktier i perioden

**Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie:** Netto kassaflöde från löpande verksamhet dividerat med vägt genomsnittligt antal utestående aktier i perioden

**Soliditet:** Totalt eget kapital per slutdatum för perioden i förhållande till summa tillgångar per slutdatum för perioden

**Eget kapital per aktie:** Totalt eget kapital per slutdatum för perioden i förhållande till antal utestående aktier per slutdatum för perioden

**Avkastning på genomsnittligt eget kapital före skatt och värdeförändringar:** Förvaltningsresultat delat på genomsnittligt eget kapital.

**Avkastning på genomsnittligt eget kapital före skatt, efter värdeförändringar:** Resultat före skatt delat på genomsnittligt eget kapital.

**Belåningsgrad fastigheter:** Räntebärande skulder dividerat med värdet på förvaltningsfastigheter inkl. pågående projekt

**Direktavkastning:** Driftsnetto i förhållande till fastigheternas genomsnittliga marknadsvärde exkl. pågående projekt.

**Driftsöverskott:** Driftsnetto dividerat med uthyrbar yta, m<sup>2</sup>

**Överskottsgrad:** Periodens driftsnetto i förhållande till periodens hyresintäkt

**Totalt återstående kontraktsvärde:** Summan av samtliga hyresintäkter genererade av aktiva kontrakt

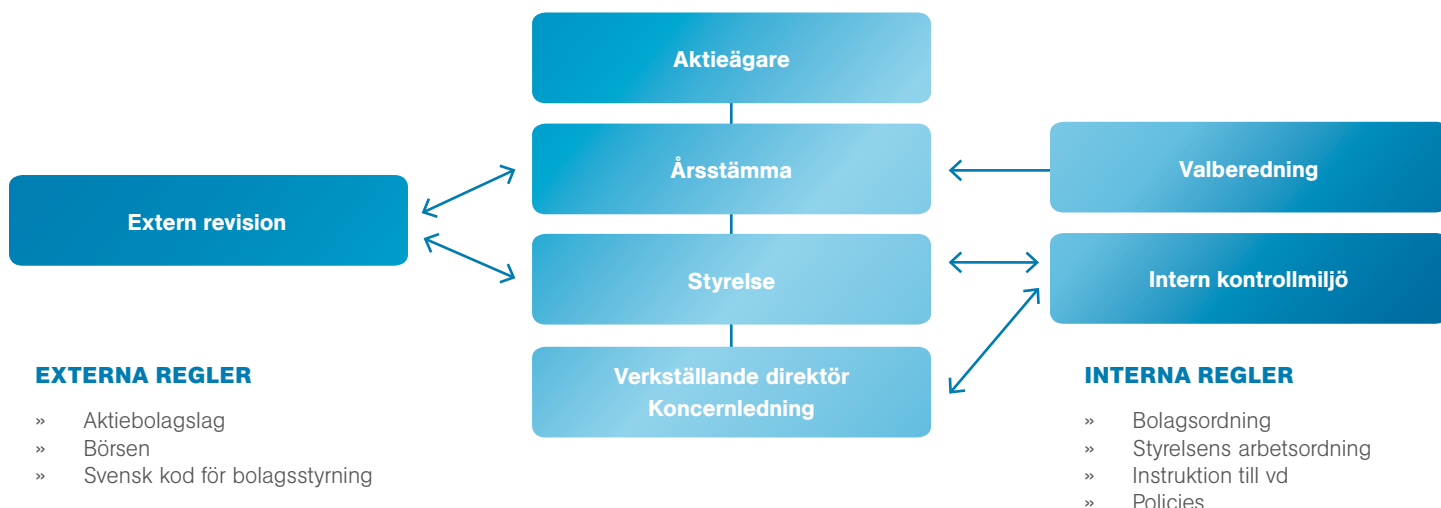
**Hyresvärde:** Summa kontraktsvärde och bedömd marknadshyra för vakanta ytor

**Återstående löptid hyresavtal (år):** Totalt återstående kontraktsvärde vid rapporteringstillfället dividerat med kommande 12 månaders kontraktsvärde vid rapporteringstillfället.

**Ekonomisk uthyrningsgrad:** Kontraktsvärde vid rapporteringstillfället dividerat med hyresvärdet.

# BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Tribonas principer för bolagsstyrning skall säkerställa en ansvarsfull och lämplig rollfördelning mellan styrelsen och ledningen, tillsammans med en adekvat kontroll av Koncernens verksamhet.



## TRIBONAS BOLAGSSTYRNING

Tribona är noterat på NASDAQ OMX Stockholm. Dess bolagsstyrning styrs huvudsakligen av aktiebolagslagen och annan svensk lagstiftning, av NASDAQ OMX Stockholms regelverk för emittenter och av Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Koden är tillämplig för alla svenska bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige. Den är tillgänglig på [www.bolagsstyrning.se](http://www.bolagsstyrning.se).

Svensk kod för bolagsstyrning baseras på principen att företag skall följa denna eller förklara varför företaget valt att göra avvikelser. Varje avvikelse från Koden framgår av relevant avsnitt.

Tribonas styrelse är ansvarig för implementering av en ändamålsenlig bolagsstyrning i Tribona. Styrelsen och ledande befattningshavare går årligen igenom koncernens bolagsstyrning.

## VÄRDERINGAR

Tribonas målsättning är att värderingarna professionalism, lyhördhet, engagemang och nytänkande, ska genomsyra organisationen och verksamheten. De skall också vara vägledande för hur medarbetarna agerar. Tribona strävar efter att Bolagets värderingar skall återspeglas i dess bolagsstyrning.

## AKTIER OCH AKTIEÄGARE

Tribona har ett aktieslag och alla aktieägare har samma rättigheter. Aktierna handlas på NASDAQ OMX Stockholms segment Mid Cap. Om Bolaget genom kontant- eller kvittningsemission ger ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler, har aktieägarna företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till det antal aktier de tidigare äger. Bolagets bolagsordning begränsar inte möjligheten att emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt enligt aktiebolagslagen. Om regeln skall frångås måste detta motiveras av styrelsen, och motiveringen för att frångå regeln skall förklaras vid tillkännagivandet på börsen. Samtliga transaktioner som rör egna aktier utförs normalt sett på börsen.

I händelse av inte oväsentliga transaktioner mellan koncernen och aktieägare, medlemmar av styrelse, ledningen eller nära anhöriga till dessa, skall styrelsen, som huvudregel, säkra att en värdering av detta erhålls av en oberoende tredje part.

Tribonas riktlinjer säkerställer att styrelsen blir informerad om medlemmar i styrelsen eller ledande befattningshavare har antingen direkt eller indirekt intresse i någon form av transaktion som rör Koncernen.

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

För transaktioner med närstående, se not 21.

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Största ägare i Tribona var vid årsskiftet Klöver AB, med 29,84 % procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget. Inga andra ägare har ett aktieinnehav i Bolaget som representerar tio procent eller mer av det totala antalet röster i Bolaget.

## UTDELNING OCH ÅTERKÖP

Alla aktier medför lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Tribonas målsättning är att lämna utdelning på 20 % av det årliga resultatet. Hänsyn skall dock tas till investeringsbehov och kapitalstruktur.

Tribona lämnade för räkenskapsåret 2012 utdelning uppgående till 0,70 NOK per aktie. Styrelsens förslag till utdelning för 2013 uppgår till 0,50 kr per aktie.

## ÅRSSTÄMMA

Bolagsstämman är enligt aktiebolagslagen Bolagets högsta beslutande organ, vid vilken aktieägarna kan utöva sitt inflytande i Bolaget. En gång per år hålls en bolagsstämma vid vilken Bolagets resultat- och balansräkning samt



koncernens koncernresultat- och koncernbalansräkning fastställs. Denna stämma kallas årsstämma. Vid denna fattas beslut om bland annat ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören, disposition av Bolagets resultat, arvoden till och val av styrelseledamöter och revisor, val av valberedning eller principer för hur valberedningens ledamöter ska utses samt riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Utöver årsstämman kan extra bolagsstämmor sammankallas. Bolagets årsstämma hålls normalt i Lund, Malmö eller Stockholm före juni månads utgång varje kalenderår. Tribona uppmanar alla aktieägare att delta i bolagsstämmor. Styrelsen strävar efter att tidsbestämma och organisera bolagsstämmorna för att säkerställa att så många aktieägare som möjligt kan nyttja sin rättighet genom att delta i Koncernens bolagsstämma, och att bolagsstämmorna är ett effektivt forum för styrelsen och aktieägarnas synpunkter.

Aktieägare som fem vardagar före bolagsstämman är registrerade av den i Euroclear förda aktieboken, och som gör en anmälan till Bolaget enligt kallelse, är berättigade att delta på bolagsstämman och att rösta för samtliga innehavda aktier. Aktieägare får delta vid bolagsstämma personligen eller genom ombud, och får medföra högst två biträden under förutsättning att detta anmälts i samband med anmälan till stämman. Kallelse till bolagsstämman, och tillräckligt detaljerad information inför bolagsstämman, inklusive förslag till beslut kommer att ske via annonsering på Koncernens hemsida ([investors.tribona.se](http://investors.tribona.se)) och i Post- och Inrikes Tidningar senast 4 veckor före tidpunkten för bolagsstämman. Att kallelse har skett ska annonseras i Dagen Industri. På hemsidan hålls även fullmaktsformulär tillgängligt inför bolagsstämman.

Aktieägare som vill få ett ärende behandlat vid bolagsstämma ska begära detta skriftligen hos styrelsen. Begäran måste normalt vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman.

Styrelsens ordförande och så många ledamöter att styrelsen är beslutsför ska närvara på bolagsstämma. I alla händelser skall VD närvara.

## BEMYNDIGANDEN

Årsstämman 2013 beslutade att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av aktier, förvärv av egna aktier eller överlåtelse av egna aktier.

Bemyndigandet att emittera aktier ger styrelsen rätt att, vid ett eller flera tillfällen före

årsstämman 2014, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier. Emission kan ske mot kontant betalning, apport eller kvittning eller i annat fall på villkor som avses i 2 kap. 5 § andra stycket 1-3 och 5 aktiebolagslagen. Antalet aktier som kan ges ut med stöd av bemyndigandet är begränsat till 10 procent av vid var tid utestående aktier.

Styrelsen bemyndigades att vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma besluta om förvärv eller överlåtelse av egna aktier. Förvärv får ske (i) genom erbjudande till samtliga aktieägare till ett pris motsvarande lägst börskursen när erbjudandet offentliggörs och högst 110 procent av denna kurs eller (ii) genom förvärv på NASDAQ OMX Stockholm till ett pris inom det vid var tid registrerade kursintervallet. Förvärv får högst ske av så många aktier att Bolagets innehav av egna aktier efter förvärvet uppgår till högst en tiondel av samtliga aktier i Bolaget. Överlåtelse får ske på NASDAQ OMX Stockholm, med företräde för aktieägarna eller, med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, till tredje man. Ersättning för överlåtna aktier kan erläggas kontant eller genom apport eller genom kvittning, eller eljest med villkor. Överlåtelse får högst ske av så många aktier som Bolaget vid var tid innehar. Överlåtelse på NASDAQ OMX Stockholm ska ske till ett pris inom det på NASDAQ OMX Stockholm vid var tid gällande kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs. Syftet med bemyndigandet att förvärva eller överlåta egna aktier är att förbättra Bolagets kapitalstruktur eller att kunna överlåta aktier i samband med finansiering av eventuella förvärv.

## VALBEREDNING

Att Bolaget ska ha en valberedning framgår av bolagsordningen och dess medlemmar väljs på bolagsstämman. Bolaget ska ha en valberedning som främst ska bestå av ledamöter som ska vara aktieägare eller representanter för aktieägare. Bolagsstämman ska utse ledamöterna eller besluta hur dessa ska utses. Årsstämman 2013 beslutade att valberedningen ska bestå av representanter för de röstmässigt största aktieägarna per den 30 september 2013. Om någon av dessa avstår från att utse en representant ska följande aktieägare i storleksordning tillfrågas tills tre representanter har utsetts.

Valberedningen skall på bolagsstämman presentera sina rekommendationer för valet

av och ersättningen till styrelsen och styrelsesuppleanter samt val och arvodering av revisor.

Valberedningens arbete skall utföras i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning.

## Valberedningens sammansättning inför årsstämman 2014

Representant	Aktieägare	Andel av röster per 2013-09-30
Jakob Mörndal, ordförande	Klövern AB	ca 29 %
Jesper Bonnier	Länsförsäkringar fastighetsfond	ca 9 %
Michael Gobitschek	Skagen Vekst	ca 7 %
Mats-Olof Ljungquist	Tribonas styrelseordförande	

## STYRELSEN OCH DESS ARBETE

Enligt bolagsordningen skall Tribonas styrelse bestå av tre till sju medlemmar. Styrelsen består sedan den konstituerande årsstämman 2013 av fem styrelseledamöter: Mats-Olof Ljungquist (ordförande), Rutger Arnhult (vice ordförande), Malin Rylander Leijon, Patrik Essehorn och Christina Källenfors. Alla styrelsemedlemmar är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen och alla utom två av styrelsemedlemmarna är oberoende i förhållande till Koncernens största aktieägare. En närmare presentation av styrelsemedlemmarna återfinns på s. 69 i årsredovisningen 2013 samt på Bolagets hemsida.

Styrelsemedlemmarna väljs av aktieägarna med avsikt att säkra en enad styrelse som ska arbeta för aktieägarnas gemensamma intressen på bästa möjliga sätt och möta Koncernens krav på expertis, kapacitet och mångfald och säkerställa styrelsen förmåga att fungera effektivt i egenskap av ett kollegium i Tribonas intresse. Styrelsemedlemmarna väljs för ett år i taget. Styrelsens ordförande väljs på bolagsstämman.

Styrelsemedlemmarnas aktieäggande i koncernen presenteras på s 69 i årsredovisningen.

Styrelsens uppgifter regleras i aktiebolagslagen, Bolagets bolagsordning samt Svensk kod för bolagsstyrning. Därutöver regleras styrelsens arbete av en av styrelsen årlig fastställd arbetsordning. Denna arbetsordning reglerar även arbets- och ansvarsfördelningen mellan styrelsen, styrelsens ordförande och Bolagets VD, samt innehåller ekonomiska rapporteringsrutiner för VD:n. Styrelsen fastställer även instruktioner för styrelsens utskott.

Styrelsens uppgifter inbegriper fastställande av strategier, affärsplaner, budget, delårsrapporter, årsbokslut samt antagande av policyer

och riktlinjer. Styrelsen ska också följa den ekonomiska utvecklingen, säkerställa kvaliteten på den ekonomiska rapporteringen och internkontrollen samt utvärdera verksamheten mot av styrelsen fastställda mål och organisation och verksamhet. Ordföranden skall i nära samarbete med VD följa upp Bolagets utveckling samt förbereda och leda styrelsemöten. Styrelseordföranden är också ansvarig för att styrelseledamöterna utvärderar sitt arbete varje år och fortlöpande får den information som krävs för att utföra sitt arbete effektivt. Styrelseordföranden företräder Bolaget gentemot dess aktieägare.

### Styrelsens arbete under 2013

Styrelsen för Tribona har under 2013 haft sju styrelsemöten, ett konstituerande och tre extra styrelsemöten. Enligt gällande arbetsordning skall styrelsen sammanträda minst fyra gånger per år utöver det konstituerande. Samtliga styrelsemöten följer en i förväg bestämd agenda.

Nedan visas närvaron för Tribona ABs styrelse- och utskottsmöten. Tidigare moderbolag för koncernen, Tribona ASA, är exkluderad.

I början av året behandlar styrelsen bokslutskommunikén och årsredovisningen samt andra frågor med anledning av årsstämma. Under året fastställs kvartalsrapporter och i slutet av året fastställs budget. Vid varje ordinarie styrelsemöte behandlas frågor av väsentlig betydelse för bolaget som exempelvis strategiska frågor, investeringar, förvärv och försäljning och finansiering.

### Styrelsens utskott och dess arbete

Enligt aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning ska styrelsen i bolag som är noterade på en reglerad marknad ha två utskott; ersättningsutskott och revisionsutskott.

Styrelsen kan dock besluta att utskottens uppgifter kan fullgöras av hela styrelsen. Styrelsen har beslutat att revisionsutskottets arbetsuppgifter enligt lag och enligt Koden ska fullgöras av hela styrelsen samt att ersättningsutskottet skall bestå av styrelseordförande och vice styrelseordförande med styrelseordförande som ordförande. Se vidare i presentation av styrelsemedlemmar.

Ersättningsutskottet ska bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen, följa och utvärdera pågående och under året beslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen samt följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman fattar beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget.

### VD OCH BOLAGSLEDNING

Verkställande direktör utses av styrelsen och ansvarar för ledning och förvaltning av Bolagets löpande verksamhet, i enlighet med styrelsens riktlinjer. Utöver VD består bolagsledningen av CFO och fastighetschef. På bolagsledningens möten diskuteras främst frågor avseende verksamheten. Ledningen har under året haft tio sammanträden.

### ERSÄTTNINGAR OCH INCITAMENTSPROGRAM

Bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Ledande befattningshavare är för närvarande befattningarna VD, CFO och fastighetschef. Styrelsen lämnar till årsstämman förslag på riktlinjer för lön samt andra ersättningar till VD och ledande befattningshavare och årsstämman beslutar om det enligt aktiebolagslagen.

### Ersättningar till ledningen

Kompensationen till bolagsledningen ska bestå av fast lön, rörlig ersättning, pension och övriga förmåner. Fast lön plus rörlig lön utgör tillsammans individens mållön.

Styrelsen gör en noggrann utvärdering av lön och andra ersättningar till VD årligen. Utvärderingen baseras på VDs resultat och arbete med marknadsmässiga förutsättningar. Samtliga beslut om individuell ersättning till Ledningen beslutas i enlighet med av styrelsen beslutad ersättningspolicy.

Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och ska baseras på avgiftsbestämda lösningar.

Avgångsvederlag för en befattningshavare ska kunna utgå med ett belopp motsvarande högst befattningshavarens fasta lön under 12 månader. Summan av den fasta lönen under uppsägningstid och avgångsvederlag ska inte överstiga ett belopp motsvarande befattningshavarens fasta lön för 18 månader. Befattningshavare som upprätthåller post som ledamot eller suppleant i koncernbolags styrelse ska inte erhålla särskild styrelseersättning för detta.

Styrelsen får frångå dessa riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det. Avgångsvederlag utgår idag ej till VD och övriga ledande befattningshavare.

Den verkställande ledningen har, förutom lön, resultatbaserade ersättningar baserat på Bolagets operativa resultat såväl som enskilda målpuppfyllelser. Rörlig ersättning kan högst uppgå till ett belopp motsvarande tre månadslöner per år. Bestämningen av ersättning till ledande befattningshavare beskrivs närmare i noterna till årsredovisningen.

#### Närvaro vid styrelse- och utskottsmöten 2013 Tribona AB

		Styrelse	Ersättningsutskott	Revisionsutskott
<b>Totalt antal möten</b>		<b>11</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Mats-Olof Ljungquist, ordförande		9	1 (ordf.)	1
Rutger Arnult, vice ordförande	fr.o.m. 18 april 2013	6	1	1
Malin Rylander Leijon, ledamot	fr.o.m. årsstämman 2013	6		1
Patrik Essehorn, ledamot	fr.o.m. årsstämman 2013	6		1
Christina Källenfors, ledamot	fr.o.m. årsstämman 2013	6		1
Merete Myhrstad	avgick årsstämma 2013	4		
Camilla Wahl	avgick årsstämma 2013	4		
Pål Hvammen	fr.o.m. 18 april 2013 - avgick årsstämma 2013	2		
Ole Anker-Rasch	avgick 18 april 2013	2		
Carl Arnold Johansen	avgick 18 april 2013	2		

### Incitamentsprogram

Bolagsledningen samt samtliga medarbetare i Tribona har ett långsiktigt incitamentsprogram kopplat till börskursens utveckling. Maximal ersättning per anställd enligt detta incitamentsprogram kan uppgå till sju månadslöner. Avstämningsperiod för detta program är maj-juni 2014.

### Styrelsearvode

Bolagsstämman beslutar om ersättningen till styrelsen, efter lämnat förslag från valberedningen. Ersättningen till styrelsen ska motsvara styrelsens ansvar, den expertis som krävs, tidsåtgång samt komplexiteten av företagets verksamhet.

Ersättningen till styrelsen framgår av not 15 i årsredovisningen.

## RISKHANTERING OCH INTERN KONTROLL

Styrelsen skall säkerställa att Koncernen har en god intern kontroll och system för riskhantering som är lämpliga i förhållande till omfattningen och naturen av Tribonas verksamhet. Den interna kontrollen och systemen är baserade på Koncernens värderingar och policyer.

### Kontrollmiljö

Kontrollmiljö utgör basen för den interna kontrollen gällande den finansiella rapporteringen. Denna har sin utgångspunkt i styrelsens arbetsordning och VD-instruktion. Andra styrande dokument är fullmakter, attesteringsinstruktion, rapporteringsinstruktion, interna policyer och manualer som tillsammans ger tydliga beslutsvägar och befogenheter. Bolagets mest övergripande policyer uppdateras löpande och fastställs av styrelsen en gång per år, andra manualer och liknande dokument uppdateras regelbundet vid exempelvis ändrade redovisningsprinciper och lagstiftning.

### Riskbedömningar och kontrollaktiviteter

Styrelsen genomför årliga och kontinuerliga granskningar av Koncernens väsentligaste riskområden och beskriver huvudpunkterna av dessa bedömningar i årsredovisningen. Syftet är att ha den bästa möjliga kontrollen med hänsyn tagen till marknadsförändringar, räntenivå och andra faktorer som påverkar verksamheten. Den årliga översynen innehåller en sammanfattning av förändringar i tidigare års rapporter i fråga om typ av risker och bolagets förmåga att hantera dessa förändringar. Det verifierar att interna kontrollförfaranden

som syftar till att minska riskerna faktiskt har upprättats och fungerar som avsett.

Kontrollaktiviteter finns även inbyggda i Tribonas processer för redovisning och finansiell rapportering. I detta inkluderas bland annat avstämnings-, attest- och godkännanderutiner och resultatanalys.

Koncernen genomgår förvaltningsrevision och revision av årsbokslut samt vid tredje kvartalet en översiktlig granskning av delårsrapporten. Revisorn avrapporterar årligen sina iakttagelser till styrelsen.

### Information och kommunikation

Bolaget har för att säkerställa att den externa informationsgivningen en informationssäkerhetspolicy och en kommunikationspolicy som följer de regler för informationsgivning som anges i NASDAQ OMX Stockholms Regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning samt de lagar, förordningar, föreskrifter och regler i övrigt som gäller för svenska aktiebolag vars aktier upptagits till handel på en reglerad marknad i Sverige.

Den interna kommunikationen ansvaras av bolagsledningen som skall informera berörda parter om deras ansvar. Kommunikationen sker främst genom möten där relevant information förmedlas till medarbetare.

### Uppföljning

Finansiell uppföljning och analys sker månadsvis från koncern ned till fastighetsnivå. Bolagets ledning utvärderar kontinuerligt de interna kontrollsystemen avseende den finansiella rapporteringen genom egna analyser och ekonomiavdelningens arbete. Rapportering med kommentarer och analyser sker därefter till styrelsen.

### Internrevision

Tribona har en relativt liten organisation med nio anställda där arbetet gällande uppföljning och analys sker i tätt samarbete mellan de olika avdelningarna från koncern- ned till fastighets- och verifikationsnivå. Detta tillsammans med att Bolaget genomgår årliga revisioner gör att det inte anses finnas behov av en internrevisionsfunktion.

## REVISORER

Ernst & Young AB är den valda revisionsbyrån för Tribona. Revisorn presenterar årligen en revisionsplan som täcker de viktigaste funktionerna för att utföra granskningen och har gett styrelsen ett skriftligt meddelande som

bekräftar att kraven på oberoende uppfylls. Revisorn deltar i styrelsemöten som behandlar årsredovisningen och eventuella väsentliga förändringar i Bolagets redovisningsprinciper förutom i samband med andra omständigheter av betydelse för redovisningsuppgifter samt oenighet mellan revisorn och bolagsledningen.

Revisorn presenterar årligen en översyn av Bolagets interna kontrollrutiner för styrelsen, inklusive svagheter och förslag till förbättringar. Styrelsen har ett möte med revisorn minst en gång per år där varken verkställande direktören eller någon annan medlem av koncernledningen är närvarande.

Styrelsen utvärderar löpande om revisorn har en tillfredsställande nivå på sin revision. Revisorn ger en översikt av sin ersättning fördelat på avgift för revisionsarbetet och eventuella arvoden för andra specifika uppdrag, som presenteras vid bolagsstämman och i den årliga rapporten.

## REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN TILL ÅRSSTÄMMAN I TRIBONA AB, ORG.NR 556870-4646

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2013 på sidorna 64-67 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vi har läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Vi anser att en bolagsstyrningsrapport har upprättats, och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Stockholm den 18 mars 2014

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor

## LEDNINGSGRUPP



► PER JOHANSSON  
CEO/VD

Johansson (1960) är VD för Tribona sedan oktober 2013. Johansson är gymnasieekonom. Före Tribona var han regionchef på Klöver AB och satt med i ledningsgruppen. Han har tidigare varit VD för Dagon AB som var ett börsnoterat fastighetsbolag.

*Johansson äger inga aktier i Tribona AB.*



► CHRISTIAN BERGLUND  
FASTIGHETSCHEF/ASSET MANAGER

Berglund (1970) har varit fastighetschef på Tribona sedan september 2007. Berglund är utbildad ingenjör vid Lunds Tekniska Högskola. Före Tribona var han regionchef hos Dalkia FM, ett förvaltningsföretag i fastighetsbranschen. Han har tidigare haft befattningar inom svenska bolag som Skanska och Drott och har en bred erfarenhet inom fastighetsbranschen.

*Berglund äger privat 9 500 aktier i Tribona AB.*



► TOMMY ÅSTRAND  
CFO/EKONOMICHEF

Åstrand (1968) är CFO på Tribona sedan augusti 2011. Åstrand är civilekonom från Lunds Universitet. Före Tribona var han CFO på affärsområdet Värme inom energibolaget E.ON. Åstrand har en bred erfarenhet inom finans efter tio år hos E.ON med olika befattningar som CFO, chef för Back Office, ekonomichef och business controller. Han har även arbetat som revisor hos revisionsbolaget PriceWaterhouseCoopers i fem år.

*Åstrand äger privat 10 000 aktier i Tribona AB.*

## STYRELSEN

Enligt bolagsordningen skall Tribonas styrelse bestå av minimum tre och maximum sju ledamöter. Samtliga ledamöter utgör Revisionsutskott. Ordförande och vice ordförande utgör Ersättningsutskott. För närvarande består styrelsen av följande personer.



► **MATS-OLOF LJUNGQUIST, ORDFÖRANDE**

Ljungquist (1951) styrelseordförande sedan maj 2012 och ordförande i ersättningskommittén. Ljungquist är senior konsult på Omeo Financial Consulting AB. Han har bred erfarenhet av både noterade och icke-noterade bolag som del av ledningsgrupp och styrelsemedlem. Ljungquist har varit ekonomichef för Apoteksbolaget AB och Carnegie Investment Bank AB, samt VD för Aragon AB. Han är styrelsemedlem i ytterligare ett noterat bolag samt i tre privata bolag, och har tidigare varit styrelsemedlem i sju noterade bolag. Ljungquist är civilekonom från Stockholm School of Economics (1975), där han även undervisat under åtta år. Han har även studerat arkitektur vid Kungliga Tekniska Högskolan.

*Ljungquist äger inga aktier i Tribona AB.*

*Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledning. Oberoende i förhållande till bolagets större ägare.*



► **RUTGER ARNHULT, VICE ORDFÖRANDE**

Arnhult (1967) medlem av styrelsen sedan april 2013 och vice ordförande sedan juni 2013. Arnhult är VD i Klöver AB. Arnhult har bred erfarenhet både som styrelseordförande och ledamot i flera fastighetsbolag. Han har även varit VD i Corem Property Group AB.

*Arnhult representerar Klöver ABs 11 451 399 aktier i Tribona AB.*

*Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledning. Beroende i förhållande till bolagets större aktieägare.*



► **PATRIK ESSEHORN, LEDAMOT**

Essehorn (1967) är medlem av styrelsen sedan juni 2013. Essehorn är advokat och delägare på MAQS Law Firm. Han har en bred erfarenhet av bland annat fastighetstransaktioner, kapitalmarknadsfrågor samt börsrätt. Han har uppdrag som styrelseordförande i Corem Property Group AB. Essehorn är Jur.kand.

*Essehorn äger inga aktier i Tribona AB.*

*Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledning. Beroende i förhållande till bolagets större aktieägare.*



► **MALIN RYLANDER LEIJON, LEDAMOT**

Rylander Leijon (1970) är medlem av styrelsen sedan juni 2013. Rylander Leijon är CFO Group på Länsförsäkringar AB. Tidigare erfarenhet som chef för Ekonomi & Control vid Länsförsäkringar Liv och revisor vid SET Revisionsbyrå. Rylander Leijon har studerat förvaltningslinjen med inriktning nationalekonomi vid Uppsala universitet.

*Rylander Leijon äger inga aktier i Tribona AB.*

*Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledning. Oberoende i förhållande till bolagets större ägare.*



► **CHRISTINA KÄLLENFORS, LEDAMOT**

Källenfors (1966) är medlem av styrelsen sedan juni 2013. Källenfors är Senior Legal Counsel i Svenska Cellulosa Aktiebolaget SCA (publ) och har bred erfarenhet av bland annat transaktioner, bank och finans samt börsrelaterade frågor. Källenfors är Jur.kand. (LL.M.)

*Källenfors äger inga aktier i Tribona AB.*

*Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledning. Oberoende i förhållande till bolagets större ägare.*

## FINANSIELL KALENDER

<b>2014-04-22:</b>	Årsstämma 2013
<b>2014-04-22:</b>	Delårsrapport första kvartalet 2014
<b>2014-07-10:</b>	Delårsrapport andra kvartalet 2014
<b>2014-10-16:</b>	Delårsrapport tredje kvartalet 2014





*Tribona är ett fastighetsbolag med säte i Lund, vars affärsidé är att äga, förvalta och utveckla fastigheter med inriktning på lager och logistik i Sverige. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar 22 fastigheter varav 21 i Sverige och en i Danmark. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till ca 711 000 m<sup>2</sup>. Samtliga fastigheter är strategiskt belägna vid logistiska knutpunkter i närheten av de viktiga trafikströmmarna, det vill säga Europavägar och järnvägar, främst i den så kallade nordiska triangeln.*

*Tribona grundades 2006 som Northern Logistic Property (NLP). Bolaget noterades på Oslobörsen 2007. Sedan den 21 maj 2013 finns bolaget på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap.*

# TRIBONA

Emdalavägen 10, 223 69 Lund, Sverige

[www.tribona.se](http://www.tribona.se)

