

Väsentliga händelser januari-mars 2014

- Hyresintäkter uppgick under perioden till 107,3 mkr (125,4)
- Driftnetto uppgick under perioden till 90,1 mkr (111,7)
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 24,6 mkr (58,2)
- Orealiserad värdeförändring på fastigheter under perioden på -145,9 mkr (-9,4)
- Orealiserad värdeförändring räntederivat under perioden på -68,9 mkr (30,5)
- Resultat per aktie uppgick under kvartalet till -3,9 kr (0,9)
- Belåningsgraden uppgick till 64,0% (63,4)
- Ett 10-årigt avtal har tecknats med XL Bygg Stenvalls AB i fastigheten i Umeå om 5 110 m² med inflyttning 2014-04-01
- Styrelsen för Tribona AB har föreslagit att årsstämman den 22 april 2014 ska besluta att genomföra en nyemission av aktier med företrädesrätt för bolagets aktieägare i syfte att skapa förutsättningar för bolaget att nå tidigare kommunicerade tillväxtmål. Vid fullteckning kommer emissionen att tillföra bolaget ca 290 mkr. Bolagets största aktieägare, Klöver AB, har meddelat att man har för avsikt att teckna sin del i emissionen, motsvarande 29,8 procent av den totala emissionslikviden.

Nyckeltal i sammandrag

	2014	2013	2013
mkr, om inget annat anges	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Hyresintäkter	107	125	468
Driftnetto	90	112	410
Förvaltningsresultat	35	45	174
Värdeförändring på fastigheter	-146	-9	-86
Resultat efter skatt	-152	35	94
Kassaflöde löpande verksamhet	25	58	25
Resultat per aktie, kr	-3,9	0,9	2,4

	2014-03-31	2013-03-31	2013-12-31
Direktavkastning	6,9%	7,0%	7,0%
Belåningsgrad fastigheter	64,0%	65,1%	63,4%
Soliditet	31,1%	29,0%	32,9%
Eget kapital per aktie, kr	45,9	48,6	49,9
Ekonomisk uthyrningsgrad	90,7%	97,7%	91,4%

Kommentar från VD

”Fokus på kundrelationer och tillväxt”

Jag har nu varit VD för bolaget i drygt sex månader och ser tillbaka på sex intensiva och givande månader. Vi har lyckats med ett antal bra uthyrningar, projekt-startar och förvärv vilket ger en bra grund för vårt fortsatta arbete under året. Förra året var ett händelserikt år med många strategiskt viktiga aktiviteter som jag bl.a. nämnde i samband med senaste bokslutskommunikén. Starten av 2014 har börjat med samma höga intensitet med fokus på våra kunder, uthyrning och tillväxt.

Vi ser att marknaden för närvarande har mycket att erbjuda, både när det gäller förvärv, utveckling av befintligt fastighetsbestånd och nybyggnadsprojekt, varav förslaget till årsstämman att genomföra en nyemission om ca 290 mkr är en viktig åtgärd. Emissionen är en viktig förutsättning för att kunna genomföra vår tillväxtstrategi som innebär att vi ska öka fastighetsvärdet från dagens ca 6 miljarder kronor till 10-12 miljarder kronor på lång sikt.

Vi ser ett fortsatt ökat behov och intresse för bra logistikytor vilket kommer gynna vårt mål med stabila och bra uthyrningsnivåer.

Det är med stor glädje jag konstaterar vår uthyrning i Umeå på ca 5 100 kvm till XL Bygg. Det är ett första viktigt steg i utvecklingen av den fastigheten som blev mer eller mindre tom efter att ICA lämnade sista september 2013.

Vi har under kvartalet förstärkt vår organisation i syfte att öka våra insatser avseende energi och miljöarbetet, men även för att internt kunna hantera större projektvolymerna.

Kvartalets förvaltningsresultat blev i linje med våra förväntningar, både vad gäller kostnader och intäkter. I jämförelsen med föregående år skall man ta hänsyn till att den vid denna tidpunkt näst största fastigheten utifrån hyresvärde och driftnetto såldes i augusti 2013.

Under perioden har negativa värdejusteringar av fastigheter skett, vilket till viss del är kopplat till vakanta ytor samt kommande kända avflyttningar. Uthyrningsprocesserna tar längre tid än tidigare bedömt, men vi är samtidigt optimistiska till att kunna presentera nya uthyrningar inom kort.

Vår absoluta ambition är att vara den ledande aktören inom logistikfastigheter vilket kommer kräva fortsatt utveckling och hårt arbete. En viktig faktor i denna ambition är en kompetent och motiverad organisation som är beredd att göra det lilla extra. Något jag absolut känner att vi har och känner mig trygg med.

Vi har högt ställda förväntningar på de kommande kvartalen både när det gäller utvecklingen av befintligt bestånd, ökad uthyrningsgrad och att vi kan ta nästa steg i vår tillväxtresa.

Avslutningsvis så kommer våra ansträngningar att utveckla våra kundrelationer att fortsätta. Det är en av våra absolut viktigaste framgångsfaktorer.



Per Johansson, VD för Tribona

Detta är Tribona

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 m². 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.

Vision

Ledande på logistikfastigheter med en attraktiv totalekonomi för våra hyresgäster.

Mission

Att i nära samarbete med våra hyresgäster leverera värde och skapa långsiktiga förutsättningar för dem att bedriva effektiv lager- och logistikverksamhet i våra fastigheter. Vi ska också erbjuda en utvecklande arbetsmiljö för våra medarbetare och sträva mot att bedriva vår verksamhet med stor hänsyn till miljön.

Investeringsstrategi

- Prioritera investeringar av tidsenliga fastigheter i södra Sverige
- Utveckla befintlig fastighetsportfölj
- Fokusera på nybyggnadsprojekt
- Sälja vid strategisk tidpunkt

Förvaltningsstrategi

- Utnyttja synergier genom en fastighetsportfölj om minst 10-12 mdkr på lång sikt
- Fokusera på långa hyresavtal
- Stort kundfokus med egna kompetenta och engagerade medarbetare

Värdeskapande faktorer

- Stabil omsättning och kassaflöde från hyresintäkter som drivs av en attraktiv hyresstruktur med solida hyresgäster med KPI-justerade hyror.
- Ökad omsättning genom värdeskapande investeringar i den existerande portföljen samt utveckling av portföljen

Verksamhetens utveckling

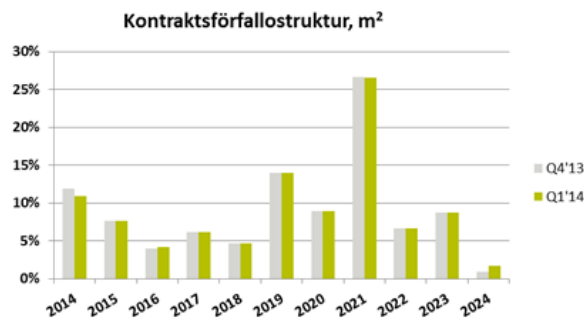
Uthyrning och fastighetsutveckling

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90,7 procent (91,4) vid periodens slut. Hyresvärdet för de utgående vakanta ytorna per den 31 mars uppgår till cirka 39,6 mkr (37,0) per år.

Utvecklingen av fastigheterna fortsätter och ombyggnadsprojekt för parkeringsytor och kontor i Partille fortlöper enligt plan. I Årsta, Stockholm har ombyggnadsprojekt avseende lager och kontor påbörjats, likaså investeringsprojekt med nya lasthus och portar i den nyligen förvärvade fastigheten i Växjö.

Utöver detta har ett mindre antal hyresavtal tecknats om drygt 1 000 m².

Det intensiva uthyrningsarbetet med den större vakansen i Umeå har under perioden resulterat i ett 10-årigt avtal om 5 110 m² med XL Bygg Stenvalls AB. Inflyttning sker 2014-04-01.



Den genomsnittliga återstående löptiden på befintliga hyreskontrakt är 6,1 år (6,2) vid periodens utgång.

Vakansförändringar exkl. nybyggnadsprojekt, m ²	2014-03-31	2013-12-31	2013-03-31	2012-03-31
Ingående balans vakans vid årets början	85 465	29 695	29 695	22 917
Utflyttning	29 293	181 940	50 351	33 399
Inflyttning	-24 811	-126 170	-53 323	-23 477
Utgående balans vakans	89 947	85 465	26 723	32 839
Uppsagda ytor ej utflyttat	50 761	79 510	151 038	72 194
Uthyrda ytor ej inflyttat	-5 621	-23 875	-68 286	-26 355
Justerad utgående balans vakans	135 087	141 100	109 475	78 678

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till mars 2014. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång respektive utgången av föregående år.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick -152,4 mkr (35,1) motsvarande -3,9 kr per aktie (0,9).

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 107,3 mkr (125,4) inklusive utdebiterade mediakostnader och fastighetsskatt. De lägre hyresintäkterna jämfört med föregående år beror främst på försäljning av fastigheten Kolven som frånträdde den 15 augusti och ökad vakans i Växjö och Umeå. Dock har förvärv av fastigheter med tillträde i december 2013 påverkat positivt.

Underhålls- och fastighetskostnader

Under perioden uppgick de fastighetsrelaterade kostnaderna, inklusive fastighetsskatt och planerat underhåll till 17,2 mkr (13,6). Den ökade kostnaden är framförallt relaterad till mediakostnader för vakanta ytor.

Driftsnetto

Periodens driftsnetto uppgick till 90,1 mkr (111,7).

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna uppgick under perioden till 6,2 mkr (9,5). De lägre kostnaderna under perioden är framförallt relaterade till engångskostnader som uppstod i samband med börsbytet 2013, samt lägre ersättning till VD och styrelse 2014.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -49,3 mkr (-57,8). Det lägre finansnettot beror till stor del på väsentligt lägre belåning efter refinansieringen i februari 2013 samt att föregående period påverkades av engångskostnader på ca 10 mkr kopplat till förtida lösen av lån. Dessa positiva

effekter har motverkats av högre marginal på de i februari 2013 ingångna låneavtalen.

I perioden har aktiverade låneomkostnader påverkat med -2,2 mkr.

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 34,6 mkr (44,5).

Värdeförändringar

Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -145,9 mkr (-9,4) vilket motsvarar ca 2,5 %.

De negativa värdejusteringarna av fastigheter är till viss del kopplat till nuvarande vakanta ytor samt kommande kända avflyttningar på grund av att uthyrningsprocesserna tar längre tid än tidigare bedömt. Värdeförändring har även skett som ett resultat av marknadsjustering av externa värderare.

Periodens orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -68,9 mkr (30,5). Detta hänför sig till en nedgång i de långa marknadsräntorna. För att anpassa oss efter hur andra företag i branschen redovisar sina räntederivat redovisar Tribona numera tidigare hedgekvalificerade derivat direkt i resultaträkningen. Effekten av denna förändring har i perioden blivit att tidigare säkringsredovisade derivat har återförts till resultaträkningen och påverkats orealiserade värdeförändringar med -1,3 mkr efter skatt.

Skatt

Periodens skatt uppgick till 27,8 mkr (-13,2).

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

mkr	2014	2013	2013
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Hysesintäkter	107	125	468
Underhålls- & fastighetskostnader	-17	-14	-58
Driftnetto	90	112	410
Administrativa kostnader och avskrivningar	-6	-9	-32
Resultat före finansnetto	84	102	377
Finansnetto	-49	-58	-220
Realiserad omräkningsdifferens	0	0	16
Förvaltningsresultat	35	45	174
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-146	-9	-86
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	1
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-69	30	66
Realiserade värdeförändringar räntederivat	0	-17	-2
Resultat före skatt	-180	48	152
Skatt	28	-13	-58
Resultat efter skatt	-152	35	94
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier '000	38 926	38 926	38 926
Resultat per aktie (kr)	-3,9	0,9	2,4

KONCERNENS TOTALRESULTAT

mkr	2014	2013	2013
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Resultat efter skatt	-152	35	94
Övrigt totalresultat			
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:			
Räntederivat, netto efter skatt	-	23	59
Omräkningsdifferens	-3	-7	-3
Räntederivat, netto efter skatt, återförd i resultaträkning	1	-	-
Omräkningsdifferens återförd i resultaträkning	-	-	-16
Justering föregående års resultat	-2	-	-
Summa poster som senare kan återföras i resultaträkningen	-4	16	40
Övrigt totalresultat för perioden	-4	16	40
Totalresultat för perioden	-156	51	134

TILLGÅNGAR OCH FINANSIERING

Fastighetsbeståndet

Tribonas fastighetsbestånd bestod den 31 mars 2014 av totalt 22 fastigheter, med en total uthyrningsbar yta om 710 878 m² och ett marknadsvärde på 5 452,0 mkr (5 574,3) inklusive pågående investeringar.

Fastighetsbeståndet värderas kvartalsvis av externa värderare.

Investeringar

Investeringar under perioden hänför sig främst till projekt i Växjö, Partille och Stockholm.

Eget kapital

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 1 785,1 mkr (1 941,4). Eget kapital per aktie uppgick till 45,9 kr (49,9). Periodens resultat, har påverkat det egna kapitalet negativt med 152,4 mkr (positivt 93,8) samt med 1,3 mkr i återföring av del av tidigare säkringsredovisade derivat efter avdrag för skatt. Ackumulerat eget kapital har totalt påverkats av negativa värden avseende orealiserade derivat efter skatt med 118,5 mkr.

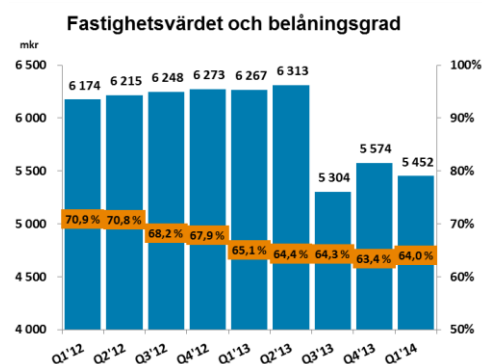
Soliditeten uppgick till 31,1 procent (32,9) vid periodens utgång.

Lånefinansiering

Genomsnittlig förfallotid för Tribonas totala låneportfölj var 2,2 år (2,4) vid utgången av perioden.

Räntebärande skulder, exkl. aktiverade lånekostnader, uppgick till 3 491,6 mkr (3 532,4).

Belåningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 64,0 procent (63,4).



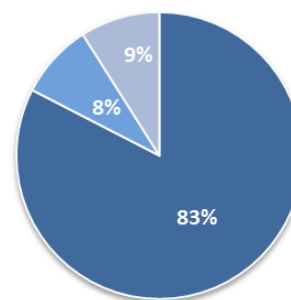
Tribona bedömer att det inte finns någon väsentlig skillnad mellan verkligt värde och bokfört värde på lån.

Aktiverade lånekostnader vid periodens utgång uppgick till 20,0 mkr och består av sedvanliga kostnader i samband med refinansiering. Dessa lånekostnader skrivs av över respektive låns löptid.

Räntesäkring

Vid periodens slut uppgick de sammanlagda aktiva räntesäkringsavtalen till 2 882,6 mkr, motsvarande 82,6 procent (81,6) av räntebärande skuld. Dessa har en genomsnittlig förfallotid på 6,1 år (6,3). Snitträntan för säkringsavtalen vid samma tidpunkt var 3,03 procent exkl. lånemarginaler.

Vid periodens utgång fanns, utöver dessa aktiva räntesäkringsavtal, tre räntetak på sammanlagt 295 mkr som löper till januari 2018 med 2,0 procent. Med räntetak inkluderat uppgick säkringsnivån till 91,0 procent vid periodens utgång.



■ Säkrade lån ■ Lån med räntetak ■ Icke-säkrade lån

Likvida medel

Vid periodens slut uppgick likvida medel till 234,4 mkr (269,2). Likvida medel har påverkats framförallt av investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

Tribona hade per 31 mars 2014 utnyttjade checkräkningskrediter på 55 mkr.

Översikten nedan är en ögonblicksbild per respektive rapporteringstillfälle.

Översikt av lån och säkring (*)	2014-03-31	2013-12-31	2013-03-31	2012-03-31
Räntebärande skulder och säkring				
Summa lån	3 492	3 532	4 083	4 383
Rörlig ränta	609	650	1 200	1 219
varav räntetak 2%	295	298	946	
Räntesäkringsavtal	2 883	2 883	2 883	3 164
Andel lån säkrat eller fast ränta (%)	82,6%	81,6%	70,6%	72,2%
Andel lån säkrat eller fast ränta inkl räntetak (%)	91,0%	90,0%	93,8%	72,2%
Genomsnittlig ränta och marginal				
Genomsnittlig rörlig ränta	0,90%	1,10%	1,13%	2,51%
Genomsnittlig ränta räntederivat	3,03%	3,03%	3,03%	3,50%
Genomsnittlig ränta	2,66%	2,67%	2,47%	3,23%
Genomsnittlig marginal	2,73%	2,73%	2,72%	1,02%
Summa ränta och marginal	5,38%	5,40%	5,19%	4,25%
Genomsnittlig kvarstående löptid (år)				
Lån	2,2	2,4	3,3	1,5
Räntederivat	6,1	6,3	7,1	5,2
Likvid effekt av 25 punkter ökning i ränta (mkr)	-1,5	-1,6	-3,0	-3,0
Likvid effekt av 25 punkter ökning i marginal (mkr)	-8,7	-8,8	-10,2	-11,0

(*) Exkl. kontrakt med forward start

KONCERNENS BALANSRÄKNING

mkr	2014-03-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter inkl. pågående projekt	5 452	5 574
Materiella anläggningstillgångar	0	0
Räntederivat	2	5
Uppskjuten skattefordran	41	28
Summa anläggningstillgångar	5 496	5 607
Omsättningstillgångar		
Övriga tillgångar	18	20
Likvida medel ¹⁾	234	269
Summa omsättningstillgångar	253	290
Summa tillgångar	5 748	5 897
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa eget kapital	1 785	1 941
Långfristiga räntebärande skulder	3 404	3 438
Deposition från hyresgäster	17	16
Räntederivat	151	87
Uppskjuten skatteskuld	141	153
Summa långfristiga skulder	3 714	3 693
Kortfristiga räntebärande skulder	67	74
Leverantörsskulder och andra kortfristiga skulder	180	186
Räntederivat	2	3
Summa kortfristiga skulder	249	262
Summa eget kapital och skulder	5 748	5 897

¹⁾ Disponibla likvida medel inkl. outnyttjade krediter uppgick per den 31 mars 2014 till 289 mkr

KONCERNENS REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

mkr, utom antal aktier	Antal aktier	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Intjänade vinstmedel	Totalt eget kapital
Eget kapital 1 januari 2013	38 925 641	45	1 589	-54	258	1 838
Årets resultat					94	94
Övrigt totalresultat		-	-	40	-	40
Årets totalresultat		0	0	40	94	134
Transaktioner med ägare						
Nyemission		0	-	-		0
Nedströmsfusion med moderbolag		-44	-	-	44	-
Utdelning 2013		-	-	-	-31	-31
Eget kapital 31 december 2013	38 925 641	1	1 589	-14	366	1 941
Periodens resultat					-152	-152
Övrigt totalresultat		-	-	-1	-2	-4
Periodens totalresultat		0	0	-1	-155	-156
Transaktioner med ägare						
Eget kapital 31 mars 2014	38 925 641	1	1 589	-15	211	1 785

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapitalet uppgick i kvartalet till 24,6 mkr (58,2). Det lägre kassaflödet hänför sig till lägre driftsnetto på grund av försäljning av fastigheten Kolven i slutet av 2013 samt avflyttningar i Växjö och Umeå. Detta kompenseras delvis av förvärv av tre fastigheter med tillträde i december 2013. Även betald inkomstskatt har i perioden påverkat negativt.

Investeringsaktiviteter har netto påverkat periodens kassaflöde med -23,1 mkr (-13,8) vilket avser investeringar

i befintliga fastigheter i främst Partille, Växjö och Stockholm.

Kassaflödet från finansieringsaktiviteter under kvartalet motsvarar nettoutbetalningar om 40,8 mkr (224,7) där totala beloppet avser amorteringar på befintliga lån.

Behållningen av likvida medel, exklusive outnyttjad checkräkningskredit, uppgick till 234,4 mkr (162,4) vid utgången av perioden.

KASSAFLÖDEANALYS

mkr	2014	2013	2013
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Driftsnetto	90	111	410
Central administration	-6	-9	-32
Betalt finansnetto	-42	-44	-205
Betald inkomstskatt	-17	0	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	25	58	169
Förändring rörelsefordringar	2	-22	-8
Förändring rörelsekulder	2	4	-38
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29	40	124
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	0	0	-288
Investeringar i befintliga fastigheter	-23	-14	-65
Försäljning av fastigheter	0	0	907
Ökning av övriga anläggningstillgångar	0	0	0
Erhållna räntor	0	0	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-23	-14	556
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	0	4049	4187
Amorterade lån	-41	-4256	-4964
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella fordringar	0	-17	-2
Emission av aktier (netto)	0	0	0
Utdelning till aktieägare	0	0	-31
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-41	-225	-810
Periodens kassaflöde	-35	-198	-130
Likvida medel vid periodens ingång	269	369	369
Kursdifferens i likvida medel	0	-8	-10
Likvida medel i bolag som har förvärvats/avyttrats	0	0	40
Likvida medel vid periodens utgång	234	162	269

Tribona aktien

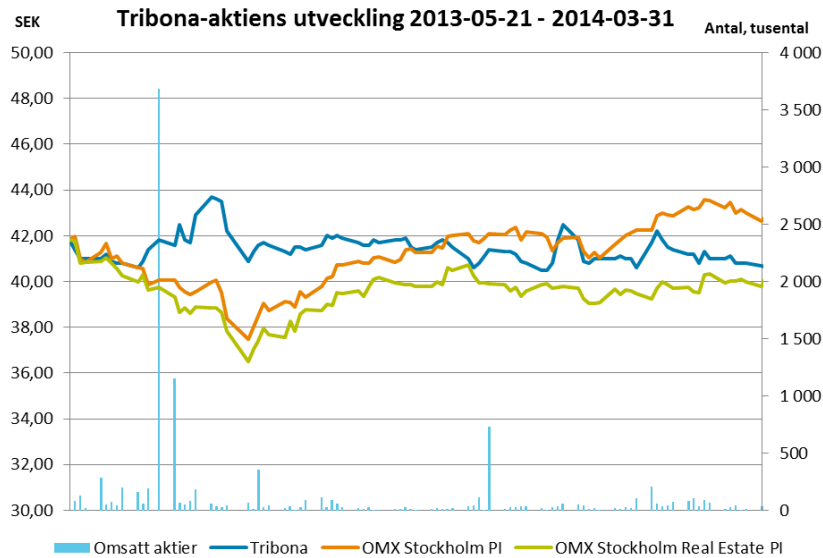
Tribona är sedan 21 maj 2013 noterat på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap.

Det totala antalet aktier var vid periodens utgång 38 925 641 aktier.

Per 31 mars uppgick börsvärdet till ca 1,5 mdkr vilket kan jämföras med ca 1,3 mdkr vid motsvarande tid

föregående år. Under perioden har aktiekursen förändrats från 39,30 till 39,10 vilket motsvarar en nedgång på 0,5 procent.

Eget kapital per aktie uppgick den 31 mars till 45,9 kr.



TRIBONA AB:S 10 STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 MARS 2014

Namn	Land	Antal aktier	% andel
1 KLÖVERN AB	SE	11 614 399	29,84%
2 LÄNSFÖRSÄKRINGAR FOND FÖRVALTNING AB	SE	3 617 371	9,29%
3 JP MORGAN BANK	GB	3 240 608	8,33%
4 SKAGEN VEKST VERDIPAPIRFONDET	NO	2 728 689	7,01%
5 NORDEA INVESTMENT FUNDS	SE	2 504 020	6,43%
6 ILMARINEN MUTUAL PEN BNY MELLON	FIN	900 000	2,31%
7 SWEDBANK ROBUR FONDER	SE	807 000	2,07%
8 ANDRA AP-FONDEN	SE	577 926	1,48%
9 RIKSBANKENS JUBILEUMSFOND	SE	450 000	1,16%
10 SPAREBANK 1 MARKETS AS	NO	400 294	1,03%
10 största		26 840 307	68,95%
VPS KUNDER, DNB BANK*		5 959 105	15,31%
Övriga		6 126 229	15,74%
Summa		38 925 641	100%

Antal aktieägare uppgår till 1 820 per 31 mars 2014

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

KONCERNENS NYCKELTAL

	2014	2013	2013
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
FINANSIELLA			
Avkastning på eget kapital ²⁾	-5,6%	9,4 %	4,8 %
Gsn EK avkastning före skatt och värdejustering ²⁾	8,8%	12,4 %	9,0 %
Gsn EK avkastning före skatt efter värdejustering ²⁾	-4,3%	11,1 %	7,8 %
Soliditet	31,1%	29,0 %	32,9 %
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,2	1,9
Belåningsgrad fastigheter ¹⁾	64,0%	65,1 %	63,4 %
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	2,2	1,8
AKTIERELATERADE			
Resultat per aktie, kr	-3,9	0,9	2,4
Resultat före skatt per aktie, kr	-4,6	1,3	3,9
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,9	1,2	4,5
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av RK per aktie, kr	0,6	5,8	4,3
Eget kapital per aktie, kr	45,9	48,6	49,9
Börskurs per aktie, kr	39,1	33,4	39,3
Antal aktier vid periodens slut, tusental	38 926	38 926	38 926
Genomsnittligt antal aktier, tusental	38 926	38 926	38 926
FASTIGHETSRELATERADE			
Antal fastigheter	22	20	22
Marknadsvärde fastigheter, mkr ¹⁾	5 452	6 267	5 574
Direktavkastning, % - alla fastigheter ²⁾	6,9%	7,0%	7,0%
Uthyrbar yta, m ²	710 878	734 315	710 878
Hysesintäkter, SEK per gsn m ² ²⁾	625,6	681,5	645,1
Driftsöverskott, SEK per gsn m ² ²⁾	539,8	609,2	564,9
Överskottsgrad	84,0%	89,1 %	87,6%
Återstående löptid, år	6,1	6,0	6,2
Ekonomisk uthyrningsgrad	90,7%	97,7 %	91,4%
Ytmässig uthyrningsgrad	87,3%	96,4 %	88,0 %

1) Inkl. pågående projekt

2) Baseras på rullande 12-månaders resultat

Moderbolaget

Koncernens moderbolag, Tribona AB, genomgick i maj 2013 en nedströmsfusion med det tidigare moderbolaget Tribona ASA.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

mkr	2014	2013	2013
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Intäkter från dotterbolag	1	0	0
Administrativa kostnader och avskrivningar	-2	0	-9
Resultat före finansnetto (EBIT)	-1	0	30
Finansnetto	11	0	86
Resultat försäljning dotterbolag	0	0	40
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	9	0	156
Koncernbidrag	0	0	-17
Avsättning till periodiseringsfond	0	0	-5
Resultat före skatt	9	0	133
Skatt	-2	0	-13
Periodens resultat	7	0	120

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

mkr	2014-03-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Andelar i dotterbolag	480	480
Långfristig fordran på dotterbolag	1 353	1 353
Summa anläggningstillgångar	1 833	1 833
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar och övriga fordringar	16	0
Kortfristig fordran på dotterbolag	32	4
Likvida medel	4	37
Summa omsättningstillgångar	51	41
Summa tillgångar	1 884	1 874
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa eget kapital	1 625	1 616
Summa obeskattade reserver	5	5
Summa långfristiga skulder	150	150
Leverantörsskulder och andra kortfristiga skulder	16	17
Skulder till dotterbolag	89	87
Summa kortfristiga skulder	104	104
Summa eget kapital och skulder	1 884	1 874

Riskhantering

Tribona arbetar kontinuerligt med att identifiera, utvärdera och hantera risker i bolagets affärsenheter och affärsprocesser. För ytterligare information om Tribonas risker, riskexponering och riskhantering hänvisas till Tribonas årsredovisning och www.tribona.se

Redovisningsprinciper

Rapporterande enhet

Tribona AB ("Tribona" eller "Bolaget") är ett bolag hemmahörande i Sverige. Delårsrapporten för första kvartalet 2014 omfattar bolaget med dotterbolag ("Koncernen"). Koncernens årsredovisning för 2013 är tillgänglig på Bolagets kontor på Emdalavägen 10, 223 69 Lund, Sverige, eller på bolagets hemsida www.tribona.se

Förklaring av redovisningsprinciper

Delårsrapporten har, för koncernen, upprättats i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt årsredovisningslagen. Delårsrapporten inkluderar inte all information som krävs vid en komplett årsredovisning och bör läsas tillsammans med Koncernens årsredovisning 2013.

Väsentliga redovisningsprinciper och antaganden

Redovisningsprinciperna som är använda vid utarbetandet av Delårsrapporten är de samma som är använda vid utarbetandet av Koncernens årsredovisning för 2013. Standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som har ikraftträdande från och med årsredovisningen 2013 har inte haft någon väsentlig inverkan på Koncernens redovisning.

Poster värderade till verkligt värde

Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som företagsledningen lägger till grund. För att minska risken för felaktiga värderingar har Koncernen därför haft som princip att låta externa värderingsmän marknadsvärdera samtliga fastigheter enligt verkligt värde-metoden varje kvartal. Värdering av förvaltningsfastigheter är i enlighet med IFRS 13 nivå 3.

Tribona har derivatinstrument bokförda till verkligt värde om -151,9 mkr, vilka ligger i nivå 2 enligt IFRS 13. Det finns inga i nivå 1 och 3 och har heller inte varit några omklassificeringar. Avtal som möjliggör nettning av förpliktelser mot samma motpart finns.

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

På grund av anpassning efter hur andra företag i branschen redovisar sina räntederivat tillämpar Tribona från den 1 januari 2014 inte längre säkringsredovisning av derivat. Tidigare säkringsredovisade derivat återförs via övrigt totalresultat till resultaträkningen, periodiserat över återstående löptid på de aktuella derivaten.

Både förvaltningsfastigheter och derivatinstrument är värderade till verkligt värde. På grund av korta löptider bedöms övriga finansiella tillgångar och skulders verkliga värde i allt väsentligt överensstamma med anskaffningsvärde.

Lund, 22 april 2014

Styrelsen Tribona AB (publ)

Definitioner

Hyresintäkter: Hyresintäkter inkluderar utdebiterad fastighetskostnad och fastighetskostnader

Hyresintäkter, SEK per gsn m²: Rullande 12-månaders hyresintäkter dividerat med genomsnittligt yta för perioden

Driftsöverskott, SEK per gsn m²: Rullande 12-månaders driftsnetto dividerat med genomsnittligt yta för perioden

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: 12-månaders driftsnetto i förhållande till fastigheternas genomsnittliga marknadsvärde exkl. pågående projekt

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.

Finansiell kalender

Delårsrapport andra kvartalet 2014

10 juli 2014

Delårsrapport tredje kvartalet 2014

16 oktober 2014

För ytterligare information

Per Johansson, VD/CEO
per.johansson@tribona.se
telefon +46 70-817 13 63

Tommy Åstrand, CFO
tommy.astrand@tribona.se
telefon +46 70-545 59 97

TRIBONA

Tribona AB (publ)
Emdalavägen 10, SE-223 69 Lund.
www.tribona.se