

DELÅRSRAPPORT  
**Q1 2015**  
januari-mars 2015



TRIBONA 

# DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2015



## VÄSENTLIGA HÄNDELSER JANUARI-MARS 2015

- » Hyresintäkter uppgick till 99,2 mkr (107,3).
- » Driftsnettot uppgick till 76,8 mkr (90,1).
- » Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 34,2 mkr (24,6).
- » Orealiserad värdeförändring på fastigheter uppgick till -2,9 mkr (-145,9).
- » Orealiserad värdeförändring på räntederivat uppgick till -29,8 mkr (-68,9).
- » Resultat per aktie uppgick till 0,0 kr (-3,9).
- » Förvärvat och tillträtt en logistikfastighet på Ättekulla i Helsingborg med ett fastighetsvärde om 22 mkr.
- » Förlängning av hyreskontraktet med Netto i Linköping omfattande 15 944 kvm med tre år till 2019-12-31.
- » Refinansiering i förtid av 85 procent av bolagets kreditportfölj.

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- » Tribona har tecknat ett nytt 10-årigt hyresavtal omfattande 5 095 kvm i fastigheten Mätaren 6 i Umeå.
- » Avtalat om förvärv av sju logistikfastigheter i Malmö med ett fastighetsvärde om ca 257 mkr och en sammanlagd uthyrningsbar yta om ca 20 000 kvm.

## MARKNADSUTSIKT

Tribona har en positiv syn på marknaden för logistikfastigheter.

Företaget har ett bra inflöde av förfrågningar från potentiella hyresgäster. Jämfört med det fjärde kvartalet 2014 är intresset minst lika starkt under det första kvartalet i år. När det gäller transaktionsmarknaden gör Tribona samma bedömning som flera oberoende analytiker – även 2015 blir ett volymmässigt starkt år.

## FINANSIELLA NYCKELTAL

Mkr, om inget annat anges	2015 jan-mars	2014 jan-mars	2014 jan-dec
Hyresintäkter	99	107	425
Driftsnetto	77	90	353
Förvaltningsresultat	31	35	128
Värdeförändring på fastigheter	-3	-146	-326
Resultat efter skatt	-2	-152	-420
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	34	25	86
Resultat per aktie, kr	0,0	-3,9	-9,3

Mkr, om inget annat anges	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
Direktavkastning <sup>1)</sup>	6,4%	6,9%	6,7%
Belåningsgrad fastigheter	56,8%	64,0%	57,1%
Soliditet	34,4%	31,1%	34,9%
Eget kapital per aktie, kr	37,0	45,9	37,1
Ekonomisk uthyrningsgrad	89,1%	90,7%	84,2%

1) Baseras på rullande 12-månaders resultat

## VD KOMMENTERAR

# Den ekonomiska utvecklingen följer vår plan

Tribonas ekonomiska utveckling under det första kvartalet ligger i nivå med vår förväntan och budget. Hyresintäkter och driftsnetto är lägre än motsvarande period föregående år, främst som ett resultat av avyttringen av Saltängen 1 i Västerås i december 2014. Det var en strategisk viktig försäljning för att skapa en långsiktigt bättre riskprofil i portföljen.

Under första kvartalet förlängde vi befintligt hyresavtal med Netto på cirka 16 000 kvm i Linköping för ytterligare tre år och vi hyrde ut 1 400 kvm lagerlokal till Björnmat International i Karlstad. Under kvartalet tillträdde vår hyresgäst Alwex utökade ytor i Växjö liksom e-handelsföretaget Nemlig.com som flyttade in i sina nya lokaler på Kornmarksvej i Köpenhamn.

### FOKUS PÅ ENERGIEFFEKTIVISERING

Under 2015 kommer Tribona att genomföra ett systematiskt arbete för att energieffektivisera sina fastigheter. Vi har anställt en förvaltningsassistent, som både har till uppgift att öka närvaron hos våra hyresgäster samt vara en viktig resurs i det systematiska energiarbetet. Under det första kvartalet avslutade vi två energiprojekt för fastigheterna i Klippan för effektivare belysning och i Linköping för att minska värmeförbrukningen.

### STRATEGISKT FÖRVÄRV I HELSINGBORG

Tribona ska växa både genom förvärv och nyproduktion. I februari förvärvade vi och tillträdde fastigheten Bunkagården Mellersta 1 på Ättekulla i Helsingborg på totalt 20 800 kvm. Syftet med förvärvet är nybyggnation i bra logistiskt läge nära E6:an och E4:an samt hamnen i Helsingborg. Fastigheten ger oss möjlighet att bygga till och addera yta till vår befintliga lagerfastighet på plats.

### STARK FINANSIELL STÄLLNING

Tribona har en stark finansiell ställning med en belåningsgrad på ca 57 procent. Efter refinansieringen i januari med tre banker som stod för 85 procent av Tribonas lån har vi sänkt den genomsnittliga marginalen från 2,59 till 1,91 procent. Förutom väsentligt lägre räntekostnad har vi också fått en betydligt jämnare förfallostruktur av kreditportföljen.



### OPERATIONELLT FOKUS

Under 2015 kommer vi fortsätta att arbeta aktivt med förvärv och nybyggnation för en fortsatt långsiktig tillväxt. Vid sidan av förvärv kommer vi att fokusera på kostnads- och driftseffektivitet samt att verka nära våra kunder för att kunna erbjuda flexibla lösningar som ger dem en god totalekonomi. Förlängning av hyreskontrakt och ökade insatser inom projektutveckling kommer också att vara viktiga delar av vårt operationella fokus.

### MARKNADSUTSIKT

Vi har en positiv syn på marknaden för logistikfastigheter. Vi har ett bra inflöde av förfrågningar om uthyrningar, inte bara i storstadsregionerna utan även på andra platser i landet. Då vi ofta för diskussioner och förhandlingar om stora logistik- och lagerytor är det relativt långa processer innan vi är klara med uthyrningarna. Jämfört med det fjärde kvartalet 2014 är intresset minst lika starkt under det första kvartalet i år. När det gäller transaktionsmarknaden gör vi samma bedömning som flera oberoende analytiker – även 2015 blir ett volymmässigt starkt år.

Per Johansson, VD



## DETTA ÄR TRIBONA

Tribona är ett renodlat fastighetsbolag med expertkunskap inom logistik och logistikfastigheter. Företaget arbetar aktivt nära sina kunder och föreslår smarta lösningar som ger en god totalekonomi. Tribona har en ambition av att vara nytänkare och växa tillsammans med sina kunder med fastigheter i bästa lägen. Bolaget äger och förvaltar 29 fastigheter i Sverige och en i Danmark. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 688 500 kvm.



### 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.

### 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.

### 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.

### FÖRVALTNINGSMÅL

- » Långsiktig målsättning med maximalt 20 procent exponering i omsättning mot samma kund.
- » Sänka energiförbrukningen med 20 procent under perioden 2015-2018.

### FINANSIELLA MÅL

- » Långsiktig avkastning på eget kapital (resultat före skatt exkl. värdeförändring av derivat/eget kapital justerat värde derivat) om minst riskfri ränta plus 10 procent.
- » Långsiktig belåningsgrad 60-65 procent.
- » Räntetäckningsgrad på mer än 150 procent.
- » Räntesäkring på mer än 50 procent av lånebeloppen.
- » Jämn förfallostruktur på lån.

### INVESTERINGSSTRATEGI

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

## NASDAQ Stockholm

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**.



### 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.

### 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, Pågen och Martin & Servera, tredjepartslogistikföretag som DHL, M4-gruppen och PostNord samt blandkunder som Norrpartner, e-handelsföretag som Mat.se och Nordic Ink/Nordic Feel med flera.

## INNEHÅLL

Verksamhetens utveckling .....	6
Resultat, intäkter och kostnader .....	7
Koncernens resultaträkning .....	8
Koncernens totalresultat .....	8
Tillgångar .....	9
Finansiering .....	11
Koncernens balansräkning .....	13
Koncernens redogörelse för förändring i eget kapital .....	14
Kassaflöde .....	15
Tribona-aktien .....	16
Koncernens nyckeltal .....	17
Moderbolagets resultat- och balansräkning .....	18
Redovisningsprinciper .....	19
Definitioner, finansiell kalender och kontaktinformation .....	20

## VERKSAMHETENS UTVECKLING

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

### UTHYRNING OCH FASTIGHETSUTVECKLING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89,1 procent (84,2) vid periodens slut. Hyresvärdet för de utgående vakanta ytorna per den 31 mars uppgår till cirka 39,8 mkr (61,7) per år.

I slutet av januari förlängde Tribona ett befintligt hyresavtal med 3 år med Netto som omfattar 15 944 kvm i fastigheten Mappen 3 i Linköping. Efter förlängningen förfaller hyresavtalet 31 december 2019.

Under kvartalet hyrde Tribona ut 1 400 kvm lagerlokal till Björnmat International AB i fastigheten Bleket 2 i Karlstad.

Under kvartalet utökade och tillträdde Alwex nya ytor om ca 20 800 kvm i fastigheten Fröträdet 1 i Växjö. Totalt hyr Alwex ca 57 600 kvm.

Nemlig.com tillträdde ca 30 400 kvm i fastigheten på Kormarksvej i Köpenhamn. I Karlstad lämnade Pictura ca 7 000 kvm av sina tidigare hyrda ytor om ca 12 000 kvm.

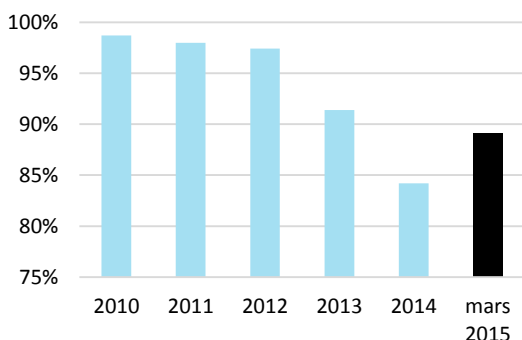
Ekonomisk uthyrningsgrad  
per 31 mars 2015

# 89,1%

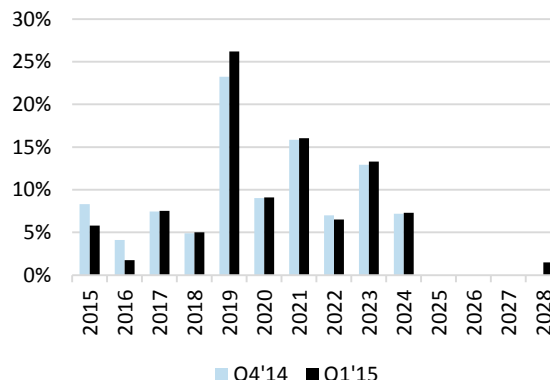
Under kvartalet färdigställdes tillbyggnaden av Tribonas fastighet i Kungälv på 2 500 kvm för ICA, som också tog lokalen i bruk.

Tribona avslutade två energisparprojekt under kvartalet. Det ena gällde ett belysningsprojekt i Klippan där belysningsensorer installerades och alla armaturer byttes ut mot LED-belysning. Det andra är ett värmeprojekt i Linköping där investeringar gjordes för att minska energiförbrukningen.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR, KVM



Vakansförändringar exkl. nybyggnadsprojekt, kvm	2015-03-31	2014-12-31	2014-03-31	2013-03-31
<b>Ingående balans vakans vid årets början</b>	<b>132 205</b>	<b>85 465</b>	<b>85 465</b>	<b>29 695</b>
Utflyttning	19 540	94 151	29 293	50 351
Inflyttning	-57 575	-52 700	-24 811	-53 323
<b>Utgående balans vakans</b>	<b>96 670</b>	<b>132 205</b>	<b>89 947</b>	<b>26 723</b>
Uppsagda ytor ej utflyttat	33 012	47 217	50 761	151 038
Uthyrda ytor ej inflyttat	-764	-54 128	-5 621	-68 286
<b>Justerad utgående balans vakans</b>	<b>128 918</b>	<b>125 294</b>	<b>135 087</b>	<b>109 475</b>

# RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

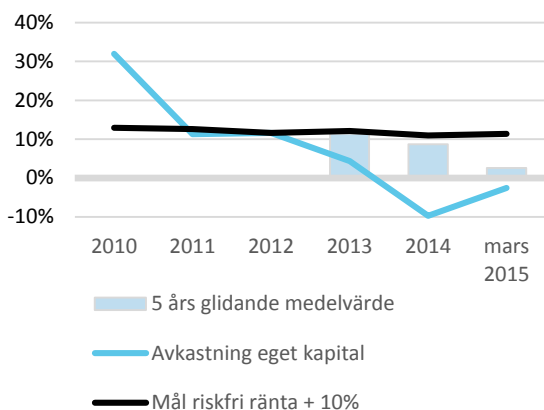
Resultatposter nedan avser perioden januari till mars 2015. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år.

## RESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 31,0 mkr (34,6). Bakom det lägre förvaltningsresultatet ligger främst avyttringen av fastigheten Saltängen 1 i Västerås, vilket samtidigt har kompenseras med förvärv och väsentligt lägre finansiella kostnader.

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till -1,8 mkr (-152,4), motsvarande 0,0 kr per aktie (-3,9). Det förbättrade resultatet beror främst på realiserade värdeförändringar av fastigheter som uppgick till -2,9 mkr jämfört med -145,9 mkr för motsvarande kvartal 2014. Även siffrorna för realiserade värdeförändringar av räntederivat förbättrades och uppgick till -29,8 mkr jämfört med -68,9 mkr för det första kvartalet 2014.

### AVKASTNING EGET KAPITAL <sup>1)</sup>



## HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna för kvartalet uppgick till 99,2 mkr (107,3) inklusive utdebiterade mediakostnader och fastighetsskatt. De lägre hyresintäkterna beror i huvudsak på försäljningen av fastigheten Saltängen 1 om 104 000 kvm i Västerås som frånträddes den 19 december 2014. Samtidigt har förvärv av fastigheter under 2014 påverkat hyresintäkterna positivt för Q1 2015.

Totalt tillträdde Tribona under 2014 sju fastigheter i Göteborg, Halmstad, Kungälv, Malmö och Mölnlycke med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 68 000 kvm.

## UNDERHÅLLS- OCH FASTIGHETSKOSTNADER

Under kvartalet uppgick de fastighetsrelaterade kostnaderna, inklusive fastighetsskatt och planerat underhåll till 22,4 mkr

(17,2). Den ökade kostnaden beror framförallt på ökad mediakostnad för vakanta ytor.

## DRIFTSNETTO

Kvartalets driftsnetto uppgick till 76,8 mkr (90,1). Det lägre driftsnettot påverkades främst av den lägre hyresintäkten genom försäljningen av fastigheten Saltängen i Västerås och de ökade underhålls- och fastighetskostnaderna, men har till viss del kompenseras av förvärv av fastigheter. Driftsnettot i kvartalet för jämförbart bestånd uppgick till 64,5 mkr (70,3), vilket var 8 procent lägre.

## ADMINISTRATIONSKOSTNADER

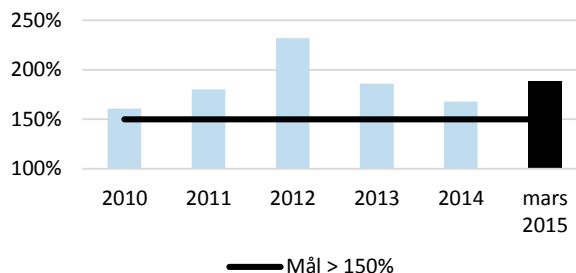
Administrationskostnaderna uppgick under kvartalet till 7,5 mkr (6,2).

## FINANSNETTO

Kvartalets finansnetto uppgick till -38,2 mkr (-49,3).

Förbättringen av finansnettot är hänförlig till refinansieringen av Tribonas låneportfölj som har sänkt den genomsnittliga räntemarginalen med cirka 0,7 procentenheter samt en lägre låneskuld genom gjorda amorteringar, framförallt på grund av avyttring av fastigheten Saltängen 1 i Västerås.

### RÄNTETÄCKNINGSGRAD



## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Kvartalets realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -2,9 (-145,9). Kvartalets realiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -29,8 mkr (-68,9) till följd av en fortsatt nedgång av de långa marknadsräntorna.

## SKATT

Kvartalets skatt uppgick till 0,3 mkr (27,8).

1) Resultat före skatt exklusive värdeförändring derivat dividerat med eget kapital justerat för värde på derivat.

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

mkr	2015	2014	2014
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Hysesintäkter	99	107	425
Underhålls- & fastighetskostnader	-22	-17	-71
<b>Driftnetto</b>	<b>77</b>	<b>90</b>	<b>353</b>
Administrativa kostnader och avskrivningar	-7	-6	-27
<b>Resultat före finansnetto</b>	<b>69</b>	<b>84</b>	<b>326</b>
Finansnetto	-38	-49	-198
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>31</b>	<b>35</b>	<b>128</b>
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-3	-146	-271
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	-	-54
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-30	-69	-252
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-2</b>	<b>-180</b>	<b>-449</b>
Skatt	0	28	29
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-2</b>	<b>-152</b>	<b>-420</b>
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier '000	48 657	38 926	45 008
<b>Resultat per aktie (kr)</b>	<b>0,0</b>	<b>-3,9</b>	<b>-9,3</b>

## KONCERNENS TOTALRESULTAT

mkr	2015	2014	2014
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-2</b>	<b>-152</b>	<b>-420</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
<b>Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:</b>			
Räntederivat, netto efter skatt	-	-	0
Omräkningsdifferens	-3	1	8
Räntederivat, netto efter skatt, återförd i resultaträkning	1	1	5
Omräkningsdifferens återförd i resultaträkning	-	-	-
Justering föregående års resultat	-	-6	-
<b>Summa poster som senare kan återföras i resultaträkningen</b>	<b>-3</b>	<b>-4</b>	<b>13</b>
<b>Övrigt totalresultat för perioden</b>	<b>-3</b>	<b>-4</b>	<b>13</b>
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>-5</b>	<b>-156</b>	<b>-407</b>



## TILLGÅNGAR

Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång respektive utgången av föregående år.

### FASTIGHETSBESTÅND

Tribonas fastighetsbestånd bestod den 31 mars av totalt 30 fastigheter, med en total uthyrningsbar yta om 688 268 kvm och ett marknadsvärde på 4 934 mkr (4 831) inklusive pågående investeringar. Fastighetsbeståndet värderas kvartalsvis av externa värderare. Direktavkastningskravet (exit yield) är i intervallet 6,45-8,22 %.

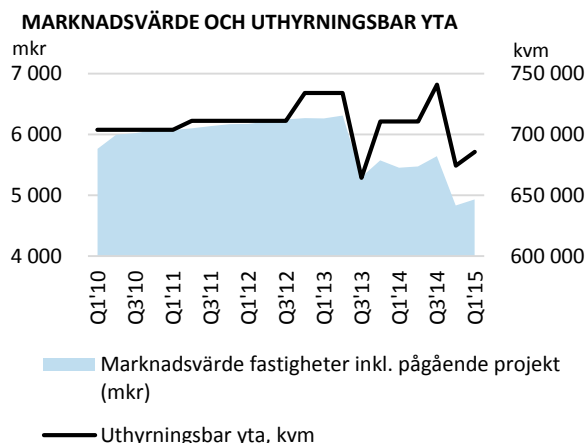
### FÖRVÄRV

Tribona har, via en bolagsaffär, förvärvat och tillträtt en logistikfastighet på området Ättekulla i Helsingborg, med ett fastighetsvärde om 22 mkr. Fastigheten Bunkagården Mellersta 1, Helsingborg uppgår till 20 800 kvm och erbjuder goda möjligheter till nybyggnation. På fastigheten finns en

logistikbyggnad om ca 2 500 kvm som i dagsläget är vakant. Fastigheten är belägen intill Tribonas befintliga fastighet Bunkagården Mellersta 2.

### INVESTERINGAR

Investeringar under perioden uppgår till 32,4 mkr och gäller främst tillbyggnad om 2 500 kvm av fastigheten Fördelaren 1 i Kungälv, energieffektiviseringar i fastigheterna i Klippan och Linköping, investeringar i fastigheten i Danmark, uttagna pantbrev i samband med nyupplåning samt fortsatta investeringar i Smeden 1 i Växjö.



### NY FASTIGHET I HELSINGBORG

Tribona har förvärvat en logistikfastighet, Bunkagården Mellersta 1, på Ättekulla i Helsingborg.

Fastigheten är på 20 800 kvm och erbjuder goda möjligheter till nybyggnation. På fastigheten finns idag en logistikbyggnad om ca 2 500 kvm som är vakant.

Bilden till höger visar den mark som inte exploaterats på fastigheten.

Fastigheten är belägen intill Tribonas befintliga fastighet Bunkagården Mellersta 2.



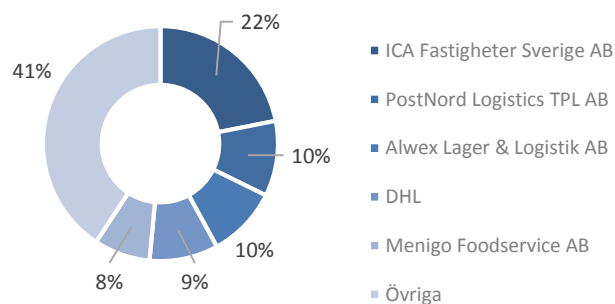
## TRIBONAS FASTIGHETSBESTÅND

Fastighet	Plats	Fastighetsareal	Uthyrningsbar yta	Största hyresgäster
Adaptern 1	Norrköping	81 109	28 429	Martin & Servera
Backa 23:9	Göteborg	5 583	1 824	ABB
Bleket 2	Karlstad	42 376	22 605	Beves
Bronsdolken 9	Malmö	7 076	2 566	Imtech
Bunkagården Mellersta 1	Helsingborg	20 800	2 463	Vakant
Bunkagården Mellersta 2	Helsingborg	71 221	28 250	PostNord
Bulten 1	Kungälv	52 068	23 090	Arvid Nilsson AB
Frukthallen 3	Stockholm	19 739	22 200	Mat.se, Lagerstore
Fräsaren 12	Halmstad	34 111	4 603	DHL Freight Sweden
Fröträdet 1	Växjö	188 515	68 580	Alwex Lager & Logistik
Fördelaren 1	Kungälv	210 633	54 000	ICA
Hammaren 1	Klippan	36 981	18 456	DHL
Hammaren 2	Klippan	60 244	32 550	DHL
Härryda Solsten 1:102	Mölnlycke	127 996	28 676	Oriola AB
Jordbromalm 4:41	Haninge	45 639	32 898	PostNord
Kornmarksvej 1	Köpenhamn	98 574	47 181	Nemlig.com, Nilfisk
Korsberga 1	Västerås	24 088	10 100	m4-gruppen
Mappen 3	Linköping	70 070	28 500	Netto
Mätaren 6	Umeå	57 881	25 684	XL Bygg
Partille 11:24	Partille	33 489	19 600	Menigo
Planeraren 2	Borlänge	58 791	32 758	ICA
Rockan 2	Värnamo	53 194	9 729	DHL
Sköns prästbord 2:4	Sundsvall	57 017	24 600	Menigo, Norrpartner
Slammertorp 3:3	Järfälla	48 064	17 545	ICA
Slätthög 6	Malmö	12 039	3 158	Lindab Sverige AB
Smeden 1	Växjö	32 708	8 210	DHL
Stenåldern 6	Malmö	7 938	4 536	Still
Tankbilen 9	Trelleborg	16 549	8 700	Arredo
Terminalen 1	Trelleborg	136 638	24 292	Metso
Tågarp 16:17	Burlöv	83 676	52 485	Menigo, ICA
<b>Totalt, kvm</b>		<b>1 794 807</b>	<b>688 268</b>	

## TRIBONAS BYGGRÄTTER

PLATS	TYP	YTA, KVM
Norrköping	Byggrätt	10 000
Helsingborg	Byggrätt	10 000
Halmstad	Byggrätt	6 000
Haninge	Byggrätt	6 000
Järfälla	Byggrätt	5 000
Klippan	Byggrätt	2 500
Kungälv	Byggrätt	50 000
Linköping	Byggrätt	10 000
Mölnlycke	Byggrätt	30 000
Trelleborg	Byggrätt	40 000
Växjö	Byggrätt	25 000
<b>Totalt byggrätter, kvm</b>		<b>194 500</b>
<b>Totalt marknadsvärde byggrätter, mkr</b>		<b>94 500</b>

## STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 31 MARS 2015, KVM



## FINANSIERING

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

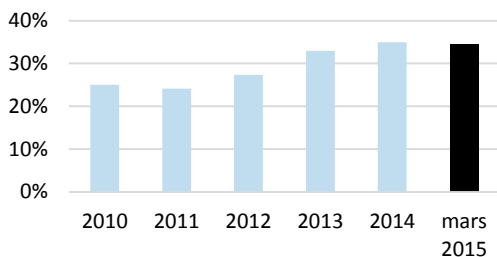
### EGET KAPITAL

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 1 799 mkr (1 804).

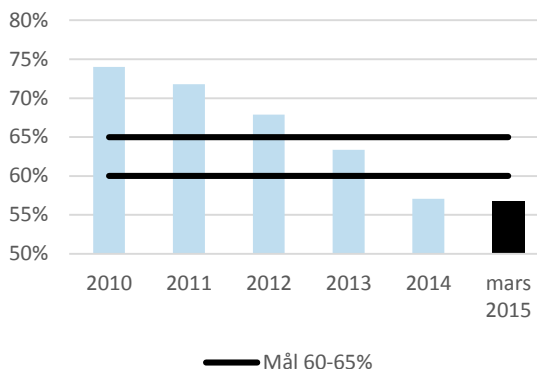
Eget kapital per aktie uppgick till 37,0 kr (37,1).

Soliditeten uppgick till 34,4 procent (34,9) vid periodens utgång.

#### SOLIDITET



### BELÅNINGSGRAD

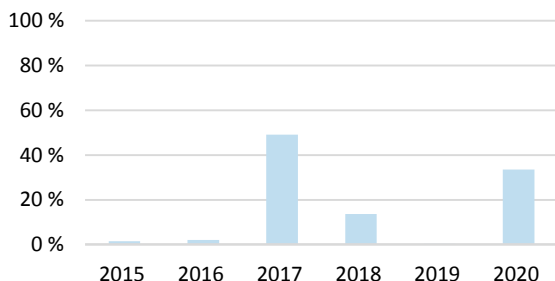


### LÅNEFINANSIERING

Tribona har genomfört en förtida refinansiering som trädde ikraft i januari 2015. Tribona har refinansierat 85 procent av låneportföljen med Swedbank, Aareal och Sparbanken Skåne. Den genomsnittliga marginalen uppgår nu till 1,91 procent mot tidigare 2,59 procent.

Genomsnittlig förfallotid för Tribonas totala låneportfölj var 3,3 år (1,8) vid utgången av perioden.

#### FÖRFALLOSTRUKTUR LÅN



Räntebärande skulder, exklusive aktiverade lånekostnader, uppgick till 2 802,6 mkr (2 756,9).

Belåningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 56,8 procent (57,1).

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

Aktiverade lånekostnader vid periodens utgång uppgick till 19,1 mkr (13,4) och består av sedvanliga kostnader i samband med refinansiering. Dessa lånekostnader skrivs av över respektive låns löptid.

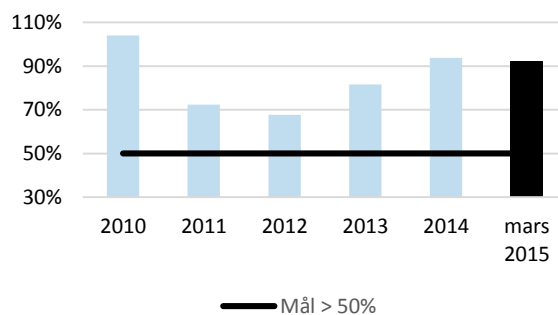
Tribona har beslutade utnyttjade lånelöften om ca 70 mkr.

### RÄNTESÄKRING

Vid periodens slut uppgick de sammanlagda aktiva räntesäkringsavtalen till 2 582,6 mkr, vilket motsvarar 92,1 procent (93,7) av räntebärande skuld. Dessa har en genomsnittlig förfallotid på 5,7 år (6,0). Snitträntan för säkringsavtalen vid samma tidpunkt var 3,10 procent.

Vid periodens utgång fanns, utöver dessa aktiva räntesäkringsavtal, tre räntetak på sammanlagt 284 mkr som löper till januari 2018 med 2,0 procent. Med räntetak inkluderat uppgick säkringsnivån till 102,3 procent (104,1) vid periodens utgång.

#### RÄNTESÄKRINGSGRAD, EXKL RÄNTETAK



### LIKVIDA MEDEL

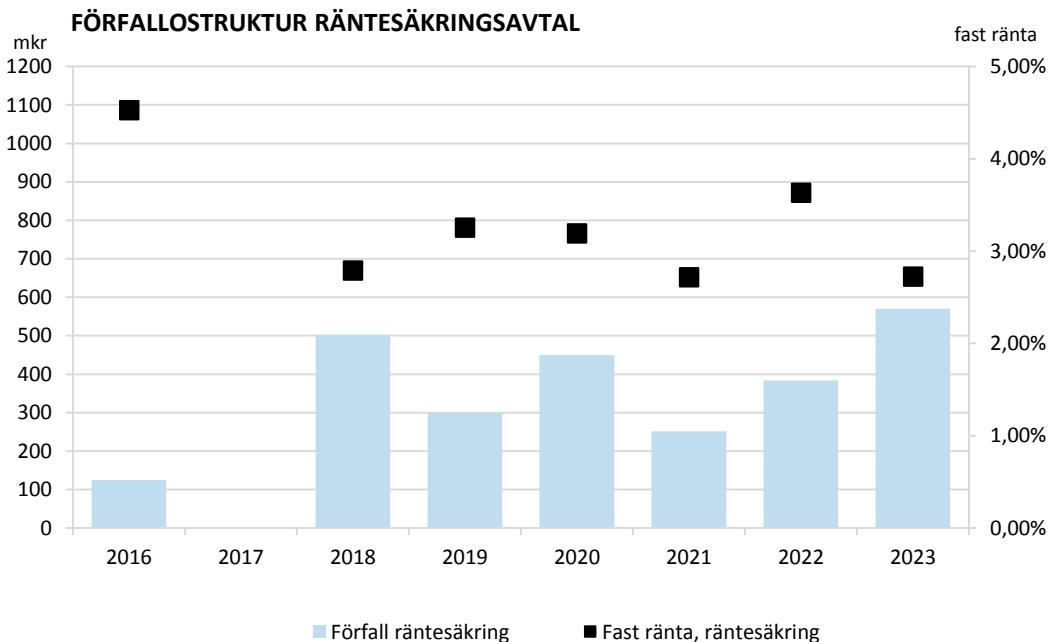
Vid periodens slut uppgick likvida medel till 154 mkr (220). Likvida medel har till största del påverkats av förvärv på 82 mkr och investeringar på 32,4 mkr under perioden.

Tribona har per den 31 mars 2015 utnyttjad checkräkningskredit på 55 mkr.

## ÖVERSIKT AV LÅN OCH SÄKRING (\*)

	2015-03-31	2014-12-31	2014-03-31	2013-03-31
<b>Räntebärande skulder och säkring</b>				
Summa lån	2 803	2 757	3 492	4 083
Rörlig ränta	220	174	609	1 200
varav räntetak 2%	284	287	295	946
Räntesäkringsavtal	2 583	2 583	2 883	2 883
Andel lån säkrat eller fast ränta (%)	92,1%	93,7%	82,6%	70,6%
Andel lån säkrat eller fast ränta inkl. räntetak (%)	102,3%	104,1%	91,0%	93,8%
<b>Genomsnittlig ränta och marginal</b>				
Genomsnittlig rörlig ränta	0,21%	0,43%	0,90%	1,13%
Genomsnittlig ränta räntederivat	3,10%	3,10%	3,03%	3,03%
Genomsnittlig ränta	2,87%	2,93%	2,66%	2,47%
Genomsnittlig marginal	1,91%	2,59%	2,73%	2,72%
Summa ränta och marginal	4,79%	5,52%	5,38%	5,19%
<b>Genomsnittlig kvarstående löptid (år)</b>				
Lån	3,3	1,8	2,2	3,3
Räntederivat	5,7	6,0	6,1	7,1
Likvid effekt av 25 punkter ökning i ränta (mkr)	-0,6	-0,4	-1,5	-3,0
Likvid effekt av 25 punkter ökning i marginal (mkr)	-7,0	-6,9	-8,7	-10,2

(\*) Exkl. kontrakt med forward start





## KONCERNENS BALANSRÄKNING

mkr	2015-03-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter inkl. pågående projekt	4 934	4 831
Materiella anläggningstillgångar	1	0
Räntederivat	0	0
Uppskjuten skattefordran	92	85
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 027</b>	<b>4 916</b>
Omsättningstillgångar		
Övriga tillgångar	53	32
Likvida medel <sup>1)</sup>	154	220
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>206</b>	<b>251</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 233</b>	<b>5 167</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Summa eget kapital	1 799	1 804
Långfristiga räntebärande skulder	2 744	2 696
Deposition från hyresgäster	4	0
Räntederivat	359	330
Uppskjuten skatteskuld	151	144
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 258</b>	<b>3 171</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	39	47
Leverantörsskulder och andra kortfristiga skulder	136	145
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>175</b>	<b>192</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>5 233</b>	<b>5 167</b>

<sup>1)</sup> Disponibla likvida medel inkl. outnyttjade krediter uppgick per den 31 mars 2015 till 209 mkr

# KONCERNENS REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

mkr, utom antal aktier	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Intjänade vinstmedel	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 1 januari 2014</b>	<b>38 925 641</b>	<b>1</b>	<b>1 589</b>	<b>-14</b>	<b>366</b>	<b>1 941</b>
Årets resultat					-420	-420
Övrigt totalresultat		-	-	13	-	13
<b>Årets totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>-420</b>	<b>-407</b>
<b>Transaktioner med ägare</b>						
Nyemission	9 731 410	0	292			292
Emissionskostnader efter skatt			-2			-2
Utdelning 2014					-19	-19
<b>Eget kapital 31 december 2014</b>	<b>48 657 051</b>	<b>1</b>	<b>1 878</b>	<b>-1</b>	<b>-74</b>	<b>1 804</b>
Årets resultat					-2	-2
Övrigt totalresultat		-	-	-3	-	-3
<b>Årets totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>	<b>-2</b>	<b>-5</b>
<b>Transaktioner med ägare</b>						
<b>Eget kapital 31 mars 2015</b>	<b>48 657 051</b>	<b>1</b>	<b>1 878</b>	<b>-4</b>	<b>-76</b>	<b>1 799</b>



## KASSAFLÖDE

Kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapitalet, uppgick i kvartalet till 34,2 mkr (24,6). Det förbättrade kassaflödet förklaras av lägre finansieringskostnad och lägre skuldsättning, lägre betald inkomstskatt samt förvärvade fastigheter, samtidigt har avyttringen av Saltängen 1 i Västerås under fjärde kvartalet lett till lägre kassaflöde.

Investeringar har netto påverkat kvartalets kassaflöde med -32,4 mkr (-23,1), vilket främst avser investeringar i fastigheterna i Kungälv, energiinvesteringar i Klippan och

Linköping, investeringar i fastigheten i Danmark, uttagna pantbrev i samband med nyupplåning samt fortsatta investeringar i Smeden 1 i Växjö.

Kassaflödet från finansieringsaktiviteter under perioden motsvarar nettoinbetalningar om 43,2 mkr (-40,8) som avser upptagande av nya lån och amorteringar.

Behållningen av likvida medel, exklusive outnyttjade checkräkningskrediter, uppgick till 153,6 mkr (234,4) vid utgången av perioden.

## KASSAFLÖDESANALYS

mkr	2015	2014	2014
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Driftnetto	77	90	353
Central administration	-7	-6	-27
Betalda/erhållna depositioner	4	-	-17
Betalt finansnetto	-34	-42	-194
Betald inkomstskatt	-5	-17	-29
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b>	<b>34</b>	<b>25</b>	<b>86</b>
Förändring rörelsefordringar	-20	2	-1
Förändring rörelseskulder	-10	2	-35
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5</b>	<b>29</b>	<b>50</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter	-82	-	-518
Investeringar i befintliga fastigheter	-32	-23	-67
Försäljning av fastigheter	-	-	1 000
Ökning av övriga anläggningstillgångar	0	0	0
Erhållna räntor	0	0	1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-114</b>	<b>-23</b>	<b>416</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	62	0	206
Amorterade lån	-19	-41	-997
Emission av aktier (netto)	-	-	290
Utdelning till aktieägare	-	-	-19
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>43</b>	<b>-41</b>	<b>-521</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-67</b>	<b>-35</b>	<b>-55</b>
Likvida medel vid periodens ingång	220	269	269
Kursdifferens i likvida medel	0	0	1
Likvida medel i bolag som har förvärvats/avyttrats	1	-	4
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>154</b>	<b>234</b>	<b>220</b>

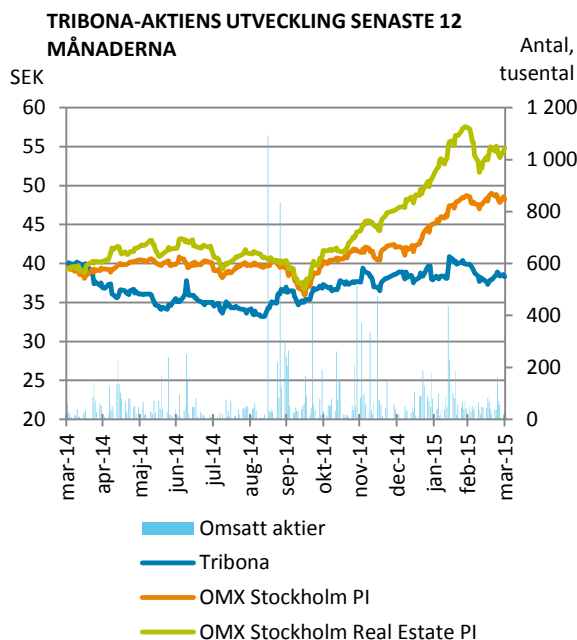
## TRIBONA AKTIEN

Tribona är sedan 21 maj 2013 noterat på NASDAQ Stockholm Mid Cap.

Det totala antalet aktier var vid periodens utgång 48 657 051 aktier.

Per den 31 mars 2015 uppgick börsvärdet till 1,9 mdkr, vilket kan jämföras med cirka 1,5 mdkr vid motsvarande tid föregående år. Under perioden har aktiekursen förändrats från 39,1 till 38,3, vilket motsvarar en nedgång på 2 procent.

Eget kapital per aktie uppgick den 31 mars till 37,0 kr.



### TRIBONA AB:S 10 STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 MARS 2015

	Namn	Land	Antal aktier	% andel
1	Klövern AB	SE	14 517 998	29,84%
2	Länsförsäkringar fondförvaltning AB	SE	4 797 835	9,86%
3	JP Morgan Bank	GB	4 232 808	8,70%
4	Nordea Investment Funds	SE	2 983 885	6,13%
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	1 008 056	2,07%
9	Riksbankens Jubileumsfond	SE	550 000	1,13%
10	JP Morgan Chase Bank N.A.	GB	546 597	1,12%
	<b>10 största</b>		<b>34 897 705</b>	<b>71,72%</b>
	VPS KUNDER, DNB BANK*		5 238 585	10,77%
	Övriga		8 520 761	17,51%
	<b>Summa</b>		<b>48 657 051</b>	<b>100%</b>

Antal aktieägare uppgår till 2 019 per 31 mars 2015

Källa: Euroclear

\* Tidigare VPS-registrerade aktier ersattes med depåbevis utfärdade av DNB Bank i samband med att det tidigare moderbolaget Tribona ASA fusionerades med Tribona AB (publ). Dessa depåbevis byts mot aktier först när aktieägaren vidtar erforderliga åtgärder



# KONCERNENS NYCKELTAL

	2015	2014	2014
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
<b>FINANSIELLA</b>			
Avkastning på eget kapital <sup>2)</sup>	-2,5%	-3,1 %	-9,7 %
Gsn EK avkastning före skatt och värdejustering <sup>2)</sup>	7,1%	8,8 %	-19,3 %
Gsn EK avkastning före skatt efter värdejustering <sup>2)</sup>	-15,0%	-4,3 %	-50,1 %
Soliditet	34,4%	31,1%	34,9 %
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,7	1,7
Brutto belåningsgrad fastigheter <sup>1)</sup>	56,8%	64,0%	57,1 %
Netto belåningsgrad fastigheter <sup>1)</sup>	53,7%	59,7%	52,5 %
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	2,0	1,5
<b>AKTIERELATERADE</b>			
Resultat per aktie, kr	0,0	-3,9	-9,3
Resultat före skatt per aktie, kr	0,0	-4,6	-10,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,6	0,9	2,8
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av RK per aktie, kr	0,7	0,6	1,8
Eget kapital per aktie, kr	37,0	45,9	37,1
Börskurs per aktie, kr	38,3	39,1	38,6
Antal aktier vid periodens slut, tusental	48 657	38 926	48 657
Genomsnittligt antal aktier, tusental	48 657	38 926	45 008
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>			
Antal fastigheter	30	22	28
Marknadsvärde fastigheter, mkr <sup>1)</sup>	4 934	5 452	4 831
Direktavkastning, % - alla fastigheter <sup>2)</sup>	6,4%	6,9 %	6,7%
Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	688 268	710 878	674 439
Hysesintäkter, SEK per gsn kvm <sup>2)</sup>	583,8	625,6	589,7
Driftsöverskott, SEK per gsn kvm <sup>2)</sup>	481,0	539,8	493,3
Överskottsgrad	77,4%	84,0 %	83,2%
Ekonomisk uthyrningsgrad	89,1%	90,7%	84,2%
Ytmässig uthyrningsgrad	85,9%	87,3%	80,4 %

1) Inkl. pågående projekt

2) Baseras på rullande 12-månaders resultat

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

mkr	2015	2014	2014
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Intäkter från dotterbolag	1	1	2
Administrativa kostnader och avskrivningar	-2	-2	-8
<b>Resultat före finansnetto (EBIT)</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>-5</b>
Finansnetto	12	11	45
Resultat andelar i koncernföretag	-	-	-2
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>39</b>
Koncernbidrag	-	-	-38
<b>Resultat före skatt</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>1</b>
Skatt	-2	-2	-1
<b>Periodens resultat</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>0</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

mkr	2015-03-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Anläggningstillgångar		
Andelar i dotterbolag	411	411
Långfristig fordran på dotterbolag	1 455	1 352
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 866</b>	<b>1 763</b>
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar och övriga fordringar	14	15
Kortfristig fordran på dotterbolag	183	323
Likvida medel	3	1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>200</b>	<b>338</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 066</b>	<b>2 101</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Summa eget kapital	1 894	1 886
Summa obeskattade reserver	5	5
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>156</b>	<b>156</b>
Leverantörsskulder och andra kortfristiga skulder	7	16
Skulder till dotterbolag	4	38
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>11</b>	<b>54</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 066</b>	<b>2 101</b>

## REDOVISNINGSPRINCIPER

### Rapporterande enhet

Tribona AB ("Tribona" eller "Bolaget") är ett bolag hemmahörande i Sverige. Bokslutskommunikén för januari-mars 2015 omfattar bolaget med dotterbolag ("Koncernen"). Koncernens årsredovisning för 2014 är tillgänglig på Bolagets kontor på Emdalavägen 10, 223 69 Lund, Sverige, eller på bolagets hemsida [www.tribona.se](http://www.tribona.se)

### Förklaring av redovisningsprinciper

Delårsrapporten har, för koncernen, upprättats i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt årsredovisningslagen. Delårsrapporten inkluderar inte all information som krävs vid en komplett årsredovisning och bör läsas tillsammans med Koncernens årsredovisning 2014.

### Väsentliga redovisningsprinciper och antaganden

Redovisningsprinciperna som är använda vid utarbetandet av Delårsrapporten är de samma som är använda vid utarbetandet av Koncernens årsredovisning för 2014. Standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som har ikraftträdande från och med årsredovisningen 2014 har inte haft någon väsentlig inverkan på Koncernens redovisning.

### Poster värderade till verkligt värde

Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som företagsledningen lägger till grund. För att minska risken för felaktiga värderingar

har Koncernen därför haft som princip att låta externa värderingsmän marknadsvärdera samtliga fastigheter enligt verkligt värde-metoden varje kvartal. Värdering av förvaltningsfastigheter är i enlighet med IFRS 13 nivå 3.

Tribona har derivatinstrument bokförda till verkligt värde om -359 mkr, vilka ligger i nivå 2 enligt IFRS 13. Det finns inga i nivå 1 och 3 och har heller inte varit några omklassificeringar. Avtal som möjliggör nettnig av förpliktelser mot samma motpart finns.

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

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

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

Lund, 22 april 2015  
Styrelsen Tribona AB (publ.)

## DEFINITIONER

**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, efter värdeförändringar:** Resultat före skatt dividerat på genomsnittligt eget kapital.

**Avkastning på genomsnittligt eget kapital före skatt och värdeförändringar:** Förvaltningsresultat dividerat med 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.

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

**Eget kapital per aktie:** Totalt eget kapital per slutdatum för perioden i förhållande till antal utestående aktier per slutdatum för perioden.

**Ekonomisk uthyrningsgrad:** Kontrakterad årshyra vid rapporteringstillfället dividerat med hyresvärdet.

**Hyresintäkter:** Hyresintäkter inkluderar utdebiterad fastighetsskatt och fastighetskostnader.

**Hyresintäkter, SEK per gsn kvm:** Rullande 12-månaders hyresintäkter dividerat med genomsnittlig yta för perioden.

**Hyresvärde:** Kontrakterad årshyra vid rapporteringstillfället med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

**Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie:** Netto kassaflöde från löpande verksamhet dividerat med vägt genomsnittligt antal utestående aktier i perioden.

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

**Resultat per aktie:** Periodens resultat dividerat med vägt genomsnittligt antal utestående aktier i 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.

**Soliditet:** Totalt eget kapital per slutdatum för perioden i förhållande till summa tillgångar per slutdatum för perioden.

**Ytmässig uthyrningsgrad:** Kontrakterad yta vid periodens utgång dividerat med totalt uthyrningsbar yta vid periodens utgång.

**Överskottsgrad:** Periodens driftsnetto i förhållande till periodens hyresintäkt.

### FINANSIELL KALENDER

9 juli 2015 ..... Delårsrapport januari-juni 2015

15 oktober 2015 ..... Delårsrapport januari-september 2015

### KONTAKTINFORMATION

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

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



*Tribona 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 30 fastigheter varav 29 i Sverige och en i Danmark. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till ca 688 000 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)

