

Väsentliga händelser januari-september 2014

- Hyresintäkter uppgick under perioden till 325,2 mkr (365,0)
- Driftsnettot uppgick under perioden till 274,8 mkr (324,0)
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 97,7 mkr (143,1)
- Orealiserad värdeförändring på fastigheter uppgick under perioden till -206,7 mkr (-83,4)
- Orealiserad värdeförändring räntederivat uppgick under perioden till -187,9 mkr (69,0)
- Resultat per aktie uppgick under perioden till -6,2 kr (2,2)
- Belåningsgraden uppgick till 63,1% (63,4)
- Nyemissionen i maj fulltecknades och gav en emissionslikvid på ca 292 mkr före emissionskostnader
- Bolaget har förvärvat fem logistikfastigheter, en belägen i Kungälv, en i Trelleborg och tre i Malmö med en sammanlagd uthyrningsbar yta på 41 890 kvm, varav tre av dessa är tillträdna.
- Under kvartalet har nytt femårigt hyresavtal om 28 500 kvm tecknats med ny hyresgäst i fastigheten Kornmarksvej 1 i Brøndby, Köpenhamn
- Under kvartalet har utökning av befintligt hyresavtal med Alwex i fastigheten Fröträdet 1 i Växjö skett med ytterligare drygt 20 000 kvm

Nyckeltal i sammandrag

	2014	2013	2014	2013	2013
mkr, om inget annat anges	juli-sept	juli-sept	jan-sept	jan-sept	jan-dec
Hyresintäkter	110	117	325	365	468
Driftsnetto	95	104	275	324	410
Förvaltningsresultat	35	59	103	140	174
Värdeförändring på fastigheter	-58	-88	-207	-83	-86
Resultat efter skatt	-81	-25	-265	84	94
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	42	36	98	143	169
Resultat per aktie, kr	-1,7	-0,6	-6,2	2,2	2,4

	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
Direktavkastning ¹⁾	6,8%	7,1%	7,0%
Belåningsgrad fastigheter	63,1%	64,3%	63,4%
Soliditet	32,0%	33,6%	32,9%
Eget kapital per aktie, kr	40,2	49,6	49,9
Ekonomisk uthyrningsgrad	91,0%	95,9%	91,4%

1) Baseras på rullande 12-månaders resultat

Kommentar från VD

”Fortsatta förvärv och fler uthyrningar”

Förvärv

Det har varit ett intensivt och händelserikt kvartal med många aktiviteter både inom förvärv och uthyrning.

Vi har under kvartalet förvärvat tre logistikfastigheter i Malmö med absolut bästa logistikläge i Fosie om totalt 10 100 kvm. Avkastningen överstiger för dessa förvärv genomsnittet i vår fastighetsportfölj. Det är förvärv som ligger helt i linje med vår tillväxtstrategi och geografiska fokusering.

Utifrån den kapitalanskaffning som gjordes under våren har vi nu totalt förvärvat 5 fastigheter till ett värde av ca 300 mkr. Fokus är att hitta fler affärer med samma förutsättningar som ovan, dvs. som avkastningsmässigt och geografiskt ligger i linje med vår strategi. Här har vi en fördel i vår specialisering, kontaktyta och kunskap inom logistik området.

Uthyrning och marknad

Kvartalet har även inneburit två stora och viktiga uthyrningar. Den ena i Köpenhamn på totalt 28 500 kvm. Ett avtal som vi lyckades få på plats innan den kommande avflyttningen av DSV, samt en utökning på ca 20 000 kvm med befintlig kund i Växjö varvid hela fastighetens lagerytor nu är fullt uthyrda. Vi är mycket nöjda med att kunna få båda dessa strategiskt viktiga uthyrningar på plats.

Jag har tidigare gett uttryck för en positiv marknadssyn, som ytterligare har förstärkts under kvartalet. Vi ser ett utökat antal förfrågningar på bra logistikytor, vilket indikerar att konjunkturen förstärks. E-handelsutvecklingen börjar också tydligt visa sig i våra förfrågningar av ytor.

Resultat

Resultatet för perioden januari till september ligger i linje med vår förväntan, med ett förvaltningsresultat på 103 mkr. Det låga ränteläget är väldigt positivt för oss, men i marknadsvärderingen av våra ingångna räntesäkringar får vi ett negativt realiserat resultat. Det är dock resultatet exklusive dessa poster som är

väsentliga, och där vi ser en resultatutveckling som ligger helt i linje med vår förväntan. Vi har negativa realiserade värdeförändringar på fastigheterna med totalt 207 mkr som bland annat beror på kända kommande avflyttningar och justering av KPI för 2015.

Kundrelationer

Under september månad har vi utfört en kundmätning (NKI-mätning) för att få bättre underlag för vårt kontinuerliga kundarbete att hela tiden förbättra vår service. För oss är arbetet med att hela tiden överträffa våra kunders förväntningar och behov ett ledord i vår verksamhet. Resultatet av NKI-undersökningen ger oss ett bra underlag för detta arbete.

Vi har nu påbörjat ett mer intensivt arbete med uppdatering av vår miljöstrategi och kommer att fastställa mål för energisänkningar, miljöcertifiera fastigheter, och även öka dialogen med våra hyresgäster hur vi tillsammans kan sänka energiförbrukningen och hitta andra bra miljöförbättringar.

Vi kommer fortsätta vårt arbete med fokus på uthyrning och tillväxt.



*Per Johansson, VD för Tribona
Lund, 16 oktober 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 25 fastigheter varav 24 i Sverige och en i Danmark. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till ca 741 000 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.

Verksamhetens utveckling

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

Uthyrning och fastighetsutveckling

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91,0 procent (91,4) vid periodens slut. Hyresvärdet för de utgående vakanta ytorna per den 30 september uppgår till cirka 40,0 mkr (37,0) per år.

Investeringsprojekten i fastigheterna löper enligt plan. I Partille 11:24 har ett ombyggnadsprojekt för parkeringsytor och kontor genomförts och i Årsta, Stockholm, ombyggnadsprojekt avseende lager och kontor. I Växjö, pågår ett investeringsprojekt som avser nya lasthus och portar i den nyligen förvärvade fastigheten Smeden 1. Projektet beräknas vara klart under fjärde kvartalet.

I fastigheten Kornmarksvej 1 i Bröndby, Köpenhamn har ett nytt 5-årigt avtal tecknats om totalt 28 500 kvm med ny hyresgäst. Inflyttning sker 1 februari 2015.

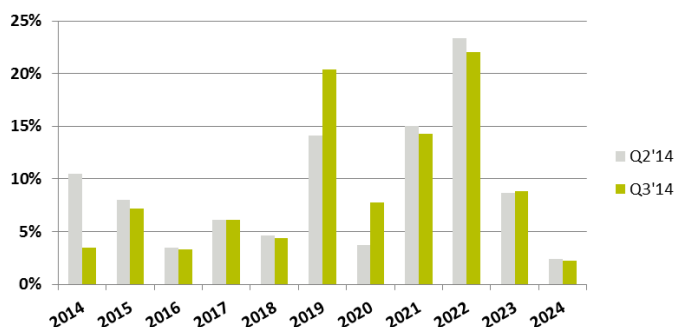
I Växjö, i fastigheten Fröträdet 1, har Tribona utökat befintligt hyresavtal med Alwex med ytterligare drygt 20 000 kvm.

Tidigare under perioden har ett 10-årigt avtal tecknats med XL Bygg Stenvalls om 5 110 kvm i fastigheten Mätaren 6 i Umeå. Inflyttning skedde 1 april 2014. I Karlstad har Tribona förlängt befintligt hyresavtal med Beves med 8 år omfattande 4 438 kvm. I samma fastighet har även ett 5-årigt avtal tecknats med Menigo om 1 000 kvm.

Tribona har under perioden även förlängt befintliga hyresavtal med 12 månader 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 6,1 år (6,2) vid periodens utgång.

Kontraktsfallostruktur, m²



Förvärv

Tribona har under perioden förvärvat fem lager- och logistikfastigheter uppgående till ett fastighetsvärde om ca 310 mkr.

Slätthög 1, Bronsdolken 9 och Stenåldern 6 är belägna i Malmö och har sammanlagt en uthyrningsbar yta om 10 100 kvm. Fastigheterna är i princip fullt uthyrda och har en genomsnittlig avtalslängd på 7,2 år.

Fastigheten Bulten 1 i Kungälv har en uthyrningsbar yta på 23 090 kvm och är fullt uthyrd till Arvid Nilsson AB som har ett hyresavtal på 5,5 år.

Tankbilen 7 är belägen i Trelleborg med en uthyrningsbar yta om 8 700 kvm och är fullt uthyrd till Golvpoolen AB med ett hyresavtal till 31 december 2028.

Under kvartalet har Bronsdolken 9, Stenåldern 6, samt Bulten 1 tillträtts. Slätthög 1 beräknas tillträdas under fjärde kvartalet och Tankbilen 7 i början av 2015.

Vakansförändringar exkl. nybyggnadsprojekt, kvm	2014-09-30	2014-06-30	2013-09-30	2012-09-30
Ingående balans vakans vid årets början	85 465	85 465	29 695	22 917
Utflyttning	45 390	29 629	85 297	39 248
Inflyttning	-34 094	-32 190	-74 306	-30 995
Utgående balans vakans	96 761	82 905	40 686	31 170
Uppsaidga ytor ej utflyttat	66 726	62 706	122 292	161 410
Uthyrda ytor ej inflyttat	-51 949	-1 004	-63 566	-60 297
Justerad utgående balans vakans	111 538	144 607	99 412	132 283

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till september 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 -265,4 mkr (84,1) motsvarande -6,2 kr per aktie (2,2).

Hyesintäkter

Hyesintäkterna för perioden uppgick till 325,2 mkr (365,0) inklusive utdebiterade mediakostnader och fastighetsskatt. De lägre hyesintäkterna jämfört med föregående år beror främst på försäljning av fastigheten Kolven som frånträdde den 15 augusti 2013 och ökad vakans i Växjö och Umeå. Dock har förvärv av fastigheter med tillträde i december 2013, samt juli och augusti 2014 påverkat perioden positivt. För jämförbart bestånd minskade hyesintäkterna med 6%, från 324,7 mkr till 303,7 mkr.

Underhålls- och fastighetskostnader

Under perioden uppgick de fastighetsrelaterade kostnaderna, inklusive fastighetsskatt och planerat underhåll till 50,4 mkr (40,9). Den ökade kostnaden är framförallt relaterad till mediakostnader för vakanta ytor vilket i sin helhet avser det jämförbara beståndet.

Driftsnetto

Periodens driftsnetto uppgick till 274,8 mkr (324,0). Driftsnettot i perioden för jämförbart bestånd uppgick till 254,7 mkr (284,8) och blev därmed 11% lägre.

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna uppgick under perioden till 20,7 mkr (25,2). De lägre kostnaderna under perioden är framförallt relaterade till engångskostnader som uppstod i samband med borsbytet 2013, samt lägre ersättning till VD och styrelse under 2014.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -151,5 mkr (-174,9). 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 -7,7 (-6,3) mkr.

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 102,4 mkr (139,8).

Värdeförändringar

Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -206,7 mkr (-83,4).

De negativa orealiserade värdeförändringarna av fastigheter under perioden beror till största del på lägre KPI justering för 2015, kända kommande avflyttningar och en annan restvärdesbedömning. Extern värdering av fastigheterna sker varje kvartal.

Periodens orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -187,9 mkr (69,0). 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 -4,0 mkr efter skatt.

Skatt

Periodens skatt uppgick till 26,6 mkr (-39,9). Den låga skatten beror på att ingen uppskjuten skatt bokas för vissa fastigheter där värdet understiger ursprungligt anskaffningsvärde.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

mkr	2014	2013	2014	2013	2013
	juli-sept	juli-sept	jan-sept	jan-sept	jan-dec
Hyresintäkter	110	117	325	365	468
Underhålls- & fastighetskostnader	-15	-13	-50	-41	-58
Driftnetto	95	104	275	324	410
Administrativa kostnader och avskrivningar	-7	-7	-21	-25	-32
Resultat före finansnetto	88	97	254	299	377
Finansnetto	-52	-57	-151	-175	-220
Realiserad omräkningsdifferens	0	19	0	16	16
Förvaltningsresultat	35	59	103	140	174
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-58	-87	-207	-83	-86
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	0	1	1
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-47	-5	-188	69	66
Realiserade värdeförändringar räntederivat	0	15	0	-2	-2
Resultat före skatt	-70	-19	-292	124	152
Skatt	-11	-6	27	-40	-58
Resultat efter skatt	-81	-25	-265	84	94
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier '000	48 657	38 926	42 890	38 926	38 926
Resultat per aktie (kr)	-1,7	-0,6	-6,2	2,2	2,4

KONCERNENS TOTALRESULTAT

mkr	2014	2013	2014	2013	2013
	juli-sept	juli-sept	jan-sept	jan-sept	jan-dec
Resultat efter skatt	-81	-25	-265	84	94
Övrigt totalresultat					
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:					
Räntederivat, netto efter skatt	0	4	0	59	59
Omräkningsdifferens	4	-9	4	-4	-3
Räntederivat, netto efter skatt, återförd i resultaträkning	1	-	4	-	-
Omräkningsdifferens återförd i resultaträkning	0	-19	0	-16	-16
Justering föregående års resultat	2	-	0	-	-
Summa poster som senare kan återföras i resultaträkningen	7	-24	8	39	40
Övrigt totalresultat för perioden	7	-24	8	39	40
Totalresultat för perioden	-73	-49	-257	123	134

Tillgångar och finansiering

Fastighetsbeståndet

Tribonas fastighetsbestånd bestod den 30 september 2014 av totalt 25 fastigheter, med en total uthyrningsbar yta om 741 070 m² och ett marknadsvärde på 5 646,3 mkr (5 574,3) inklusive pågående investeringar.

Fastighetsbeståndet värderas kvartalsvis av externa värderare. Direktavkastningen (exit yield) är i intervallet 6,5-8,9%.

Förändring av marknadsvärde (mkr)	2014-09-30	2013-12-31
Marknadsvärde vid periodens ingång	5574	6273
Omräkningsdifferenser	10	13
Förvärv	217	255
Försäljning	0	-931
Investeringar i befintligt bestånd	52	52
Värdeförändring	-207	-86
Marknadsvärde vid periodens utgång	5646	5574

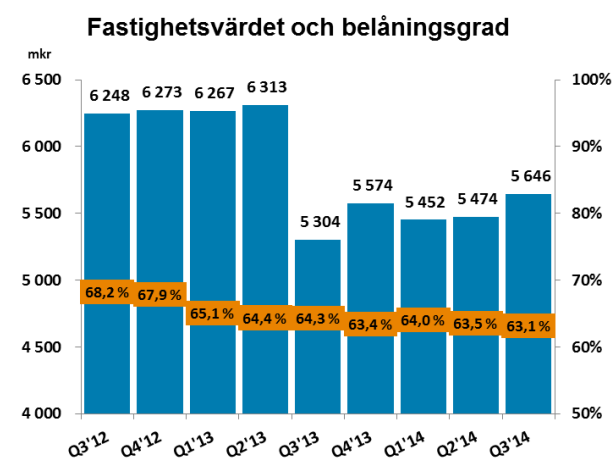
Investeringar

Investeringar under perioden hänför sig främst till hyresgästpassningar i Smeden 1, Växjö, Partille 11:24, och Årsta, Stockholm.

Eget kapital

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 1 954,4 mkr (1 941,2). Eget kapital per aktie uppgick till 40,2 kr (49,9). Periodens resultat, har påverkat det egna kapitalet negativt med 265,4 mkr (positivt 84,1) samt med -4,0 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 208,6 mkr.

Soliditeten uppgick till 32,0 procent (32,9) vid periodens utgång.



Lånefinansiering

Genomsnittlig förfallotid för Tribonas totala låneportfölj var 1,7 år (2,4) vid utgången av perioden.

Räntebärande skulder, exkl. aktiverade lånekostnader, uppgick till 3 563,9 mkr (3 532,4).

Belåningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 63,1 procent (63,4).

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

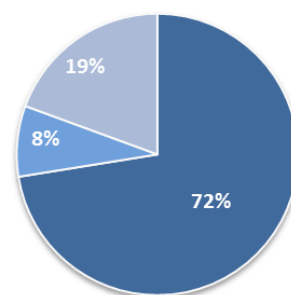
Aktiverade lånekostnader vid periodens utgång uppgick till 15,6 mkr och består av sedvanliga kostnader i samband med refinansiering. Dessa lånekostnader skrivs av över respektive låns löptid.

Tribona har påbörjat diskussioner med långivare om de krediter vars förfallotid börjar närma sig.

Räntesäkring

Vid periodens slut uppgick de sammanlagda aktiva räntesäkringsavtalen till 2 582,6 mkr, motsvarande 72,5 procent (81,6) av räntebärande skuld. Dessa har en genomsnittlig förfallotid på 6,2 år (6,3). Snitträntan för säkringsavtalen vid samma tidpunkt var 3,10 procent exkl. lånemarginaler.

Vid periodens utgång fanns, utöver dessa aktiva räntesäkringsavtal, tre räntetak på sammanlagt 290 mkr som löper till januari 2018 med 2,0 procent. Med räntetak inkluderat uppgick säkringsnivån till 80,6 procent (90,0) vid periodens utgång.



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

Likvida medel

Vid periodens slut uppgick likvida medel till 379,4 mkr (269,2). Likvida medel har påverkats framförallt av den genomförda nyemissionen som gav ett tillskott på ca 290 mkr efter emissionskostnader. Även fastighetsförvärv och investeringar i befintligt fastighetsbestånd har påverkat.

Tribona hade per 30 september 2014 outnyttjade checkräkningskrediter på 55 mkr.

Översikten nedan är en ögonblicksbild per respektive rapporteringstillfälle.

Översikt av lån och säkring (*)	2014-09-30	2014-06-30	2013-09-30	2012-09-30
Räntebärande skulder och säkring				
Summa lån	3 564	3 477	3 408	4 263
Rörlig ränta	981	594	525	1 113
varav räntetak 2%	290	292	300	-
Räntesäkringsavtal	2 583	2 883	2 883	3 151
Andel lån säkrat eller fast ränta (%)	72,5%	82,9%	84,6%	74%
Andel lån säkrat eller fast ränta inkl räntetak (%)	80,6%	91,3%	93,4%	73,9%
Genomsnittlig ränta och marginal				
Genomsnittlig rörlig ränta	0,57%	0,88%	1,14%	2,07%
Genomsnittlig ränta räntederivat	3,10%	3,03%	3,03%	3,28%
Genomsnittlig ränta	2,40%	2,66%	2,74%	2,97%
Genomsnittlig marginal	2,72%	2,72%	2,72%	1,00%
Summa ränta och marginal	5,13%	5,38%	5,45%	3,96%
Genomsnittlig kvarstående löptid (år)				
Lån	1,7	1,9	2,6	1,2
Räntederivat	6,2	5,8	6,6	6,2
Likvid effekt av 25 punkter ökning i ränta (mkr)	-2,5	-1,5	-1,3	-2,8
Likvid effekt av 25 punkter ökning i marginal (mkr)	-8,9	-8,7	-8,5	-10,7

(*) Exkl. kontrakt med forward start

KONCERNENS BALANSRÄKNING

mkr	2014-09-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter inkl. pågående projekt	5 646	5 574
Materiella anläggningstillgångar	0	0
Räntederivat	0	5
Uppskjuten skattefordran	62	28
Summa anläggningstillgångar	5 709	5 607
Omsättningstillgångar		
Övriga tillgångar	23	20
Likvida medel ¹⁾	379	269
Summa omsättningstillgångar	403	290
Summa tillgångar	6 112	5 897
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa eget kapital	1 954	1 941
Långfristiga räntebärande skulder	3 476	3 446
Deposition från hyresgäster	16	16
Räntederivat	268	87
Uppskjuten skatteskuld	156	153
Summa långfristiga skulder	3 916	3 702
Kortfristiga räntebärande skulder	72	66
Leverantörsskulder och andra kortfristiga skulder	169	186
Räntederivat	0	3
Summa kortfristiga skulder	241	254
Summa eget kapital och skulder	6 112	5 897

¹⁾ Disponibla likvida medel inkl. outnyttjade krediter uppgick per den 30 september 2014 till 434 mkr

KONCERNENS REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

mkr, utom antal aktier	Antal aktier	Aktiekapital	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
Årets resultat					-265	-265
Övrigt totalresultat		-	-	8	-	8
Årets totalresultat		0	0	8	-265	-257
Transaktioner med ägare						
Nyemission	9 731 410	0	292			292
Emissionskostnader efter skatt			-2			-2
Utdelning 2014					-19	-19
Eget kapital 30 september 2014	48 657 051	1	1 878	-5	81	1 954

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapitalet uppgick i perioden till 97,7 mkr (143,1). Det lägre kassaflödet hänförs till lägre driftsnetto på grund av försäljning av fastigheten Kolven i slutet av 2013 samt avflyttningar i Växjö och Umeå. Även betald inkomstskatt har i perioden påverkat negativt. Detta kompenseras delvis av förvärv av tre fastigheter med tillträde i december 2013, samt tre fastigheter i juli och augusti 2014.

Investeringsaktiviteter har netto påverkat periodens kassaflöde med -269,0 mkr (855,3), vilket beror på tillträde av tre fastigheter i perioden samt investeringar i befintliga

fastigheter i främst Partille, Smeden 1, Växjö, och Årsta, Stockholm.

Kassaflödet från finansieringsaktiviteter under perioden motsvarar nettoinbetalningar om 295,6 mkr (-927,0) vilket består av nyemissionen som gav en emissionslikvid på 289,8 mkr efter emissionskostnader samt upptagna lån i samband med fastighetsförvärv. Utöver detta påverkas denna post även av amorteringar på befintliga lån.

Behållningen av likvida medel, exklusive outnyttjad checkräkningskredit, uppgick till 379,4 mkr (269,2) vid utgången av perioden.

KASSAFLÖDESANALYS

mkr	2014	2013	2014	2013
	juli-sept	juli-sept	jan-sept	jan-sept
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Driftnetto	95	104	275	324
Central administration	-7	-7	-21	-25
Betald finansnetto	-46	-61	-139	-156
Betald inkomstskatt	0	0	-17	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	42	36	98	143
Förändring rörelsefordringar	-2	-9	-2	1
Förändring rörelsekulder	-13	-31	-16	-35
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27	3	80	109
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-217	0,0	-217	0
Investeringar i befintliga fastigheter	-11	-19	-52	-52
Försäljning av fastigheter	0	907	0	907
Ökning av övriga anläggningstillgångar	0	0	0	0
Erhållna räntor	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-228	888	-269	855
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	103	0	103	4049
Amorterade lån	-17	-662	-78	-4943
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella fordringar	0	15	0	-2
Emission av aktier (netto)	0	0	290	0
Utdelning till aktieägare	0	0	-19	-31
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	86	-646	295	-927
Periodens kassaflöde	-115	245	106	37
Likvida medel vid periodens ingång	490	160	269	369
Kursdifferens i likvida medel	0	0	1	-1
Likvida medel i bolag som har förvärvats/avyttrats	4	0	4	0
Likvida medel vid periodens utgång	379	405	379	405

Tribona aktien

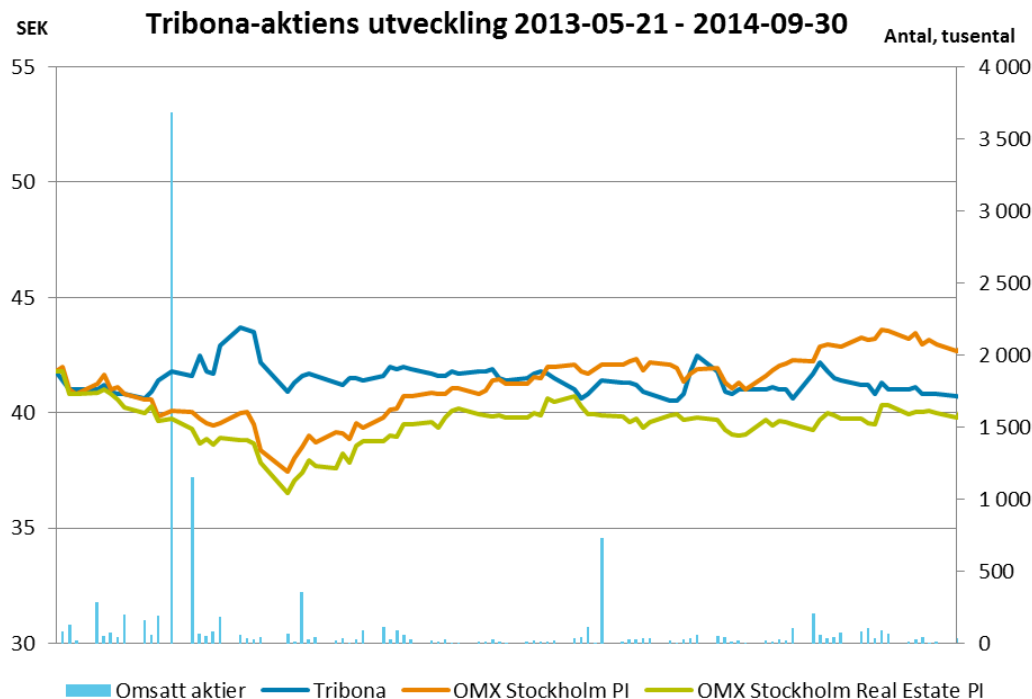
Tribona är sedan 21 maj 2013 noterat på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap.

Tribona har under perioden 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 september uppgick börsvärdet till ca 1,8 mdkr vilket kan jämföras med ca 1,6 mdkr vid motsvarande tid föregående år. Under perioden har aktiekursen förändrats från 39,30 till 37,0 vilket motsvarar en nedgång på ca 6 procent.

Eget kapital per aktie uppgick den 30 september till 40,2 kr.



TRIBONA AB:S 10 STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 SEPTEMBER 2014

Namn	Land	Antal aktier	% andel
1 KLÖVERN AB	SE	14 517 998	29,84%
2 LÄNSFÖRSÄKRINGAR FONDFÖRVALTNING AB	SE	4 782 600	9,83%
3 NORDEA INVESTMENT FUNDS	SE	3 483 670	7,16%
4 JP MORGAN BANK	GB	3 241 058	6,66%
5 SKAGEN VEKST VERDIPAPIRFONDET	NO	2 803 335	5,76%
6 SWEDBANK ROBUR FONDER	SE	1 752 289	3,60%
7 ILMARINEN MUTUAL PENSION INSURANCE	FIN	1 125 000	2,31%
8 J P MORGAN CLEARING CORP, W9	US	1 000 000	2,06%
9 MALMER, STAFFAN	SE	931 580	1,91%
10 ANDRA AP-FONDEN	SE	563 830	1,16%
10 största		34 201 360	70,29%
VPS KUNDER, DNB BANK*		5 363 806	11,02%
Övriga		9 091 885	18,69%
Summa		48 657 051	100%

Antal aktieägare uppgår till 1 854 per 30 september 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-sept	jan-sept	jan-dec
FINANSIELLA			
Avkastning på eget kapital ²⁾	-13,2%	8,2 %	4,8 %
Gsn EK avkastning före skatt och värdejustering ²⁾	7,0%	11,1 %	9,0 %
Gsn EK avkastning före skatt efter värdejustering ²⁾	-13,6%	9,9 %	7,8 %
Soliditet	32,0%	33,6 %	32,9 %
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,9	1,9
Belåningsgrad fastigheter ¹⁾	63,1%	64,3 %	63,4 %
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,8
AKTIERELATERADE			
Resultat per aktie, kr	-6,2	2,2	2,4
Resultat före skatt per aktie, kr	-6,8	3,2	3,9
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,4	3,6	4,5
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av RK per aktie, kr	2,0	3,7	4,3
Eget kapital per aktie, kr	40,2	49,6	49,9
Börskurs per aktie, kr	37,0	40,7	39,3
Antal aktier vid periodens slut, tusental	48 657	38 926	38 926
Genomsnittligt antal aktier, tusental	42 890	38 926	38 926
FASTIGHETSRELATERADE			
Antal fastigheter	25	20	22
Marknadsvärde fastigheter, mkr ¹⁾	5 646	6 248	5 574
Direktavkastning, % - alla fastigheter ²⁾	6,8%	7,1 %	7,0%
Uthyrbar yta, m ²	741 070	711 365	710 878
Hysesintäkter, SEK per gsn m ² ²⁾	597,0	667,8	645,1
Driftsöverskott, SEK per gsn m ² ²⁾	502,6	593,8	564,9
Överskottsgrad	84,5%	90,1 %	87,6%
Återstående löptid, år	6,1	5,8	6,2
Ekonomisk uthyrningsgrad	91,0%	95,9%	91,4%
Ytmässig uthyrningsgrad	86,9%	95,6%	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	2014	2013	2013
	juli-sept	juli-sept	jan-sept	jan-sept	jan-dec
Intäkter från dotterbolag	1	0	2	0	0
Administrativa kostnader och avskrivningar	-2	-4	-6	-10	-9
Resultat före finansnetto (EBIT)	-1	-4	-4	-10	-9
Finansnetto	11	16	32	71	86
Resultat försäljning dotterbolag	0	0	0	40	40
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	9	12	28	101	116
Koncernbidrag	0	0	0	0	-17
Avsättning till periodiseringsfond	0	0	0	0	-5
Resultat före skatt	9	12	28	101	93
Skatt	-2	-3	-7	-22	-13
Periodens resultat	7	9	21	79	80

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

mkr	2014-09-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Andelar i dotterbolag	480	480
Uppskjuten skattefordran	1	0
Långfristig fordran på dotterbolag	1 352	1 353
Summa anläggningstillgångar	1 832	1 833
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar och övriga fordringar	16	0
Kortfristig fordran på dotterbolag	146	4
Likvida medel	163	37
Summa omsättningstillgångar	325	41
Summa tillgångar	2 158	1 874
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa eget kapital	1 907	1 616
Summa obeskattade reserver	5	5
Summa långfristiga skulder	224	150
Leverantörsskulder och andra kortfristiga skulder	21	17
Skulder till dotterbolag	-0	87
Summa kortfristiga skulder	21	104
Summa eget kapital och skulder	2 158	1 874

Redovisningsprinciper

Rapporterande enhet

Tribona AB ("Tribona" eller "Bolaget") är ett bolag hemmahörande i Sverige. Delårsrapporten för januari-september 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 -267,4 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.

Lund, 16 oktober 2014

Styrelsen Tribona AB (publ.)

Revisors granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Tribona AB (publ.) per 30 september 2014 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning

och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 16 oktober 2014

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

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 dividerat med 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

Bokslutskommuniké 2014	29 januari 2015
Delårsrapport januari-mars 2015	22 april 2015
Årsstämma 2015	22 april 2015
Delårsrapport januari-juni 2015	9 juli 2015

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