

## Väsentliga händelser januari-juni 2014

- Hyresintäkter uppgick under perioden till 214,8 mkr (248,1)
- Driftsnettot uppgick under perioden till 179,8 mkr (219,9)
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 55,6 mkr (106,9)
- Orealiserad värdeförändring på fastigheter under perioden på -149,0 mkr (4,1)
- Orealiserad värdeförändring räntederivat under perioden på -140,4 mkr (74,4)
- Resultat per aktie uppgick under perioden till -4,7 kr (5,2)
- Belåningsgraden uppgick till 63,5% (63,4)
- Ett 10-årigt avtal har tecknats med XL Bygg Stenvalls AB i fastigheten i Umeå om 5 110 m<sup>2</sup> med inflyttning 1 april 2014
- Förlängt befintliga hyresavtal med ICA om 137 484 kvm med ett år i fastigheten Saltängen 2, Västerås till och med 30 september 2022 och fastigheten Planeraren 2, Borlänge till och med 31 mars 2021
- Nyemissionen i maj fullteknades och gav en emissionslikvid på ca 292 mkr före emissionskostnader
- Två fullt uthyrda logistikfastigheter har förvärvats i Kungälv och Trelleborg med en yta på 23 090 kvm resp. 8 700 kvm.

## Händelser efter periodens utgång

- Tribona har förvärvat tre lagerfastigheter belägna i Malmö med en total uthyrningsbar yta på 10 094 kvm. Tillträde sker den 25 augusti.

## Nyckeltal i sammandrag

	2014	2013	2014	2013	2013
mkr, om inget annat anges	april-juni	april-juni	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Hyresintäkter	108	123	215	248	468
Driftsnetto	90	108	180	220	410
Förvaltningsresultat	33	35	67	81	174
Värdeförändring på fastigheter	-3	14	-149	5	-86
Resultat efter skatt	-33	72	-185	126	96
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	31	49	56	107	169
Resultat per aktie, kr	-0,8	1,8	-4,7	5,2	5,2

	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
Direktavkastning <sup>1)</sup>	6,7%	7,0%	7,0%
Belåningsgrad fastigheter	63,5%	64,4%	63,4%
Soliditet	33,6%	30,3%	32,9%
Eget kapital per aktie, kr	41,7	50,7	49,9
Ekonomisk uthyrningsgrad	91,6%	96,5%	91,4%

1) Baseras på rullande 12-månaders resultat

# Kommentar från VD

## ”Händelserikt med förvärv och stora uthyrningar”

### *Förvärv*

Vi har under kvartalet avtalat om förvärv för ytterligare två logistikfastigheter belägna i Kungälv respektive Trelleborg som passar väl in i vår existerande portfölj.

Vi är nöjda med att få till även dessa förvärv off market som är ett resultat av ett intensivt arbete och är möjligt tack vare våra goda kontakter, snabba beslutsprocesser och starka likviditet. Avkastningen för dessa förvärv överstiger genomsnittet i vår fastighetsportfölj. Vi ser goda möjligheter att kunna presentera fler liknande förvärv framöver.

### *Nyemission*

Den under kvartalet genomförda nyemissionen omfattande ca 292 mkr visade på ett stort intresse för bolaget och övertecknades med drygt 20 procent. Genom emissionen har vi stärkt vår kassa och har nu möjlighet att ta ytterligare steg på vår långsiktiga tillväxtresa.

### *Resultat och ekonomisk utveckling*

Resultatet för första halvåret 2014 är enligt förväntan med ett förvaltningsresultat för det första halvåret på cirka 67 mkr.

### *Förvaltning och uthyrning*

Tribona upplever en fortsatt stark efterfrågan på bra logistikfastigheter. Under första halvåret har vi hyrt ut ca 12 000 kvm av vakanta och uppsagda ytor.

Tidigare under året tecknades ett 10-årigt hyresavtal med XL Bygg i Umeå om drygt 5 000 kvm med inflyttning 1 april 2014.

Vår ekonomiska uthyrningsgrad har efter kvartalets utgång, som ett resultat av våra uthyrningar, förbättrats från 91,4 i slutet av 2013 till 91,6 procent. Vår målsättning är att komma upp i tidigare höga nivåer på 94-95 procent.

Förutom dessa nya uthyrningar har förlängningar om ca 137 000 kvm skett i Västerås och Borlänge.

### *Utveckling av kundkontakter*

Som jag nämnt i tidigare VD-ord har jag ägnat mycket tid åt att ytterligare utveckla våra kundrelationer. Jag ser det som en viktig framgångsfaktor i vår verksamhet att vara nära våra kunder. Det skapar möjligheter till mervärde för

båda parter. Det är mycket tack vare våra goda kundrelationer och omfattande logistiknätverk som vi får möjligheter att jobba exklusivt med förvärv samtidigt som vi fångar upp kundernas behov och önskemål. Detta leder till förlängningar av befintliga hyresavtal och nya affärsmöjligheter avseende uthyrning och förvärv. Exempel på detta är våra nyligen förvärvade fastigheter i Växjö och Värnamo samt nyuthyrningarna med Menigo i Karlstad och förlängningarna med ICA i Västerås och Borlänge.

### *Positiv marknadssyn*

Vi upplever idag en god efterfrågan på logistikfastigheter i bra lägen. Under det senaste året har hyresnivåerna för A-lägen i storstadsregionerna ökat. Direktavkastningskravet har under de senaste åren minskat något för dessa fastigheter vilket ökat deras marknadsvärde. Marknaden drivs bland annat av den ökade e-handeln. Det finns en tydlig trend som visar att postens brevhandling minskar medan hanteringen av paket ökar vilket är gynnsamt för vår marknad. Den successivt förbättrade konjunkturen bidrar också till en starkare marknad.

Mot bakgrund av det positiva marknadsläget och våra tillväxtambitioner kommer vi under det andra halvåret att fokusera på ytterligare förvärv och uthyrning av våra vakanta ytor.



*Per Johansson, VD för Tribona  
Lund, 10 juli 2014*

## **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 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.

# Verksamhetens utveckling

Nyckeltalen samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång respektive utgången av föregående år

## Uthyrning och fastighetsutveckling

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91,6 procent (91,4) vid periodens slut. Hyresvärdet för de utgående vakanta ytorna per den 30 juni uppgår till cirka 36,1 mkr (37,0) per år.

Investeringsprojekten i fastigheterna fortsätter enligt plan. Ombyggnadsprojektet för parkeringsytor och kontor i Partille och ombyggnadsprojektet i Årsta, Stockholm avseende lager och kontor är i sina slutskeden. Investeringsprojektet med nya lasthus och portar i den nyligen förvärvade fastigheten i Växjö beräknas vara klart senare under året.

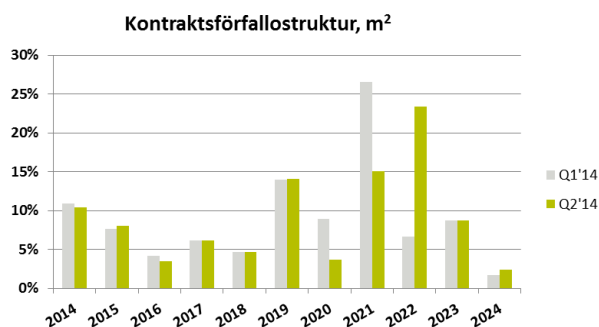
Det intensiva uthyrningsarbetet med den större vakansen i Umeå har under perioden resulterat i ett 10-årigt avtal om 5 110 m<sup>2</sup> med XL Bygg Stenvalls AB. Inflyttning skedde 1 april 2014.

I fastigheten i Karlstad har Tribona förlängt befintligt hyresavtal med Beves med 8 år omfattande 4 438 kvm. I Karlstad har även ett femårigt avtal tecknats med Menigo på ca 1 000 kvm.

Tribona har under perioden förlängt befintliga

hyresavtal med ett år med ICA avseende fastigheten Saltängen 2 i Västerås till och med 30 september 2022 och avseende fastigheten Planeraren 2 i Borlänge till och med 31 mars 2021. Totalt omfattar förlängningarna 137 484 kvm.

Den genomsnittliga återstående löptiden på befintliga hyreskontrakt är 6,3 år (6,2) vid periodens utgång.



Vakansförändringar exkl. nybyggnadsprojekt, m <sup>2</sup>	2014-06-30	2014-03-31	2013-06-30	2012-06-30
<b>Ingående balans vakans vid årets början</b>	<b>85 465</b>	<b>85 465</b>	<b>29 695</b>	<b>22 917</b>
Utflyttning	29 629	29 293	84 611	35 614
Inflyttning	-32 190	-24 811	-73 513	-26 775
<b>Utgående balans vakans</b>	<b>82 905</b>	<b>89 947</b>	<b>40 793</b>	<b>31 756</b>
Uppsagda ytor ej utflyttat	62 706	50 761	116 778	77 239
Uthyrda ytor ej inflyttat	-1 004	-5 621	-55 676	-29 480
<b>Justerad utgående balans vakans</b>	<b>144 607</b>	<b>135 087</b>	<b>101 895</b>	<b>79 515</b>

# Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till juni 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 -184,9 mkr (126,1) motsvarande -4,7 kr per aktie (5,2).

## Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 214,8 mkr (248,1) 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 första halvåret positivt.

## Underhålls- och fastighetskostnader

Under perioden uppgick de fastighetsrelaterade kostnaderna, inklusive fastighetsskatt och planerat underhåll till 35,0 mkr (28,2). Den ökade kostnaden är framförallt relaterad till mediakostnader för vakanta ytor.

## Driftsnetto

Periodens driftsnetto uppgick till 179,8 mkr (219,9).

## Administrationskostnader

Administrationskostnaderna uppgick under perioden till 13,4 mkr (18,3). De lägre kostnaderna under perioden är framförallt relaterade till engångskostnader som uppstod i samband med börsbytet 2013, samt lägre ersättning till VD och styrelse under 2014.

## Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -99,0 mkr (-118,0). 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 avskrivningar av aktiverade låneomkostnader påverkat med -4,5 (-2,2) mkr.

## Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 67,4 mkr (81,0).

## Värdeförändringar

Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -149,0 mkr (4,1).

De negativa värdejusteringarna av fastigheter under första halvåret är till viss del kopplat till nuvarande vakanta ytor samt kommande kända avflyttningar. Dessutom har en KPI-justering under andra kvartalet för hyresavtalen påverkat negativt då denna är lägre än tidigare antagits. Dessa negativa värdeförändringar motverkas dock något av förlängningar av hyresavtal som skett under perioden.

Periodens orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -140,4 mkr (74,4). 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 -2,7 mkr efter skatt.

## Skatt

Periodens skatt uppgick till 37,1 mkr (-33,9).

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

mkr	2014	2013	2014	2013	2013
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
<b>Hyresintäkter</b>	<b>108</b>	<b>123</b>	<b>215</b>	<b>248</b>	<b>468</b>
Underhålls- & fastighetskostnader	-18	-15	-35	-28	-58
<b>Driftnetto</b>	<b>90</b>	<b>108</b>	<b>180</b>	<b>220</b>	<b>410</b>
Administrativa kostnader och avskrivningar	-7	-9	-13	-18	-32
<b>Resultat före finansnetto</b>	<b>82</b>	<b>99</b>	<b>166</b>	<b>202</b>	<b>377</b>
Finansnetto	-50	-62	-99	-118	-220
Realiserad omräkningsdifferens	0	-3	0	-3	16
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>33</b>	<b>35</b>	<b>67</b>	<b>81</b>	<b>174</b>
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-3	13	-149	4	-86
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	1	0	1	0
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-72	44	-140	74	66
Realiserade värdeförändringar räntederivat	0	0	0	0	-2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-42</b>	<b>93</b>	<b>-222</b>	<b>160</b>	<b>154</b>
Skatt	9	-21	37	-34	-58
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-32,5</b>	<b>72</b>	<b>-185</b>	<b>126</b>	<b>96</b>
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier '000	41 088	38 926	39 646	38 926	38 926
<b>Resultat per aktie (kr)</b>	<b>-0,8</b>	<b>1,8</b>	<b>-4,7</b>	<b>5,2</b>	<b>5,2</b>

## KONCERNENS TOTALRESULTAT

mkr	2014	2013	2014	2013	2013
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-33</b>	<b>72</b>	<b>-185</b>	<b>126</b>	<b>96</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
<b>Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:</b>					
Räntederivat, netto efter skatt	-	32		55	59
Omräkningsdifferens	3	12	1	5	-3
Räntederivat, netto efter skatt, återförd i resultaträkning	1		3		-
Omräkningsdifferens återförd i resultaträkning	-	3	-	3	-16
Justering föregående års resultat	-	-	-2		
<b>Summa poster som senare kan återföras i resultaträkningen</b>	<b>5</b>	<b>46</b>	<b>1</b>	<b>62</b>	<b>40</b>
<b>Övrigt totalresultat för perioden</b>	<b>5</b>	<b>46</b>	<b>1</b>	<b>62</b>	<b>40</b>
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>-28</b>	<b>118</b>	<b>-184</b>	<b>188</b>	<b>136</b>

# Tillgångar och finansiering

## Fastighetsbeståndet

Tribonas fastighetsbestånd bestod den 30 juni 2014 av totalt 22 fastigheter, med en total uthyrningsbar yta om 710 878 m<sup>2</sup> och ett marknadsvärde på 5 474,3 mkr (5 574,3) inklusive pågående investeringar.

Fastighetsbeståndet värderas kvartalsvis av externa värderare.

## Investeringar

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

## Eget kapital

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 2 027,6 mkr (1 941,2). Eget kapital per aktie uppgick till 41,7 kr (49,9). Periodens resultat, har påverkat det egna kapitalet negativt med 184,9 mkr (positivt 126,1) samt med -2,7 mkr i återföring av del av tidigare säkringsredovisade derivat efter avdrag för skatt. Ackumulerat eget kapital har totalt påverkats av negativa värden avseende realiserade derivat efter skatt med 172,9 mkr.

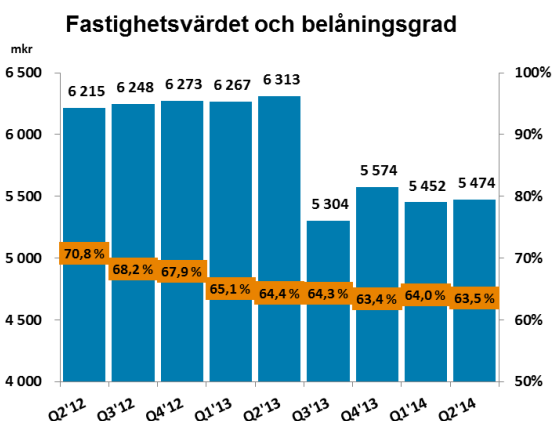
Soliditeten uppgick till 33,6 procent (32,9) vid periodens utgång.

## Lånefinansiering

Genomsnittlig förfallotid för Tribonas totala låneportfölj var 1,9 år (3,1) vid utgången av perioden.

Räntebärande skulder, exkl. aktiverade lånekostnader, uppgick till 3 476,7 mkr (3 532,4).

Belåningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 63,5 procent (63,4).



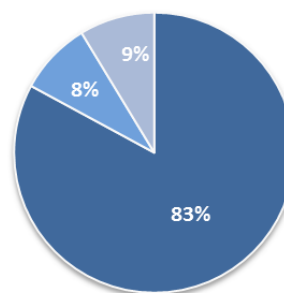
Tribona bedömer att det inte finns någon väsentlig skillnad mellan verkligt värde och bokfört värde på lån.

Aktiverade lånekostnader vid periodens utgång uppgick till 17,7 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 82,9 procent (81,6) av räntebärande skuld. Dessa har en genomsnittlig förfallotid på 5,8 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 91,3 procent (90,0) vid periodens utgång.



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

## Likvida medel

Vid periodens slut uppgick likvida medel till 489,9 mkr (269,2). Likvida medel har påverkats framförallt av den genomförda nyemissionen som gav ett tillskott på ca 290 mkr efter emissionskostnader. Även investeringar i befintligt fastighetsbestånd har påverkat.

Tribona hade per 30 juni 2014 utnyttjade checkräkningskrediter på 55 mkr.

Översikten nedan är en ögonblicksbild per respektive rapporteringstillfälle.

Översikt av lån och säkring (*)	2014-06-30	2014-03-31	2013-06-30	2012-06-30
<b>Räntebärande skulder och säkring</b>				
Summa lån	3 477	3 492	4 063	4 401
Rörlig ränta	594	609	1 180	1 238
varav räntetak 2%	292	295	939	
Räntesäkringsavtal	2 883	2 883	2 883	3 162
Andel lån säkrat eller fast ränta (%)	83%	83%	71%	72%
Andel lån säkrat eller fast ränta inkl räntetak (%)	91%	91%	94%	72%
<b>Genomsnittlig ränta och marginal</b>				
Genomsnittlig rörlig ränta	0,88%	0,90%	1,19%	2,11%
Genomsnittlig ränta räntederivat	3,03%	3,03%	3,03%	3,43%
Genomsnittlig ränta	2,66%	2,66%	2,49%	3,06%
Genomsnittlig marginal	2,72%	2,73%	2,72%	1,03%
Summa ränta och marginal	5,38%	5,38%	5,21%	4,08%
<b>Genomsnittlig kvarstående löptid (år)</b>				
Lån	1,9	2,2	3,1	1,4
Räntederivat	5,8	6,1	6,8	5,2
Likvid effekt av 25 punkter ökning i ränta (mkr)	-1,5	-1,5	-3,0	-3,1
Likvid effekt av 25 punkter ökning i marginal (mkr)	-8,7	-8,7	-10,2	-11,0

(\*) Exkl. kontrakt med forward start

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

mkr	2014-06-30	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter inkl. pågående projekt	5 474	5 574
Materiella anläggningstillgångar	0	0
Räntederivat	1	5
Uppskjuten skattefordran	54	28
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 530</b>	<b>5 607</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Övriga tillgångar	21	20
Likvida medel <sup>1)</sup>	490	269
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>511</b>	<b>290</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 040</b>	<b>5 897</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 028</b>	<b>1 941</b>
Långfristiga räntebärande skulder	3 390	3 446
Deposition från hyresgäster	17	16
Räntederivat	222	87
Uppskjuten skatteskuld	144	153
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 774</b>	<b>3 702</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	69	66
Leverantörsskulder och andra kortfristiga skulder	170	186
Räntederivat	0	3
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>239</b>	<b>254</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>6 040</b>	<b>5 897</b>

<sup>1)</sup> Disponibla likvida medel inkl. outnyttjade krediter uppgick per den 30 juni 2014 till 545 mkr

## KONCERNENS REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

mkr, utom antal aktier	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Intjänade vinstmedel	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 1 januari 2013</b>	<b>38 925 641</b>	<b>45</b>	<b>1 589</b>	<b>-54</b>	<b>258</b>	<b>1 838</b>
Årets resultat					94	94
Övrigt totalresultat		-	-	40	-	40
<b>Årets totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>94</b>	<b>134</b>
<b>Transaktioner med ägare</b>						
Nyemission		0	-	-		0
Nedströmsfusion med moderbolag		-44	-	-	44	-
Utdelning 2013		-	-	-	-31	-31
<b>Eget kapital 31 december 2013</b>	<b>38 925 641</b>	<b>1</b>	<b>1 589</b>	<b>-14</b>	<b>366</b>	<b>1 941</b>
Årets resultat					-185	-185
Övrigt totalresultat		-	-	1	-	1
<b>Årets totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>-185</b>	<b>-184</b>
<b>Transaktioner med ägare</b>						
Nyemission	9 731 410	0	292			292
Emissionskostnader efter skatt			-2			-2
Utdelning 2014					-19	-19
<b>Eget kapital 30 juni 2014</b>	<b>48 657 051</b>	<b>1</b>	<b>1 879</b>	<b>-13</b>	<b>161</b>	<b>2 028</b>



# Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapitalet uppgick i kvartalet till 55,6 mkr (106,9). 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 -41,0 mkr (32,8) vilket avser investeringar i

befintliga fastigheter i främst Partille, Växjö och Stockholm.

Kassaflödet från finansieringsaktiviteter under kvartalet motsvarar nettoinbetalningar om 208,6 mkr (-280,6) vilket förklaras av nyemissionen som gav en emissionslikvid på 289,8 mkr efter emissionskostnader. Utöver detta påverkas denna post även av amorteringar på befintliga lån.

Behållningen av likvida medel, exklusive outnyttjad checkräkningskredit, uppgick till 489,9 mkr (269,2) vid utgången av perioden.

## KASSAFLÖDESANALYS

mkr	2014	2013	2014	2013
	april-juni	april-juni	jan-juni	jan-juni
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>				
Driftsnetto	90	108	180	220
Central administration	-7	-9	-13	-18
Betalt finansnetto	-52	-51	-94	-95
Betald inkomstskatt	0	0	-17	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b>	<b>31</b>	<b>49</b>	<b>56</b>	<b>107</b>
Förändring rörelsefordringar	-2	32	0	10
Förändring rörelsekulder	-5	-8	-3	-4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>24</b>	<b>73</b>	<b>53</b>	<b>113</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i befintliga fastigheter	-18	-19	-41	-33
Ökning av övriga anläggningstillgångar	0	0	0	0
Erhållna räntor	0	0	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-18</b>	<b>-19</b>	<b>-41</b>	<b>-33</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån	0	0	0	4049
Amorterade lån	-21	-25	-62	-4281
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella fordringar	0	0	0	-17
Emission av aktier (netto)	290	0	290	0
Utdelning till aktieägare	-19	-31	-19	-31
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>249</b>	<b>-56</b>	<b>209</b>	<b>-281</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>255</b>	<b>-2</b>	<b>221</b>	<b>-201</b>
Likvida medel vid periodens ingång	234	162	269	369
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	-8
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>490</b>	<b>160</b>	<b>490</b>	<b>160</b>

# Tribona aktien

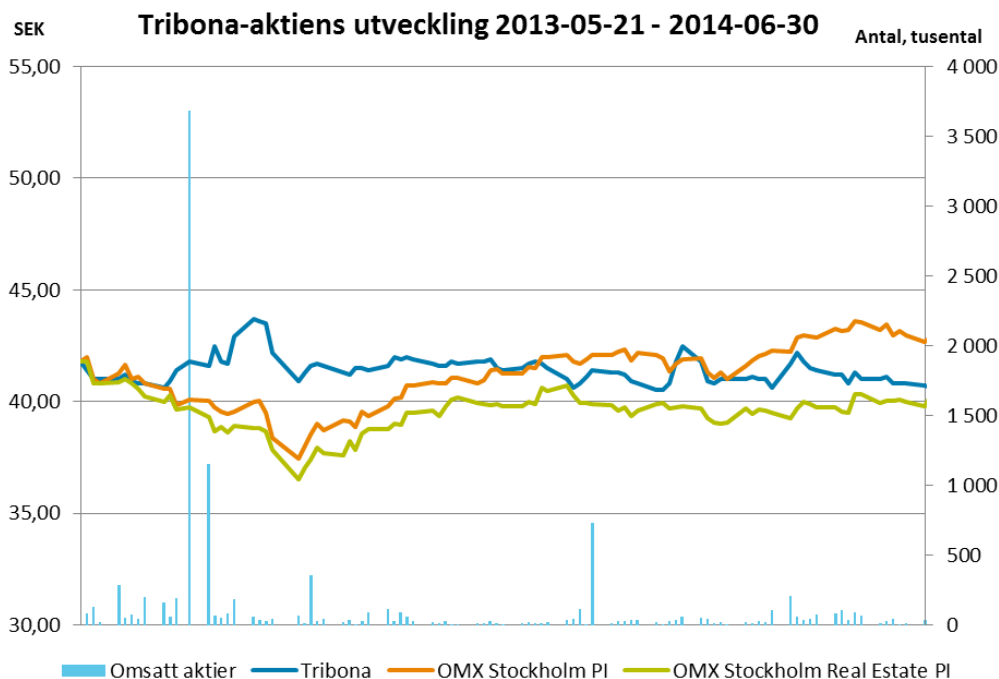
Tribona är sedan 21 maj 2013 noterat på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap.

Tribona har under kvartalet genomfört en nyemission. Vid teckningsperiodens slut den 22 maj 2014 var nyemissionen fulltecknad och Tribona tillfördes en emissionslikvid på ca 292 mkr före emissionskostnader. Aktiekapitalet ökade med 155 702,56 kr och antalet utestående aktier med 9 731 410 st. Aktiekapitalet har därmed ökat från 622 810,256 kr till 778 512,816 kr och

antalet aktier från 38 925 641 aktier till 48 657 051 aktier vid periodens utgång.

Per 30 juni uppgick börsvärdet till ca 1,7 mdkr vilket kan jämföras med ca 1,6 mdkr vid motsvarande tid föregående år. Under perioden har aktiekursen förändrats från 39,30 till 35,5 vilket motsvarar en nedgång på ca 10 procent.

Eget kapital per aktie uppgick den 30 juni till 41,7 kr.



## TRIBONA AB:S 10 STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 JUNI 2014

Namn	Land	Antal aktier	% andel
1 KLÖVERN AB	SE	14 517 998	29,84%
2 LÄNSFÖRSÄKRINGAR FOND FÖRVALTNING AB	SE	4 733 770	9,73%
3 NORDEA INVESTMENT FUNDS	SE	3 491 870	7,18%
4 SKAGEN VEKST VERDIPAPIRFONDET	NO	3 410 861	7,01%
5 JP MORGAN BANK	GB	3 241 058	6,66%
6 ILMARINEN MUTUAL PENSION INSURANCE	FIN	1 125 000	2,31%
7 SWEDBANK ROBUR FONDER	SE	1 008 750	2,07%
8 MALMER, STAFFAN	SE	914 080	1,88%
9 FÖRSÄKRINGS AKTIEBOLAGET, AVANZA PENSION	SE	615 685	1,27%
10 ANDRA AP-FONDEN	SE	563 830	1,16%
<b>10 största</b>		<b>33 622 902</b>	<b>69,10%</b>
VPS KUNDER, DNB BANK*		5 474 004	11,25%
Övriga		9 560 145	19,65%
<b>Summa</b>		<b>48 657 051</b>	<b>100%</b>

Antal aktieägare uppgår till 1 838 per 30 juni 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-jun	jan-jun	jan-dec
<b>FINANSIELLA</b>			
Avkastning på eget kapital <sup>2)</sup>	-10,8%	12,3 %	4,8 %
Gsn EK avkastning före skatt och värdejustering <sup>2)</sup>	8,0%	11,0 %	9,0 %
Gsn EK avkastning före skatt efter värdejustering <sup>2)</sup>	-11,4%	14,3 %	7,8 %
Soliditet	33,6%	30,3 %	32,9 %
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,8	1,9
Belåningsgrad fastigheter <sup>1)</sup>	63,5%	64,4 %	63,4 %
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	2,1	1,8
<b>AKTIERELATERADE</b>			
Resultat per aktie, kr	-4,7	2,8	2,4
Resultat före skatt per aktie, kr	-5,6	3,7	3,9
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,7	2,1	4,5
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av RK per aktie, kr	1,1	2,7	4,3
Eget kapital per aktie, kr	41,7	50,7	49,9
Börskurs per aktie, kr	35,5	41,6	39,3
Antal aktier vid periodens slut, tusental	48 657	38 926	38 926
Genomsnittligt antal aktier, tusental	39 646	38 926	38 926
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>			
Antal fastigheter	22	20	22
Marknadsvärde fastigheter, mkr <sup>1)</sup>	5 474	6 313	5 574
Direktavkastning, % - alla fastigheter <sup>2)</sup>	6,7%	7,0%	7,0%
Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	710 878	734 315	710 878
Hysesintäkter, SEK per gsn m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	608,9	678,2	645,1
Driftsöverskott, SEK per gsn m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	517,8	604,1	564,9
Överskottsgrad	83,7%	88,6 %	87,6%
Återstående löptid, år	6,3	6,3	6,2
Ekonomisk uthyrningsgrad	91,6%	96,5%	91,4%
Ytmässig uthyrningsgrad	88,3%	94,4 %	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 apr-jun	2013 apr-jun	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2013 jan-dec
<b>Intäkter från dotterbolag</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Administrativa kostnader och avskrivningar	-2	-6	-4	-6	-9
<b>Resultat före finansnetto (EBIT)</b>	<b>-2</b>	<b>-6</b>	<b>-3</b>	<b>-6</b>	<b>-9</b>
Finansnetto	11	56	22	56	86
Resultat försäljning dotterbolag	0	40	0	40	40
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>10</b>	<b>89</b>	<b>19</b>	<b>89</b>	<b>116</b>
Koncernbidrag	0	0	0	0	-17
Avsättning till periodiseringsfond	0	0	0	0	-5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>10</b>	<b>89</b>	<b>19</b>	<b>89</b>	<b>93</b>
Skatt	-2	-20	-4	-20	-13
<b>Periodens resultat</b>	<b>7</b>	<b>69</b>	<b>15</b>	<b>69</b>	<b>80</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

mkr	2014-06-30	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	480	480
Långfristig fordran på dotterbolag	1 353	1 353
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 829</b>	<b>1 833</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kundfordringar och övriga fordringar	1	0
Kortfristig fordran på dotterbolag	105	4
Likvida medel	205	37
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>312</b>	<b>41</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 141</b>	<b>1 874</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 901</b>	<b>1 616</b>
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
Leverantörsskulder och andra kortfristiga skulder	14	17
Skulder till dotterbolag	72	87
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>86</b>	<b>104</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 141</b>	<b>1 874</b>

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

## Rörlig ränta risk/kassaflödesrisk

Koncernens ränterisk är knuten till långsiktiga lån med rörlig ränta. Om den kortsiktiga räntenivån hade varit 25 punkter högre/lägre för koncernens lån och swapavtal per den 30 juni 2014 (allt annat lika) skulle den utgjort en minskning/ökning i nettoräntekostnaden och räntebetalningarna för året med 1,5 mkr.

## Marknads- och prisrisk

Koncernen är exponerad för prisrisk i förbindelse med ändring i hyresnivån vid hyreskontrakts utgång samt vid ändring av fastighetsvärdena till följd av fluktuationer i inflationsnivå och andra makroekonomiska rörelser. Per den 30 juni 2014 skulle en uppgång i marknadshyran på 10 procent öka värdet på fastighetsportföljen med cirka 383 mkr (allt annat lika).

## Kreditrisk

Kreditrisk uppstår i transaktioner med derivat, insättningar i banker och vid transaktioner med hyresgäster, härunder kundfordringar och fasta avtal. Koncernen bedöms ha solida hyresgäster och etableade banker.

## Kapitalförvaltning och risk

Tribonas riskexponering är beskriven i sin helhet i årsredovisningen för 2013. Bolagets styrelse och ledning har processer för att hantera de olika riskfaktorerna. Det har inte varit väsentliga ändringar i riskexponeringen och styrningen av dessa exponeringar i perioden efter publiceringen av årsrapporten för 2013.

# Redovisningsprinciper

## Rapporterande enhet

Tribona AB ("Tribona" eller "Bolaget") är ett bolag hemmahörande i Sverige. Delårsrapporten för januari-juni 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](http://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 -221,6 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 överensstämma med anskaffningsvärde.

# STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Lund den 10 juli 2014

Mats-Olof Ljungquist  
*Styrelsens ordförande*

Rutger Arnhult  
*Styrelseledamot*

Malin Rylander-Leijon  
*Styrelseledamot*

Christina Källenfors  
*Styrelseledamot*

Patrik Essehorn  
*Styrelseledamot*

Per Johansson  
*Verkställande Direktör*

*Denna rapport har inte varit föremål för granskning av koncernens revisorer.*

## Definitioner

**Hyresintäkter:** Hyresintäkter inkluderar utdebiterad fastighetskostnad och fastighetskostnader

**Hyresintäkter, SEK per gsn m<sup>2</sup>: Rullande** 12-månaders hyresintäkter dividerat med genomsnittligt yta för perioden

**Driftsöverskott, SEK per gsn m<sup>2</sup>: 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:** Periodens driftsnetto för rullande 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång

**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 tredje kvartalet 2014  
Bokslutskommuniké 2014

16 oktober 2014  
29 januari 2015

## För ytterligare information

Per Johansson, VD/CEO  
[per.johansson@tribona.se](mailto:per.johansson@tribona.se)  
telefon +46 70-817 13 63

Tommy Åstrand, CFO  
[tommy.astrand@tribona.se](mailto:tommy.astrand@tribona.se)  
telefon +46 70-545 59 97

# TRIBONA

Tribona AB (publ)  
Emdalavägen 10, SE-223 69 Lund.  
[www.tribona.se](http://www.tribona.se)