



Cibus
Converting food into yield

Tervetuloa ostoksille.

Års- redovisning

1 januari 2019 – 31 december 2019

Innehållsförteckning

Inledning	2
Detta är Cibus Nordic	3
Året i korthet	4
Tidslinje	5
VD har ordet	6
Strategisk inriktning	8
Affärsidé och mål	8
Cibus som investering	9
Att investera i Cibus	9
Aktien & Aktieägare	10
Utdelning	12
Marknadsöversikt	13
Verksamhet	14
Intjäningsförmåga	14
Hyresgäster och hyresavtalsstruktur Finland	15
Fastighetsbestånd Finland	16
Fastighetsbestånd Sverige	18
E-handel inverkan på Cibus affärsmodell	19
Finansiering	20
Medarbetare & Företagskultur	21
Hållbarhet	22
Hållbarhet	22
Affärsetik och visselblåsarfunktion	24
Risk och riskhantering	25
Bolagsstyrning	30
Bolagsstyrningsrapport	30
Lagstadgad hållbarhetsrapport	34
Styrelse, ledning och revisor	35
Finansiella rapporter	36
Förvaltningsberättelse	37
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	42
Koncernens rapport över finansiell ställning	43
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	44
Koncernens rapport över kassaflöden	45
Bolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	46
Bolagets rapport över finansiell ställning	47
Bolagets rapport över förändringar i eget kapital	48
Bolagets rapport över kassaflöden	49
Redovisningsprinciper och noter	50
Revisionsberättelse	62
Definitioner	65



Detta är Cibus Nordic

Cibus affärsidé är att förvärva, förädla och utveckla högkvalitativa fastigheter i Norden med välrenommerade livsmedelsbutiker och dagligvarukedjor som ankarhyresgäster för att kunna ge en stabil, konjunkturoberoende och ökande utdelning till våra aktieägare.

875

FASTIGHETSVÄRDE, MEUR

506

UTHYRNINGSBAR AREA, TKVM

0,84

UTDELNING PER AKTIE, EUR

6,0

DIREKTAVKASTNING, %

Per den 31 december 2019 ägde bolaget en fastighetsportfölj om 142 fastigheter i Finland, med en uthyrningsbar area om 506 000 kvm. De största hyresgästerna var Kesko (54 % av driftsnettot), Tokmanni (28 %) och S-gruppen (7 %). Dessutom var ytterligare 5 % av fastigheterna uthyrda till andra aktörer verksamma inom dagligvaruhandeln, exempelvis Lidl.

Fastighetsportföljen var spridd till strategiskt bra lägen, främst i södra och sydvästra Finland och fastigheterna ligger till stor del i regioner med en god befolkningstillväxt.

Bolaget är specialiserat på fastigheter med hyresgäster verksamma inom livsmedels- och dagligvaruhandeln, vilka i allmänhet har två huvudsakliga kännetecken som skiljer dem från de flesta andra typer av handelsfastigheter. Dessa egenskaper är verksamhetens konjunkturoberoende natur och motståndskraft för den negativa effekten av e-handeln. Portföljen utgör ett strategiskt distributionsnät som är idealiskt för post och andra tjänster, vilket är en fördel med tanke på e-handel. Egenskaperna ger en högre stabilitet och lägre risk jämfört med andra handelsfastigheter.

Bolaget strävar efter att skapa en stabil och konjunkturoberoende utdelning till sina aktieägare som dessutom ökar över tid.

Detta uppnås genom en god lönsamhet i den underliggande fastighetsportföljen tillsammans med tilläggsinvesteringar i nya fastigheter med 50 MEUR per år.

Fastigheter med hyresgäster verksamma inom livsmedels- och dagligvaruhandeln ägs i allmänhet av institutioner, livsmedels- och dagligvarukedjor eller ett samriskföretag mellan båda. Cibus erbjuder investerare möjligheter till en god direktavkastning från segmentets stabila kassaflöde.

Årsstämman 2019 beslutade om utdelning om 0,84 EUR per aktie vilket ger en direktavkastning på 6% på börskursen 31 december 2019 (145,50). Styrelsen har för avsikt att rekommendera årsstämmen 2020 att höja utdelningen med drygt 5% till 0,89 EUR per aktie. Cibus är noterat på Nasdaq First North Premier Growth Market under kortnamnet CIBUS.

Året i korthet

HELÅR 2019

Hysesintäkter uppgick till 51 530 TEUR (39 733) och ökade främst genom förvärv, men även av att hyresintäkterna ökar med index.

Driftnettot uppgick till 48 618 TEUR (37 521) vilket resulterade i en överskottsgrad på 94%. Då många av våra hyresavtal är triple-net avtal där hyresgästerna står för merparten av kostnaderna är driftsnettot ett av de viktigaste jämförelsetalen. Beroende på hyresavtalens villkor kan kostnaderna debiteras hyresgästerna direkt eller via Cibus. Detta innebär att bruttohyrorna, kostnaderna och serviceintäkter kan variera över tid, även om driftsnettot förblir stabilt.

Refinansiering av säkerställda banklån har gjorts under året. De nya kreditavtalen är större men löper med lägre ränta så att finansieringskostnaderna är på samma nivå.

Förvaltningsresultat uppgick till 28 667 TEUR (22 871).

Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 874 813 (816 478) TEUR. Ökningen berodde till största delen av förvärv. Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 7 034 (32 270).

Periodens resultat uppgick till 30 279 TEUR (46 267) vilket motsvarar 1,0 EUR (1,5) per aktie.

Utdelning enligt stämmobeslut var 0,84 EUR per aktie fördelat på fyra kvartalsvisa utbetalningar.

Styrelsen för Cibus Nordic har idag inget fullständigt beslut gällande utdelning för räkenskapsåret 2019 att rekommendera till årsstämman. Styrelsen avser dock att följa Cibus utdelningspolicy och rekommendera att utdelningen höjs med drygt 5% till totalt 0,89 EUR per aktie för räkenskapsåret 2019, att betalas ut under en tolv månadersperiod efter årsstämman. Fullständigt beslut om rekommendation kommer att publiceras innan kallelse till årsstämman.

Sverker Källgården tillträder som VD i mars och Pia-Lena Olofsson som CFO i maj. Cibus har byggt organisation för att möta börsens krav på huvudlistan.

Cibus har nått sitt investeringsmål 2019 att investera minst 50 MEUR per år i nya fastigheter. Målet nåddes även under 2018.



Tidslinje

2019

11 FEBRUARI

Den 11 februari meddelade bolaget att Sverker Källgården anställts som VD. Han tillträdde i mars. Sverker har lång erfarenhet från fastighetsbranschen, senast som VD för ByggPartner som under Sverkers ledning noterades på Nasdaq First North. Innan ByggPartner har Sverker haft seniora positioner på både NCC och Hufvudstaden, där han bland annat var VD för AB Nordiska Kompaniet (NK) i sju år.

15 FEBRUARI

I februari omförhandlades bolagets andra av dess tre seniorlån. Refinansieringen har en positiv effekt på bolagets framtida kassaflöden. Den nya lånefaciliteten har en lägre marginal och en längre löptid en tidigare.

25 MARS

Under mars 2019 undertecknade bolaget två separata förvärv om totalt sex fastigheter till ett värde av 30 MEUR och en uthyrningsbar area om 20 300 kvm. Fastigheterna tillträdts under Q2 2019. Fastigheterna är fullt uthyrda till Kesko, Tokmanni och HalpaHalli.

10 APRIL

Den 10 april noteras Cibus obligation (ISIN: SE0010740530) på Nasdaq Stockholms huvudlista för företagsobligationer.

12 APRIL

Cibus sålde den 12 april en fastighet i Kuopio, Finland.

8 MAJ

Den 8 maj meddelade bolaget att Pia-Lena Olofsson tillträtt som CFO. Pia-Lena är en erfaren CFO, som bland annat har varit CFO på den digitala banken Collector AB (publ) som då var noterad på Large Cap-listan. Vidare har Pia-Lena haft flera seniora positioner på, bland annat, Bure Equity AB (publ) och Visma AB.

23 MAJ

Den 23 maj meddelade Cibus största aktieägare SFC Holding, som startade Cibus, att man sålt aktier i Cibus. Ågarandel efter försäljningen är 10,3 %.

28 JUNI

Den 28 juni meddelades att Cibus genomför flera nya förvärv. Det omfattar förvärv av tre tidigare oannonserade fastigheter inom dagligvaruhandeln belägna i Finland, varav två är uthyrda till Tokmanni och en till Halpa-Halli.

11 JULI

Den 11 juli godkände Nasdaq att Cibus noteras på First North Premier. Första handelsdag på Nasdaq First North Premier var den 15 juli 2019. Noteringen på First North Premier är ett första steg mot en notering på Huvudlistan på Nasdaq Stockholm.

4 DECEMBER

Den 4 december förvärvade Cibus 3 fastigheter i Finland. Dessa är uthyrda till Tokmanni på långa kontrakt.

12 DECEMBER

Den 12 december anställdes Lauri Tiensuu som CIO Finland. Han kommer att ansvara för investeringsverksamheten i Finland. Lauri började den 7 januari 2020.

18 DECEMBER

Den 18 december kallade Cibus till extra bolagsstämma. Stämman hölls den 23 januari kl 9:30 i Cibus lokaler på Kungsgatan 56, 111 22 Stockholm.

20 DECEMBER

Den 20 december signerade Cibus avtal om att förvärva en fastighet i Pargas, Finland. Fastigheten håller på att byggas och tillträde förväntas bli i maj 2020. Fastigheten kommer vara uthyrd till S-groupen och Lidl på långa kontrakt.

2020

23 JANUARI

En extra bolagsstämma har hållits den 23 januari 2020. På stämman beslutades det om att ge styrelsen mandat att besluta om nyemission av aktier, med eller utan företrädesrätt för bolagets aktieägare med högst motsvarande 20% av antalet utestående aktier. Vidare beslutades om utdelning för eventuella nya aktier.

4 MARS

Cibus genomför en riktad nyemission om 6 220 000 aktier och tillförs 886 MSEK för att delfinansiera förvärv i Sverige.

Samma dag publicerades att Cibus har ingått ett bindande avtal angående förvärv av en fastighetsportfölj med 111 matbuiker av Coop för total cirka 1 900 MSEK. Förvärvet är strategiskt viktigt och det första förvärvet i Sverige för Cibus.

Coronaviruset

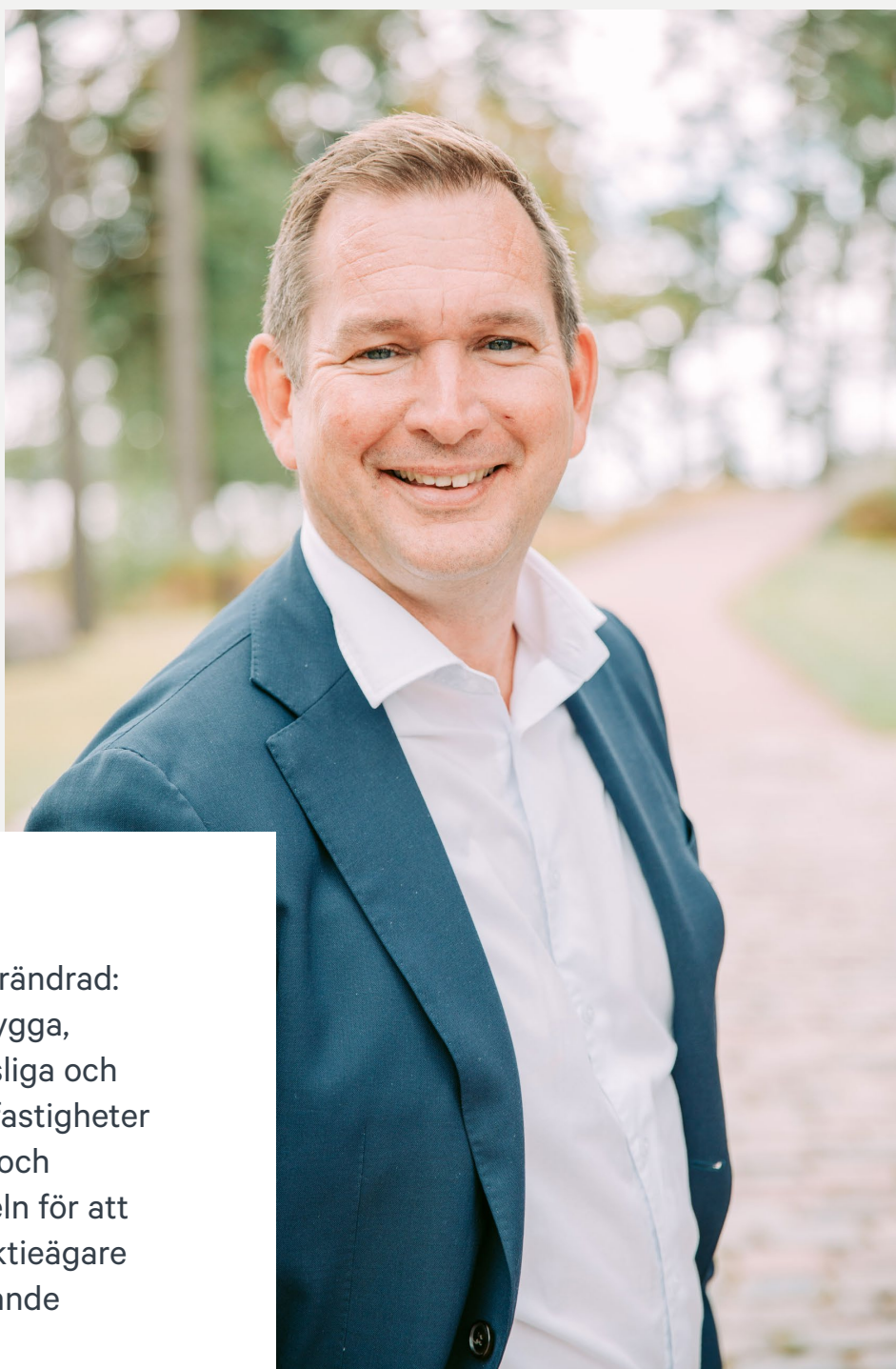
Coronaviruset har hittills inte haft någon negativ påverkan på vår verksamhet. Vi agerar självfallet aktsamt i kontakter med andra företag, möten hålls företrädesvis per telefon eller videolänk och resandet hålls på en minimal nivå. Samtliga utlandsresor är inställda på obestämd tid.

För våra hyresgäster, livsmedelshandlarna, har volymerna ökat kraftigt sedan viruset uppkom. Volymerna inom dagligvaruhandeln är på rekordnivåer och ingenting tyder på att våra hyresgäster kommer få svårt att betala sina hyror. Riskerna ligger i om deras personal inte

kan arbeta eller att de inte kan få fram varor till butikerna. 90% av våra intäkter kommer från de största dagligvarukedjorna i Norden vilka har god beredskap för sådana här händelser. Om man som ett katastrofscenario antar att alla övriga hyresgäster får problem, uppskattar vi i dagsläget att maximalt 2% av våra årliga nettohyror bär en temporär risk. På sikt kan en risk av denna typ leda till en allmän recession och sprida sig till banksystemet. I så fall kan bankfinansieringen för kommande förvärv bli svårare. I de affärer vi för tillfället har på gång har vi inte ännu sett en dylik effekt. Ifall viruset leder till en bred recession tror vi att bolag som vårt, med en väldigt defensiv strategi, hör till dem som kommer att klara sig bäst.

Full fart framåt

VD HAR ORDET



—

“Strategin är oförändrad: att investera i trygga, konjunkturokänsliga och högavkastande fastigheter inom livsmedel- och dagligvaruhandeln för att kunna ge våra aktieägare en stabil och ökande utdelning.”

— Sverker Källgården, VD

När jag summerar mitt första år som VD på Cibus kan jag konstatera att vi gjort mycket på kort tid. Vi har investerat 50 miljoner Euro i nya fastigheter i Finland, byggt bolagets organisation, börjat förbereda bolaget för flytt till huvudlistan, fortsatt vårt hållbarhetsfokus samt fått många nya aktieägare.

Tillväxt är central i alla bolag och Cibus har en tillväxtstrategi om 50 Miljoner Euro per år. Vi har också en tydlig strategi att satsa på livsmedels- och dagligvarufastigheter i "Supermarketstorlek" då vi tror att dessa fastigheter är långsiktigt hållbara.

Vi satsar även på högkvalitativa hyresgäster som förutom att de har finansiell stabilitet även delar vår syn att hållbarhetsarbete är viktigt. Vi har till exempel idag ett femtontal solfångaranläggningar på våra tak i fastigheter som Tokmanni hyr och de planerar för ytterligare anläggningar.

Organisationsmässigt har vi numera ett huvudkontor i Stockholm där jag, CFO och ekonomifunktionen sitter och i Helsingfors har vi vårt Finlandskontor med en CIO på plats. Vi har korta beslutsvägar och upparbetat bra fungerande rutiner för såväl rapportering som transaktioner. I och med att vi har egen personal gör det att vi är snabba i transaktionsprocesserna och en attraktiv part att göra affärer med. Vi har nu även kapacitet att aktivt analysera den övriga nordiska marknaden.

Aktiekursen har utvecklats starkt över året och vi har stadigt ökat antalet aktieägare. Kursutvecklingen tillsammans med vår kvartalsvisa utdelning gör Cibusaktien attraktiv att äga och det är glädjande att allt fler inser detta.

Marknaden för livsmedelsfastigheter är fortsatt god i Finland, vi har ett konstant flöde av prospekt vi analyserar och ett bra nätverk i marknaden. Vi är väl kända för vår professionalitet och snabba men noggranna process vilket säljarna uppskattar. Vi blir därför den naturliga köparen för sådana fastigheter.

Tittar jag framåt ser jag fortsatt satsning på vår organisation, stadig tillväxt och ett listbyte till Nasdaqs huvudlista, vilket kommer öka bolagets visibilitet markant. Strategin kommer vara densamma och våra ägare kommer känna igen sig i de affärer vi gör.

Efter rapportperioden har vi gjort vårt första förvärv i Sverige då vi köpt 111 livsmedelsbutiker av Coop Butiker & Stormarknader. Coop kommer fortsätta bedriva handel i butikerna och har tecknat 10-åriga triple net hyresavtal vilket gör detta till en unik affär i Sverige. I och med detta har vi nu en portfölj som vi kan bygga vidare på och fortsätta med samma strategi som vi haft sedan grundandet, att köpa enstaka fastigheter och små portföljer som stödjer våra mål och öka vår intjäningsförmåga.

Jag kan konstatera att 2019 har varit ett händelserikt och framgångsrikt år. Min tro och ambition är att 2020 kommer att vara ett minst lika händelserikt. Strategin är oförändrad: att investera i trygga, konjunkturokänsliga och högavkastande fastigheter inom livsmedel- och dagligvaruhandeln för att kunna ge våra aktieägare en stabil och ökande utdelning.

Stockholm 18 mars 2020
Sverker Källgård

Affärsidé och mål

Cibus affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta högkvalitativa fastigheter i Norden med ansedda livsmedels- och dagligvarukedjor som sina ankarhyresgäster.



AFFÄRSIDÉ

Cibus portfölj om 1 055 MEUR där fastigheterna består av drygt 250 strategiskt belägna livsmedels- och dagligvarubutiker i Finland och Sverige förvaltas enligt en renodlad nordisk och livsmedelsförankrad strategi. Vi drar nytta av vår expertis och vårt rykte som pålitlig partner till ledande livsmedelskedjor varhelst vi ser möjligheter inom branschen.

Mellanstora livsmedelsbutiker, som kännetecknas av ett brett sortiment av livsmedel och dagligvaror samtidigt som den är mindre till storlek och mer lättillgänglig för konsumenterna än stormarknader, svarar för merparten av livsmedelshandeln i Finland och Sverige och utgör den dominerande butikstypen i portföljen.

Bolaget strävar efter att skapa en hög och konjunkturoberoende utdelning till sina aktieägare som uppnås genom en stabil lönsamhet i den underliggande fastighetsportföljen.

Fastigheter inom dagligvaruhandeln har i allmänhet två huvudsakliga kännetecken som skiljer dem från de flesta, om inte alla, andra typer av handelsfastigheter. Dessa kännetecken är följande:

- Verksamhetens konjunkturoberoende natur
- Fastigheter som gynnas av e-handeln

MÅL

Cibus har två finansiella mål. Dessa är följande:

- **Att öka utdelningen till aktieägarna med 5% per år.**
- **Att nettoskuldsättningen skall ligga mellan 55 - 65%.**

Med nuvarande portfölj, affärsplan och tillväxt är målsättningen med 5% högre utdelning per år rimlig under en överskådlig framtid. Utdelningsmålet är satt för att återspegla bolagets starka kassaflöde och för att ge aktieägarna en hög och förutsägbar direktavkastning.

Målet med nettoskuldsättningen är satt för att säkerställa att de finansiella riskerna hanteras på ett ändamålsenligt men ändå betryggande sätt.

Att investera i Cibus

Cibus Nordic Real Estate investerar och förvaltar mellanstora livsmedelsbutiker och dagligvaruhandel i Norden. Det långsiktiga målet är att skapa en stabil, konjunkturoberoende och ökande avkastning till aktieägarna.



Det segment där Cibus är verksamt är generellt stabilt och ger bra avkastning. Dagligvaror och framför allt livsmedel är icke cykliska produkter och utvecklas stabilt över tid.

Fastighetsportföljer med livsmedelsbutiker och dagligvaruhandel har varit intressanta för institutionella investerare de senaste åren.

I och med börsintroduktionen 2018 öppnade Cibus upp denna marknad för såväl institutionella- som privata investerare och småsparare som kan ta del av den långsiktigt stabila och goda avkastning som segmentet kan erbjuda.

SEGMENTETS ATTRAKTIVITET GENERELLT SAMT EGENSKAPER SPECIFIKA FÖR CIBUS FASTIGHETSPORTFÖLJ KAN SAMMANFATTAS ENLIGT FÖLJANDE:

- Makroekonomin i Norden är fortsatt stark
- Livsmedels- och dagligvarubranschen är stabil och förutsägbar
- Livsmedels- och dagligvarubranschen är motståndskraftig mot den negativa effekten av e-handel
- Butiksnätverket bildar ett strategiskt distributionsnät som är idealiskt för post- och andra tjänster, vilket gynnas av ökad e-handel
- Hög och ökad kvartalsvis utdelning, med en måttlig belåningsgrad (LTV) på 59% inklusive obligationslånet
- Viktad genomsnittlig hyreslängd (WAULT) på 4,9 år i Finland och 10,0 år i Sverige
- Marknadsledande och högpresterande hyresgäster såsom Kesko, S-gruppen och Tokmanni, som är ankarhyresgäster i cirka 90 % av portföljens fastigheter i Finland. I den svenska portföljen är Coop hyresgäst
- Hyreskontraktens längd varierar och därmed löper kontrakten ut jämnt utspritt över tiden
- Ett stort antal fastigheter i samma storleksklass begränsar risken för en enskild tillgång. Ingen enskild fastighet står för mer än 3% av portföljens driftsnetto
- Två tredjedelar av driftnettot härrör från fastigheter belägna i tillväxtregioner i södra och sydvästra Finland
- Strikt kostnadskontroll tack vare den höga kostnadstäckningen

Aktien & Aktieägare

BÖRSVÄRDE:

4,5 miljarder
SEK

MARKNAD:

Nasdaq First North
Premier Growth Market
Stockholm

ANTAL AKTIEÄGARE:

7 000

ANTAL STAMAKTIER:

31 100 000

BALANSDAGENS KURS:

145,5 SEK

ISIN:

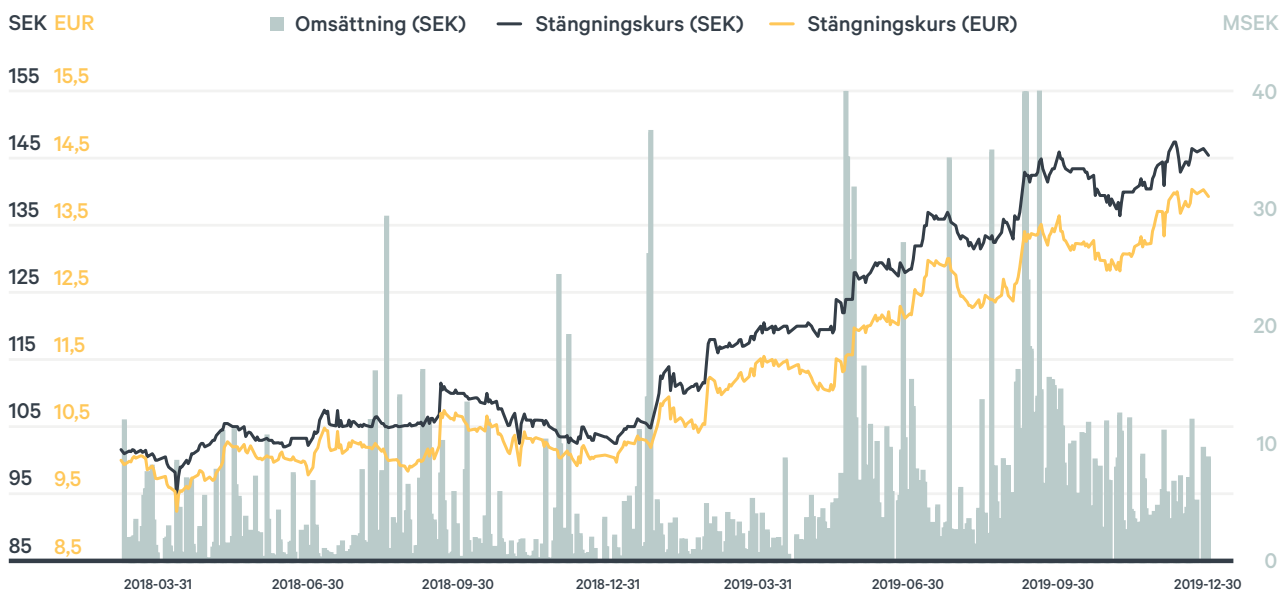
SE0010832204

CIBUS ÄR NOTERAT

Cibus aktie noterades den 9 mars 2018 på Nasdaq First North och flyttade i 11 juli 2019 upp till Nasdaq First North Premier Growth Market. Aktien har ISIN SE0010832204. Målsättningen är att notera Cibus på huvudlistan Nasdaq Stockholm under 2020.

AKTIEKURSENS UTVECKLING

Aktievärdet har ökat med 43% sedan noteringen den 9 mars 2018. Totalavkastningen inklusive utdelningen under samma period har varit i SEK 55%. Omsättningen av aktierna har varit relativt hög, med ett viktat genomsnitt på drygt 11 MSEK och genomsnittligt antal avslut på cirka 250 per dag under 2019.



CIBUS AKTIEÄGARE

Bolaget har över 7 000 aktieägare per den 31 december 2019. De 10 största aktieägarna innehar cirka 46% av rösterna. En av dessa, SFC Holding S.à.r.l, har ett innehav som per den 31 december 2019 uppgick till 10% eller mer av Cibus röster. Antal utestående aktier per samma datum uppgick till 31 100 000 aktier. Efter periodens utgång har en nyemission om 6 220 000 aktier genomförts. Totalt antal aktier efter emissionen är 37 320 000 aktier.

AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2019

Namn	Antal aktier	Andel, %
SFC Holding S.à r.l.	3 200 000	10,3
Fjärde AP-fonden	2 311 245	7,4
Amiral Gestion	2 062 522	6,6
Talomon Capital	1 539 171	4,9
Carnegie Fonder	1 250 000	4,0
Sirius Capital Partners*	830 000	2,7
Svenska Handelsbanken	802 576	2,6
Avanza Pension	788 294	2,5
Dragfast AB	700 000	2,3
Sensor Fonder	690 000	2,2
Summa 10 största aktieägare	14 173 808	45,6
Aktieägare, övriga	16 926 192	54,4
Totalt	31 100 000	100

*Summan inkluderar även övriga innehav av Sirius delägare

Källa: Modular Finance



Utdelning

Genom att förvärva, förädla och utveckla våra fastigheter inom livsmedels- och dagligvaruhandeln ger vi en stabil, konjunkturoberoende och ökande utdelning till våra aktieägare.

UTDELNINGSPOLICY

Bolaget gör kvartalsvisa utdelningar och utdelningen skall öka med 5 % per år. Med nuvarande portfölj, affärsplan och tillväxt är en rimlig målsättning en årlig ökning om 5 % under en överskådlig framtid. Utdelningsmålet är satt för att återspegla bolagets starka kassaflöde och för att ge aktieägarna en hög och förutsägbar direktavkastning.

STYRELSENS REKOMMENDATION TILL ÅRSSTÄMMAN GÄLLANDE UTDELNING

Styrelsen för Cibus Nordic har idag inget fullständigt beslut gällande utdelning för räkenskapsåret 2019 att rekommendera till årsstämman. Styrelsen avser dock att följa Cibus utdelningspolicy och rekommendera att utdelningen höjs med drygt 5% till totalt 0,89 EUR per aktie för räkenskapsåret 2019, att betalas ut under en tolv månadersperiod efter årsstämman. Fullständigt beslut om rekommendation kommer att publiceras innan kallelse till årsstämman.

BESLUTAD UTDELNING

0,25

0,20

0,15

Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020
0,20	0,20	0,20	0,20	0,21	0,21	0,22

6.0% Direktavkastning

(kurs 31/12 2019)



Marknadsöversikt

Fortsatt stabilitet i fastighetsmarknaden trots viss försiktighet och oro för en potentiell nedgång i ekonomin

Tillväxten på fastighetsmarknaden i Norden hämtade sig 2019 efter den globala industrisvackan. Centralbankssignaler om låga räntor under lång tid ger stöd på marknaden. I Finland spås tillväxten hållas relativt konstant då tjänsteexporten varit stark och konsumtionen ökar. I Sverige spås en gradvis återhämtning där konsumtion och bostadsbyggande bidrar till en uppväxling 2021.

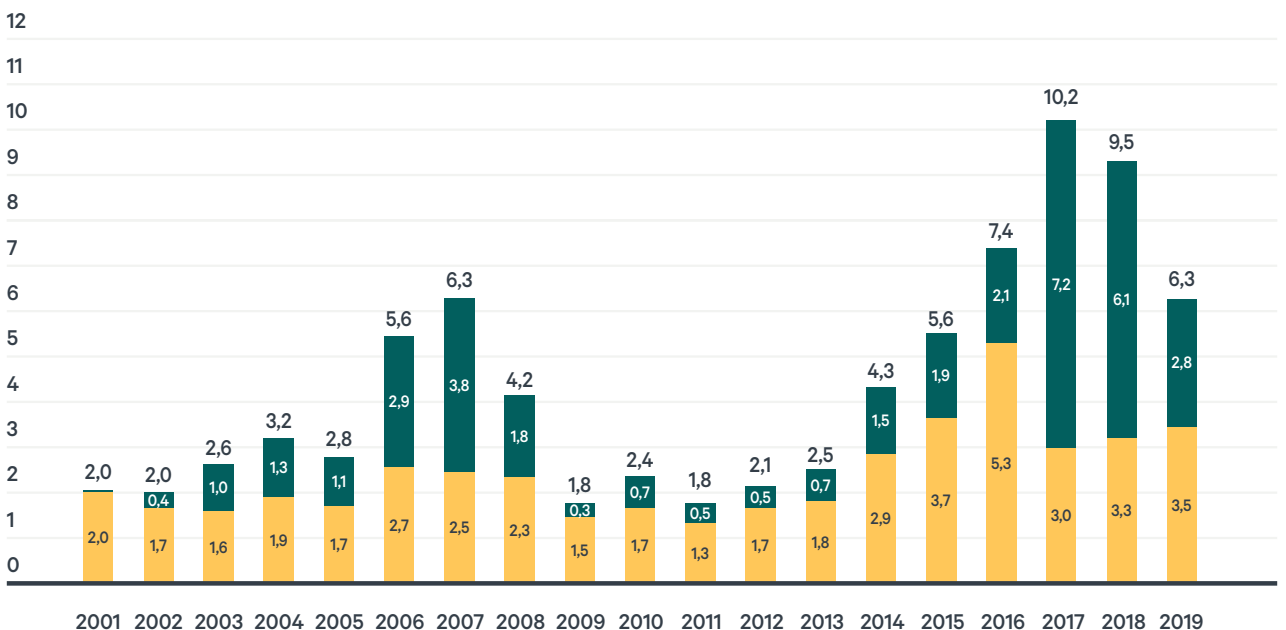
Den nordiska fastighetsmarknaden är fortfarande stark med hög aktivitet. Enligt Pangea Property Partners var den totala nordiska transaktionsvolymen cirka 44 miljarder euro vilket är den högsta siffran någonsin.

Den finska marknaden är fortfarande attraktiv för utländska investerare. Många svenska bolag har, eller har en önskan, att investera i Finland på grund av den relativt högre yield-nivån på framför allt samhälls- och kontorsfastigheter jämfört med Sverige. Den finska transaktionsvolymen sjönk jämfört med 2018 med förklaringen att de riktigt stora transaktionerna sjönk. Antalet transaktioner över 1 miljon euro låg dock oförändrat runt 300 stycken enligt KTI.

Källa: KTI, Pangea Research, SEB

TRANSAKTIONSVOLYMEN PÅ DEN FINSKA MARKNADEN

1000 MEUR



NORDEN - BNP-TILLVÄXT

Procentuell årlig förändring	2018	2019	2020E	2021E
Finland	1,7	1,6	1,5	1,5
Sverige	2,2	1,1	1,1	1,7
Norge	1,3	1,5	3,6	2,1
Danmark	2,4	2,1	1,8	1,5

Källa: SEB (januari 2020)

Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras härmed baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 31 januari 2020 för de kommande tolv månaderna.

Efter periodens utgång har förvärv genomförts av en portfölj i Sverige. Den ingår inte i aktuell intjäningsförmåga nedan.

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan ska endast betraktas som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, finansieringskostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller inga estimat för den kommande perioden vad gäller utveckling av hyror, uthyrningsgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA, TEUR

	31 dec 2018	31 mar 2019	30 jun 2019	30 sep 2019	31 dec 2019	31 jan 2020*	Förändring (jan'20 /dec'18)
Hysesintäkter	51 100	51 100	53 350	53 350	54 110	54 350	
Fastighetskostnader	-2 900	-2 900	-3 450	-3 450	-3 450	-3 450	
Driftnetto	48 200	48 200	49 900	49 900	50 660	50 900	6 %
Central förvaltning	-3 620	-3 620	-3 700	-3 700	-3 700	-3 700	
Finansiella kostnader netto**	-13 950	-13 594	-13 550	-13 550	-14 000	-14 100	
Förvaltningsresultat	30 630	30 986	32 650	32 650	32 960	33 100	8 %
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,98	1,00	1,05	1,05	1,06	1,06	8 %

*Innehåller alla transaktioner som har tillträtts t o m januari 2020.

**Tomträttsgåld ingår i enlighet med IFRS16 bland finansiella kostnader under 2019. Jämförelsetalen är justerade för jämförbarhet. I finansiella kostnader ingår förutbetalda uppläggningsavgifter som inte påverkar kassaflödet framöver.

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

Hysesintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal på årsbasis (inklusive tillägg och eventuella hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 31 december 2019 utifrån gällande hyresavtal.

Fastighetskostnader baserade på ett normalt verksamhetsår med underhåll. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration. Fastighetsskatt beräknas utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden. Fastighetsskatt ingår i posten Fastighetskostnader.

Centrala administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen och fastighetsportföljens storlek.

KOMMENTARER AVSEENDE DEN AKTUELLA INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

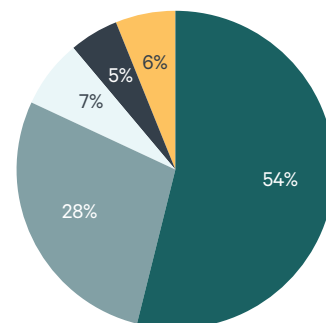
Intjäningsförmågan har för de kommande tolv månaderna jämfört med tolv månadersperspektivet per 2018-12-31, förbättrats med 8%. Detta tack vare de förvärv som bolaget gjort sedan noteringen, refinansieringen av bolagets tre banklån och indexrelaterade hyreshöjningar.

Hyresgäster och hyresavtalsstruktur i Finland

HYRESGÄSTER

Ungefär 90 % av driftnettot härrör från fastigheter där Kesko, Tokmanni eller S-gruppen är ankarhyresgäst. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns Lidl och oberoende handlare. I diagrammet till höger visas hur driftnettot är fördelat mellan fastigheter där de olika dagligvarukedjorna är ankarhyresgäst.

- Kesko
- Tokmanni
- S-gruppen
- Övrig dagligvaruhandel
- Övrig handel



SAMMANFATTNING AV HYRESAVTALEN I FINLAND

Nedan går det att utläsa att hyresavtalens förfallostruktur är väl fördelad över de kommande åren. Det typiska hyresavtalet innehåller en option för hyresgästen att förlänga avtalet, vanligen i tre eller fem år, till samma villkor som det gällande hyresavtalet. Detta görs i majoriteten av fallen. Tabellen nedan illustrerar hyresavtalens löptid om inga sådana optioner utnyttjas från hyresgästens sida. Eftersom optionerna oftast utnyttjas, och ungefär samma antal hyresavtal förlängs årligen, har hyresavtalens genomsnittliga längd hittills varit relativt stabil över tiden och kommer sannolikt att förbli det i framtiden. Portföljens genomsnittliga återstående löptid per den 31 december 2019 är 4,9 år.

MEUR



Ungefär 47 % av de hyresavtal vars löptid skulle ta slut under 2020 gäller tillsvidare, vilket betyder att både hyresvärden och hyresgästen har möjligheten att säga upp dem. Sådana hyresavtal är typiska med mindre hyresgäster och denna avtalsstruktur ger flexibilitet att utveckla fastigheten om till exempel ankarhyresgästen vill utvidga sina lokaler. I de allra flesta fall har avtal som gäller tillsvidare rullat redan en längre period, och man kan anta att varken hyresvärden eller hyresgästen kommer att säga upp avtalet inom närmaste framtid.

Cirka 90 % av hyresavtalen klassificeras som nettohyresavtal, vilket innebär att risken förknippad med driftkostnader är mycket låg för fastighetsägaren.

Fastighetsbestånd i Finland

ALLMÄN ÖVERSIKT

Per den 31 december 2019 bestod Cibus fastighetsbestånd av 142 relativt moderna butiksfastigheter, belägna i olika tillväxtregioner i Finland. Ungefär två tredjedelar av portföljens driftnetto härrör från fastigheter som är belägna i södra och sydvästra Finland.

Ungefär 90 % av de sammanlagda hyresintäkterna härrör från fastigheter som hyrs av tre marknadsledande hyresgäster: Kesko, Tokmanni och S-gruppen. Fastigheterna upplevs som väl lämpade av samtliga större hyresgäster. Ankarhyresgästerna står för 87 % av hyresintäkterna och har duration på 5,6 år.

Ankarhyresgäst	Antal fastigheter	Uthybar area, kvm	Duration	Ankarhyresgästens duration	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	75	223 046	4,6	5,4	90%
Tokmanni	39	183 338	5,5	6,0	89%
S-gruppen	14	32 088	4,8	6,1	66%
Övrig dagligvaruhandel	8	33 660	4,9	5,0	71%
Övrig handel	6	33 685	4,2	n/a	n/a
Portföljen totalt	142	505 817	4,9	5,6	87%

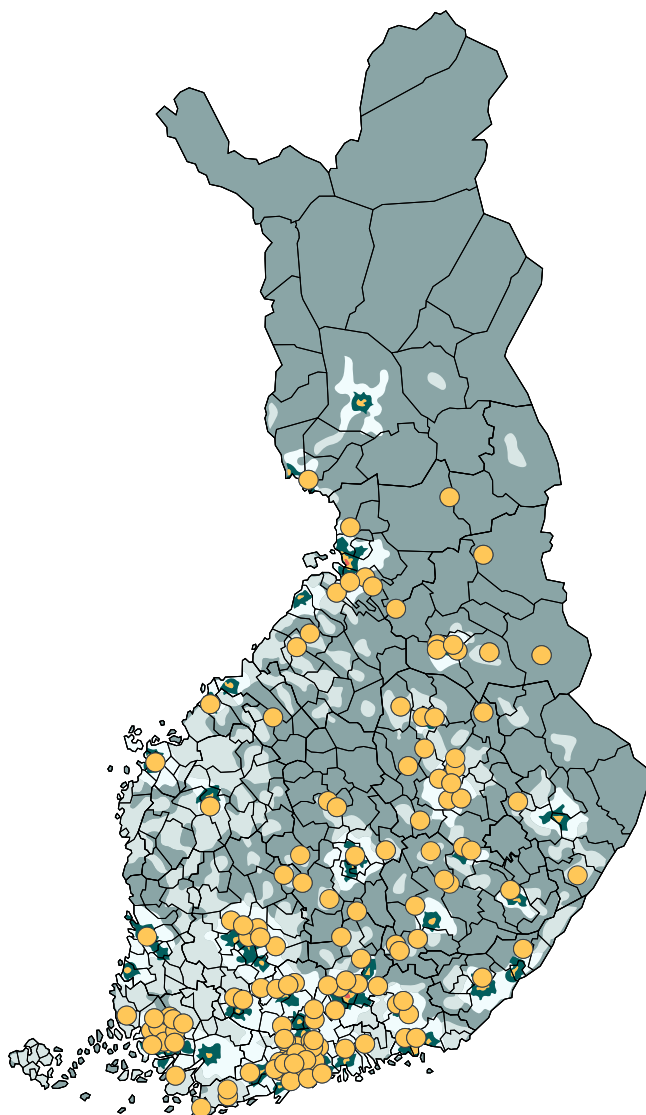
GEOGRAFISKT LÄGE

Fastigheterna ligger i över 80 olika städer i Finland, varav omkring två tredjedelar i södra delen av landet och den största andelen i Helsingforsområdet. Portföljen omfattar fastigheter belägna i nio av Finlands tio största städer, vilket skapar en sund plattform. Liksom fallet med många andra industriländer genomgår Finland en nationell urbanisering, där landsbygden avfolkas och de större städerna växer.

Kartan till höger visar fastigheternas geografiska läge. Som framgår av kartan ligger nästan alla fastigheter i regioner med befolkningstillväxt. Den beräknade genomsnittliga, årliga befolkningstillväxten mellan 2020 och 2030 i Finland är 0,1 %, vilket är över 100 % högre än den beräknade tillväxten för EU.

2/3 av totalt driftnetto i södra och sydvästra Finland

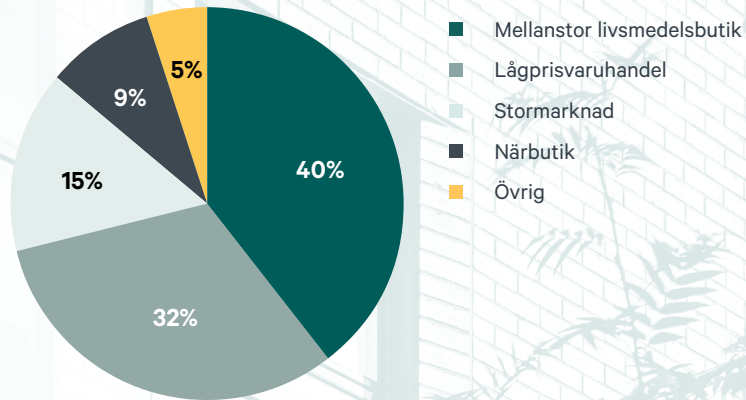
Region typer	Historisk tillväxt 1990-2015
Stadskärna	+21,0 % ■
Övriga innerstan	+22,9 % ■
Närorter	+27,5 % ■
Förorter	+6,9 % ■
Landsbygd	-14,7 % ■
Glesbygd	-29,6 % ■



PORTFÖLJDIVERSIFIERING

Ingen enskild fastighet i portföljen svarar för en större andel än 3,0 % av portföljens totala driftnetto, vilket eliminerar vikten av en enskild fastighet. Endast sju fastigheter svarar för mer än 2,0 % av portföljens totala hyresintäkter.

Mellanstora livsmedelsbutiker svarar för merparten av livsmedelshandeln i Finland och utgör den butikstyp som dominerar portföljen.



NYCKELTAL

Det årliga driftnettot uppskattas till omkring 50,7 MEUR (aktuell intjäningsförmåga) baserat på den portfölj som Cibus ägde per den 31 december 2019.

Antal fastigheter	142
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	506
Uthyrningsbar area/fastighet, kvm	3 562
Driftnetto (aktuell intjäningsförmåga), MEUR	50,7
Driftnetto EUR/kvm (uthyrd area)	106
WAULT (viktad genomsnittlig hyreslängd), år	4,9

Market

Fastighetsbestånd i Sverige

Efter periodens utgång i mars 2020 har Cibus förvärvat en fastighetsportfölj bestående av 111 matbutiker i Sverige.

Den svenska portföljen består av 111 matvarubutiker vilka ingick i Coops förvärv av Nettos svenska verksamhet under 2019. Portföljens värde uppgår till cirka 180 MEUR. Den uthyrbara ytan uppgår till cirka 118 000 kvadratmeter och driftsnettot uppgår till 10,6 miljoner EUR per år. I samband med förvärvet har Cibus tecknat tio-åriga triple net avtal med Coop.

Transaktionen medför att Cibus expanderar geografiskt och etablerar en betydande närvaro i södra och mellersta Sverige vilket är i linje med Cibus kommunicerade strategi. Fastighetsportföljens storlek medför att Cibus kan på ett kostnadseffektivt sätt fortsätta exekvera sin strategi att köpa enstaka fastigheter och portföljer som kompletterar befintlig portfölj i Sverige.



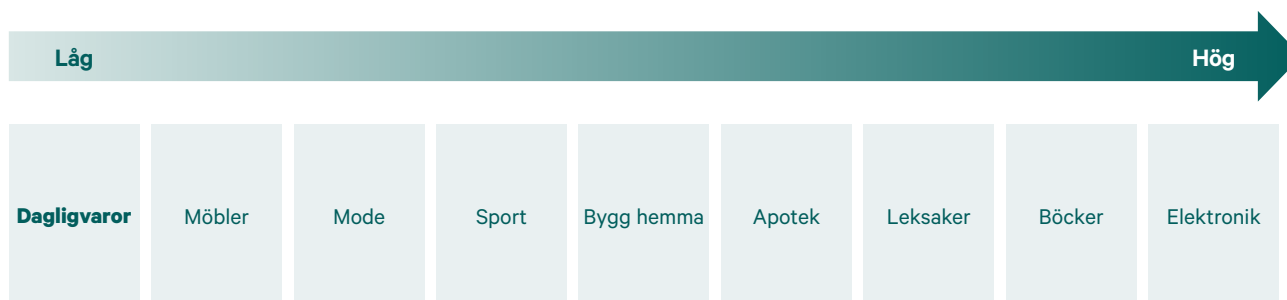
E-handel inverkan på Cibus affärsmodell

Den fysiska detaljhandeln är under tryck från e-handeln då allt fler konsumenter väljer att handla över nätet. Enligt Handelsrådet bedömer man att den bransch inom handel som kommer påverkas störst av e-handel är elektronik och böcker medan den som påverkas minst är daglivaror. Detta bekräftas av PostNord som säger att kläder och skor, skönhets- och hälsoprodukter samt hemelektronik de segment där e-handeln tagit störst marknadsandelar. Ett segment där näthandel hittills inte slagit igenom är livsmedelshandel. Detta beror på att många livsmedelskunder vill se produkterna de köper och välja den bästa varan själva. Det beror också på de låga marginaler och höga kostnader för packning och distribution av ofta kyllda livsmedel ut till kunden som gör det olönsamt för handlaren att leverera varan.

Kunder som handlar på nätet ombeds därför ofta hämta upp varorna på ett utlämningsställe, i många fall en livsmedelsbutik. Detta gör att livsmedelsbutikerna blir ett naturligt distributionsnätverk av övrig e-handel och trafiken till butiken ökar. I Finland och Danmark är det vanligt med paketboxar i entrén till utlämningsstället medan Sverige och Norge har mer manuell hantering. Detta är dock en trend som växer och allt tyder på att det kommer bli vanligare i hela Norden.

Källa: Handelsrådet Sverige HUI, PostNord, Finlands Dagligvaruhandel rf (livsmedelsförsäljning)

AMAZONS EFFEKT PÅ OLIKA TYPER AV DETALJHANDEL



Source: Handelsrådet Sverige, HUI Research



Dagligvarumarknaden är motståndskraftig mot e-handel och kan i själva verket gynnas av e-handeln tack vare det distributionsnät som butikerna tillhandahåller.

Finansiering

Cibus finansieras genom stamaktier från aktieägarna, säkerställda lån från välansedda nordiska banker och institut samt ett icke-säkerställt obligationslån.

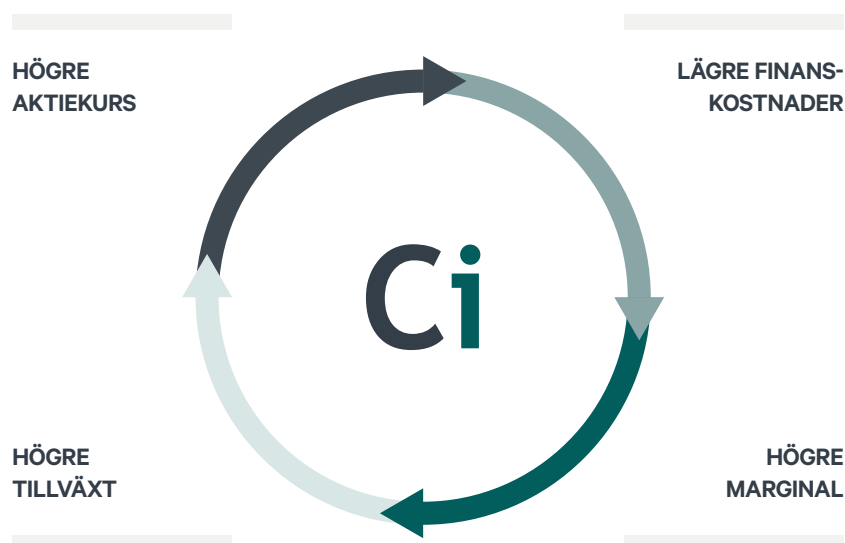
Per den 31 december 2019 hade koncernen säkerställda banklån om 403 MEUR med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,6 % och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 3,5 år. Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Cibus ställt pantbrev i fastigheterna. Cibus har gjort bedömningen att pantsättningsavtalen ingåtts på marknadsmässiga villkor.

Cibus har emitterat en icke-säkerställd obligation om 135 MEUR. Obligationen löper till den 26 maj 2021 med en rörlig kupongränta om 4,5 % + 3m EURIBOR. Obligationen är sedan 10 april 2019 noterad på Corporate Bond listan på Nasdaq Stockholm.

Obligationen handlas idag till en lägre implicit ränta än vad den noterades till, vilket indikerar att vid en eventuell refinansiering skulle den troligtvis uppbära mer förmånliga villkor. Koncernens totala kreditbindningstid uppgår till 3,0 år.

Av koncernens banklån är omkring 71 % säkrade genom räntederivat i form av räntetak. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid är 2,6 år.

Nettobelåningsgraden inklusive obligationslånet är 58,7 %. Det säkerställda banklånet har en belåningsgrad på 46,1 %. Under året har seniorlånefaciliteterna omförhandlats till mer förmånliga villkor. Bolaget har med refinansieringen säkrat finansieringsutrymme med bibehållen räntekostnadsnivå. Tack vare en minskad marginal är den totala räntekostnaden på en stabil nivå trots ökad skuldsättning.



Medarbetare & Företagskultur

Med Cibus företagskultur som grund vill vi attrahera, utveckla och behålla medarbetare så de på bästa sätt kan bidra till företagets utveckling och mål



Cibus är ett stort bolag när det kommer till fastighetsvärde men litet när det gäller antalet medarbetare. Detta då stora delar av vår fastighetsförvaltning och enklare administration är outsourcad. Varje enskild medarbetare är därför väldigt viktig och har stor påverkan på Cibus utveckling.

För att attrahera och behålla duktiga medarbetare vill vi vara en attraktiv arbetsgivare, inte bara genom att ge marknadsmässiga villkor, men även genom att ha ett starkt och sundt företagskultur.

Cibus företagskultur präglas av en stark värdegrund med kärnvärdena engagemang, ansvar och glädje.

Engagemang för oss innebär passion, energi och delaktighet. Vi brinner för det vi gör och anstränger oss extra för att nå resultat och mål.

Ansvar för oss är etik, ärlighet, transparens och respekt. Affärer ska göras på ett schysst och hållbart sätt och med respekt för det ansvar vi har i relationerna med våra viktiga intressenter och med samhället vi verkar i.

Glädje för oss är utveckling, god kamratskap och att ha roligt på jobbet. För att kunna prestera på topp så krävs det att man mår bra på jobbet och har en sund balans mellan privatliv och arbetsliv.

Hållbarhet

HÅLLBARA MARKNADSPLATSER SOM AFFÄRSIDÉ

För Cibus innebär hållbarhet att bidra till att skapa tillgängliga och klimatsmarta marknadsplatser för slutkonsumenter.

Cibus drivs av övertygelsen att företaget i sina beslut kring fastighetsbeståndet kan bidra till en ansvarsfull samhällsutveckling. Även om Cibus till följd av lagar och hyresavtal inte råder över alla beslut kring sina fastigheter så kan de verktyg företaget förfogar över användas. I förvärv och förvaltning av fastigheter uthyrda till i huvudsak nordiska högkvalitativa dagligvaruhandlare har Cibus ambitionen att verka så att företaget på bästa sätt stimulerar en hållbar utveckling för såväl hyresgäster som ett levande närsamhällen men också till den långsiktiga vinstutvecklingen för våra aktieägare.

VÄSENTLIGHETSANALYS

Som en del av vårt värdeskapande arbete genomförde Cibus under 2019 en kartläggning av företagets viktigaste intressenter och hållbarhetsfrågor. Med utgångspunkt från nyckelintressenterna gjorde företaget en bedömning, utifrån erfarenheter och dialoger, av vilka betydande förväntningar som finns på Cibus som företaget kan påverka. Denna kartläggning av intressenter och väsentliga frågeställningar ligger till grund för Cibus hållbarhetsarbete. Arbetet sker inom tre huvudsakliga områden där Cibus bedömt att företaget kan bidra till den största samhällspåverkan nämligen: En hållbar samarbetspartner, Med klimatet i fokus samt Erbjudna tillgängliga marknadsplatser. Hållbarhetsarbetet kommer att utvecklas i takt med att det stäms av med intressenterna och anpassas så att företaget på bästa sätt bidrar till ett hållbart samhälle.

CIBUS NYCKELINTRESSENTER

Vid urvalet av intressenter har Cibus utgått från sin värdekedja och fokuserar på de intressenter som har stort inflytande över respektive stort intresse för företagets hållbarhetsarbete.

Intressenter	Förväntningar på Cibus	Exempel på dialog
Kunder/hyresgäster	Engagemang, tillstånd för om- och utbyggnad, förnybar energi, sekretess	Förvärv, Kundmöten Hållbarhetsdialog årsvis Löpande förvaltning
Närsamhällen	Tillgång till samhällsfunktioner, service, handel, klimatsmarta lösningar	Förvärv, Indirekt engagemang via dagligvarukedjor
Slutkonsumenter	Tillgänglighet till kollektivtrafik och närservice, säkra marknadsplatser, klimatsmarta lösningar	Indirekt engagemang via dagligvarukedjor
Investerare	Transparent information, ekonomiskt resultat, stabil verksamhet, etiska och säkra affärer	Enskilda möten och presentationer för investerare och kapitalmarknaden, kvartalsrapporter, årsredovisning, årsstämma
Styrelse	Transparent information, ekonomiskt resultat, stabil verksamhet, etiska och säkra affärer, klimat	Styrelsemöten, varav ett om året är strategimöte
Media	Transparent information	Intervjuer, pressmeddelanden, kvartalsrapporter, årsredovisning
Medarbetare	God arbetsmiljö, långsiktig arbetsgivare, regelefterlevnad, utvecklingsmöjligheter,	Medarbetarsamtal, affärsplanering

HÅLLBARHETSARBETET SKER INOM TRE HUVUDSAKLIGA OMRÅDEN

En hållbar samarbetspartner	Klimatet i fokus	Tillgängliga marknadsplatser
<ul style="list-style-type: none"> • Ekonomiskt resultat • Engagerad och närvarande partner • Etiska och säkra affärer • Transparent information för investerare 	<ul style="list-style-type: none"> • Klimatavtryck kring marknadsplatser och egen verksamhet • Förnygrat och energieffektivt fastighetsbestånd 	<ul style="list-style-type: none"> • Skapa och utveckla marknadsplatsen • Slutkonsumenters tillgång till butik och service • Återvinning för slutkonsumenten

EN HÅLLBAR SAMARBETSPARTNER

Merparten av Cibus hyresgäster ingår i högkvalitativa dagligvarukedjor vilka själva har högt ställda ambitioner kring sin påverkan av omvärlden. I en strävan att på bästa sätt finna lösningar på hyresgästernas utmaningar bedriver Cibus en engagerad och närvarande fastighetsförvaltning. En central åtgärd för att som fastighetsägare möta rätt behov är att löpande ha hållbarhetssamtal med kedjorna. Cibus kan i sin egenskap av långsiktig samarbetspartner med god kännedom om dagligvarubranschen erbjuda sina hyresgäster innovativa och affärsmässiga upplägg. Detta stimulerar hyresgästernas hållbarhetsarbete samtidigt som de förbättrar Cibus förutsättningar att både förlänga hyreskontrakt och förvärva nya fastigheter.

Avgörande för Cibus att ingå dessa långsiktiga relationer är företagets förmåga att vara en stabil och sund partner och respekterad fastighetsaktör. Prioriterat inom Cibus är därför att bedriva en verksamhet som kännetecknas av tydliga affäretiska principer utan risk för misstanke om exempelvis korruption, tveksamma skatteupplägg eller integritetsbrister. Även Cibus förmåga att nå uppsatta finansiella mål samt lämna transparent och korrekt marknadsinformation har betydande inflytande över företagets anseende, inte minst vad gäller företagets fortsatta tillgång till kapitalmarknaden.

MED KLIMATET I FOKUS

I syfte att minimera verksamhetens negativa påverkan på miljön och den globala klimatutvecklingen sker ett kontinuerligt arbete för att minimera fastigheternas direkta och indirekta klimatavtryck, eftersom avtrycket från den egna verksamheten är marginellt. Cibus kan med olika medel stimulera hyresgästerna att minska sitt klimatavtryck, trots att fastigheterna hyrs ut på kontrakt med kallhyra och Cibus således inte kontrollerar deras elförbrukning.

Ett exempel på ett sådant verktyg är att vara snabb och tillmötesgående vid hyresgästers förfrågningar om tillstånd kring om- och tillbyggnation på fastigheterna för att underlätta investeringar i förnybar energi. I dagsläget har ett femtontal av fastighetsbeståndet uthyrda till Tokmanni solceller på taket, men i takt med lägre investeringskostnader för solenergi väntas andelen öka vilket minskar elförbrukningen. Ett annat medel är att successivt förnygrat fastighetsbeståndet i samband med förvärv och investeringar vilket bidrar till att minska fastighetsbeståndets klimatavtryck. Dessutom bidrar fortsatta investeringar i fastigheter med en hög tillgänglighet till fortsatta butiksetableringar och för slutkonsumenter till ett sundare klimatavtryck då människor inte behöver resa till butik eller service.



ERBJUDA TILLGÄNGLIGA MARKNADSPLATSER

Att investera i fastigheter inom livsmedels- och daligvaruhandel i goda geografiska lägen med potential att utvecklas till viktiga marknadsplatser är en av de bärande idéerna i Cibus affär. Fastighetsinvesteringarna säkerställer levande närsamhällen för människor som där erbjuds en säker plats att utträta sina ärenden. Genom att etablera och förstärka dessa närsamhällen i anslutning till bostadsområden samt platser med kollektivtrafikförbindelser samt på mindre orter får slutkonsumenterna tillgång till service, dagligvaror och leveranser på platser dit de kan promenera, ta cykeln eller kollektiva färdmedel. Utvecklingen förstärks av Cibus arbete att aktivt hyra ut lokaler till kompletterande service och på andra sätt öka attraktiviteten kring marknadsplatserna.

I tätorter investerar Cibus därför i fastigheter placerade i närheten av pendeltåg eller andra kollektivtrafikförbindelser, vilket är en viktig förutsättning för marknadsplatsens utveckling och slutkonsumenternas möjlighet att utträta ärenden utan att göra större klimatavtryck än nödvändigt. På mindre orter representerar dagligvaruhandlaren en viktig samhällsfunktion eftersom den i regel attraherar även annan service och handel, och ortens befolkning behöver inte resa till grannorten för att utträta ärenden.

STYRNINGEN AV HÅLLBARHETSARBETET

I stor utsträckning är hållbarhetsarbetet en integrerad del av Cibus verksamhet i så måtto att exempelvis viktiga hållbarhetsaspekter ingår i beslutsunderlaget vid en fastighetsaffär, samt att den hyresgästnära fastighetsförvaltningen i flera avseenden resulterar i hållbara lösningar. Arbetet kan emellertid både förbättras och förstärkas genom en tydligare styrning, vilket bland annat är syftet med att fastställa hållbarhetsmålen i början på 2020. Avsikten är att börja följa upp resultatet av Cibus insatser för att nå målen från och med 2020, bland annat genom faktiska mätningar.

RAMVERK OCH STÄLLNINGSTAGANDEN

Som ansvarsfullt företag ska Cibus vara med och driva utvecklingen framåt mot ett hållbart samhälle. Cibus stödjer principerna inom FNs Global Compact och vill bidra till den globala agendan i linje med FNs globala mål (Sustainable Development Goals). Initialt har Cibus valt nedanstående mål. Under 2020 kommer företagets arbete kring de globala målen att utvecklas.

SDG-OMRÅDE	MÅL	CIBUS BIDRAG
	5.5 "Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande"	Ett jämställt deltagande och lika möjligheter i våra processer.
	7.2 "Öka andelen förnybar energi i världen"	Skapa förändring genom innovativa upplägg för våra kunder.
	9.1 "Skapa hållbara, motståndskraftiga och inkluderande infrastrukturer", eller	Verka för ett inkluderande och hållbart närsamhälle genom rätt fastighetsinvesteringar.
	11.3 "Inkluderande och hållbar urbanisering"	
	16.5 "Bekämpa korruption och mutor"	Göra sunda och säkra affärer och inte acceptera korruption.

AFFÄRSETIK OCH VISELBLÅSARFUNKTION

Affäretik för oss betyder att våra kunder och samarbetspartners skall hanteras professionellt. Vi skall alltid uppfattas som raka och lätta att samarbeta med. Återkommande kunder och långa hyresavtal med gott samarbete med våra hyresgäster är ett av våra fokusområden.

Affäretik är också en del av att bidra till hållbart samhälle. Cibus har en uppförandekod som grundar sig i våra kärnvärden Engagemang, Ansvar och Glädje. Den beskriver vilket agerande Cibus intressenter kan förvänta sig av Cibus medarbetare. Uppförandekoden motarbetar även riskerna för korruption, mutor och andra överträdelse.

Cibus har implementerat en visselblåsarfunktion som nås via bolagets hemsida www.cibusnordic.com. Där finns möjlighet att via en extern oberoende part rapportera misstankar om korruption eller andra överträdelse.

Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som beskrivs i ett eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" nedan kring hantering av kapitalrisk.

LIKVIDITETS-, RÄNTE-, OCH FINANSIERINGSRISK

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheterna är nästintill fullt uthyrda med en uthyrningsgrad om 95 % och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftkostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen hade per den 31 december 2019 banklån om ca 403 028 (353 912) TEUR med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,6 (1,9) % + 3m EURIBOR och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 3,5 (2,9) år. Utöver banklånen har Cibus Nordic Real Estate AB (publ) emitterat en icke-säkerställd obligation om 135 000 TEUR. Obligationen löper till den 26 maj 2021 med en rörlig kupongränta om 4,50 % + 3m EURIBOR. Obligationen är noterad på Corporate Bond List Nasdaq Stockholm. Koncernen har även tecknat räntetak med ett nominellt belopp om ca 285 000 TEUR med en återstående löptid på ca 3,5 år, vilket motsvarar löptiden på banklånen.

Kostnaden för räntebindningen är en konsekvens av hedgingens storlek, löptider och valet av finansiellt derivat. Även förändringar av EURIBOR medför att den relativa kostnaden för räntebindningen förändras. På förfalldagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. I och med att koncernen i allt väsentligt har bundna räntor under lånens löptid är räntexponeringen begränsad.

Om räntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens resultat före skatt uppgå till ca 2 520 TEUR. Vid en räntehöjning om 2 % skulle effekten bli ca 5 040 TEUR. Dock så är 71 % av bolagets lån räntesäkrad med räntetak varför ränterisken till en hög grad är begränsad.

I villkoren för bolagets externa obligationsfinansiering finns det krav på att koncernens belåningsgrad inte får vara högre än 70 % och koncernens räntetäckningsgrad skall alltid överstiga 1,75. Bolaget uppfyller samtliga krav per den 31 december 2019. För de fall att bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet.

Koncernen har vidare tre separata seniorlån, som har upptagits i tre finska dotterbolag. I dessa låneavtal finns det ytterligare krav avseende belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Alla tre låntagarbolag uppfyller samtliga krav per 31 december 2019.

Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt tidigare än vad som framgår av tabellerna intill.

Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan utefter de lånevillkor som fanns per 31 december 2019.

Koncernen 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-3 år	Över 4-5 år
Upplåning	39	428	538 061	-
Derivat	157	387	1 618	-
Räntor	3 038	9 147	18 946	-
Lev skulder	218	-	-	-
Övr.kortfr. skulder	3 979	879	-	-
Övr.långfr. skulder	113	256	1 312	4 481
Summa	7 544	11 097	559 937	4 481

Koncernen 2018-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-3 år	Över 4-5 år
Upplåning	-	-	352 143	136 769
Derivat	71	213	1 471	246
Räntor	3 113	9 434	18 505	1 961
Lev skulder	190	-	-	-
Övr.kortfr. skulder	4 367	697	-	-
Summa	7 741	10 344	372 119	138 976

Moderbolaget 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-3 år	Över 4-5 år
Upplåning	-	-	135 000	-
Räntor	1 389	4 168	2 254	-
Lev skulder	34	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	20	-	-	-
Summa	1 443	4 168	137 254	-

Moderbolaget 2018-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-3 år	Över 4-5 år
Upplåning	-	-	135 000	-
Räntor	1 425	4 275	8 590	-
Lev skulder	-	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	4	-	-	-
Summa	1 429	4 275	143 590	-

För att beräkna likvidflöden för krediter samt för de rörliga benen i räntetaken har EURIBOR per bokslutsdagen använts.

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Nedan visas förändring i bolagets finansieringsverksamhet i enlighet med IAS 7 - Rapport över kassaflöden.

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Koncernen	Upplåning	Finansiella derivat	Summa
IB 2019-01-01	488 912	1 938	490 850
Upptagande av lån	263 348	-506	262 842
Amortering av lån	-214 232	-	-214 232
Kassaflöde från finansverksamheten	-	-	-
Ej kassaflödes- påverkande poster	-	730	730
UB 2019-12-31	538 028	2 163	540 190

Moderbolag	Upplåning	Finansiella derivat	Summa
IB 2019-01-01	135 000	-	135 000
Upptagande av lån	-	-	-
Kassaflöde från finansverksamheten	-	-	-
Ej kassaflödes- påverkande poster	-	-	-
UB 2019-12-31	135 000	-	135 000

Kredit- och motparsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Ekonomisk uthyrningsgrad i fastighetsbeståndet är för närvarande ca 95 %. Baserat på de historiska nivåerna i beståndet är det i linje med den förväntade långsiktiga vakansgraden i beståndet. Bolaget är därmed beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalslängder. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

(TEUR)	Koncernen 2019-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Hyresfordringar	431	-
Övriga fordringar	3 384	148
Likvida medel	24 746	9 709
Maximal exponering för kreditrisk	28 561	9 857

(TEUR)	Koncernen 2018-12-31	Moderbolaget 2018-12-31
Hyresfordringar	422	-
Övriga fordringar	2 052	28
Likvida medel	25 542	6 795
Maximal exponering för kreditrisk	28 016	6 823

Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs. Risken hänförlig till finansiella motparter bedöms vara begränsad.

Hantering av kapitalrisk

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, räntetäckningsgrad, skuldsättningskvot, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner sid 65.

Skuldsättningsgrad	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Totala skulder	579 873	519 005
Eget kapital	332 869	328 680
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,6

Räntetäckningsgrad	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Driftnetto – Admin.kostnader + Finansiella intäkter	43 340	21 423
Finansiella kostnader	12 802	6 267
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,4

Belåningsgrad, nettoskuld	Koncernen		Soliditet	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31		2019-12-31	2018-12-31
Nettoskuld till kreditinstitut *	513 282	476 503	Eget kapital	332 869	328 680
Fastigheternas marknadsvärde	874 813	816 478	Balansomslutning	912 742	847 685
Belåningsgrad, %	58,7	58,4	Soliditet,%	36,5	38,8

* Skuld till kreditinstitut justerat för uppläggningsavgift minus likvida medel.

KATEGORISERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

2019-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (hold to collect)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde	Redovisat värde
------------	--	---	--	---	-----------------

Finansiella tillgångar

Kundfordringar	431	-	-	-	431
Ovriga långfristiga fordringar	-	-	224	-	224
Övriga fordringar	3 384	-	-	-	3 384
Likvida medel	24 746	-	-	-	24 746
	28 561	-	224	-	28 785

Finansiella skulder

Skulder till kreditinst., lång	-	535 212	-	-	535 212
Finansiella derivat	-	-	-	2 163	2 163
Lev.skulder	-	218	-	-	218
Övriga kortfristiga skulder	-	17 362	-	-	17 362
	-	552 792	-	2 163	554 955

2018-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (hold to collect)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde	Redovisat värde
------------	--	---	--	---	-----------------

Finansiella tillgångar

Kundfordringar	422	-	-	-	422
Ovriga långfristiga fordringar	-	-	709	-	709
Övriga fordringar	2 052	-	-	-	2 052
Likvida medel	25 542	-	-	-	25 542
	28 016	-	709	-	28 725

Finansiella skulder

Skulder till kreditinst., lång	-	486 132	-	-	486 132
Finansiella derivat	-	-	-	1 938	1 938
Lev.skulder	-	190	-	-	190
Övriga kortfristiga skulder	-	15 913	-	-	15 913
	-	502 235	-	1 938	504 173

Värdering till verkligt värde

Koncernen innehar finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Det finansiella instrumentet avser räntetak, som tidigare beskrivits. Bolagets förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 12. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång. För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena.

RISKHANTERING

Cibus arbetar löpande med förvärv, förädling och att utveckla högkvalitativa fastigheter i Norden med en tydlig förankring inom livsmedels- och dagligvaruhandeln.

VERKSAMHET & ORGANISATION

HYRESINTÄKTER

Beskrivning risk	Riskhantering
<p>Cibus resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var drygt 95 % och den viktade genomsnittliga hyresavtalslängden var 4,9 år. Cirka 90 % av bolagets intäkter är hänförliga till fastigheter uthyrda till tre hyresgäster verksamma inom livsmedels- och dagligvaruhandeln. Risken för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens benägenhet att fortsatt hyra fastigheten och hyresgästens ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer.</p>	<p>För att hantera riskerna arbetar Cibus med att dels skapa en än mer diversifierad kontraktbas men också att fortsatt bibehålla och förbättra den nuvarande relationen med koncernens största hyresgäster som är ledande inom livsmedel- och dagligvaruhandeln.</p> <p>Cibus följer löpande upp den ekonomiska utvecklingen för bolagets hyresgäster och utvärderar alternativa hyresgäster. Genom att nyscha fastighetsinvesteringar till livsmedels- och dagligvaruhandel är Cibus mer motståndskraftig mot den negativa effekten av e-handel. Cibus strävar efter att bli en strategisk partner och inte bara en förvaltare för att minska risken från hyresgästkoncentration.</p>

DRIFT OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

<p>Koncernen löper en risk med kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyresavtalet, risken är emellertid begränsad då ca 90 % av alla hyresavtal är s.k. "triple net"- eller nettohyresavtal vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, betalar de flesta kostnader som belöper på fastigheten. Även oförutsedda reparationsbehov utgör en risk för verksamheten. Ett aktivt och ständigt pågående arbete för att bibehålla och förbättra fastigheternas skick minskar risken för reparationsbehov</p>	<p>Ett aktivt och ständigt pågående arbete för att bibehålla och förbättra fastigheternas skick minskar risken för reparationsbehov. Cibus arbetar löpande med effektivisering i fastighetsförvaltningen vad gäller exempelvis förbättrade energisystem som minskar energiförbrukningen och miljöpåverkan. Cibus arbetar med långsiktig underhållsplanering för fastigheterna för kontroll över underhållskostnader och för att undvika oförutsedda skador och reparationer. Samtliga fastigheter är försäkrade mot åverkan på grund av skada.</p>
---	---

TRANSAKTIONSRELATERADE KOSTNADER

<p>Fastighetsförvärv utgör en central del av Cibus strategi. För att förvärv ska kunna genomföras krävs att lämpliga investeringsobjekt inom Cibus nisch finns till salu till rimliga prisnivåer. Förvärv kan även vara förenade med risker kopplade till säljaren och den förvärvade verksamheten och fastigheten.</p>	<p>Cibus har en stark position på transaktionsmarknaden för livsmedels- och dagligvaruhandelsfastigheter i Finland och ett team med bred erfarenhet och gedigen kunskap om fastighetstransaktioner. I de övriga nordiska länderna håller Cibus på att bygga upp nätverk och relationer. Processen för att utvärdera ett förvärv bygger på att fastigheten har en ankarhyresgäst med långt hyresavtal. Inför ett förvärv utvärderas fastigheten, hyresgästen och en riskanalys görs.</p>
---	--

PROJEKTUTVECKLING

<p>Cibus gör löpande hyresgäst Anpassningar i samarbete med andra aktörer.</p>	<p>I samband med hyresgäst Anpassningar får Cibus möjlighet till omförhandling av hyresavtal som anpassas till investeringens omfattning.</p>
--	--

SKATT

Förändringar i skattelagstiftning och regelverk kan påverka beskattningen av fastigheter och bolaget. Ändrade skattesatser och regler i Sverige och Finland kan påverka resultatet och nyckeltal samt Cibus tillväxtpotentialer.

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna om ränteavdragsbegränsningar i kraft. Regelverket i Sverige innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren, 2019 och 2020, är till 21,4 %. Maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå är 500 TEUR. I Finland trädde liknande regler avseende ränteavdragsbegränsningar ikraft med vissa skillnader. Avdragsrätten är begränsad till 25 % av skattemässigt EBITDA och maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av uppgår till 500 TEUR per bolag. De nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar kommer inte ha en påverkan på koncernen under rapportperioden

Cibus följer noga den politiska utvecklingen och bevakar löpande utvecklingen inom regelområdet för att tidigt fånga upp förslag till regelförändringar. Denna bevakning säkerställer att Cibus i god tid förstår effekterna av eventuella regelförändringar.

MILJÖRISKER

Fastigheter påverkar miljön bland annat av löpande skötsel, hyresgäst Anpassningar och av den verksamhet som bedrivs.

Enligt miljöbalken kan Cibus bli skyldig att bekosta åtgärder till följd av föroreningskada eller miljöskada. Detta kan påverka bolagets resultat och nyckeltal. Fastigheter med negativ miljöprofil vad gäller exempelvis energiförbrukning kan uppfattas som mindre attraktiva för hyresgäster, generera högre energikostnader relativt andra fastigheter samt innebära kostnader för uppgradering.

Förvärv av nya fastigheter föregås alltid av miljöutredningar för att klargöra fastighetens miljöstatus. På så vis minimerar Cibus risken för att förvärva fastigheter med någon form av miljöskuld.

Cibus arbetar övergripande i syfte att minska negativ miljöpåverkan tillsammans med våra hyresgäster. Se mer information på sid 22-24 om hållbarhet.

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut och för rapportperioden har Newsec anlitas. Fastigheternas värde påverkas i stor utsträckning av de kassaflöden som genereras av fastigheterna i form av hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, administrationskostnader och investeringar i fastigheterna. Det föreligger således risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven samt fastigheternas skick. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av hyresgästs uppsägning av befintliga hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästerna. De bakomliggande faktorerna som påverkar kassaflödena är i sin tur förankrade i den rådande ekonomiska tillstånd, liksom lokala yttre faktorer i form av konkurrens från andra fastighetsägare och geografiska läge som kan påverka utbud- och efterfrågejämvikten.

Cibus fokus på att erbjuda en aktiv och hyresgästnära förvaltning för att skapa goda och långsiktiga relationer med hyresgästen skapar goda förutsättningar för att kunna upprätthålla en stabil värdeutveckling i fastighetsbeståndet. Fastighetsutvecklingskompetensen inom bolaget möjliggör vidare för att proaktivt kunna hantera risker avseende fastigheternas värde genom att säkerställa beståndets kvalitet.

Cibus fastighetsbestånd har en geografisk spridning i Finland och i Sverige. Cibus strategi är att växa i Norden för att ytterligare öka den geografiska spridningen och därmed marknadsrisken.

Cibus fokus på livsmedels- och dagligvaruhandel innebär stabila hyresgäster och långa hyresavtal. Marknadsvärdet på Cibus samtliga fastigheter bedöms varje kvartal av externa oberoende fastighetsvärderare.

INTERNA PROCESSER OCH KONTROLL

Cibus kan inom ramen för den löpande verksamheten påverkas. Negativt av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter inom och utom organisationen.

Cibus följer upp interna processer och kontrollerar efterlevnad av regelverk, se mer information i bolagsstyrningsrapporten på sid 33.

MEDARBETARE OCH KOMPETENS

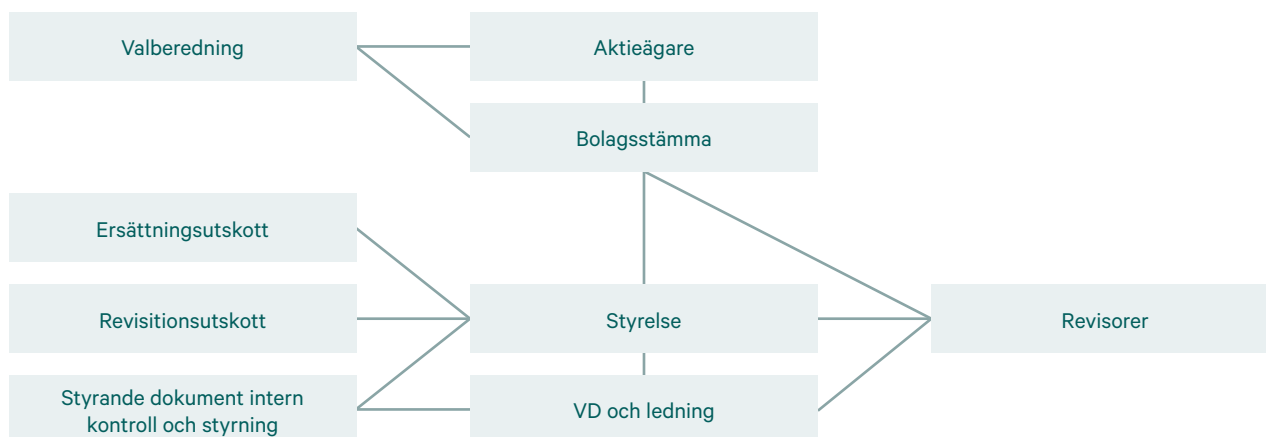
Cibus framtida utveckling beror i hög grad av medarbetarnas kunskap, erfarenhet och engagemang.

Bolaget har valt att ha en förhållandevis liten organisation i syfte att arbeta snabbt och effektivt, vilket kan medföra ett viss beroende av enskilda medarbetare och leverantörer då exempelvis hyresadministrationen är outsourcad.

Cibus arbetar successivt med att stärka upp organisationen i syfte att minska beroendet av nyckelpersoner.

Bolagsstyrningsrapport

CIBUS NORDIC



UTGÅNGSPUNKT

God bolagsstyrning, riskhantering, intern kontroll och styrning, är centrala delar i en framgångsrik verksamhet. Det är en förutsättning för Cibus kapacitet att fortsätta växa med utdelningskapacitet och en hygienfaktor för att få förtroendefulla relationer med våra investerare och övriga intressenter. Bolagsstyrningsrapporten avser verksamhetsåret 2019.

Cibus Nordic Real Estate tillämpar svensk kod för bolagsstyrning (Bolagskoden) sedan den 1 juli 2019, vilken finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se och följer tillämpliga lagar för bolagsstyrning, främst aktiebolagslagen och årsredovisningslagen.

Avvikelser från svensk kod för bolagsstyrning

Cibus har följt svensk kod för bolagsstyrning med några få avvikelser. För kalenderåret 2019 saknades riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som koden framhåller. Koden uppger även att minst hälften av styrelsens ledamöter skall vara oberoende av bolaget eller av bolagets större aktieägare. För 2019 kan två av bolagets fyra styrelseledamöter bedömas vara beroende i förhållande till bolaget och bolagets största aktieägare SFC Holding som under 2019 minskade sin ägarandel från drygt 40 procent till drygt 10 procent av röster och kapital.

Cibus förklarar dessa avvikelser med att bolaget började tillämpa bolagskoden i samband med flytten till Nasdaq First North Premier Growth Market den 1 juli 2019, d.v.s. efter ordinarie årsstämma för 2019.

För verksamhetsåret 2020 har Cibus ambitionen att tillämpa och följa koden. Styrelsen i Cibus avser att lägga fram riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och styrelse för beslut på årsstämman 2020 och valberedningen i Cibus avser att lämna förslag på styrelsesammansättning i enlighet med rekommendation i bolagskoden inför årsstämman 2020.

STRUKTUR FÖR BOLAGSSTYRNING

Cibus Nordic Real Estates bolagsorgan är bolagsstämman, styrelsen, verkställande direktören och revisorn. Vid ordinarie bolagsstämma som hålls inom sex månader efter räkenskapsårets utgång (årsstämman), utser aktieägarna en styrelse och revisor. Styrelsen tillsätter verkställande direktören. Revisorn granskar årsredovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning.

Valberedningen har till uppgift att föreslå styrelseledamöter, styrelseordförande och revisor för val vid årsstämman.

Aktier och ägare

Information om Cibus Nordic Real Estates aktie och aktieägare framgår av sidorna 10-11 & 39.

Bolagsstämman

Bolagsstämman är Cibus Nordic Real Estates högsta beslutande organ. Aktieägare, som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och har anmält deltagande i tid, har rätt att delta och rösta vid bolagsstämman personligen eller via ombud. Vid årsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt för att fatta beslut om förslag från valberedningen, styrelsen och aktieägarna samt nyckelfrågor som exempelvis fastställande av resultat- och balansräkningar, beslut om utdelningar och val av styrelse. Vidare väljs revisor, arvoden fastställs och andra lagstadgade ärenden behandlas. Beslut vid stämman fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver dock aktiebolagslagen att ett förslag ska godkännas av en högre andel av de på stämman företrädda rösterna. Utöver årsstämman som hålls inom sex månader efter räkenskapsårets utgång kan kallelse även ske till extra bolagsstämma om styrelsen anser att det finns behov eller om en ägare till minst 10 procent av aktierna begär det.

Årsstämman 2019

Årsstämman 2019 hölls den 11 april i Stockholm. Sammanlagt var 48 procent av totala antalet aktier och röster representerade.

Räkenskaperna för 2018 fastställdes och styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet. Beslut fattades också om val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer. Årsstämman beslutade om en utdelning om 0,84 EUR per aktie, totalt 26 124 000 EUR samt att utdelningen betalas i delbetalningar varje kvartal.

Vidare beslutades om att inrätta ett teckningsoptionsprogram om totalt 186 600 teckningsoptioner till verkställande direktören för att stärka kopplingen till aktieägarvärde och intressegemenskap med aktieägarna.

Extra bolagsstämma 2020

Extra bolagsstämma hölls den 23 januari 2020 i Stockholm. Sammanlagt var 24 procent av totala antalet aktier och röster representerade. Det beslutades att, i enlighet med styrelsens förslag, bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av aktier, med eller utan företrädesrätt för bolagets aktieägare. Det totala antalet aktier som kan komma att emitteras enligt bemyndigandet får högst motsvara 20 procent av antalet utestående aktier i bolaget per dagen för extra bolagsstämman, det vill säga 6 220 000 aktier kan komma att emitteras.

Vidare beslutades att, i enlighet med styrelsens förslag, för det fall styrelsen utnyttjar bemyndigandet att emittera nya aktier i sådan tid att de nyemitterade aktierna tas upp i aktieboken senast på den avstämningsdag för utdelning som beräknas utbetalas den 31 mars 2020, vilket beslutas av årsstämman, det vill säga den 24 mars 2020, ska utdelning lämnas med sådant belopp att utdelning alltså uppgår till 0,22 EUR per aktie, för såväl befintliga aktier som nya aktier som kan emitteras med stöd av bemyndigandet. Detta innebär en ytterligare utdelning om totalt 1 368 400 EUR vid maximalt utnyttjande av styrelsens bemyndigande att emittera aktier. För det fall bemyndigande inte utnyttjas inom sådan tid ska ingen ytterligare utdelning lämnas.

Valberedning

Enligt beslut på årsstämman 2019 ska Cibus ha en valberedning bestående av totalt fyra ledamöter, där en av medlemmarna ska vara styrelsens ordförande. Valberedningen utses baserat på de tre största aktieägarnas rösträtt sista handelsdagen i september 2019. De tre största ägarna utser vardera en representant som inte är ledamot i bolagets styrelse att tillsammans med ordförande utgöra valberedning för tiden intill dess att ny valberedning utsetts. De största aktieägarna kommer endast att vara representerade i valberedningen om de så önskar.

Valberedningen utser en av medlemmarna till ordförande i valberedningen. Bolagets styrelseordförande får inte utses till ordförande i valberedningen. Sammansättningen av valberedningen ska offentliggöras senast sex månader före nästa årsstämma.

Valberedningens ledamöter erhåller inte något arvode. Valberedningens arbete ska innefatta framläggande av förslag till bolagsstämman avseende styrelse, styrelseordförande och revisor. Valberedningen ska även lägga fram rekommendationer till bolagsstämman rörande de arvoden som ska betalas till styrelsen och revisorerna samt principerna för att utse en ny valberedning.

Instruktionerna till valberedningen som beslutades på årsstämman 2019 finns på Cibus hemsida www.cibusnordic.com.

Inför årsstämman 2020 utgörs valberedningen av:

- Matti-Pekka Sävelkoski som representant för SFC Holding
- Olof Nyström som representant för AP4
- Jussi Nyrölä som representant för Talomon Capital
- Patrick Gylling, styrelseordförande Cibus Nordic Real Estate

Valberedningen avser tillämpa bolagskoden 4.1 som mångfaldspolicy i sitt framtagande av förslag till styrelse. Målet med policyn är att styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingskedje och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund samt att en jämn könsfördelning ska eftersträvas. På årsstämman 2019 valdes fyra ledamöter varav två kvinnor och två män. Som underlag för sitt förslag inför årsstämman 2020 gör valberedningen en bedömning om styrelsens är ändamålsenligt utifrån den utvärdering av styrelsens arbete som görs årligen samt tillämpning av bolagskoden.





Styrelsens roll och sammansättning

Styrelsen har en central roll i Cibus affärsmodell att förvärva, utveckla och förvalta högkvalitativa fastigheter i Norden för att skapa direktavkastning till aktieägarna. Styrelsen är efter bolagsstämman bolagets högsta beslutande organ. Styrelsens arbete regleras av bland annat aktiebolagslagen, bolagsordningen och styrelsens arbetsordning. Styrelsen fastslår mål och strategiska riktlinjer, ansvarar för att VD genomför styrelsebeslut samt har det yttersta ansvaret för bolagets interna kontroll samt riskhantering.

Cibus styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst åtta stämموvalda ordinarie ledamöter utan suppleanter. Vid årsstämman 2019 valdes fyra ordinarie styrelseledamöter, mer information om styrelsens ledamöter finns i tabellen på sidan 33 samt på sidan 35.

Cibus styrelse består av:

- Patrick Gylling, ordförande
- Jonas Ahlblad
- Johanna Skogestig
- Elisabeth Norman

Arbetet utgår från styrelsens arbetsordning och följer en årlig plan. Varje sammanträde utgår från en till styrelsen distribuerad dagordning samt relevant bakgrundsdokumentation. Utöver det konstituerande styrelsemötet i anslutning till årsstämman, sammanträder styrelsen normalt 9 gånger per år (ordinarie sammanträden inklusive möten i samband med publicering av delårs- och bokslutsrapporter). Extra styrelsemöte sammankallas vid behov. Under 2019 hade styrelsen totalt 19 möten. På det konstituerande styrelsemötet fastställdes bland annat styrelsens arbetsordning och beslut om firmateckning. Styrelsen har hittills inte inrättat något revisionsutskott eller ersättningsutskott eftersom styrelsen med hänsyn till bolagets storlek inte funnit det ändamålsenligt.

De ordinarie styrelsemötena omfattar flera fasta agendapunkter. Rapporteringen omfattar bl.a. beskrivning om utvecklingen av verksamheten, förvaltningen av fastigheterna, möjliga förvävsobjekt, analys av risker, hållbarhetsarbete, finansiell ställning och utdelningskapacitet. Alla styrelsebeslut baseras på ett beslutsunderlag och fattas efter diskussion som leds av styrelsens ordförande.

Styrelsens arbete utvärderas årligen i en strukturerad process som leds av styrelseordförande. 2019 års utvärdering har genomförts genom ett frågeformulär i syfte att få en uppfattning om styrelseledamöternas åsikter om formerna för styrelsens arbete, styrelsens sammansättning, styrelsens prestation och förbättringsområden. Resultatet av utvärderingen har presenterats och diskuterats i styrelsen. Slutsatserna från dessa utvärderingar och diskussioner har muntligen redogjorts för valberedningen.

Styrelseordförande leder styrelsearbetet och följer verksamheten i dialog med verkställande direktören. Ordförande företräder bolaget i frågor kring ägarstrukturen och frågor av särskild betydelse. Uppdraget medför ansvar för att styrelsearbetet är välorganiserat, effektivt, att styrelsen fullgör åtagandena samt att styrelsens erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag.

Ersättning till styrelsen

På årsstämman beslutades om att styrelsearvode ska utgå med 2 000 EUR per månad till Elisabeth Norman och Johanna Skogestig vardera och att inget arvode ska utgå till övriga ledamöter.

Säkerställande av kvalitet i finansiell rapportering

I den arbetsordning som årligen beslutas av styrelsen ingår detaljerade instruktioner om bland annat vilka ekonomiska rapporter och vilken finansiell information som ska lämnas till styrelsen.

Utöver bokslutsrapport, delårsrapporter och årsredovisning granskar och utvärderar styrelsen omfattande finansiell information som avser Cibus. Styrelsen behandlar också information om riskbedömningar, tvister och eventuella oegentligheter som kan få påverkan på Cibus finansiella ställning. Styrelsen granskar också de mest väsentliga redovisningsprinciper som tillämpas i koncernen avseende den finansiella rapporteringen, liksom väsentliga förändringar av principerna samt rapporter om intern kontroll och processerna för finansiell rapportering.

Bolagets revisorer rapporterar till styrelsen vid behov och minst två gånger per år varav minst en är utan bolagets ledning. I samband med det styrelsesammanträde som behandlar årsbokslut, förvaltningsberättelse, förslag till vinstdisposition och bokslutsrapport lämnar revisorn en redogörelse för revisorernas iakttagelser och bedömningar från den genomförda revisionen.

Revision

Cibus revisorer granskar årsbokslut och årsredovisning samt bolagets löpande verksamhet och rutiner för att sedan uttala sig om finansiella rapporteringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Bolagets revisorer rapporterar till styrelsen varje år personligen sina iakttagelser från granskningen och sina bedömningar av bolagets interna kontroll. Vid årsstämman 2019 valdes revisionsfirman KPMG till bolagets revisor med auktoriserade revisorn Mattias Johansson som huvudansvarig revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Vid årsstämman 2019 beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt godkänd räkning. Revisorsarvodet 2019 uppgick till sammanlagt 204 TEUR för hela koncernen.

Verkställande direktören och koncernledningen

Verkställande direktören leder verksamheten i enlighet med den av styrelsen antagna VD instruktion. VD ansvarar för att styrelsen erhåller ett relevant informations- och beslutsunderlag som krävs för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut.

Koncernledningen bestod 2019 av VD och CFO. Koncernledningen har regelbundet för att diskutera aktuella frågor samt har strategidagar tillsammans med styrelsen minst en gång per år.

Ersättning till ledande befattningshavare

Under 2019 betalades totalt 465 TEUR i fast ersättning till bolagets ledande befattningshavare (koncernledningen). Den totala utbetalda bruttoersättningen till verkställande direktören, inklusive grundlön, pensionsbetalning samt bil- och sjukförsäkringsförmån uppgick under 2019 till 253 TEUR. Ersättningar till ledande befattningshavare finns beskrivet i not 7 på sid 55.

Styrdokument och intern kontroll

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att Cibus har en tillfredställande intern kontroll. VD ansvarar för att det finns ett betryggande system för intern kontroll som täcker alla väsentliga risker inom den operativa verksamheten. Cibus har byggt upp organisationen under 2019 och arbetat med att etablera styrdokument och kontrollsystem.

Styrelsen fastställer årligen styrdokument i form av VD-instruktion och riktlinjer. VD-instruktionen ger anvisningar och klargör vilka beslut som fattas av styrelsen och vilka som fattas av verkställande direktören. Mot bakgrund av Cibus verksamhet, organisationsstruktur samt hur den finansiella rapporteringen i övrigt har organiserats finner styrelsen inget behov av en särskild granskningsfunktion i form av internrevision.

Styrelsen utvärderar löpande den finansiella rapporteringen varje kvartal som erhålls i samband med styrelsemöten och omfattar fastighetsportföljen, skuldsättningen, utdelningskapacitet och andra viktiga förhållanden. Ansvaret att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och det löpande arbetet med internkontroll och riskhantering åligger verkställande direktören och CFO som rapporterar till styrelsen. Styrelsen har en kontinuerlig dialog med bolagets revisor kring omfattning och kvalitet av bolagets finansiella rapportering.

Riskbedömning

Bolaget följer upp och uppdaterar kontinuerligt riskanalysen avseende bedömning av risker vilka kan leda till fel i den finansiella rapporteringen. Detta sker främst genom kontakter mellan verkställande direktör och CFO samt ekonomi/ finansfunktion. En gång om året genomför ledningen en workshop med styrelsen för att identifiera de områden där risken för strategiska, finansiella eller operationella fel är förhöjd. I enlighet med riskpolicyn analyserar styrelsen minst en gång per år utfallet av bolagets riskbedömning och riskhantering för att säkerställa att den omfattar alla väsentliga riskområden. Hållbarhetsfrågor är en löpande del av riskanalysen och bedömningen.

Kontrollaktiviteter

Cibus har fastställt ett antal kontrollåtgärder som både är av förebyggande natur och åtgärder som syftar till att undvika förluster eller felaktigheter i den finansiella rapporteringen. Varje kvartal upprättas finansiella rapporter för koncernen. Där görs detaljerade genomgångar om hur varje fastighet presterar. Särskild analys görs här av driftsnetto, uthyrningsgrad, kostnadsuppföljning, investeringar, kassaflöde och finansiering. På dessa möten läggs särskild vikt vid att eventuella problemställningar följs upp och att en korrekt finansiell rapportering säkerställs. Kontrollerna sker på flera nivåer i bolaget för att säkerställa att felaktigheter blir rättade.

Kontrollmiljön skapas genom hur verksamheten organiseras, företagskultur, regler och riktlinjer, kommunikation och uppföljning. Huvuduppgiften för ledningen och dess medarbetare är dels att implementera, vidareutveckla och upprätthålla Cibus kontrollrutiner, dels utföra intern kontroll inriktad på affärskritiska frågor. Bolagets revisor granskar varje år ett urval av kontroller och processer och rapporterar eventuella förbättringsområden till bolagsledningen och styrelse. Det har inte framkommit något som tyder på att kontrollsystemet inte skulle fungera på avsett sätt.

Namn	Funktion	Invald år	Oberoende från bolaget	Oberoende av större aktieägare	Stämmobeslutat arvode i EUR	Antal styrelsemöten
Patrick Gylling	Ordförande	2018	Ja	Nej	-	19/19
Elisabeth Norman	Ledamot	2018	Ja	Ja	24 000	19/19
Johanna Skogestig	Ledamot	2018	Ja	Ja	24 000	19/19
Jonas Ahlblad	Ledamot	2018	Ja	Nej	-	19/19

Lagstadgad hållbarhetsrapport

Cibus bidrag till en hållbar tillväxt utgörs av arbetet med att skapa tillgängliga och klimatsmarta marknadsplatser för slutkonsumenter.

Cibus bidrag till en hållbar tillväxt utgörs av arbetet med att skapa tillgängliga och klimatsmarta marknadsplatser för slutkonsumenter. Cibus fastighetsbestånd är i sin helhet uthyrt till i första hand kvalitativa dagligvaruhandlare med höga hållbarhetsambitioner. I den löpande verksamheten verkar Cibus för att underlätta för hyresgästernas hållbarhetsförbättringar samt till investeringar i fastigheter vilka förbättrar slutkonsumenters närhet till marknadsplatser.

Hållbarhetsarbetet bedrivs som en integrerad del i Cibus löpande verksamhet. Arbetet fokuseras till tre områden: En hållbar samarbetspartner, Med klimatet i fokus samt Erbjudna tillgängliga marknadsplatser (mer information se sid 22-24). Hållbarhetsarbetets inriktning beslutades under 2019 av Cibus styrelse. I samband med detta fastställdes även ett antal hållbarhetsmål.

MILJÖ

Det huvudsakliga miljömålet är att minska klimatavtrycket från Cibus fastigheter samt i den löpande verksamheten vid de två kontoren. Cibus klimatavtryck domineras av uppvärmning samt elförbrukning i de ägda fastigheterna vilka i sin helhet beslutas av hyresgästerna då fastigheterna hyrs ut på kontrakt med kallhyra.

Cibus kan påverka klimatet genom att prioritera hyresgäster med ambition att minska sina klimatavtryck, samt erbjuda en tillmötesgående hantering av förfrågningar för om- och tillbyggnader på fastigheterna avseende investeringar i förnybara energikällor. 2018 uppgick elkonsumtionen i 85% av fastighetsbeståndet till 128.736 MWh. Under 2019 har solpaneler installerats på tak i flera fastigheter. Vidare har mer miljövänliga ljuskällor installerats i en stor del av fastighetsbeståndet. Elförbrukningen i den löpande verksamheten uppgick till 1.205 KWh.

Till elförbrukningen vid kontoren i den löpande verksamheten köps endast el in från företag som garanterar elproduktion från förnyelsebara källor. Cibus har inga miljötillstånd.

SOCIALT

Nöjda och engagerade medarbetare är en nyckel till framgång för Cibus. Det uppnås genom en sund och säker arbetsmiljö samt uppmuntran till friskvård. Cibus personalstyrka utgjordes 2019 av tre medarbetare med könsfördelningen 67 % kvinnor och 33 % män. Organisationens storlek medför att enskilda medarbetare har hög inverkan på verksamheten.

Koldioxidutsläpp i Cibus enligt GHG Protokoll

Klimatberäkning	Påverkan i CO2-ekvivalenter	Totala CO2e-utsläpp 2019, (ton)
Scope 1 (direkt påverkbara)	• Utsläpp från egenägda/leasade fordon ¹	1,1
Scope 2 (indirekt påverkbar) ²	• Utsläpp från inköpt el	0,00002
Scope 3	• Utsläpp från egna tjänsteresor ³ • Utsläpp från ägda, uthyrda fastigheter ⁴	11 20.579

¹Beräkningen baseras på Volvo V60 D4, 1.000 körda mil, blandad körning.

²Redovisningen saknar uppgifter för CO2-utsläpp från förbrukad uppvärmning av två kontor om totalt 197 kvadratmeter.

³Omfattar endast organisationens tjänsteresor med flyg. Beräkning baseras på ICAOs metod.

⁴Location-based-method. Beräkningen baseras på 92 % av fastighetsbeståndet och 2018 års redovisning av hyresgästernas publika data.

Styrelse, Ledning och Revisor

Styrelsen omfattar Patrick Gylling styrelseordförande, Elisabeth Norman, Johanna Skogestig samt Jonas Ahlblad. Koncernledningen 2019 bestod av Sverker Källgården VD och Pia-Lena Olofsson CFO



1

JONAS AHLBLAD

Styrelseledamot sedan 2018

- Ekonomi magister vid Hanken Svenska Handelshögskolan
- Övriga uppdrag: CIO Sirius Capital Partners
- Aktieinnehav 47 150
- Aktieinnehav genom Sirius Capital Partners 500 000

2

PIA-LENA OLOFSSON

CFO & Head of IR sedan 2019

- Executive MBA Warwick Business School & MBA Göteborgs Universitet
- Övriga uppdrag: -
- Aktieinnehav 4 000

3

JOHANNA SKOGESTIG

Styrelseledamot sedan 2018

- Civilingenjör Kungliga Tekniska Högskolan
- Övriga uppdrag: VD Vasakronan
- Aktieinnehav 5 600

4

ELISABETH NORMAN

Styrelseledamot sedan 2018

- Kandidatexamen Uppsala Universitet
- Övriga uppdrag: Styrelseordförande EHB Hyresbostäder AB, Styrelseordförande Nivika Fastigheter AB (publ), Vice styrelseordförande Sveriges Allmännytt, Styrelseledamot Byggpartner i Dalarna AB (publ), Styrelseledamot Örndalen Exploatering AB
- Aktieinnehav: 1 500

5

PATRICK GYLLING

Styrelseordförande sedan 2018

- Ekonomi magister vid Hanken Svenska Handelshögskolan
- Övriga uppdrag: VD Sirius Capital Partners samt styrelseledamot Livränteanstalten Hereditas Ab
- Aktieinnehav 282 900
- Aktieinnehav genom Sirius Capital Partners 500 000

6

SVERKER KÄLLGÅRDEN

VD sedan 2019

- Civilingenjör Kungliga Tekniska Högskolan
- Övriga uppdrag: -
- Aktieinnehav 860
- Optioner 186 600

Lauri Tiensuu har anställts som CIO Finland och ingår i företagsledningen from 2020

Auktoriserad revisor

Årsstämman valde revisionsbolaget KPMG AB som revisor Ansvarig revisor är Mattias Johansson.

A person in a white shirt is pointing at a laptop screen in a meeting room. The room has a table with a white tablecloth, a small monitor, and a dog lying on the table. The background is a blurred office setting.

— Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

ÅRSREDOVISNING FÖR CIBUS NORDIC REAL ESTATE AB (PUBL)

Styrelsen och den verkställande direktören för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) ("Cibus"), med organisationsnummer 559135-0599, med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 1 januari 2019 - 31 december 2019. Bolagets redovisningsvaluta är Euro och om inget annat anges uppges alla belopp i tusentals Euro.

VERKSAMHET

Cibus verksamhet består av att förvärva, förädla och utveckla högkvalitativa fastigheter i Norden med en tydlig förankring inom livsmedels- och dagligvaruhandeln. Detta för att kunna ge en stabil, konjunkturoberoende och ökande utdelning till sina aktieägare.

AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGI

Cibus affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom förvärv, förädling och utveckling av högkvalitativa fastigheter i Norden med en tydlig förankring inom dagligvaruhandeln. Det huvudsakliga målet med bolagets affärsidé är att säkerställa och bibehålla portföljens solida kassaflöden för att möjliggöra en god utdelning till sina aktieägare oberoende av konjunkturläget. Den strategi som bolaget tillämpar för att uppnå målet innefattar en aktiv och hyresgästnära förvaltning med en strävan att ha finansiellt starka hyresgäster i marknadsledande positioner. Vidare strävar bolaget efter att skriva långa hyreskontrakt och bibehålla den diversifierade förfallostruktur beträffande de befintliga avtalen som bolaget för närvarande har.

Vid sidan om förvaltningen av det befintliga fastighetsbeståndet har bolaget formulerat en tydlig investeringsstrategi för att växa fortsatt i Finland men även att expandera till övriga länder i Norden där Sverige initialt ses som en prioriterad marknad. För att fortsatt kunna erbjuda en konkurrenskraftig utdelning parallellt med en aktiv investeringsverksamhet kommer bolaget vara selektiv i sin bedömning av potentiella investeringar.

FASTIGHETSBESTÅND OCH HYRESGÄSTER

Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2019 av 142 fastigheter med en total uthyrningsbar area om drygt 506 000 kvm. Marknadsvärdet uppgick till 874 813 TEUR. Innehavet består till 100 % av kommersiella lokaler där det i huvudsak bedrivs verksamhet inom dagligvaruhandeln. Fastigheterna är främst belägna i finska tillväxtregioner, varav cirka två tredjedelar är belägna i södra och sydvästra Finland. Hyresgästerna består till en överhängande majoritet av företag verksamma inom livsmedels- och lågprisvaruhandeln. Marknadsledande Kesko och S-gruppen, verksamma inom livsmedelshandeln, hyr tillsammans drygt 60% av bolagets fastigheter. Tokmanni, Finlands största bolag inom lågprisvaruhandeln hyr drygt en fjärdedel av bolagets fastigheter. Uthyrningsgraden i beståndet uppgår till 95 % och den viktade genomsnittliga hyresavtalslängden är 4,9 år.

Cibus värderar samtliga fastigheter externt fyra gånger per år, vid varje kvartals slut. Fastigheterna värderas av ett oberoende värderingsinstitut till verkligt värde som baseras på en marknadsvärdering. Under rapportperioden har värderingen utförts av Newsec.

FINANSIELLA NYCKELTAL, KONCERNEN

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	Helår 2019	2018-07-01-2018-12-31	Helår 2018*
Hysesintäkter	51 530	24 977	39 733
Driftnetto	48 618	23 407	37 521
Förvaltningsresultat	28 667	14 674	22 871
Resultat efter skatt**	30 279	13 366	46 267
Resultat per aktie, EUR	1,0	0,4	1,5
Balansomslutning	912 742	847 685	847 685
Likvida medel	24 746	25 542	25 542
Marknadsvärde fastigheterna	874 813	816 478	816 478
Justerat EPRA NAV	354 135	344 454	344 454
Justerat EPRA NAV/aktie, EUR	11,4	11,1	11,1
Antal utestående aktier, st	31 100 000	31 100 000	31 100 000
Avkastning på eget kapital, %	9,2	7,7	14,7
Belåningsgrad seniorskuld, %	46,1	43,4	43,4
Belåningsgrad nettoskuld, %	58,7	58,4	58,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,4	3,3
Soliditet, %	36,5	38,8	38,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,6	1,6
Överskottsgrad, %	94,3	93,7	94,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,7	96,0	96,0

*Helår 2018 avser de två förkortade räkenskapsåren med bokslutsdag 2018-06-30 samt 2018-12-31 ihopslagna. Bolaget var vilande till och med 7 mars 2018.

**Periodens realiserade värdeförändringar uppgår till 7 034 (1 995) (32 270) TEUR.

RESULTATANALYS HELÅR 2019

Intäkter

Under 2019 uppgick koncernens hyresintäkter till 51 530 TEUR. Serviceintäkter uppgick till 8 661 TEUR och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,7 %. Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick den 31 december 2019 till ca 56 605 TEUR.

Driftnetto

Driftkostnaderna uppgick under rapportperioden till -11 573 TEUR och driftnettot uppgick till 48 618 TEUR, vilket resulterade i en överskottsgrad på 94 %. Då många hyresavtal är s.k. "triple-net"-avtal, där hyresgästerna står för merparten av kostnaderna, är driftnettot ett av de viktigaste jämförelsetalen. Beroende på hyresavtalens villkor kan kostnaderna debiteras hyresgäster direkt eller via Cibus. Detta innebär att bruttohyrorna, kostnaderna och serviceintäkterna kan variera över tid.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -14 826 TEUR och utgörs främst av periodens räntekostnader om -12 175 TEUR men även av uppläggningsavgifter, kostnader för räntederivat samt tomträttsgäld enligt IFRS 16. Under perioden har de säkerställda lånet omförhandlats till mer förmånliga villkor. Utöver säkerställda lån finns en icke säkerställd obligation utgiven om 135 MEUR. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan i den totala låneportföljen, inklusive marginaler och räntesäkringskostnader, till 2,4 %.

Förvaltningsresultat

Under rapportperioden uppgick förvaltningsresultatet till 28 667 TEUR, vilket motsvarar 0,9 EUR per aktie.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringarna på fastigheterna inkl förvärv uppgick till 58 335 TEUR från det ingående värdet om 816 478 TEUR till det utgående värdet 874 813 TEUR. 7 034 TEUR av värdeförändringarna är realiserade. Under perioden har förvärv av fastigheter utbetalats med 51 947 TEUR och avyttring inbringat 2 070 TEUR. Utöver det har investeringar i fastigheterna gjorts med 1 424 TEUR.

Skatt

I Finland är den nominella bolagsskatten 20 %. Genom skattemässiga avskrivningar på byggnaderna och utnyttjandet av underskottsavdrag har det under rapportperioden uppkommit en låg skattekostnad. I Sverige är den nominella bolagsskatten 21,4 %. De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 6 173 TEUR. Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 1 304 TEUR och i moderbolagets balansräkning till 1 059 TEUR. Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om -5 117 TEUR, varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -543 TEUR respektive -4 574 TEUR. Den löpande verksamheten har belastats med en skatt om -930 TEUR.

Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 30 279 TEUR vilket motsvarar 1,0 EUR per aktie. Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 7 034 TEUR.

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 27 101 TEUR, vilket motsvarar 0,9 EUR per aktie. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -51 362 TEUR och utgör främst förvärv av fastigheter under rapportperioden. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 23 465 TEUR.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 24 746 TEUR vilket motsvarar 0,8 EUR per aktie. Cibus hade per den 31 december 2019 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel, om 513 282 TEUR. Aktiverade upplåningskostnader uppgick till 2 816 TEUR.

FINANSIERING

Per den 31 december 2019 hade koncernen säkerställda banklån om 403 MEUR med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,6 % och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 3,5 år. Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Cibus ställt pantbrev i fastigheterna. Cibus har gjort bedömningen att pantsättningsavtalen ingåtts på marknadsmässiga villkor.

Cibus har emitterat en icke-säkerställd obligation om 135 MEUR. Obligationen löper till den 26 maj 2021 med en rörlig kupongränta om 4,5 % + 3m EURIBOR. Obligationen är sedan 10 april 2019 noterad på Corporate Bond listan på Nasdaq Stockholm. Obligationen handlas idag till en lägre implicit ränta än vad den noterades till, vilket indikerar att vid en eventuell refinansiering skulle den troligtvis uppbära mer förmånliga villkor. Koncernens totala kreditbindningstid uppgår till 3,0 år.

Av koncernens banklån är 71 % säkrade genom räntederivat. Med beaktande av räntederivaten är koncernens genomsnittliga räntebindningstid 2,6 år. Koncernens räntederivat utgörs av räntetak som löper med motsvarande kredittider som banklånen. Den totala premien på räntetaken fastställdes då räntetaksderivaten upphandlades och betalas av varje kvartal under dess löptid. Värdet på räntetaken består således av en negativ post, motsvarande de kvarstående delbetalningarna av premien, samt en neutral eller positiv post som beror på räntetakens förhållande till den rörliga räntan som taket hänförs till. Den sistnämnda delen av värdet kan aldrig vara negativ. Värdeförändringen avseende räntederivat är av redovisningskaraktär och har ingen påverkan på koncernens kommande kassaflöden. Vid förfallotidpunkten är räntetakens marknadsvärde alltid 0 EUR. Marknadsvärdet av räntederivaten uppgick per den 31 december 2019 till 2 163 TEUR. Den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen uppgick till -730 TEUR vid samma tidpunkt. Se not 9 för mer info. För ytterligare information avseende finansiell riskhantering och finansiella instrument se sidorna 25 - 29.

LEGAL STRUKTUR

Per den 31 december 2019 bestod koncernen av 146 aktiebolag med Cibus Nordic Real Estate AB (publ) som moderbolag. Samtliga fastigheter ägs av dotterbolagen och 19 av dotterbolagen är delägda fastighetsbolag s.k. MRECs. Det är den vanligaste formen av samarbetsarrangemang i Finland som möjliggör direkt ägande av en specifik del i en fastighet.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktierna i Cibus är noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market. Bolaget hade drygt 7 000 registrerade aktieägare per den 31 december 2019. De tio största aktieägarna innehar ca 46 % av rösterna. En av dessa, SFC Holding S.à r.l., har ett innehav som, per den 31 december 2019, uppgick till 10 % eller mer av bolagets röster. Antal utestående aktier per den 31 december 2019 uppgår till 31 100 000 stycken.

Aktieägare per den 31 December 2019

Namn	Antal aktier	Andel, %
SFC Holding S.à r.l.	3 200 000	10,3
Fjärde AP-fonden	2 311 245	7,4
Amiral Gestion	2 062 522	6,6
Talomon Capital	1 539 171	4,9
Carnegie Fonder	1 250 000	4,0
Sirius Capital Partners*	830 000	2,7
Svenska Handelsbanken	802 576	2,6
Avanza Pension	788 294	2,5
Dragfast AB	700 000	2,3
Sensor Fonder	690 000	2,2
Summa 10 största aktieägare	14 173 808	45,6
Aktieägare, övriga	16 926 192	54,4
Totalt	31 100 000	100

*Summan inkluderar även övriga innehav av Sirius delägare

Källa: Modular Finance

MODERBOLAGET

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) är moderbolag i koncernen och äger inga fastigheter utan dess verksamhet består i att äga aktier, hantera aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner så som administration, transaktioner, förvaltning, juridiska frågor, projektutveckling samt ekonomi. Periodens resultat i moderbolaget uppgick till 1 396 TEUR.

HÅLLBARHETSRAPPORT

För bolagets Hållbarhetsrapport se sid 34.

REVISOR

Årsstämman valde revisionsbolaget KPMG AB som revisor. Den auktoriserade revisorn Mattias Johansson är bolagets huvudansvarige revisor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

11 FEBRUARI

Den 11 februari meddelade bolaget att Sverker Källgården anställdes som VD. Han tillträdde i mars. Sverker har lång erfarenhet från fastighetsbranschen, senast som VD för ByggPartner som under Sverkers ledning noterades på Nasdaq First North. Innan ByggPartner har Sverker haft seniora positioner på både NCC och Hufvudstaden, där han bland annat var VD för AB Nordiska Kompaniet (NK) i sju år.

15 FEBRUARI

I februari omförhandlades bolagets andra av dess tre seniorlån. Refinansieringen har en positiv effekt på bolagets framtida kassaflöden. Den nya lånefaciliteten har en lägre marginal och en längre löptid en tidigare.

25 MARS

Under mars 2019 undertecknade bolaget två separata förvärv om totalt sex fastigheter till ett värde av 30 MEUR och en uthyrningsbar area om 20 300 kvm. Fastigheterna tillträds under Q2 2019. Fastigheterna är fullt uthyrda till Kesko, Tokmanni och Halpa-Halli.

10 APRIL

Den 10 april noteras Cibus obligation (ISIN: SE0010740530) på Nasdaq Stockholms huvudlista för företagsobligationer.

12 APRIL

Cibus sålde den 12 april en fastighet i Kuopio, Finland.

8 MAJ

Den 8 maj meddelade bolaget att Pia-Lena Olofsson tillträtt som CFO. Pia-Lena är en erfaren CFO, som bland annat har varit CFO på den digitala banken Collector AB (publ) som då var noterad på Large Cap-listan. Vidare har Pia-Lena haft flera seniora positioner på, bland annat, Bure Equity AB (publ) och Visma AB.

23 MAJ

Den 23 maj meddelade Cibus största aktieägare SFC Holding, som startade Cibus, att man sålt aktier i Cibus. Ågarandel efter försäljningen är 10,3 %.

28 JUNI

Den 28 juni meddelades att Cibus genomför flera nya förvärv. Det omfattar förvärv av tre tidigare oanannonserade fastigheter inom dagligvaruhandeln belägna i Finland, varav 2 uthyrda till Tokmanni och en till Halpa-Halli.

11 JULI

Den 11 juli godkände Nasdaq att Cibus noteras på First North Premier. Första handelsdag på Nasdaq First North Premier var den 15 juli 2019. Noteringen på First North Premier är ett första steg mot en notering på Huvudlistan på Nasdaq Stockholm.

4 DECEMBER

Den 4 december förvärvade Cibus 3 fastigheter i Finland. Dessa är uthyrda till Tokmanni på långa kontrakt.

12 DECEMBER

Den 12 december anställdes Lauri Tiensuu som CIO Finland. Han kommer att ansvara för investeringsverksamheten i Finland. Lauri började den 7 januari 2020.

18 DECEMBER

Den 18 december kallade Cibus till extra bolagsstämma. Stämman hölls den 23 januari kl 9:30 i Cibus lokaler på Kungsgatan 56, 111 22 Stockholm.

20 DECEMBER

Den 20 december signerade Cibus avtal om att förvärva en fastighet i Pargas, Finland. Fastigheten håller på att byggas och tillträde förväntas bli i maj 2020. Fastigheten kommer vara uthyrd till S-gruppen och Lidl på långa kontrakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

23 JANUARI

En extra bolagsstämma har hållits den 23 januari 2020. På stämman beslutades det om att ge styrelsen mandat att besluta om nyemission av aktier, med eller utan företrädesrätt för bolagets aktieägare med högst motsvarande 20% av antalet utestående aktier. Vidare beslutades om utdelning för eventuella nya aktier.

4 MARS

Cibus genomförde en riktad nyemission om 6 220 000 aktier, vilket motsvarade 20% av antalet utestående aktier. Nyemissionen tillförde bolaget 886 MSEK och gjordes för att delfinansiera förvärv i Sverige.

Samma dag publicerades att Cibus har ingått ett bindande avtal angående förvärv av en fastighetsportfölj med 111 matbutiker av Coop. Portföljens värde uppgår till cirka 1 900 MSEK (cirka 180 MEUR) vilket motsvarar köpeskillingen på kontant- och skuldfri basis. Den uthyrbara ytan uppgår till cirka 118 000 kvadratmeter och driftsnettot uppgår till 10,6 miljoner EUR per år. I samband med förvärvet har Cibus tecknat tio-åriga triple net avtal med Coop. Förvärvet är strategiskt viktigt och det första förvärvet i Sverige för Cibus.

Coronaviruset

Coronaviruset har hittills inte haft någon negativ påverkan på vår verksamhet. Vi agerar självfallet aktsamt i kontakter med andra företag, möten hålls företrädesvis per telefon eller videolänk och resandet hålls på en minimal nivå. Samtliga utlandsresor är inställda på obestämd tid.

För våra hyresgäster, livsmedelshandlarna, har volymerna ökat kraftigt sedan viruset uppkom. Volymerna inom dagligvaruhandeln är på rekordnivåer och ingenting tyder på att våra hyresgäster kommer få svårt att betala sina hyror. Riskerna ligger i om deras personal inte kan arbeta eller att de inte kan få fram varor till butikerna. 90% av våra intäkter kommer från de största dagligvarukedjorna i Norden vilka har god beredskap för sådana här händelser. Om man som ett katastrofscenariot antar att alla övriga hyresgäster får problem, uppskattar vi i dagsläget att maximalt 2% av våra årliga nettohyror bär en temporär risk. På sikt kan en risk av denna typ leda till en allmän recession och sprida sig till banksystemet. I så fall kan bankfinansieringen för kommande förvärv bli svårare. I de affärer vi för tillfället har på gång har vi inte ännu sett en dylik effekt. Ifall viruset leder till en bred recession tror vi att bolag som vårt, med en väldigt defensiv strategi, hör till dem som kommer att klara sig bäst.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Intäkterna från den befintliga portföljen väntas utvecklas i takt med inflationen. Cibus strategi är vidare att genom aktiv förvaltning, hög kostnadsmedvetenhet, omförhandling av existerande lån, samt tilläggsförvärv kontinuerligt förbättra bolagets avkastning.

VINSTDISPOSITION OCH UTDELNINGSPERIOD

Styrelsen lämnar förslag på utdelning till årsstämman om 0,89 EUR per aktie. Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 6,4 % på aktiekursen per den 31 december 2019 (145,50 SEK).

Förslag till vinstdisposition

Inför årsstämman den 24 april 2019 föreslår styrelsen en utdelning om 0,89 EUR per aktie, vilket innebär totalt 33 215 TEUR. Utbetalning av utdelningen föreslås ske under en tolv månadersperiod efter årsstämman. Fullständigt beslut om rekommendation kommer att publiceras innan kallelse till årsstämman.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (EUR)

Fritt eget kapital	260 224 148
Årets resultat	1 395 760
	261 619 908

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	33 214 800
i ny räkning balanseras	228 405 108
	261 619 908

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets och koncernens eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	Helår 2019	2018-07-01 - 2018-12-31
Hysesintäkter	4	51 530	24 977
Serviceintäkter	4	8 661	3 926
Driftkostnader	5	-8 950	-4 492
Fastighetsskatt		-2 623	-1 004
Driftnetto		48 618	23 407
Administrationskostnader	6,7	-5 294	-2 354
Övriga rörelseintäkter		169	1 815
Finansiella intäkter		16	370
Finansiella kostnader	8	-14 842	-8 564
Förvaltningsresultat		28 667	14 674
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	12	7 034	1 995
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	9	-730	-79
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade		425	-173
Resultat före skatt		35 396	16 417
Aktuell skatt	10	-543	-789
Uppskjuten skatt	10	-4 574	-2 262
Årets resultat		30 279	13 366
Resultat per aktie före och efter utspädning, EUR	16	1,0	0,4

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN

Belopp i tusental euro (TEUR)	Helår 2019	Helår 2018
Årets resultat	30 279	13 366
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat*	30 279	13 366

*Årets resultat och totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets ägare.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	874 813	816 478
Nyttjanderättstillgångar	11	5 878	-
Inventarier		31	-
Uppskjuten skattefordran	10	1 304	1 602
Övriga långfristiga fordringar		224	709
Summa anläggningstillgångar		882 250	818 789
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		431	422
Övriga kortfristiga fordringar	13	3 384	2 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 931	880
Likvida medel	15	24 746	25 542
Summa omsättningstillgångar		30 492	28 896
SUMMA TILLGÅNGAR		912 742	847 685
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	16	311	311
Övrigt tillskjutet kapital		300 794	300 762
Balanserade vinstmedel		1 485	14 241
Årets resultat		30 279	13 366
Summa eget kapital		332 869	328 680
Långfristiga skulder			
Upplåning	17	535 212	486 132
Uppskjutna skatteskulder	10	13 565	9 218
Räntederivat		2 163	1 938
Övriga långfristiga skulder	11	6 162	232
Summa långfristiga skulder		557 102	497 520
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		218	190
Aktuella skatteskulder	10	34	863
Övriga kortfristiga skulder	18	17 362	15 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	5 157	4 519
Summa kortfristiga skulder		22 771	21 485
Summa skulder		579 873	519 005
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		912 742	847 685

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Belopp i tusental euro (TEUR)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. periodens resultat	Totalt eget kapital*
Ingående eget kapital 2018-07-01	311	300 762	32 901	333 974
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	13 366	13 366
Summa totalresultat 2018-07-01 - 2018-12-31	-	-	13 366	13 366
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-18 660	-18 660
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-18 660	-18 660
Utgående eget kapital 2018-12-31	311	300 762	27 607	328 680
Ingående eget kapital 2019-01-01	311	300 762	27 607	328 680
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	30 279	30 279
Summa totalresultat 2019-01-01 - 2019-12-31	-	-	30 279	30 279
Transaktioner med aktieägare				
Emission av teckningsoptioner	-	32	-	32
Utdelning	-	-	-26 122	-26 122
Summa transaktioner med aktieägare	-	32	-26 122	-26 090
Utgående eget kapital 2019-12-31*	311	300 794	31 764	332 869

*Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN, KONCERNEN

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	2019-12-31	2018-07-01 - 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	11	35 396	16 417
Justeringar för:			
Finansiella poster		1 114	1 796
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter		-7 034	-1 995
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat		730	79
Betald skatt		-930	-152
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		29 276	16 145
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-2 528	1 118
Ökning/minskning av leverantörsskulder		28	-543
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		325	-408
Kassaflöde från den löpande verksamheten		27 101	16 312
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-51 948	-22 212
Avyttring fastigheter		2 070	-
Investeringar i befintliga fastigheter		-1 424	-3 038
Övriga investeringar		-60	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-51 362	-25 250
Finansieringsverksamheten			
Emission av teckningsoptioner		32	-
Upptagna lån		263 348	163 400
Uppläggningskostnader för lån		-492	-711
Amortering av skuld		-214 232	-139 397
Utdelning		-25 191	-6 220
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		23 465	17 072
Årets kassaflöde		-796	8 134
Likvida medel vid räkenskapsårets början		25 542	17 408
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång		24 746	25 542

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	Helår 2019	2018-07-01 - 2018-12-31
Nettoomsättning		588	-
Administrationskostnader	6,7	-1 997	-695
Rörelseresultat		-1 409	-695
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter		3	-
Ränteutgifter från koncernbolag		8 506	2 956
Finansiella kostnader	8	-6 406	-3 255
Resultat efter finansiella poster		694	-994
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		1 198	2 550
Resultat före skatt		1 892	1 556
Skatt	10	-496	-333
Årets resultat		1 396	1 223

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Belopp i tusental euro (TEUR)	Helår 2019	2018-07-01 - 2018-12-31
Årets resultat	1 396	1 223
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	1 396	1 223

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier		23	-
Summa anläggningstillgångar		23	-
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	20	128 544	128 450
Uppskjuten skattefordran	10	1 059	1 555
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		271 953	294 853
Övriga långfristiga fordringar		20	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		401 576	424 858
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		1 198	853
Övriga kortfristiga fordringar	13	148	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	81	607
Likvida medel	15	9 709	6 795
Summa omsättningstillgångar		11 136	8 283
SUMMA TILLGÅNGAR		412 735	433 141
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	16		
Aktiekapital		311	311
Summa bundet eget kapital		311	311
Fritt eget kapital			
Överkursfond		300 794	300 762
Balanserade vinstmedel		-40 570	-15 669
Årets resultat		1 396	1 223
Summa fritt eget kapital		261 620	286 316
Summa eget kapital		261 931	286 627
Långfristiga skulder			
Upplåning	17	134 036	133 356
Summa långfristiga skulder		134 036	133 356
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till koncernföretag		2 500	-
Leverantörsskulder		34	-
Övriga kortfristiga skulder	18	13 393	12 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	841	714
Summa kortfristiga skulder		16 768	13 158
SUMMA SKULDER		150 804	146 514
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		412 735	433 141

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

Belopp i tusental euro (TEUR)	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-07-01	311	300 762	2 991	304 064
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	1 223	1 223
Summa totalresultat 2018-07-01 – 2018-12-31	-	-	1 223	1 223
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-18 660	-18 660
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-18 660	-18 660
Utgående eget kapital 2018-12-31	311	300 762	-14 446	286 627
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	1 396	1 396
Summa totalresultat 2019-01-01 – 2019-12-31	-	-	1 396	1 396
Transaktioner med aktieägare				
Emission av teckningsoptioner	-	32	-	32
Utdelning	-	-	-26 124	-26 124
Summa transaktioner med aktieägare	-	32	-26 124	-26 092
Utgående eget kapital 2019-12-31	311	300 794	-39 174	261 931

KASSAFLÖDESANALYS, MODERBOLAGET

Belopp i tusental euro (TEUR)	Helår 2019	2018-07-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	1 891	1 556
Justeringar för:		
Finansiella poster	-	1 351
Uppläggningskostnader	680	354
Återläggning avskrivningar	6	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	2 577	3 261
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	30	1 525
Ökning/minskning av leverantörsskulder	34	-542
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	2 643	14
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 284	4 258
Investeringsverksamheten		
Lämnade aktieägartillskott	-50	-
Återbetalad del av lån till koncernföretag	22 900	8 000
Övriga investeringar	-49	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	22 801	8 000
Finansieringsverksamheten		
Bildande av bolag	-12	-
Emission av teckningsoptioner	32	-
Utdelning	-25 191	-6 220
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 171	-6 220
Årets kassaflöde	2 914	6 038
Kassa och bank vid räkenskapsårets början	6 795	757
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	9 709	6 795

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION OM BOLAGET

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) med organisationsnummer 559135-0599 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Kungsgatan 56, 111 22 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter.

NOT 2 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen för Cibus har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2019 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärdet förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Cibus äger 100 % av kapitalet och rösttalet i 127 av 146 dotterbolag och är delägare i 19 av dotterbolagen. De delägda dotterbolagen är s.k. ömsesidiga fastighetsbolag (Mutual Real Estate Companies ("MRECs")). MREC är den vanligaste bolagsformen för fastighetsägande i Finland. I en MREC ger varje aktieserie 100-procentig besittningsrätt till specifika utrymmen och ingen besittningsrätt till de övriga utrymmena. Detta finns specificerat i de olika ömsesidiga fastighetsbolagens bolagsordning. Då aktieägaren hyr ut sitt utrymme tillfaller hyran aktieägaren och inte bolaget. Bolaget står däremot för fastighetens driftkostnader och debiterar aktieägarna ett månatligt belopp för att täcka denna kostnad, för att bolagets ska få ett nollresultat. I Cibus fall vidarefaktureras detta belopp oftast av hyresgästen. Ifall bolaget har en skuld, är denna skuld oftast allokerad på varje ägare på ett sådant sätt att var och en kan själv betala av sin andel av skulden. På samma sätt är ägaren inte heller ansvarig för andra ägares skuldandelar. Delägarna redovisar sina tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt sina andelar av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterbolag samt delägda dotterbolag (MRECs) betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgång och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder, i koncernredovisningen. Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Vid förvärv inom koncernen redovisas dessa i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och emitterade aktier. Kostnader i anslutning till förvärvet kostnadsförs när de uppstår. På förvärvsdagen värderas identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder initialt till verkligt värde.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2019

IFRS 16 Leasingavtal antogs 2017 med ikraftträdande 1 januari 2019. Den nya standarden omfattar regler för såväl leasegivare som leasetagare. Cibus intäkter genereras i huvudsak av hyresintäkter och omfattas därmed av reglerna för leasegivare i IFRS 16.

Cibus tillämpar standarden fr.o.m. 1 januari 2019 och således sker ingen retroaktiv tillämpning, dvs. tillämpning av den förenklade metoden där nyttjanderättens redovisade värde baseras på motsvarande värde för leaseingskulden vid övergångstidpunkten. För leasegivare är reglerna i stort sett oförändrade och klassificeringen mellan operationella och finansiella leasingavtal behålls. Cibus är leasetagare avseende främst tomträttsavtal, vilket medför att redovisningen förändras från och med 1 januari 2019. Förändringen får ingen påverkan på resultatet, men däremot sker förflyttning inom resultaträkningen där tomträttsavgälden istället för att redovisas som en fastighetskostnad redovisas som en finansiell post i anslutning till finansnettot. Kostnaden uppgick år 2019 till ca 341 TEUR. Vidare har balansräkningen påverkas genom att nuvärdet av framtida tomträttsavgälder ska redovisas som en tillgång respektive skuld. Per 1 januari 2019 uppgick skulden och tillgången till ca 5 860 TEUR. Vid beräkning av balansposten har en diskonteringsränta om 5,8 % använts. Utöver tomträttsavtal är Cibus leasetagare endast i begränsad omfattning. Dessa är av väsentlighets skull uteslutna från beräkningarna av nyttjanderätts tillgång och leaseingskulder.

Det finns även ett fåtal leasingavtal av ringa omfattning där Cibus är leasetagare. Dessa avtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden i resultaträkningen.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft:

De nya och ändrade standarder och tolkningar som givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretations Committee (IFRIC) men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2020 bedöms för närvarande inte påverka Cibus resultat eller finansiella ställning.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Cibus Nordic Real Estate AB (publ) och de bolag som moderbolaget eller dess dotterbolag har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet;
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper i enlighet med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment, vilket är att äga och förvalta fastigheter. Fastigheterna följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment

Intäkter

Intäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviserar i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebiterad hyra inkl. index samt tilläggsdebitering för investering och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten m m. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och 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 över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

Koncernen som leasinggivare

Koncernen utgör leasinggivare avseende hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen utgör operationell leasing. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Valuta

Moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är Euro (EUR). Resultatposter i annan valuta räknas om till genomsnittskurserna för året. Balansposter i annan valuta räknas om till balansdagskurs.

Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänförs till.

Ersättningar till anställda

Koncernen har under perioden haft två anställda. Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatteskulda redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. För räkenskapsåret 2019 uppgår de temporära skillnader som ingen uppskjuten skatt redovisas på till 26 568 TEUR (15 441). Den icke redovisade uppskjutna skatten uppgår således till 5 314 TEUR (3 088).

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 6 173 (20 286) TEUR per 31 december 2019.

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvävet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en extern marknadsvärdering som inhämtas kvartalsvis.

För samtliga finansiella instrument som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppstår.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen. Detta sker vid tillträdet av fastigheterna.

Intäkt från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen. I händelse av att kontroll över tillgången har övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Finansiella instrument – IFRS 9

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehåser inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktssenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. (Hold to collect)

Om den finansiella tillgången innehåser i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. (Hold to collect and sell)

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. (Other)

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Kvittning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Inga finansiella tillgångar och skulder kvittas i rapporten över finansiell ställning, eftersom villkor för kvittning inte är uppfyllda.

Nedskrivning

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Egetkapitalinstrument omfattas inte av nedskrivningsreglerna. Per varje balansdag redovisar koncernen förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

För kundfordringar finns förenklingar som innebär att koncernen direkt ska redovisa förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid.

Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar, övriga kortfristiga fordringar och likvida medel. Den förenklade modellen används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas.

Finansiella instrument

Räntederivat

Koncernens räntederivat utgörs av räntetak med ett totalt nominellt belopp om ca 285 000 TEUR. Den totala premien på räntetaken fastställdes när derivaten upphandlades och avbetalas varje kvartal under dess löptid. Värdet på räntetaken består således av en negativ post motsvarande de kvarstående delbetalningarna samt en neutral eller positiv post som beror på räntetakets förhållande till den rörliga räntan som taket hänförs till. Den sistnämnda delen av värdet kan aldrig vara negativ. Räntederivaten marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga derivat utifrån indata enligt nivå 2 i verkligt värde hierarkin. Detta sker i praktiken genom avstämning mot tredje part. I avtalen för derivaten (ISDA-avtal) finns möjlighet till netting av förpliktelser gentemot samma motpart. Värdet på räntetaken uppgick till 2 163 TEUR per den 31 december 2019. Hela beloppet har kostnads- och skuldförts i koncern-redovisningen. Värdeförändringarna påverkar det redovisade resultatet och egna kapitalet men påverkar ej kassaflödet eller belåningsgraden.

Bolaget har inga ytterligare finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Upplåning

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Upplåning" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs härnäst.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person. Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som anläggningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Moderbolaget redovisar årets förändring i förväntade kreditförluster i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Koncernbidrag

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln.

NOT 3 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Värdering fastigheterna

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 12.

Förvärv av bolag

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv.

Underskottsavdrag

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 6 173 (20 286) TEUR per 31 december 2019.

NOT 4 HYRESINTÄKTER

Koncernen

	2019-01-01 2019-12-31	2018-07-01 2018-12-31
Hysesintäkter exkl. tillägg	51 530	24 977
Drift	6 792	2 657
Fastighetsskatt	601	403
El	333	285
Övrigt	935	581
Summa	60 191	28 903

Förfallostruktur, hyresvärde	2019-12-31	2018-12-31
År 1	57 487	54 454
År 2	50 960	48 623
År 3	47 830	43 683
År 4	40 679	40 632
År 5	32 832	33 618
Efter 5 år	54 181	62 889

Tabellen ovan visar minimileasinginbetalningar, dvs hyra (exkl. tillägg) för respektive period under kontraktens löptid.

NOT 5 DRIFTKOSTNADER

Koncernen

	2019-01-01 2019-12-31	2018-07-01 2018-12-31
Fastighetsskötsel och serviceavtal	1 356	531
Teknisk förvaltning	1 092	511
Taxebundna kostnader	3 541	1 539
Försäkringspremier	361	146
Löpande underhåll	2 600	1 765
Summa	8 950	4 492

**NOT 6 ADMINISTRATIONSKOSTNADER OCH
UPPLYSNING OM REVISORNS ARVODE OCH
KOSTNADERSÄTTNING**

	Koncernen	
	2019-01-01	2018-07-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	3 106	1 065
Teknisk förvaltning	596	220
Övrig administration	1 592	1 069
Summa	5 294	2 354

	Moderbolaget	
	2019-01-01	2018-07-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	470	258
Teknisk förvaltning	-	-
Övrig administration	1 527	438
Summa	1 997	695

Uppllysning om revisorns arvode

	Koncernen	
	2019-01-01	2018-07-01
	2019-12-31	2018-12-31
Revisionsuppdrag	204	236
Övriga tjänster	510	-
Summa	714	236

	Moderbolaget	
	2019-01-01	2018-07-01
	2019-12-31	2018-12-31
Revisionsuppdrag	45	82
Övriga tjänster	170	-
Summa	215	82

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget. På koncernnivå utgår all ersättning avseende revisionsuppdrag till KPMG räkenskapsåret 2019. Övriga tjänster avser ersättning till Deloitte, Ernst & Young samt KPMG.

**NOT 7 ANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER, ANDRA
ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER**

Koncernen har per den 31 december 2019 två anställda.

	Koncernen	
	2019-01-01	2018-07-01
	2019-12-31	2018-12-31
Löner och ersättningar till anställda	309	99
Sociala kostnader	85	36
Pensionskostnad	70	26
Summa	464	161

	Moderbolaget	
	2019-01-01	2018-07-01
	2019-12-31	2018-12-31
Löner och ersättningar till anställda	241	99
Sociala kostnader	84	36
Pensionskostnad	57	26
Summa	382	161

Samtliga ersättningar till styrelsen och VD har utgått enbart från moderbolaget.

Styrelse

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt beslut fattat på bolagsstämma den 11 april 2019.

Verkställande direktör

Ersättning och förmåner beslutas av bolagets styrelse efter principer fastställda av stämman.

2019-01-01 2019-12-31	Löner, arvoden och förmåner	Pensions- kostnad	Sociala kostnader inkl. löneskatt	Summa
Styrelsens ordförande, Patrick Gylling	-	-	-	-
Elisabeth Norman	24	-	8	32
Johanna Skogestig	24	-	8	32
Jonas Ahlblad	-	-	-	-
VD, Sverker Källgården	201	52	72	325

2018-07-01 2018-12-31	Löner, arvoden och förmåner	Pensions- kostnad	Sociala kostnader inkl. löneskatt	Summa
Styrelsens ordförande, Rickard Backlund*	6	-	2	8
Patrick Gylling	-	-	-	-
Elisabeth Norman	12	-	4	16
Johanna Skogestig	6	-	2	8
Jonas Ahlblad	-	-	-	-
VD, Lisa Dominquez Flodin **	99	26	36	161

*Styrelseordförande Rickard Backlund avgick den 27 augusti 2018.

**VD avgick 31 oktober 2018.

NOT 8 FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen			
	2019-01-01	2018-07-01	2019-01-01	2018-07-01
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	12 175	6 267		
Uppläggningskostnader	1 517	608		
Övriga finansiella kostnader	809	1 689		
Tomträttsavgäld	341	-		
Summa	14 842	8 564		
	Moderbolaget			
	2019-01-01	2018-07-01	2019-01-01	2018-07-01
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	5 684	2 885		
Uppläggningskostnader	680	354		
Övriga finansiella kostnader	42	16		
Tomträttsavgäld	-	-		
Summa	6 406	3 255		

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt ränta avseende derivatavtal (exkl. orealiserad värdeförändring). Uppläggningskostnader avser periodisering av uppläggningskostnader som periodiseras ut efter låneavtalets bindningstid. För perioden avser övriga finansiella kostnader transaktionskostnader i samband med upptagande av den externa finansieringen. Tomträttsavgäld avser leasingkostnad som enligt IFRS 16 som trädde i kraft 1 januari 2019 skall redovisas som en finansiell kostnad.

NOT 9 OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, DERIVAT

	Koncernen			
	2019-01-01	2018-07-01	2019-01-01	2018-07-01
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Orealiserad förlust på räntetak	-730	-79		
Summa	-730	-79		

Bolagets finansiella strategi bygger på låg ränterisk vilket uppnås genom att bland annat nyttja räntederivat. Räntederivat ska enligt IFRS värderas till verkligt värde. Värdeförändringar i räntederivatportföljen uppkommer bland annat som en effekt av förändrade marknadsräntor samt till följd av återstående löptid. Orealiserade värdeförändringar påverkar koncernens resultat före skatt men inte kassaflödet eller förvaltningsresultatet.

NOT 10 SKATTER

	Koncernen			
	Aktuell skatt	2019-01-01	2018-07-01	2019-01-01
		2019-12-31	2018-12-31	2018-12-31
Aktuell skatt på årets resultat		-543	-789	
Summa		-543	-789	
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt hänförlig till outnyttjat underskotts-avdrag		-497	-333	
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader*		-4 077	-1 929	
Summa		-4 574	-2 262	

*Temporära skillnader är hänförliga till skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värde.

	Moderbolaget			
	Aktuell skatt	2019-01-01	2018-07-01	2019-01-01
		2019-12-31	2018-12-31	2018-12-31
Aktuell skatt på årets resultat		-	-	
Summa		-	-	

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt hänförlig till outnyttjat underskotts-avdrag	-497	-333
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader*	-	-
Summa	-497	-333

Inkomstskatt beräknas med 21,4 % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen			
	Resultat före skatt	2019-01-01	2018-07-01	2019-01-01
		2019-12-31	2018-12-31	2018-12-31
Resultat före skatt	35 396	16 418		
Årets skattekostnad	-5 117	-3 051		
Skatt enligt svensk skattesats (21,4%)	-7 575	-3 612		
Skillnad i utländska skattesatser	469	145		
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	733	433		
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3	-28		
Ej aktiverat underskottsavdrag	1 371	-5		
Skatteeffekt av ändrad skattesats	-	9		
Övriga justeringar	-112	6		
Summa	-5 117	-3 051		

Avstämning årets skattekostnad

	Moderbolaget	
	2019-01-01	2018-07-01
	2019-12-31	2018-12-31
Resultat före skatt	1 892	1 556
Årets skattekostnad	-496	-333
Skatt enligt svensk skattesats (21,4%)	-405	-343
Skatteeffekt av ändrad skattesats	-	10
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3	-
Ej aktiverat underskottsavdrag	-	-
Övriga justeringar	-88	-
Summa	-496	-333

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat.

NOT 11 LEASING

Koncernen har ett flertal tomträttsavtal. Dessa redovisas från och med 2019-01-01 i och med att IFRS 16 träder i kraft. Samtliga tomträttsavtal betraktas som eviga och ingen avskrivning sker.

Nyttjanderättstillgångar

Koncernen	Tomträttsavtal
Redovisat värde	
IB 2019-01-01	5 860
UB 2019-12-31	5 878

Långfristig leasingkulld

Koncernen	
Redovisat värde	
UB 2019-12-31	5 878

Kassaflödesanalys

Koncernen	2019
Tomträttsavgäld	-300
Summa	-300

Förfallostruktur, leasingkulld

2019-12-31	Totalt	< 1 mån.	1–3 mån.	3–12 mån.	1–5 år	> 5 år
Leasingkulder	5 878	28	85	256	1 364	4 145

NOT 12 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernen äger 142 fastigheter, vilka redovisas till verkligt värde. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheten värderas per balansdagen av en extern och oberoende värderare. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2019 baseras på marknadsvärdering utförd av det oberoende och välrenommerade värderingsinstitutet Newsec.

	Koncernen	
	2019-01-01	2018-07-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående värde	816 478	767 879
Förvärv	51 948	45 314
Orealiserade värdeförändringar	7 034	1 995
Ny-, till- och ombyggnation	1 424	1 276
Avyttring	-2 070	-
Övrigt	-	14
Summa	874 813	816 478

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den bedömda marknadshyra som gäller idag. Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen på 1-2 % beroende på år. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger.

Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

	2019-12-31	2018-12-31
Långsiktig inflation, %	2,0	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,7	7,6
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	5,8	5,8
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,0	5,0

Känslighetsanalys	Antagande	Snitt (TEUR)
Värderingsparametrar		
Hyresintäkter	+/- 10 %	102 480 / -75 210
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-23 077 / 53 655
Långsiktig vakansgrad	+/-2 %	-5 069 / 32 339

NOT 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Momsfordran	2 211	1 578
Övrigt	1 173	474
Summa	3 384	2 052

	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Momsfordran	64	28
Övrigt	84	-
Summa	148	28

NOT 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	1 931	880
Summa	1 931	880

	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	-	561
Förutbetalda kostnader	81	46
Summa	81	607

NOT 15 LIKVIDA MEDEL

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Kassa och bank	24 746	25 542
Summa	24 746	25 542

	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Kassa och bank	9 709	6 795
Summa	9 709	6 795

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

NOT 16 EGET KAPITAL

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 31 100 000 stycken med ett kvotvärde av 0,01 EUR per aktie.

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	2019-01-01	2018-07-01
	2019-12-31	2018-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, TEUR	30 279	13 366
Genomsnittligt antal aktier, tusental	31 100	31 100
Resultat per aktie, EUR*	1,0	0,4

*Innan och efter utspädning.

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

NOT 17 UPPLÅNING

	Koncernen	
	2018-12-31	2018-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	538 028	488 912
Uppläggningsavgift	- 2 816	-2 780
Summa	535 212	486 132

	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	135 000	135 000
Uppläggningsavgift	- 964	-1 644
Summa	134 036	133 356

För ytterligare information avseende finansiell riskhantering och finansiella instrument, se sidorna 25-29.

NOT 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Momsskuld	3 959	3 469
Avräkning investerare	13 373	12 440
Övrigt	30	4
Summa	17 362	15 913

	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning investerare	13 373	12 440
Övrigt	20	4
Summa	13 393	12 444

NOT 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror	225	377
Upplupen ränta	2 960	2 649
Övrigt	1 972	1 493
Summa	5 157	4 519

	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen ränta	538	549
Övrigt	303	165
Summa	841	714

NOT 20 ANDELAR I DOTTERBOLAG

	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Förvärv av dotterbolag	12	6
Aktieägartillskott	128 532	128 444
Utgående anskaffningsvärde	128 544	128 450

Cibus Finland Real Estate AB, Cibus Finland OY samt Cibus Sweden Real Estate AB är direktägda av Cibus Nordic Real Estate AB (publ), se nedan. Övriga koncernbolag ägs av Cibus Finland Real Estate AB direkt eller indirekt av dess dotterbolag. Dessa dotterbolag redovisas ej i moderbolagets årsredovisning då inget av dotterbolagen är av väsentlig storlek. Information om dotterbolagen framgår emellertid av respektive dotterbolags årsredovisning. Angiven kapitalandel inkluderar även andra koncernbolags andelar. Totalt finns i koncernen 146 aktiebolag varav 19 av bolagen är delägda dotterbolag.

Dotterbolag	Kapital-Rösträttsandel, %	Rösträttsandel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Cibus Finland Real Estate AB	100	100	128 486	3 578
Cibus Finland Oy	100	100	53	50
Cibus Sweden Real Estate AB	100	100	5	5
Summa	100	100	128 544	3 633

Dotterbolag	Org. Nr	Säte
Cibus Finland Real Estate AB	559121-3284	Stockholm
Cibus Finland Oy	3003070-2	Helsingfors
Cibus Sweden Real Estate AB	559229-6643	Stockholm

NOT 21 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Kontopant för likvida medel	5	5
Fastighetsinteckningar	619 991	557 369
Summa	619 996	557 374
Eventual-förpliktelser	Inga	Inga

	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Kontopant för likvida medel	5	5
Fastighetsinteckningar	-	-
Summa	5	5
Eventual-förpliktelser	Inga	Inga

NOT 22 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. Upplysningar om transaktioner mellan koncernen och övriga närstående presenteras nedan.

Inköp av tjänster

	Koncernen	
	2019-01-01 2019-12-31	2018-07-01 2018-12-31
Sirius Asset Management Oy	1 586	848
Summa	1 586	848

Cibus har ingått avtal med Sirius Retail Asset Management avseende förvaltningen av fastighetsportföljen, vars moderbolag Sirius Capital Partners samt övriga innehav av Sirius delägare äger 830 000 aktier i Cibus och vars majoritetsägare är styrelseledamoten Patrick Gylling. Enligt detta avtal ska Sirius förvalta de fastighetsägande dotterbolagen i koncernen genom att driva fastighetsutvecklingsfrågor och hantera tilläggsförvärv samt ha en regelbunden dialog med den tekniska och ekonomiska förvaltaren. Arvodet till Sirius uppgick till 1 586 TEUR under perioden.

NOT 23 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

En extra bolagsstämma har hållits den 23 januari 2020. På stämman beslutades det om att ge styrelsen mandat att besluta om nyemission av aktier, med eller utan företrädesrätt för bolagets aktieägare med högst motsvarande 20% av antalet utestående aktier. Vidare beslutades om utdelning för eventuella nya aktier.

Cibus genomförde den 4 mars en riktad nyemission om 6 220 000 aktier, vilket motsvarade 20% av antalet utestående aktier. Nyemissionen tillförde bolaget 886 MSEK och gjordes för att delfinansiera förvärv i Sverige.

Samma dag publicerades att Cibus har ingått ett bindande avtal angående förvärv av en fastighetsportfölj med 111 matbutiker av Coop. Portföljens värde uppgår till cirka 1 900 MSEK (cirka 180 MEUR) vilket motsvarar köpeskillingen på kontant- och skuldfri basis. Den uthyrbara ytan uppgår till cirka 118 000 kvadratmeter och driftsnettot uppgår till 10,6 miljoner EUR per år. I samband med förvärvet har Cibus tecknat tio-åriga triple net avtal med Coop. Förvärvet är strategiskt viktigt och det första förvärvet i Sverige för Cibus.

NOT 24 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen för Cibus Nordic har idag inget fullständigt beslut gällande utdelning för räkenskapsåret 2019 att rekommendera till årsstämman. Styrelsen avser dock att följa Cibus utdelningspolicy och rekommendera att utdelningen höjs med drygt 5% till totalt 0,89 EUR per aktie för räkenskapsåret 2019, att betalas ut under en tolv månadersperiod efter årsstämman. Fullständigt beslut om rekommendation kommer att publiceras innan kallelse till årsstämman.

STYRELSENS INTYGANDE

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

Årsredovisningen för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) godkändes av styrelsen den 18 mars 2020

Stockholm den 18 mars 2020
Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Organisationsnummer 559135-0599

PATRICK GYLLING

Styrelseordförande

ELISABETH NORMAN

Styrelseledamot

JOHANNA SKOGESTIG

Styrelseledamot

JONAS AHLBLAD

Styrelseledamot

SVERKER KÄLLGÅRDEN

VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 18 mars 2020, KPMG AB

MATTIAS JOHANSSON

Denna årsredovisning har offentliggjorts på svenska och engelska. Vid en eventuell avvikelse mellan språkversionerna ska den svenskspråkiga versionen ha företräde.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-05-15	Delårsrapport Q1	Bolagets Certified Adviser är FNCA Sweden AB
2020-08-20	Delårsrapport Q2	info@fnca.se
2020-11-12	Delårsrapport Q3	08-528 00 399
2021-02-25	Bokslutskommuniké	

2020-04-24	Årsstämma	
-------------------	-----------	--

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Sverker Källgård, VD

sverker.kallgarden@cibusnordic.com
+46 761 444 888

Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Kungsgatan 56
SE-111 22 Stockholm, Sweden

Pia-Lena Olofsson, CFO & Head of IR

pia-lena.olofsson@cibusnordic.com
+46 708 580 453

www.cibusnordic.com

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) för år 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 30-33 och hållbarhetsrapporten på sidorna 34. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 37-64 i detta dokument.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 30-33 och hållbarhetsrapporten på sidorna 34. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2018-07-01—2018-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 7 mars 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 12 och redovisningsprinciper på sidan 51 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 874 813 TEUR per den 31 december 2019, vilket utgör 96% av totala tillgångar.

Fastigheternas verkliga värde har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Risken är att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna i syfte att bedöma huruvida det kan finnas omständigheter som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.

Vi har testat ett stickprov av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 12 i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-29. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 30-33 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning 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 revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 34 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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 revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Cibus Nordic Real Estate AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 11 april 2019. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2019.

Stockholm den 18 mars 2020

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER*

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier

Justerat EPRA NAV

Redovisat eget kapital med återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i såna fall där inte avstämningsdagen passerats.

Justerat EPRA NAV/aktie

Redovisat eget kapital med återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i såna fall där inte avstämningsdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis.

Belåningsgrad seniorskuld

Skulder till seniora långgivare dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Belåningsgrad nettoskuld

Skulder till kreditinstitut minskat med likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader inkl hedingkostnader för räntetak

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutning

Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde

Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital

*Vid beräkning av nyckeltal är leasing enligt IFRS 16 inkluderad

