

ÅRSREDOVISNING 2014

31 | 12 | 2014



TRIBONA 



## INNEHÅLL

Året i korthet	
Tribona på två minuter.....	2
Finansiell kalender.....	2
VD har ordet.....	4
Marknad.....	6
Kunder.....	8
Strategi.....	12
Organisation.....	14
Hållbarhet.....	16
Finansiering.....	18
Risker.....	20
Fastighetsbestånd.....	22
Aktien och ägare.....	28
Flerårsöversikt.....	30
Förvaltningsberättelse.....	32
Koncernens resultaträkning.....	36
Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag.....	36
Koncernens balansräkning.....	37
Koncernens redogörelse för förändring i eget kapital.....	38
Koncernens kassaflödesanalys.....	38
Moderbolagets resultaträkning.....	39
Moderbolagets rapport över totalresultat i sammandrag.....	39
Moderbolagets balansräkning.....	40
Moderbolagets redogörelse för förändring i eget kapital.....	41
Moderbolagets kassaflödesanalys.....	41
Noter.....	42
Vinstdisposition.....	64
Revisionsberättelse.....	65
Definitioner.....	67
Bolagsstyrning.....	68
Ledning.....	72
Styrelse.....	73

## 2014 I KORTHET

### KVARTAL 1

- » Ett 10-årigt avtal tecknades med XL Bygg Stenvalls AB i fastigheten i Umeå om 5 110 kvm med inflyttning 2014-04-01.
- » Styrelsen för Tribona AB föreslog till årsstämman 22 april 2014 att besluta om nyemission av aktier med företrädesrätt för bolagets aktieägare i syfte att skapa förutsättningar för bolaget att nå tidigare kommunicerade tillväxtmål.

### KVARTAL 2

- » Genomförde under maj en nyemission som fulltecknades och gav en emissionslikvid på ca 292 mkr före emissionskostnader.
- » Två fullt uthyrda logistikfastigheter förvärvades i Kungälv och Trelleborg med en yta på 23 090 kvm resp. 8 700 kvm.

### KVARTAL 3

- » Förvärvade tre lagerfastigheter belägna i Malmö med en total uthyrningsbar yta på drygt 10 000 kvm.

- » Tecknade nytt femårigt hyresavtal om 28 500 kvm med Nemlig.com i fastigheten Kornmarksvej 1 i Brøndby, Köpenhamn.
- » Utökade befintligt hyresavtal med Alwex i fastigheten Fröträdet 1 i Växjö med ytterligare drygt 20 000 kvm.

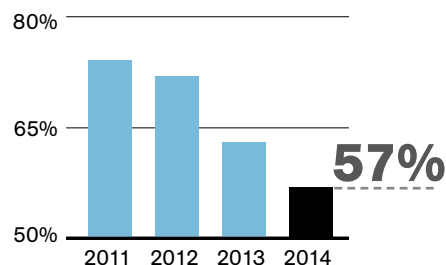
### KVARTAL 4

- » Förvärvade tre logistikfastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta på ca 35 000 kvm.
- » Avyttrade fastigheten Saltängen 1 i Västerås för ett fastighetsvärde om 1 075 mkr.
- » Tecknade ett nytt hyresavtal i Brøndby, Köpenhamn om ca 15 000 kvm.

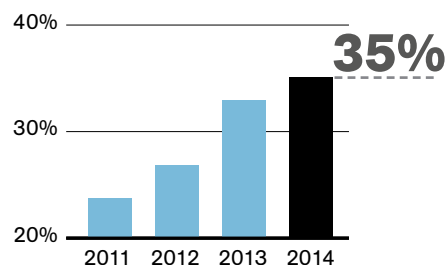
### HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

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

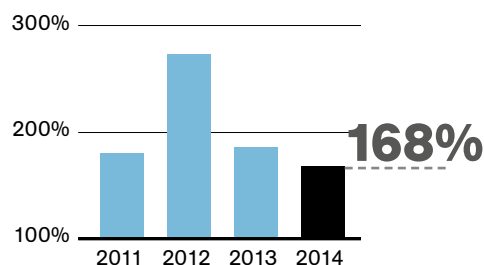
### BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER



### SOLIDITET



### RÄNTETÄCKNINGSGRAD



### FINANSIELLA NYCKELTAL

Mkr, om inget annat anges	2014	2013
Hyresintäkter	425	468
Driftsnetto	353	410
Förvaltningsresultat	128	174
Värdeförändring på fastigheter	-326	-86
Resultat efter skatt	-420	94
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	86	169
Resultat per aktie, kr	-9,33	2,41
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital per aktie, kr	1,92	4,35
	2014-12-31	2013-12-31
Direktavkastning <sup>1)</sup>	6,7%	6,9%
Brutto belåningsgrad fastigheter	57,1%	63,4%
Netto belåningsgrad fastigheter	52,5%	58,5%
Soliditet	34,9%	32,9%
Eget kapital per aktie, kr	37,08	49,87
Utdelning per aktie, kr	0,50	0,50
Ekonomisk uthyrningsgrad	84,2%	91,4%

1) Baseras på rullande 12-månaders resultat

# TRIBONA PÅ 2 MINUTER

**Tribona är ett fastighetsbolag med säte i Lund, vars affärsidé är att äga, förvalta och utveckla fastigheter med inriktning på lager och logistik på tillväxtorter i Sverige och Danmark. Bolaget äger och förvaltar 27 fastigheter Sverige och en i Danmark, den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 675 000 kvadratmeter.**

## VISION

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

## AFFÄRSIDÉ

Tribona ska äga, förvalta och utveckla fastigheter med inriktning på lager och logistik på tillväxtorter i Sverige och Danmark. Tribona är ett offensivt bolag med fokus på långsiktigt ägande, förvaltning och utveckling av fastigheter inom detta område.

## FASTIGHETER

### Antal fastigheter:

# 28

### Uthyrningsbar yta:

ca 675 000 m<sup>2</sup>

### Karaktär:

Moderna logistikfastigheter

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

### Geografi:

Strategiskt belägna vid logistiska knutpunkter i Sverige och Danmark

- » 27 logistikfastigheter i Sverige
- » 1 logistikfastighet i Danmark

### Tillgänglighet:

Attraktiva lägen i närheten av de viktiga trafikströmmarna

- » Motorvägar (Europavägar)
- » Järnvägar

## TRE SKÄL ATT INVESTERA I TRIBONA

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

## INVESTERINGSSTRATEGI

- » Prioritera investeringar av tidsenliga lager- och logistikfastigheter > 2 000 kvm med fåtal hyresgäster i Sverige och Danmark
- » Utveckla befintlig fastighetsportfölj
- » Etablera nybyggnadsprojekt

## ERBJUDANDE

Tribona erbjuder flexibla och strategiskt belägna logistikfastigheter.

## TRIBONAS KUNDER

Gemensamt för Tribonas kunder är att de är stabila och solida företag som har ett långsiktigt perspektiv för sin verksamhet. Kunderna utgörs av livsmedelsföretag som ICA, Netto, Menigo och Martin & Servera, tredjepartslogistikföretag som DHL, M4-gruppen, PostNord samt blandkunder som Pictura, Pågen, Norrpartner, e-handels-företag som Mat.se och Nordic Ink/Nordic Feel med flera. Tribonas mål är att ha en långsiktig hyresstruktur med stabila hyresgäster för att säkra ett stabilt kassaflöde.

## ORGANISATION

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

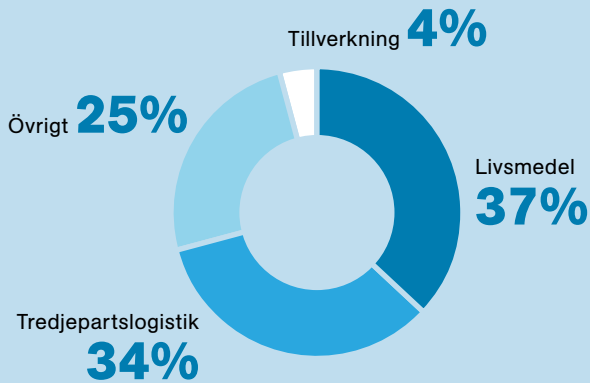
## HISTORIA

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

## FINANSIELL KALENDER

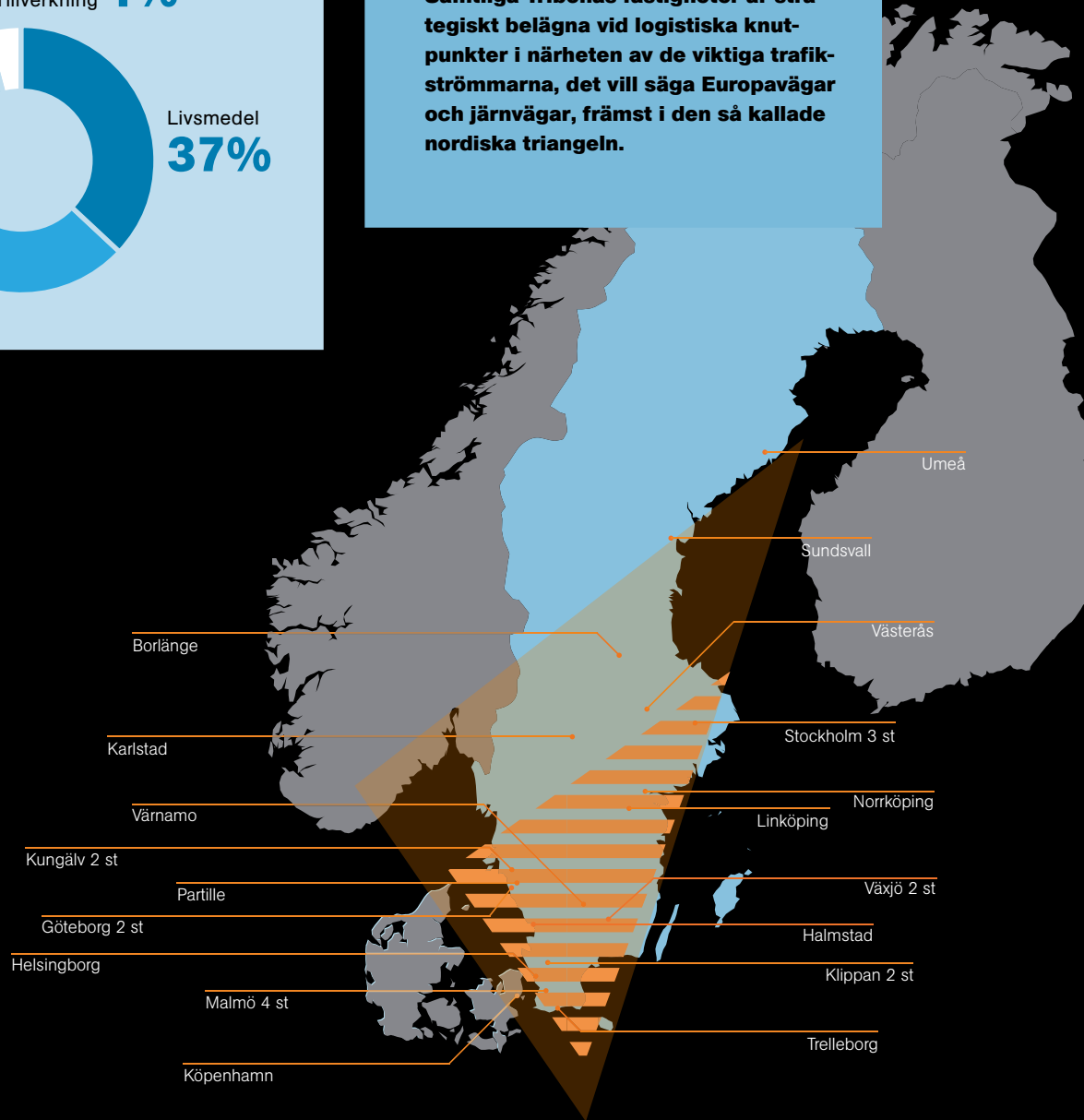
- 2015-04-22:** .....Årsstämma 2015
- 2015-04-22:** ..... Delårsrapport första kvartalet 2015
- 2015-07-09:** ..... Delårsrapport andra kvartalet 2015
- 2015-10-15:** ..... Delårsrapport tredje kvartalet 2015

**TRIBONAS HYRESGÄSTER  
PER BRANSCH 2014-12-31**



**NORDISKA TRIANGELN**

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



<p><b>2006</b> Northern Logistics Property (NLP) grundas.</p>	<p><b>2007</b> NLPs aktier registreras på Norges OTC-lista.</p>	<p><b>2010</b> Organisationen i Lund byggs upp.</p>	<p><b>2011</b> Verksamheten i Oslo stängs och organisationen flyttar till Lund.</p>	<p><b>2013</b> Refinansiering genomförs av samtliga lån. NLP byter namn till Tribona och noteras på Stockholmsbörsen.</p>	<p><b>2014</b> Tribona genomför nyemission och förvärvar åtta fastigheter, samt avyttrar en.</p>
---	---	---	---	---	--



2006      2007      2008      2009      2010      2011      2012      2013      2014

## VD HAR ORDET

# Strategiska uthyrningar och förvärv

2014 var ett händelserikt år för Tribona. Vi lyckades med flera strategiska uthyrningar i fastigheterna i Köpenhamn, Växjö och Umeå. Vi tog viktiga kliv på vår tillväxtresa genom förvärv av fastigheter i Malmö, Trelleborg, Kungälv, Halmstad och Göteborg. Sammantaget förvärvade vi på dessa orter åtta fastigheter med ett värde på cirka 581 mkr om totalt 77 000 kvm uthyrbar yta. I slutet av året sålde vi vår största fastighet Saltängen 1 i Västerås till ett fastighetsvärde på 1 075 mkr – försäljningen ger oss en betydligt bättre riskprofil i portföljen. Vi genomförde också en Nöjd Kundindex-mätning (NKI) som gett oss värdefull information om våra styrkor och vad vi kan förbättra i verksamheten. Slutligen la vi grunden för en förtida refinansiering av våra låneavtal som slutfördes i januari 2015 och då med betydligt fördelaktigare villkor.

Vår ekonomiska utveckling följde vår budget. Hyresintäkterna uppgick till 425 mkr (468). De lägre intäkterna är främst ett resultat av avyttringen av fastigheten Kolven 2013 och vakanser, främst i Växjö och Umeå. De uthyrningar som vi nu lyckats med kommer att få effekt på hyresintäkterna för 2015. Det lägre driftsnettot på 353 mkr (410) är en funktion av de vakanta lokalerna samtidigt som företaget hade kostnader för dessa i form av el, värme och fastighetsskatt samt försäljning av Kolven. Från och med 2015 får uthyrningen en positiv effekt på driftsnettot. Vårt resultat påverkades också negativt av orealiserade värdeminskningar av fastigheterna på 271 mkr vilket bland annat beror på vakanser och utebliven indexuppräknings för 2015. Även på räntederivat fick vi en orealiserad negativ värdeförändring på 252 mkr på grund av de lägre marknadsräntorna som påverkade resultatet.

### GOD FINANSIELL STÄLLNING

En förutsättning för Tribonas expansion är vår goda finansiella ställning. Under våren genomförde vi en nyemission på 292 mkr före emissionskostnader. Emissionen övertecknades och visade på stort intresse för bolaget.

I slutet av året la vi grunden för en förtida refinansiering för cirka 85 procent av våra låneavtal. Refinansieringen, som slutfördes i januari 2015, innebär lägre marginaler och därigenom

lägre finansiella kostnader, lägre amorteringar och en betydligt bättre förfallostruktur. De ekonomiska effekterna av refinansieringen kommer att visa sig redan fr o m januari 2015.

### FRAMGÅNGSRIK UTHYRNING

Bland de större uthyrningarna märks två nya avtal om totalt 45 500 kvm med e-handelsföretaget Nemlig.com och Nilfisk i fastigheten i Bröndby, Köpenhamn, som nu är fullt uthyrd. En annan var utökningen av befintligt hyresavtal med tredjepartslogistikföretaget Alwex för vår fastighet i Växjö på ytterligare 20 000 kvm. En viktig förklaring till de framgångsrika uthyrningarna är att vi bedriver uthyrningen i egen regi med våra specialister som har god kännedom om marknaden och arbetar nära våra kunder.

### STRATEGISK FÖRSÄLJNING FÖR BÄTTRE RISKSPRIDNING

I december 2014 sålde vi och frånträdde Saltängen 1 i Västerås för ett fastighetsvärde på 1 075 mkr. Fastigheten är fullt uthyrd till ICA Fastigheter Sverige AB och har en uthyrbar yta på 104 000 kvm. Saltängen 1 stod värdemässigt för cirka 20 procent av vårt bestånd. Efter försäljningen har vi fått en betydligt bättre riskspredning då ingen enskild hyresgäst längre står för mer än 30 procent av det samlade hyresvärdet. Efter försäljningen av Saltängen 1 kommer ICA fortsatt att vara en stor och viktig kund.

### POSITIV UTVECKLING FÖR MARKNADEN

Under hösten 2014 såg vi en ökad aktivitet på transaktionsmarknaden för logistikfastigheter med avkastningsnivåer på 6-7 procent i bra lägen. Även hyresmarknaden var fortsatt stark bland annat beroende på effekter av den ökade e-handeln. E-handelsföretag söker logistikfastigheter i bra lägen men inte nödvändigtvis i de allra bästa lägena. Deras varuflöden gör att de inte måste ligga nära storstäderna förutom för livsmedelshandel över nätet. Viktigare för denna kundgrupp är istället fastighetens utformning med bland annat effektiva plocklager. Ytterligare en faktor som påverkat hyresmarknaden positivt är detaljhandels utveckling, som har lett till ökat behov av lager och omlastningsfunktioner. Även exportindustrins utveckling har varit gynnsam för logistikmarknaden, då en ökad handel med utlandet ökar efterfrågan på lager och logistik.

### TILLVÄXTPLAN

Tribona har en långsiktig tillväxtplan som innebär att vi ska ha ett fastighetsbestånd på cirka 10 miljarder kronor. Marknadsvärdet på våra fastigheter uppgick per den 31 december 2014 till cirka 4,8 mdr. Under 2014 genomförde vi förvärv av åtta lager- och logistikfastigheter i Kungälv, Trelleborg, Göteborg, Halmstad och Malmö till ett fastighetsvärde på 581 mkr. Vi kommer fortsätta vara aktiva på

### NKI-MÄTNINGEN – ETT VIKTIGT LED I VÅRT STRUKTURERADE KUNDARBETE

Under året genomförde Tribona sin första Nöjd Kund Index-mätning. Undersökningen gav oss värdefull information om vilka styrkor som vi har och vad vi behöver förbättra. Vi får bra omdömen när det gäller att fastigheterna uppfyller kundernas önskemål samt att vår personal är lättillgänglig och ger god service. Det vi behöver förbättra gäller framför allt informationen, både om vad som sker i fastigheten och vad som planeras i det område som fastigheten ligger i. NKI-mätningen är ett led i vårt kundarbete, där vi strävar efter att arbeta mer strukturerat och metodiskt. Fokus för detta arbete är bland annat att säkerställa regelbundna besök av god kvalitet hos våra kunder. Det är också viktigt att vi beroende på frågeställning kan möta olika personer hos kunden med rätt personal från vår sida.



transaktionsmarknaden framöver och med vår nuvarande finansiella ställning bedömer jag att vi kan göra ytterligare förvärv eller nybyggnationer under 2015 på cirka 500 mkr. Vi ser på förvärv som är strategiskt belägna vid logistiska knutpunkter, med rätt typ av hyresgäst och med en avkastning som är bättre än den genomsnittliga avkastningen på vårt fastighetsbestånd.

### GODA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR ETT BRA ÅR

För 2015 ser jag fortsatt positiva utsikter för vår marknad, trots att den allmänna konjunkturen är svårbedömd. Vi tror på ett ökat behov av bra logistikfastigheter drivet främst av utvecklingen inom detaljhandel och e-handel. En eventuellt

fortsatt försvagning av den svenska kronan kommer att gynna exportindustrin, vilket ökar behovet av lager och distribution.

Ett av våra övergripande mål för 2015 är fortsatt tillväxt. Vi ska utnyttja vår förvärvskapacitet och hitta fastigheter med avkastningsnivåer som stärker vår portfölj. Ett annat viktigt mål blir att öka den ekonomiska uthyrningsgraden. En viktig utmaning för oss är att fortsätta fylla våra vakanser. Som ett led i detta arbete ska vi stärka våra befintliga kundkontakter och intensifiera bearbetningen av potentiella kunder. Slutligen ska vi tillsammans med våra kunder identifiera fler möjligheter för ökad energieffektivisering. Sammantaget har jag en optimistisk syn på 2015. Med våra väl utfor-

made logistikfastigheter på strategiska lägen, med en specialiserad och mycket engagerad organisation och en god finansiell ställning har vi alla möjligheter att stärka vår verksamhet och ekonomiska utveckling.

Per Johansson, VD

## VÅR MARKNAD

# Gynnsam utveckling på marknaden för logistikfastigheter

Marknaden för logistikfastigheter är växande och drivs av faktorer som e-handels och detaljhandels utveckling samt behovet av lager och distribution för svensk exportindustri. Transaktionsvolymen för logistik-, lager- och industrifastigheter ökade markant under 2014, till totalt cirka 18 mdr, vilket motsvarar cirka 13 procent av den totala transaktionsmarknaden. För renodlade logistikfastigheter ökade transaktionsvolymen från 4,9 mdr 2013 till 7,8 mdr 2014. Sverige är Tribonas hemmamarknad, men även Danmark och speciellt Stor-Köpenhamn är intressant ur ett långsiktigt perspektiv.

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

Energieffektivisering är en trend som Tribona bedömer kommer att förstärkas under de kommande åren. Kraven på ökad hållbarhet och möjligheterna till en förbättrad totalekonomi för både hyresgästerna och hyresvärdarna kommer leda till ökade investeringar i fastigheternas system för värme, kyla och ventilation.

### HYRESMARKNADEN

Hyresnivån för logistik- och lagerfastigheter varierar beroende på läge, ort och kvalitet. Marknadshyran för moderna logistikfastigheter på attraktiva logistikorter varierar mellan 400-1 000 kr/kvm exklusive hyrestillägg. Moderna fastigheter med långa kontrakt har en hyressättning som indirekt bestäms av investerarens avkastningskrav i förhållande till produktionskostnaden, medan hyressättningen för äldre fastigheter traditionellt mer

bestäms av utbud och efterfrågan. I Stockholmsområdet bedöms hyresnivån för A-lägen ligga på cirka 800 – 1 000 kr/kvm och i Göteborg på cirka 600 - 800 kr/kvm. I Malmö uppskattas hyresnivån till cirka 500 - 800 kr/kvm. Logistikfastigheter utvecklas sällan i form av spekulationsbyggande till skillnad från övriga Europa där logistikfastigheter byggs på spekulering i lika stor utsträckning som för kontor. Bristen på spekulationsbyggande gör att vakanserna i moderna logistikfastigheter är väldigt låga. Kravet för nybyggnation i Sverige är i regel 10-15 års (stigande) hyreskontrakt och en storlek på minst 10 000 kvm. Därmed är den befintliga stocken av moderna logistikfastigheter med få undantag uthyrda på långa kontrakt. Hyresmarknaden i Sverige och Norden återhämtar sig snabbt jämfört med andra länder. I t.ex. Storbritannien och i Centraleuropa finns stora ytor vakanta i spekulationsbyggen som aldrig blivit uthyrda (Källa: Newsec).

Tribona bedömer att efterfrågan på effektiva logistikfastigheter i bra lägen var god, speciellt under andra halvåret 2014 genom att antal förfrågningar successivt har ökat.

### DRIVKRAFTER PÅ DEN SVENSKA LOGISTIKMARKNADEN

Det finns ett flertal faktorer som driver tillväxten på den svenska logistikmarknaden.

- ➔ **FRÅN SVERIGE** kan man nå alla större städer och kustregionerna i Polen, Tyskland, Baltikum och västra Ryssland inom 24 timmar.
- ➔ **INFLÖDET AV VAROR ÖKAR.** Vi konsumerar allt mer och många handelsföretag väljer att förlägga produktionen till andra länder där arbetskraften är billigare. Det gäller t.ex. kläder och andra konsumtionsvaror.
- ➔ **EN VÄXANDE EXPORTINDUSTRI** och stort inflöde av varor leder till ökade krav på effektiv logistikverksamhet, både inom den egna regionen och från och till andra marknader i världen.
- ➔ **E-HANDELNS UTVECKLING** – tillväxten för e-handel har en positiv effekt på efterfrågan på logistikfastigheter, se separat artikel härintill.



## E-HANDELNS FRAMVÄXT GYNNSAM FÖR LOGISTIK- FASTIGHETER

E-handeln fortsätter att växa både i Norden och Sverige, vilket ökar efterfrågan på logistikfastigheter. Samtidigt ställer e-handelsföretagen delvis andra krav som hyresgäst för att få väl fungerande fastigheter för lager och distribution.

Den starka utvecklingen för e-handeln påverkar positivt marknaden för logistikfastigheter. Under det tredje kvartalet 2014 ökade detaljhandelns försäljning i Sverige över internet med 17 procent. Med en stark julhandel på nätet uppskattas e-handeln med varor i Sverige få en omsättning på cirka 42,5 miljarder kronor under 2014. (Källa: E-barometern som är ett samarbete mellan PostNord, Svensk Digital handel och HUI Research).

PostNords rapport (E-handel i Norden, Q3 2014) ger liknande signaler. Under det tredje kvartalet 2014 uppgick värdet av nordiska konsumenters e-handel till 34,5 miljarder SEK, vilket ska jämföras med 33 miljarder SEK för det andra kvartalet 2014. 43 procent av de nordiska e-handelskonsumenterna uppgav att de e-handlat från utlandet under kvartalet. Kläder/skor, böcker/media, hemelektronik samt kosmetika, hud- och hårvård är de fyra varukategorier som flest konsumenter i de nordiska länderna handlar över nätet. Undersökningen visade också att sju av tio nordbor e-handlade under det tredje kvartalet 2014, vilket är ungefär samma siffra som föregående kvartal under året. E-handel i Norden publiceras en gång per kvartal och bygger på en konsumentundersökning genomförd i Sverige, Danmark, Norge och Finland med drygt 4000 respondenter.

### HYRT UT 35 000 KVM TILL E-HANDELSFÖRETAG

– Vi märker tydligt hur e-handels utveckling påverkar efterfrågan på våra fastigheter. Under de senaste två åren har vi hyrt ut cirka 35 000 kvm till e-handelsföretag, bland annat inom mat, kontorsmaterial och skönhetsprodukter, säger Christian Berglund, fastighetschef för Tribona.

Christian Berglund ser att efterfrågan kommer fortsätta att öka:

– Exempelvis av all mat som handlas är det bara ett par procent som går via nätet – här finns en stor potential.

### ANDRA KRAV PÅ HYRESVÄRD OCH FASTIGHET

Denna typ av hyresgäster efterfrågar ökad flexibilitet från fastighetsvärdens sida. E-handelsföretagen verkar på en marknad som genomgår stora förändringar.

– Hyresgästerna efterfrågar ofta kontrakt med kortare hyrestid, säger Christian Berglund.

Men det är också andra krav som ställs på en väl fungerande logistikfastighet. Fastigheterna behöver inte ha högt i tak och kan ha färre portar. Fastigheterna ska vara väl anpassade för lagerhållning med bra pall- och hyllställningar samt stora, rena ytor som lätt kan utökas i takt med att verksamheten växer.

### TRANSAKTIONSMARKNADEN

Under 2014 omsattes logistik-, lager- och industrifastigheter för cirka 18 mdr vilket motsvarade cirka 13 procent av den totala transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden. Transaktionsvolymen för renodlade logistikfastigheter var cirka 7,8 mdr under 2014 vilket var högre än 2013 (4,9 mdr) och 2012 (3,8 mdr) (Källa: Newsec).

Största regionen för genomförda transaktioner avseende logistik-, lager- och industrifastigheter är Stockholmsområdet (7 mdr) men transaktionerna är spridda och stora städer utanför de tre storstadsregionerna står för över 7 mdr av omsättningen.

Bästa logistikfastigheterna i goda lägen säljs idag för direktavkastningskrav (driftnetto i förhållande till fastighetens marknadsvärde) på strax under 6,5 procent, medan mindre sekundära logistikfastigheter hamnar mellan 7,0-8,0 procent. Priset per kvadratmeter för främst nybyggda logistikfastigheter är starkt förknippat med hyran som ofta är en direkt funktion av byggkostnaden (Källa: Newsec).

Tribona bedömer att det är fler intressenter på marknaden som bjuder på de tillgängliga objekten. Denna ökade konkurrens ser vi framför allt i storstäderna. En annan trend är att hela portföljer av fastigheter bjuds ut till försäljning.

### MARKNADENS AKTÖRER

De större aktörerna på marknaden för logistikfastigheter är förutom Tribona Castellum som största aktör med sina sex dotterbolag i Sverige, Sagax med fokus på Stockholmsmarknaden, Bockasjö med inriktning på den skandinaviska marknaden, Corem med inriktning på mellersta och södra Sverige samt Danmark, Catena som har de flesta av sina fastigheter i södra Sverige samt Kilenkryss som har fokus på Mälardalen och Stockholm.

Tribona och Catena är de börsbolag som har en renodlad verksamhet inom logistikfastigheter. Mätt i uthyrningsbar yta är Tribona ett av de största bolagen inom logistik. Vid sidan av de konkurrerande företagen finns det andra aktörer på marknaden som fastighetsfonder från bland annat Tyskland, Norge och Sverige, som exempelvis NRP och NREP, byggbolag som Skanska och NCC som bygger och ofta säljer fastigheterna. Ytterligare en viktig grupp är så kallade egenanvändare, det vill säga företag som äger sina lager själva och använder dessa för sin verksamhet. Uppskattningsvis cirka 1/3-del av logistikfastigheter ägs av egenanvändare (Källa: Colliers).

### TRIBONAS NÄRVARO I DANMARK

Tribona äger idag en stor logistikfastighet i Stor-Köpenhamn på 47 500 kvm, som under 2014 hyrdes ut till e-handelsföretaget Nemlig.com och Nilfisk. Fastigheten är nu i princip är fullt uthyrd.

Tribona bedömer att efterfrågan på logistikfastigheter i Stor-Köpenhamn är god. Redan efter cirka en månad efter tomställande hade Tribona i princip hyrt ut hela sin fastighet. Tribona ser möjligheter till expansion i Danmark och som ett första steg förvärva stora logistikfastigheter på Själland och speciellt i Stor-Köpenhamn.

## VÅRA KUNDER

# God efterfrågan på Tribonas fastigheter

Tribona äger, förvaltar och hyr ut logistikfastigheter i strategiska lägen runt om i Sverige och Danmark vid logistiska knutpunkter som ligger nära Europavägar och järnvägar. Tribonas kunder återfinns främst inom segmenten tredjepartslogistikföretag (3PL), livsmedel, e-handel och övriga kunder som tillverkningsföretag och detaljhandel. Under 2014 hade Tribona en god efterfrågan på sina fastigheter och tecknade avtal med flera nya kunder, liksom förlängde hyresavtalen med andra stora aktörer.

Bland Tribonas kunder märks tredjepartslogistikföretag som DHL, PostNord och M-4-gruppen, livsmedelsföretag som ICA, Menigo, Netto, Pågen och Martin & Servera, e-handelsföretag som mat.se och Nordic E-Commerce Group samt blandkunder som Pictura, Norrpartner och Metso. Under 2014 fick Tribona ett flertal nya kunder. Bland de större uthyrningarna märks bygghandelsföretaget XL Bygg som hyr drygt 5 000 kvm i Umeå, tredjepartslogistikföretaget Alwex Lager & Logistik som utökade sina lokaler med drygt 20 000 kvm i Växjö och e-handelsföretaget Nemlig.com och företaget Nilfisk som hyr fastigheten i Brändby, Köpenhamn. Fastigheten är på totalt 47 500 kvm och är därmed i princip fullt uthyrd.

Gemensamt för Tribonas kunder är att de är stabila och solida företag, och som har ett långsiktigt perspektiv för sin verksamhet i logistikfastigheten. Tribonas mål är att ha en långsiktig hyresstruktur med stabila hyresgäster för att få ett jämnt kassaflöde. Större delen av kunderna är i konsumentbranschen för livsmedel, vilket traditionellt kännetecknas av ekonomisk stabilitet och låg konjunkturkänslighet.

### FÖRLÄNGNING AV HYRESAVTAL MED NYCKELKUNDER

Under året har Tribona förlängt hyreskontraktet med ICA på cirka 33 000 kvm i Borlänge till 2021. Tribona har också förlängt hyresavtalet med Beves Express på cirka 4 400 kvm i Karlstad. Hyresvärdet för förlängningen på 8

år uppgår till ca 16 mkr. Tribona kommer inte att göra några investeringar i byggnaden med anledning av förlängningen däremot kommer Beves Express att investera i kyl- och frysläggningar i byggnaden.

### TRIBONA UTÖKAR SAMARBETET MED SINA KUNDER

Tribonas uthyrning till DHL är ett exempel på hur Tribona utökar samarbetet med sina kunder. I Värnamo och Växjö förvärvade Tribona under 2014 två fastigheter av DHL med en uthyrningsbar yta på drygt 9 700 kvm respektive drygt 8 200 kvm. DHL hyr numera tre fastigheter av Tribona i Klippan, Värnamo och Växjö. Fastigheterna hyrs av DHL Freight och är terminaler för omlastning av gods. Sedan tidigare hyr DHL Supply Chain cirka 30 000 kvm i Klippan. Tribonas fastighet utgör en del av Klippans Logistikcenter, som är ett samarbete mellan Klippans kommun, DHL och Tribona. Klippans kommun är känt för att vara ett center för logistik och transport. Logistikcentret har direktanslutning för järnväg och inom 10 minuter når man de större transportlederna som E4:an och E6:an.

### UTMÄRKANDE FÖR EN BRA LOGISTIKFASTIGHET

Det som utmärker en bra logistikfastighet är takhöjd, golvet bärighet, lång spännvidd på byggnaden, det vill säga få bärande pelare, och god tillgång till portar, gärna på båda sidor

av byggnaden. Dessutom är tillgången på flexibla ytor viktig, liksom tillräckligt stora utvändiga ytor för uppställning samt in- och urlastning. Helt centralt är också läget med närhet till de stora trafiklederna. Kunderna värdesätter också närheten till sina kunder.

### INVESTERINGAR UNDER ÅRET

Under året har Tribona investerat cirka 67 mkr i förbättringar av befintliga fastigheter. Det gäller bland annat investeringsprojekt i Smeden 1, Växjö som avser nya lasthus och portar. I Partille har ett ombyggnadsprojekt för parkeringsytor och kontor genomförts och i Årsta, Stockholm, ombyggnadsprojekt avseende lager och kontor.

### ÖMSESIDIG RELATION

De krav som hyresgästerna ställer på Tribona är att vara flexibel i utformning av hyreskontrakt, snabb på att respondera på olika förfrågningar och kunniga när det gäller logistik och kundernas verksamhet. Dessutom efterfrågar kunderna en ekonomiskt stabil partner. Ur Tribonas perspektiv eftersträvar företaget långvariga kundrelationer, en öppen dialog och insyn i kundverksamheten så att lokalerna kan anpassas efter deras önskemål samt vikten av en god totalekonomi där exempelvis investeringar i energibesparande åtgärder blir lönsamt för båda parter.

## STRATEGISKT LÄGE NÄRA STOCKHOLM OCH MOTORVÄGARNA

**I april 2014 tog 3PL-företaget Lagerstore Logistics över förstahandskontraktet i Tribonas logistikfastighet i Årsta. Fastigheten på drygt 22 000 kvadratmeter består till 95 procent av lager och 5 procent av kontor, varav Lagerstore hyr totalt cirka 5 900 kvadratmeter. Lagerstore erbjuder både traditionella logistik tjänster som mässevent och ett unikt koncept med en fiktiv butik i sitt lager för en av sina större kunder. Fastighetens strategiska läge med närhet till Stockholms innerstad och de stora trafiklederna har varit avgörande för Lagerstores val av lokal.**

Lagerstore Logistics är ett tredjepartslogistikföretag, 3PL, som utför logistik tjänster åt bland annat stora kunder som Vattenfall och Axfood. Det innebär att Lagerstore lagerhåller, plockar och distribuerar gods åt sina kunder. Dessutom erbjuder man mässevents, det vill säga allt från planering och projektering till uppbyggnad av monter och service under själva mäsarrangemanget.

– Fastigheten i Årsta har ett av Sveriges bästa logistiklägen med närhet till Stockholm och innerstaden där många kunder sitter samt de stora lederna som E4, E18 och E20, säger Camilla Sundberg, VD för Lagerstore.

Läget i Årsta är avsett för tung trafik och godshantering, något som också finns i stadsplaneringen, vilket gör att Tribona kan erbjuda uthyrning för en lång tid framöver.

En speciell service som Lagerstore erbjuder åt en av sina kunder, ett välkänt klädvarumärke, är uppbyggnaden av en fiktiv butik i lagret. Man kan likna det vid en workshop där personal från kunden kan pröva olika typer av butiksinredningar – ett koncept som varit mycket uppskattat av kunden.

### FLEXIBLA OCH KUNNIGA I LOGISTIK

– En fördel med Tribona som hyresvärd är att de är flexibla och kan logistik. De jobbar nära oss som kund och är resonabla. De är så nära en idealisk hyresvärd som man kan tänka sig. Deras fastighetsservice fungerar utmärkt och de har ett väl uppbyggt jourssystem, säger Camilla Sundberg.

Tribona lägger stor vikt vid att båda parter ska få en god totalekonomi. Exempelvis har Tribona gjort investeringar i ett nytt system för uppvärmning. Företaget har investerat i nya kylar och frysar i grannfastigheten och där spillvärmen kan användas för uppvärmning av Lagerstores lokaler. Tribona arbetar med långvariga kundrelationer och där både hyresvärd och hyresgäst ska kunna se varandras behov och möjligheter.

– Ytterst handlar det om att skapa en win-win-situation där båda parter kan tjäna pengar, avslutar Camilla Sundberg.



## LOGISTIKFASTIGHET VÄL ANPASSAD FÖR E-HANDEL



**Nordic E-commerce Group AB (NECG) är en av hyresgästerna i Tribonas logistikfastighet i Växjö. För sju år sedan hyrde NECG en mindre del av ett skyddsrum i fastigheten. Idag har NECG 5 500 kvadratmeter i en fastighet som är byggd för logistik och väl anpassad för e-handelsföretag. I år går cirka 700 000**

**paket ut från lagret till kunder runt om i Norden. Och NECG ser fortsatta expansionsmöjligheter i fastigheten.**

Nordic E-commerce Group AB är ett snabbväxande e-handelsbolag med fyra ben:

- » NordicFeel som säljer skönhetsprodukter
- » Nordiclnc som säljer färgpatroner och toners
- » Kontoret.se som säljer kontorsmaterial och tillbehör
- » Petsonline som säljer foder och tillbehör för hund och katt

Företaget har idag cirka 45 anställda och en årlig tillväxt på cirka 50 procent. Omsättning för 2014 beräknas landa på cirka 300 mkr. Bland företagen som ingår i gruppen är NordicFeel störst och har vuxit snabbast. Skönhetsprodukterna riktar sig uteslutande till konsumenter på nätet. NECG har också företagskunder men den största delen är B2C, det vill säga business to consumers-produkter.

Fastigheten i Växjö är totalt på ca 68 500 kvadratmeter och användes tidigare av ICA som centrallager.

– Fastigheten är byggd för logistik med bra tillgänglighet och väl anpassad för e-handelsverksamhet, säger Henrik Löfberg, VD för NECG.

Det innebär att fastigheten har stora portar och öppna ytor, både invändigt och utvändigt, för att transportera produkter med truckar till och från lagret. De stora öppna ytorna i kombination med bra pall- och hyllställningar gör att lokalen lämpar sig väl för lagerhållning.

### GYNNSAMT LÄGE

Förutom den väl utformade fastigheten är också det geografiska läget gynnsamt för NECG.

– Vi ligger nära våra stora transportörer som PostNord, Schenker och Bring. Dessutom är Växjö ett bra läge för transport av varor till den nordiska marknaden, säger Henrik Löfberg.

### LYHÖRD OCH KUNNIG FASTIGHETSVÄRD

Hur ser då Henrik Löfberg på Tribona som fastighetsägare?

– Tribona har ett bra kundfokus. De lyssnar och förstår våra behov. De kan logistik, vilket ju är hjärtat i ett e-handelsföretags verksamhet. I samband med vår expansion har de snabbt hittat lösningar för att utöka våra ytor.

Kunskapen om logistik och lyhördheten för NECGs behov är en förutsättning för framtida expansion.

– Att tillsammans hitta bra hyreslösningar och ha ett tydligt hyreskontrakt som klargör vad som ingår och inte ingår ger oss en flexibilitet och full kontroll över kostnaderna, något som vi uppskattar som hyresgäst, avslutar Henrik Löfberg.

# TRIBONAS AFFÄRSIDÉ, MÅL & STRATEGI

## VISION

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

Med *ledande* menar vi som en av de största renodlade noterade bolagen i Norden med inriktning på logistikfastigheter. Det skapar en tydlighet gentemot våra olika intressenter som kunder, affärspartners och aktieägare.

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

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

## MISSION

Bolaget ska i nära samarbete med sina hyresgäster leverera värde och skapa långsiktiga förutsättningar för hyresgästerna att bedriva effektiv lager- och logistikverksamhet i bolagets fastigheter. Bolaget ska också erbjuda en utvecklande arbetsmiljö för sina medarbetare och sträva mot att bedriva sin verksamhet med stor hänsyn till miljön.

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

## AFFÄRSIDÉ

Bolaget ska äga, förvalta och utveckla fastigheter med inriktning på lager och logistik på tillväxtorter i Sverige och Danmark. Tribona är ett offensivt bolag med fokus på långsiktigt ägande, förvaltning och utveckling av fastigheter inom detta område.

## STRATEGI & MÅL

### Investeringsstrategi:

- » Prioritera investeringar av tidsenliga lager- och logistikfastigheter > 2 000 kvm med fåtal hyresgäster i Sverige och Danmark
- » Utveckla befintlig fastighetsportfölj
- » Etablera nybyggnadsprojekt

### Förvaltningsstrategi:

- » Utnyttja synergier genom en fastighetsportfölj på minst 10 mdkr på lång sikt
- » Fokusera på hyresavtal > 5 år
- » Långsiktig målsättning med maximalt 20 % exponering i omsättning mot samma kund
- » Stort kundfokus med egen engagerad personal
- » Sänka energiförbrukningen med 20% samt miljöcertifiera fastigheter enligt Green Building under perioden 2015-2018

### Finansieringsstrategi:

- » Långsiktig belåningsgrad på 60-65% av fastigheternas marknadsvärde
- » Räntetäckningsgrad på minst 150%
- » Räntesäkring på minst 50% av lånebeloppen
- » Sprida lånen på flera långgivare med långsiktigt max 40% på enskild långgivare
- » Eftersträva jämn förfallotid över tid på lån

## AFFÄRSMODELL

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

## ORGANISATION

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

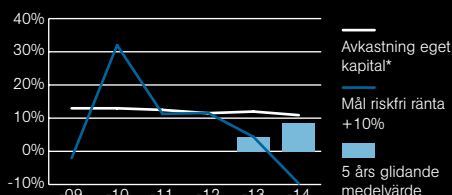
# MÅL

## FINANSIELLA MÅL:

Långsiktig avkastning på eget kapital\* om minst riskfri ränta plus 10%

\* Resultat före skatt exkl. värdeförändring derivat/eget kapital justerat värde derivat

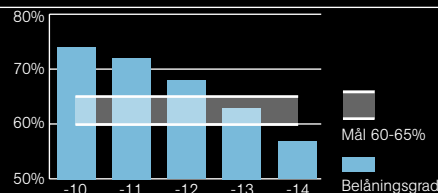
# UTFALL



# KOMMENTAR

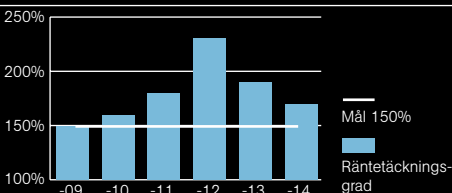
Målet är att bolaget skall generera en långsiktig avkastning på eget kapital\* om minst riskfri ränta plus 10%. Målet har för 2014 ej uppfyllts, dock är det glidande medelvärdet nästan enligt mål. Under 2014 har Tribona haft kraftiga negativa värdeförändringar på fastigheterna på grund av kända kommande avflyttningar, utebliven KPI-justering för 2015 och annan bedömning av marknadsnyr.

Långsiktig belåningsgrad 60-65%



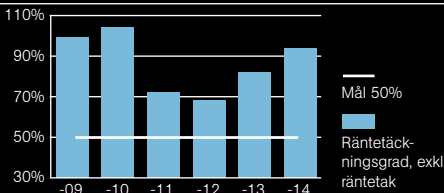
Den långsiktiga belåningsgraden har under en lång period sjunkit och var per 31 december 57,2%. Efter den refinansiering som ägde rum efter årets slut, i januari 2015, kommer upplåningen att öka. Det långsiktiga målet om en belåningsgrad på 60-65% kvarstår.

Räntetäckningsgrad >150%



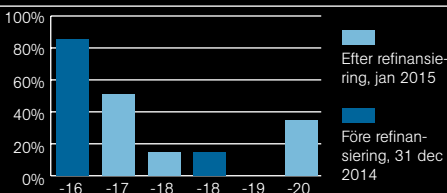
Tribona hade vid årsskiftet en räntetäckningsgrad på 168%, vilket överstiger målet om minst 150%.

Räntesäkring på > 50% av lånebeloppen



Målet om en räntesäkringsgrad på minst 50% var per 31 december 2014 uppfyllt. Räntesäkringsgraden uppgick till 93,7%. Den höga räntesäkringsgraden vid årets slut är en effekt framst av försäljning av Saltängen 1 2014.

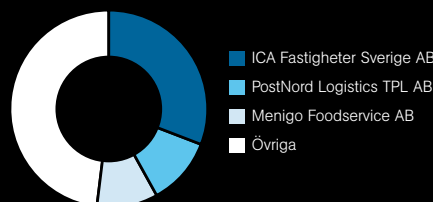
Jämn förfallostruktur på lån



Per den 31 december 2014 var den genomsnittliga återstående löptiden på Tribonas låneportfölj 1,8 år. Efter årsskiftet genomfördes en refinansiering av 85% av den totala låneportföljen. Tribona har efter refinansieringen fått en mer jämn struktur på lånens förfall och har efter refinansieringen som ägde rum efter årets utgång, en genomsnittlig löptid på 3,5 år.

## FÖRVALTNINGSMÅL:

Långsiktig målsättning med maximalt 20% exponering i omsättning mot samma kund



Tribona har under 2014 minskat sin exponering i omsättning mot samma kund. Vid årets början var exponeringen mot ICA 46%. Per den 31 december 2014 var exponeringen mot ICA 31%.

Sänka energiförbrukningen med 20% under perioden 2015-2018

- » Genomfört energibesparande åtgärder för att minimera mediakostnader för vakanta ytor
- » Investerat i värmepumpar till fjärrvärme för energibesparing
- » Arbetat proaktivt genom att installera energiuppföljningssystem för att snabbt kunna fånga upp ökad energiförbrukning

Tribona har under året genomfört en rad olika åtgärder för att minska energiförbrukning och skapat bra förutsättningar för att nå målet om en sänkning av energiförbrukningen 2015-2018 med 20%.

## VÅR ORGANISATION

# Höga krav på Tribonas organisation

Inom Tribona arbetar 10 kompetenta och engagerade medarbetare med utvecklingen av bolaget. Med en växande förvaltningsportfölj och en verksamhet i ständig utveckling ställs höga krav på Tribonas organisation.

För att säkerställa att organisationen är konkurrenskraftig läggs stor vikt vid rekrytering, men också vid medarbetarnas fortsatta utveckling. Varje enskild medarbetare har en utvecklingsplan och varje år avsätter bolaget ekonomiska medel för kompetensutveckling. Under året har några medarbetare exempelvis utbildat sig i fastighetsvärdering och fastighetstransaktioner. Kompetensutvecklingen bidrar till att bolaget får nöjda medarbetare som stannar i bolaget, och bygger också Tribonas möjlighet till utveckling som ett konkurrenskraftigt bolag inom sin nisch.

### UPPDATERADE MEDARBETARE SOM VERKAR NÄRA KUNDERNA

Tribona är ett fastighetsbolag som verkar nära sina kunder. Gedigen erfarenhet av att driva förvaltning och god kunskap om hyresgästernas affär är nödvändigt för att få nöjda kunder. Det är också en förutsättning för att ledningen ska kunna fatta rätt beslut om utvecklingen av fastigheter och affärsmöjligheter.

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

### LITEN ORGANISATION MED SPECIALISTKOMPETENS

Tribona har en relativt liten organisation som möjliggör korta beslutsvägar och gör organisationen snabbfotad, vilket ger Tribonas hyresgäster snabb respons och nära samarbete. Korta beslutsvägar för också med sig att alla medarbetare alltid är informerade om vad som händer i bolaget vilket gör att alla kan ge en uppdaterad bild av Tribona. Detta är av stor vikt i kontakten med kunder och i dialogen med andra intressenter som exempelvis kommuner och samarbetspartners.

Trots den relativt lilla organisationen, har Tribona specialistkompetens inom alla affärskritiska och viktiga områden, som exempelvis energi, miljö- och byggprojekthantering, fastighetsteknik och logistik. Där Tribona inte har sin kärnkompetens, har man valt att istället köpa in kompetens

och kapacitet genom konsulter. Det gäller bland annat inom områden som IT och kommunikation. Underhåll och den dagliga driften sköts av utvalda samarbetspartners på den specifika orten.

### ETT SUNT FÖRETAG MED FRISKA MEDARBETARE

Tribona arbetar aktivt för att medarbetarna ska trivas och må bra. Friskvårdsbidrag och löpande hälsokontroller kan vara en bidragande orsak till den höga frisknärvaron. Bolaget deltog i Malmömilan under våren 2014 och medarbetarna kommer, efter flytt till nytt kontor, att ha tillgång till ett gym.

Genom riktlinjer, policies och rutiner fokuserar Tribona på att skapa och hålla en god och säker arbetsmiljö för sina medarbetare. Yrkesrelaterade olyckor eller skador förekom inte under året.

### TRIBONAS FÖRVALTNINGSFILOSOFI

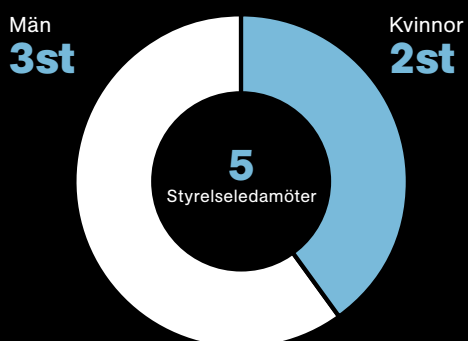
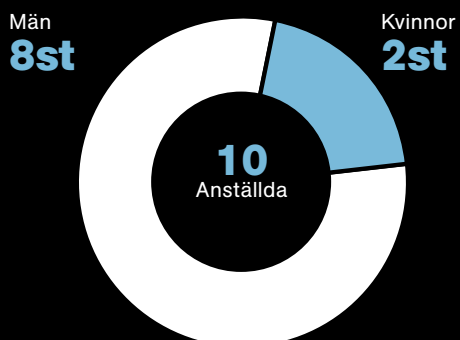
Vår filosofi är att vi ska vara professionella, lyhörda, engagerade och nytänkande. Detta gäller hela organisationen, men är särskilt viktigt i förhållande till våra kunder.

Våra förvaltare har god kännedom om samtliga fastigheter, vilket är till stor fördel för vårt interna arbete men framförallt för våra kunder. Vårt engagemang visar sig också i våra proaktiva partners som finns på plats i anslutning till fastigheterna. För att hålla sig uppdaterad och förankrad i driften av fastigheterna har Tribona valt att anlita samarbetspartners med lokal kännedom för den dagliga driften. På så sätt får våra kunder snabb och relevant respons på sina frågor.



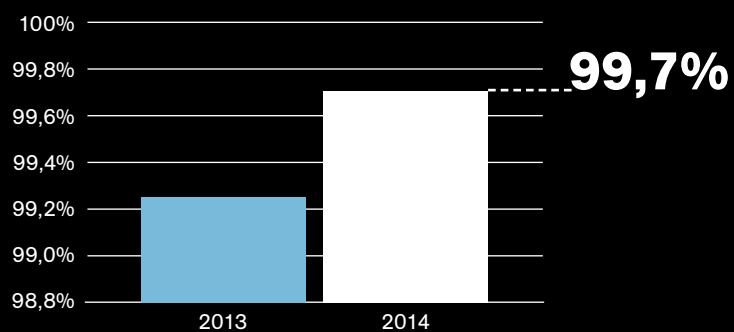
**ANTAL ANSTÄLLDA**

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



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

"Det är viktigt att vi lever som vi lär, att vi är professionella, lyhörda, engagerade och nytänkande."  
Per Johansson, VD

**FRISKNÄRVARO**

# HÅLLBARHET

## Totalekonomi - vänligt för ekonomi och miljö

För att skapa ett hållbart samhälle krävs att vi hushållar med de resurser som finns. För att ha kontroll över bolagets ekonomiska såväl som miljömässiga kostnader använder sig Tribona av begreppet totalekonomi. Stort fokus läggs på att minska energianvändningen förknippad med bolagets logistikfastigheter.

Energianvändningen i fastighetsbeståndet står nämligen för den i särklass största miljöpåverkan. Genom en kontinuerlig översyn av fastigheterna har Tribona som mål att skapa förutsättningar för en minimal påverkan på miljön. Detta görs bland annat genom energieffektiviseringar och mediauppföljning. Energieffektiviserande åtgärder kan exempelvis vara effektiva kylmaskiner, lufttäta byggnader och system för behovsstyrd belysning. Genom att löpande följa användningen av värme, vatten, el och kyla kan eventuella avvikelser snabbt åtgärdas.

En nyckel till ett bra hållbarhetsarbete är nära kundsamarbeten. Många av Tribonas kunder har kylanläggningar eller större logistikläggningar där det förekommer kyla, vilket innebär betydande driftskostnader. Kundsamarbeten leder ofta till sänkt energianvändning som i sin tur leder till mindre miljöpåverkan och även en sänkning av lokalhyran.

### ÖKADE UTSLÄPP

I vår alltmer globaliserade värld med exempelvis ökad e-handel sker cirka 80 procent av alla transporter med lastbil<sup>1)</sup>. Den utvecklingen ökar också efterfrågan på bra logistikfastigheter. Förutom att fastigheterna invändigt ska motsvara kundens krav och förväntningar, måste fastigheterna ligga strategiskt placerade

för att göra dem kostnadseffektiva, minska transporttiden och dessutom vänliga ur ett miljö- och hållbarhetsperspektiv. Tribonas fastigheter ligger nära olika strategiska knutpunkter längs med de stora trafiklederna i Sverige eller i anslutning till exempelvis hamnar eller andra knutpunkter.

Tribonas resepolicy slår fast att medarbetarna ska planera sitt resande i tjänsten för att minimera miljöpåverkan. I förhållande till fastigheternas miljöpåverkan är medarbetarnas påverkan genom sitt resande mycket liten.

### LÅNGSIKTIGT HÅLLBART

Tribona strävar efter att alltid tänka långsiktigt hållbart i stort som smått. Bolagets miljöansvarige ansvarar för att säkerställa att miljöpolicy efterföljs, har löpande uppföljning av policy och miljöarbetet och bevakar nyheter inom området för att aktivt kunna styra miljöarbetet. Den interna miljöpolicy tar bland annat upp källsortering, städning utan kemikalier och pappersanvändning.

– Tydliga miljökrav vid inköp, upphandlingar och projektering är naturligtvis a och o för en hållbar utveckling, säger Freddie Övegård, miljöansvarig på Tribona. Under 2014 har vi bland annat investerat i nya effektivare undercentraler för värme och installerat energiuppföljningssystem

tem i delar av beståndet. Det är viktigt att följa vad som händer för att kunna styra energiförbrukningen.

### NYBYGGNATION, OM- OCH TILLBYGGNATION

Tribona strävar även efter att ha en så låg påverkan på miljön vid ny- och ombyggnation som möjligt. Vid nybyggnation har Tribona som mål att bygga enligt miljöstandarden Green Building. Green Building är en internationell standard för att kunna kvalitetsmärka energieffektiva byggnader.

Vid om- och tillbyggnation beaktas naturligtvis energianvändning och byggnadsmaterial och kemikalier väljs i största möjliga utsträckning utifrån miljöhänsyn.

### TRIBONAS LÅNGSIKTIGA MILJÖMÅL 2015-2018:

- » Sänka energianvändningen i beståndet med 20 procent.
- » Certifiera byggnader enligt Green Building. Tribona är sedan 2014 medlemsföretag i Green Building.

1 [http://www.trafa.se/PageDocuments/Rapport\\_2012\\_8\\_Godsfloeden\\_i\\_Sverige.pdf](http://www.trafa.se/PageDocuments/Rapport_2012_8_Godsfloeden_i_Sverige.pdf)

Tågarp 16:17, Burlöv

### VAD ÄR GREEN BUILDING?:

- » System för att kvalitetsmärka energieffektiva byggnader.
- » Energiförbrukningen i fastigheten ska vara 25 procent lägre än kraven i Boverkets byggregler.
- » Sweden Green Building Council ansvarar för Green Building-certifieringen i Sverige.

# FINANSIERING

## FINANSPOLICY

Tribona verkar i en mycket kapitalintensiv bransch där tillgången till kapital är av yttersta vikt för att kunna driva fastighetsbolag.

Tribonas fastighetsbestånd finansieras idag av eget kapital och räntebärande skulder från kreditinstitut.

Tribonas finanspolicy har som syfte att säkerställa en optimal finansiering, likviditetsstyrning och lånestruktur för bolaget. Detta innebär att finanspolicyn är det som styr Tribonas finansverksamhet. I finanspolicyn finns ramar för nyupplåning, hantering av befintlig skuld samt hantering av finansiella risker.

Tribona eftersträvar att ha en jämn förfallostruktur över tid på lån för att på så sätt få en låg refinansieringsrisk. Per den 31 december 2014 var återstående löptid på externa lån 1,8 år. Det finns även en strävan efter att sprida lånen på flera långgivare och långsiktigt ha högst 40 procent av total extern belåning hos en enskild långgivare.

## EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2014 till 1 804 mkr (1 941) och en soliditet på 35 procent (33).

Tribona har som mål att långsiktigt generera en avkastning på eget kapital<sup>1</sup> om minst riskfri ränta plus 10 procent. Vid årsskiftet uppgick detta till -9,72 procent, det femåriga glidande medelvärde uppgick till 8,65 procent. Då Tribona påverkas stort av värdeförändringar av derivat har Bolaget valt att justera både resultat och eget kapital för derivat för att därmed få en mer jämförbar avkastning på eget kapital över tid.

Målsättningen vad gäller utdelning är att under tillväxtfasen ge en utdelning på 20 procent av det årliga resultatet, hänsyn skall dock tas till investeringsbehov och kapitalstruktur. Den på årsstämman 2014 beslutade utdelning uppgick till 0,50kr per aktie, motsvarande 21 procent av resultatet 2013.

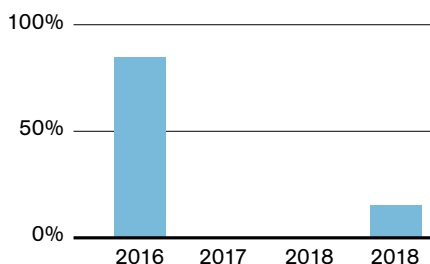
<sup>1</sup> Resultat före skatt exkl. värdeförändringar derivat/Eget kapital justerat för värde derivat

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

De räntebärande skulderna uppgick den 31 december 2014 till 2 757 mkr (3 511) och är Tribonas huvudsakliga finansieringskälla. Långivarna bestod av Aareal Bank AG, Swedbank, Helaba, Sparbanken Skåne och Handelsbanken.

Tribona har som målsättning att ha en långsiktig belåningsgrad på 60-65 procent samt en räntetäckningsgrad på minst 150 procent för att kunna finansiera tillgångarna till låg finansiell risk. Belåningsgraden, dvs. räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas värde uppgick till 57 procent (63). Netto belåningsgrad, räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas värde, uppgick till 53 procent. Räntetäckningsgraden uppgick till 1,7 procent (1,9).

### Förfallostruktur låneportfölj, %



## GENOMSnittlig RÄNTA OCH RÄNTEBINDNING

Tribona hade per 31 december 2014 94 procent (82) av sina räntebärande skulder räntesäkrade exkl. räntetak, med en genomsnittlig räntebindningstid på 6 år. Den genomsnittliga räntan inklusive marginal var 5,5 procent.

Tribona har som målsättning att minst 50 procent av de räntebärande skulderna ska vara räntesäkrade.

## DERIVAT

Tribonas samtliga räntebärande skulder har rörlig ränta. För att minska ränterisken i använder Tribona två typer av derivat, ränteswappar och räntetak.

Per den 31 december 2014 hade Tribona ränteswappar till ett värde av 2 583 mkr. Marknadsvärdet uppgick till -330 mkr (-85). En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar under en bestämd period, vilket styr den rörliga risken. Detta innebär att Tribona betalar en fast ränta och samtidigt erhåller en rörlig.

Tribonas innehav av räntetak uppgick den 31 december 2014 till 287mkr (298). Räntetak ger bolaget ett skydd mot stigande räntor då bolaget betalar en rörlig ränta till dess att räntan når en i förväg bestämd räntenivå, s.k. strikenivå, och när denna passerats erhåller bolaget en ränteintäkt. Tribonas räntetak har en strikenivå på 2 procent och en löptid på ca 3 år.

## VÄRDERING AV RÄNTERIVAT

I enlighet med redovisningsreglerna (IAS39) ska räntederivat marknadsvärderas. Värdet på räntederivaten påverkas av rådande marknadsräntor samt av hur lång återstående löptid räntederivaten har. Värdeförändringen på derivaten redovisas hos Tribona alltid i resultaträkningen.

Under 2014 hade räntederivaten en negativ realiserad värdeförändring på derivat uppgående till -252 mkr (positiv 66), vilket beror på de sjunkande marknadsräntorna. Värdet på räntederivaten kommer vid löptiden slut vara noll.

Säkringsredovisning tillämpas ej sedan 1 januari 2014.

Kornmarksvej 1, Brøndby, København



# RISKER OCH RISKHANTERING

Tribona utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika risker. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens resultat. Tribonas riskstyrning är en process utformad för att identifiera potentiella händelser som kan påverka verksamheten och för att hantera risk så att den är i överensstämmelse med verksamhetens riskprofil och för att ge rimlig grad av säkerhet för verksamhetens måluppfyllelse.

I Tribonas verksamhetsområden råder inga säsongeffekter som kan ge upphov till risker.

Risk	Beskrivning	Hantering
Makroekonomiska fluktuationer	Koncernen är beroende av en fungerande marknad för omsättning av fastigheter. Ineffektiva marknader kan påverka värderingen av bolagets fastighetsportfölj.	Det läggs vikt vid att ha en bred marknadstäckning så att nödvändig flexibilitet och förmåga till att genomföra transaktioner upprätthålls. Löpande kontakter med flertalet mäklare sker och marknadsrapporter per tertial inhämtas från olika fastighetskonsulter.
Tillgång till finansiering	Bolaget är beroende av en väl fungerande finansiering på både lång och kort sikt. Lånebehovet kan gälla både nyupplåning och refinansiering av befintliga lån.	Målet är att sprida lånen på flera långgivare med långsiktigt max 40% på enskild långgivare samt ha en jämn förfallotid över tid på lån. Tribona eftersträvar att refinansiera i god tid. Den största långgivaren har per årsskiftet 31% av lånen.
Inflation	Hyran i de flesta hyresavtalen är relaterad till KPI. Lägre KPI än förväntat kan ha negativ effekt på koncernens intäkter och likviditet.	Marknadsbedömning av inflation skall övervakas och nödvändiga åtgärder genomföras för att minimera exponeringen. I alla nya hyresavtal finns reglerat att KPI inte kan bli negativt.
Valutarisk	Koncernens exponering mot valutarisk är begränsad till Danmark.	Valutaexponeringen från koncernens balansförda tillgångar i utländsk verksamhet skall styras genom upptagande av lån i den relevanta utländska valutan i det enskilda dotterbolaget.
Ränterisk	Koncernens ränterisk är knuten till långfristiga lån. Koncernen har alla lån med rörlig ränta, vilket medför en ränterisk för koncernens likviditet.	Koncernen skall styra den rörliga ränterisken med hjälp av rörlig-till-fast ränteswap med minst 50% räntesäkringsnivå. Per 31 december var Tribonas räntesäkringsgrad, exkl. räntetak, 93,7%.
Efterfrågan på logistikfastigheter	Efterfrågan på logistikfastigheter påverkar direkta hyresnivåer och utsikterna för att ingå nya hyresavtal eller omförhandling av existerande hyresavtal.	Det är en målsättning att investera i logistikfastigheter med hög kvalitet och med attraktivt läge för att upprätthålla efterfrågan i hyresmarknaden. Löpande kontakter med flertalet uthyringsmäklare, medverkan i logistikforum samt tät kontakt med kommuner.
Hyresgästrisk	Kreditrisk relaterar huvudsakligen till hyresgästens solvens. Koncernens beroende av ett begränsat antal hyresgäster ökar dessutom exponeringen av hyresgästrisk.	Målet är att ingå hyresavtal med solida hyresgäster. Årlig kreditbedömning av större hyresgäster sker samt löpande bevakning av ev. förfallna fordringar. Det är en målsättning att diversifiera basen av hyresgäster i möjligaste mån och en ambition att max 20% av omsättningen ska komma från samma hyresgäst. Per årsskiftet var detta tal 30,7%.

Risk	Beskrivning	Hantering
Uthyrningsgrad och hyresnivå	Det är vanligt att hyresavtal avslutas och att nya avtal ingås. Uppsägning av hyresavtal med påföljande vakans och möjligt underhåll kan ha negativ påverkan på koncernens resultat.	Koncernen skall kontinuerligt jobba med att minimera existerande och potentiell vakans och påbörja arbetet med förlängning av kontrakt eller ny utyrning i god tid före utgången av hyresavtalet. Tribona hade den 31 december 2014 en ekonomisk uthyrningsgrad på 84,2% och en återstående löptid på kontrakt på 5,8 år.
Tvister	Koncernen kan i framtiden bli utsatt för tvister med hyresgäster, myndigheter och tredje parter. Ingen garanti kan ges för resultatet av en sådan tvist.	Det skall i möjligaste mån försökas att lösa sådan tvist utanför rättsapparaten. I samtliga potentiella tvister konsulteras legal rådgivare.
Regulativ risk	Ändringar i existerande lagstiftning och direktiv från myndigheterna kan betydligt påverka koncernens verksamhet, hyresgästers intresse för fastigheter eller det generella intresset för transaktioner i fastighetsmarknaden.	Förslag på ändringar i lagstiftning skall löpande övervakas och åtgärder för anpassning genomföras.
Skatterisk	Ändringar i reglerna avseende inkomst- och fastighetsskatt kan komma att påverka koncernens skatteposition och verksamhet.	Vid förändring i lagstiftning anlitar Tribona skattekon-sulter från ledande företag så att de nya reglerna kan följas och för att optimera för Bolaget.
Uppfyllande av lånekrav	Låneavtalen innehåller bestämmelser om finansiella nyckeltal och andra åtaganden. Om dessa ej uppfylls kan långivaren begära återbetalning av lån alternativt begära ändrade villkor.	Uppfyllandet av covenant sker löpande. Per årsskiftet var samtliga covenant uppfyllda.
Justering till verkligt värde	Koncernens fastigheter och derivat är uppförda till verkligt värde i koncernredovisningen.	Det inhämtas externa värderingar för alla fastigheter på kvartalsvis förutom att bolaget har en egen löpande värderingsanalys.
Organisationsrisk	Koncernen har en liten organisation och är beroende av nyckelpersoner. Bolagets framtida utveckling är beroende av ledningen och nyckelpersonernas kompetens. Koncernen kan bli negativt påverkat om någon av nyckelpersonerna slutar.	Det skall arbetas kontinuerlig med att locka och behålla kvalificerad personal i bolaget genom en attraktiv arbetsmiljö med utvecklingsmöjligheter med tillhörande utvecklingssamtal samt marknadsmissiga ersättningar.
Driftsrisk	Det är risk för att underhåll och renovering av fastigheterna är högre än planerat.	Fastighetens tekniska standard skall följas upp löpande och det skall initieras åtgärder enligt fastställd långsiktig plan för fastigheten.
Miljörisk	Marken vid någon av fastigheterna kan vara förorenad och kan påverka den yttre miljön. Skador i samband med föroreningar skall i möjligaste mån minimeras.	Miljöundersökningar sker vid behov i samband med förvärv.
Intressekonflikt	Det kan finnas potentiella intressekonflikter mellan huvudaktieägare, styrelsemedlemmar eller ledning i koncernen. Några styrelsemedlemmar och medlemmar av ledningen äger direkt eller indirekt aktier i bolaget och har möjlighet att påverka besluten i koncernen.	Det skall undvikas att dessa medlemmars intresse skiljer sig från övriga aktieägares intressen.

Nedan sammanfattas de viktigaste riskerna i en känslighetsanalys. I känslighetsanalysen presenteras de enskilda parametrarnas påverkan på resultatet före skatt, allt annat oförändrat.

Makroekonomiska villkor	Simulering	Effekt på resultat före skatt
Hyresintäkter	+/- 1%	+/- 4 mkr
Fastighetskostnader	+/- 1%	+/- 1 mkr
Genomsnittlig ränta	+/- 1% -enhet	+/- 2 mkr
Genomsnittlig marginal	+/- 1% -enhet	+/- 28mkr

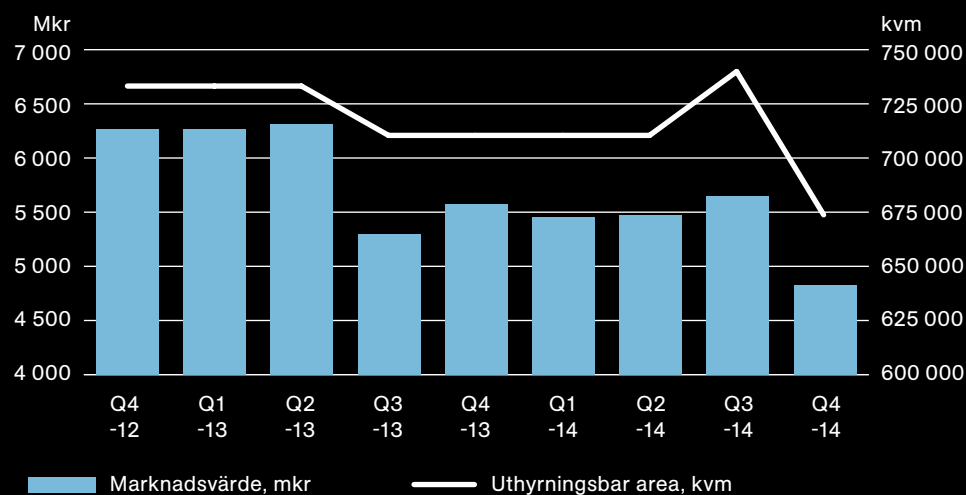
# TRIBONAS FASTIGHETSBESTÅND

## FASTIGHETSBESTÅNDET PER 31 DECEMBER 2014

Tribonas fastighetsbestånd bestod den 31 december 2014 av 28 fastigheter (22), varav 27 är belägna i Sverige och en i Danmark. Större delen av Tribonas fastigheter är belägna inom den nordiska triangeln och består av lager- och logistikfastigheter.

Det sammanlagda marknadsvärdet för beståndet uppgick till 4 831 mkr (5 574). Förändringen av fastighetsbeståndets värde under året beror främst på nettoförsäljning om 561 mkr samt investeringar på 67 mkr.

## MARKNADSVÄRDE OCH UTHYRNINGSBAR AREA

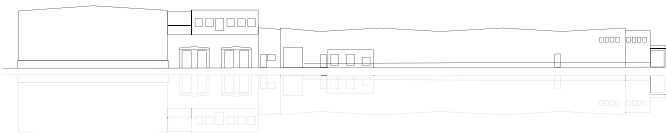


## ÅRETS FÖRÄNDRING AV MARKNADSVÄRDE

Mkr	2014	2013
Marknadsvärde vid periodens ingång	5 574	6 273
Omräkningsdifferenser	22	13
Förvärv	518	255
Försäljning	-1 079	-931
Investeringar i befintligt bestånd	67	52
Värdeförändring	-271	-86
Marknadsvärde vid periodens utgång	4 831	5 574



# VÅRA FASTIGHETER



## ADAPTERN 1

Plats	Norrköping
Fastighetsbeteckning	Adaptern 1
Byggår	1965
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	81 109 m <sup>2</sup>
Uthyrningsbar yta	28 429 m <sup>2</sup>
Takhöjd	7-10 m
Största hyresgäster	Martin & Servera



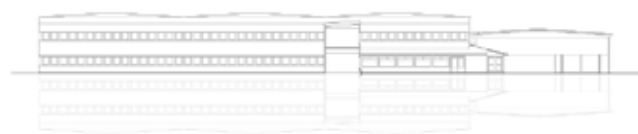
## BACKA 23:9

Plats	Göteborg
Fastighetsbeteckning	Backa 23:9
Byggår	2009
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	5 583 m <sup>2</sup>
Uthyrningsbar yta	1 824 m <sup>2</sup>
Takhöjd	8 m
Största hyresgäster	ABB



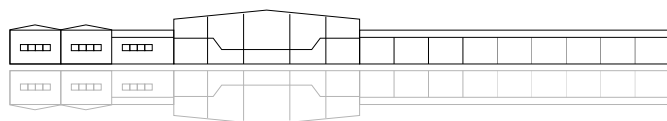
## BLEKET 2

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



## BULTEN 1

Plats	Kungälv
Fastighetsbeteckning	Bulten 1
Byggår	1980, 1990, 2003, 2007
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	52 068 m <sup>2</sup>
Uthyrningsbar yta	23 090 m <sup>2</sup>
Takhöjd	6,6-7,7 m
Största hyresgäster	Arvid Nilsson AB



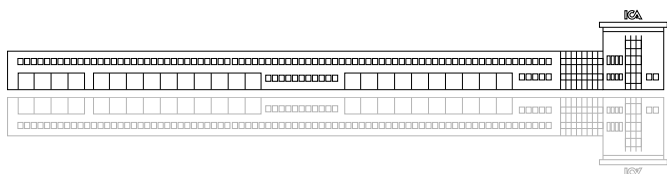
## BUNKAGÅRDEN MELLERSTA 2

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



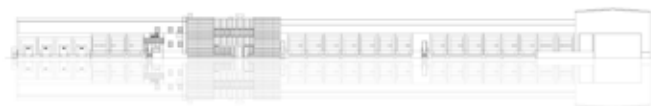
## BRONSDOLKEN 9

Plats	Malmö
Fastighetsbeteckning	Malmö Bronsdolken 9
Byggår	1987
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	7 076 m <sup>2</sup>
Uthyrningsbar yta	2 566 m <sup>2</sup>
Takhöjd	5,5 m
Största hyresgäster	Imtech



### FRUKTHALLEN 3

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



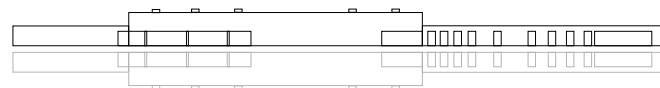
### FRÄSAREN 12

Plats	<b>Halmstad</b>
Fastighetsbeteckning	Fräsaren 12
Byggår	1978, 1987, 2000
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	34 111 m <sup>2</sup>
Uthyrningsbar yta	4 603 m <sup>2</sup>
Takhöjd	4 m
Största hyresgäster	DHL Freight Sweden AB



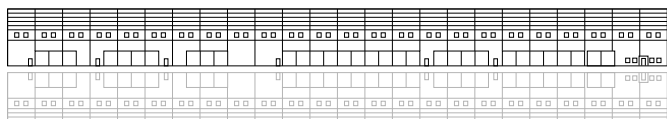
### FRÖTRÄDET 1

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



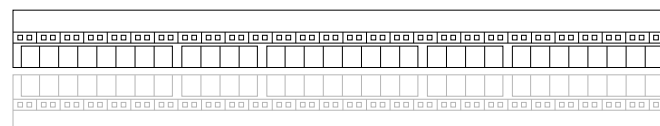
### FÖRDELAREN 1

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



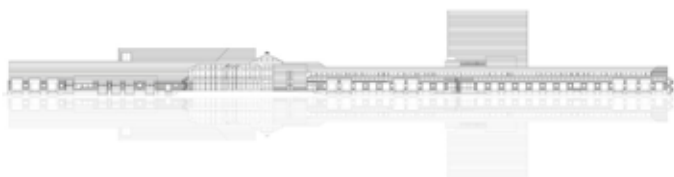
### HAMMAREN 1

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



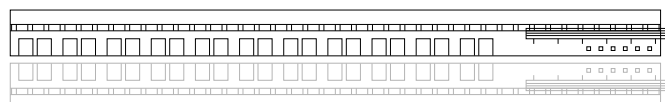
### HAMMAREN 2

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



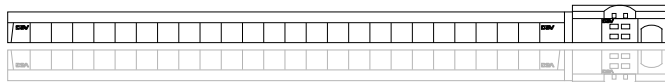
## HÄRRYDA SOLSTEN 1:102

Plats	<b>Mölnlycke</b>
Fastighetsbeteckning	Härryda Solsten 1:102
Byggår	1982, 1987, 1988
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	127 996 m <sup>2</sup>
Uthyrningsbar yta	28 676 m <sup>2</sup>
Takhöjd	6 – 25m
Största hyresgäster	Oriola AB



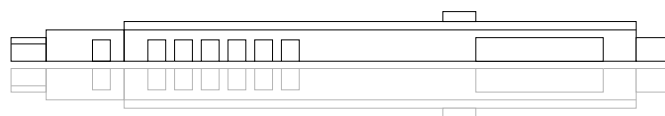
## JORDBROMALM 4:41

Plats	<b>Haninge</b>
Fastighetsbeteckning	Jordbromalm 4:41
Byggår	2002/2009
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	45 639 m <sup>2</sup>
Uthyrningsbar yta	32 898 m <sup>2</sup>
Takhöjd	10,5 m
Största hyresgäster	PostNord



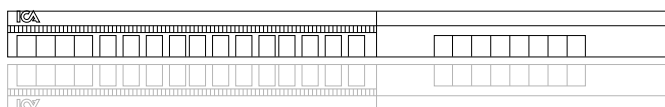
## KORNMARKSVEJ 1

Plats	<b>Köpenhamn</b>
Fastighetsbeteckning	Kornmarksvej 1
Byggår	1972, 1993, 1995, 2001, 2006
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	98 574 m <sup>2</sup>
Uthyrningsbar yta	47 181 m <sup>2</sup>
Takhöjd	6 – 10 m
Största hyresgäster	Nemlig.com, Nilfisk



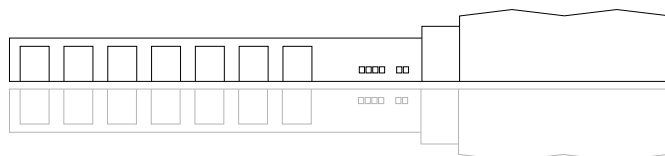
## MAPPEN 3

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



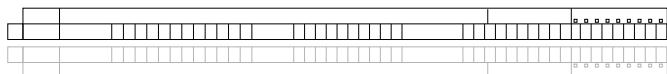
## MÄTAREN 6

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



## PARTILLE 11:24

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



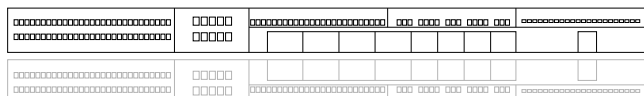
## PLANERAREN 2

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



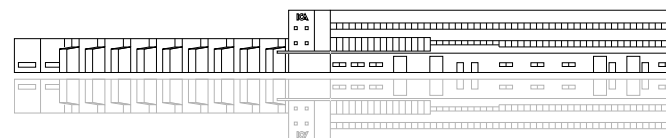
## ROCKAN 2

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



## SKÖNS PRÄSTBORD 2:4

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



## SLAMMERTORP 3:3

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



## SLÄTTHÖG 6

Plats	Malmö
Fastighetsbeteckning	Malmö Slätthög 6
Byggår	2013
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	12 039 m <sup>2</sup>
Uthyrningsbar yta	3 158 m <sup>2</sup>
Takhöjd	6 – 7 m
Största hyresgäster	Lindab Sverige AB



## SMEDEN 1

Plats	Växjö
Fastighetsbeteckning	Smeden 1
Byggår	1997
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	32 708 m <sup>2</sup>
Uthyrningsbar yta	8 210 m <sup>2</sup>
Takhöjd	4,5 m
Största hyresgäster	DHL



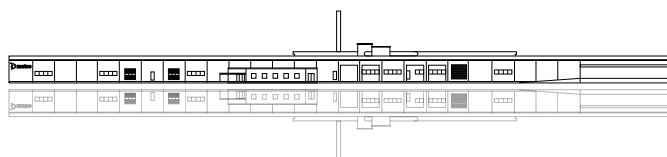
## STENÅLDERN 6

Plats	Malmö
Fastighetsbeteckning	Malmö Stenåldern 6
Byggår	2013
Friköpt/tomträtt	Friköpt
Fastighetsareal	7 938 m <sup>2</sup>
Uthyrningsbar yta	4 536 m <sup>2</sup>
Takhöjd	7,2 m
Största hyresgäster	Still



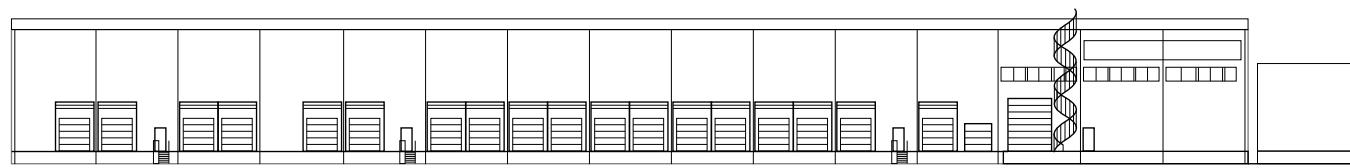
## TÅGARP 16:17

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



## TERMINALEN 1

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



## KORSBERGA 1

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

# TRIBONAS AKTIE OCH ÄGARE

Tribonas aktier är noterade på NASDAQ Stockholm Mid CAP. Börsvärdet uppgick den 31 december 2014 till 1 878 mkr (1 530).

## TRIBONA AKTIEKAPITAL

Tribonas nuvarande aktiekapital är 778 513 kr uppdelat i 48 657 051 aktier, vardera med ett nominellt värde om 0,016 kr.

Vid årsstämman 2014 beslutade styrelsen om en nyemission av aktier med företrädare för aktieägarna. Genom nyemissionen tillfördes cirka 292 miljoner kronor före emissionskostnader. Aktiekapitalet ökade med 155 702,5 kronor från 622 810,3 kronor till 778 512,8 kronor och antalet aktier ökade med 9 731 410 från 38 925 641 aktier till 48 657 051.

## AKTIEÄGARVÄRDEN

Eget kapital uppgick till 1 804 mkr (1 838), motsvarande 37,08 kr per aktie (9,87) per 31 december 2014.

## KURSENTVECKLING

Aktiekursen var 38,6 kr (39,30) när NASDAQ OMX Stockholm stängde den 31 december 2014, motsvarande ett börsvärde på 1 878 mkr (1 530). Årets högsta betalkurs på NASDAQ OMX Stockholm 2014 uppgick 41,90 kr och den lägsta till 32,00 kr.

## UTDELNINGSPOLICY

Tribonas utdelningspolicy innebär att hänsyn skall tas till investeringsbehov och kapitalstruktur. Med nuvarande tillväxtplaner är målsättningen att lämna utdelning på 20 procent av det årliga resultatet. Under 2014 lämnades en utdelning på 0,50 kr per aktie.

Styrelsen har till årsstämman föreslagit en utdelning om 0,50 kr per aktie.

## AKTIEÄGARSTRUKTUREN

Tribonas aktieägare uppgick den 31 december 2014 till 1 792. Största aktieägare är Klöver AB med ett innehav på 29,84 procent av aktierna. De tio största ägarna svarade för ca 72 % av kapitalet och rösterna i bolaget.

## FÖLJ TRIBONA

Rapportering sker kvartalsvis i enlighet med bolagets finansiella kalender (se sid 2) och genom presentationer till aktieägare, investerare, mäklare, analytiker och press.

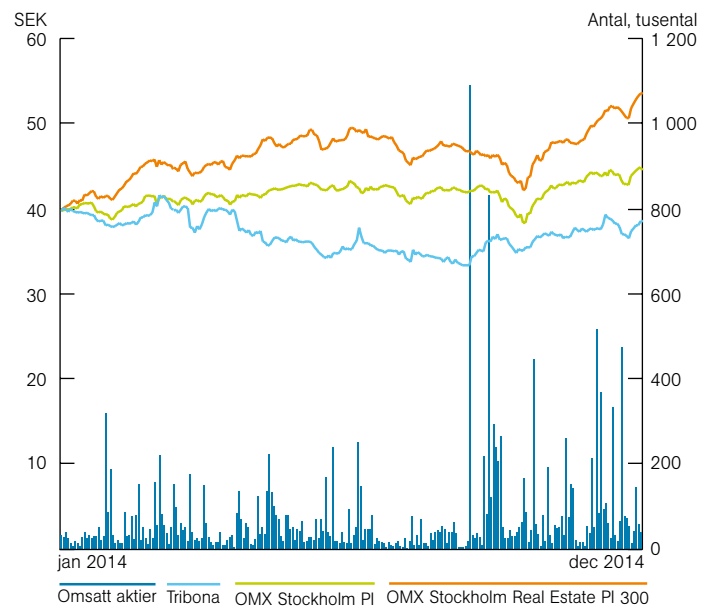
På vår webbplats [www.tribona.se](http://www.tribona.se) finns information om vår verksamhet och våra fastigheter, publicerade rapporter pressreleaser och aktieinformation.

För att få den senast publicerade informationen om Tribona finns det på Tribonas webbplats en prenumerationstjänst att anmäla sig till.

## AKTIEINFORMATION

Listad	NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap
Listad sedan	2013-05-21
Ticker	TRI
ISIN	SE0005126885
Kvotvärde	0,016 SEK
Antal aktier	48 657 051
Aktiekapital	778 513
Kontoförande institut	Euroclear Sweden AB

## TRIBONA-AKTIENS UTVECKLING 2014-01-01 - 2014-12-31



Tribona grundades 2006 som Northern Logistic Property (NLP). Bolaget noterades på Oslo Börs 2007. Den 13 maj 2013 avnoterades bolaget från Oslo Börs för att noteras på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap den 21 maj 2013.

## TRIBONA AKTIEN\*

	2014	2013	2012	2011	2010
Kurs per 31 december	38,60	39,30	30,00	23,79	27,56
Högst	41,90	43,70	33,37	35,56	28,65
Lägst	32,00	38,30***	22,94	23,77	21,85
Resultat per aktie	-9,3	2,4	5,2	1,1	11,5
Bokfört värde per aktie	46,35	49,87	47,21	44,84	45,36
Utdelning per aktie (för 2014 föreslagen)	0,50	0,50	0,70 nok	0,65 nok	0,50 nok
Genomsnittligt antal utestående aktier (**) (miljoner)	45,0	38,9	35,6	35,4	35,4
Utestående aktier per 31 december (**) (miljoner)	48,7	38,9	38,9	35,4	35,4
Börsvärde per 31 december (mkr)	1 878,0	1 529,8	1 167,7	842,8	976,5

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

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

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

\*\*\* Sedan notering på Nasdaq OMX Stockholm

## AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

Datum	Typ av förändring	Antal aktier efter förändring	Pris SEK	Nominellt värde SEK	Förändring av antalet aktier	Aktiekapital efter förändring
12-09-12	Tribona AB registreras	31 250 000	0,016	0,016	31 250 000	500 000
13-01-31	Nyemission	38 925 641	0,016	0,016	7 675 641	622 810
14-05-22	Nyemission	48 657 051	0,016	0,016	9 731 410	778 513

## 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 fondbörvaltning 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
<b>10 största</b>		<b>35 028 803</b>	<b>71,99</b>
VPS KUNDER, DNB BANK*		5 238 585	10,77
Övriga		8 389 663	17,24
<b>Summa</b>		<b>48 657 051</b>	<b>100,00</b>

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.

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

Det nominella värdet på en aktie är 0,016 SEK.

# FLERÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

## TRIBONA NYCKELTAL

	2014	2013	2012	2011	2010
<b>FINANSIELLA</b>					
Hysesintäkter, mkr	425	468	487	466	453
Driftsnetto, mkr	353	410	438	415	381
Förvaltningsresultat, mkr	128	174	232	170	135
Resultat före skatt, mkr	-449	152	224	146	537
Avkastning på eget kapital	-9,72%	4,4%	11,6%	11,3%	32,0%
Gsn EK avkastning före skatt och värdejustering	3,2%	9,0%	13,5%	10,7%	8,4%
Gsn EK avkastning före skatt efter värdejustering	-27,6%	7,8%	13,1%	9,2%	33,4%
Soliditet	34,9%	32,9%	27,4%	24,1%	25,0%
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,9	2,3	1,8	1,7
Brutto belåningsgrad fastigheter*	57,1%	63,4%	67,9%	71,8%	74,0%
Netto belåningsgrad fastigheter*	52,5%	58,5%	62,0%	66,2%	68,6%
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,8	2,3	2,8	2,8
<b>AKTIERELATERADE</b>					
Resultat per aktie, kr	-9,33	2,41	5,17	1,06	11,51
Resultat före skatt per aktie, kr	-9,98	3,90	6,28	4,17	15,39
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,84	4,46	6,50	4,87	3,87
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av RK per aktie, kr	1,77	4,34	6,32	4,57	3,49
Eget kapital per aktie, kr	37,08	49,87	47,21	45,44	45,96
Utdelning per aktie ( för 2014 föreslagen)	0,50	0,50	0,70 nok	0,65 nok	0,50 nok
Börskurs per aktie, kr	38,60	39,30	30,00	23,59	27,56
Antal aktier vid periodens slut, tusental	48 657	38 926	38 926	34 961	34 961
Genomsnittligt antal aktier, tusental	45 008	38 926	35 622	34 961	34 961
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>					
Antal fastigheter	28	22	20	20	20
Marknadsvärde fastigheter, mkr *	4 831	5 574	6 273	6 170	6 070
Direktavkastning, % - alla fastigheter	6,7%	6,9%	7,0%	6,8%	6,4%
Uthyrbar yta, kvm	674 605	710 878	734 315	711 365	704 027
Hysesintäkter, SEK per genomsnittlig kvm	589,7	668,9	663,3	655,6	643,3
Driftsöverskott, SEK per genomsnittlig kvm	493,3	588,8	596,4	583,8	541,0
Överskottsgrad	83,2%	87,6%	89,9%	89,1%	84,0%
Återstående löptid, år	5,8	6,2	6,5	6,2	6,1
Ekonomisk uthyrningsgrad	84,2%	91,4%	97,4%	98,0%	98,7%
Ytmässig uthyrningsgrad	80,4%	88,0%	96,0%	96,8%	94,2%

\*) Inkl. pågående projekt



**EN BRA LOGISTIKFASTIGHET  
KÄNNETECKNAS AV EGENSKAPER  
SOM TAKHÖJD, GOLVETS BÄRIGHET,  
LÅNG SPÄNNVIDD PÅ BYGGNADEN,  
DET VILL SÄGA FÅ BÄRANDE PELARE,  
BRA TILLGÅNG TILL PORTAR OCH  
MARKOMRÅDEN RUNT BYGGNADEN  
FÖR IN- OCH URLASTNING SAMT  
TILLGÅNG TILL KONTOR – GÄRNA  
PLACERADE OVANFÖR PORTAR FÖR  
ATT INTE TA LAGERUTRYMME  
I ANSPRÅK.**

10

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Tribona ("Tribona" eller "Koncernen"), organisationsnummer 556870-4646, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2014, Tribonas åttonde verksamhetsår. Nedan sammanfattas bolagets bokslut för 2014 och uppgifter inom parentes avser föregående år.

## SAMMANFATTNING 2014

- Hyresintäkter uppgick till 425 mkr (468).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 86 mkr (169).
- Värdeförändring på fastigheter uppgick till -326 mkr (-86).
- Orealiserad värdeförändring räntederivat uppgick till -252 mkr (66).
- 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 Växjö med ca 20 000 kvm.

## VERKSAMHETEN

Tribona är ett fastighetsbolag med säte i Lund, vars affärsidé är att äga, förvalta och utveckla fastigheter med inriktning på lager och logistik på tillväxtorter i Sverige och Danmark. Bolaget äger och förvaltar ett fastighetsbestånd bestående av 27 logistikfastigheter Sverige och en i Danmark, den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 675 000 kvadratmeter.

Tribonas vision är att bli ledande inom logistikfastigheter med en attraktiv totalekonomi för sina hyresgäster. Bolaget ska genom förvalt-

ning, förvärv, nyetableringar och försäljning generera en långsiktig och stabil avkastning för sina aktieägare.

## UTVECKLING I RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

### Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till -420 mkr (94) vilket motsvarar -9,33 kr per aktie (2,41).

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 425 mkr (468) inklusive utdebiterade mediakostnader och fastighetsskatt.

De lägre hyresintäkterna 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 1, Bröndby Köpenhamn 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.

### Underhålls- och fastighetskostnader

Under perioden uppgick de fastighetsrelaterade kostnaderna, inklusive fastighetsskatt och planerat underhåll till 71 mkr (58). 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.

### Administrationskostnader

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

### Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -198 mkr (-220). 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 -10 mkr (-8).

### Värdeförändringar

Periodens realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -271 mkr (-86) och de realiserade uppgick till -54 mkr (0).

De negativa realiserade värdeförändringarna av fastigheter under perioden beror till största del på utebliven KPI justering för 2015, kända kommande avflyttningar, bland annat i Arlov, och en annan bedömning av marknads-hyra i Växjö. Extern värdering av fastigheterna sker varje kvartal. Periodens realiserade vär-

deförändringar på fastigheter på -54 mkr (0) avser försäljningen av Saltängen 1 i Västerås.

Periodens realiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -252 mkr (66) vilket hänför sig till nedgång i de långa marknadsräntorna.

### Kassaflöde och finansiell ställning

#### Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapitalet uppgick i perioden till 86 mkr (169). Kassaflöde från investeringsaktiviteter har netto påverkat periodens kassaflöde med 416 mkr (556), och kassaflödet från finansieringsaktiviteter under perioden motsvarar nettoutbetalningar om -521 mkr (-810).

#### Lån och likvida medel

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

Räntebärande skulder, exkl. aktiverade lånekostnader, uppgick till 2 757 mkr (3 532).

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

Vid periodens slut uppgick de sammanlagda aktiva räntesäkringsavtalen till 2 583 mkr, motsvarande 93,7 procent (81,6) av räntebärande skuld, med 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.

Vid periodens slut uppgick likvida medel till 220 mkr (269). 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 utnyttjade checkräkningskrediter på 47 mkr.

#### Eget kapital

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 1 804 mkr (1 941). Eget kapital per aktie uppgick till 37,08 kr (49,87). Periodens resultat har påverkat det egna kapitalet negativt med 420 mkr (positivt 94) 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 realiserade derivat efter skatt med 257,4 mkr.

Soliditeten uppgick till 34,9 procent (32,9) vid periodens utgång.

Utdelning har under 2014 lämnats till aktieägare om 0,50 kr per aktie.

#### Fastighetsbestånd

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

Tribona har under perioden förvärvat åtta lager- och logistikfastigheter till ett fastighetsvärde på ca 581 mkr. Sju av dessa tillträdde under 2014. Under 2014 avyttrades fastigheten Saltängen 1 i Västerås.

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

#### TRIBONA AB

Tribona AB är Tribona-koncernens moderbolag. Rörelseresultatet på -5 mkr (-9) har framförallt påverkats av arvode till styrelse, lön till VD samt kostnader relaterade till notering på NASDAQ OMX Stockholm. Periodens resultat var 0 mkr (80).

Styrelsen har till årsstämman föreslagit en utdelning på 0,50 kr per aktie för räkenskapsåret 2014. Beslut kommer att fattas av årsstämman den 22 april 2015, och aktien föreslås handlas exklusivt rätt till utdelning

från onsdag 23 april 2015. Tribona ABs balansomslutning uppgick till 2 101 mkr (1 874) den 31 december 2014. Eget kapital uppgick till 1 886 mkr (1 616) och fritt eget kapital uppgick till 1 885 mkr (1 615). Tribona AB hade 1 anställd (1) vid utgången av 2014. Koncernens verkställande direktör är anställd i Tribona AB.

#### RISKER

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

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

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

Tribonas ränterisk är kopplad till långfristig upplåning. Koncernen är utsatt för rörlig ränta, varför kassaflödet är exponerat för ränterisk. Tribona hanterar ränterisken med hjälp av räntesäkringar

Bolagets hyresavtal är långsiktiga och till största del indexreglerade. Hyresgäster betalar hyra kvartalsvis i förskott, med undantag för ett mindre antal som betalar månadsvis. Det finns en begränsad risk i samband med fluktuationer i hyresnivåer och vakanser.

Likviditetsrisken hanteras med hjälp av detaljerade likviditetsprognoser och genom att säkerställa att företaget har tillräckliga likviditetsreserver.

Styrelsen och ledning hanterar de olika risker som finns på ett strukturerat sätt. Detta beskrivs mer i detalj på sida 20-21 samt i noterna till de finansiella rapporterna.

## ORGANISATION

Tribona har en relativt liten organisation som karaktäriseras av korta beslutsvägar, medarbetare med akademisk utbildning och ett nära samarbete med hyresgästerna möjliggör korta beslutsvägar. Korta beslutsvägar för med sig att alla medarbetare alltid är informerade om vad som händer i bolaget vilket gör att alla kan ge en uppdaterad bild om Tribona. Tribona hade per den 31 december 2014 totalt 10 medarbetare (9).

Tribona arbetar aktivt för en god och säker arbetsmiljö för sina medarbetare. Som exempel är friskvårdsbidrag, löpande hälsokontroller och deltagande i olika friskvårdsaktiviteter. Bolagets medarbetare kommer även, efter flytt till nytt kontor, att ha tillgång till ett gym. Företaget har redovisat en fortsatt väldigt låg sjukfrånvaro om 0,30 procent (0,75) under 2014. På sidan 14-15 finns ytterligare information om Tribonas organisation och medarbetare.

## JÄMLIKHET

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

## MILJÖ

Tribona bedriver miljöarbete på två sätt; dels tillsammans med kunder inom Tribonas verksamhetsområde logistikfastigheter, dels internt utifrån egen miljöpolicy. Tribona strävar efter att alltid tänka långsiktigt hållbart i stort som smått. Bolagets miljösvarige ansvarar för att säkerställa att miljöpolicy efterföljs,

har löpande uppföljning av policyn och miljöarbetet och bevakar nyheter inom området för att aktivt kunna styra miljöarbetet. Se mer om Tribonas miljöarbete på sida 16-17.

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Den 31 december 2014 hade Tribona 1 792 aktieägare. De största ägarna är Klöver AB med cirka 29,8 procent av bolaget samt Länsförsäkringar Fastighetsfond med cirka 9,8 procent.

## BOLAGSSTYRNING

Styrelsen betonar tillämpning av god bolagsstyrning i Tribona, i linje med aktiebolagslagen och annan svensk lagstiftning, av NASDAQ OMX Stockholms regelverk för emittenter och av Svensk kod för bolagsstyrning.

För ytterligare information om bolagsstyrning, hänvisas till separat avsnitt om detta i årsredovisningen för 2014.

## SAMMANSÄTTNING AV STYRELSE OCH DESS ARBETE

Enligt bolagsordningen skall Tribonas styrelse bestå av tre till sju medlemmar. Styrelsen består sedan den konstituerande årsstämman 2013 av fem styrelseledamöter.

Mer om styrelsen och dess sammansättning finns på sida 73 samt i Bolagsstyrningsrapporten på s 69.

## FÖRSLAG TILL ERSÄTTNING LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

Bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Ledande befattningshavare är för närvarande befattningsgarna VD, CFO och fastighetschef. Kompensationen till bolagsledningen ska bestå av fast lön, rörlig ersättning, pension och övriga förmåner. Fast lön plus rörlig lön utgör

tillsammans individens mållön. Den fasta lönen ska beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet och omprövas årligen.

Fördelningen mellan fast lön och rörlig ersättning ska stå i proportion till befattningshavarens ansvar och befogenhet. Den rörliga ersättningen ska alltid vara i förväg begränsad till ett maximalt belopp och vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier. För VD ska den rörliga lönen baseras på individuella mål som fastställs av styrelsen. Sådana mål kan exempelvis vara kopplade till resultat, omsättning och/eller kassaflöde. För övriga ledande befattningshavare ska den rörliga lönen baseras på individuella mål och/eller utfallet i det egna ansvarsområdet.

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

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

Styrelsen får frånga dessa riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

## UTSIKTER FÖR 2015

Under 2015 skall arbetet fortsätta med de målsättningar som bolaget har inom energi och miljö, uthyrning, det intensifierade kundarbetet och tillväxt. Tribona kommer fortsätta arbeta för att bli den givna samarbetspartnern när det gäller logistiktyr och för att uppnå det långsiktiga målet om en fastighetsportfölj på 10 mdr.



Bleket 2, Karlstad

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

(MSEK)	Not	2014	2013
Hysesintäkter		425	468
Underhålls- & fastighetskostnader		-71	-58
Driftnetto	10	353	410
Personalomkostnader	4	-15	-18
Övriga administrativa kostnader	5	-12	-14
Avskrivning inventarier	12	-1	-1
Resultat före finansnetto		326	377
Finansiella intäkter	6	2	8
Finansiella kostnader	6	200	-227
Realiserad omräkningsdifferens		-	16
Förvaltningsresultat		128	174
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	3,10	-271	-86
Realiserade värdeförändringar fastigheter	3,10	-54	0
Värdeförändringar räntederivat	8,18	-252	64
Resultat före skatt		-449	152
Skattekostnad	9	29	-58
Periodens resultat		-420	94
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier (tusen)		45 008	38 926
Antal utestående aktier (tusen)		48 657	38 926
Resultat per aktie (kr)	15	-9,33	2,41

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

(MSEK)	Not	2014	2013
Periodens resultat		-420	94
Övrigt totalresultat			
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:			
Derivat, netto efter skatt	9,14	-	59
Omräkningsdifferens	14	8	-3
Räntederivat, netto efter skatt, återförd i resultaträkning		5	
Realiserad omräkningsdifferens			-16
Periodens övriga totalresultat		13	40
Totalresultat för perioden		-407	134

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

(MSEK)	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	12	0	1
Förvaltningsfastigheter inkl pågående projekt	3,10	4 831	5 574
Uppskjuten skattefordran	9	85	28
Räntederivat	18	0	0
Summa anläggningstillgångar		4 916	5 603
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		17	11
Övriga fordringar		3	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12	9
Räntederivat	18	-	5
Kassa och bank	13	220	269
Summa omsättningstillgångar		251	294
Summa tillgångar		5 167	5 897
<b>(MSEK)</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
Aktiekapital		1	1
Övrigt tillskjutet kapital		1 878	1 589
Övriga reserver		-1	-14
Balanserad vinst inkl. årets resultat		-74	365
Summa eget kapital		1 804	1 941
<b>SKULDER</b>			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	17	2 696	3 446
Deposition från hyresgäster		-	16
Räntederivat	18	330	87
Uppskjuten skatteskuld	9	144	153
Summa långfristiga skulder		3 171	3 702
Kortfristiga räntebärande skulder	17	47	66
Leverantörsskulder		8	11
Övriga skulder		23	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	106	128
Aktuell skatteskuld		9	30
Räntederivat	18	-	3
Summa kortfristiga skulder		192	254
Summa skulder		3 363	3 956
Summa eget kapital och skulder		5 167	5 897

För information om koncernens ställda säkerheter och ansvarsförbindelser, se not 17 och not 20

## KONCERNENS REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(MSEK)	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Övriga reserver	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2012	38 926	45	1 589	-54	258	1 838
Årets resultat					94	94
Övrigt totalresultat		0	0	40	0	40
Årets totalresultat		-	0	40	94	134
Transaktioner med ägare						
Nyemission		0				0
Utdelning 2013		-			-31	-31
Nedströmsfusion		-44			44	0
Eget kapital 31 december 2013	38 926	1	1 589	-14	365	1 941
Årets resultat					-420	-420
Övrigt totalresultat		0	0	13	0	13
Årets totalresultat		-	0	13	-420	-407
Transaktioner med ägare						
Nyemission	9 731	0	292			292
Emissionskostnader efter skatt		-	-2			-2
Utdelning 2014		-			-19	-19
Eget kapital 31 december 2014	48 657	1	1 878	-1	-74	1 804

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

(MSEK)	Not	2014	2013
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansnetto		326	377
Av- och nedskrivningar	12	1	1
Betald deposition		-17	-
Betalda räntor		-194	-205
Betald inkomstskatt		-29	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i RK		86	169
Förändring rörelsefordringar		-2	-8
Förändring rörelseskulder		-35	-37
Kassaflöde från den löpande verksamheten		50	124
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter	10	-518	-288
Investeringar i befintliga fastigheter	10	-67	-65
Försäljning av fastigheter	10	1 000	907
Ökning av övriga anläggningstillgångar	12	0	0
Erhållna räntor		1	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		416	556
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	17	206	4 187
Amorterade lån	17	-997	-4 964
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella fordringar		0	-2
Emission av aktier (netto)		290	0
Utdelning till aktieägare		-19	-31
Netto förvärv (försäljning) av egna aktier		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-521	-810
Periodens kassaflöde		-54	-130
Likvida medel vid periodens ingång		269	369
Kursdifferens i likvida medel		1	-10
Likvida medel i bolag som har förvärvats/avyttrats		4	40
Likvida medel vid periodens utgång		220	269



## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

(MSEK)	Not	2014	2013
Intäkter från dotterbolag		2	0
Personalomkostnader	4	-4	-6
Övriga administrativa kostnader	5	-3	-4
Resultat före finansnetto (EBIT)		-5	-9
Finansiella intäkter	6	59	96
Finansiella kostnader	6	-14	-10
Resultat andelar i koncernföretag dotterföretag	7	-2	40
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		39	116
Koncernbidrag		-38	-17
Avsättning till periodiseringsfond		-	-5
Resultat före skatt		1	93
Skattekostnad	9	-1	-13
Periodens resultat		0	80

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(MSEK)	2014	2013
Periodens resultat	0	80
Totalresultat för perioden	0	80

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

(MSEK)	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	11	411	480
Långsiktig fordran till dotterbolag	11	1 352	1 353
Summa anläggningstillgångar		1 763	1 833
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		0	0
Fordringar hos koncernföretag		338	4
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
Kassa och bank	13	1	37
Summa omsättningstillgångar		338	41
Summa tillgångar		2 101	1 874

(MSEK)	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
Aktiekapital		1	1
Balanserad vinst inkl. årets resultat		1 885	1 615
Summa eget kapital		1 886	1 616
Obeskattade reserver		5	5
<b>SKULDER</b>			
Långfristiga skulder			
Långfristig skuld till dotterbolag		156	150
Summa långfristiga skulder		156	150
Kortfristiga räntebärande skulder		0	0
Leverantörsskulder		0	0
Skulder till koncernföretag		41	87
Övriga skulder		9	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1	3
Aktuell skatteskuld		3	13
Summa kortfristiga skulder		54	104
Summa skulder		210	254
Summa eget kapital och skulder		2 101	1 874

För information om moderbolagets ställda säkerheter och ansvarsförbindelser, se not 17 och not 20

## MODERBOLAGETS REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(MSEK)	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 1 januari 2013	1		
Årets resultat		80	80
Årets totalresultat	-	80	80
Nyemission	0	-	0
Fusionsresultat		1 535	1 535
Lämnade koncernbidrag			-
Skatt på koncernbidrag			-
Eget kapital 31 december 2013	1	1 615	1 616
Årets resultat		-0	-0
Årets totalresultat	-	-0	-0
Nyemission	0	292	292
Emissionskostnader efter skatt		-2	-2
Utdelning 2013		-19	-19
Eget kapital 31 december 2014	1	1 885	1 886

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

(MSEK)	2014	2013
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansnetto	-5	-9
Erhållna räntor	45	48
Betalda räntor	-10	-6
Betald inkomstskatt	-10	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	19	30
Förändring rörelsefordringar	-319	-5
Förändring rörelseskulder	-15	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-315	30
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Andelar i dotterbolag	-	-0
Avyttring av dotterbolag		0
Förändring lån koncernföretag	-66	-
Erhållen utdelning från dotterbolag	67	-
Ökning av övriga materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	8	-0
Amorterade lån	-	-
Emission av aktier, netto	289	0
Utdelning till aktieägare	-19	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	278	0
Periodens kassaflöde	-37	30
Likvida medel vid periodens ingång	37	0
Nedströmsfusion med tidigare moderbolag	-	7
Kursdifferens i likvida medel		-0
Likvida medel vid periodens utgång	1	37

# NOTER

## NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

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

Besöksadressen är Emdalavägen 10, 223 69 Lund, Sverige.

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

Bolagets aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm.

De finansiella rapporterna för Tribona och Tribona AB har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 18 mars 2015.

## NOT 2 SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna koncernredovisning omfattar det svenska moderföretaget Tribona och dess dotterföretag.

Räkenskapsåret är lika med kalenderår.

### GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

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

Koncernredovisningen är upprättad baserad på historiska anskaffningsvärden med följande undantag:

Förvaltningsfastigheter och finansiella derivat är värderade till verkligt värde där värdeförändringar redovisas via resultatet.

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

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

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

### BEDÖMNINGAR OCH ANTAGANDEN

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

Upplysningar lämnas specifikt för de områden som i hög grad innehåller bedömningar och uppskattningar, där det finns en hög grad av komplexitet, eller områden där bedömningar och antaganden har väsentlig påverkan på koncernredovisningen, se not 3.

### NYA REDOVISNINGSPRINCIPER, REVIDERADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR

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

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

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

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

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

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

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

IFRIC 21 "Avgifter" innefattar vägledning för sådan skuldredovisning som ligger inom ramen för IAS 37 "Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar" och skall senast tillämpas för räkenskapsår som påbörjas efter den 16 juni 2014. Tolkningen behandlar vid vilken tidpunkt en förpliktande händelse uppstår som föranleder skuldredovisning. För Tribonas del kommer detta att innebära en förändring avseende redovisning av fastighetsskatt. Fastighetsskatten för hela kalenderåret kommer att redovisas som skuld redan per den 1 januari, vilket i Tribonas fall är räkenskapsårets första dag.

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

IFRS 9 "Financial instruments" - Denna standard träder i kraft den 1 januari 2018 och ersätter då IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Den nya standarden har omarbetats i olika delar, en del avser redovisning och värdering av finansiella tillgångar samt finansiella skulder, en del avser säkringsredovisning och en del avser nedskrivningar av finansiella tillgångar. EU har ännu inte godkänt standarden. Koncernen kommer under kommande år att påbörja arbetet med att utvärdera hur IFRS 9 kommer påverka koncernens finansiella rapporter.

IFRS 15 "Revenue from Contracts with Customers" - Denna standard träder i kraft den 1 januari 2017 och ersätter då samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter (dvs. IAS 11 Entreprenadavtal, IAS 18 Intäkter, IFRIC 13 Kundlojalitetsprogram, IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet, IFRIC 18 Överföringar av tillgångar

från kunder, SIC 31 Intäkter – bytestransaktioner som avser reklam-tjänster). IFRS 15 innehåller således en samlad modell för all intäktsredovisning. EU har ännu inte godkänt standarden. Koncernen kommer under kommande år att påbörja arbetet med att utvärdera hur IFRS 15 kommer påverka koncernens finansiella rapporter.

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

## KONCERNREDOVISNING

Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande föreligger normalt om en part direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna i den kontrollerade enheten eller i övrigt har rätt att självständigt ta beslut som påverkar bolagets verksamhet och strategier. Alla bolag i Tribona-koncernen är helägda och vare sig intressebolag eller joint ventures förekommer. Koncernen omfattar utöver moderbolaget de i not 6 angivna dotterbolagen med tillhörande underkoncerner. Under året förvärvade dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från och med att koncernen erhållit bestämmande inflytande över dem. Redovisningsprinciper för förvärvade dotterbolag ändras så att de överensstämmer med vedertagen praxis inom koncernen. Avyttrade dotterbolag ingår inte i Koncernens redovisning fr.o.m. tidpunkten för avyttring. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per den 31 december 2014.

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

## KLASSIFICERING AV FÖRVÄRV

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

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

## RÖRELSESEGMENT

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet och som kan generera intäkter och kostnader, inklusive intäkter och kostnader från transaktioner med andra segment inom koncernen. Rörelsesegment rapporteras på samma sätt som vid intern rapportering och vid rapportering till bolagets högsta ledning. Koncernen har under 2014 inte bedrivit verksamhet inom olika segment och presenterar därför inte en egen segmentsnot.

## OMRÄKNING AV UTLÄNDSK VALUTA

### Rapportvaluta och funktionell valuta

Koncernens och moderbolagets rapportvaluta samt funktionella valuta är i SEK.

### Transaktioner och balansposter

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

### Koncernföretag

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

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

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

## UPPLYSNINGAR OM VERKLIGT VÄRDE

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

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

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

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Med förvaltningsfastighet avses fastigheter som innehåller i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Samtliga fastigheter inom Tribonakoncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Detta inkluderar även fastigheter som är under byggnation eller utveckling för framtida användning som förvaltningsfastighet.

### Värdering

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

### Värdeförändringar

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

### Tillkommande utgifter

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

## MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när koncernen blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar redovisas när hyresfaktura har skickats. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller koncernen förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen. Affärsdagen utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar i kategorin "Lånefordringar och kundfordringar" medan finansiella skulder klassificeras i kategorin "Andra finansiella skulder". Finansiella tillgångar och skulder i form av derivatinstrument klassificeras däremot i kategorin "Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet".

Klassificeringen beror på vad syftet med den finansiella tillgången var vid förvärvet. Fastställelse av klassificering sker vid första redovisningstillfället efter förvärvet.

#### **Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde via resultaträkningen**

Denna kategori består av två undergrupper: finansiella tillgångar som innehas för handel och andra finansiella tillgångar som företaget initialt valt att placera i denna kategori (fair value option). Koncernens innehav av derivatinstrument ingår i denna kategori och värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i årets resultat ("Värdeförändringar räntederivat").

Koncernen använder derivatinstrument för att säkra exponering mot ränterisker som följer av bolagens verksamhet. Koncernen syftar till att anpassa sina ränteprofiler för att motsvara koncernens ränteförväntningar och mål. En mer detaljerad beskrivning av koncernens målsättning och policy för riskstyrning av finansiella risker beskrivs i not 16.

Derivat redovisas initialt till verkligt värde vid den tidpunkt då derivatkontrakten ingås, och omvärderas därefter till verkligt värde. Värdeförändringen för dessa derivatinstrument redovisas omedelbart i resultaträkningen som "Värdeförändringar räntederivat". Kassaflödet för dessa derivatinstrument redovisas i resultaträkningen inom "Finansiella kostnader".

Derivatinstrument med positiva värden redovisas rapporten över finansiell ställning som omsättningstillgångar såvida förfalltiden infaller inom 12 månader från balansdagen eller ledningen har för avsikt att avyttra innehavet inom 12 månader från balansdagen. Derivatinstrument med negativa värden redovisas rapporten över finansiell ställning som kortfristiga skulder såvida förfalltiden infaller inom 12 månader från balansdagen eller ledningen har för avsikt att avyttra innehavet inom 12 månader från balansdagen.

#### **Lånefordringar och kundfordringar**

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. I denna kategori ingår kundfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter samt kassa och bank.

Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Hyresfordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, dvs. efter avdrag för osäkra fordringar. Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla hela fordran. Väsentliga ekonomiska problem hos hyresgästen, sannolikhet för att hyresgästen kommer att gå i konkurs eller genomgå en finansiell rekonstruktion och uteblivna försenade betalningar (förfall med mer än 30 dagar) anses som en indikation på att hyresfordran bör nedskrivs. Eventuell nedskrivning utgör mellanskillnaden mellan bokfört värde och återvinningsbart värde, beräknat som nuvärdet av förväntade kontantströmmar, diskonterade med ursprunglig effektiv ränta. Bokfört värde av hyresfordran reduceras genom användning av ett avsättningskonto. När en hyresförlust är befarad, redovisas den som "övriga rörelsekostnader". Påföljande ändringar i avsättningen t.ex. eventuella senare inbetalningar på tidigare befarade hyresfordringar redovisas som "övriga rörelseintäkter".

Posterna klassificeras som omsättningstillgångar om de förfaller inom 12 månader från balansdagen, i annat fall klassificeras de som anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar i form av kortfristiga fordringar diskonteras normalt inte. Kassa och bank utgörs av tillgodohavanden på bank per bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

#### **Andra finansiella skulder**

I denna kategori ingår räntebärande skulder (i form av lån), leverantörsskulder, övriga skulder, samt upplupna kostnader. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Räntebärande skulder i form av lån redovisas till verkligt värde vid upptagande (utbetalning) av lånet, med avdrag för transaktionsutgifter. I efterföljande perioder redovisas lån till upplupet anskaffningsvärde i enlighet med effektivräntemetoden. I de fall kortfristiga lån upptas som täcks av option till förlängning anses även dessa vara långfristiga. Upplupna, ännu inte betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader.

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

#### **Säkringsredovisning**

Tribona har tidigare tillämpat säkringsredovisning (kassaflödessäkring) för derivatinstrument som identifierats som ett säkringsinstrument ingående i ett effektivt säkringsförhållande enligt IAS 39. I januari 2014 avbröts säkringsredovisningen. Information om effekten utav detta redogörs för i not 18.

Koncernen dokumenterar i förekommande fall förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom sin målsättning med risk och sin strategi för att vidta olika säkringstransaktioner.

Koncernen dokumenterar även sin bedömning, både när säkringen påbörjas och löpande, huruvida de derivat som används i säkringsstransaktioner är effektiva i att uppnå motverkande förändringar i kassaflöden från säkrade poster.

### Verkligt värde

De verkliga värdena för olika derivatinstrument beskrivs i not 18. Verkligt värde för derivaten beräknas från värderingsmodeller baserade på uppskattade framtida kassaflöden och observerbar data i marknaden som ränteavkastningskurvor och spridning i kreditrisk.

Det redovisade värdet av kundfordringar och leverantörsskulder samt övriga kortfristiga finansiella fordringar och icke-räntebärande finansiella skulder förutsätts motsvara deras verkliga värden med avdrag för nedskrivningar. Verkligt värde på räntebärande skulder beräknas genom att diskontera de framtida avtalsenliga kassaflödena till lämplig avkastningskurva och kreditrisk.

### AKTIEKAPITAL OCH ÖVERKURSFOND

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Kostnader, efter skatt, hänförliga direkt till emission av egetkapitalinstrument (aktier, optioner etc.) redovisas i eget kapital som en avdragspost.

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

### INKOMSTSKATTER

Skattekostnaden för perioden utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatten belastar årets resultat förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner vilka redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital, då även eventuell skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital. Aktuell skatt och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesatser vilka för närvarande är 22% i Sverige, 27 % i Norge, och 24,5 % i Danmark.

Inkomstskatten i Norge var tidigare 28% men sänktes under 2014 till 27%. Inkomstskatten i Danmark kommer stegvis att sänkas från 24,5% till 22% till 2016.

### Uppskjuten skatt

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

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

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

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

### Aktuell skatt

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

### ANSTÄLLDA

#### Pensionsförpliktelser

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

#### Ersättningar vid uppsägning

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

#### Bonusplaner

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



## INTÄKTSREDOVISNING

### Hyresintäkter

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

### Intäkter från fastighetsförsäljning

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

### Finansiella intäkter

Räntointäkter redovisas över det finansiella instrumentets löptid i enlighet med effektivräntemetoden.

## LEASINGAVTAL

Tillgångar som koncernen leasar enligt villkor som i huvudsak innebär att de ekonomiska riskerna och rättigheterna som normalt förknippas med äganderätten till tillgångarna i allt väsentligt överförs till Tribona klassificeras som finansiell leasing och redovisas som anläggningstillgångar till det lägsta av nuvärdet av minimileaseavgifterna eller det verkliga värdet. Den tillhörande förpliktelsen redovisas som en räntebärande skuld. Tillgångarna skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandeperioden som i normalfallet inte är längre än leasingperioden. Leasingförpliktelsen reduceras i takt med att leasingavgifter betalas efter avdrag för beräknad räntekostnad. Koncernen har för närvarande inga leasingavtal som klassificerats som finansiella.

Leasingavtal där i all väsentlighet alla risker och förmåner som normalt förknippas med äganderätten till tillgångarna kvarstår hos leasinggivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Koncernens samtliga leasingavtal där koncernen är leasetagare är klassificerade som operationella leasingavtal.

Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter där Tribona är leasegivare är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Även tomträttsavtal är att betrakta som operationella leasingavtal.

## UTDELNING

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

## KASSAFLÖDE

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

## MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

### Dotterbolag

Dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden i moderbolagets finansiella rapporter. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag.

### Koncernbidrag

Rådet för finansiell rapportering har förtydligat hur koncernbidrag skall redovisas i moderbolaget. Det finns en huvudregel och en alternativregel. Tribona har valt att följa alternativregeln innebärande att moderbolaget redovisar erhållna och lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition.

### Finansiella tillgångar och skulder

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, redovisas finansiella instrument i moderföretaget med utgångspunkt i anskaffningsvärde.

## NOT 3 KRITISKA BEDÖMNINGAR

### Allmänt

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

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

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

### Beräkning av verkligt värde på förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

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

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

Förändringar i omvärlden kan medföra att antaganden som gjorts måste omprövas. Detta kan innebära stor variation av värdet på fastighetsbeståndet vilket åskådliggörs i känslighetsanalysen i not 10.

### Inkomstskatt

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

## NOT 4 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA OCH STYRELSE

TRIBONA AB (TSEK)			TRIBONA KONCERN (TSEK)	
2014	2013		2014	2013
<b>2 015</b>	2 785	Lön och bonus	<b>8 120</b>	9 462
<b>723</b>	1 537	Styrelsearvode	<b>723</b>	1 537
<b>1 044</b>	896	Arbetsgivaravgift	<b>3 753</b>	4 429
<b>642</b>	352	Premier för pensionsförsäkring	<b>1 597</b>	1 727
<b>55</b>	17	Övriga personalkostnader	<b>743</b>	359
<b>4 478</b>	5 586	Totalt	<b>14 937</b>	17 514

Moderbolaget har under 2014 haft 1 anställd (1), varav 0 (0) kvinna och Koncernen har haft 10 årsanställda (9), varav 2 (1) kvinnor. Sedan 1 juni 2013 är VD anställd i moderbolaget. Övrig personal är anställda i ett dotterbolag.

### KÖNSFÖRDELNING

	2014	2013
Styrelseledamöter		
- varav kvinnor	<b>2</b>	2
- varav män	<b>3</b>	3
Totalt	<b>5</b>	5
VD samt verkställande ledning i koncernen		
- varav kvinnor	-	-
- varav män	<b>3</b>	3
Totalt	<b>3</b>	3

### Lön och ersättningar till bolagets verkställande direktör

Ersättningar och förmåner till verkställande direktör bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Ersättningen består dels av en grundlön, dels en rörlig ersättning. Rörlig ersättning är ej pensionsgrundande.

Grundlön för VD Per Johansson uppgår till 1,5 mkr och rörlig lön utgår med max 0,4 mkr. Pensionsavsättning, premiebestämd, uppgår 2014 till 35 % av grundlönen. VD har även rätt till förmånsbil, friskvårdsbidrag samt vårdförsäkring.

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

Per den 17 oktober 2013 lämnade Peter Strand posten som VD och ersattes av Per Johansson. Peter Strand erhöll för verksamhetsåret 2013 en fast lön om 2,7 mkr samt en rörlig ersättning om 2,0 mkr.

## ERSÄTTNING VD OCH ANDRA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

TRIBONA KONCERN (TSEK)

	2014	2013
Ersättning VD <sup>1)</sup>		
Lön	1 549	312
Bonus	125	-
Premie pensionsförsäkring	542	109
Arbetsgivaravgifter	526	98
Övrigt	93	12
Ersättning tidigare VD <sup>2)</sup>		
Lön	-	2 731
Bonus	-	2 020
Premie pensionsförsäkring	-	956
Arbetsgivaravgifter	-	1 493
Övrigt	-	96
Ersättning övriga ledande befattningshavare <sup>3)</sup>		
Lön	1 960	1 801
Bonus	779	391
Premie pensionsförsäkring	403	308
Arbetsgivaravgifter	861	689
Övrigt	142	126
<b>Totalt</b>	<b>6 980</b>	<b>11 142</b>

1) För året 2013 avses perioden 17 oktober till 31 december 2013 (baserat på en fast årslön om 1,5 mkr)

2) För 2013 avses perioden 1 januari till 17 oktober 2013

3) Övriga ledande befattningshavare är ledningsgruppen bestående av CFO och Fatighetschef

## ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN

Nedan visas beslutad ersättning till styrelse- och valkommitté

TSEK	2014	2013
Mats-Olof Ljungquist - styrelseordförande	150	250
Rutger Arnhult - vice styrelseordförande	100	100
Christina Källenfors	100	100
Patrik Essehorn*	100	100
Malin Rylander Leijon	100	100
<b>Totalt beslutade ersättningar i perioden</b>	<b>550</b>	<b>650</b>

\* Via faktura till arbetsgivaren MAQS

Arbetsgivaravgifter hänförliga till utbetald ersättning till styrelse- och valkommitté uppgår i 2014 till 202 tkr.

Det finns inga lån eller ställda säkerheter till ledningen, styrelsen eller närstående parter.

## NOT 5 ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

### Revisionsarvode

TRIBONA AB (TSEK)			TRIBONA KONCERN (TSEK)	
2014	2013		2014	2013
		Ernst & Young AB		
<b>742</b>	-	Lagstadgad revision	<b>742</b>	350
-	0	Skatterådgivning	-	0
<b>66</b>	0	Andra tjänster	<b>321</b>	0
<b>808</b>	0	Totalt	<b>1 063</b>	350
		Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
-	621	Lagstadgad revision	-	856
-	97	Skatterådgivning	-	372
-	67	Andra tjänster	-	427
-	785	Totalt	-	1 655

## NOT 6 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

TRIBONA AB (MSEK)			TRIBONA KONCERN (MSEK)	
2014	2013		2014	2013
		FINANSIELLA INTÄKTER		
<b>0</b>	0	Ränteintäkt på bankkonton	<b>1</b>	1
<b>59</b>	60	Ränteintäkt på lån till dotterbolag	-	-
<b>0</b>	36	Valutakursvinst	<b>0</b>	7
-	-	Övriga finansiella intäkter	<b>1</b>	-
<b>59</b>	96	Summa finansiell intäkt	<b>2</b>	8
		FINANSIELLA KOSTNADER		
<b>-0</b>	-0	Räntekostnader lån	<b>-134</b>	-175
<b>-9</b>	-9	Räntekostnad lån dotterbolag	-	-
-	-	Räntekostnad derivat, ej säkringsredovisade	<b>-64</b>	-27
-	-	Räntekostnad derivat, säkringsredovisade	-	-23
<b>-4</b>	-	Valutakursförlust	<b>-2</b>	-2
<b>-0</b>	-0	Övriga finansiella kostnader	<b>0</b>	-0
<b>-14</b>	-10	Summa finansiell kostnad	<b>-200</b>	-227
<b>45</b>	86	Summa finansnetto	<b>-198</b>	-220

## NOT 7 RESULTAT ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	TRIBONA AB (MSEK)	
	2014	2013
Upp-/nedskrivning andelar i dotterbolag	<b>-69</b>	-
Erhållen utdelning från dotterbolag	<b>67</b>	-
Resultat försäljning av dotterbolag	-	40
Summa finansiell intäkt	<b>-2</b>	40

## NOT 8 JUSTERINGAR TILL VERKLIGT VÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

		TRIBONA KONCERN (MSEK)	
		2014	2013
<b>Orealiserad positiv värdeförändring på finansiella instrument</b>			
- Räntederivat		4	96
Summa		4	94
<b>Orealiserad negativ värdeförändring på finansiella instrument</b>			
- Räntederivat		-256	-30
Summa		-256	-30
Summa värdeförändring finansiella derivat		-252	66

## NOT 9 INKOMSTSKATT

Inkomstskatten uppgår i 2014 till 27% i Norge, 22% i Sverige och 24,5% i Danmark.

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

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

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

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

TRIBONA AB (MSEK)			TRIBONA KONCERN (MSEK)	
2014	2013		2014	2013
		Aktuell skatt		
0	-13	Aktuell skatt på årets resultat	-5	-16
-	0	Justeringar avseende tidigare år inklusive principförändring	-5	-1
		Uppskjuten skatt		
-1	-	Uppkomst och återföring temporära skillnader	39	-42
-1	-13	Årets skattekostnad	29	-58

TRIBONA AB (MSEK)			TRIBONA KONCERN (MSEK)	
2014	2013		2014	2013
1	93	Resultat före skatt	-449	152
0	-24,3	Skatt utifrån gällande skattesats <sup>1)</sup>	99	-34
-1	11	Effekt av ej avdragsgilla och ej skattepliktiga poster	-64	-22
-	-	Justeringar avseende tidigare år inklusive principförändring	-5	-1
-1	-13	Årets skattekostnad	29	-58
114,55%	14,34%	Effektiv skatt	6,50%	37,91%

1) Inkomstskatten i Sverige beräknas till 22%, i Danmark med 24,5 % och i Norge med 27 %.

Skattekostnad på poster i övrigt totalresultat	TRIBONA KONCERN (MSEK)			Tribona KONCERN (MSEK)		
	2014			2013		
	Före skatt	Skatte-kostnad	Efter skatt	Före skatt	Skatte-kostnad	Efter skatt
Kassaflödessäkring	-	-	-	76	-17	59
Räntederivat återförd i resultaträkning	6	-1	5	-	-	-
Omräkningsdifferenser	8	-	8	-3	-	-3
Totalresultat	14	-1	13	73	-17	56
Ändring i uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-

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

#### TRIBONA KONCERN (MSEK)

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder	Förvaltningsfastigheter	Derivat	Förlustavdrag	Obeskattade reserver	Totalt
Per 1 januari 2013	-149	50	8	-4	-95
Redovisat i resultaträkningen	-27	-13	-0	2	-38
Redovisat i övrigt totalresultat		-17			-17
Årets förändring genom förvärv och avyttringar	26				26
Effekt av översättning till rapporteringsvaluta	-1				-1
Per 31 december 2013	-150	20	8	-3	-125
Redovisat i resultaträkningen	-14	57	1	-5	39
Redovisat i övrigt totalresultat		-1			-1
Årets förändring genom förvärv och avyttringar	28	-		-0	28
Effekt av översättning till rapporteringsvaluta	-1		0		-0
Per 31 december 2014	-137	75	9	-8	-60
Varav uppskjuten skattefordran:					85
Varav uppskjuten skatteskuld:					-144

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

## NOT 10 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

Externvärderingarna har den 31 december 2014 utförts av:

» Newsec

#### Sammanfattning fastighetsvärdering

Värderingstidpunkt	14-12-31
Marknadsvärde	4 831 mkr
Kalkylperiod	20 år
Direktavkastning, (exit yield)	6,5 - 8,2 %
Kalkylränta/diskonteringsränta	8,6 - 10,4 %
Vakans	5 - 15,7 %
Inflation	2%

### Känslighetsanalys

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

Per den 31 december 2014 föreligger följande känslighet i fastighetsvärden givet angivna ändringar i nedan utvalda makroekonomiska förhållanden, motsvarande bruttopåverkan före skatt på resultaträkning och eget kapital:

Makroekonomiska villkor	Simulering	Förändring fastighetsvärde
Marknadshyra	+10%	Ökning 369 mkr
Vakanser	+10%	Minskning 32 mkr
Direktavkastningskrav (exit yield)	+0,25 bp	Minskning 149 mkr
Kalkylränta/diskonteringsränta	+0,25 bp	Minskning 117 mkr

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

Årets förändring av marknadsvärde:

(MSEK)	2014	2013
Marknadsvärde vid periodens ingång	5 574	6 272
Omräkningsdifferenser	22	13
Förvärv	518	255
Försäljning	-1 079	-931
Investeringar i befintligt bestånd	67	52
Värdeförändring	-271	-86
Marknadsvärde vid periodens utgång	4 831	5 574

Specifikation värdeförändring fastigheter:

MSEK	2014	2013
Resultat vid avyttring av fastighet	-54	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-271	-86
Värdeförändringar fastigheter	-326	-86

Driftsnetto:

MSEK	2014	2013
Hysesintäkter	425	468
Underhålls- och andra fastighetsrelaterade kostnader	-71	-58
Driftsnetto	353	410

Vad gäller de uthyrd ytor så debiteras hyresgästerna, i enlighet med gällande hyreskontrakt, för delar av underhålls- och fastighetskostnaderna.

### Värdering

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

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

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

Det verkliga värdet för Tribona fastighetsbestånd uppgick den 31 december 2014 till 4 831 mkr (5 574). Värdeförändringarna uppgick under året till -326 mkr (-86), varav realiserade uppgick till -271 mkr (-86) och realiserade till -54 mkr (0).

De negativa realiserade värdeförändringarna av fastigheter under perioden beror till största del på utebliven KPI justering för 2015, kända kommande avflyttningar, bland annat i Ärlöv, och en annan bedömning av marknadshyra i Växjö. Extern värdering av fastigheterna sker varje kvartal. Periodens realiserade värdeförändringar på fastigheter på -54 mkr (0) avser försäljningen av Saltängen 1 i Västerås



Per den 31 december 2014 hade bolaget efter utgången följande profil på gällande hyresavtal, där kontraktsvärdet visar hyreskontraktets årsvärde.

## Förfallostruktur kontraktsvärde

År	Kontraktsvärde, mkr
> 1 år	35
1-5 år	136
< 5 år	159
Summa	330

## NOT 11 ANDELAR I DOTTERBOLAG

(MSEK)	2014	2013
Accumulerade anskaffningsvärden vid periodens ingång	480	-
Förvärv under året	-	0
Förvärv via fusion	-	480
Avyttring under året	-	-0
Nedskrivning under året	-69	-
Totalt bokfört värde 31 december	411	480

Nedan redovisas Tribona ABs efter fusion direktägda dotterbolag. I koncernen ingår även 40 indirekt ägda bolag.

För detaljerad information, se respektive dotterbolags årsredovisning.

Moderbolagets direktägda dotterbolag	Organisationsnummer	Typ	Förvärvat år:	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde
Tribona Holding I AB	556707-7580	DB	2006	Lund	100%	331
Tribona Holding II AB	556706-9660	DB	2006	Lund	100%	15
Tribona Holding III AB	556731-8497	DB	2007	Lund	100%	13
Tribona Holding IV AB	556750-7891	DB	2008	Lund	100%	44
Tribona Service AB	556750-7917	DB	2008	Lund	100%	3
NLP Holding Danmark AS	MVA: 991 742 328	DB	2007	Oslo	100%	5
Totalt						411

## Moderbolagets långfristiga fordringar till koncernföretag

Fodringar (MSEK)	2014	2013
Ingående balans	1 353	-
Förändring	-1	1 353
Totalt bokfört värde 31 december	1 352	1 353

## NOT 12 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	TRIBONA KONCERN (MSEK)	
	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden	3	5
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2	-2
Bokfört värde 1 januari	1	4
Valutaomräkningseffekt	0	0
Investeringar	0	0
Rörelseförvärv	0	0
Avyttringar och utrangeringar	0	-3
Årets avskrivning	-1	-1
Utgående Bokfört värde 31 december	0	1

De materiella anläggningstillgångarna avser inventarier och teknisk utrustning i kontorslokaler samt pallställ i lager.

## NOT 13 LIKVIDA MEDEL

TRIBONA AB (MSEK)			TRIBONA KONCERN (MSEK)	
2014	2013		2014	2013
1	37	Disponibla likvida medel	220	269
0	0	Spärrade bankmedel	0	0
1	37	Bokfört värde per den 31 december	220	269

Koncernen har outnyttjade checkkrediter som per den 31 december 2014 uppgick till 47 mkr.

## NOT 14 ÖVRIGA RESERVER

TRIBONA KONCERN (MSEK)	Derivat	Omräkningsdifferens	Summa
Ingående balans 1 januari 2013	-70	16	-54
Räntederivat	59	-	59
Orealiserad värdeförändring, säkring valutarisk utlandsverksamhet	-	3	3
Realiserad omräkningsdifferens	-	-16	-16
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	-	-6	-6
Utgående balans 31 december 2013	-11	-3	-14
Tidigare säkringsredovisade derivat återförda till resultaträkning	5	-	5
Orealiserad värdeförändring, säkring valutarisk utlandsverksamhet	-	3	3
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	-	5	5
Utgående balans 31 december 2014	-7	5	-1

## NOT 15 RESULTAT PER AKTIE

Resultat per aktie beräknas genom att dividera årets resultat med det viktade antalet stamaktier under året, exklusive aktier köpta av bolaget och som klassificeras som egna aktier.

	TRIBONA KONCERN (MSEK)	
	2014	2013
Årets resultat, mkr	-420	94
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier	45 007 772	38 925 641
Resultat per aktie, kr	-9,33	2,41

Bolaget har inga egetkapitalinstrument med utspädande effekt.

## NOT 16 FINANSIELL RISKHANTERING

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

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

### Valutarisk

Koncernens huvudsakliga verksamhet bedrivs i Sverige, men koncernen har även ett norskt bolag, NLP Holding Danmark AS samt ett danskt fastighetsbolag, Tribona Brändby 1 AB. Valutarisk uppstår genom redovisade tillgångar och skulder samt nettoinvesteringar i utlandsverksamheter, och till viss del framtida hyresintäkter.

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

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

### Ränterisk

Moderbolagets ränterisk uppstår på lån till dotterbolag. Dessa lån emitteras till rörlig ränta kopplade till 3mån STIBOR. Lån till rörlig ränta utsätter moderbolaget för en ränterisk. Lån till dotterbolag under 2013 och 2014 är till största del i SEK. Moderbolaget har ingen egen inlåning och inte heller någon säkring av rörlig ränta.

Koncernens ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning emitterad till rörlig ränta utsätter koncernens kassaflöde för ränterisk. Upplåning som utfärdas till fast ränta utsätter koncernen till verkligt värde ränterisk. Under 2013 och 2014 var koncernens upplåning till rörlig ränta nominerade i SEK och DKK.

Koncernen har som mål att extern lånefinansiering ska ha ett fastränteförhållande avseende räntetäckning om minimum 50 %. Överskjutande del är utsatt för förändringar i ränteläget. Per den 31 december 2014 uppgick den fasta räntesäkring till 93,7 %. Den fasta räntedelen utsätts för fluktuationer i de långa räntorna, varigenom det verkliga värdet av räntederivaten förändras. Koncernens mål är att behålla räntesäkringsavtalen tills de löper ut. Vid utgången kommer det verkliga värdet att vara noll, vilket motsvarar värdet vid startdatumet.

Vid varje kvartalsbokslut beräknas den likvida effekten av förändringar i marknadsräntor och marginal. Känslighetsanalysen nedan baseras på koncernens finansiella ställning per 31 december 2014. Effekten av 25 punkters minskning/ökning i ränta skulle, med givna förutsättningar per den 31 december 2014 avseende lån och aktiva räntesäkringar, innebära att årets resultat varit ca 0,4 mkr högre/lägre.

### MSEK

Likvid effekt av 25 punkter ökning i ränta	-0,4
Likvid effekt av 25 punkter ökning i marginal	-6,9

### Verkligt värde risk och prisrisk

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

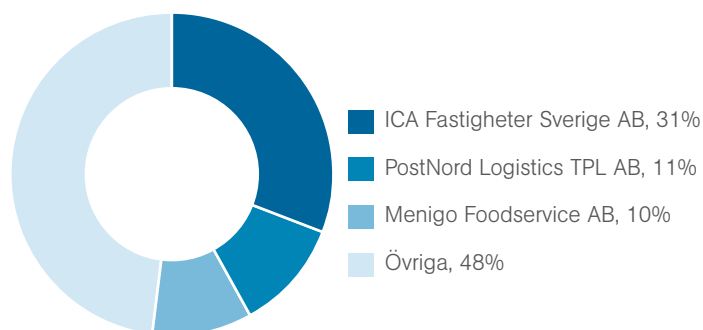
Exponeringen mot ändrade fastighetsvärden till följd av fluktuationer i inflation och andra makroekonomiska förhållanden omvärderas kontinuerligt.

Risken i samband med fluktuationer i hyresnivåer vid utgången av hyreskontrakt är begränsad, med tanke på den återstående hyrestiden för befintliga leasingavtal. Moderbolaget har ingen betydande prisriskeksponering. Indirekt påverkas moderbolaget av prisrisk i investeringar i dotterbolag som drivs av ändringar i hyresnivån vid utgången av hyreskontrakt och förändringar i värderingar av förvaltningsfastigheter som en följd av fluktuationer i inflationsnivå och andra makroekonomiska förhållanden.

### Kreditrisk

Företaget utför en årlig översyn av de största hyresgästernas kreditvärdighet. Koncernen avser att ha ekonomiskt stabila hyresgäster. ICA-koncernen utgör 30,7 % av koncernens totala kontraktsvärde per den 31 december 2014.

### ANDEL AV KONTRAKTSVÄRDE 31 DECEMBER 2014, %



### Likviditetsrisk

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

Återstående löptid för externa lån uppgick den 31 december 2014 till 1,8 år. Tribona genomförde efter årets slut en refinansiering av 85% av den totala låneportföljen. Efter refinansieringen blir den genomsnittliga återstående löptiden för de externa lånen 3,5 år.

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

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

TRIBONA KONCERNEN 2014 (MSEK)	< 1 år	1-2 år	3-5 år	> 5 år	Totalt
Lån	131	2 379	377	-	2 888
Deposition från hyresgäster		-			-
Leverantörsskulder	8				8
Övriga skulder	109				109
Summa lån och övriga skulder	248	2 379	377	-	3 005
Derivat med nettoutbetalningar					
- Räntederivat	73	140	173	66	451
Summa derivat	73	140	173	66	451
Summa	321	2 519	550	66	3 456

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

TRIBONA AB 2014 (MSEK)	< 1 år	1-2 år	3-5 år	> 5 år	Totalt
Lån	-	-	-	-	-
Skuld till dotterbolag	41	-	-	156	197
Leverantörsskulder	0	-	-	-	-0
Övriga skulder	9	-	-	-	9
Summa lån och övriga skulder	50	-	-	156	206
Summa	50	-	-	156	206

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

### Riskhantering knuten till kapitalförvaltning

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

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

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

Skuldsättningsgraderna den 31 december 2014 och 2013, baserade på räntebärande skulder (räntebärande skulder minus kassa), var följande:

TRIBONA KONCERN (MSEK)	2014	2013
Summa räntebärande skuld	2 757	3 511
Kassa och bank	220	269
Netto räntebärande skuld	2 537	3 242
Totalt eget kapital	1 804	1 941
Totalt netto räntebärande skuld plus eget kapital	4 341	5 183
Netto skuldsättningsgrad, %	58	63

Netto skuldsättningsgraden är lägre jämfört med föregående år.

## NOT 17 LÅN

### TRIBONA KONCERNEN

MSEK	2014		2013	
	Långfristiga	Kortfristiga	Långfristiga	Kortfristiga
Räntebärande skuld	2 702	55	3 459	74
Låneomkostnader	-5	-8	-13	-8
Summa räntebärande skuld	2 696	47	3 446	66
Varav:				
Lån med rörlig ränta	2 696	47	3 446	66

Låneomkostnaderna har dragits av från lånebeloppet. Låneomkostnader periodiseras och kostnadsförs över lånets löptid och klassificeras som en räntekostnad. Lånekostnader som avser byggprojekt aktiveras. Inga lånekostnader avseende byggprojekt har aktiverats under 2014.

Tribona har bedömt att det bokförda värdet stämmer överens med det verkliga värdet.

Tribonas låneportfölj bestod den 31 december 2014 av följande långivare: Aareal Bank AG, Handelsbanken, Helaba, Sparbanken Skåne och Swedbank.

Företaget har per den 31 december 2014 outnyttjade checkkrediter på 47 mkr.

Den fasta räntesäkring sker via räntederivat som beskrivs i not 18.

### Förfallostruktur på lån

(MSEK)	2014	2013
< 1 år		-
2-3 år	2 332	3 096
4-5 år	425	436
> 5 år		-
Summa	2 757	3 532

### Covenants

Alla avtalsvillkor för externa lån var uppfyllda per den 31 december 2014 och 31 december 2013.

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

### Säkerhet

Bokfört värde på säkrade lån:

MSEK	2014	2013
Räntebärande skulder	2 757	3 511
Pantbrev på fastigheter	3 159	3 768

Moderbolaget har inga ställda säkerheter

## NOT 18 DERIVAT

TRIBONA KONCERN	Tillgång	2014		2013	
		Skuld	Tillgång	Skuld	Tillgång
Räntederivat - kassaflödessäkring	0	-	5	21	
Räntederivat - övriga	-	330	-	69	
Summa räntederivat	0	330	5	89	
<b>LÅNGFRISTIG DEL</b>					
Räntederivat - kassaflödessäkring	-	-	-	18	
Räntederivat - övriga	-	330	-	69	
Summa långfristig del	-	330	-	87	
<b>KORTFRISTIG DEL</b>					
Räntederivat - kassaflödessäkring	0	-	5	3	
Räntederivat - övriga	-	-	-	0	
Summa kortfristig del	0	-	5	3	

Från och med 1 januari 2014 upphörde Tribona med särkingsredovisning, på grund av branschanpassning. Den ackumulerade förlusten som har redovisats i övrigt totalresultat och ingår som en separat del inom eget kapital, periodiseras därmed ut från eget kapital över de tidigare särkingsredovisade derivatens löptid.

Derivat redovisas brutto, men via ISDA-avtal finns möjlighet att kvitta.

## Översikt – Räntesäkringsavtal

Avtal	Belopp, MSEK	Marknadsvärde, MSEK	Fast ränta	Förfall
Ränteswap	320	-63	3,63%	jun-22
Ränteswap	450	-61	3,19%	jul-20
Ränteswap	300	-36	3,26%	jul-19
Ränteswap	502	-43	2,79%	aug-18
Ränteswap	570	-77	2,72%	okt-23
Ränteswap	64	-13	3,63%	jun-22
Ränteswap	192	-23	2,72%	apr-21
Ränteswap	125	-8	4,53%	jun-16
Ränteswap	60	-7	2,72%	sep-21
Totalt ränteswappar	2583	-330		

	Belopp, MSEK	Marknadsvärde, MSEK	Strikenivå*	Förfall
Räntetak	220	0	2,00%	jan-18
Räntetak	38	0	2,00%	jan-18
Räntetak	28	0	2,00%	jan-18
Totalt räntetak	287	0		

\* Den ränta bolaget högst får betala netto om den rörliga räntan överstiger denna nivå (räntetak).

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

## NOT 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

TRIBONA AB (MSEK)			TRIBONA KONCERN (MSEK)		
2014	2013		2014	2013	
-	-	Periodiserad hyresintäkt	-	14	
-	-	Förskottsbetalda hyror	70	72	
1	0	Upplupen kostnad	17	16	
0	3	Upplupen räntekostnad	19	26	
1	3	Bokfört värde 31 december	106	128	

## NOT 20 ANSVARFÖRBINDELSER

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

Då extern upplåning i Tribona-koncernen sker direkt mot fastighetsägande bolag, ställer moderbolaget borgen. Tribona AB har generella ansvarsförbindelser för samtliga koncernbolag.

TRIBONA AB (MSEK)		
	2014	2013
Borgenförbindelser avseende dotterbolags ränteswappar	330	85
Borgenförbindelser avseende dotterbolags krediter	2 757	3 532
<b>Totalt</b>	<b>3 087</b>	<b>3 617</b>

## NOT 21 LEASINGÅTAGANDEN

Leasingkostnaderna avser till största del kontorslokalerna.

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

TRIBONA AB (MSEK)			TRIBONA KONCERN (MSEK)		
2014	2013		2014	2013	
-	-	Förfaller < 1 år	0	1	
-	-	Förfaller 1-5 år	-	0	
-	-	Förfaller > 5 år	-	-	
-	-	Totalt	0	1	



## NOT 22 NÄRSTÅENDE

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

	2014	2013
Rutger Arnhult, vice styrelseordförande		
Tommy Åstrand - CFO	10 000	10 000
Christian Berglund - Fastighetschef	9 500	9 500

Rutger Arnhult är VD i Klöver AB, vilka ägde 14 517 998 aktier per 31 december 2014.

Ersättning till VD, ledande befattningshavare och styrelse framgår av not 4

Samtliga av Tribona ABs dotterbolag är att betrakta som närstående bolag

Koncernen har närstående relationer med sina dotterbolag, se not 3 och not 1.

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

### Närstående transaktioner:

	TRIBONA AB (MSEK)	
	2014	2013
<b>Ränteintäkter</b>		
Tribona Holding I AB	59	59
Tribona Service AB	0	0
Tribona Holding 6 AB	0	0
<b>Räntekostnad</b>		
Tribona Holding II AB	1	1
Tribona Holding III AB	3	3
Tribona Holding IV AB	2	2
NLP Holding Danmark AS	3	3

## NOT 23 MILJÖN

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

Karaktären på hyreskontrakten som är ingåna med Tribonas hyresgäster innebär främst att hyresgästerna själva gör anpassningar i förhållande till de behov som de har. Dessa anpassningar är inte Tribona ansvariga för och det kan vara att någon av dessa åtgärderna kan ha en risk för att kunna påverka den yttre miljön. Tribona är inte medveten om några händelser med miljöpåverkan under 2014 eller 2013.

## NOT 24 HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

### FÖRTIDA REFINANSERING AV LÅN

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 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.

# VINSTDISPOSITION

## Styrelsens förslag till disposition av bolagets resultat

### UTDELNING

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

Tribona lämnade för räkenskapsåret 2013 utdelning uppgående till 0,50 kr per aktie. Styrelsens förslag till utdelning för 2014 uppgår till 0,50 kr per aktie.

### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserad vinst	1 885 135 676
Årets resultat	-85 368
Övrigt totalresultat	-
Summa	1 885 050 308

Disponeras enligt följande:

till aktieägarna utdelas 0,50 kr per aktie	24 328 526
i ny räkning överföres	1 860 721 783
Summa	1 885 050 308

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

### STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA VINSTDISPOSITIONEN

Koncernens soliditet uppgick per utgången av 2014 till 34,9 procent. Föreslagen utdelning reducerar koncernens soliditet till 34,4 procent.

Den föreslagna åtgärden påverkar inte moderbolagets förmåga att i rätt tid infria nuvarande och förutsedda betalningsförpliktelser. Styrelsens bedömning är att storleken på det egna kapitalet såsom det redovisats i den senast avgivna årsredovisningen står i rimlig proportion till omfattningen på moderbolagets verksamhet och de risker som är förenade med verksamhetens bedrivande med beaktande av föreslagen utdelning. Det egna kapitalet i koncernen har minskat med cirka 15 procent på grund av att finansiella instrument har värderats enligt 4 kap. 14 a § årsredovisningslagen. Styrelsen finner att full täckning finns för moderbolagets bundna egna kapital efter föreslagen utdelning.

Med hänvisning till det ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är styrelsens bedömning att en allsidig bedömning av moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning medför att utdelningen är försvarlig enligt 17 kap. 3 § 2 och 3 st. aktiebolagslagen, dvs. med hänvisning till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Stockholm 18 mars 2015  
Tribona AB (publ)

**Mats-Olof Ljungquist**

Styrelseordförande

**Rutger Arnhult**

Vice styrelseordförande

**Malin Rylander Leijon**

Styrelseledamot

**Christina Källenfors**

Styrelseledamot

**Patrik Essehorn**

Styrelseledamot

**Per Johansson**

VD

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 18 mars 2015  
Ernst & Young AB

**Mikael Ikonen**

Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tribona AB för år 2014. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 32-64.

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tribona AB för år 2014.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

### Uttalanden

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

Stockholm den 18 mars 2015  
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor

## DEFINITIONER

**Hyresintäkter:** Hyresintäkter inkluderar utdebiterad fastighetsskatt 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 eget kapital:** Resultat före skatt exklusive värdeförändring derivat dividerat med eget kapital justerat för värde på derivat.

**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.

**Brutto 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.

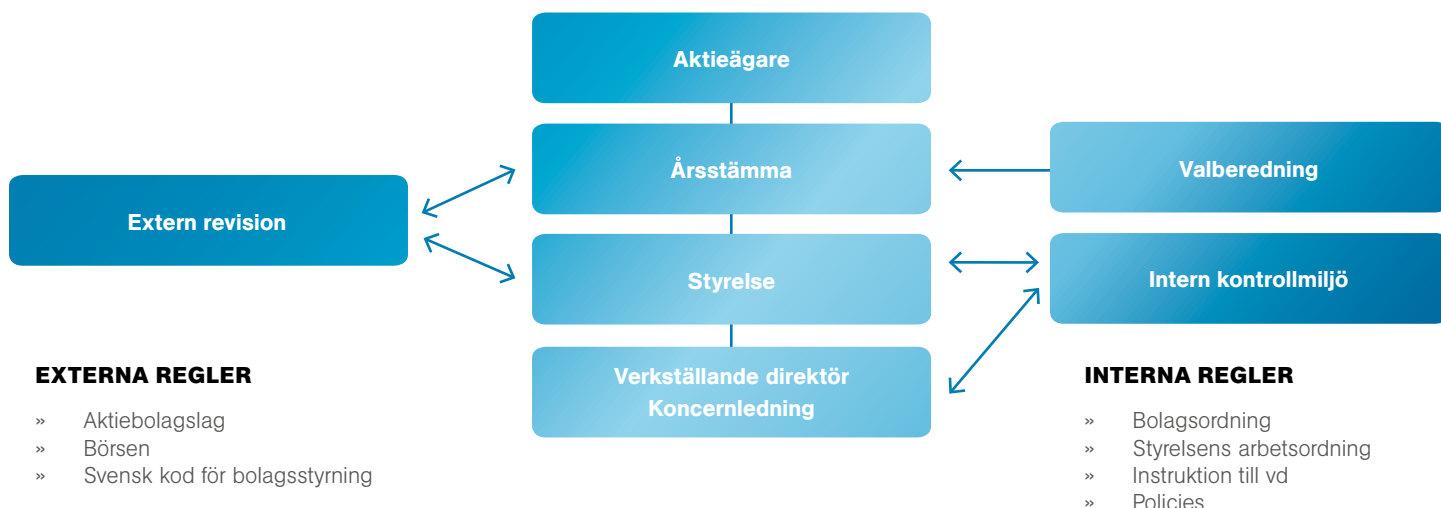
**Återstående löptid hyresavtal (år):** Totalt återstående kontraktsvärde vid rapporteringstillfället dividerat med kommande 12 månaders kontraktsvärde vid rapporteringstillfället.

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

**Netto belåningsgrad fastigheter:** Räntebärande skulder minus likvida medel, dividerat med värdet på förvaltningsfastigheter inkl. pågående projekt.

# BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

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



## TRIBONAS BOLAGSSTYRNING

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

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

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

## VÄRDERINGAR

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

## AKTIER OCH AKTIEÄGARE

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

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

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

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

För transaktioner med närstående, se not 22.

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Största ägare i Tribona var vid årsskiftet Klöver AB, med 29,84 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget. Inga andra ägare har ett aktieinnehav i Bolaget som representerar 10 procent eller mer av det totala antalet röster i Bolaget.

## UTDELNING OCH ÅTERKÖP

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

Tribona lämnade för räkenskapsåret 2013 utdelning uppgående till 0,50 kr per aktie. Styrelsens förslag till utdelning för 2014 uppgår till 0,50 kr per aktie.

## ÅRSSTÄMMA

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

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

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

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

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

## BEMYNDIGANDEN

Årsstämman 2014 beslutade att bemyndiga styrelsen att vid ett eller flera tillfällen under

tiden fram till nästa årsstämma besluta om förvärv eller överlåtelse av egna aktier.

Förvärv får ske (i) genom erbjudande till samtliga aktieägare till ett pris motsvarande börskursen när erbjudandet offentliggörs eller (ii) genom förvärv på NASDAQ Stockholm till ett pris inom det vid var tid registrerade kursintervallet. Förvärv får högst ske av så många aktier att bolagets innehav av egna aktier efter förvärvet uppgår till högst en tiondel av samtliga aktier i bolaget.

Överlåtelse får ske på NASDAQ Stockholm före nästa årsstämma, med företräde för aktieägarna eller, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, till tredje man. Ersättning för överlåtna aktier kan erläggas kontant eller genom apport eller genom kvittning, eller eljest med villkor. Överlåtelse får högst ske av så många aktier som bolaget vid var tid innehar. Överlåtelse på NASDAQ Stockholm ska ske till ett pris inom det på NASDAQ Stockholm vid var tid gällande kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs.

## VALBEREDNING

Att Bolaget ska ha en valberedning framgår av bolagsordningen. Bolaget ska ha en valberedning som främst ska bestå av ledamöter som ska vara aktieägare eller representanter för aktieägare. Bolagsstämman ska utse ledamöterna eller besluta hur dessa ska utses. Årsstämman 2014 beslutade att valberedningen ska bestå av representanter för de röstmässigt största aktieägarna per den 30 september 2014. Om någon av dessa avstår från att utse en representant ska följande aktieägare i storleksordning tillfrågas tills tre representanter har utsetts.

Valberedningen skall på bolagsstämman presentera sina rekommendationer för valet av och ersättningen till styrelsen och styrelsesuppleanter samt val och arvodering av revisor. Valberedningen arbete skall utföras i enlighet med Koden.

## Valberedningens sammansättning inför årsstämman 2015

Representant	Aktieägare	Andel av röster per 2014-09-30
Jakob Mörndal, ordförande	Klövern AB	29,84%
Jesper Bonnivier	Länsförsäkringar fastighetsfond	9,83%
Anna Jakobson	Nordea Fonder	7,16%
Mats-Olof Ljungquist	Tribonas styrelseordförande	

## STYRELSEN OCH DESS ARBETE

Enligt bolagsordningen skall Tribonas styrelse bestå av tre till sju medlemmar. Styrelsen består sedan den konstituerande årsstämman 2013 av fem styrelseledamöter: Mats-Olof Ljungquist (ordförande), Rutger Arnhult (vice ordförande), Malin Rylander Leijon, Patrik Essehorn och Christina Källenfors. Alla styrelsemedlemmar är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen och alla utom två av styrelsemedlemmarna är oberoende i förhållande till Koncernens största aktieägare. En närmare presentation av styrelsemedlemmarna återfinns på s. 73 i årsredovisningen 2014 samt på Bolagets hemsida.

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

Styrelsemedlemmarnas aktieäggande i koncernen presenteras på s 73 i årsredovisningen.

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

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

### Styrelsens arbete under 2014

Styrelsen för Tribona har under 2014 haft 11 styrelsemöten och ett konstituerande. Enligt gällande arbetsordning skall styrelsen sammanträda minst fyra gånger per år utöver det konstituerande. Samtliga styrelsemöten följer en i förväg bestämd agenda. Nedan visas närvaron för Tribona AB:s styrelse- och utskottsmöten.

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

### Styrelsens utskott och dess arbete

Enligt aktiebolagslagen och Koden ska styrelsen i bolag som är noterade på en reglerad marknad ha två utskott; ersättningsutskott och revisionsutskott. Styrelsen kan dock besluta att utskottens uppgifter kan fullgöras av hela styrelsen. Styrelsen har beslutat att revisionsutskottets arbetsuppgifter enligt lag och enligt Koden ska fullgöras av hela styrelsen samt att ersättningsutskottet skall bestå av styrelseordförande och vice styrelseordförande med styrelseordförande som ordförande. Se vidare i presentation av styrelsemedlemmar.

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

### VD OCH BOLAGSLEDNING

VD utses av styrelsen och ansvarar för ledning och förvaltning av Bolagets löpande verksamhet, i enlighet med styrelsens riktlinjer. En närmare presentation av VD:n återfinns på s. 72 i årsredovisningen 2014 samt på Bolagets hemsida. Utöver VD består bolagsledningen av CFO och fastighetschef. På bolagsledningens möten diskuteras främst frågor avseende verksamheten.

### ERSÄTTNINGAR OCH INCITAMENTSPROGRAM

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

#### Ersättningar till ledningen

Kompensationen till bolagsledningen ska bestå av månatlig grundlön, rörlig ersättning, pension och övriga förmåner. Månatlig grundlön plus rörlig lön utgör tillsammans individens mållön. Utfallande rörlig ersättning utbetalas i form av ej pensionsgrundande lön.

Den fasta lönen ska beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet och omprövas årligen. Fördelningen mellan fast lön och rörlig ersättning ska stå i proportion till befattningshavarens ansvar och befogenhet. Den rörliga ersättningen ska alltid vara i förväg begränsad till ett maximalt belopp och vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier. För VD ska den rörliga lönen baseras på individuella mål som fastställs av styrelsen. Sådana mål kan exempelvis vara kopplade till resultat, omsättning och/eller kassaflöde. För övriga ledande befattningshavare ska den rörliga lönen

baseras på individuella mål och/eller utfallet i det egna ansvarsområdet.

Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och ska baseras på avgiftsbestämda lösningar. Pensionsålder ska vara högst 67 år.

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

Styrelsen får frånga dessa riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

VD och övriga ledande befattningshavare har inte rätt till avgångsvederlag vid anställnings upphörande.

Rörlig ersättning kan högst uppgå till ett belopp motsvarande tre månadslöner per år. Bestämningen av ersättning till ledande befattningshavare beskrivs närmare i noterna till årsredovisningen.

#### Styrelsearvode

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

Ersättningen till styrelsen framgår av not 4 i årsredovisningen.

### RISKHANTERING OCH INTERN KONTROLL

Styrelsen skall säkerställa att Koncernen har en god intern kontroll och system för riskhantering som är lämpliga i förhållande till omfatt-

#### Närvaro vid styrelse och utskottsmöten 2014

Tribona AB		Styrelse	Ersättningsutskott	Revisionskommitté
Totalt antal möten				
Mats-Olof Ljungquist, ordförande	fr.o.m 18 april 2013	12	1 (ordf.)	1
Rurget Arnhult, vice ordförande	fr.o.m årsstämman 2013	10	1	1
Malin Rylander Leijon, ledamot	fr.o.m årsstämman 2013	<b>12</b>		1
Patrik Essehorn, ledamot	fr.o.m årsstämman 2013	12		1
Christina Källenfors, ledamot	fr.o.m årsstämman 2013	11		1



ningen och naturen av Tribonas verksamhet. Den interna kontrollen och systemen är baserade på Koncernens värderingar och policyer.

### Kontrollmiljö

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

### Riskbedömningar och kontrollaktiviteter

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

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

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

### Information och kommunikation

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

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

### Uppföljning

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

### Internrevision

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

### REVISORER

Ernst & Young AB är den valda revisionsbyrån för Tribona. Revisorn presenterar årligen en revisionsplan som täcker de viktigaste funktionerna för att utföra granskningen och har gett styrelsen ett skriftligt meddelande som bekräftar att kraven på oberoende uppfylls. Revisorn deltar i styrelsemöten som behandlar årsredovisningen och eventuella väsentliga förändringar i Bolagets redovisningsprinciper förutom i samband med andra omständigheter av betydelse för redovisningsuppgifter samt oenighet mellan revisorn och bolagsledningen.

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

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

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

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2014 på sidorna 68-71 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Stockholm den 18 mars 2015  
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor

## LEDNINGSGRUPP



► PER JOHANSSON  
CEO/VD

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

*Johansson äger inga aktier i Tribona AB.*



► CHRISTIAN BERGLUND  
ASSET MANAGER/FASTIGHETSCHEF

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

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



► TOMMY ÅSTRAND  
CFO/EKONOMICHEF

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

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

## STYRELSEN

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



► **MATS-OLOF LJUNGQUIST, ORDFÖRANDE**

Ljungquist (1951) styrelseordförande sedan maj 2012 och ordförande i ersättningskommittén. Ljungquist är senior konsult på Omeo Financial Consulting AB. Han har bred erfarenhet av både noterade och icke-noterade bolag som del av ledningsgrupp och styrelsemedlem. Ljungquist har varit ekonomichef för Apoteksbolaget AB och Carnegie Investment Bank AB, samt VD för Aragon AB. Han är ordförande i ytterligare ett privat bolag samt styrelsemedlem i 2 privata bolag, och har tidigare varit styrelsemedlem i 8 noterade bolag. Ljungquist är civilekonom från Stockholm School of Economics (1975), där han även undervisat under åtta år. Han har även studerat arkitektur vid Kungliga Tekniska Högskolan.

*Ljungquist äger inga aktier i Tribona AB.*

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



► **RUTGER ARNHULT, VICE ORDFÖRANDE**

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

*Arnhult representerar Klöver ABs 14 517 998 aktier i Tribona AB.*

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



► **PATRIK ESSEHORN, LEDAMOT**

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

*Essehorn äger inga aktier i Tribona AB.*

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



► **MALIN RYLANDER LEIJON, LEDAMOT**

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

*Rylander Leijon äger inga aktier i Tribona AB.*

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



► **CHRISTINA KÄLLENFORS, LEDAMOT**

Källenfors (1966) är medlem av styrelsen sedan juni 2013. Källenfors är chefsjurist på Com Hem Holding AB (publ) och har bred erfarenhet av bland annat transaktioner, bank och finans samt börsrelaterade frågor. Källenfors är Jur.kand. (LL.M.)

*Källenfors äger inga aktier i Tribona AB.*

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

*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 675 000 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 Stockholm Mid Cap.*

**TRIBONA**

Emdalavägen 10, 223 69 Lund, Sverige  
[www.tribona.se](http://www.tribona.se)

