

Väsentliga händelser

Fjärde kvartalet 2014

- Hyresintäkter uppgick till 99,5 mkr (103,0)
- Driftsnettot uppgick till 78,7 mkr (85,7)
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -11,5 mkr (26,0)
- Värdeförändring på fastigheter uppgick till -119,0 mkr (-3,0)
- Orealiserad värdeförändring räntederivat uppgick till -63,6 mkr (-2,8)
- Resultat per aktie uppgick till -3,2 kr (0,2)
- Förvärvat tre logistikfastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta på ca 35 000 kvm
- Avyttrat fastigheten Saltängen 1 i Västerås för ett fastighetsvärde om 1 075 mkr
- Tecknat ett nytt hyresavtal i Bröndby, Köpenhamn om ca 15 000 kvm

Januari-december 2014

- Hyresintäkter uppgick till 424,7 mkr (467,9)
- Driftsnettot uppgick till 353,4 mkr (409,7)
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 86,2 mkr (169,1)
- Värdeförändring på fastigheter uppgick till -325,6 mkr (-85,9)
- Orealiserad värdeförändring räntederivat uppgick till -251,5 mkr (66,2)
- Resultat per aktie uppgick till -9,3 kr (2,4)
- Brutto belåningsgrad uppgick till 57,1% (63,4), netto belåningsgrad uppgick till 52,5% (58,5)
- Nyemissionen i maj fulltecknades och gav en emissionslikvid på ca 292 mkr före emissionskostnader
- Förvärvat åtta logistikfastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta på ca 77 000 kvm och ett värde om ca 581 mkr, samt avyttrat Saltängen 1, Västerås
- Genomfört tre större uthyrningar: två i Bröndby, Köpenhamn om ca 45 500 kvm och utökning i Växiö med ca 20 000 kvm

Händelser efter periodens utgång

- Refinansierat 85% av låneportföljen i förtid
- Tillträde av fastigheten Tankbilen 9 i Trelleborg
- Styrelsen föreslår till årsstämman en utdelning om 0,50 kr per aktie

Nyckeltal i sammandrag

mkr, om inget annat anges	2014	2013	2014	2013
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hyresintäkter	99	103	425	468
Driftsnetto	79	86	353	410
Förvaltningsresultat	25	34	128	174
Värdeförändring på fastigheter	-119	-3	-326	-86
Resultat efter skatt	-155	10	-420	94
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	-12	26	86	169
Resultat per aktie, kr	-3,2	0,2	-9,3	2,4

	2014-12-31	2013-12-31
Direktavkastning ¹⁾	6,7%	7,0%
Belåningsgrad fastigheter	57,1%	63,4%
Soliditet	35,0%	32,9%
Eget kapital per aktie, kr	37,1	49,9
Ekonomisk uthyrningsgrad	84,2%	91,4%

1) Baseras på rullande 12-månaders resultat

Kommentar från VD

”Bra avslutning på året”

Förvärv och avyttringar

Det blev en bra avslutning på året 2014. Sista kvartalet innehöll förvärv, en viktig uthyrning och en betydande försäljning.

Under kvartalet så har vi tillträtt fyra fastigheter. Två i Göteborgsområdet, en i Malmö samt en i Halmstad. Totalt ca 38 000 uthyrningsbar yta och ett fastighetsvärde på ca 306 mkr. Det har inneburit förstärkning i tillväxtorter som vi bedömer som långsiktigt mycket bra orter utifrån ett logistikperspektiv.

Vi sålde och frånträdde även vår största fastighet, Saltängen 1 i Västerås, som värdemässigt stod för ca 20 % av beståndet. Den såldes till ett fastighetsvärde på 1 075 mkr. Detta innebär en bättre riskspridning då ingen enskild hyresgäst längre står för mer än cirka 30 % av det samlade hyresvärdet.

Uthyrning

Vi fick klart hyresavtalet med Nilfisk på 15 000 kvm i fastigheten Kornmarksvej 1 i Danmark, vilket innebär att vi nu har hela fastigheten i princip fullt uthyrd. Det är med stor tillfredsställelse jag kan konstatera att vi under året har kunnat hantera de utmaningar avseende uthyrningar som vi stod inför när vi gick in i 2014, både avseende Växjö och Danmark.

Nu kan vi gå in i 2015 med ökade resurser för de vakanser som vi har, framförallt i Arlov, Karlstad och Umeå.

Resultat och finansiering

Resultatet för helåret ligger i linje med vår budget, med ett förvaltningsresultat på 128 mkr. Det är glädjande att vi kunde matcha den uthyrningsbudget som vi lade för 2014, och därigenom kunde leverera ett resultat i nivå med vår målsättning.

Det som också är mycket glädjande att vi under slutet av året kunnat lägga grunden för en förtida refinansiering för stora delar av våra låneavtal. Denna refinansiering

som slutförts under januari 2015 kommer att innebära lägre marginaler och därigenom lägre finansiella kostnader, lägre amorteringar och en väsentligt bättre förfallostruktur. De ekonomiska effekterna av detta kommer visa sig med start redan under januari 2015.

Under perioden har vi negativa värdeförändringar på fastigheter på totalt 326,5 mkr, varav -54,4 mkr är en realiserad effekt avseende försäljningen av Saltängen 1 i Västerås. Den orealiserade förändringen beror framförallt på kända kommande avflyttningar, utebliven KPI-justering för 2015 och annan bedömning på marknadshyror.

Inför 2015

Nu går vi in i ett nytt år som innebär nya utmaningar och fortsatt arbete med våra målsättningar inom energi och miljö, uthyrning, det intensifierade kundarbetet och tillväxt.

Vi skall vara den givna samarbetspartnern när det gäller logistikytor. Det är vår absoluta ambition och målsättning.

Vi går in i 2015 med en positiv bild av logistikmarknaden där vi tror på en fortsatt gynnsam utveckling.



*Per Johansson, VD för Tribona
Lund, 29 januari 2015*

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 28 fastigheter varav 27 i Sverige och en i Danmark. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till ca 674 000 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

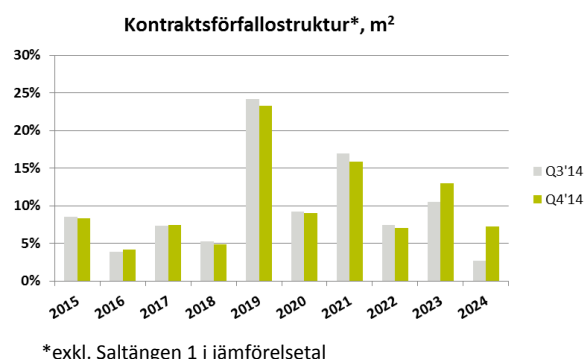
Uthyrning och fastighetsutveckling

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 84,2 procent (91,4) vid periodens slut. Hyresvärdet för de utgående vakanta ytorna per den 31 december 2014 uppgår till cirka 61,7 mkr (37,0) per år.

I fastigheten Kornmarksvej 1 i Brøndby, Köpenhamn har två nya avtal tecknats om totalt 45 500 kvm. Ett 5-årigt avtal tecknades om ca 30 500 kvm med Nemlig.com med inflyttning 1 februari 2015. Hyresavtal om ca 15 000 kvm har tecknats med Nilfisk som löper på 9 år. Inflyttning ägde rum i december 2014.

I Växjö, i fastigheten Fröträdet 1, har Tribona utökat befintligt hyresavtal med Alwex med ytterligare drygt 20 000 kvm som börjar gälla 1 januari 2015.

Under perioden har även 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.

Under kvartalet har ICA sagt upp sitt avtal om ca 23 000 kvm i Arlov med utflyttning december 2015.

Den genomsnittliga återstående löptiden på befintliga hyreskontrakt är 5,8 år (6,2) vid periodens utgång.

Vakansförändringar exkl. nybyggnadsprojekt, kvm	2014-12-31	2014-09-30	2013-12-31	2012-12-31
Ingående balans vakans vid årets början	85 465	85 465	29 695	22 917
Utflyttning	94 151	45 390	181 940	44 604
Inflyttning	-52 700	-34 094	-126 170	-37 826
Utgående balans vakans	132 205	96 761	85 465	29 695
Uppsagda ytor ej utflyttat	47 217	66 726	79 510	201 961
Uthyrda ytor ej inflyttat	-54 128	-51 949	-23 875	-118 492
Justerad utgående balans vakans	125 294	111 538	141 100	113 164

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till december 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 till -419,9 mkr (93,8) motsvarande -9,3 kr per aktie (2,4).

Hyesintäkter

Hyesintäkterna för perioden uppgick till 424,7 mkr (467,9) 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 högre vakans i Växjö och Umeå under 2014. Även tillfällig vakans i Kornmarksvej under fjärde kvartalet 2014 har bidragit negativt, dock är fastigheten nu åter i princip fullt uthyrd. Förvärv av fastigheter med tillträde i december 2013 samt under andra halvåret 2014 har påverkat perioden positivt. För jämförbart bestånd minskade hyesintäkterna med 9 %, från 346,0 mkr till 313,7 mkr som ett resultat av högre vakans.

Underhålls- och fastighetskostnader

Under perioden uppgick de fastighetsrelaterade kostnaderna, inklusive fastighetsskatt och planerat underhåll till 71,2 mkr (58,2). Den ökade kostnaden är i sin helhet relaterad till jämförbart bestånd och förklaras av att Tribona övertagit tidigare hyresgästers abonnemang avseende mediakostnader för vakanta ytor.

Driftsnetto

Periodens driftsnetto uppgick till 353,4 mkr (409,7). Driftsnettot i perioden för jämförbart bestånd uppgick till 247,9 mkr (293,7) och blev därmed 16 % lägre.

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna uppgick under perioden till 27,0 mkr (32,4). De lägre kostnaderna under perioden är framförallt relaterade till att det under 2013 uppstod engångskostnader i samband med börsbytet från Oslobörsen till Nasdaq OMX Stockholm, samt lägre ersättning till VD och styrelse under 2014.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -198,4 mkr (-219,6). Det förbättrade finansnettot beror på lägre belåning samt att föregående period påverkades av engångskostnader

kopplat till förtida lösen av lån i samband med försäljning av Kolven samt refinansiering. Dessa positiva effekter har delvis motverkats av högre marginal på de i februari 2013 ingångna låneavtalen.

I perioden har avskrivningar av aktiverade låneomkostnader påverkat med -9,5 mkr (-8,2).

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 128,0 mkr (173,5).

Värdeförändringar

Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -271,2 mkr (-86,4). De realiserade värdeförändringarna uppgick till -54,4 mkr (0,5).

De negativa orealiserade värdeförändringarna av fastigheter under perioden beror till största del på utebliven KPI justering för 2015, kända kommande avflyttningar, bland annat i Arlööv, och en annan bedömning av marknadshyra i Växjö. Extern värdering av fastigheterna sker varje kvartal.

Periodens realiserade värdeförändringar på fastigheter på -54,4 mkr (0,5) avser försäljningen av Saltängen 1 i Västerås.

Periodens orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -251,5 mkr (66,2). Detta hänför sig till en nedgång i de långa marknadsräntorna. På grund av anpassning 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 -4,6 mkr efter skatt.

Skatt

Periodens skatt uppgick till 29,2 mkr (-58,1). Den låga skatten beror på att ingen uppskjuten skattefordran bokas för vissa fastigheter där värdet understiger ursprungligt anskaffningsvärde men överstiger skattemässigt restvärde.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

mkr	2014	2013	2014	2013
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	99	103	425	468
Underhålls- & fastighetskostnader	-21	-17	-71	-58
Driftnetto	79	86	353	410
Administrativa kostnader och avskrivningar	-6	-7	-27	-32
Resultat före finansnetto	72	78	326	377
Finansnetto	-47	-45	-198	-220
Realiserad omräkningsdifferens	0	0	0	16
Förvaltningsresultat	25	34	128	174
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-65	-3	-271	-86
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-54	0	-54	1
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-64	-3	-252	66
Realiserade värdeförändringar räntederivat	0	0	0	-2
Resultat före skatt	-157	28	-449	152
Skatt	3	-18	29	-58
Resultat efter skatt	-155	10	-420	94
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier '000	48 657	38 926	45 008	38 926
Resultat per aktie (kr)	-3,2	0,2	-9,3	2,4

KONCERNENS TOTALRESULTAT

mkr	2014	2013	2014	2013
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Resultat efter skatt	-155	10	-420	94
Övrigt totalresultat				
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:				
Räntederivat, netto efter skatt	0	0	0	59
Omräkningsdifferens	4	1	8	-3
Räntederivat, netto efter skatt, återförd i resultaträkning	1	-	5	-
Omräkningsdifferens återförd i resultaträkning	0	-	0	-16
Justering föregående års resultat	0	-	0	-
Summa poster som senare kan återföras i resultaträkningen	4	2	13	40
Övrigt totalresultat för perioden	4	2	13	40
Totalresultat för perioden	-150	11	-407	134

Tillgångar och finansiering

Fastighetsbeståndet

Tribonas fastighetsbestånd bestod den 31 december 2014 av totalt 28 fastigheter, med en total uthyrningsbar yta om 674 439 m² och ett marknadsvärde på 4 831,1 mkr (5 574,3) inklusive pågående investeringar.

Fastighetsbeståndet värderas kvartalsvis av externa värderare. Direktavkastningen (exit yield) är i intervallet 6,5-8,2 %.

Förvärv

Tribona har under perioden förvärvat åtta lager- och logistikfastigheter till ett fastighetsvärde på ca 581 mkr. Sju av dessa tillträdde under 2014.

Förvärvade fastigheter 2014				
Fastighet	Stad	Uthyrningsbar yta, kvm	Största hyresgäst	Tillträde
Bulten 1	Kungälv	23 090	Arvid Nilsson AB	jul-14
Bronsdolken 9	Malmö	2 566	Imtech	aug-14
Stenåldern 6	Malmö	4 536	Still AB	aug-14
Backa 23:9	Göteborg	1 824	ABB AB	okt-14
Slätthög 6	Malmö	2 992	Lindab	dec-14
Fräsaren 12	Halmstad	4 603	DHL	dec-14
Härryda Solsten 1:102	Mölnlycke	28 676	Oriola AB	dec-14
Tankbilen 9	Trelleborg	8 700	Golvpoolen	jan-15

Avyttringar

Under perioden har Tribona sålt fastigheten Saltängen 1 i Västerås. Fastigheten såldes till ett fastighetsvärde på 1 075 mkr vilket innebar en förlust om ca 54 mkr. Frånträdet ägde rum den 19 december 2014.

Investeringar

Investeringar under perioden i det befintliga beståndet hänför sig främst till hyresgästanpassningar i Smeden 1, Växjö, Partille 11:24, och Årsta, Stockholm. Totalt uppgår samtliga investeringar under året till 67 mkr (52).

I Smeden 1 genomförs ett investeringsprojekt som avser nya lasthus och portar. I Partille 11:24 har ett ombyggnadsprojekt för parkeringsytor och kontor genomförts och i Årsta, Stockholm, ombyggnadsprojekt avseende lager och kontor.

Eget kapital

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 1 804,0 mkr (1 941,4). Eget kapital per aktie uppgick till 37,1 kr (49,9). Periodens resultat har påverkat det egna kapitalet negativt med 419,9 mkr (positivt 93,8) samt med -4,6 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 257,4 mkr.

Soliditeten uppgick till 35,0 procent (32,9) vid periodens utgång.

Lånefinansiering

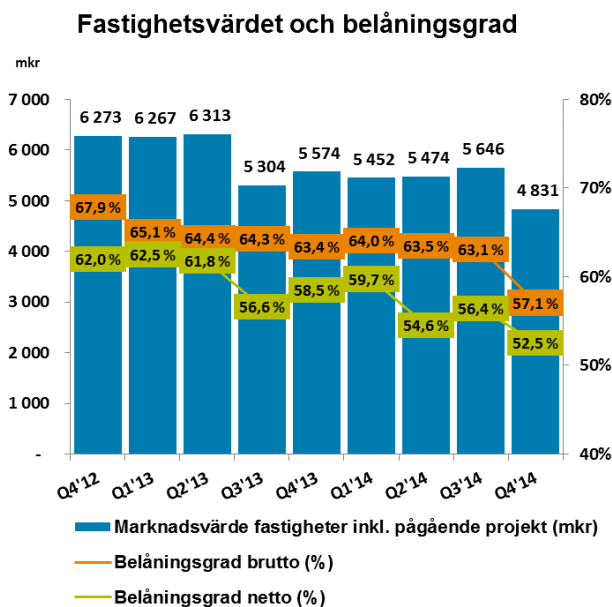
Genomsnittlig förfallotid för Tribonas totala låneportfölj var 1,8 år (2,4) vid utgången av perioden.

Räntebärande skulder, exkl. aktiverade lånekostnader, uppgick till 2 756,9 mkr (3 532,4).

Belåningsgraden brutto vid utgången av perioden uppgick till 57,1 procent (63,4). Netto belåningsgrad uppgick till 52,5 procent (58,5).

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

Aktiverade lånekostnader vid periodens utgång uppgick till 13,4 mkr och består av sedvanliga kostnader i samband med refinansiering. Dessa lånekostnader skrivs av över respektive låns löptid.



Förtida refinansiering av låneportfölj

Tribona har under hösten haft diskussioner med långgivare om de krediter vars förfallotid börjar närma sig. Efter periodens utgång har Tribona i förtid refinansierat ca 85 % av låneportföljen med tre av de befintliga långgivarna, Swedbank, Aareal och Sparbanken Skåne.

Efter den förtida refinansieringen, med ikraftträdande under januari 2015, kommer bolagets belåningsgrad att öka

57,1 %

var brutto belåningsgrad per den 31 december 2014

från 57,1 % till 59,8 % på grund av nyupplåning och den genomsnittliga marginalen kommer att uppgå till 1,90 % mot tidigare 2,59 %. Baserat på förutsättningarna per den 31 december 2014 minskar den totala genomsnittliga räntekostnaden (inklusive kostnad för räntesäkringar) från 5,52 % till 4,72 %.

Den genomsnittliga löptiden uppgår till 3,5 år jämfört med 1,8 år per 31 december 2014. Den genomsnittliga amorteringen i de nya bankavtalen kommer att uppgå till 1,64 % mot tidigare 2,46 % för motsvarande bankavtal.

Räntesäkring

Vid periodens slut uppgick de sammanlagda aktiva räntesäkringsavtalen till 2 582,6 mkr, motsvarande 93,7 procent (81,6) av räntebärande skuld. Dessa har en genomsnittlig förfallotid på 6,0 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 287 mkr som löper till januari 2018 med 2,0 procent. Med räntetak inkluderat uppgick säkringsnivån till 104,2 procent (90,0) vid periodens utgång.

Andel lån, säkrade och icke-säkrade, exkl. räntetak



■ Säkrade lån ■ Icke-säkrade lån

Likvida medel

Vid periodens slut uppgick likvida medel till 219,7 mkr (269,2). Likvida medel har påverkats framförallt av den genomförda nyemissionen som gav ett tillskott på ca 290 mkr efter emissionskostnader, fastighetsförvärv och investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt avyttring av Saltängen 1.

Tribona hade per 31 december 2014 outnyttjade checkräkningskrediter på 47 mkr.

Översikten nedan är en ögonblicksbild per respektive rapporteringstillfälle

Översikt av lån och säkring (*)	2014-12-31	2014-09-30	2013-12-31	2012-12-31
Räntebärande skulder och säkring				
Summa lån	2 757	3 564	3 532	4 259
Rörlig ränta	174	981	650	1 377
varav räntetak 2%	287	290	298	-
Räntesäkringsavtal	2 583	2 583	2 883	2 883
Andel lån säkrat eller fast ränta (%)	93,7%	72,5%	81,6%	67,7%
Andel lån säkrat eller fast ränta inkl. räntetak (%)	104,1%	80,6%	90,0%	67,7%
Genomsnittlig ränta och marginal				
Genomsnittlig rörlig ränta	0,43%	0,57%	1,10%	1,43%
Genomsnittlig ränta räntederivat	3,10%	3,10%	3,03%	3,17%
Genomsnittlig ränta	2,93%	2,40%	2,67%	2,61%
Genomsnittlig marginal	2,59%	2,72%	2,73%	1,00%
Summa ränta och marginal	5,52%	5,13%	5,40%	3,60%
Genomsnittlig kvarstående löptid (år)				
Lån	1,8	1,7	2,4	1,0
Räntederivat	6,0	6,2	6,3	6,6
Likvid effekt av 25 punkter ökning i ränta (mkr)	-0,4	-2,5	-1,6	-3,4
Likvid effekt av 25 punkter ökning i marginal (mkr)	-6,9	-8,9	-8,8	-10,6

(*) Exkl. kontrakt med forward start

KONCERNENS BALANSRÄKNING

mkr	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter inkl. pågående projekt	4 831	5 574
Materiella anläggningstillgångar	0	0
Räntederivat	0	5
Uppskjuten skattefordran	85	28
Summa anläggningstillgångar	4 916	5 607
Omsättningstillgångar		
Övriga tillgångar	25	20
Likvida medel ¹⁾	220	269
Summa omsättningstillgångar	245	290
Summa tillgångar	5 161	5 897
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa eget kapital	1 804	1 941
Långfristiga räntebärande skulder	2 696	3 446
Deposition från hyresgäster	0	16
Räntederivat	330	87
Uppskjuten skatteskuld	144	153
Summa långfristiga skulder	3 171	3 702
Kortfristiga räntebärande skulder	47	66
Leverantörsskulder och andra kortfristiga skulder	139	186
Räntederivat	0	3
Summa kortfristiga skulder	186	254
Summa eget kapital och skulder	5 161	5 897

¹⁾ Disponibla likvida medel inkl. outnyttjade krediter uppgick per den 31 december 2014 till 267 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
Årets resultat					-420	-420
Övrigt totalresultat		-	-	13	-	13
Årets totalresultat		0	0	13	-420	-407
Transaktioner med ägare						
Nyemission	9 731 410	0	292			292
Emissionskostnader efter skatt			-2			-2
Utdelning 2014					-19	-19
Eget kapital 31 december 2014	48 657 051	1	1 878	-1	-74	1 804

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapitalet uppgick i perioden till 86,2 mkr (169,1). Det lägre kassaflödet hänför sig till lägre driftsnetto på grund av försäljning av fastigheten Kolven i augusti 2013 samt avflyttningar i Växjö och Umeå. Återbetald deposition och betald inkomstskatt avseende inkomstår 2012 och 2013 har i perioden påverkat negativt. Detta kompenseras delvis av förvärv av tre fastigheter med tillträde i december 2013, samt fastighetsförvärv under andra halvåret 2014.

Investeringsaktiviteter har netto påverkat periodens kassaflöde med 416,1 mkr (556,3), vilket beror på

fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt avyttring av fastighet.

Kassaflödet från finansieringsaktiviteter under perioden motsvarar nettoutbetalningar om -521,0 mkr (-810,0) som avser lösen av lån i samband med avyttring av fastighet, upptagna lån på grund av fastighetsförvärv samt lämnad utdelning. Kassaflödet har även påverkats av nyemissionen som gav en emissionslikvid på 289,8 mkr efter emissionskostnader.

Behållningen av likvida medel, exklusive outnyttjade checkräkningskrediter, uppgick till 219,7 mkr (269,2) vid utgången av perioden.

KASSAFLÖDEANALYS

mkr	2014	2013	2014	2013
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Driftnetto	79	86	353	410
Central administration	-6	-8	-27	-32
Betald depositioner	-17	-	-17	-
Betalt finansnetto	-55	-49	-194	-205
Betald inkomstskatt	-11	-3	-29	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	-12	26	86	169
Förändring rörelsefordringar	1	-9	-1	-8
Förändring rörelsekulder	-18	-2	-35	-38
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-29	8	50	124
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-301	-288	-518	-288
Investeringar i befintliga fastigheter	-15	-14	-67	-65
Försäljning av fastigheter	1000	-	1000	907
Ökning av övriga anläggningstillgångar	0	0	0	0
Erhållna räntor	1	2	1	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	685	-299	416	556
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	102	139	206	4187
Amorterade lån	-919	-22	-997	-4964
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella fordringar	0	-	0	-2
Emission av aktier (netto)	0	0	290	0
Utdelning till aktieägare	0	-	-19	-31
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-816	117	-521	-810
Periodens kassaflöde	-160	-174	-55	-130
Likvida medel vid periodens ingång	379	405	269	369
Kursdifferens i likvida medel	1	-2	1	-10
Likvida medel i bolag som har förvärvats/avyttrats	0	41	4	40
Likvida medel vid periodens utgång	220	269	220	269

Tribona aktien

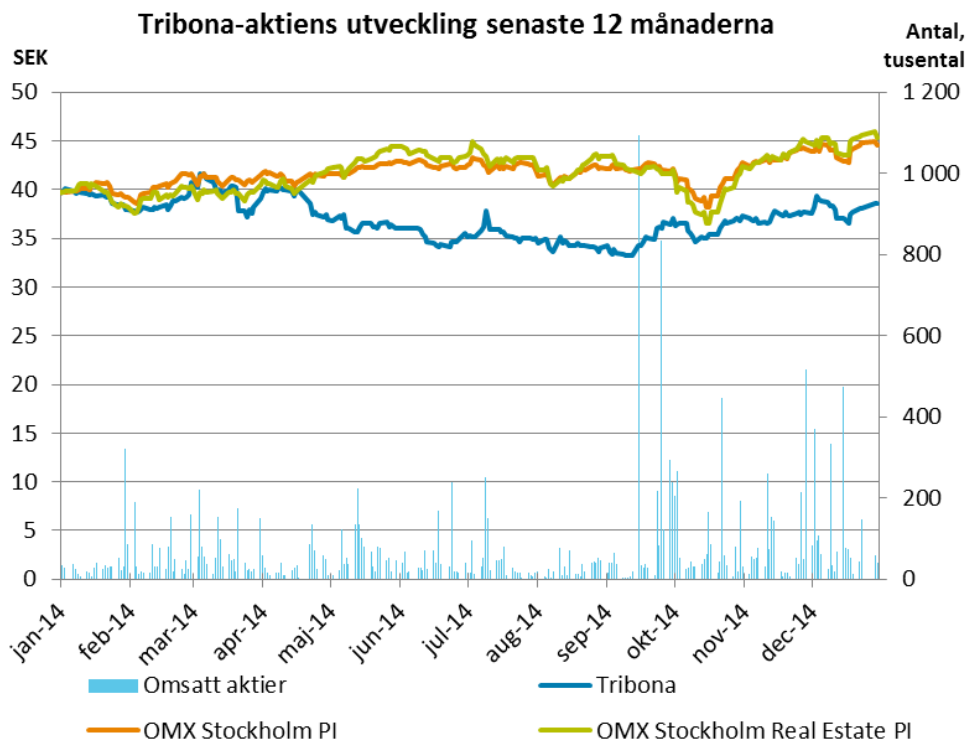
Tribona är sedan 21 maj 2013 noterat på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap.

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 155 703 kr och antalet utestående aktier med 9 731 410 st. Aktiekapitalet har därmed ökat från 622 810 kr till 778 513 kr och antalet

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

Per 31 december uppgick börsvärdet till ca 1,9 mdkr vilket kan jämföras med ca 1,6 mdkr vid motsvarande tid föregående år. Under perioden har aktiekursen förändrats från 39,3 till 38,6 vilket motsvarar en nedgång på ca 2 procent.

Eget kapital per aktie uppgick den 31 december till 38,6 kr.



TRIBONA AB:S 10 STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 2014

Namn	Land	Antal aktier	% andel
1 Klöver AB	SE	14 517 998	29,84%
2 Länsförsäkringar fondförvaltning AB	SE	4 777 490	9,82%
3 JP Morgan Bank	SE	4 235 058	8,70%
4 Nordea Investment Funds	GB	3 131 369	6,44%
5 Skagen Vekst Verdipapirfondet	NO	2 803 335	5,76%
6 Swedbank Robur fonder	SE	2 332 191	4,79%
7 Ilmarinen Mutual Pension Insurance	FIN	1 125 000	2,31%
8 Malmer, Staffan	SE	1 003 219	2,06%
9 Försäkringsaktiebolaget, Avanza PENSION	SE	553 143	1,14%
10 Riksbankens Jubileumsfond	SE	550 000	1,13%
10 största		35 028 803	71,99%
VPS KUNDER, DNB BANK*		5 238 585	10,77%
Övriga		8 389 663	17,24%
Summa		48 657 051	100%

Antal aktieägare uppgår till 1 792 per 31 december 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
	jan-dec	jan-dec
FINANSIELLA		
Avkastning på eget kapital ²⁾	-26,1%	4,8 %
Gsn EK avkastning före skatt och värdejustering ²⁾	3,2%	9,0 %
Gsn EK avkastning före skatt efter värdejustering ²⁾	-27,6%	7,8 %
Soliditet	35,0%	32,9 %
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,9
Brutto belåningsgrad fastigheter ¹⁾	57,1%	63,4 %
Netto belåningsgrad fastigheter ¹⁾	52,5%	58,5 %
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,8
AKTIERELATERADE		
Resultat per aktie, kr	-9,3	2,4
Resultat före skatt per aktie, kr	-10,0	3,9
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,8	4,5
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av RK per aktie, kr	1,8	4,3
Eget kapital per aktie, kr	37,1	49,9
Börskurs per aktie, kr	38,6	39,3
Antal aktier vid periodens slut, tusental	48 657	38 926
Genomsnittligt antal aktier, tusental	45 008	38 926
FASTIGHETSRELATERADE		
Antal fastigheter	28	22
Marknadsvärde fastigheter, mkr ¹⁾	4 831	5 574
Direktavkastning, % - alla fastigheter ²⁾	6,7%	7,0%
Uthyrbar yta, m ²	674 439	710 878
Hysesintäkter, SEK per gsn m ² ²⁾	589,7	645,1
Driftsöverskott, SEK per gsn m ² ²⁾	493,3	564,9
Överskottsgrad	83,2%	87,6%
Återstående löptid, år	5,8	6,2
Ekonomisk uthyrningsgrad	84,2%	91,4%
Ytmässig uthyrningsgrad	80,4%	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	2014	2013
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Intäkter från dotterbolag	1	0	2	0
Administrativa kostnader och avskrivningar	-1	0	-8	-9
Resultat före finansnetto (EBIT)	-1	0	-5	-9
Finansnetto	13	14	45	86
Resultat andelar i koncernföretag	-2	0	-2	40
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	11	15	39	116
Koncernbidrag	-38	-17	-38	-17
Avsättning till periodiseringsfond	0	-5	0	-5
Resultat före skatt	-27	-8	1	93
Skatt	6	-12	-1	-34
Periodens resultat	-22	-19	0	59

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

mkr	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Andelar i dotterbolag	411	480
Långfristig fordran på dotterbolag	1 352	1 353
Summa anläggningstillgångar	1 763	1 833
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar och övriga fordringar	15	0
Kortfristig fordran på dotterbolag	323	4
Likvida medel	0	37
Summa omsättningstillgångar	338	41
Summa tillgångar	2 101	1 874
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa eget kapital	1 886	1 616
Summa obeskattade reserver	5	5
Summa långfristiga skulder	156	150
Leverantörsskulder och andra kortfristiga skulder	16	17
Skulder till dotterbolag	38	87
Summa kortfristiga skulder	54	104
Summa eget kapital och skulder	2 101	1 874

Redovisningsprinciper

Rapporterande enhet

Tribona AB ("Tribona" eller "Bolaget") är ett bolag hemmahörande i Sverige. Bokslutskommunikén för januari-december 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 -330,3 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, 29 januari 2015

Styrelsen Tribona AB (publ.)

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att Bokslutskommunikén 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 29 januari 2015

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

Hysesintäkter: Hysesintäkter inkluderar utdebiterad fastighetsskatt och fastighetskostnader

Hysesintäkter, 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

Delårsrapport januari-mars 2015	22 april 2015
Årsstämma 2015	22 april 2015
Delårsrapport januari-juni 2015	9 juli 2015
Delårsrapport januari-september 2015	15 oktober 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