



Cibus
Converting food into yield



Årsredovisning

1 januari 2022 – 31 december 2022

Innehållsförteckning

| | | | |
|--|-----------|--|-----------|
| Inledning | | EPRA | 38 |
| Detta är Cibus Nordic | 3 | EPRA hållbarhetsindikatorer | 38 |
| Året i korthet | 4 | EPRA nyckeltal | 44 |
| Tidslinje | 5 | | |
| Kommentar från VD | 7 | Risk och riskhantering | 45 |
| | | | |
| Strategisk inriktning | 9 | Bolagsstyrning | 47 |
| Affärsidé och mål | 9 | Bolagsstyrningsrapport | 47 |
| | | Lagstadgad hållbarhetsrapport | 55 |
| Cibus som investering | 10 | Styrelse, ledning och revisor | 56 |
| Att investera i Cibus | 10 | | |
| Aktien & aktieägare | 11 | Finansiella rapporter | 58 |
| Utdelning | 13 | Förvaltningsberättelse | 59 |
| Marknadsöversikt | 14 | Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat | 64 |
| Fastighetsmarknaden | 15 | Koncernens rapport över finansiell ställning | 65 |
| | | Koncernens rapport över förändringar i eget kapital | 66 |
| Verksamhet | 16 | Koncernens rapport över kassaflöden | 67 |
| Intjäningsförmåga | 16 | Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat | 68 |
| Hysesgäster och hyresavtalsstruktur | 17 | Moderbolagets balansräkning | 69 |
| Fastighetsbestånd | 18 | Moderbolagets förändring i eget kapital | 70 |
| Geografiskt läge | 20 | Moderbolagets kassaflödesanalys | 71 |
| E-handels inverkan på Cibus affärsmodell | 21 | | |
| | | Redovisningsprinciper och noter | 72 |
| Finansiering | 22 | | |
| | | Revisionsberättelse | 91 |
| Medarbetare och organisation | 23 | | |
| | | Definitioner och avstämning nyckeltal | 95 |
| Hållbarhet | 25 | | |
| | | Fastighetslista | 97 |



Detta är Cibus

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) "Cibus" affärsidé är att förvärva, förädla och förvalta högkvalitativa fastigheter i Norden med välrenommerade livsmedelsbutiker och dagligvarukedjor som ankarhyresgäster för att kunna ge en god utdelning månadsvis till våra aktieägare.

1 851

fastighetsvärde, MEUR

981

uthyrningsbar area, TKVM

0,90

Föreslagen utdelning per aktie, EUR

8,8

Direktavkastning, % (kurs 116,90)

Per den 31 december 2022 ägde Cibus en nordisk fastighetsportfölj om totalt 454 fastigheter varav 271 fastigheter i Finland, 125 fastigheter i Sverige, 36 fastigheter i Danmark och 22 fastigheter i Norge. Total uthyrningsbar area var 980 576 kvm. De största hyresgästerna var Kesko (33 % av driftnettot), Tokmanni (19 %), Coop Sverige (11 %), S-gruppen (8 %), Dagrofa (5 %) och Lidl (4 %). Dessutom var ytterligare 17 % av driftnettot från fastigheter uthyrda till andra aktörer verksamma inom dagligvaruhandeln.

Fastighetsportföljen är spridd till strategiskt bra lägen, främst i södra och sydvästra Finland, södra och mellersta Sverige, Själland i Danmark samt i södra Norge. Fastigheterna ligger till stor del i regioner med god befolkningstillväxt.

Cibus är specialiserat på att äga och förvalta 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 mot den negativa effekten av e-handeln.

Portföljen utgör ett strategiskt distributionsnätverk med utlämningsställen för andra varor handlade online. Egenskaperna ger en högre stabilitet och lägre risk jämfört med andra handelsfastigheter, vilket har visat sig inte minst under Covid-19 pandemin.

Bolaget strävar efter att ge en god månatlig utdelning till sina aktieägare som på sikt ökar över tid. Detta uppnås genom en god lönsamhet i den underliggande fastighetsportföljen tillsammans med tilläggsinvesteringar i nya fastigheter.

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

Styrelsen ämnar föreslå årsstämman 2023 en utdelning om 0,90 EUR (0,99) per aktie fördelat på 12 utbetalningstillfällen. Direktavkastningen blir 8,8% på börskursen den 10 mars 2023 (116,90).

Utdelningen är satt med hänsyn till dagens ränteläge så att det blir för bolaget en hållbar nivå över tid. Målsättningen är att framöver kunna öka utdelningen från den justerade nivån.

Året i korthet

Helår 2022

Hyresintäkterna uppgick till 106 722 TEUR (81 058) och ökade främst genom förvärv, men även av att hyresintäkterna ökar med index.

Driftnettot uppgick till 99 607 TEUR (76 326), vilket resulterade i en överskottsgrad på 93,3 % (94,2). Då många av våra hyresavtal är triple-net avtal där hyresgästerna står för merparten av fastighetskostnaderna 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 driftnettot förblir stabilt.

Förvaltningsresultatet uppgick till 55 182 TEUR (47 741). Förvaltningsresultatet exklusive kostnader av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 60 494 TEUR.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 79 990 TEUR (51 370) vilket motsvarar 1,66 EUR (1,25) per aktie.

Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 1 850 911 TEUR (1 499 626). Ökningen berodde till största delen på förvärv. Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 28 143 TEUR (10 644).

Refinansiering av banklån har gjorts under året så att första banklånet förfaller först under 2025. Av utestående obligationer återstår 61,8 MEUR att refinansiera i september 2023. Nästkommande obligation om 50 MEUR att förfalla är i december 2024.

Utdelning enligt stämmobeslut var 0,99 EUR (0,94) per aktie fördelat på tolv månatliga utdelningar.

Styrelsen ämnar föreslå årsstämman 2023 en utdelning om 0,90 EUR (0,99) per aktie fördelat på 12 utbetalningstillfällen. Utdelningen är satt med hänsyn till dagens ränteläge så att det blir för bolaget en hållbar nivå över tid. Målsättningen är att framöver kunna öka utdelningen från den justerade nivån.

Cibus investeringar för 2022 uppgick till 342 MEUR. Cibus har som mål att öka fastighetsportföljen till 2,5-3 miljarder EUR. På grund av det nya marknadsläget har vi valt att skjuta fram tidpunkten för att nå målet till dess att marknaderna är mer stabila.



Tidslinje

2022

17 FEBRUARI

Den 17 februari pressmeddelades kommunikén från den extra bolagsstämman som hölls samma dag. Styrelsen erhöll mandat att fram till nästa årsstämma 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 10 procent av antalet utestående aktier i bolaget vid tidpunkten för extra bolagsstämman, det vill säga maximalt 4 400 000 aktier kan komma att emitteras.

22 MARS

Den 22 mars meddelades att Cibus emitterat seniora icke säkerställda gröna obligationer om 50 MEUR under sitt MTN-program. Obligationerna har en löptid om 2,75 år och löper med en ränta om 3 månaders EURIBOR + 400 baspunkter.

24 MARS

Den 24 mars meddelades att Cibus har genomfört en riktad nyemission om 4 400 000 nya aktier och härigenom tillförts cirka 955 MSEK.

Samma dag meddelades att Cibus ingått bindande avtal angående förvärv av en fastighetsportfölj i Danmark med 34 dagligvaru- och handelsfastigheter.

31 MARS

Den 31 mars meddelades att det totala antalet aktier och röster i Cibus har under mars 2022 ökat som ett resultat av den riktade nyemissionen. Antalet aktier och röster i Cibus uppgår därmed till 48 400 000 och aktiekapitalet i Cibus uppgår till 484 000 EUR.

6 APRIL

Den 6 april meddelades att Cibus tillträtt ett tidigare aviserat förvärv av en fastighetsportfölj bestående av 34 fastigheter med matvarubutiker i Danmark med ett fastighetsvärde om cirka 2 080 MDKK (cirka 280 MEUR). Förvärvet är Cibus första förvärv i Danmark.

11 APRIL

Den 11 april meddelades att Cibus styrelse återkallar förslag om införande av nytt aktieslag och kallar till extra bolagsstämma den 5 maj med förslag om att öka total utdelning per aktie till 0,99 EUR.

20 APRIL

På årsstämman den 20 april 2022 valdes Nils Styf till ny styrelseledamot. Patrick Gylling, Elisabeth Norman, Victoria Skoglund och Stefan Gattberg omvaldes till styrelseledamöter med Patrick Gylling som styrelsens ordförande.

28 APRIL

Den 28 april meddelades att Cibus köpt och tillträtt en livsmedelsfastighet i Finland för 4,3 MEUR. S-gruppen är ankarhyresgäst.

5 MAJ

Den extra bolagsstämman den 5 maj 2022 beslutade att höja utdelningen med 0,24 EUR till totalt 0,99 EUR per aktie, fördelat på tolv utbetalningstillfällen.

11 MAJ

Den 11 maj meddelades att Cibus styrelse har beslutat om ett erbjudande om återköp till innehavare av teckningsoptioner inom ramen för program 2019/2022. Erbjudandet är villkorat av att teckningsoptionsinnehavaren återinvesterar del av återköpsvederlaget i aktier i Cibus genom utnyttjande av de teckningsoptioner som behålls.

31 MAJ

Den 31 maj meddelades att utnyttjandet av teckningsoptionerna medförde en ökning av antalet aktier och röster i Cibus med 41 792 och en ökning av aktiekapitalet i Cibus med 417,92 EUR. Antalet aktier och röster i Cibus uppgår därmed till 48 441 792 och aktiekapitalet i Cibus uppgår till 484 417,92 EUR per den 31 maj 2022.

Samma dag meddelades att Iiris Eestilä utsetts till ny CIO Finland och börjar den 13 juni 2022. Denna rekrytering är en konsekvens av den tidigare utnämningen av tidigare CIO Finland Lauri Tiensuu till ansvarig för Affärsutveckling inom Cibus.

30 JUNI

Den 30 juni meddelades att Cibus tillträtt ett förvärv av en portfölj innehållande fyra fastigheter i mellersta Norge för 12 MEUR. Fastigheterna är fullt uthyrda med Kiwi och REMA 1000 som ankarhyresgäster på långa hyresavtal.

13 JULI

Den 13 juli meddelades att Cibus uppdaterat sitt MTN-program och offentliggjort ett uppdaterat grundprospekt.

22 AUGUSTI

Den 22 augusti meddelades att Cibus övervägde att emittera seniora icke säkerställda gröna obligationer och lanserar ett återköpserbjudande.

25 AUGUSTI

Den 25 augusti meddelades att Cibus förlängt återköps-erbjudandet avseende utestående SEK-obligationer.

26 AUGUSTI

Den 26 augusti emitterade Cibus gröna obligationer om 700 MSEK samt förtidsinlöste bolagets obligationslån 2020/2023 med ISIN SE0014453130.

Tidslinje

29 AUGUSTI

Den 29 augusti offentliggjorde Cibus resultatet från återköpserbjudandet avseende bolagets obligationslån 2020/2023 med ISIN SE0014453130. Totalt accepterade återköp av obligationer för motsvarande ett totalt nominellt belopp om 518,75 MSEK.

12 SEPTEMBER

Den 12 september meddelades att Cibus köpt och tillträtt en livsmedelsbutik i Danmark för 2,3 MEUR.

30 SEPTEMBER

Den 30 september meddelades att Cibus undertecknat och tillträtt ett förvärv av två livsmedelsfastigheter i Nordnorge för 7,9 MEUR.

Den 30 september meddelades även att Cibus tillträtt att tidigare kommunicerat förvärv av en nybyggd livsmedelsfastighet i Sverige för 10,7 MEUR.

7 OKTOBER

Den 7 oktober meddelades att Cibus köpt och tillträtt en livsmedelsbutik i Danmark för 2,9 MEUR.

10 OKTOBER

Den 10 oktober meddelades att valberedningen inför nästa årsstämma var utsedd. Valberedningen utsågs baserat på de största aktieägarnas rösträtt sista handelsdagen i augusti 2022.

13 OKTOBER

Den 13 oktober meddelades att Cibus förvärvat och tillträtt en livsmedelsbutik i Finland för 3,8 MEUR.

21 NOVEMBER

Den 21 november meddelades att Cibus övervägde att emittera seniora icke säkerställda obligationer och att lansera ett återköpserbjudande av bolagets utestående EUR-obligationer med ISIN SE0014479366.

22 NOVEMBER

Den 22 november meddelades att Cibus emitterat seniora icke säkerställda obligationer om 70 MEUR under sitt MTN-program.

23 NOVEMBER

Den 23 november offentliggjordes resultatet från återköpserbjudandet avseende bolagets obligationslån 2020/2023 med ISIN SE0014479366. Bolaget har mottagit prioriterade återköp om ett totalt belopp om 46,9 MEUR. Återköpsinstruktioner som inte ingick i prioriterade återköp accepterades ej.

Ännu ett händelserikt och framgångsrikt år för Cibus

Kommentar från vd



—

”Ett bra år för Cibus trots oro och krig i Europa. Livsmedelsbutiken behövs alltid, kanske ännu mer i oroliga tider då vi tenderar att äta mer hemma och tänka på våra utgifter.”

— Sverker Källgården, VD

Ett bra år för Cibus trots oro och krig i Europa

Det är glädjande att kunna rapportera ännu ett bra år för Cibus trots oroliga tider. För helåret 2022 ökar vi driftnettot med 31 % jämfört med 2021 och fastighetsportföljen växte med över 23 %. Cibus har växt med förvärv, bland annat genom vårt intåg på den danska marknaden under första kvartalet då vi köpte en portfölj om 34 fastigheter för 280 MEUR. Vi har nu uppnått ett av våra delmål, att vara närvarande i de fyra största nordiska länderna. Vi diversifierar vår portfölj, och därmed vår risk, genom att finnas på fler marknader och kan växa genom förvärv på den marknad som för ögonblicket ger bäst avkastning för våra aktieägare.

De nordiska marknaderna skiljer sig en del gällande hyreslagstiftning men likheterna är desto fler. Varje marknad har starka inhemska livsmedelsaktörer med internationella inslag, främst inom lågprissegmentet. Samtliga aktörer är lönsamma och skapar trygga kassaflöden i vårt bestånd. Den genomsnittligt kvarvarande hyrestiden är fortsatt stabil runt 5 år och den ekonomiska vakansgraden var vid årsskiftet ca 5 % vilket skapar ytterligare trygghet i portföljen.

Vår strategi att äga och förvalta fastigheter inom dagligvaruhandeln har under pandemin, och nu under krigstider i Europa, påvisat sin konjunkturokänslighet då våra hyresgäster har slagit omsättningsrekord under dessa oroliga tider.

Oro i världsekonomin

Andra halvåret 2022 var klart oroligare än det första i och med att Rysslands anfallskrig i Ukraina skapade oro i hela världsekonomin med stigande räntor och ökande inflation som följd. Att räntorna stiger med 300 bps på ett halvår är extraordinärt och påverkar självfallet Cibus verksamhet. Vi lever nu i en helt annan räntemiljö vilken vi får anpassa oss till. 99 % av våra hyror är kopplade till KPI-utvecklingen vilket ger ett inflationsskydd i våra hyresavtal.

Under andra halvåret har vi fokuserat på skuldsättningen och framför allt på att refinansiering av banklån och obligationer som förföll under året samt 2023. Vi har lyckats refinansiera alla våra banklån med i princip oförändrade marginaler, men styrräntnivåerna har påverkat oss. I dagsläget har vi dock räntesäkat alla våra seniora lån med derivat, swappar eller med fastränta, så fortsatta höjningar av styrräntan kommer framgent att påverka oss mindre.

Styrelsens förslag till utdelning är en justering till en nivå som i dagens ränteläge är långsiktigt hållbar. Utdelningen fortsätter vara en central del av erbjudandet till våra aktieägare. Den betalas ut månatligt och målsättningen är att framöver kunna öka utdelningen från denna nivå.

Genom att göra denna justering redan nu och inte då räntesäkringarna löper ut vill vi tydliggöra den långsiktiga utdelningsförmågan. Dessutom ges bolaget möjligheten att kunna ta tillvara på flera värde- och kassaflödeshöjande investeringar som identifierats i portföljen. Cibus ser vidare att de kommande två åren kommer att vara tuffa för många fastighetsägare. Detta kan ge upphov till intressanta affärsmöjligheter. Med den nya utdelningsnivån är Cibus väl rustat för att kunna utnyttja dem.

Mot ett mer hållbart samhälle

Cibus har som målsättning att vara CO2-neutrala år 2030. Vi har en handlingsplan som vi jobbar efter vilken inkluderar energieffektivisering av våra fastigheter och även att kunna erbjuda våra hyresgäster hållbar el genom solceller på taken till våra fastigheter. Det senaste årets skenande elpriser har ökat intresset från våra hyresgäster att köpa hållbar el från oss vilket vi välkomnar. Vi har under december 2022 driftsatt vår första större solcellsanläggning i Charlottenberg där våra hyresgäster nu har ett mindre klimatavtryck tack vare den el vi själva producerar.

Trygghet i affärsmodell och framtidstro

Jag känner stor trygghet i vår affärsmodell att äga och förvalta fastigheter inom dagligvaruhandeln på grund av dess stabilitet och okänslighet mot konjunkturläge. Livsmedelsbutiken behövs alltid, kanske ännu mer i oroliga tider då vi tenderar att äta mer hemma och tänka på våra utgifter.

Vi kommer fortsätta se över och strukturera vår finansiering på ett långsiktigt hållbart sätt. Vi kommer även blicka framåt och fortsätta växa Cibus som bolag och som aktie. Vårt uppdrag och målsättning är att göra Cibusaktien så attraktiv som möjligt att äga och det är med stolthet jag konstaterar att vi idag är över 43 000 aktieägare.

Med förhoppningen om att kriget i Ukraina tar slut under 2023 och att alla människor som drabbats så fruktansvärt hårt av detta kan börja leva ett någorlunda normalt liv igen tackar jag för förtroendet och blickar med tillförsikt in i framtiden.

Stockholm den 17 mars 2023

Sverker Källgården

Affärsidé och mål

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

Affärsidé

Cibus affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom förvärv, förädling och förvaltning 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 månadsvis. 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 samt att räntesäkra våra skulder för att hålla snittrantan på en förutsägbar och hållbar nivå.

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 då de agerar som ett distributionsnät för andra varor handlade online

Mål

Cibus har två finansiella mål. Dessa är följande:

- **Att öka utdelningen till aktieägarna över tid.**
- **Att nettoskuldsättningen skall ligga mellan 55 - 65 %. Nettoskuldsättningen kommer dock att revideras neråt framgent för att nå kriterierna för Investment Grade i kredit rating.**

År 2023 justeras utdelningen till en nivå som i dagens ränteläge är långsiktigt hållbar. Denna nivå är satt för att tydliggöra den långsiktiga utdelningsförmågan samt för att återspegla bolagets starka kassaflöde och för att ge aktieägarna en hög och förutsägbara direktavkastning.

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

Hållbarhet

Cibus har ett helhetsperspektiv på hållbarhet. Företaget arbetar för en friskare miljö och social utveckling, samt motarbetar sociala missförhållanden och korruption. Detta resulterar i ett bättre samhälle och gynnar ekonomisk tillväxt. Vid fastighetsaffärer, fastighetsförvaltning samt i övrigt agerande ingår alltid överväganden kring effekten på ett hållbart samhälle i beslutsunderlaget. Hållbarhetsarbetet sker inom tre huvudsakliga områden vilka också utgör viktiga åtaganden för Cibus.

3 långsiktiga åtaganden

Vara en hållbar

samarbetspartner

genom att ha ett högt engagemang för hyresgästerna, erbjuda innovativa upplägg samt ha god ordning i affärerna.

Agera för

klimatet

genom att underlätta för hyresgäster att minska sina och slutkonsumenternas klimatavtryck, samt nå klimatneutralitet till år 2030.

Skapa tillgängliga

marknadsplatser

genom att tillhandahålla marknadsplatser i både tätorter och på mindre orter som ger slutkonsumenterna levande och trygga närsamhällen, säker service, dagligvaror och e-handelsleveranser.

Läs mer på sid 25 HÅLLBARHET

Att investera i Cibus

Cibus investerar och förvaltar livsmedelsbutiker och dagligvaruhandel i Norden. Det långsiktiga målet är att skapa en god avkastning månadsvis 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:

- Livsmedels- och dagligvarubranschen är stabil och förutsägbar, vilket vi har sett även under Covid-19 pandemin
- 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
- Under Covid-19 pandemin ökade e-handeln på livsmedel. Största delen av ökningen var så kallad click-and-collect där man handlar på nätet men hämtar ut varorna i butik. Under 2022 har andelen e-handel av livsmedel minskat igen till cirka 4 % av handeln.
- Portföljens stabila kassaflöde som möjliggör den höga månadsvisa utdelningen.
- Viktad genomsnittlig kvarvarande hyreslängd (WAULT) på 5,0 år
- Marknadsledande hyresgäster inom dagligvaruhandeln såsom Kesko, S-gruppen, Coop, Tokmanni och Lidl som är ankarhyresgäster i cirka 97 % av portföljens fastigheter
- 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 2,0 % av portföljens driftnetto
- Strikt kostnadskontroll tack vare den höga kostnadstäckningen från hyresgästerna

Aktien & Aktieägare

Börsvärde

7 miljarder SEK

Marknad

Nasdaq Stockholm MidCap

Antal aktieägare

43 000

Antal stamaktier

48 441 792

Balansdagens kurs

143,40 SEK

ISIN

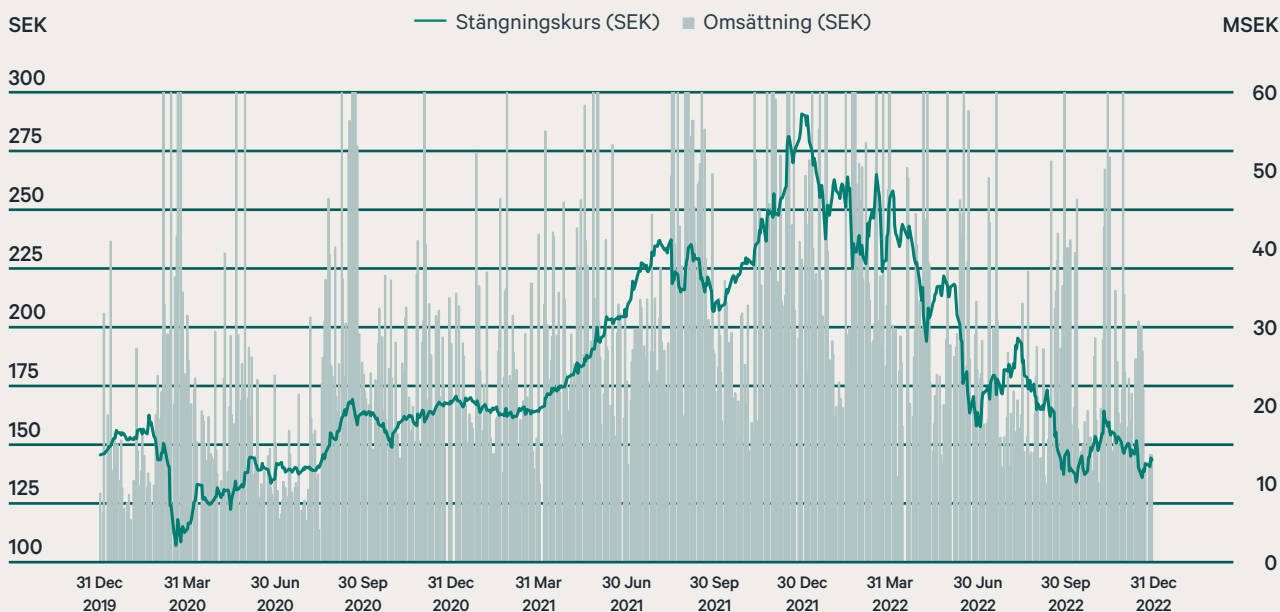
SE0010832204

Cibus är noterat

Cibus är noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Aktien har ISIN SE0010832204.

Aktiekursens utveckling

Börsoron och turbulensen som har varit efter kriget i Ukraina bröt ut samt inflations- och ränteökningar har påverkat Cibus aktiekurs. Slutkurs på Cibus aktie per den 31 december 2022 var 143,40 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på cirka 7 miljarder SEK. Den genomsnittliga totala omsättningen under Q4 2022 uppgick till cirka 45 MSEK per dag.



Cibus aktieägare

Cibus är sedan 1 juni 2021 noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Cibusaktien har ISIN SE0010832204. Bolaget har drygt 43 000 aktieägare per den 31 december 2022. De 15 största aktieägarna innehar ca 43 % av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 31 december 2022 uppgick till 10 % eller mer av Cibus röster.

Aktieägare per den 31 december 2022

| Namn | Antal aktier | Andel, % |
|------------------------------------|-------------------|-------------|
| Fjärde AP-fonden | 3 130 898 | 6,5 |
| AB Sagax | 2 776 973 | 5,7 |
| Länsförsäkringar Fonder | 2 234 014 | 4,6 |
| Vanguard | 1 927 705 | 4,0 |
| Marjan Dragicevic | 1 620 000 | 3,3 |
| BlackRock | 1 509 761 | 3,1 |
| Dragfast AB | 1 400 000 | 2,9 |
| Avanza Pension | 1 352 085 | 2,8 |
| Sensor Fonder | 1 096 000 | 2,3 |
| Columbia Threadneedle | 903 372 | 1,9 |
| Nordnet Pensionsförsäkring | 764 623 | 1,6 |
| ACTIAM | 561 315 | 1,2 |
| Tredje AP-fonden | 535 000 | 1,1 |
| Handelsbanken Fonder | 503 070 | 1,0 |
| Patrick Gylling | 500 000 | 1,0 |
| Summa 15 största aktieägare | 20 814 816 | 43,0 |
| Aktieägare, övriga | 27 626 976 | 57,0 |
| Totalt | 48 441 792 | 100 |

Källa: Modular Finance



Utdelning

Genom att förvärva, förädla och förvalta våra fastigheter inom livsmedels- och dagligvaruhandeln ger vi en god utdelning till våra aktieägare månadsvis.

Utdelningspolicy

Bolaget gör månadsvisa utdelningar och utdelningen skall öka över tid. År 2023 justeras utdelningen till en nivå som i dagens ränteläge är långsiktigt hållbar. Denna nivå är satt för att tydliggöra den långsiktiga utdelningsförmågan samt för att återspegla bolagets starka kassaflöde och för att ge aktieägarna en hög och förutsägbara direktavkastning.

Styrelsens rekommendation till årsstämman gällande utdelning

Styrelsen ämnar föreslå årsstämman 2023 en utdelning om 0,90 EUR (0,99) per aktie fördelat på 12 utbetalningstillfällen.

8,8 % DIREKTAVKASTNING VID FÖRSLAGEN UTDELNING

(Baserat på en aktiekurs 116,90 SEK)



Marknadsöversikt

Ekonomi i Norden har haft ett utmanade år med stor påverkan från Rysslands anfallskrig mot Ukraina

Finland

Rysslands invasion av Ukraina har skapat en europeisk energikris, ökad inflation och ökade räntekostnader som har försvagat den europeiska ekonomin med en stor osäkerhet på kapital- och finansmarknaden. Detta krig hämmar tillväxten i Europa och inte minst påverkas Finland med lägre BNP-tillväxt i Finland som är starkt beroende av export av varor och tjänster till europeiska länder. Den finska BNP-tillväxten för 2022 uppgick till 1,9 % enligt Finlands Bank och för 2023 är prognosen att den finska ekonomin går in i en måttlig recession och att finska BNP väntas sjunka med 0,5 % för 2023. Emellertid förutspås lågkonjunkturen i Finland bli kortvarig och att BNP-tillväxten förutspås bli positivt igen 2024 och 2025.

Den höga inflationstakten har tvingat Europeiska Centralbanken att höja styrräntan vilket urholkar konsumenternas köpkraft. Under 2022 accelererade inflationen mot slutet av året, särskilt på grund av stigande priser på energi och råvaror samt störningar i leveranskedjan. Inflationen för 2022 toppade i slutet av året och uppgick till 9,1 % i december. I början av 2023 har inflationen i Finland avtagit och inflationen i januari 2023 var 8,4 %. Följt av lättnade flaskhalsar i försörjningskedjan, stramare penningpolitik och försvagad privat konsumtion, förutspår Finlands Bank att inflationen kommer att minska till 5 % 2023.

I slutet av 2022 uppgick arbetslösheten i Finland till 6,9 % och den förväntas öka något under 2023, men bara tillfälligt. Trots den ekonomiska nedgången bedöms sysselsättningsgraden förbli hög eftersom lågkonjunkturen förutspås förbli kortvarig. Många av de finska industrierna står inför strukturell brist på arbetskraft vilket tyder på en fortsatt stark efterfrågan på arbetskraft.

Sverige

Den svenska ekonomin har under 2022 på samma sätt som i andra länder präglats av dramatiska händelser. De negativa konsekvenserna av pandemin och Rysslands invasion av Ukraina har påverkat året, särskilt de som är relaterade till tillgång till varor. Inflationen fortsatte att stiga till en ny topp i december på 10,2 % och har ökat med 6,3 procentenheter totalt under året. Inflationen tillsammans med stigande räntor har fått svensk ekonomi att svalna och hushållen håller tillbaka sin konsumtion. Trots detta har BNP-tillväxten och arbetsmarknaden varit starkare än väntat i Riksbankens prognos senast i februari 2023. Inflationen var också högre än väntat, till stor del beroende på vinterpriserna på el.

Den höga inflationen har fått Riksbanken att höja styrräntan flera gånger under hösten och vintern. Den senaste höjningen var på det penningpolitiska mötet den 8 februari 2023 då Riksbanken höjde reporäntan med 0,50 punkter till 3,0 %. Inflationen har försvagats i flera länder till följd av centralbankernas räntehöjningar. BNP för helåret 2022 ökade med 2,4 % jämfört med helåret 2021 för att sedan prognostiseras sjunka med -1,2 % 2023.

Norden - BNP-tillväxt

| Procentuell årlig förändring | 2020 | 2021 | 2022E | 2023E | 2024E |
|------------------------------|------|------|-------|-------|-------|
| Finland | -3,3 | 3,0 | 2,0 | -0,3 | 1,4 |
| Sverige | -2,6 | 5,1 | 2,9 | -1,2 | 1,1 |
| Norge | -1,3 | 3,9 | 3,1 | 0,6 | 2,0 |
| Danmark | -4,0 | 4,9 | 3,0 | 0,0 | 2,5 |

Källa: SEB (januari 2023)

Norge

Norsk ekonomi hade under 2022 ett fortsatt stark tillväxt år med en stark BNP-tillväxt samt en fortsatt ökad privat konsumtion, detta trots hög inflation och kraftigt stigande marknadsräntor. Det finns dock tydliga tecken på att tillväxttakten nu avtar och att Norge, som många övriga nordiska länder, står inför en kommande lågkonjunktur med minskad konsumtion, fallande bostadspriser och en längre investeringsvilja bland företag.

BNP-tillväxten för 2022 summerades till 3,5 %, men för 2023 spås en moderat BNP-tillväxt på 0,6 % och 2 % för 2024. Inflationstakten under 2022 summerades till 5,8 % vilket primärt har drivits upp av höga mat-, energi- och drivmedelspriser. Norges Banks prognos för KPI 2023 landar på 3,8 % vilket är fortsatt över det långsiktiga inflationsmålet om 2 %.

Efter tre på varandra följande räntehöjningar med 50 baspunkter under 2022 sänkte Norges Bank takten i åtstramningen i november 2022. På räntemötet i januari 2023 lät Norges Bank styrräntan vara oförändrad på 2,75 %. Tidpunkten för och omfattningen av den förväntade nedgången i ekonomin är fortsatt väldigt osäker och kommer att vara avgörande för utsikterna för räntan på kort sikt. Prognosen från Norges Bank är att styrräntan troligen kommer höjas med ytterligare 25–50 baspunkter till 3,00–3,25 % under våren/sommaren 2023.

Danmark

Efter en mångårig stark tillväxt förväntas Danmarks ekonomin att bromsa in under 2023. Liksom i andra nordiska länder, påverkas ekonomin av sjunkande köpkraft, stigande räntor och en ökande arbetslöshet. Medan BNP-tillväxten i 2021 och 2022 var 4,9 % respektive 3,0 %, ligger prognoser för 2023 på -0,5 % och 2024 på 1,0 %.

Under 2022 var inflationen i Danmark 7,7 %, den högsta sen 1948. En av de främsta drivkrafter var priset på mat, som steg 12 %. Enligt ekonomister kommer inflationen under 2023 sannoligen sjunka till fem procent, och under 2024 till 2-procentsnivån. Centralbanken har i sin räntepolicy följt ECB och under 2022 höjde styrräntan fyra gånger, och prognosen är att räntan kommer att höjas till 3,0 % mitten av 2023.

Den danska ekonomin är väl positionerad för avmattning då arbetslösheten är låg och skulden har minskat. Statsekonomin har haft överskott de senaste sex åren, och offentlig bruttoskuld ligger på 30 % av BNP. Även bruttoskuld till disponibel inkomst är på lägsta nivån i 20 år. Dessutom ligger arbetslösheten på ungefär samma nivå som före finanskrisen. Under 2023 kommer den att stiga, men enligt prognoser bara till samma nivå som före pandemin.

Källa: BoF, Newsec, Nordea, SCB, SEB, Norges Bank

Fastighetsmarknaden

En fortsatt hög volym i den nordiska transaktionsmarknaden trots utmanade år

Den nordiska fastighetsmarknaden hade en nedgång till en transaktionsvolym på 48,9 miljarder EUR 2022, vilket är 32 % lägre än 2021 men ändå den näst högsta volymen som någonsin registrerats för ett enskilt år i Norden. Transaktionsvolymen sjönk i tre nordiska länder från 2021 i Sverige (19,2 miljarder EUR), Danmark (11,6 miljarder EUR), Norge (10,4 miljarder EUR) förutom i Finland där den steg något (7,8 miljarder EUR). De största fastighetssegmentet 2022 var bostäder som stod för 26 % av volymen, följt av logistik på 20 %, samhällsfastigheter och kontor med 17 % vardera. Utländska köpare stod för 36 % av den nordiska transaktionsvolymen 2022. Utländska säljare stod för 21 % av volymen, vilket gav ett positivt kapitalinflöde till regionen för sjunde året i rad.

I Sverige var transaktionsvolymen i 2022 cirka 42 % lägre än 2021 och uppgick till cirka 19 miljarder EUR. Året började starkt med höga transaktionsnivåer under de två första kvartalen medan Q3 var klart svagare och markant under det normala. Under fjärde kvartalet återhämtade sig volymerna något och blev till slut i linje med historiska siffror. Samhällsfastigheter har ökat mest som andel av den totala transaktionsvolymen, från 12 % 2021 till 21 % 2022. Detta har främst drivits av avyttringar från börsbolag, men också av ett starkt intresse för segmentet. Under året har även intresset för logistik- och industrisegmentet ökat, från 15 % i 2021 till 21 i 2022. Kontorssegmentet har haft sitt svagaste år det senaste tio åren och står för 13% av den totala transaktionsvolymen. Bostadssegmentet stod för 24 % av den totala transaktionsvolymen, vilket är elva procentenheter lägre än 2021. Utländska investerare stod för cirka 24 % av transaktionsvolymen, medan motsvarande siffra för 2021 var åtta procentenheter lägre.

Den norska fastighetsmarknaden har haft ett turbulent år där det första tertiet indikerade på nya rekordnivåer mätt i genomförda transaktioner. Sedan maj 2022 och resterande del av året var transaktionsintensitet markant mycket lägre en normalt. Under 2022 uppgick transaktionsvolymen till ca 10,4 miljarder EUR som var en signifikant nedgång med 35% jämfört med 2021 då den totala transaktionsvolymen uppgick till 16 miljarder EUR. Totalt genomfördes ca 300 fastighetstransaktioner i Norge under 2022 där kontorssegmentet var störst och representerade ca 40 % av den total transaktionsvolymen.

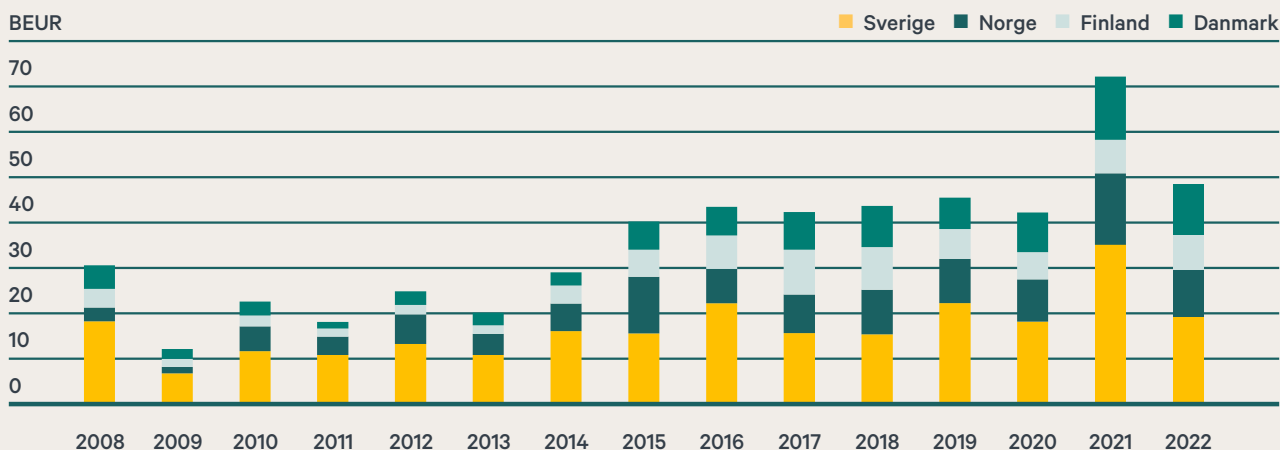
Övriga starka segment var handelsfastigheter och logistikfastigheter som varade stod för 20% av transaktionsvolymen. De största nettoköparna under 2022 var norska fastighetsbolag och norska fastighetsyndikat som stod över 50% av genomförda transaktioner. Noterbara transaktioner under 2022 var när SBB sålde utbildningslokaler till kanadensiska Brookfield i både Sverige och Norge, Aurora Eiendom förvärv av Gulsbogen köpcenter av Steen & Ström samt finska CapMan köp av KPMG-bygget i centrala Oslo från Entra Eiendom.

I Danmark minskade transaktionsvolymen 17 % till 11,6 miljarder EUR, vilket ändå var den andra högsta volymen någonsin. Året började väldigt starkt med ett även högre H1 volym än i föregående år, men efter sommaren har transaktionsmarknaden varit tystare då investerare har varit avvaktande på grund av stigande räntor. Bostäder var överlägset störst segment och representerade 39 % av hela transaktionsvolymen, följt av handelsfastigheter (20 %) och industri- och logistikfastigheter (18 %). Årets största transaktioner var Orange Capital Partners förvärv av en bostadsportfölj från NREP för ca 650 miljoner EUR och Peek & Cloppenburgs förvärv av fyra Magasin-varuhusfastigheter för ca 600 miljoner EUR. Utländska investerare stod för 55 % av transaktionsvolymen, samma nivå som under 2021.

Transaktionsmarknaden i Finland hade en stark start, men förändrades snabbt under andra delen av år 2022 där markant färre transaktioner genomfördes. Den totala transaktionsvolymen i Finland 2022 uppgick till 7,8 miljarder EUR, vilket var cirka 2 % högre än 2021. Året började med en rekordstor transaktionsvolym för första halvåret och under första halvåret gjordes transaktioner för 4,5 miljarder EUR med flera stora transaktioner på över 100 miljoner EUR. På grund av stigande räntor och de osäkra ekonomiska utsikterna, så avtog transaktionsaktiviteten avsevärt under andra halvåret. I Finland var bostäder det största segmentet med en andel på 29 % av transaktionsvolymen, följt av samhällsfastigheter som stod för 25 %. Affärs- och kontorsfastigheter stod för 17 % respektive 15 % av transaktionsvolymen. Inflödet av utländskt kapital till Finland var fortsatt starkt, särskilt under första halvåret och 55 % av transaktionsvolymen 2022 utfördes av utländska investerare.

Källa: CBRE, Colliers, KTI, Newsec

Transaktionsvolymen



Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras härmed baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 1 januari 2023 för de kommande tolv månaderna.

I rådande marknads läge med ökande räntor är intjäningsförmågan en ögonblicksbild vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, finansieringskostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan är ingen prognos och innehåller inga estimat för den kommande perioden vad gäller utveckling av hyror, uthyrningsgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga

| Belopp i tusental euro (TEUR) | 31 dec 2021 | 31 mar* 2022 | 30 juni 2022 | 30 sep 2022 | 1 jan 2023 | Förändring (1 jan'23-dec'21) |
|--|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------------------|
| Hysesintäkter | 91 400 | 108 700 | 110 000 | 111 300 | 118 500 | |
| Fastighetskostnader | -5 600 | -6 500 | -6 800 | -7 000 | -7 800 | |
| Driftnetto | 85 800 | 102 200 | 103 200 | 104 300 | 110 700 | |
| Centrala förvaltning | -5 850 | -7 050 | -7 100 | -7 250 | -8 250 | |
| Finansiella kostnader netto** | -23 790 | -29 000 | -29 900 | -33 700 | -44 300 | |
| Förvaltningsresultat | 56 160 | 66 150 | 66 200 | 63 350 | 58 150 | |
| Kostnader hybridobligation | -1 275 | -1 275 | -1 360 | -1 660 | -2 060 | |
| Förvaltningsresultat plus kostnader hybridobligation | 54 885 | 64 875 | 64 840 | 61 690 | 56 090 | |
| Förvaltningsresultat per aktie plus kostnader hybridobligation EUR*** | 1,25 | 1,34 | 1,34 | 1,27 | 1,16 | -7 % |

*Innehåller alla transaktioner som har tillträtts t o m mars 2022 plus förvärvet av 34 fastigheter i Danmark som tillträdde 6 april.

**Tomträttsavgäld ingår i enlighet med IFRS16 bland finansiella kostnader. I finansiella kostnader ingår även förutbetalda uppläggningsavgifter som inte påverkar kassaflödet framöver.

***Nyemission har genomförts med 4 400 000 aktier i mars 2022 samt 41 792 aktier genom utnyttjande av teckningsoptioner i maj 2022. Totalt antal aktier är därefter 48 441 792 aktier.

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

- Hysesintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal på årsbasis (inklusive eventuella hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 1 januari 2023.
- Fastighetskostnader är hyresvärdens nettokostnader efter skötselhyra och andra tillägg som hyresgästerna betalar för att täcka drift- och underhållskostnader. De är 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. Kostnader av engångskaraktär är inte medtagna.
- Vid omräkning av den svenska verksamheten har växelkursen 10,20 SEK/EUR använts fram till och med 30 juni 2022 och sedan 30 september 2022 växelkursen 11,00 SEK/EUR. För den norska verksamheten har 10,00 NOK/EUR använts fram till och med 30 juni 2022 och sedan 30 september 2022 växelkursen 10,40 NOK/EUR. För den danska verksamheten har växelkursen 7,44 DKK/EUR använts för intjäningsförmågan.

Driftnetto i jämförbart bestånd

| | Jämfört med 31 december 2021 | | Jämfört med 1 januari 2022 | |
|---|------------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
| | TEUR | % förändring | TEUR | % förändring |
| Driftnetto i jämförbart bestånd | | | | |
| Driftnetto december 2021 | 85 800 | | 87 100 | |
| Effekt av förändringar i fastighetskostnader | -1 107 | -1,3 % | -1 107 | -1,3 % |
| Effekt av förändringar i beläggning | -1 752 | -2,0 % | -1 818 | -2,1 % |
| Effekt av indexuppräknings och andra hyreshöjningar | 8 583 | +10,0 % | 7 367 | +8,5 % |
| Jämförbart bestånd 1.1.2023* | 91 524 | +6,7 % | 91 542 | +5,1 % |
| Valutaeffekt | -1 011 | -1,2 % | -1 029 | -1,2 % |
| Förvärvade/sålda fastigheter | 20 187 | +23,5 % | 20 187 | +23,2 % |
| Driftnetto 1 januari 2023 | 110 700 | +29,0 % | 110 700 | +27,1 % |

* Jämförbart bestånd valutakurser enligt intjäningsförmåga Q4/2021.

I de två jämförelserna ovan är det endast i princip indexeringen som skiljer dem åt. Vid jämförelse med 31 december 2021 räknas indexjustering både för 1 januari 2022 och 1 januari 2023 med. Jämför med 1 januari 2022 är bara indexuppräknings för 1 januari 2023 med.

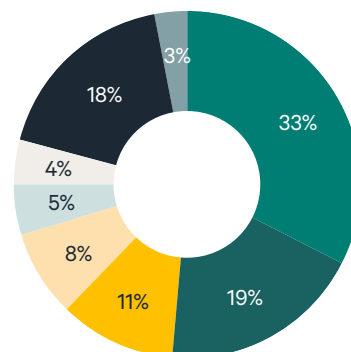
Kommentarer avseende den aktuella intjäningsförmågan

Intjäningsförmågan har för de kommande tolv månaderna per 2023-01-01 jämfört med tolv månadersperspektivet per 2021-12-31 minskat med -7 %. Detta på grund av det högre ränteläget. Effekten av indexuppräknings och andra hyreshöjningar var 8,5 % på årsbasis.

Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Hyresgäster

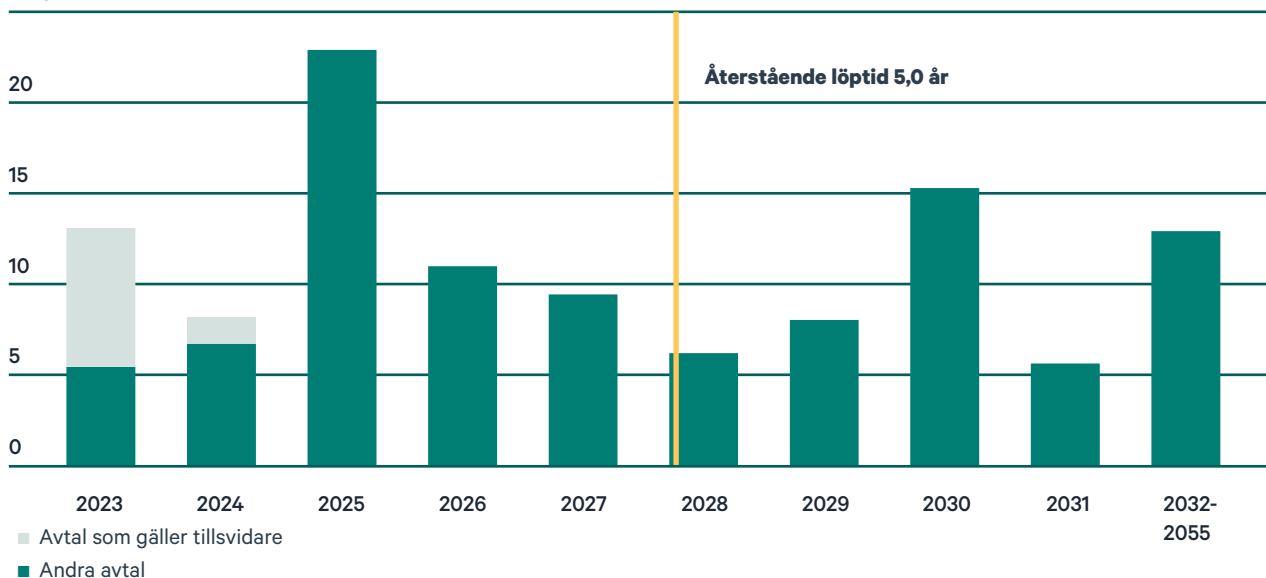
Cirka 97 % av driftnettot härrör från dagligvarufastigheter. De största hyresgäster är Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-gruppen, Dagrofa och Lidl. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns Norgesgruppen, Reitan, Coop Danmark, Salling Group och ICA. I diagrammet till höger visas hur driftnettot är fördelat mellan fastigheter där de olika dagligvarukedjorna är ankarhyresgäst.



Sammanfattning av hyresavtalen

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 är 5,0 år.

MEUR



Ungefär 58 % av de hyresavtal vars löptid skulle ta slut under 2023 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 en nära framtid.

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

Fastighetsbestånd

Allmän översikt

Per den 31 december 2022 bestod Cibus fastighetsbestånd av 454 relativt moderna butiksfastigheter, belägna i olika tillväxtregioner i Finland, Sverige, Norge och Danmark. Ungefär 68 % av portföljens driftnetto för fjärde kvartalet härrör sig från fastigheter i Finland, 15 % från fastigheter i Danmark, 13 % från fastigheter i Sverige och 4 % från fastigheter i Norge.

Cirka 97 % av de sammanlagda hyresintäkterna härrör från dagligvaruhandelsfastigheter. Fastigheterna upplevs som väl lämpade för verksamheten av de största dagligvarukedjor i Norden. Ankarhyresgästerna står för 87 % av hyresintäkterna från dagligvaruhandelsfastigheter och har genomsnittlig återstående löptid på 5,7 år.

| Ankarhyresgäst | Antal fastigheter, st | Uthyrbar area, kvm | Återstående löptid, år | Ankarhyresgästens återstående löptid, år | Ankarhyresgästens andel av hyran |
|-------------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|--|----------------------------------|
| Kesko | 152 | 287 642 | 4,3 | 4,6 | 92 % |
| Tokmanni | 53 | 241 027 | 3,5 | 4,0 | 84 % |
| Coop Sverige | 112 | 121 871 | 7,0 | 7,2 | 97 % |
| S-gruppen | 40 | 70 429 | 6,1 | 6,6 | 79 % |
| Dagrofa | 7 | 27 585 | 3,4 | 5,8 | 74 % |
| Lidl | 7 | 42 138 | 6,5 | 9,1 | 75 % |
| Övrig dagligvaruhandel | 68 | 131 839 | 6,7 | 7,4 | 86 % |
| Övrig handel | 15 | 58 045 | 3,1 | n/a | n/a |
| Portföljen total | 454 | 980 576 | 5,0 | 5,7 | 87 % |

Fastighetsbestånd i Finland

Per den 31 december 2022 bestod Cibus fastighetsbestånd i Finland av 271 butiksfastigheter med en uthyrningsbar area om 721 500 kvm. Fastighetsportföljens genomsnittliga återstående löptid per den 31 december 2022 i Finland var 4,4 år. Över 90 procent av driftnettot i Finland kommer från fastigheter där Kesko, Tokmanni, S-gruppen eller Lidl är ankarhyresgäst. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns t.ex. HalpaHalli. Ankarhyresgästerna stod för drygt 87 % av hyresintäkterna från dagligvaruhandelsfastigheter och hade duration på 4,9 år. Koncernens fastigheter i Finland ligger i över 120 olika orter, majoriteten i södra och sydvästra delen av landet. Fastighetsportföljen omfattar fastigheter belägna i alla av Finlands tio största städer, vilket skapar en sund plattform.

Fastighetsbestånd i Sverige

Per den 31 december 2022 bestod Cibus fastighetsportfölj i Sverige av 125 fastigheter, med uthyrningsbar area om 149 400 kvm. I Sverige var fastighetsportföljens genomsnittliga återstående löptid i slutet av 2022 ca. 6,9 år. 100 procent av driftnettot härrör från fastigheter där Coop, ICA, Lidl eller Axfood är ankarhyresgäst och deras genomsnittliga duration var 7,0 år. I Sverige ligger majoriteten av fastigheterna i södra och mellersta Sverige. Merparten kategoriseras som mellanstora livsmedelsbutiker, butikstypen som svarar för merparten av livsmedelshandeln i Sverige.

Fastighetsbestånd i Norge

Per den 31 december 2022 bestod Cibus norska fastighetsbestånd av 22 butik- och dagligvarufastigheter med en uthyrningsbar area om ca 30 000 kvm. Den norska portföljens genomsnittliga återstående löptid på hyreskontrakten var 8,4 år i slutet av 2022. Största ankarhyresgästerna är Norgesgruppen (Kiwi, Spar och Meny), REMA 1000 och Coop Norge som står för ca 87% av de årliga hyresintäkterna. De flesta fastigheterna i Cibus norska portfölj är belägna i södra Norge i eller i närheten av städer som Drammen, Halden, Kristiansand, Moss och Sandefjord. Övriga fastigheter är lokaliserade i Stavangerregionen, Trondheimsregionen samt i Bodöregionen.

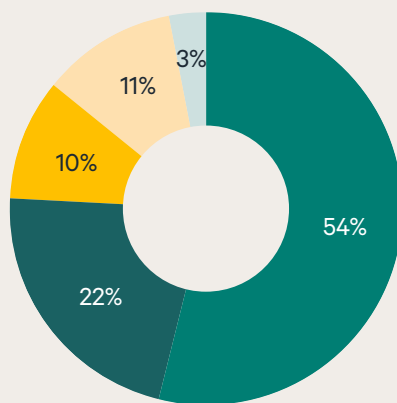
Fastighetsbestånd i Danmark

Per den 31 december 2022 bestod Cibus danska fastighetsbestånd av 36 handelsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 80 700 kvm. Den genomsnittliga återstående löptid på hyreskontrakten i slutet av 2022 i Danmark var 5,2 år. De största hyresgästerna är Dagrofa med butiksvaremärken Spar och Meny, Coop Danmark, Salling Group med butiksvaremärke Netto, samt Rema 1000. De fyra ankarhyresgäster står för ungefär 75 % av hyresintäkter. Majoriteten av fastigheter ligger i Köpenhamnsområde och övriga Själland.

Portföljdiversifiering

Ingen enskild fastighet i portföljen svarar för en större andel än 2,0 % av portföljens totala driftnetto, vilket eliminerar vikten av en enskild fastighet. Endast en fastighet svarar enskilt för mer än 1,5 % av portföljens totala hyresintäkter.

Medelstora livsmedelsbutiker svarar för merparten av livsmedelshandeln i Finland, Sverige, Danmark och Norge och utgör den butikstyp som dominerar portföljen.



- Medelstor livsmedelsbutik
- Lågprisvaruhandel
- Stormarknad
- Närbutik
- Övrig

Nyckeltal

Det årliga driftnettot uppskattas till omkring 110,7 MEUR (aktuell intjäningsförmåga) baserat på den portföljen som Cibus ägde per den 1 januari 2023.

| | |
|--|-------|
| Antal fastigheter | 454 |
| Total uthyrningsbar area, tusen kvm | 981 |
| Uthyrningsbara area/fastighet, kvm | 2 160 |
| Driftnetto (aktuell intjäningsförmåga), MEUR | 110,7 |
| Driftnetto EUR/kvm (uthyrd area) | 120 |
| WAULT (viktad genomsnittlig hyreslängd), år | 5,0 |



Geografiskt läge

Portföljen är diversifierad med bra täckning i hela Norden.

Fastighetsportföljen har en stark koncentration till tillväxtorter, och majoriteten av fastigheter ligger i södra och sydvästra Finland, södra och mellersta Sverige, i södra Norge samt på Själland i Danmark, kring de största städerna. I varje ort har fastigheterna generellt ett mycket bra mikroläge, nära bebyggelse i tätortscentrum. Liksom fallet med många andra industriländer genomgår de nordiska länderna en nationell urbanisering, där landsbygden avfolkas och de större städerna växer.

Kartan visar fastigheternas geografiska läge.



E-handelns inverkan på Cibus affärsmodell

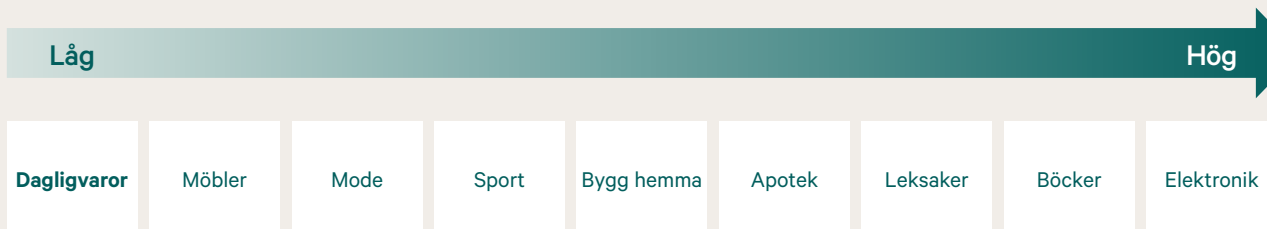
Den fysiska detaljhandeln har varit under tryck från e-handeln då allt fler konsumenter väljer att handla över nätet. Enligt E-barometern 2022 som ges ut av HUI Research och PostNord är de branscher vars den fysiska handeln som har kommit att påverkats mest av e-handeln är försäljningen av elektronik (47 %), kläder & skor (29 %) samt apoteksvaror (20 %) medan den bransch som påverkas minst är dagligvaror (4 %). Segmentet livsmedelshandel och dagligvaror är den bransch där näthandeln inte slagit igenom vilket primärt beror på att konsumenten själv vill se, känna och välja den bästa varan själv. En annan orsak att till varför andelen av e-handel för livsmedel är fortsatt låg är att dagligvarubranschen har låga marginaler och höga kostnader för packning och distribution av ofta kyllda livsmedel ut till konsument som gör det olönsamt för butiken/e-handlaren att leverera varan hem till konsumenten.

Kunder som handlar livsmedel på nätet uppmanas därför att hämta ut varorna i anslutning till butiken, så kallad click & collect.

Under Covid-19 pandemin ökade e-handel i alla kategorier, speciellt med click & collect vilket har gjort att livsmedelsbutikerna har kommit att bli ett utlämningsställe för beställda varor på nätet. Den ökade e-handel gör att livsmedelsbutikerna blir ett naturligt distributionsnätverk av övrig e-handel och antal potentiella kunder till den fysiska livsmedelsbutikerna ökar. År 2022 var det första året, sedan den "moderna" e-handel tog sin start i mitten av 2000-talet, som e-handeln totala omsättning minskade. Den totala e-handelsvolymen i Sverige sjönk med 7% jämfört med 2021, och även dagligvaruhandeln på nätet har haft ett svårt 2022. Efter att ha blomstrat under pandemiåren drabbades e-handeln inom dagligvaror hårt under 2022 när konsumenterna återvände till de fysiska butikerna samtidigt som en inflationschock ökade prisbilden avsevärt. Till exempel i den svenska dagligvarubranschen sjönk den totala e-handelsvolymen med 17 % jämfört med 2022. Oaktad hur de framtida köpmönster kommer se ut för den fysiska handeln och e-handel så står Cibus affärsmodell stark.

Källa: E-barometer 2022 utgiven av HUI Research och PostNord, Finlands Dagligvaruhandel rf

Amazons effekt på olika typer av detaljhandel



Source: Handelsrådet Sverige, HUI Research



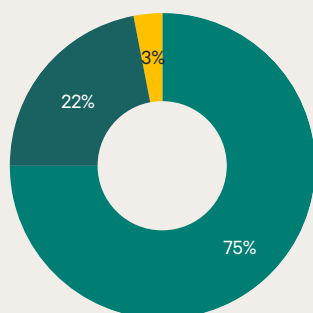
Dagligvarumarknaden är motståndskraftig mot e-handel och kan i själva verket gynnas av e-handeln tack vare det distributionsnät som butikerna tillhandahåller.

Finansiering

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

Finansieringskällor

- Banklån
880 111 TEUR
- Obligationer
259 230 TEUR
- Hybridobligationer
30 000 TEUR



Banklån

75 % av Cibus externa finansieringskällor utgörs av banklån. Per den 31 december 2022 hade koncernen säkerställda banklån om 880 MEUR med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,6 % och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 3,0 år. Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Cibus ställt pantbrev i fastigheterna. Cibus har gjort bedömningen att pantsättningsavtalen ingåtts på marknadsmässiga villkor.

Cirka 70 % av bolagets banklån per den 31 december är räntesäkrade antingen med räntetak eller löper med en fast ränta varför ränterisken är begränsad. Se mer utförlig information kring räntetak och förfallostruktur på sidan 86.

Obligationer och hybridobligationer

22 % av Cibus externa finansieringskällor bestod av icke säkerställda obligationer till ett värde av 259 MEUR. Utöver det har Cibus ett hybridobligationslån på 30 MEUR, vilket motsvarar 3 % av den externa finansieringen. Alla obligationer är noterade på Corporate Bond listan på Nasdaq Stockholm. För mer information se sidan 86.

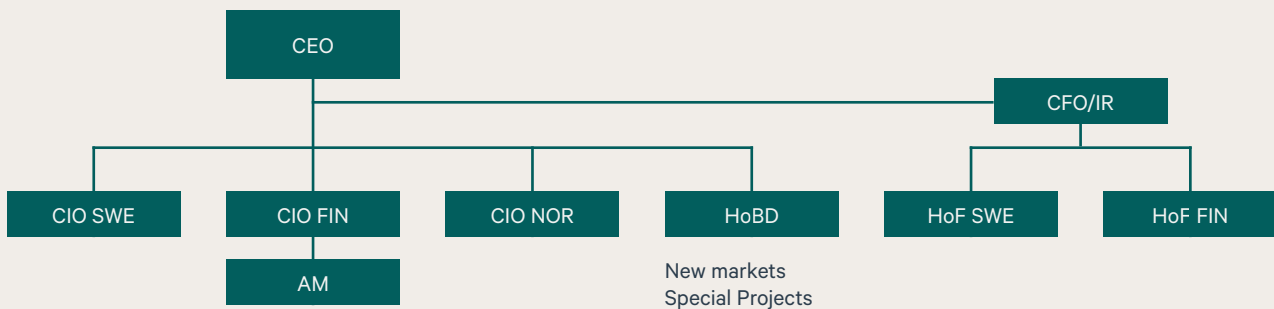


Kompetenta medarbetare

Varje enskild medarbetare har stor inverkan på Cibus utveckling. Mätt i fastighetsvärden är Cibus ett stort företag, men till antalet medarbetare är företaget litet då stora delar av fastighetsförvaltning och enklare administration är outsourcad. Beroendet av nyckelkompetenser innebär att Cibus måste kunna attrahera, utveckla och behålla de medarbetare som på bästa sätt bidrar till företagets utveckling och mål.

Organisation

Cibus organisation i sin nuvarande struktur etablerades under 2019. Företagets ledningsgrupp och ledande befattningshavare utgörs idag av VD, CFO samt CIO Sverige, CIO Finland, CIO Norge och Affärsutvecklingschef (Head of Business Development). Tillsammans med CFO arbetar Head of Finance for Sverige och Finland på ekonomiavdelningen. CIO Finland har en Asset manager som arbetar med den finska portföljen. Under 2022 har två medarbetare nyanstälts, ingen personalomsättning har skett. Vid utgången av året uppgick personalstyrkan till nio medarbetare, varav fyra personer var stationerade i Finland.



Det är vår övertygelse att en organisation präglad av mångfald och bredd gynnar Cibus utveckling, innovation och tillväxt. I enlighet med styrelsens ambition och mångfaldspolicyn eftersträvas en jämn könsbalans med jämställda ersättningsnivåer och utvecklingsmöjligheter samt en inkluderande arbetsmiljö där alla bemöts respektfullt. Cibus har nolltolerans avseende diskriminering till följd av exempelvis kön, familjebild, etniskt eller nationellt ursprung, sexuell läggning, religion eller ålder. Fri anslutningsrätt till fackföreningar råder. Gällande kollektivavtal samt nationell arbetslagstiftning för anställda och arbetsmiljö följs.

Åldersfördelningen bland medarbetare var vid utgången av 2022 56 % mellan 30 och 50 år samt 44 % över 50 år. Löner och ersättningar i Cibus är verksamhetsstyrda och individuella.

Nöjda och engagerade medarbetare

Cibus företagskultur präglas av en stark värdegrund som bidrar till organisationens utveckling och baseras på kärnvärdena engagemang, ansvar och glädje.

Engagemang

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

Ansvar

...är etik, ärlighet, transparens och respekt. Affärer ska göras på ett schysst och hållbart sätt och med respekt för det ansvar vi har i relation till våra viktigaste intressenter och samhället vi verkar i.

Glädje

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

Medarbetare som trivs och utvecklas stärker vår konkurrenskraft. Årligen genomförs medarbetarsamtal i syfte att utveckla medarbetare och organisation. Vid medarbetarsamtalen behandlas frågor såsom karriärutveckling, målpuppfyllnad med mera. Under 2022 har samtala genomförts med samtliga medarbetare.

I snitt har varje medarbetare erhållit 15 timmars utbildning under året. Samtliga medarbetare utbildas och uppdateras årligen i externa och interna regelverk såsom uppförandekod, mångfaldsfrågor, insiderregler och informationshantering. Interna policier och regelverk är tillgängliga för samtliga medarbetare och styrelseledamöter inom Cibus.

En hälsosam arbetsmiljö kännetecknas av friska och nöjda medarbetare samt avsaknad av missförhållanden. Ansvaret för arbetsmiljön ligger hos företagsledningen. Sjukfrånvaron har under året varit noll procent, inga arbetsrelaterade olyckor har inträffat. Medarbetare skyddas från pandemiutbrott genom en hög andel hemarbete, flexibel arbetstid samt digitala möten. Cibus erbjuder medarbetare årliga friskvårdsbidrag. Misstankar om överträdelse mot lagstiftning, interna regler eller andra missförhållanden kan göras anonymt via Cibus externa oberoende visselblåsarfunktionen.

En medarbetarundersökning hos samtliga anställda genomfördes under 2022, vilken visade på en mycket hög nöjd- och stolthet kring Cibus avseende arbetsmiljö och övriga personalrelaterade (eNPS) nyckeltal.

Könsbalans i organisationen

| | Helår 2022 | | Helår 2021 | |
|---------------------------------|------------|-----|------------|-----|
| | Kvinnor | Män | Kvinnor | Män |
| Cibus medarbetare | 33% | 67% | 29% | 71% |
| Cibus ledande befattningshavare | 33% | 67% | 25% | 75% |
| Cibus styrelse | 40% | 60% | 40% | 60% |



5.5 Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande

Cibus hade vid utgången av 2022 en styrelse med 40 % kvinnor och ledande befattningshavare motsvarande 33 % kvinnor.



Organisationen

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------|-------|-------|
| Antal medarbetare, vid årets utgång | 9 | 7 | 6 |
| Nyrekryteringar under året, antal | 2 | 1 | 4 |
| Nytekryteringar, % av medarbetare vid årets utgång | 22 % | 14 % | 67 % |
| Personalomsättning, % av medarbetare vid årets utgång | 0 % | 0 % | 0 % |
| Sjukfrånvaro, % | 0 % | 0,8 % | 0 % |
| Utbildning per anställd, timmar | 15 | 24 | n/a |
| Medarbetarsamtal avseende karriär och måluppfyllnad, % av medarbetare vid årets utgång | 100 % | 100 % | 100 % |

Hållbara marknadsplatser och klimatneutral verksamhet

Lättillgängliga och klimatsmarta marknadsplatser bidrar till en positiv samhällsutveckling. Människor når enkelt butiker och service i trygga miljöer och får tillgång till dagligvaror samt utlämningsställen för varor handlade online och annan service utan att behöva företa långa bilresor. Marknadsplatsens miljöpåverkan minskas genom att uppvärmning och el används effektivt och utvinns från rena energikällor, samt att slutkunder erbjuds olika möjligheter att minimera sitt totala miljöavtryck.

Vid utgången av 2022 uppgick Cibus fastighetsbestånd till 454 fastigheter med en gemensam uthyrningsbar yta om nära en miljon kvadratmeter. Andelen fastighetsbestånd uthyrd till mat- och dagligvarubutiker i Finland, Sverige, Norge och Danmark utgör cirka 97 % av driftsnettot. I partnerskap med dessa ledande nordiska livsmedels- och dagligvaruhandlare utvecklar vi våra fastigheter till att bli hållbara marknadsplatser. Att ha hyresgäster med egna höga hållbarhets- och klimatambitioner är en grundläggande del av vår strategi.

Omvärldens krav

DE GLOBALA MÅLEN FÖR EN HÅLLBAR UTVECKLING

När FN:s medlemsländer 2015 antog Agenda 2030 med 17 globala utvecklingsmål, åtog sig länderna, dess näringsliv och civilsamhällen att bidra till målen och ställa om för att möta globala utmaningar kring klimatet och miljön, fattigdom, ojämlikhet, kränkningar av mänskliga rättigheter och korruption. Ett stort arbete återstår, och det är därför väsentligt att alla parter i samhället bidrar. Cibus har fastställt vilka mål som företaget påverkar och möjliggör bidrag till, och redogör för detta i kommande hållbarhetsavsnitt samt i avsnitt om Medarbetare och organisation.



FN GLOBAL COMPACT

2022 blev Cibus medlem i Global Compact och rapporterar sina framsteg i enlighet med Global Compacts krav. Det innebär bland annat att vi inte medverkar i projekt eller uppdrag och anlitar heller ingen leverantör där det finns risk för att bryta mot eller kränka någon av Global Compacts tio principer.



SBTi, SCIENCE BASED TARGETS INITIATIVE

Cibus ansluter till Parisavtalet och ska nå klimatneutralitet senast år 2030. Företagets åtgärdsplan och klimatmål kommer under 2023 att läggas fram för godkännande av SBTi (Science Based Target Initiative). Ett godkänt mål enligt SBTi ger oss och omvärlden en tydlig guide kring hur Cibus bidrar till att minska den globala uppvärmningen.

Ansvar och påverkan i hela värdekedjan

Målet är att våra företagsbeslut och de av Cibus ägda marknadsplatserna bidrar positivt till miljön, människor och samhället samtidigt som vårt negativa inflytande minimeras. Därför agerar vi hållbart i hela värdekedja, från att kravställa leverantörer inom fastighetsskötsel, förvaltning och energi, samt ha ett starkt hållbarhetsfokus i den egna organisationen, till att vid investeringar i handelsfastigheter integrera hållbarhetsaspekter i beslutsunderlaget. Nedströms i värdekedjan där Cibus inte äger besluten, såsom i fastigheter som via hyresavtalens konstruktion ger oss liten eller ingen operativ kontroll, sker hållbarhetsarbetet genom dialog och samarbeten där vi verkar för att understödja hyresgästens hållbarhetsarbete.

Styrning av hållbarhetsarbetet

EXTERNA RAMVERK

Cibus följer nationella och internationella lagar och regler och ansluter till FN Global Compacts tio principer, de globala målen för en hållbar utveckling samt ett antal internationella konventioner och principer såsom FNs vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, Parisavtalet om klimatförändringar, ILOs kärnkonventioner samt OECDs riktlinjer för multinationella företag. Medlemskapet i den europeiska fastighetsorganisationen EPRA- European Public Real Estate Association- uppmuntrar till ökad transparens, hållbarhet och mer enhetlig rapportering för noterade fastighetsbolag.

INTERNA RAMVERK

Hållbarhetsarbetet styrs också av Cibus övergripande strategi och värdegrund, policyer och ett organisatoriskt ansvar samt det egna hållbarhetsramverket. Årligen avges en hållbarhetsrapport som beskriver Cibus åtaganden, styrning, framsteg och resultat för företaget väsentligaste hållbarhetsfrågor.

POLICYER

Cibus hållbarhetspolicy utgör det övergripande styrdokumentet för hållbarhetsarbetet. I tillägg till denna finns ett antal policyer och riktlinjer. Årligen sker en översyn av samtliga policyer som därefter beslutas av Cibus styrelse. Uppföljningen av policyer sker i den årliga utvärderingen av hållbarhetsarbetet.

| Policyer relaterade till hållbarhet | Kort om policyns innehåll |
|---|--|
| Hållbarhetspolicy | Övergripande riktlinjer för Cibus hållbarhetsåtaganden som baseras på FNs Global Compacts tio principer kring mänskliga rättigheter och arbetsrätt, miljö samt arbete mot korruption. I enlighet med hållbarhetspolicy måste alla affärsprojekt utredas som misstänks strida mot internationella sanktioner, Global Compacts principer kring miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och korruption eller på annat sätt riskerar Cibus anseende. |
| Uppförandekod | Baserat på principerna i FN Global Compact samt internationella konventioner anger koden vilket agerande intressenterna kan förvänta sig av Cibus, dess medarbetare och styrelse samt Cibus samarbetspartners. Den tydliggör Cibus nolltolerans mot korruption, vad som avses med mutor och intressekonflikter, att finansiella transaktioner ska rapporteras i enlighet med vedertagna redovisningsprinciper samt hur misstankar om incidenter ska hanteras. Vidare framgår bland annat att Cibus är partipolitiskt neutral, att lokala lagar, regleringar, affärsnormer och undersökningsplikt följs för transaktioner och rapportering, samt att Cibus ska motverka kränkningar av mänskliga rättigheter, arbetsrätt (såsom fri anslutningsrätt till fackföreningar, avskaffandet av tvångsarbete och barnarbete samt icke-diskriminering) samt skadlig inverkan på miljön. |
| Miljöpolicy | Sammanfattar Cibus miljöåtaganden vid investeringar, fastighetsförvärv, riskbedömning och övrig verksamhet. Cibus åtar sig att skydda miljön och skapa en medvetenhet kring miljöfrågor, eftersträva en effektiv användning av vatten, naturresurser och energi, minska utsläpp och avfall samt nå koldioxidneutral verksamhet till år 2030, att löpande mäta och rapportera Cibus miljömässiga utveckling samt hålla en dialog kring miljöfrågor med intressenter. |
| Grön inköspolicy för outsourcing, partners och leverantörer | Anger hur leverantörer och partners utvärderas och prioriteras i syfte att bidra till Cibus mål att till år 2030 bedriva en klimatneutral verksamhet. |
| IT och informationssäkerhetspolicy | Sammanfattar principer och riktlinjer för informationshantering i Cibus, samt hur fall av överträdelse hanteras. . |
| Integritetspolicy- GDPR | Sammanfattar principer kring hantering av personuppgifter enligt GDPR, samt hur fall av överträdelse hanteras. |
| Insiderpolicy | Tydliggör ansvar och hantering kring kurspåverkande information avseende Cibus. |
| Visselblåsarpolicy | Anger hanteringen av Cibus visselblåsarfunktion där anmälaren är anonym och evigt skyddad och att alla visselblåsarärenden rapporteras till styrelsen. |
| Mångfaldspolicy | Beskriver Cibus nolltolerans mot diskriminering till följd av exempelvis kön, etnicitet, sexuell läggning, religiös eller politisk övertygelse, ålder eller handikapp, samt arbetet för och strävan att nå en mångfald och bredd samt könsbalans bland anställda samt i ledning och styrelse. |

Organisatorisk styrning av hållbarhetsarbetet i Cibus

Styrelsen är ytterst ansvarig för Cibus agerande inom affärsetik och korruption, miljöpåverkan samt påverkan i sociala frågor och fastställer policyer och riktlinjer samt den övergripande hållbarhetsstrategin med mål inom olika hållbarhetsfrågor. Årligen genomförs en riskanalys av hållbarhetsfrågorna. Styrelsen ansvarar sålunda för klimatrisker och klimatmål. Årligen avger styrelsen en uppföljning av hållbarhetsarbetet i Hållbarhetsredovisningen.

VD ansvarar och säkerställer att hållbarhetsarbetet inom affärsetik och korruption, miljöpåverkan samt påverkan i sociala frågor följer givna policyer och riktlinjer, utgör en del av den övergripande affärsstrategin, samt att Cibus hantering av hållbarhetsrisker och förhållningssätt i hållbarhetsfrågor implementeras och kommuniceras vid förvärv, förvaltning och marknadsplatsernas utveckling och blir en integrerad del av verksamheten.

CFO följer upp utfall av hållbarhetsmål vilket redovisas årligen för ledningsgruppen och styrelsen.

CIO Finland, Sverige, respektive Norge ansvarar för att utvärdera ankarhyresgästers hållbarhetsambitioner samt att föra en årlig dialog med hyresgästerna om hur Cibus kan stötta deras hållbarhetsarbete.

Chef Affärsutveckling ansvarar för sammantagna åtgärder och insatser för att långsiktigt nå Cibus klimatmål, samt för dialog med hyresgästers hållbarhetsarbete i Danmark.

Intressentdialog

Hållbarhetsarbete utgår ifrån Cibus väsentligaste påverkan på intressenter över hela värdekedjan. För att tillvarata intressenternas behov och synpunkter utvärderar och uppdaterar vi regelbundet de väsentliga hållbarhetsfrågorna. Vid löpande intressentdialoger såsom kundmöten, medarbetarsamtal och investerarmöten tar vi aktivt upp hållbarhetsaspekter för att få information om hur arbetet kan förbättras med att minska den negativa påverkan och förstärka den positiva nyttan från verksamheten.

| Intressentgrupp | Förväntningar på Cibus | Exempel på dialog |
|--------------------|---|--|
| Hyresgäster | Engagemang, tillstånd för om- och utbyggnad, förnybar energi, sekretess. | Kundmöten, förvärv, kundundersökning, årsvis hållbarhetsdialog, löpande förvaltning. |
| Slutkonsumenter | Tillgänglighet till kollektivtrafik och närservice, säkra marknadsplatser, klimatsmarta lösningar. | Indirekt engagemang via hyresgäster. |
| Närsamhällen | Tillgång till handel, service, samhällsfunktioner. | Förvärv. indirekt engagemang via hyresgäster. |
| Investerare, ägare | Transparent information, minimerat miljöavtryck i fastigheter, ansvarsfullt agerande i hela värdekedjan avseende miljö, människor och affärsetik. | Enskilda möten och presentationer för investerare och kapitalmarknaden, hållbarhetsrankningar, kvartalsrapporter, årsredovisning, årsstämma. |
| Medarbetare | God arbetsmiljö, långsiktig arbetsgivare, utvecklingsmöjligheter, ansvarsfullt agerande i hela värdekedjan. | Medarbetarsamtal, affärsplanering, medarbetarundersökning. |
| Styrelse | Transparent information, ansvarsfullt agerande, minimerat miljöavtryck i fastigheter. | Styrelsemöten, varav ett möte om året är strategimöte. |
| Media | Transparent information. | Intervjuer, pressmeddelanden, kvartalsrapporter, årsredovisningar. |

Cibus väsentliga hållbarhetsfrågor och ramverk

Våra väsentligaste hållbarhetsfrågor har identifierats utifrån en analys av de frågeställningar som har störst ekonomisk, miljömässig och social påverkan på Cibus huvudsakliga intressentgrupper. I detta analysarbete har hänsyn tagits till företagets externa åtaganden såsom internationella ramverk, lagar och regelverk samt omvärldsanalyser. Även frågor som i ett transparensperspektiv bedöms vara viktiga har prioriterats.

För de väsentligaste hållbarhetsfrågorna, organiserade i tre fokusområden, har Cibus formulerat ett ramverk. Tydliga ambitioner och mål, styrning och ansvar samt en handlingsplan följs årligen upp via bland annat ett antal fastställda nyckeltal och syftar till att gynna transparensen och säkerställa att hållbarhetsarbetet utvecklas.

| Fokusområden | Leverantörer | CIBUS egna verksamhet | CIBUS fastigheter | Hyresgäster | Slutkonsumenter | Ägare, samhället |
|------------------------------------|--------------|---|--|-------------|-----------------|-------------------------|
| Vara en hållbar partner | | Engagerad och närvarande samarbetspartner | | | | |
| | | Etiska och säkra affärer utan korruption med samtliga partners | | | | Transparent information |
| | | Transparent information | | | | |
| Agera för klimatet | | Minskat klimatavtryck kring marknadsplatser och i egen verksamhet | | | | |
| | | | Energieffektivt fastighetsbestånd | | | |
| Skapa tillgängliga marknadsplatser | | | Utveckla marknadsplatser i tätorter och mindre orter | | | |
| | | | Skapa tillgång till butik, service, säkra närsamhällen | | | |



Vara en hållbar Samarbetspartner

Vi stödjer våra hyresgästers högt ställda hållbarhetsambitioner genom att vara en engagerad och närvarande samarbetspartner samt erbjuda hyresgästerna innovativa upplägg. Ett eget aktivt arbete kring affärsetik samt att utvärdera leverantörer och säkerställa att mänskliga rättigheter inte kränks är en förutsättning för verksamhetens långsiktighet och trovärdighet.

| Långsiktigt mål | Resultat | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|--|------|------|------|
| Underlätta för hyresgäster och slutkunder att agera hållbart | Hållbarhetssamtal med hyresgäster, andel uthyrd yta | 74% | 82% | 63% |
| Vara en respektabel fastighetsaktör och bedriva verksamhet affärsetiskt utan misstanke om korruption, skatteupplägg eller brister i kunders säkerhet/integritet. | Incidenter avseende mutor och korruption, antal | 0 | 0 | 0 |
| Följa regelverk och rekommendationer och ge en transparent redovisning av verksamheten och dess resultat. | Årlig hållbarhetsrapport | ✓ | ✓ | ✓ |
| | Rapportering GRESB | ✓ | ✓ | ✓ |
| | Rapportering enligt rekommendationer i EPRA sustainability best practice | ✓ | ✓ | ✓ |



12:6 Uppmuntra företag att tillämpa hållbara metoder och hållbarhetsredovisning.

Cibus prioriterar hyresgäster med transparent hållbarhetsredovisning. Under 2022 rapporterade alla större ankarhyresgäster sitt hållbarhetsarbete.



16:5 Bekämpa korruption och mutor.

Cibus har nolltolerans mot korruption och utvärderar alla sina samarbetspartners utifrån denna aspekt. 2022 uppmärksammades inga korruptionsincidenter inom Cibus eller bland partners.

Hållbarhetssamtal med hyresgäster

Cibus ankarhyresgäster utgörs av högkvalitativa handelskedjor såsom Kesko, Tokmanni, Coop, S-gruppen, ICA, Lidl och Salling Group med egna högt ställda ambitioner kring sin omvärldspåverkan och hållbarhet. En kundundersökning bland de åtta största hyresgästerna i den finska verksamheten genomfördes under 2022, vilken visade på mycket hög kundnöjdhet.

Varje år initierar vi särskilda hållbarhetssamtal med antingen med fastighets- eller hållbarhetsfunktionen hos hyresgästerna i syfte att stödja dagligvarukedjornas hållbarhetsarbete vid marknadsplatserna (se vidare Klimatneutral verksamhet 2030 sid 31). Samtalen stärker bandet mellan Cibus och hyresgästerna och förbättrar möjligheterna till förlängda hyreskontrakt och nya fastighetsförvärv. Under 2022 har Cibus haft hållbarhetssamtal med hyresgäster motsvarande 74 % av uthyrd yta. Det kan jämföras med 82 % föregående år och nedgången är en främst följd av årets förvärv på en ny marknad.

Affärsetik och arbetet mot korruption

Vår förmåga att agera som en stabil, sund partner och fastighetsaktör med hög affärsetik är avgörande för vår relation till ankarhyresgäster, motparter vid förvärv samt de finansiella marknaderna. Med en affärsverksamhet som omfattar långa hyresavtal och stora dagligvarukedjor som återkommande kunder måste kunder och samarbetspartners hanteras professionellt, med hög integritet och sekretess, där Cibus alltid uppfattas som raka, respektfulla och lätta att samarbeta med. Enligt Cibus är alla former av kriminalitet, diskriminering, mutor och utnyttjande av sin position i bolaget för egna intressen oförenliga med en hög affärsetik. Misstankar kring oegentligheter eller korruption inom Cibus eller hos samarbetspartners får aldrig väckas varför överväganden ständigt görs kring etikrisker, hur och med vem företaget gör affärer samt kontroll av att alla intäkter såsom hyresbetalningar och andra transaktioner härrör från laglig verksamhet och inte bryter mot exempelvis penningtvätt. Alla finansiella transaktioner rapporteras i enlighet med vedertagna redovisningsprinciper. En ansvarsfull skatthantering bedrivs vilket innebär att aggressiv skatteplanering aldrig sker.

Bidrag som stöttar partipolitik eller lobbyingorganisationer lämnas inte. Cibus affärsetiska principer klargörs i företagets uppförandekod, vilken tydliggör vad som betraktas som korruption, mutor och andra överträdelse, och hur medarbetare ska agera vid tveksamheter. Kodens konkretiserar skillnaden mellan mindre symboliska, acceptabla gester och ej acceptabla förmåner eller gåvor. Alla förmåner som erbjuds eller accepteras i syfte att uppmuntra en handling som strider mot lagen eller bryter mot arbetsgivarens förtroende betraktas som muta. Vid osäkerhet uppmanas medarbetare konsultera vd eller CFO. Misstanke om interna mutbrott anmäls alltid via visselblåsarfunktionen. Inga korruptionsfall har anmälts eller upptäckts under året. Den största risken för korruption bedöms föreligga vid leverans- och inköpsituationer.

Cibus uppförandekod ingår i introduktionen vid alla nyanställningar och finns tillgänglig för samtliga medarbetare och styrelseledamöter. Årligen utbildas de anställda inom uppförandekod inklusive övriga policyer. För år 2022 har 100 % av medarbetarna som var anställda vid årets utgång genomgått utbildningen.

Visselblåsarfunktion

Cibus visselblåsarfunktionen, där såväl medarbetare som utomstående anonymt kan rapportera misstankar om korruption och andra regelöverträdelse, nås via hemsidan www.cibusnordic.com och fungerar för anmälningar på svenska och engelska. Samtliga anmälningar utreds via en extern oberoende part där anmälaren förblir anonym. Cibus följer lagstiftningen som skyddar anmälare från repressalier. Visselblåsarärenden rapporteras regelmässigt till Cibus styrelse. Visselblåsarfunktionen är tydligt kommunicerad internt i företaget och regleras även i uppförandekoden. Under året har inga anmälningar inkommit eller utretts.

Informationssäkerhet

En säker datahantering eftersträvas avseende personuppgifter och annan information knuten till hyresgäster, anställda och styrelse samt aktieägare. Informationsläckage genom dataintrång eller en felaktig hantering kan resultera i förlust av konfidentiell information, ingrepp i integritet eller disciplinära myndighetsåtgärder vilket påverkar vår ställning som partner och bolag. Policy för informationssäkerhet och personuppgifter reglerar hur information hanteras utifrån olika klassificeringar. GDPR följs. Misstanke om interna incidenter kring informationssäkerhet ska rapporteras till vd eller CFO alternativt via visselblåsarfunktionen. Eventuella identifierade överträdelse rapporteras till styrelsen. Inga skadliga överträdelse har under 2022 inträffat.

Utvärdering av leverantörer och partners

Cibus anlitar ett drygt hundratal leverantörer per land där vi äger fastigheter. Främst utgörs leverantörerna av rådgivare och administrationsstöd, fastighetskötsel och service samt inköp av energi och inventarier till fastigheterna. Inom Cibus utvärderas leverantörer och partners regelbundet mot vår uppförandekod. Utgångspunkten är att leverantörer och samarbetspartners ska ha samma inställning som Cibus till miljön, människor och affärsetik inklusive korruption.

Cibus gröna inköpspolicy vägleder oss att prioritera leverantörer och partners med ett eget aktivt miljöarbete samt att uppmuntra dessa till att välja gröna energislag i syfte att minska Cibus totala klimatavtryck. Leverantörer utvärderas även utifrån produkter och tjänsters övriga miljöpåverkan, korruption, eventuella kränkningar av mänskliga rättigheter såsom diskriminering, levnadsvillkor och slaveri samt arbetsvillkor såsom människors säkerhet och hälsa, minimilöner, arbetstider, anslutningsrätt till fackföreningar och barnarbete. I enlighet med Cibus hållbarhetspolicy ska alla affärsprojekt som misstänks strida mot internationella sanktioner och Global Compacts principer eller på annat sätt kan riskera att bidra till negativ påverkan genomgå en hållbarhetsutredning. Om en befintlig leverantör bryter mot Cibus principer sker i första hand dialog, och i det fall åtgärd uteblir avslutas samarbetet.

Mänskliga rättigheter

Över hela världen påverkas människor av de aktiviteter som äger rum i företag och andra samhällsorgan, vilka därför har ett ansvar att motverka kränkningar av mänskliga rättigheter. Vi medverkar inte i affärer där det finns en tydlig risk att Cibus direkt eller indirekt via hyresgäster eller leverantörer bidrar till dessa kränkningar. Hos samtliga ankarhyresgäster i Cibus fastighetsbestånd finns ett aktivt arbete kring dagligvarorna produktionskedjorna som syftar till att säkerställa att mänskliga rättigheter och arbetsrätt inte kränks.

Kriget i Ukraina, som drabbar demokratiska värden och kränker mänskliga rättigheter, utgör ett hot också mot näraliggande länder och den globala ekonomisk tillväxten. Cibus har under året därför stöttat de drabbade i Ukraina med ekonomiska bidrag motsvarande två miljoner kronor.

Transparens och rapportering

Cibus anseende är starkt förknippat med förmågan att lämna transparent och korrekt marknadsinformation.

Vi ser en kontinuerlig hållbarhetsrapportering som ett sätt att utvärdera och ständigt förbättra hållbarhetsarbetet. 2022 års hållbarhetsrapport i enlighet med Årsredovisningslagen är företagets fjärde. Cibus hållbarhetsrapporterar även:

- Cibus Green Bond Investor Report 2022 <https://www.cibusnordic.com/investors/the-bonds/green-bond-investor-reports/>
- EPRA sBPR – European Public Real Estate Association Sustainability Best Practice Recommendations, utgör riktlinjer för fastighetsbolags hållbarhetsrapportering. I 2022 års utvärdering där 167 europeiska fastighetsbolag ingick erhöll Cibus "Silver" vilket är den nästhögsta utmärkelsen.



Agera för klimatet

Cibus verksamhet ska vara klimatneutral senast år 2030. Målet ska nås genom egna energisatsningar och gröna energisatsningar tillsammans med hyresgäster.

| Långsiktigt mål | Resultat | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|---|-------|-------|-------|
| Klimatneutral verksamhet till år 2030, genom att: | Fastigheter med solpanel i Cibus fastighetsbestånd, antal | 43 st | 39 st | 26 st |
| - underlätta för hyresgäster att investera i återvinningsbar energi, -investera i egna gröna energislag | Uthyrst till hyresgäster med uttalad ambition att minska klimatavtrycket eller nå klimatneutralitet, andel | 82% | 83% | 79% |
| Investera i tillgängliga marknadsplatser som minimerar slutkunders klimatavtryck. | Kg CO ₂ -utsläpp från energiförbrukning per kvadratmeter i fastighetsbeståndet (market based CO ₂ -faktorer 2022 och 2021, location based 2020), se EPRA-tabeller | 18 | 17 | 24 |
| Öka fastigheternas energieffektivitet | Fastigheter med hög energieffektivitet, andel av Cibus totala yta | 19% | 15% | 16% |



7:2 Öka andelen förnybar energi i världen.

Cibus bidrar till ökad utbyggnad av solceller på sina fastigheter genom att uppmontra ankarhyresgäster vid hållbarhetssamtal, samt snabbt godkänna utbyggnadsplaner. 2022 hade 43 fastigheter, 9 procent av antalet fastigheter, solpaneler.



13:1 Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer.

Cibus investeringar i energieffektiva fastigheter och minskade klimatutsläpp kring marknadsplatserna bidrar till klimatomställningen.

Cibus åtagande att skydda miljön

Energibrist, stora klimatavtryck från fossila energislag, samt överkonsumtion av vatten och andra naturresurser utgör stora hot mot världens matförsörjning som bidrar långsiktigt till ökad fattigdom. Som aktiv ägare inom fastighetssektorn, vilken via uppvärmning och annan förbrukning utgör en av världens stora energikonsumenter, verkar vi för att skydda miljön, öka dess motståndskraft samt skapa en medvetenhet kring miljöfrågor. Vår övergripande ambition är att minimera miljöavtrycket kring marknadsplatserna genom en låg förbrukning av naturresurser såsom energi och vatten, och låga utsläpp såsom koldioxid och avfall.

I enlighet med miljöpolicyen integrerar Cibus miljöfrågor vid såväl investeringar och fastighetsförvärv som i övrig verksamhet. Nationell lagstiftning och regelverk på miljöområdet följs. Genom resultatuppföljning av våra miljömässiga avtryck säkerställer vi att miljöarbetet utvecklas. En löpande intern affärsutveckling och utbildning samt en kontinuerligt dialog med hyresgäster kring miljöfrågan bidrar till att minska våra fastigheters totala miljöavtryck.

Klimatneutral verksamhet till år 2030

För att nå de globala klimatmålen krävs i världen ett kollektivt ansvar för klimatomställningen och att kraftigt begränsa utsläppen. Cibus har beslutat ställa om sin verksamhet för att till år 2030 nå klimatneutralitet. Klimatmålet är affärsstrategisk och beslutades av styrelsen 2021 (se även Cibus redogörelse för klimatförändringarnas omställningsrisker och fysiska risker sid 46). Under 2022 har samtliga större utsläpp i Cibus värdekedja inventerats, och en preliminär åtgärdsplan för koldioxidreduktionen har fastställts i syfte att verksamheten ska nå klimatneutralitet senast 2030. Cibus klimatmål kommer under 2023 att läggas fram för godkännande av SBTi (Science Based Target Initiative). Ett godkänt mål enligt SBTi ger oss och omvärlden en tydlig guide kring hur Cibus bidrar för att minska den globala uppvärmningen. Det tydliggör också Cibus åtagande att minska utsläpp, och stimulerar interna och externa initiativ att ytterligare förbättra klimatarbetet.

Två huvudsakliga åtgärder vilka syftar till att ersätta fossila energislag med fossilfria kommer att bidra till Cibus klimatneutralitet: Cibus egna gröna energisatsningar och Cibus gemensamma åtgärder tillsammans med hyresgäster.

Dagligvaruhandlare med högt ställda hållbarhetsambitioner

I Cibus fastigheter verkar dagligvaruhandlare med högt ställda hållbarhetsambitioner för såväl sina produkters tillverkningskedjor som miljöavtrycket från marknadsplatser och varutransporter. Några exempel:

Kesko

Klimatmål: Koldioxidneutral till år 2025 (SBTi)

Tokmanni

Klimatmål: -70% koldioxidutsläpp till år 2025 (SBTi)

COOP Sverige

Klimatmål: -25% koldioxidutsläpp till 2025 (SBTi)

S-Gruppen

Klimatmål: -90% koldioxidutsläpp till år 2030 (basår 2015)

Lidl

Klimatmål: - 80% koldioxidutsläpp till år 2030 (SBTi)

SBTi - Mål godkända av eller under godkännande av Science Based Target initiative med basår 2015.

EGNA GRÖNA ENERGISÄTSNINGAR

I hyresavtal där Cibus står för energiinköp ska uppvärmning och el uteslutande ske med fossilfria energislag från och med 2023. Under 2022 var inköpt el fossilfri till 99 procent. Cibus kommer även utreda förutsättningar för egna investeringar i gröna energikällor såsom solpanelsutbyggnad på marknadsplatsernas platta tak och bli grön elleverantör till sina kunder.

GEMENSAMMA GRÖNA ENERGIÅTGÄRDER MED HYRESGÄSTER

82 procent av Cibus fastighetsyta är uthyrt till ankarhyresgäster med uttalade ambitioner att minska sitt samlade klimatavtryck eller nå klimatneutralitet med mål förenliga med Parisavtalets 1,5-gradersmål. Dagligvaruhandelns klimatmål omfattar såväl verksamheten i handelsfastigheterna som handelsvaror och transporter där fastigheterna utgör en mindre men signalmässigt betydande del. Flera av de stora kedjor som är hyresgäster i våra fastigheter investerar idag själva i gröna energislag, såsom Keskos, Tokmannis och S-gruppens investeringar i vindkraftparker samt solpaneler eller Coops val av fossilfri el och fjärrvärme.

Våra regelbundna hållbarhetssamtal med hyresgästerna resulterar i snabb tillståndshantering vid exempelvis tillbyggnader avseende förnybar energi eller elladdare på kundparkering. Vid utgången av 2022 har hyresgäster investerat i solpaneler på taken på 42 fastigheter i Finland, vilket genererar 4 752 MWh i årlig energiproduktion. I det svenska fastighetsbeståndet finns solpaneler installerade på en fastighet. Solpanelernas energiproduktion utgör i dagsläget endast ett par procent av fastigheternas totala förbrukning. Utbyggnadsplaner finns redan upprättade och har påskyndats av höga energipriser. Tillsammans med ankarhyresgästerna fortsätter Cibus även en rad andra energieffektiviserande initiativ såsom byten till ledbelysning samt investeringar för att förhindra energiläckage.

ÖVRIGA GRÖNA ÅTGÄRDER

Cibus arbetar också löpande med att förvärva och uppgradera befintliga fastigheter till högre energiklasser (se Energieffektiva fastigheter sid 34) samt att prioritera leverantörer och samarbetspartners med ett aktivt miljöarbete samt att uppmuntra dessa till att välja gröna energislag (se Upphandling av leverantörer och partners sid 30).

Förbrukning

Cibus mäter fastighetsförbrukning av energi, vatten samt avfall, trots att vi i merparten av våra fastigheter saknar kontroll över energiinköp, och i samtliga fastigheter saknar kontroll över förbrukningen av energi och vatten samt avfallshantering.

Hyresgästernas energiförbrukning avser dels uppvärmning och dels fastighetsel för belysning och drift av exempelvis köldmedier. Vi kan delvis påverka förbrukningsnivån genom energibesparande investeringar såsom ledbelysning, teknisk översyn och automatisk elavläsning. I anslutning till fastigheterna har flera hyresgäster och andra samarbetspartners till Cibus installerat laddstationer för elbilar, vid tolv fastigheter i det finska beståndet och vid en i det svenska beståndet. Cibus ställer sig generellt alltid positiv till förfrågningar om att utnyttja fastigheternas mark för miljöfrämjande ändamål.

Energiförbrukningen i fastighetsbeståndet har påverkats av våra hyresgästernas energibesparingsåtgärder och minskade med två procent (like-for-like). I vårt finska fastighetsbestånd, som svarar för tre fjärdedelar av total energiförbrukning, har de stora dagligvaruhandlarnas medverkan i finska energibesparingskampanjer inneburit minskad luftkonditionering under värmesäsong och sänkt innetemperatur under vintersäsong samt minskad nattbelysning. Vidare har arbete med värmeåtervinning och byten till ledbelysning fortsatt.

Uppmått vattenförbrukning uppgick till 169 liter per kvadratmeter för Finland, Sverige och Norge. Like-for-like vilket endast omfattar Finland och Sverige minskade vattenförbrukningen med fyra procent under 2022. All vattenförbrukning i fastigheterna på samtliga Cibus marknader sker från kommunala vattenledningssystem, ingen användning sker av grundvatten, regnvatten eller liknande. Genom teknisk översyn samt installation av automatisk vattenavläsning minskas förbrukningen.

Avfall källsorteras alltid, såsom matavfall, papper och emballage. Totalt uppmätt avfall minskade med tio procent like-for-like, vilket emellertid endast omfattar avfall från fyra procent av butikerna.

För en detaljerad information om förbrukning av energi och vatten samt avfall per marknad, se "Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA" på sid 38-43.

Klimatutsläpp

Cibus totala koldioxidutsläpp (Scope 1+2+3, market-based) dominerades 2022 av utsläpp från de finska och danska fastigheternas energiförbrukning. I Finland har fastigheterna under 2022 försetts med en grönare energimix än tidigare. Koldioxidutsläpp per kvadratmeter (like-for-like) minskade med 11 procent. Den el som Cibus förser hyresgäster med i Finland är ursprungsmärkt och utgörs av 100 procent vindkraft.

Energiinköp som i enlighet med hyresavtalen beslutas av Cibus redovisas som utsläpp i Scope 2 enligt GHG-protokollet. Utsläpp från hyresgästernas inköpt av uppvärmning och elförbrukning redovisas i Scope 3 eftersom Cibus saknar operationell kontroll. Miljöavtrycket från Cibus interna verksamhet är i sammanhanget mycket litet.

Det utgörs av uppvärmning och elkonsumention vid de hyrda kontoren i Stockholm och Helsingfors samt i samband med tjänsteresor och färd med tjänstebilar. All köpt el till kontoren är fossilfri och flygresor klimatkompenseras.

Det sker också större koldioxidutsläpp i andra delar av Cibus värdekedja, såsom hos anlåtade leverantörer för fastighetsskötsel och service från exempelvis transporter samt förbrukningsinventarier i fastigheterna. Vidare resulterar även handelsverksamheten i fastigheterna i stora utsläpp. Inga av dessa ingår för närvarande i Cibus rapportering av koldioxidutsläpp.

För en detaljerad information om koldioxidutsläpp per marknad, se "Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA" på sid 40.

UTSLÄPP AV KOLDIOXID

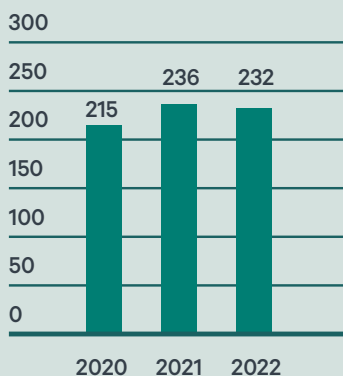
| Ton CO ₂ -ekvivalenter | | 2022 (market-based) | 2021 (market-based) | 2022 (location-based) | 2021 (location-based) | 2020 (location-based) |
|-----------------------------------|--|------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Scope 1 | Tjänstebilar | 3 | 3 | 3 | 3 | 2 |
| | Producerad energi | 118 | | 118 | | |
| Scope 2 | energiinköp till Cibus kontor | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Köpt energi till Cibus fastighetsbestånd i Finland, Sverige, Norge och Danmark | 4 011 | 5 198 | 7 429 | 9 655 | 7 340 |
| Scope 3 | Cibusanställdas tjänsteresor | 16 | 7 | 16 | 7 | 2 |
| | Hyresgästernas köpta energi till fastighetsbestånd i Finland, Sverige, Norge och Danmark | 15 509 | 11 011 | 15 882 | 17 247 | 11 958 |
| TOTALT | | 19 657 | 16 219 | 23 448 | 26 912 | 19 302 |

Not: * För 2022 och 2021 redovisas fastigheternas utsläpp enligt såväl location based som market based metod. Den senare tar hänsyn till Cibus och hyresgästernas val av energislag.

MILJÖ — Cibus fastighetsbestånd

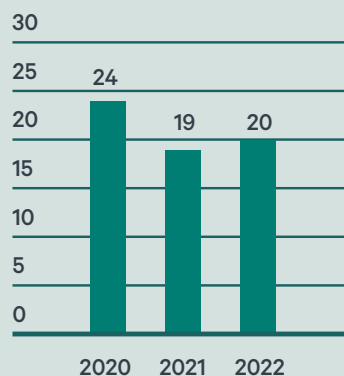
Energiintensitet

kWh/m²



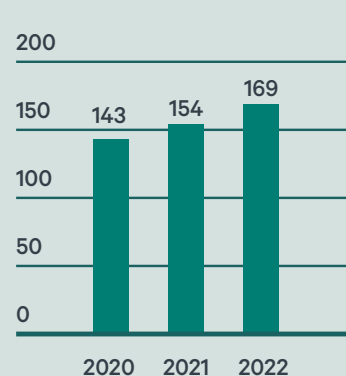
GHG-intensitet (market based)*

kgCO₂/m²



Vattenintensitet

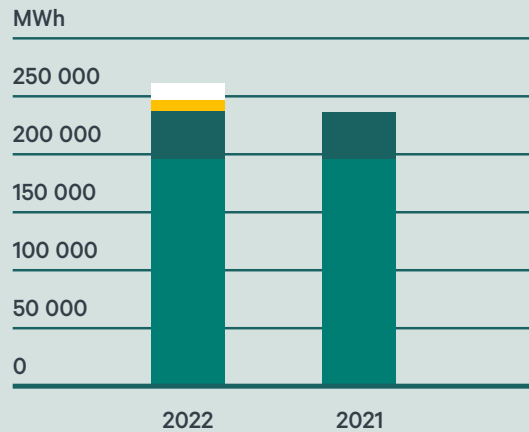
l/m²



* 2020 års siffror baseras på location based

Energiförbrukning i Cibus Absolut förbrukning

- Finland
- Sverige
- Norge
- Danmark (fr o m april 2022)



Energieffektiva fastigheter och grön upplåning

Fastighetsbeståndets energiförbrukning påverkas av Cibus prioritering av energicertifierade fastigheter i samband med förvärv. Vid etableringen i Danmark (i april 2022) där vi har tillträtt totalt 36 butiker har fastigheternas energieffektivitet särskilt beaktats tillsammans med deras tillgängliga lägen för slutkonsumenter.

Handelsfastigheter har generellt en sämre energieffektivitet jämfört med kontors- och bostadsfastigheter. Under 2023 kommer Cibus att undersöka förutsättningarna för att uppgradera hela beståndet till högsta energiklass (se även "Grönt fastighetsbestånd utifrån EUs taxonomi" på nästa sida).

Cibus har två gröna obligationer motsvarande 113 MEUR. Värdet av energicertifierade fastigheter av hög klass i Cibus svenska och finska bestånd uppgår minst till värdet av utestående gröna obligationer. Vid utgången av 2022 ägde vi fastigheter med energicertifiering motsvarande europeisk energiklass EPC A och B, det vill säga A och B i Finland samt A, B och C i Sverige till ett totalt värde av 205 MEUR. Detta motsvarar 181 procent av de utestående gröna obligationerna.

ENERGICERTIFIERADE FASTIGHETER AV HÖG KLASS I FINLAND OCH SVERIGE

| Marknadsvärde MEUR | Allokerat MEUR- gröna obligationer | Ännu ej allokerat MEUR | Certifierade fastigheter i Finland och Sverige, % av totalt marknads-värde i Cibus | Antal | % av totalt antal fastigheter i Cibus | Yta, m2 | % av total yta |
|--------------------|------------------------------------|------------------------|--|-------|---------------------------------------|---------|----------------|
| 205 | 113 | 92 | 11 % | 37 st | 8 % | 129 079 | 13 % |

I tillägg till detta finns några fastigheter i Norge och Danmark av hög energiklass. Mer information om certifierade fastigheter, se "Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA" i Årsredovisning på sid 38-43

Grönt fastighetsbestånd utifrån EUs taxonomi

Från 2022 ska stora bolag av allmänt intresse (över 500 anställda) inom EU rapportera hur stor andel av deras intäkter, kostnader och investeringar som omfattas av EUs kriterier för den gröna taxonomi. Cibus omfattas av kravet först från och med räkenskapsåret 2024.

För 2022 redovisar Cibus hur väl fastighetsportföljen motsvarar taxonomins tekniska screeningkriterier för 7.7, Förvärv och ägande av fastigheter. Kriteriet avser gränsvärden för fastigheters energieffektivitet och syftar till att bidra till ett av EUs klimatmål, "Begränsningar av klimatförändringar". Därmed visar Cibus hur stor andel av fastigheterna som klimatanpassats och betraktas som gröna enligt EU-taxonomi.

I enlighet med EUs taxonomi har även en kontroll gjorts av att de fastigheter som möter taxonomins kriterier inte påverkar övriga miljömål negativt. Det så kallade DNSH (Do No Significant Harm)-kriteriet anses vara uppfyllt. En kontroll har även gjorts av att sociala och affäretikmässiga frågeställningar uppfyllts, så kallat Minimum Safeguards.

Andelen gröna fastigheter väntas öka i takt med Cibus arbete för en klimatneutral verksamhet.

| 100 % av Cibus fastigheter bedöms omfattas av taxonomins tekniska screenings-kriterier för 7.7 | Taxonomins tröskelvärde för fastighet som bidrar väsentligt till EUs miljömål "Begränsningar av klimatförändringar" | Uthyrningsbar yta m2 | % av total yta | Antal fastigheter | % av totalt antal | Marknadsvärde (milj EUR) | % av totalt marknadsvärde | Top 15 % i landet avseende energiprestanda. * |
|--|---|----------------------|----------------|-------------------|-------------------|--------------------------|---------------------------|--|
| Finland | (EPC) A alternativt Top 15 % i landet avseende energiprestanda. För nybyggda fastigheter 10 % bättre än nära-noll-energi-byggnad. | 8 386 | 1 % | 2 | 1 % | 18 | 1 % | EPC A |
| Sverige | | 14 727 | 10 % | 10 | 8 % | 42 | 17 % | Primärenergi-tal 83 (kWh/ m2 Atemp) |
| Norge | | 1 091 | 4 % | 1 | 5 % | 3 | 4 % | EPC A |
| Danmark | | 56 386 | 68 % | 28 | 75 % | 202 | 71 % | EPC A + B, assets without EPC built after 2009 |
| Totalt | | 80 590 | 8 % | 41 | 9 % | 262 | 14 % | |

Not: * Källor för Top 15%: Finland - Granlund, Sverige - Fastighetsägarna, Norge - Norway Finance, Danmark - Jyske Bank.

Biologisk mångfald

I takt med att ekosystem och artrikedom bland växter och djur hotas, påverkas också naturen och de resurser som livnär människor. I en rapport 2019 av FNs vetenskapliga expertpanel för biologisk mångfald slår 400 experter fast att förlusten av djur och natur går allt snabbare och att detta är ett lika stort hot mot människan som klimatförändringarna. För oss är biologisk mångfald förknippad med både miljö och tillväxt då livsmedelsframställning i slutänden påverkar både ankarhyresgäster och slutkonsumenter.

När Cibus förvärvar fastigheter är de färdigställda, exploaterade och uthyrda till dagligvaruhandlare. Möjligheter finns dock att öka biologisk mångfald med insprängda myller av växt- och djurkulturer genom vård av grönytor kring Cibus fastigheter samt etablering av ängsmark och bikupor.

Klimatrelaterade finansiella risker och hantering

Globala klimatförändringar resulterar både i fysiska risker och omställningsrisker som påverkar företag. Styrelsen ansvarar för att de klimatrelaterade riskerna beaktas vilka hanteras i Cibus övergripande strategi. Den beslutar om att tillräckliga finansiella resurser avsätts för att hantera riskerna genom initiativ och anpassningar av affärsmodellen. Cibus ledning svarar för att integrera kortsiktiga omställningsrisker i sina affärsprocesser strategiska arbetet.

Fysiska risker är exempelvis extrema väderfenomen och kroniska förändringar såsom högre medeltemperatur och havsnivåhöjning. Omställningsriskerna inkluderar teknikrelaterade risker, politiska och legala risker, marknadsrisker och anseenderisker.

För Cibus kan dessa risker ge upphov till finansiella konsekvenser vilka måste hanteras i den finansiella och strategiska planeringen. Omställningsriskerna kan även utgöra möjligheter för de bolag som i snabbare takt än andra anpassar sin verksamhet till de förändrade förutsättningarna, exempelvis via billigare finansiering.

Klimatrisker som identifierats i Cibus verksamhet har olika sannolikhet att inträffa samt sker med olika tidsperspektiv. Riskerna och hanteringen av dessa beskrivs nedan.

För mer information om Cibus klimatrisker i den sammantagna riskbedömningen, se Riskavsnitt på sid 45-46.

Klimatrisker

| Omställningsrisker | Finansiell effekt på Cibus | Cibus hantering av risken | Tidsperspektiv * | Sannolikhet att risk ska inträffa |
|---|--|---|---------------------|-----------------------------------|
| Legala och politiska - Koldioxidskatter, regleringar mm som leder till högre energikostnader. | På Cibus hyresnivåer pga försämrade lönsamhet bland ankarhyresgäster. | Uthyrning till ankarhyresgäster med höga klimatambitioner, med stor andel fossilfri elförsörjning, med satsningar på egen fossilfri energiförsörjning. (se även "Klimatneutral verksamhet till år 2030" sid 31) | kort-medellång sikt | hög |
| | Dyrare energiinköp påverkar Cibus driftskostnad samt Cibus tillgångsvärden i de fastigheter som inte är energieffektiva. | En minskad andel hyresavtal där Cibus svarar för fastighetsuppvärmning, Cibus omställning till energieffektiva fastigheter (se även "Klimatneutral verksamhet till år 2030" sid 31) | kort-medellång sikt | hög |
| | På Cibus finansieringskostnad pga investerarens behov av grön finansiering. | Ökat fokus på grön finansiering och omställning av det samlade fastighetsbeståndet till ökad energieffektivitet. (se även "Klimatneutral verksamhet till år 2030" sid 31) | kort-medellång sikt | hög |
| | På Cibus tillgångar alternativt nya investeringsobjekt pga stigande fastighetspriser på energieffektiva fastigheter. | Ökad tillväxt bidrar till möjlighet till bättre kreditvärdering och lägre finansieringskostnad. | medellång sikt | låg |
| Marknad - Högre fastighetsomkostnader pga dyrare materialkostnader, högre risker mm | På Cibus driftskostnad pga dyrare försäkringar mm. | Fastighetsportföljens tillväxt och ökade diversifiering stärker Cibus förhandlingsposition. | medellång sikt | mellan |
| Anseende - Förändrade konsumtionsmönster hos slutkonsumenter | På Cibus hyresnivåer pga försämrade lönsamhet bland ankarhyresgäster. | Uthyrning till stora ankarhyresgäster med god lönsamhetspotential samt med höga klimatambitioner vilka tilltalar slutkonsumenter. | kort sikt | hög |

Fysiska risker

| | | | | |
|-------------------|---|--|-----------|-----|
| Havsnivåhöjningar | På Cibus tillgångar pga översvämningsområden. | Förvärv av fastigheter i Finland, Sverige, Norge och Danmark där fastigheten före förvärv analyseras utifrån eventuella riskområden. | lång sikt | låg |
| | På Cibus omkostnader pga materialskador. | Förvärv av fastigheter i Finland, Sverige, Norge och Danmark där fastigheten före förvärv analyseras utifrån eventuella riskområden. | lång sikt | låg |

Not: * Kort sikt < 3 år, Medellång sikt 3-10 år, Lång sikt >10 år

Skapa tillgängliga marknadsplatser

Slutkonsumenter behöver tillgång till levande och trygga närsamhällen med butiker för dagligvaror, utlämningsställen för varor handlade online, miljöstationer och annan service utan behöva företa tidskrävande resor eller göra ett stort klimatavtryck. Cibus finansiering av marknadsplatserna möjliggör detta.

| Långsiktigt mål | Resultat | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|--|---------|---------|---------|
| Stimulera marknadsplatser utveckling genom att äga fastigheter uthyrda till attraktiva dagligvarukedjor. | Andel av fastighetsbestånd uthyrt till mat- och dagligvarubutiker, % av driftsnettot | 97,1 % | 97,7 % | 96,9 % |
| Skapa tillgängliga marknadsplatser för slutkunder med tillgång till butik och service. | Uthyrningsbar yta, m2 | 981 396 | 866 920 | 744 000 |



11:3 Inkluderande och hållbar urbanisering

Cibus utvecklar stadsdelar och mindre orter där människor får tillgång till levande och trygga närsamhällen med butiker för dagligvaror samt service.

Trygga närsamhällen

Med satsningar på attraktiva livsmedels- och dagligvarubutiker i anslutning till bostadsområden, på mindre orter eller nära kollektivtrafikförbindelser erbjuder Cibus marknadsplatser med hög tillgänglighet för människor. Till dessa närsamhällen kan slutkonsumenter promenera, ta cykeln eller kollektiva färdmedel för att på ett tryggt sätt få tillgång till service, dagligvaror och e-handelsleveranser samt kommunala satsningar som miljöstationer med mera. Att etablera en effektiv intressentdialog är väsentligt för att förstå vilka förväntningar och behov som finns i lokalsamhällena.

Cibus har en kontinuerlig dialog med ankarhyresgästerna om hur människors trygghet och behov kan förbättras, exempelvis kring transporter och service som förbättrar marknadsplatsens säkerhet och attraktivitet. Eftersom hyresgästerna har kontrollen över säkerhet kring byggnader och inomhusmiljö, belyser vi vikten av frågorna i våra hållbarhetssamtal.

Samhällsnyttiga ändamål

I regel godkänns alla förfrågningar om att nyttja tomma fastighetsytor för samhällsnyttiga ändamål, så länge de inte försämrar marknadsplatsens kvalitet.

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA

Cibus rapporterar hållbarhetsnyckeltal utifrån EPRA:s (European Public Real Estate Association) rekommendationer. Nyckeltal redovisas inom miljö för energi, växthusgasutsläpp, vatten, avfall, miljöcertifierade byggnader, samt inom bolagsstyrning och social påverkan. Tabellernas n/d innebär att datan ej redovisas.

Organisational boundary – Cibus äger och förvaltar fastigheter för detaljhandel med befintliga långa hyreskontrakt. Över den huvudsakliga delen tillgångar saknar Cibus operationell kontroll, endast för en mindre del av sina fastigheter köper Cibus energi åt sina hyresgäster och kan då välja energikällor. I rapporteringen ingår energiförbrukning i Cibus fastigheter för uppvärmning och annan fastighetsel, oavsett Cibus kontroll. Vidare ingår hyresgästernas förbrukning av vatten och avfall i samtliga Cibus tillgångar.

Coverage – Cibus arbetar för att rapportera data för samtliga tillgångar. Vissa data saknas emellertid, såsom avfall för merparten av fastigheterna. Cibus anger hur stor andel av fastigheterna som ingår i respektive nyckeltal.

Estimation of landlord-obtained utility consumption – All data utgår från faktiska mätningar av den energi som Cibus levererar till hyresgäster.

Third party assurance – Cibus hållbarhetsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen. Granskningen avser endast att en hållbarhetsrapport har upprättats.

Normalisation – Cibus beräknar intensitet utifrån kvadratmeteryta.

Segmental analysis – Cibus äger endast detaljhandelsfastigheter. Hållbarhetsdata redovisas för fastigheter per land (Sverige, Finland, Norge och Danmark). Kommentarer till data per land ges i Hållbarhetsrapport samt i not till tabeller.

Disclosure on own offices – Indikatorer inom miljö och sociala frågeställningar för Cibus egna kontor och verksamhet redovisas separat från fastighetsbeståndet.

Narrative on performance – Förklaringar till utvecklingen i hållbarhetsnyckeltalen framgår i Cibus hållbarhetsredovisning och hänvisning anges i EPRA Index.

Location of EPRA Sustainability Performance Measures in companies' report – Cibus rapporterar hållbarhetsdata enligt EPRA:s rekommendationer i ett separat avsnitt nedan samt i hållbarhetsredovisning.

Reporting period – rapporteringen avser kalenderår.

Materiality – Cibus väsentliga hållbarhetsfrågor utgår från intressenterna, och framgår i hållbarhetsredovisningens avsnitt "Hållbara marknadsplatser som affärsidé".

Innehållsförteckning EPRA Sustainability Performance Measure

| Environmental sustainability performance measures | | Sid | Kommenteras i årsredovisning, kapitel | Tabell nedan |
|---|---|----------|---|--------------|
| Elec-Abs | Total electricity consumption | 39 | Hållbarhet-Agera för klimatet | X |
| Elec-LfL | Total electricity consumption | 39 | Hållbarhet-Agera för klimatet | X |
| DH&C-Abs | Total district heating & cooling consumption | 39 | Hållbarhet-Agera för klimatet | X |
| DH&C-LfL | Total district heating & cooling consumption | 39 | Hållbarhet-Agera för klimatet | X |
| Fuels-Abs | Total fuel consumption | 39 | Hållbarhet-Agera för klimatet | X |
| Fuels-LfL | Total fuel consumption | 39 | Hållbarhet-Agera för klimatet | X |
| Energy-Int | Building energy intensity | 39 | Hållbarhet-Agera för klimatet | X |
| GHG-Dir-Abs | Total direct greenhouse gas (GHG) emissions | 40 | Hållbarhet-Agera för klimatet | X |
| GHG-Indir-Abs | Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions | 40 | Hållbarhet-Agera för klimatet | X |
| GHG-Int | Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption | 40 | Hållbarhet-Agera för klimatet | X |
| Water-Abs | Total water consumption | 40 | Hållbarhet-Agera för klimatet | X |
| Water-LfL | Total water consumption | 40 | Hållbarhet-Agera för klimatet | X |
| Water-Int | Building water intensity | 40 | Hållbarhet-Agera för klimatet | X |
| Waste-Abs | Total weight of waste by disposal route | 41 | Hållbarhet-Agera för klimatet | X |
| Waste-LfL | Total weight of waste by disposal route | 41 | Hållbarhet-Agera för klimatet | X |
| Cert-Tot | Type and number of sustainability certified assets | 41 | Hållbarhet-Agera för klimatet | X |
| Social performance measures | | | | |
| Diversity-Emp | Employee gender diversity | 23-24 | Kompetenta medarbetare | |
| Diversity-Pay | Gender Pay ratio | 23-24,77 | Förvaltningsberättelse, not medarbetare | |
| Emp-Training | Employee training and development | 23-24 | Kompetenta medarbetare | |
| Emp-Dev | Employee performance appraisals | 23-24 | Kompetenta medarbetare | |
| Emp-Turnover | Employee new hires and turnover | 23-24 | Kompetenta medarbetare | |
| H&S-Emp | Employee health and safety | 23 | Kompetenta medarbetare | X |
| H&S-Asset | Asset health and safety assessment | 43 | Hållbarhet- Skapa tillgängliga marknadsplatser | X |
| H&S-Comp | Asset health and safety compliance | 43 | Hållbarhet- Skapa tillgängliga marknadsplatser | X |
| Comty-Eng | Community engagement, impact assessment and development programs | 25-28 | Hållbarhet- Skapa tillgängliga marknadsplatser, Vara en hållbar samhällspartner | |
| Governance performance measures | | | | |
| Gov-Board | Composition of the highest governance body | 47-54 | Bolagsstyrningsrapport | |
| Gov-Select | Process for nominating and selecting the highest governance body | 47-54 | Bolagsstyrningsrapport | |
| Gov-Col | Process for managing conflicts of interest | 47-54 | Bolagsstyrningsrapport | |

Green-house gas emissions - in assets

| | | | Total portfolio 3) | | | | Performance by country and assets | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---|----------------------------|------------|---------------------------------|------------|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|----------------|------------|------------|------------|------------|----------------|------------|------------|------------|------------|
| | | | Absolute performance (Abs) | | Like-for-Like performance (LfL) | | Finland | | | | Sweden | | | | Norway 1) | | Denmark | | | | |
| EPRA Code | Indicator (Units) | | 2022 4) | 2021 3) | 2022 4) | 2021 4) | % change | 2022 (Abs) | 2021 (Abs) | 2022 (LfL) | 2021 (LfL) | % change (LfL) | 2022 (Abs) | 2021 (Abs) | 2022 (LfL) | 2021 (LfL) | % change (LfL) | 2022 (Abs) | 2021 (Abs) | 2022 (Abs) | 2021 (Abs) |
| GHG-Dir-Abs | Direct (tonnes CO2e) | Scope 1 | 118 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | N/A | 118 | N/A |
| GHG-Indir-Abs | Indirect (tonnes CO2e) | Scope 2 Location-based | 7 429 | 9 655 | 5 348 | 9 144 | -42 % | 7 259 | 9 547 | 5 311 | 9 036 | -41 % | 37 | 107 | 37 | 107 | -65 % | 22 | N/A | 110 | N/A |
| | | Scope 2 Market-based | 4 011 | 5 198 | 2 280 | 5 038 | -55 % | 3 790 | 5 091 | 2 247 | 4 931 | -54 % | 34 | 107 | 34 | 107 | -69 % | 22 | N/A | 164 | N/A |
| | | Scope 3 Location-based | 15 882 | 17 247 | 13 262 | 14 914 | -11 % | 13 153 | 16 390 | 12 430 | 14 057 | -12 % | 832 | 857 | 832 | 857 | -3 % | 82 | N/A | 1815 | N/A |
| | | Scope 3 Market-based | 15 509 | 11 011 | 9 742 | 9 135 | 7 % | 9 694 | 10 154 | 8 910 | 8 279 | 8 % | 832 | 857 | 832 | 857 | -3 % | 82 | N/A | 4901 | N/A |
| GHG-Int | GHG emissions intensity (kg CO2e/m2/year) | Scope 1+2+3 emissions (location based) 2) | 22 | 28 | 21 | 26 | -18 % | 25 | 31 | 24 | 29 | -18 % | 6 | 7 | 6 | 7 | -13 % | 4 | N/A | 24 | N/A |
| | | Scope 1+2+3 emissions (market based) 2) | 18 | 17 | 13 | 15 | -11 % | 16 | 18 | 15 | 17 | -10 % | 6 | 7 | 6 | 7 | -13 % | 4 | N/A | 63 | N/A |
| No of applicable properties, xx of total yy | Energy and associated GHG disclosure coverage | | 439 of 456 | 381 of 392 | 356 of 398 | 375 of 392 | | 268 of 273 | 262 of 268 | 252 of 273 | 256 of 268 | | 113 of 125 | 119 of 124 | 113 of 125 | 119 of 124 | | 22 of 22 | | 36 of 36 | |
| m2 of applicable properties | Energy and associated GHG disclosure coverage | | 1 088 281 | 971 652 | 894 229 | 942 735 | | 829 107 | 826 834 | 744 872 | 797 917 | | 149 357 | 144 818 | 149 357 | 144 818 | | 29 094 | | 80 723 | |
| % of m2 | Proportion of energy and associated GHG-estimated 5) | | 6 % | 2 % | 1 % | 2 % | | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | | 4 % | 11 % | 4 % | 11 % | | 0 % | | 69 % | |
| Location based factors gCO2/kWh | electricity | | | | | | 100 | 131 | 100 | 131 | | 20 | 23 | 20 | 23 | | 11 | | 181 | | |
| | district heating | | | | | | 125 | 148 | 125 | 148 | | 46 | 49 | 46 | 49 | | 0 | | 54 | | |

Notes for 2022 disclosure:

Narrative to CO2 emissions, see pages 33-36

1) For Norway and Sweden, no information about Market based emission is available for tenants. Location based emissions is used.

2) GHG intensity is divided by m2 of applicable properties.

3) For 2021, figures include CO2-footprint for Finland and Sweden.

4) For 2022, figures include CO2-footprint for Finland, Sweden, Norway and Denmark. Like-for-like figures include Finland and Sweden.

5) 1 Denmark, 44% of the area has actual district heating & fuel consumption, 18% of the area has actual electricity consumption and the average is 31%.

Water - in assets

| | | | Total portfolio 3) | | | | Performance by country and assets | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---------------------------------------|----------------------------|------------|---------------------------------|------------|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|----------------|------------|------------|------------|------------|----------------|------------|------------|------------|------------|
| | | | Absolute performance (Abs) | | Like-for-Like performance (LfL) | | Finland | | | | Sweden | | | | Norway 2) | | Denmark | | | | |
| EPRA Code | Indicator (Units) | | 2022 | 2021 2) | 2022 | 2021 2) | % change | 2022 (Abs) | 2021 (Abs) | 2022 (LfL) | 2021 (LfL) | % change (LfL) | 2022 (Abs) | 2021 (Abs) | 2022 (LfL) | 2021 (LfL) | % change (LfL) | 2022 (Abs) | 2021 (Abs) | 2022 (Abs) | 2021 (Abs) |
| Water-Abs | Municipal Water | Total water consumption by tenants 1) | 150 663 | 107 238 | 102 276 | 95 851 | 7 % | 140 816 | 102 876 | 97 974 | 91 489 | 7 % | 4 302 | 4 362 | 4 302 | 4 362 | -1 % | 5 545 | N/A | N/A | N/A |
| Water Int | Water consumption intensity (litres/m2) | Building water intensity 3) | 169 | 154 | 145 | 152 | -4 % | 189 | 178 | 167 | 178 | -6 % | 36 | 37 | 36 | 37 | -2 % | 191 | N/A | N/A | N/A |
| No of applicable properties, xx of total yy | Water disclosure coverage | | 342 of 454 | 312 of 400 | 289 of 396 | 269 of 392 | | 209 of 273 | 178 of 268 | 178 of 273 | 157 of 268 | | 111 of 125 | 112 of 124 | 111 of 125 | 112 of 124 | | 22 of 22 | | 0 of 36 | |
| m2 of applicable properties | Water disclosure coverage | | 892 893 | 695 556 | 705 391 | 631 901 | | 745 582 | 577 156 | 587 174 | 513 501 | | 118 217 | 118 400 | 118 217 | 118 400 | | 29 094 | | 0 | |
| % of m2 | Proportion of water-estimated | | 9 % | 0 % | 2 % | 0 % | | 10 % | 0 % | 2 % | 0 % | | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | | 28 % | | | |

Notes for 2022 disclosure:

Total portfolio includes Finland, Norway and Sweden.

1) The only source of water is municipal water supplies. There is no water withdrawn from surface water, ground water, rainwater or waste water from another organisation.

2) Norway: Estimates based on proxy from actual.

3) Total portfolio water intensity is based on total m2 of applicable properties.

Waste - in assets

| | | | Total portfolio 3) | | | | Performance by country and assets | | | | | | | | | | | |
|------------------|---|--------------------------------|----------------------------|-----------|---------------------------------|-----------|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | | | Absolute performance (Abs) | | Like-for-Like performance (LfL) | | Finland | | | | | Sweden | | Norway | | Denmark | | |
| EPRA Code | Indicator (Units) | | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | % change | 2022 (Abs) | 2021 (Abs) | 2022 (LfL) | 2021 (LfL) | % change (LfL) | 2022 (Abs) | 2021 (Abs) | 2022 (Abs) | 2021 (Abs) | 2022 (Abs) | 2021 (Abs) |
| Waste-Abs | Waste (tonnes) | Total waste | 1 209 | 348 | 313 | 348 | -10 % | 313 | 348 | 313 | 348 | -10 % | N/A | N/A | 896 | N/A | N/A | N/A |
| Waste-LfL | | Proportion of hazardous waste | 0 | - | 0 | - | | 0 | - | 0 | - | | N/A | N/A | 0 | N/A | N/A | N/A |
| | | Proportion non-hazardous waste | 314 | 100 % | 313 | 100 % | | 313 | 348 | 313 | 348 | | N/A | N/A | 100 % | N/A | N/A | N/A |
| | No of applicable properties, xx of total yy | Waste disclosure coverage | 38 of 454 | 25 of 400 | 15 of 400 | 16 of 400 | | 16 of 273 | 16 of 273 | 16 of 273 | 16 of 273 | | 0 of 125 | 0 of 124 | 22 of 22 | N/A | 0 of 36 | N/A |
| | m2 of applicable properties | Waste disclosure coverage | 137 638 | n/d | 108 544 | N/A | | 108 544 | N/A | 108 544 | N/A | | 0 | 0 | 29 094 | N/A | N/A | N/A |
| | % of m2 | Proportion of waste-estimated | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | | | | 0 % | | | |

Notes for 2022 disclosure:

Narrative on Waste, please see pages 32

All waste is sorted by tenants at source, including sorting of food waste, paper and packaging.

1) Waste for total portfolio include for 2021 Finland and for 2022 Finland and Norway. Like for like include Finland.

Certified assets

| | | Total portfolio | | Performance by country and assets | | | | | | | |
|-----------------|---|----------------------------|---------|-----------------------------------|------------|-------------------------|------------|-----------------|------------|--|------------|
| | | Absolute performance (Abs) | | Finland 1) | | Sweden 1) | | Norway | | Denmark | |
| EPRA Code | Indicator | 2022 | 2021 | 2022 (Abs) | 2021 (Abs) | 2022 (Abs) | 2021 (Abs) | 2022 (Abs) | 2021 (Abs) | 2022 (Abs) | 2021 (Abs) |
| Cert-Tot | Number of sustainability certified assets | 66 | 36 | 26 | 27 | 11 | 9 | 1 | | 28 | |
| | % of total number of assets in country (total for total portfolio) | 15 % | 9 % | 10 % | 10 % | 9 % | 7 % | 5 % | | 78 % | |
| | Certified area ('000 m2) | 186 556 | 126 894 | 113 014 | 115 221 | 16 065 | 11 673 | 1 091 | | 56 386 | |
| | Certified area, share of total portfolio in country (total for total portfolio) (%) | 19 % | 15 % | 16 % | 16 % | 11 % | 8 % | 3.7% | | 70 % | |
| | Value of sustainability certified assets, MEUR | 410 | 220 | 169 | 195 | 36 | 25 | 3.4 | | 202 | |
| | % of total asset value in country | | | 13 % | N/A | 15 % | N/A | 5 % | | 72 % | |
| | % of total asset value | 22 % | 15 % | 9 % | 13 % | 2 % | 2 % | 0.2% | | 11 % | |
| | Certified assets include: | | | EPC-certified A and B | | Energy class A, B and C | | EPC-certified A | | EPC-certified A and B, assets without EPC built after 2009 | |

Notes for 2022 disclosure:

Also see Taxonomy on page 35

1) Total portfolio include in 2021 certified assets in Finland and Sweden, in 2022 Finland, Sweden, Norway and Denmark.

Energy - CIBUS

| | | | Headquarters = Cibus | |
|---------------------------------------|---|---|----------------------------|------------------|
| | | | Absolute performance (Abs) | |
| EPRA Code | Indicator (Units) | | 2022 | 2021 |
| Elex-Abs, Elec-LfL | Electricity (MWh) | Total consumed electricity | 8.7 | 6.6 |
| | | Proportion of electricity from renewable sources | 100 % | 100 % |
| DH&C-Abs, DH&C-LfL | District heating and cooling (MWh) | Total consumed district heating and cooling | not available 2) | not available 2) |
| | | Proportion of district heating and cooling from renewable sources | -- | -- |
| Fuels-Abs, Fuels- Lfl | Fuels (MWh) | Total consumed fuels | 0 | 0 |
| | | Proportion of landlord-obtained fuels from renewable sources | 0 | 0 |
| Energy-Int | Energy intensity (kWh/m ² /year) | | 38.9 | 33.4 |
| No of applicable properties | | Energy and associated GHG disclosure coverage 4) | 2/2, 100% | 2/2, 100% |
| m ² applicable properties | | Energy and associated GHG disclosure coverage | 224 | 197 |
| % of m ² | | Proportion of energy and associated GHG-estimated | 0 % | 0 % |

Green-house gas emissions - CIBUS, market-based

| | | | | |
|----------------------|---|-------------------------|------|----|
| GHG-Dir-Abs | Direct (tonnes CO ₂ e) | Scope 1 1) | 3 | 3 |
| GHG-Indir-Abs | Indirect (tonnes CO ₂ e) | Scope 2 2) | 0.05 | 0 |
| | | Scope 3 3) | 0 | 0 |
| GHG-Int | GHG emissions intensity (kg CO ₂ e/m ² /year) | Scope 1 and 2 emissions | 14 | 15 |

Notes

- 1) GHG Scope 1- emissions of company cars based on Volvo V60 D4, 1,000 kilometers driven, mixed driving.
2) GHG Scope 2- District heating consumed in the offices in Sweden and Finland is included in the rent and not separately metered. Its GHG-impact is therefore not included.
3) GHG Scope 3- includes emissions from its employees' business travel, based on the ICAO method. Emissions from business travel are carbon offset via Fly Green Fund. During 2021, business travel resulted in 6,7 tonne CO₂, in 2022 business travel resulted in 16 tonne CO₂.

EPRA Sustainability Performance Measures (Social)

Health & safety

| | | | | Corporate performance | | Performance by country and assets | | | | | |
|-----------------------|--|---------------------------------|---------------------------|-----------------------|--------|-----------------------------------|-------|--------|-------|--------|---------|
| | | | | Cibus | | Finland | | Sweden | | Norway | Denmark |
| EPRA Code | Units | Indicator | Boundary | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2022 |
| H&S-Emp 1) | Number of incidents per 2.000 worked hours | Injury rate | Direct employees in Cibus | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | % of total number of worked hours | Lost day rate | Direct employees in Cibus | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | % of total number of worked hours | Absentee rate | Direct employees in Cibus | 0 | 0.80 % | 0 | 0 | 0 | 0 | 1% | |
| | Total number | Fatalities | Direct employees in Cibus | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| H&S-Assets | % of assets | Health and Safety assessment 2) | | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| H&S- Comp | Total numbers | Number of incidents 2) | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Notes 2022:

For more information about health and security among employees, please see "Employees and Organisation" page 23-24.

1) Cibus have employees in Sweden and Finland only.

2) Cibus has not identified or been noticed about any incidents occurring in its assets that has adversely affected customers', or end-customers', health and safety. Cibus has no direct control of the safety in and around the, but engage with tenants on the issue health and safety during sustainability meetings. Properties in Norway and Denmark were acquired late 2021 and in 2022.

EPRA-Nyckeltal

EPRA (European Public Real Estate Association) är en gemensam intressegrupp för listade fastighetsbolag i Europa. Cibus är sedan flera år tillbaka medlem i EPRA. EPRA:s mål är att uppmuntra till större investeringar i europeiska noterade fastighetsbolag och att sträva efter gemensamma nyckeltal och metoder inom redovisning, ekonomisk rapportering och bolagsstyrning för att tillhandahålla högkvalitativ information till investerare och för att öka jämförbarheten från olika företag. De bästa metoderna skapa också en ram för diskussion och beslutsfattande i de frågor som avgör sektorns framtid.

Cibus tillämpar EPRA:s rekommendationer för finansiella rapportering men även för hållbarhetsredovisning. Läs mer i Cibus lagstadgade hållbarhetsrapport på sidan 55.

EPRA nyckeltal

| I tusental euro, TEUR, om inget annat anges | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Årets resultat | 79 990 | 51 370 |
| Ränta på hybridobligationer | -1 435 | -993 |
| Årets resultat inkl. ränta på hybridobligationer | 78 555 | 50 377 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier | 47 425 672 | 40 284 932 |
| Resultat per aktie, EUR | 1.66 | 1.25 |
| Uteslutning av | | |
| - värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade | -28 143 | -10 644 |
| - värdeförändring räntederivat, orealiserad | -14 102 | -980 |
| - uppskjuten skatt avseende EPRA-justeringar | 8 702 | 2 395 |
| Justeringar för att beräkna EPRA-resultat | -33 543 | -9 229 |
| EPRA resultat | 45 012 | 41 148 |
| EPRA resultat per aktie, EUR | 0.95 | 1.02 |
| Eget kapital exkl. hybridobligationer | 667 808 | 553 262 |
| Återläggning av derivat | -12 844 | 1 094 |
| Återläggning av uppskjuten skatt | 43 051 | 26 486 |
| Återläggning av ej utbetald utdelning | 12 110 | 10 560 |
| EPRA NRV | 710 125 | 591 402 |
| Antal utestående aktier | 48 441 792 | 44 000 000 |
| EPRA NRV per aktie, EUR | 14.7 | 13,4 |
| Eget kapital exkl. hybridobligationer | 667 808 | 553 262 |
| Återläggning av immateriella tillgångar | -158 | -200 |
| Återläggning av derivat | -12 844 | 1 094 |
| Återläggning av uppskjuten skatt | 43 051 | 26 486 |
| Återläggning av ej utbetald utdelning | 12 110 | 10 560 |
| EPRA NTA | 709 967 | 591 202 |
| Antal utestående aktier | 48 441 792 | 44 000 000 |
| EPRA NTA per aktie, EUR | 14.7 | 13,4 |
| Eget kapital exkl. hybridobligationer | 667 808 | 553 262 |
| Återläggning av derivat | -12 844 | 1 094 |
| Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran | -2 193 | -4 675 |
| Återläggning av ej utbetald utdelning | 12 110 | 10 560 |
| EPRA NDV | 664 881 | 560 241 |
| Antal utestående aktier | 48 441 792 | 44 000 000 |
| EPRA NDV per aktie, EUR | 13.7 | 12,7 |
| Beräknat hyresvärde för vakanta ytor | 6 313 | 5 114 |
| Uppskattat hyresvärde för hela portföljen | 121 000 | 96 562 |
| EPRA vakansgrad, % | 5.2 | 5,3 |

Riskhantering

Cibus arbetar löpande med förvärv, förädling och att utveckla högkvalitativa fastigheter i Norden med en tydlig förankring inom livsmedels- och dagligvaruhandeln. I not 22 på sidan 83-86 finns beskrivning och riskhantering av Cibus finansiella risker. Nedan beskrivs Cibus strategiska och operationella risker samt riskhantering av dessa.

Verksamhet & organisation

| Beskrivning risk | Riskhantering |
|--|--|
| <p>HYRESINTÄKTER</p> <p>Cibus resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var cirka 94,7 (94,4)% och den viktade genomsnittliga hyresavtalslängden var 5,0 (5,5) år. Cirka 97 (98) % av bolagets intäkter är hänförliga till fastigheter uthyrda till hyresgäster verksamma inom livsmedels- och dagligvaruhandeln. Risken för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens benägenhet att fortsatt hyra fastigheten och hyresgästens ekonomiska situation, miljökrav samt yttre marknadsfaktorer.</p> | <p>För att hantera riskerna arbetar Cibus med att dels skapa en än mer diversifierad kontraktsbas, dels att fortsatt bibehålla och förbättra den nuvarande relationen med koncernens största hyresgäster som är ledande inom livsmedel- och dagligvaruhandeln. Cibus följer löpande upp den ekonomiska utvecklingen för bolagets hyresgäster och utvärderar alternativa hyresgäster. Genom att nischa 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. Vidare har Cibus implementerat processer för att hantera miljörisker och klimatomställningen med målet att vara klimatneutrala 2030. Se hållbarhetsrapport sid 25-43</p> |
| <p>DRIFT OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER</p> <p>Koncernen löper en risk med kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyresavtalet, risken är emellertid begränsad då cirka 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. I tillägg finns risk för att den nya EU-Taxonomy lagstiftningen medför ökade investeringar i fastigheterna för att hantera klimatomställningen och trygga framtida finansiering.</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. Vidare har Cibus implementerat processer för att hantera miljörisker och klimatomställningen med målet att vara klimatneutrala 2030, se hållbarhetsrapport sid 25-43</p> |
| <p>FÖRVÄRVSDRIVEN STRATEGI</p> <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, miljörisker samt finansieringsrisk kopplad till förvärvet.</p> | <p>Cibus har en stark position på transaktionsmarknaden för livsmedels- och dagligvaruhandelsfastigheter i Norden. Cibus har ett team med bred erfarenhet och gedigen kunskap om fastighetstransaktioner. 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. Vidare har Cibus implementerat processer vid förvärv för att hantera miljörisker och klimatomställningen med målet att vara klimatneutrala 2030, se hållbarhetsrapport sid 25-43.</p> |

SKATT

Förändringar i skattelagstiftning och regelverk kan påverka beskattningen av fastigheter och bolaget. Ändrade skattesatser och regler i Norden kan påverka resultatet och nyckeltal samt Cibus tillväxtpotentialer. Den 1 januari 2019 trädde reglerna om ränteavdragsbegränsningar i kraft. Regelverket i Sverige innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten i två steg från 22 % till 20,6 % för 2021. Maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå är 500 TEUR. I Finland trädde liknande regler avseende ränteavdragsbegränsningar i kraft 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. I Norge finns även regler kring ränteavdrag. Reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar har inte haft en materiell påverkan på koncernen under rapportperioden. Regelverket i Danmark innebär en bolagsskatt om 22% och det finns vissa begränsningar i ränteavdragen. Reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar har inte haft en materiell 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.

En kostnadseffektiv hantering av skatter ska vägas mot risker med koncernens skattehantering.

KLIMATOMSTÄLLNING OCH MILJÖRISKER

Klimatomställning och miljörisker är en strategisk och finansiell risk.

Fastigheter påverkar miljön bland annat av löpande skötsel, energiförbrukning, hyresgästanpassningar och av den verksamhet som bedrivs. Enligt miljöbalken kan Cibus bli skyldig att bekosta åtgärder till följd av föroreningskada eller miljökada. 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 samt högre finansieringskostnad.

Fastighetssektorn via uppvärmning och annan elförbrukning utgör en av världens stora energikonsumenter som i dagsläget utgör ett av de stora hoten mot klimatet. Det finns en risk att Cibus klimatomställning inte går tillräckligt snabbt vilket kan påverka värderingarna av fastigheterna samt möjligheterna till finansiering, se finansiella risker på sid 83-86.

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.

Cibus främsta prioritet är att skapa klimatneutrala marknadsplatser. Målet är att göra vår verksamhet klimatneutral senast år 2030. Därför underlättar och uppmuntrar vi våra ankarhyresgästers investeringar i återvinningsbar energi samt prioriterar att själva investera i energieffektiva fastigheter och i egna klimatfrämjande åtgärder. Samtliga klimatrelaterade risker som identifierats ha hög sannolikhet att inträffa hanteras genom integrerade affärsprocesser för att säkerställa hållbara fastighetsvärden och finansiering samt för att nå vårt mål om att bli klimatneutrala 2030, se hållbarhetsrapport sid 25-43.

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut och för rapportperioden har Newsec, CBRE och Cushman & Wakefield anlåtats. 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 dels förändrat beteende såsom ökad e-handel, dels ökade miljökrav som en del av klimatomställningen. Vidare risk för 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 ekonomins tillstånd, energipriser, 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 och energieffektivitet. Cibus fastighetsbestånd har en geografisk spridning i Norden. Cibus strategi är att fortsätta att växa i Norden för att ytterligare öka den geografiska spridningen och därmed marknadsrisken. Cibus följer noga utvecklingen av e-handel inom livsmedels och dagligvaruhandeln. Cibus fokus på livsmedels- och dagligvaruhandel innebär stabila hyresgäster och långa hyresavtal. Marknadsvärdet på Cibus samtliga fastigheter bedöms varje kvartal av externa oberoende fastighetsvärderare. Värdet fastställs dock alltid av Cibus ledning.

Vidare har Cibus implementerat processer för att hantera miljörisker och klimatomställningen med målet att vara klimatneutrala 2030, se hållbarhetsrapport sid 25-43.

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 47-54.

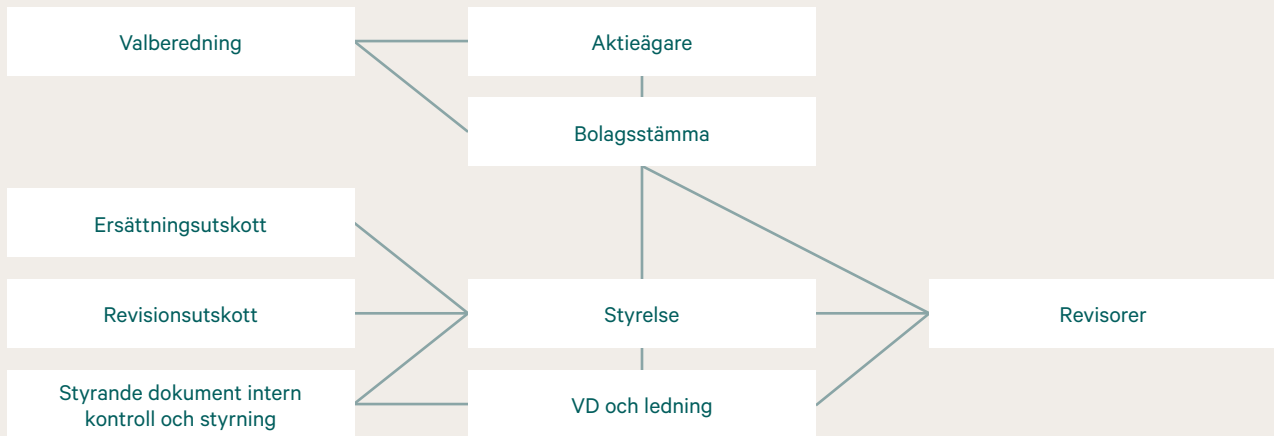
MEDARBETARE OCH KOMPETENS

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 kontinuerligt med att utveckla, utbilda och stärka upp organisationen i syfte att minska beroendet av nyckelpersoner, se medarbetare och organisation på sid 23.

Bolagsstyrningsrapport

Cibus Nordic Real Estate AB



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 2022. Cibus är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, som är en EU-reglerad marknadsplats. Bolaget ingår i det ledande globala indexet EPRA för fastighetsinvesteringar. Cibus följer tillämpliga lagar för bolagsstyrning, främst aktiebolagslagen och årsredovisningslagen. Bolaget tillämpar och följer svensk kod för bolagsstyrning (Bolagskoden) vilken finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se samt EPRA:s riktlinjer för bäst praxis i hållbar rapportering (EPRA sBPR) vilka finns tillgängliga på www.epra.com.

Struktur för bolagsstyrning

Cibus 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

Aktier och ägare Information om Cibus aktie och aktieägare framgår av sidorna 11-12.

Bolagsstämman

Bolagsstämman är Cibus 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 företrädde 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.

Årsstämma 20 april 2022

Vid årsstämma den 20 april 2022 fattades i huvudsak följande beslut:

- Årsstämman fastställde resultat- och balansräkningarna för moderbolaget och koncernen.
- Årsstämman beslutade om disposition av årets resultat enligt den fastställda balansräkningen i enlighet med förslag från styrelsen. Således beslutades om vinstutdelning enligt följande: Årsstämman beslutade om utdelning till aktieägarna med 0,75 EUR per aktie.
- Det beslutades att utdelning ska utbetalas månadsvis under året med tolv delbetalningar där den första delbetalningen blir 0,06 EUR per aktie, den andra 0,06 EUR per aktie, den tredje 0,06 EUR per aktie, den fjärde 0,06 EUR per aktie, den femte 0,06 EUR per aktie, den sjätte 0,07 EUR per aktie, den sjunde 0,06 EUR per aktie, den åttonde 0,06 EUR per aktie, den nionde 0,07 EUR per aktie, den tionde 0,06 EUR per aktie, den elfte 0,06 EUR per aktie och 0,07 EUR per aktie vid den tolfte delbetalningen.

- Avstämningsdagar för utdelning ska vara den 22 april 2022, 13 maj 2022, 22 juni 2022, 22 juli 2022, 24 augusti 2022, 23 september 2022, 24 oktober 2022, 23 november 2022, 22 december 2022, 24 januari 2023, 21 februari 2023 och 24 mars 2023. Utdelning beräknas betalas den 29 april 2022, 20 maj 2022, 30 juni 2022, 29 juli 2022, 31 augusti 2022, 30 september 2022, 31 oktober 2022, 30 november 2022, 30 december 2022, 31 januari 2023, 28 februari 2023 och 31 mars 2023.
- Det konstaterades att styrelsen har kallat till en extra bolagsstämma att hållas den 5 maj 2022 där styrelsen föreslår att bolagsstämman ska besluta om extra vinstutdelning för att den totala utdelningen ska uppgå till 0,99 EUR per aktie.
- Årsstämman beviljade styrelseledamöterna och den verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021. Årsstämman beslutade att antalet styrelseledamöter ska uppgå till fem (5) och omvalde styrelseledamöterna Patrick Gylling, Elisabeth Norman, Victoria Skoglund och Stefan Gattberg samt valde Nils Styf till ny ledamot. Årsstämman omvalde Patrick Gylling till styrelseordförande. Årsstämman omvalde det registrerade revisionsbolaget KPMG AB till bolagets revisor. Årsstämman beslutade om att styrelsearvode ska utgå med 2 500 EUR per månad till vardera av styrelseledamöterna och att arvode ska utgå med 5 000 EUR per månad till styrelseordföranden.
- Årsstämman beslutade att anta ett långsiktigt incitamentsprogram riktat till medarbetare i bolaget. Incitamentsprogrammet utgörs av ett teckningsoptionsprogram. Årsstämman beslutade vidare, för att möjliggöra sina förpliktelser under teckningsoptionsprogrammet, om emission av teckningsoptioner samt om överlåtelse av teckningsoptioner. Maximalt kan 500 000 teckningsoptioner komma att emitteras inom ramen för teckningsoptionsprogrammet.
- Årsstämman beslutade att godkänna ersättningsrapporten.





Utdelningskalender

| Beslutad utdelning | Belopp i euro | Sista handelsdag med utdelning | Handelsdag utan utdelning | Avstämningsdag | Utbetalningsdag |
|---------------------|---------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|-----------------|
| Ordinarie utdelning | 0,09 | 2023-03-22 | 2022-03-23 | 2023-03-24 | 2023-03-31 |
| Ordinarie utdelning | 0,08 | 2023-02-17 | 2023-02-20 | 2023-02-21 | 2023-02-28 |
| Ordinarie utdelning | 0,08 | 2023-01-20 | 2023-01-23 | 2023-01-24 | 2023-01-31 |
| Ordinarie utdelning | 0,09 | 2022-12-20 | 2022-12-21 | 2022-12-22 | 2022-12-30 |
| Ordinarie utdelning | 0,08 | 2022-11-21 | 2022-11-22 | 2022-11-23 | 2022-11-30 |
| Ordinarie utdelning | 0,08 | 2022-10-20 | 2022-10-21 | 2022-10-24 | 2022-10-31 |
| Ordinarie utdelning | 0,09 | 2022-09-21 | 2022-09-22 | 2022-09-23 | 2022-09-30 |
| Ordinarie utdelning | 0,08 | 2022-08-22 | 2022-08-23 | 2022-08-24 | 2022-08-31 |
| Ordinarie utdelning | 0,08 | 2022-07-20 | 2022-07-21 | 2022-07-22 | 2022-07-29 |
| Ordinarie utdelning | 0,08 | 2022-06-20 | 2022-06-21 | 2022-06-22 | 2022-06-30 |
| Ordinarie utdelning | 0,10 | 2022-05-11 | 2022-05-12 | 2022-05-13 | 2022-05-20 |
| Ordinarie utdelning | 0,06 | 2022-04-20 | 2022-04-21 | 2022-04-22 | 2022-04-29 |

Valberedning

Enligt beslut på årsstämman 2021 ska Cibus valberedning bestå av styrelsens ordförande samt tre ytterligare ledamöter som representerar de tre största aktieägarna. Valberedningen utses baserat på Euroclear Sweden AB:s förteckning över registrerade aktieägare per den sista bankdagen i augusti. Styrelsens ordförande kontaktar aktieägarna som har 14 dagar på sig att informera ordföranden om de vill delta i valberedningens arbete. Om någon av de tre största aktieägarna avstår sin rätt att utse en ledamot till valberedningen kommer nästa aktieägare i storleksordningen få en vecka på sig att utse en ledamot.

Namnen på de fyra representanterna, och de parter de företräder, offentliggörs så snart valberedningen utsetts, vilket skall ske senast sex månader innan årsstämman. Om färre än fyra ledamöter har utsetts vid denna tidpunkt, kommer valberedningen att bestå av färre än fyra ledamöter. Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enats om annat, vara den ledamot som representerar den största aktieägaren. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att en ny valberedning utsetts. Valberedningens ledamöter erhåller inte något arvode.

Inför årsstämman ska valberedningen förbereda och föreslå:

- val av ordförande för årsstämman
- val av styrelseordförande, övriga styrelseledamöter och antal styrelseledamöter
- arvode till styrelsens ordförande, arvode till övriga styrelseledamöter, samt ersättning för utskottsarbete
- val av revisor och eventuell revisorssuppleant, fastställande av arvode till revisor, samt riktlinjer för hur valberedningen ska utses, och valberedningsinstruktioner

Valberedningen har rätt att, på bolagets bekostnad, anlita rekryteringskonsulter eller andra externa konsulter som valberedningen anser nödvändiga för att kunna fullgöra sina uppgifter. Valberedningen skall utföra de uppgifter som svensk kod för bolagsstyrning stipulerar. Instruktionerna till valberedningen som beslutades på årsstämman 2021 finns på Cibus hemsida www.cibusnordic.com. Inför årsstämman 2023 utgörs valberedningen av:

- Olof Nyström, utsedd av Fjärde AP-fonden, ordförande i valberedningen
- David Mindus, utsedd av AB Sagax (publ)
- Johannes Wingborg, utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ)
- Patrick Gylling, Styrelseordförande i Cibus

Valberedningen tillämpar och följer bolagskoden 4.1 som mångfaldspolicy samt EPRA:s riktlinje om hållbarhetskompetens i sitt framtagande av förslag till styrelse. Målet med policyn och riktlinjerna är att styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede 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 2022 valdes fem ledamöter varav två kvinnor och tre män. Som underlag för sitt förslag inför årsstämman 2023 gör valberedningen en bedömning om styrelsen är ändamålsenlig 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, strategiska riktlinjer samt riktlinjer för bolagets hållbarhetsarbete, ansvarar för att VD genomför styrelsebeslut samt har det yttersta ansvaret för bolagets interna kontroll samt riskhantering. Revisionsutskottet och ersättningsutskottet utgjordes av hela styrelsen. Cibus styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst åtta stämموvalda ordinarie ledamöter utan suppleanter. Vid årsstämman 2022 valdes fem ordinarie styrelseledamöter, mer information om styrelsens ledamöter finns på sidan 56.

Cibus Nordics styrelse består av:

- Patrick Gylling, ordförande (omval)
- Elisabeth Norman (omval)
- Stefan Gattberg (omval)
- Victoria Skoglund (omval)
- Nils Styf (nyval)

Samtliga styrelseledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och större aktieägare.

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 10 gånger per år (ordinarie sammanträden inklusive möten i samband med publicering av delårs- och bokslutsrapporter).

Extra styrelsemöte sammankallas vid behov. Under 2022 hade styrelsen totalt 41 (47) möten varav 26 (34) per capsulam möten. På det konstituerande styrelsemötet fastställdes bland annat styrelsens arbetsordning, utskottens instruktioner (hela styrelsen utgör ersättningsutskott och revisionsutskott), och beslut om firmateckning samt styrelsens årliga planering.

Styrelsens utskott

Styrelsen som helhet utgör revisionsutskott och ersättningsutskott eftersom styrelsen med hänsyn till bolagets storlek anser det mest ändamålsenligt. Arbetet inom respektive utskott utförs i enlighet med utskottens instruktioner som utgör en del av styrelsens arbetsordning.

Arbetet i revisionsutskottet och ersättningsutskottet hanteras enligt styrelsens årliga plan på ordinarie styrelsemöte.

Ersättningsutskott

Cibus ersättningsutskott består av hela styrelsen. Ersättningsutskottet är för styrelsen beredande organ och inskränker inte styrelsens ansvar för bolagets skötsel och för de beslut som fattas. Utskottets arbetsuppgifter innefattar att förbereda styrelsens förslag rörande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, att övervaka och utvärdera avslutade och pågående program för rörlig ersättning och Cibus efterlevnad av riktlinjer för ledande befattningshavare som beslutats av bolagsstämman. Ersättningsutskottets arbete protokollförs som en separat punkt i styrelseprotokollen.

Revisionsutskott

Cibus revisionsutskott består av hela styrelsen. Revisionsutskottet är för styrelsen beredande organ och inskränker inte styrelsens ansvar för bolagets skötsel och för de beslut som fattas. Utskottets arbete innefattar bland annat att överse bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. Revisionsutskottets arbete inriktas även på kvaliteten och riktigheten i koncernens finansiella redovisning och därtill hörande rapportering. Utskottet följer hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas, diskuterar andra väsentliga frågor som har samband med bolagets finansiella redovisning. Vidare utvärderar utskottet revisorernas arbete, kvalifikationer och oberoende och följer särskilt upp om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster. Revisionsutskottets arbete protokollförs separat i styrelseprotokollen.

Styrelsearbetet

De ordinarie styrelsemötena omfattar flera fasta agendapunkter. Rapporteringen omfattar bland annat beskrivning om utvecklingen av verksamheten, förvaltningen av fastigheterna, möjliga förvärvsobjekt, 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. 2022 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. Arbetet i revisionsutskottet och ersättningsutskottet hanteras enligt styrelsens årliga plan för ordinarie styrelsemöten.

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 2022 beslutades om att styrelsearvode ska utgå med 2 500 (2 375) EUR per månad till vardera av styrelseledamöterna och att arvode ska utgå med 5 000 (4 750) EUR per månad till styrelseordföranden.

Säkerställande av kvalitet i finansiell rapportering

I VD-instruktionen samt i Cibus Compliance and Procedures Manual 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 2022 omvaldes revisionsfirman KPMG till bolagets revisor. KPMG meddelade auktoriserade revisorn Marc Karlsson som huvudansvarig revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Vid årsstämman 2022 beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt godkänd räkning. Revisorsarvodet 2022 uppgick till sammanlagt 984 TEUR för hela koncernen. Av dessa avser 267 TEUR revisorstjänster för åren 2020 och 2021 främst i samband med omstrukturering av den finska koncernen.

Verkställande direktören och koncernledningen

Verkställande direktören leder verksamheten i enlighet med den av styrelsen antagna VD-instruktionen. VD ansvarar för att styrelsen erhåller ett relevant informations- och beslutsunderlag som krävs för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut. Koncernledningen bestod 2022 av VD, CFO, Head of Business Development, CIO Sverige CIO Finland och CIO Norge. Koncernledningen har regelbundet möten för att diskutera aktuella frågor samt har strategidagar tillsammans med styrelsen minst en gång per år.





Ersättning till ledande befattningshavare

Under 2022 betalades totalt 1 742 (1 408) TEUR i fast ersättning till bolagets ledande befattningshavare (koncernledningen). Då har det tillkommit två medarbetare i koncernledningen under året. Den totala utbetalda bruttoersättningen till verkställande direktören, inklusive grundlön, pensionsbetalning samt bil- och sjukförsäkringsförmån uppgick under 2022 till 501 (479) TEUR.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Riktlinjerna omfattar VD, CFO samt övriga medlemmar av koncernledningen. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutats av bolagsstämman.

Riktlinjerna tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättning, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2020 och inga förändringar beslutades på årsstämman 2022. Årsstämman 2022 beslutade att godkänna bolagets ersättningsrapport för 2021.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets affärsstrategi är att förvärva, utveckla och hantera fastigheter av hög kvalitet i Norden med dagligvaruhandelskedjor som ankarhyresgäster. Bolaget äger för närvarande drygt 454 (382) fastigheter i Finland, Sverige, Danmark och Norge. För mer information om Bolagets affärsstrategi hänvisas till sid 9.

En framgångsrik implementering av Bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av Bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att Bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

I Bolaget har inrättats långsiktiga teckningsoptionsprogram för VD och incitamentsprogram för medarbetare. Dessa har beslutats av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer.

Av samma skäl omfattas inte heller det långsiktiga teckningsoptionsprogram som styrelsen föreslagit att årsstämman 2023 ska anta. Det föreslagna programmet motsvarar i allt väsentligt befintliga program. De prestationskrav som används för att bedöma utfallet av programmen har en tydlig koppling till affärsstrategin och därmed till Bolagets långsiktiga värdeskapande, inklusive dess hållbarhet. Programmen uppställer vidare krav på egen investering och viss flerårig innehavstid. För mer information om dessa program, innefattande de kriterier som utfallet är beroende av, se not 8 .

Rörlig kontanterersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja Bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Formerna av ersättning m.m.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontanterersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontanterersättning ska kunna mätas under en period om ett eller flera år. Den rörliga kontanterersättningen får uppgå till högst 50 procent av den sammanlagda fasta kontantlönen under mätperioden.

Pensionsförmåner, inklusive sjukförsäkring, ska vara premiebestämda, i den mån befattningshavaren inte omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Pensionspremierna för premiebestämd pension får uppgå till högst 30 procent av den pensionsgrundande inkomsten.

Beträffande anställningsförhållanden som lyder under andra regler än svenska får, såvitt avser pensionsförmåner och andra förmåner, vederbörliga anpassningar ske för att följa sådana tvingande regler eller fast lokal praxis, varvid dessa riktlinjers övergripande ändamål så långt som möjligt ska tillgodoses.

Upphörande av anställning

Vid uppsägning från Bolagets sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får inte sammantaget överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för två år. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag. Därutöver kan ersättning för eventuellt åtagande om konkurrensbegränsning utgå. Sådan ersättning ska kompensera för eventuellt inkomstbortfall och ska endast utgå i den utsträckning som den tidigare befattningshavaren saknar rätt till avgångsvederlag. Ersättningen ska baseras på den fasta kontantlönen vid tidpunkten för uppsägningen och utgå under den tid som åtagandet om konkurrensbegränsning gäller, vilket ska vara högst sex månader efter anställningens upphörande.

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning

Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar Bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling.

När mätperioden för uppfyllelse av kriterierna för utbetalning av rörlig kontantersättning har avslutats ska bedömas respektive fastställas i vilken utsträckning som kriterierna har uppfyllts. Styrelsen ansvarar för sådan bedömning såvitt avser rörlig kontantersättning till VD, och VD ansvarar för bedömningen i förhållande till övriga ledande befattningshavare. Uppfyllelse av finansiella kriterier ska fastställas baserat på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer när det uppkommer behov av väsentliga förändringar och åtminstone vart fjärde år, och förslaget ska läggas fram för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Styrelsen ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte VD eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Ersättningsrapport finns i not 8.

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 utvecklar löpande rutiner, processer och dokumentation för intern kontroll samt har utvärderat och bedömt den interna effektiviteten. Bolaget är från den 1 juni 2021 noterat på den EU-reglerade marknadsplatsen Nasdaq Stockholm. Styrelsen fastställer årligen styrdokument i form av VD-instruktion och Cibus Compliance and Procedures manual.

I Cibus Compliance and Procedures manual ingår bland annat: informationspolicy och insiderpolicy, Policy för informationssäkerhet, data och dataskydd, Uppförandekod, hållbarhetspolicy, miljöpolicy, riskpolicy, finans- och likviditetspolicy, processer för regel efterlevnad, instruktion för finansiell rapportering. Under 2022 implementerade vi en ny inköpspolicy med miljökrav. Arbetsordning för styrelse, instruktioner för revisions- och ersättningsutskott tillsammans med VD-instruktionen ger anvisningar och klargör vilka beslut som fattas av styrelsen och vilka som fattas av verkställande direktören. Mot bakgrund av Cibus Nordics 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 samt utvärdering av effektiviteten på den interna kontrollen och styrningen.

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 dokumenterade processer för intern kontroll och styrning samt 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 fastställda och dokumenterade interna processer och kontrollaktiviteter 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 sammanfattas i Cibus Compliance and Procedures manual och skapas genom hur verksamheten organiseras, företagskultur, regler och riktlinjer, kommunikation, dokumentation och uppföljning. Huvuduppgiften för ledningen och dess medarbetare är dels att tillämpa, utvärdera och upprätthålla Cibus kontrollrutiner, dels att utföra intern kontroll inriktad på affärskritiska frågor. Revisionsutskottet utvärderar och bedömer den interna den interna effektiviteten. 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 av större ägare och bolaget samt bolagets ledning | Stämmobeslut arvode i EUR | Antal styrelsemöten inkl. utskott |
|----------------------------|------------|-----------|---|---------------------------|-----------------------------------|
| Patrick Gylling | Ordförande | 2018 | Oberoende | 59 000 | 41 |
| Elisabeth Norman | Ledamot | 2018 | Oberoende | 29 500 | 41 |
| Jonas Ahlblad ¹ | Ledamot | 2018-2022 | Oberoende | 9 500 | 14 |
| Stefan Gattberg | Ledamot | 2020 | Oberoende | 29 500 | 41 |
| Victoria Skoglund | Ledamot | 2021 | Oberoende | 29 500 | 41 |
| Nils Styf ² | Ledamot | 2022 | Oberoende | 20 000 | 27 |

¹ Ersättningen utgick fram till årsstämman 2022.

² Ersättningen utgick fr.o.m. årsstämman 2022.

Information enligt EPRAs riktlinjer om styrelsens sammansättning

Cibus rapporterar enligt EPRAs riktlinjer för bolagsstyrning (punkt 6.1-6.3, övrig rapportering enligt EPRAs riktlinjer återfinns i hållbarhetsrapporten på sid 55)

Styrelsens sammansättning och kompetens

Samtliga styrelseledamöter i Cibus är oberoende i förhållande till större ägare och bolaget och ingen av styrelseledamöterna är verksam i bolaget i någon annan roll eller på något annat sätt än som styrelseledamot. Bolaget har fem styrelseledamöter som i genomsnitt varit engagerade i tre år som styrelseledamöter i bolaget. Av de fem styrelseledamöterna har en av styrelseledamöterna särskild kompetens inom miljö- och sociala frågor samt ansvar för klimatrelaterade omställningsrisker. Samtliga styrelseledamöters erfarenhet och särskilda kompetensområden framgår av sid 56 där styrelsen presenteras.

I enlighet med svensk kod för bolagsstyrning är det valberedningen som förbereder och föreslår val till styrelsen, se ovan avsnitt om valberedning. Valberedningens ledamöter ska, oavsett hur

de utsetts, tillvarata samtliga aktieägares intresse och inte obehörigen röja vad som förekommit i valberedningsarbetet. En valberedningsledamot ska innan uppdraget accepteras noga överväga huruvida en intressekonflikt eller andra omständigheter föreligger, som gör det olämpligt att medverka i valberedningen. I enlighet med svensk kod för bolagsstyrning ska styrelsen ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämموvalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. En jämn könsfördelning ska eftersträvas. Cibus tillämpar och följer svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsen i Cibus har utöver bransch erfarenhet kompetens inom följande områden: finansiell rapportering, ersättnings-, bolagsstyrnings- och hållbarhetsfrågor.

Bolagets styrelseledamöter har inga styrelseengagemang eller ägarintressen i bolag som är intressent eller leverantör till Cibus. Cibus har ingen kontrollerande huvudägare och för 2022 redovisade bolaget inga närstående transaktioner relaterade till styrelseledamöter, se sid 82.

Lagstadgad Hållbarhetsrapport

I enlighet med kapitel 6, paragraf 11 i Årsredovisningslagen avger Cibus hållbarhetsrapport. Hållbarhetsrapporten avser verksamheten i Cibus Nordic Real Estate AB (publ) med dotterbolag under kalenderåret 2022. Detta är Cibus fjärde hållbarhetsrapport, senast rapport publicerades i mars 2022. Hållbarhetsrapporten omfattar sidorna 9 samt 25-43 i Cibus Årsredovisning 2022 För en mer detaljerad redovisning, se innehållsförteckning nedan.

Innehållsförteckning Lagstadgad Hållbarhetsrapport

| Affärsmodell | Sid | Del av årsredovisning |
|---------------------------------|----------------------|---|
| Väsentliga frågor, intressenter | 9 | Affärsidé och mål |
| Styrning av hållbarhetsarbetet | 25-37 | Hållbarhet - Samtliga sidor |
| Risker, riskhantering | 27, 29, 32-33, 45-46 | Hållbarhet - Samtliga sidor |
| Miljö | 31-34, 38-43 | Hållbarhet - Agera för klimatet, Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA |
| Sociala förhållanden | 37 | Hållbarhet - Skapa tillgängliga marknadsplatser |
| Personal, mångfald | 23-24, 38 | Medarbetare och organisation, Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA |
| Mänskliga rättigheter | 25, 29-30 | Hållbarhet - Hållbara marknadsplatser som affärsidé, vara en hållbar samarbetspartner |
| Anti-korruption, affärsetik | 29-30 | Hållbarhet - Vara en hållbar samarbetspartner |
| Uppföljning | 25-43 | Hållbarhet - Samtliga sidor |

Styrelse & revisor

Styrelsen omfattar Patrick Gylling (styrelseordförande), Elisabeth Norman, Nils Styf, Victoria Skoglund och Stefan Gattberg

Vald revisor är KPMG med ansvarig Marc Karlsson



Patrick Gylling

Styrelseordförande sedan 2018

Ekonomie magister vid Hanken Svenska Handelshögskolan

Övriga uppdrag: VD Sirius Capital Partners samt styrelseledamot Nyfosa AB (publ) och Livränteanstalten Hereditas Ab

Aktieinnehav: 500 000 aktier via Oriolidae Invest Ab



Elisabeth Norman

Styrelseledamot sedan 2018

Kandidatexamen Uppsala Universitet

Övriga uppdrag: Styrelseordförande EHB Hyresbostäder AB, Styrelseordförande Nivika Fastigheter AB (publ), Vice styrelseordförande Sveriges Allmännyttan, Styrelseledamot Byggpartner i Dalarna AB (publ), Styrelseledamot Örndalen Exploatering AB

Aktieinnehav: 1 500 + 7 000 aktier via Salsnecke Slott HB



Nils Styf

Styrelseledamot sedan 2022

Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm

Övriga uppdrag: VD och koncernchef på Hemsö Fastighets AB, styrelseledamot i Hemsökoncernens samtliga hel- och delägda dotterbolag. Styrelseordförande, NP3 Fastigheter AB och styrelseledamot, Bonava AB och Mattssons Fastighetsutveckling AB.

Aktieinnehav: 1 946 aktier



Victoria Skoglund

Styrelseledamot sedan 2021

Juristexamen från Stockholms Universitet

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Bmound AB, och VIE Kapital AB samt delägare på Advokatfirman Lindahl.

Aktieinnehav: 1 500 aktier



Stefan Gattberg

Styrelsemedlem sedan 2020

Juristexamen från Lunds Universitet

Övriga uppdrag: Delägare och styrelseledamot Altaal AB, Styrelseordförande Green Yield Nordic RE AB, Styrelseledamot Altaal-X.

Aktieinnehav: 7 743 aktier



Marc Karlsson

Huvudansvarig revisor sedan 2022

Auktoriserad revisor

Årsstämman 2022 valde KPMG AB som revisionsfirma.

Koncernledning

Koncernledningen består av Sverker Källgården (CEO), Pia-Lena Olofsson (CFO) Lauri Tiensuu (COO), Peter Lövgren (CIO Sverige), Marcus Kruus (CIO Norge) och Iiris Eestilä (CIO Finland)



Sverker Källgården

CEO

Civilingenjör Kungliga Tekniska Högskolan

Aktieinnehav: 46 795 aktier + 30 000 aktieoptioner



Pia-Lena Olofsson

CFO & Head of IR

Executive MBA Warwick Business School & MBA Göteborgs Universitet

Aktieinnehav: 5 000 aktier + 136 000 aktieoptioner



Lauri Tiensuu

COO/Head of Business development

Civilingenjör från Aalto University

Aktieinnehav: 7 000 aktier + 100 000 aktieoptioner



Peter Lövgren

CIO Sverige

Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan

Aktieinnehav: 2 500 aktier + 95 000 aktieoptioner



Marcus Kruus

CIO Norway

Executive MBA Göteborgs Universitet och Civilingenjör Chalmers Tekniska Högskola

Aktieinnehav: 3 000 aktier + 7 500 aktieoptioner



Iiris Eestilä

CIO Finland

Civilingenjörsexamen från Aalto University

Aktieinnehav: 15 000 aktieoptioner



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 2022 - 31 december 2022. 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 Norden men även på sikt att expandera till övriga länder i Europa.

Fastighetsbestånd och hyresgäster

Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2022 av 454 fastigheter med en total uthyrningsbar area om drygt 980 576 kvm. Marknadsvärdet uppgick till 1 850 911 TEUR. Innehavet består till 100 % av kommersiella lokaler där det i huvudsak bedrivs verksamhet inom dagligvaruhandeln. Ungefär 71 % av portföljens driftnetto på helårsbasis härrör sig från fastigheter i Finland, 14 % från fastigheter i Sverige, 11 % från fastigheter i Danmark och 4 % från fastigheter i Norge. Hyresgästerna består till en överhängande majoritet av företag verksamma inom livsmedels- och lågprisvaruhandeln. Över 97 % av de driftnettot härrör sig från fastigheter som hyrs av de största marknadsledande hyresgästerna: Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-gruppen, Dagrofa och Lidl. Fastigheterna upplevs som väl lämpade för verksamheten av samtliga större hyresgäster. Ankarhyresgästerna står för 87 % av hyresintäkterna från dagligvaruhandelfastigheter och har genomsnittlig återstående löptid på 5,7 år.

Cibus värderar samtliga fastigheter externt fyra gånger per år, vid varje kvartals slut. Fastigheterna värderas av flera oberoende värderingsinstitut till verkligt värde som baseras på marknadsvärde. Under rapportperioden har värderingen utförts av Newsec, Cushman & Wakefield och CBRE.

Koncernens finansiella nyckeltal

| I tusental euro, TEUR, om inget annat anges | Helår 2022 | Helår 2021 |
|---|------------|------------|
| Hyresintäkter | 106 722 | 81 058 |
| Driftnetto | 99 607 | 76 326 |
| Förvaltningsresultat | 55 182 | 47 741 |
| Resultat efter skatt | 79 990 | 51 370 |
| Antal utestående aktier, st | 48 441 792 | 44 000 000 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier, st | 47 425 672 | 40 284 932 |
| Resultat per aktie, EUR ¹ | 1,66 | 1,25 |
| EPRA NRV per aktie, EUR | 14,7 | 13,4 |
| EPRA NTA per aktie, EUR | 14,7 | 13,4 |
| EPRA NDV per aktie, EUR | 13,7 | 12,7 |
| Förvaltningsfastigheter marknadsvärde | 1 850 911 | 1 499 626 |
| Likvida medel | 45 994 | 51 054 |
| Balansomslutning | 1 929 726 | 1 570 714 |
| Avkastning på eget kapital, % | 12,5 | 9,9 |
| Belåningsgrad seniorskuld, % | 47,6 | 48,3 |
| Belåningsgrad nettoskuld, % | 59,1 | 57,8 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,1 | 3,5 |
| Soliditet, % | 36,2 | 37,1 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 1,8 | 1,7 |
| Överskottsgrad, % | 93,3 | 94,2 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 94,8 | 94,3 |
| Andelen dagligvarufastigheter, % | 94,1 | 94,6 |

¹ Resultat per aktie inkluderar ränta på hybridobligationer före och efter utspädning

Resultatanalys helår 2022

INTÄKTER

Under 2022 uppgick koncernens hyresintäkter till 106 722 TEUR (81 058), vilket var en ökning med 32 % jämfört med samma period förra året. Sett till hyresvärde är 99% av Cibus hyror kopplade mot och ökar med konsumentprisindex (KPI). I Danmark förekommer dock tak på drygt hälften av hyresavtalen. Ökningen är i regel maximerad till mellan 3 - 4%. Serviceintäkter uppgick till 17 297 TEUR (12 696) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,8 % (94,3). Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick till 121 000 TEUR (94 754).

DRIFTNETTO

Driftkostnaderna uppgick under året till -24 412 TEUR (-17 428). Driftnettet ökade med 31 % och uppgick till 99 607 TEUR (76 326), vilket resulterade i en överskottsgrad på 93,3 % (94,2). Då många hyresavtal är s.k. "triple-net"-avtal, där hyresgästerna står för merparten av kostnaderna, är driftnettet 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 medan driftnettet håller sig relativt stabilt. Det innebär också att hyresintäkterna ökar med konsumentprisindex men inte kostnaderna i motsvarande grad.

ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Administrationskostnaderna uppgick till -8 531 TEUR (-6 385). Ökningen beror delvis på högre kostnader på grund av en större fastighetsportfölj och ytterligare anställda. Cibus har valt att stödja UNHCRs arbete i Ukraina under första kvartalet med -200 TEUR, vilket ingår i posten administrationskostnader. I administrationskostnader ingår även kostnader av engångskaraktär på drygt -514 TEUR för legala och övriga rådgivningskostnader i samband med främst omstrukturering inom koncernen hänförliga till 2020 och 2021.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -35 894 TEUR (-22 200) och utgörs främst av periodens räntekostnader om -28 024 TEUR (-19 289) men även av en valutakursförändring om -1 938 TEUR (468). Vi har även kostnad av engångskaraktär om -2 660 TEUR avseende återlösenpremie för förtida inlösen av obligation och lån samt uppläggningsavgifter bland annat gällande brygg-lånfacilitet för förvärv i Danmark.

I finansnettot ingår även limitavgifter, kostnader för räntederivat, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsavgäld enligt IFRS 16. Utöver säkerställda lån om 880 MEUR finns fyra icke säkerställda obligationer utgivna om 700 MSEK, 135 MEUR, 50 MEUR och 70 MEUR. Under fjärde kvartalet har Cibus återköpt 58,7 MEUR av 135 MEUR. Efter periodens utgång har ytterligare 14,5 MEUR återköpts så att 61,8 MEUR återstår av obligationen som förfaller den 18 september 2023.

Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan i den totala låneportföljen inklusive icke säkerställda obligationer och inklusive marginaler och räntesäkringskostnader, till 3,9% (2,3).

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Under året ökade förvaltningsresultatet med 16 % till 55 182 TEUR (47 741), vilket motsvarar 1,16 EUR (1,19) per aktie. Förvaltningsresultatet exklusive kostnader av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 60 494 TEUR (47 741).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Nettoförändringen på fastighetsportföljens värde uppgick till 351 285 TEUR (227 112) från det ingående värdet om 1 499 626 TEUR (1 272 514) till det utgående värdet 1 850 911 TEUR (1 499 626). Nedan är en specifikation över förändringen:

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Ingående värde | 1 499 626 |
| Förvärv | 341 858 |
| Försäljning | -660 |
| Orealiserade värdeförändringar | 28 143 |
| Valutakurseffekt | -22 514 |
| Investeringar i fastigheterna | 3 714 |
| Justerade anskaffningsvärden | 744 |
| Utgående värde | 1 850 911 |

De realiserade värdeökningarna beror till största delen på ökade hyresintäkter på grund av indexökningar då 99% av Cibus hyror är kopplade till KPI. Investeringar i fastigheterna har gjorts med 3 714 TEUR (2 247), varav cirka 1 046 TEUR (403) är genomförda hyresgästpassningar med direktavkastning i linje med eller över befintlig portfölj.

SKATT

I Finland är den nominella bolagsskatten 20 %, i Sverige 20,6% samt i Norge och Danmark 22%. Genom skattemässiga avskrivningar på byggnadsinventarier, byggnaderna och utnyttjandet av underskottsavdrag har det under rapportperioden uppkommit en låg effektiv skattekostnad.

De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 20 339 TEUR (23 855). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 2 193 TEUR (4 675) och i moderbolagets balansräkning till 1 941 TEUR (3 224). Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om -17 497 TEUR (-7 995), varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -281 TEUR (-81) respektive -17 216 TEUR (-7 914). Den effektiva skattesatsen uppgår till 17,9 % (13,5).

RESULTAT EFTER SKATT

Årets resultat efter skatt uppgick till 79 990 TEUR (51 370) vilket motsvarar 1,66 EUR (1,25) per aktie. Realiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 28 143 TEUR (10 644)

Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 68 116 TEUR (53 261) vilket motsvarar 1,44 EUR (1,32) per genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -344 942 TEUR (-179 675) och utgör främst förvärv av fastigheter under rapportperioden.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 272 272 TEUR (140 777).

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 45 994 TEUR (51 054). Cibus hade per den 31 december 2022 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel, om 1 093 347 TEUR (866 806). Aktiverade upplåningskostnader uppgick till 6 141 TEUR (3 969).

Finansiering

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

Per den 31 december 2022 hade koncernen säkerställda banklån om 880 MEUR med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,6 % och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 3,0 år. Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Cibus ställt pantbrev i fastigheterna. Cibus har gjort bedömningen att pantsättningsavtalen ingåtts på marknadsmässiga villkor. Cirka 70 % av bolagets banklån per den 31 december är räntesäkrade antingen med räntetak eller löper med en fast ränta varför ränterisken är begränsad.

Se not 23 för ytterligare information avseende finansiell riskhantering och finansiella instrument.

Legal struktur

Per den 31 december 2022 bestod koncernen av 417 aktiebolag med Cibus Nordic Real Estate AB (publ) som moderbolag. Samtliga fastigheter ägs av dotterbolagen och 50 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

Cibus är sedan 1 juni 2021 noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Cibusaktien har ISIN SE0010832204. Bolaget har drygt 43 000 aktieägare per den 31 december 2022. De 15 största aktieägarna innehar ca 43% av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 31 december 2022 uppgick till 10 % eller mer av Cibus röster.

AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2022

| Namn | Antal aktier | Andel, % |
|------------------------------------|-------------------|-------------|
| Fjärde AP-fonden | 3 130 898 | 6,5 |
| AB Sagax | 2 776 973 | 5,7 |
| Länsförsäkringar Fonder | 2 234 014 | 4,6 |
| Vanguard | 1 927 705 | 4,0 |
| Marjan Dragicevic | 1 620 000 | 3,3 |
| BlackRock | 1 509 761 | 3,1 |
| Dragfast AB | 1 400 000 | 2,9 |
| Avanza Pension | 1 352 085 | 2,8 |
| Sensor Fonder | 1 096 000 | 2,3 |
| Columbia Threadneedle | 903 372 | 1,9 |
| Nordnet Pensionsförsäkring | 764 623 | 1,6 |
| ACTIAM | 561 315 | 1,2 |
| Tredje AP-fonden | 535 000 | 1,1 |
| Handelsbanken Fonder | 503 070 | 1,0 |
| Patrick Gylling | 500 000 | 1,0 |
| Summa 15 största aktieägare | 20 814 816 | 43,0 |
| Aktieägare, övriga | 27 626 976 | 57,0 |
| Totalt | 48 441 792 | 100 |

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. Årets resultat i moderbolaget uppgick till 8 879 TEUR (-2 305).

Hållbarhetsrapport

För bolagets Hållbarhetsrapport se sid 55.

Revisor

Årsstämman 2022 valde revisionsbolaget KPMG AB som revisor. Den auktoriserade revisorn Marc Karlsson är bolagets huvudansvarige revisor.

Väsentliga händelser under perioden

FÖRSTA KVARTALET

Den 17 februari pressmeddelades kommunikén ifrån den extra årsstämman som hölls samma dag. Styrelsen erhöll mandat att fram till nästa årsstämma 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 10 procent av antalet utestående aktier i bolaget vid tidpunkten för extra årsstämman, det vill säga maximalt 4 400 000 aktier kan komma att emitteras.

Den 22 mars meddelades att Cibus emitterat seniora icke säkerställda gröna obligationer om 50 MEUR under sitt MTN-program. Obligationerna har en löptid om 2,75 år och löper med en ränta om 3 månaders EURIBOR + 400 baspunkter.

Den 24 mars meddelades att Cibus har genomfört en riktad nyemission om 4 400 000 nya aktier och tillförts härigenom cirka 955 miljoner SEK.

Samma dag meddelades att Cibus ingått bindande avtal angående förvärv av en fastighetsportfölj i Danmark med 34 matvarubutiker.

Den 31 mars meddelades att det totala antalet aktier och röster i Cibus har under mars 2022 ökat som ett resultat av den riktade nyemissionen. Antalet aktier och röster i Cibus uppgår därmed till 48 400 000 och aktiekapitalet i Cibus uppgår till 484 000 EUR.

ANDRA KVARTALET

Den 6 april meddelades att Cibus tillträtt ett tidigare aviserat förvärv av en fastighetsportfölj bestående av 34 fastigheter med matvarubutiker i Danmark med ett fastighetsvärde om cirka 2 080 MDKK (cirka 280 MEUR). Förvärvet är Cibus första förvärv i Danmark.

Den 11 april meddelades att Cibus styrelse återkallar förslag om införande av nytt aktieslag och kallar till extra bolagsstämma den 5 maj med förslag om att öka total utdelning per aktie till 0,99 EUR.

På årsstämman den 20 april 2022 valdes Nils Styf till ny styrelseledamot. Patrick Gylling, Elisabeth Norman, Victoria Skoglund och Stefan Gattberg omvaldes till styrelseledamöter med Patrick Gylling som styrelsens ordförande

Den 28 april meddelades att Cibus köpt och tillträtt en livsmedelsfastighet i Finland för 4,3 MEUR. S-gruppen är ankarhyresgäst.

Den extra årsstämman den 5 maj 2022 beslutade att höja utdelningen med 0,24 EUR till totalt 0,99 EUR per aktie, fördelat på tolv utbetalningstillfällen.

Den 11 maj meddelades att Cibus styrelse har beslutat om ett erbjudande om återköp till innehavare av teckningsoptioner inom ramen för program 2019/2022. Erbjudandet är villkorat av att teckningsoptionsinnehavaren återinvesterar del av återköpsvederlaget i aktier i Cibus genom utnyttjande av de teckningsoptioner som behålls.

Den 31 maj meddelades att utnyttjandet av teckningsoptionerna medförde en ökning av antalet aktier och röster i Cibus med 41 792 och en ökning av aktiekapitalet i Cibus med 417,92 EUR. Antalet aktier och röster i Cibus uppgår därmed till 48 441 792 och aktiekapitalet i Cibus uppgår till 484 417,92 EUR per den 31 maj 2022.

Samma dag meddelades att liris Eestilä utsetts till ny CIO Finland och börjar den 13 juni 2022. Denna rekrytering är en konsekvens av den tidigare utnämningen av tidigare CIO Finland Lauri Tiensuu till ansvarig för Affärsutveckling inom Cibus.

Den 30 juni meddelades att Cibus tillträtt ett förvärv av en portfölj innehållande fyra fastigheter i mellersta Norge för 12 MEUR. Fastigheterna är fullt uthyrda med Kiwi och Rema1000 som ankarhyresgäster på långa hyresavtal.

TREDJE KVARTALET

Den 13 juli meddelades att Cibus uppdaterat sitt MTN-program och offentliggjort ett uppdaterat grundprospekt.

Den 22 augusti meddelades att Cibus övervägde att emittera seniora icke säkerställda gröna obligationer och lanserar ett återköpserbjudande.

Den 25 augusti meddelades att Cibus förlängt återköpserbjudandet avseende utestående SEK-obligationer.

Den 26 augusti emitterade Cibus gröna obligationer om 700 MSEK samt förtidsinlöste bolagets obligationslån 2020/2023 med ISIN SE0014453130.

Cibus offentliggjorde den 29 augusti resultatet från återköpserbjudandet avseende bolagets obligationslån 2020/2023 med ISIN SE0014453130. Totalt accepterades återköp av obligationer för motsvarande ett totalt nominellt belopp om 518,75 MSEK.

Den 12 september meddelades att Cibus köpt och tillträtt en livsmedelsbutik i Danmark för 2,3 MEUR.

Den 30 september meddelades att Cibus undertecknat och tillträtt ett förvärv av två livsmedelsfastigheter i Nordnorge för 7,9 MEUR.

Den 30 september meddelades även att Cibus tillträtt ett tidigare kommunicerat förvärv av en nybyggd livsmedelsfastighet i Sverige för 10,7 MEUR.

FJÄRDE KVARTALET

Den 7 oktober meddelades att Cibus köpt och tillträtt en livsmedelsbutik i Danmark för 2,9 MEUR.

Den 10 oktober meddelades att valberedningen inför nästa årsstämma var utsedd. Valberedningen utsågs baserat på de största aktieägarnas rösträtt sista handelsdagen i augusti 2022.

Den 13 oktober meddelades att Cibus förvärvat och tillträtt en livsmedelsbutik i Finland för 3,8 MEUR.

Den 21 november meddelades att Cibus övervägde att emittera seniora icke säkerställda obligationer och att lansera ett återköpserbjudande av bolagets utestående EUR-obligationer med ISIN SE0014479366.

Den 22 november meddelades att Cibus emitterat seniora icke säkerställda obligationer om 70 MEUR under sitt MTN-program.

Den 23 november offentliggjordes resultatet från återköpserbjudandet avseende bolagets obligationslån 2020/2023 med ISIN SE0014479366. Bolaget har mottagit prioriterade återköp om ett totalt belopp om 46,9 MEUR. Återköpsinstruktioner som inte ingick i prioriterade återköp accepterades ej.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som beskrivs i not 23 och på sidorna 45-46.

Moderbolaget påverkas indirekt av risker och osäkerhetsfaktorer genom sin funktion i koncernen.

RYSSLANDS ANFALLSKRIG I UKRAINA OCH DET MAKROEKONOMISKA LÄGET

Den 24 februari 2022 inledde Ryssland en militär invasion av Ukraina. Detta agerande har mötts med sanktioner från EU och USA gentemot Ryssland. Kriget påverkar inte Cibus verksamhet direkt men indirekt det makroekonomiska läget som bolaget verkar i med oro på finansmarknaderna och ökande inflation som följd. Centralbanker runtom i världen har genomfört räntehöjningar i snabbare takt än tidigare skådat för att dämpa inflation. Marknaden förväntar sig fortsatta räntehöjningar för att minska inflationstakten och makroekonomiska prognoser har som följd reviderats nedåt. Det är i nuläget osäkert vilken effekt som kriget i Ukraina kommer att få i ett längre perspektiv på den nordiska ekonomin och kapital- och kreditmarknaden. De högre räntorna har i det korta perspektivet lett till negativa effekter på Cibus finansiella ställning och resultat.

CORONAVIRUSET

Coronaviruset har haft en mycket begränsad negativ påverkan under perioden på Cibus verksamhet. Volymerna inom dagligvaruhandeln är på stabila nivåer och ingenting tyder på att våra hyresgäster kommer få svårt att betala sina hyror.

Riktlinjer till ledande befattningshavare

Riktlinjerna omfattar VD, CFO samt övriga medlemmar av koncernledningen. Riktlinjerna tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättning, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2020. För mer information se sidorna 52-54.

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 utdelningsinformation

Styrelsen ämnar föreslå årsstämman 2023 en utdelning om 0,90 EUR (0,99) per aktie fördelat på 12 utbetalningstillfällen. Utdelningen är satt med hänsyn till dagens ränteläge så att det blir för bolaget en hållbar nivå över tid. Målsättningen är att framöver kunna öka utdelningen från den justerade nivån.

Förslag till vinstdisposition

Inför årsstämman den 18 april 2023 föreslår styrelsen en utdelning om 0,90 EUR per befintlig aktie, vilket innebär totalt 43 598 TEUR. Utbetalning av utdelningen föreslås ske under en tolv månadersperiod efter årsstämman.

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL (EUR)

| | |
|---------------------|--------------------|
| Överkursfond | 596 968 347 |
| Hybridobligation | 30 000 000 |
| Balanserat resultat | -158 727 596 |
| Årets resultat | 8 879 160 |
| | 477 119 911 |

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT VINSTMEDEL DISPONERAS SÅ ATT

| | |
|--------------------------|--------------------|
| Till aktieägarna utdelas | 43 597 613 |
| balanseras i ny räkning | 433 522 298 |
| | 477 119 911 |

För det fall styrelsen maximalt utnyttjar det eventuella bemyndigande styrelsen kan erhålla på den ordinarie årsstämman den 20 april 2023 att besluta om nyemission ifrån årsstämman 2023 kommer en utdelning för tillkommande aktier om maximalt 4 359 761 EUR att delas ut. Av det disponibla beloppet per den 31 december 2022 kommer minst 429 162 537 EUR att återstå efter utdelning om maximalt totalt 47 957 374 EUR.

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.

Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat

| Belopp i tusental euro (TEUR) | Not | Helår 2022 | Helår 2021 |
|---|----------|---------------|---------------|
| Hysesintäkter | 4 | 106 722 | 81 058 |
| Serviceintäkter | 4 | 17 297 | 12 696 |
| Driftkostnader | 5 | -20 035 | -13 791 |
| Fastighetsskatt | | -4 377 | -3 637 |
| Driftnetto | 6 | 99 607 | 76 326 |
| Administrationskostnader | 7,8 | -8 531 | -6 385 |
| Finansnetto | 9 | -35 894 | -22 200 |
| Förvaltningsresultat | | 55 182 | 47 741 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade | | 60 | - |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade | 12 | 28 143 | 10 644 |
| Värdeförändring räntederivat, orealiserad | 10 | 14 102 | 980 |
| Resultat före skatt | | 97 487 | 59 365 |
| Aktuell skatt | 11 | -281 | -81 |
| Uppskjuten skatt | 11 | -17 216 | -7 914 |
| Årets resultat | | 79 990 | 51 370 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier, st | 16 | 47 425 672 | 40 284 932 |
| Resultat per aktie* före och efter utspädning, EUR | 16 | 1,66 | 1,25 |

*Resultat per aktie har minskats med ränta på hybridobligation.

| Belopp i tusental euro (TEUR) | Not | Helår 2022 | Helår 2021 |
|---|-----|---------------|---------------|
| Årets resultat | | 79 990 | 51 370 |
| Övrigt totalresultat | | | |
| Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat | | | |
| Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter | | -5 915 | -1 524 |
| Summa totalresultat* | | 74 075 | 49 846 |

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

| Belopp i tusental euro (TEUR) | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 12 | 1 850 911 | 1 499 626 |
| Nyttjanderättstillgångar | 13 | 9 986 | 9 649 |
| Andra materiella tillgångar | | 117 | 55 |
| Immateriella tillgångar | | 158 | 200 |
| Uppskjutna skattefordringar | 11 | 2 193 | 4 675 |
| Räntederivat | 23 | 14 719 | - |
| Övriga långfristiga fordringar | | 36 | 33 |
| Summa anläggningstillgångar | | 1 878 120 | 1 514 238 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Hysesfordringar | | 800 | 764 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 451 | 1 165 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 4 361 | 3 493 |
| Likvida medel | 15 | 45 994 | 51 054 |
| Summa omsättningstillgångar | | 51 606 | 56 476 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 929 726 | 1 570 714 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Aktiekapital | 16 | 484 | 440 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 596 968 | 507 155 |
| Reserver | | -3 031 | 2 884 |
| Balanserat resultat inkl. årets resultat | | 73 387 | 42 783 |
| Eget kapital exkl. hybridobligation | | 667 808 | 553 262 |
| Hybridobligation | 17 | 30 000 | 30 000 |
| Summa eget kapital * | | 697 808 | 583 262 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Upplåning | 18,23 | 1 052 747 | 911 494 |
| Uppskjutna skatteskulder | 11 | 45 244 | 31 161 |
| Räntederivat | 23 | - | 391 |
| Övriga långfristiga skulder | 13 | 13 501 | 13 080 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 111 492 | 956 126 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av upplåning ¹ | 18,23 | 80 453 | 2 396 |
| Kortfristig del av räntederivat | 23 | 1 875 | 703 |
| Leverantörsskulder | | 1 132 | 774 |
| Aktuella skatteskulder | | 1 924 | 1 533 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 7 951 | 3 519 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 27 091 | 22 401 |
| Summa kortfristiga skulder | | 120 426 | 31 326 |
| Summa skulder | | 1 231 918 | 987 452 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 929 726 | 1 570 714 |

*Överensstämmer med eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

¹Inkluderar 76,3 MEUR under 31 december 2022 av EUR obligation 135 MEUR som förfaller 18 september 2023. Efter periodens utgång har ytterligare 14,5 MEUR återköpts. Återstående obligationer är därefter 61,8 MEUR.

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

| Belopp i tusental euro (TEUR) | Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | | | | | | |
|---|---|----------------------------|---------------|--|----------------|------------------|---------------------|
| | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Reserver | Balanserat resultat inkl. årets resultat | Totalt | Hybridobligation | Totalt eget kapital |
| Ingående eget kapital 2021-01-01 | 400 | 422 275 | 4 408 | 30 945 | 458 028 | - | 458 028 |
| Årets resultat | - | - | - | 51 370 | 51 370 | - | 51 370 |
| Övrigt totalresultat | - | - | -1 524 | - | -1 524 | - | -1 524 |
| Årets totalresultat | - | - | -1 524 | 51 370 | 49 846 | - | 49 846 |
| Nyemission | 20 | 48 048 | - | - | 48 068 | - | 48 068 |
| Apportemission | 20 | 37 559 | - | - | 37 579 | - | 37 579 |
| Hybridemission | - | - | - | - | - | 30 000 | 30 000 |
| Nyttjande av optioner | - | 153 | - | - | 153 | - | 153 |
| Emissionskostnader * | - | -1 100 | - | - | -1 100 | - | -1 100 |
| Skatteeffekt emissionskostnader * | - | 220 | - | - | 220 | - | 220 |
| Utdelning till aktieägare | - | - | - | -38 880 | -38 880 | - | -38 880 |
| Utdelning hybridobligation * | - | - | - | -652 | -652 | - | -652 |
| Utgående eget kapital 2021-12-31 | 440 | 507 155 | 2 884 | 42 783 | 553 262 | 30 000 | 583 262 |
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | 440 | 507 155 | 2 884 | 42 783 | 553 262 | 30 000 | 583 262 |
| Årets resultat | - | - | - | 79 990 | 79 990 | - | 79 990 |
| Övrigt totalresultat | - | - | -5 915 | - | -5 915 | - | -5 915 |
| Årets totalresultat | - | - | -5 915 | 79 990 | 74 075 | - | 74 075 |
| Nyemission | 44 | 92 450 | - | - | 92 494 | - | 92 494 |
| Återköp av optioner | - | -1 303 | - | - | -1 303 | - | -1 303 |
| Nyttjande av optioner | - | 276 | - | - | 276 | - | 276 |
| Emissionskostnader | - | -2 028 | - | - | -2 028 | - | -2 028 |
| Skatteeffekt emissionskostnader | - | 418 | - | - | 418 | - | 418 |
| Utdelning till aktieägare | - | - | - | -47 951 | -47 951 | - | -47 951 |
| Utdelning hybridobligation | - | - | - | -1 435 | -1 435 | - | -1 435 |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 484 | 596 968 | -3 031 | 73 387 | 667 808 | 30 000 | 697 808 |

*Emissionskostnader, skatteeffekter och utdelningar gällande hybridobligationen har per den 31 december 2022 omklassificerats till övrigt tillskjutet kapital.

Koncernens rapport över kassaflöden

| Belopp i tusental euro (TEUR) | Not | Helår 2022 | Helår 2021 |
|---|-----|-----------------|-----------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat före skatt * | | 97 487 | 59 365 |
| Justeringar för ej kassapåverkande poster: | | | |
| - Finansiella Poster | | 2 724 | 1 936 |
| - Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter | | -28 143 | -10 644 |
| - Orealiserade värdeförändringar, räntederivat | | -14 102 | -980 |
| - Orealiserade kursdifferenser | | 1 471 | -2 788 |
| - Förändring av skatt vid förvärv | | - | 1 930 |
| Betald skatt | | - | - |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | | 59 437 | 48 819 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -466 | 22 078 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 9 145 | -17 636 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 68 116 | 53 261 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av fastigheter | 12 | -341 858 | -177 150 |
| Försäljning av fastigheter | 12 | 660 | - |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 12 | -3 714 | -2 247 |
| Andra investeringar | | -30 | -278 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -344 942 | -179 675 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Nyemission | | 92 494 | 48 088 |
| Hybridobligation | | - | 30 000 |
| Återköp av optioner | | -1 303 | - |
| Nyttjande av optioner | | 274 | 121 |
| Emissionskostnader | | -2 028 | -1 107 |
| Utdelning till aktieägare | | -46 400 | -37 520 |
| Utdelning hybridobligation | | -1 435 | -652 |
| Upptagna lån | 18 | 693 170 | 105 610 |
| Amortering av lån | 18 | -457 662 | -2 192 |
| Uppläggningskostnader för lån | | -4 838 | -1 571 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 272 272 | 140 777 |
| Årets kassaflöde | | -4 554 | 14 363 |
| Likvida medel vid årets början | | 51 054 | 36 783 |
| Kursdifferens i likvida medel | | -506 | -92 |
| Likvida medel vid årets utgång | | 45 994 | 51 054 |

* Betalda räntor uppgick under året till -25 604 TEUR (-18 677).

Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat

| Belopp i tusental euro (TEUR) | Not | Helår 2022 | Helår 2021 |
|--|-------|---------------|---------------|
| Rörelseintäkter | | 2 081 | 1 352 |
| Rörelsekostnader | 24,25 | -3 413 | -2 922 |
| Rörelseresultat | | -1 332 | -1 570 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 26 | 23 425 | 13 419 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 26 | -13 311 | -11 450 |
| Resultat efter finansiella poster | | 8 782 | 399 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Koncernbidrag | | 2 025 | -3 490 |
| Resultat före skatt | | 10 807 | -3 091 |
| Skatt | 27 | -1 928 | 786 |
| Årets resultat* | | 8 879 | -2 305 |

*Övrigt totalresultat överensstämmer med årets resultat

Modebolagets balansräkning

| Belopp i tusental euro (TEUR) | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Balanserade utgifter för programvaror | | 158 | 200 |
| Inventarier | | 10 | 12 |
| Andelar i dotterbolag | 28 | 261 514 | 128 599 |
| Uppskjutna skattefordringar | | 1 941 | 3 224 |
| Långfristiga fordringar hos koncernföretag | | 513 841 | 473 904 |
| Övriga långfristiga fordringar | | 3 317 | 276 |
| Summa anläggningstillgångar | | 780 781 | 606 215 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag | | 8 761 | 22 046 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 53 | 318 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 82 | 63 |
| Likvida medel | | 20 368 | 30 996 |
| Summa omsättningstillgångar | | 29 264 | 53 423 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 810 045 | 659 638 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 484 | 440 |
| Summa bundet eget kapital | | 484 | 440 |
| Överkursfond | | 596 968 | 507 002 |
| Hybridobligation | | 30 000 | 30 000 |
| Balanserat resultat | | -158 727 | -107 036 |
| Årets resultat | | 8 879 | -2 305 |
| Summa fritt eget kapital | | 477 120 | 427 661 |
| Summa eget kapital | | 477 604 | 428 101 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Obligationslån | 29 | 180 419 | 192 391 |
| Summa långfristiga skulder | | 180 419 | 192 391 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Obligationslån ¹ | | 76 300 | - |
| Kortfristiga skulder till koncernföretag | | 62 060 | 27 709 |
| Leverantörsskulder | | 113 | 336 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 135 | 112 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 30 | 13 414 | 10 989 |
| Summa kortfristiga skulder | | 152 022 | 39 146 |
| Summa skulder | | 332 441 | 231 537 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 810 045 | 659 638 |

¹ Avser den EUR obligation om 135 MEUR som förfaller 18 september 2023. Efter periodens utgång har ytterligare 14,5 MEUR återköpts. Återstående obligationer är därefter 61,8 MEUR

Moderbolagets förändring av eget kapital

| Belopp i tusental euro (TEUR) | Bundet eget kapital | | Fritt eget kapital | | Totalt eget kapital |
|---|---------------------|----------------|--------------------|--|---------------------|
| | Aktiekapital | Överkurs-fond | Hybrid-obligation | Balanserat resultat inkl. årets resultat | |
| Ingående eget kapital 2021-01-01 | 400 | 422 275 | - | -67 504 | 355 171 |
| Årets resultat | - | - | - | -2 305 | -2 305 |
| Årets övrigt totalresultat | - | - | - | - | - |
| Årets totalresultat | - | - | - | -2 305 | -2 305 |
| Nyemission | 20 | 48 048 | - | - | 48 068 |
| Apportemission | 20 | 37 559 | - | - | 37 579 |
| Hybridemission | - | - | 30 000 | - | 30 000 |
| Nyttjande av optioner | - | - | - | - | - |
| Emissionskostnader * | - | -1 100 | - | - | -1 100 |
| Skatteeffekt emissionskostnader * | - | 220 | - | - | 220 |
| Utdelning till aktieägare | - | - | - | -38 880 | -38 880 |
| Utdelning hybridobligation * | - | - | - | -652 | -652 |
| Utgående eget kapital 2021-12-31 | 440 | 507 002 | 30 000 | -109 341 | 428 101 |
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | 440 | 507 002 | 30 000 | -109 341 | 428 101 |
| Årets resultat | - | - | - | 8 879 | 8 879 |
| Årets övrigt totalresultat | - | - | - | - | - |
| Årets totalresultat | - | - | - | 8 879 | 8 879 |
| Nyemission | 44 | 92 450 | - | - | 92 494 |
| Återköp av optioner | - | -1 303 | - | - | -1 303 |
| Nyttjande av optioner | - | 429 | - | - | 429 |
| Emissionskostnader | - | -2 028 | - | - | -2 028 |
| Skatteeffekt emissionskostnader | - | 418 | - | - | 418 |
| Utdelning till aktieägare | - | - | - | -47 951 | -47 951 |
| Utdelning hybridobligation | - | - | - | -1 435 | -1 435 |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 484 | 596 968 | 30 000 | -149 848 | 477 604 |

*Emissionskostnader, skatteeffekter och utdelningar gällande hybridobligationen har per den 31 december 2022 omklassificerats till övrigt tillskjutet kapital.

Kassaflödesanalys, moderbolaget

| Belopp i tusental euro (TEUR) | Not | Helår 2022 | Helår 2021 |
|--|-----|-----------------|----------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat före skatt * | | 10 807 | -3 091 |
| Justeringar för ej kassapåverkande poster: | | | |
| - Avskrivningar | | 63 | 9 |
| - Uppläggningskostnader | | 1 163 | 780 |
| - Orealiserade kursdifferenser | | -1 095 | -179 |
| Betald skatt | | - | - |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 10 938 | -2 481 |
| före förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 12 885 | 35 289 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 35 027 | 264 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 58 850 | 33 072 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Lämnade aktieägartillskott | | -86 428 | - |
| Förvärv av anläggningstillgångar | | -19 | -197 |
| Lån till dotterbolag | | -91 542 | -63 286 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -177 989 | -63 483 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Nyemission | | 92 494 | 48 088 |
| Hybridobligation | | - | 30 000 |
| Återköp av optioner | | -1 303 | - |
| Nyttjande av optioner | | 308 | - |
| Emissionskostnader | | -2 028 | -1 107 |
| Utdelning till aktieägare | | -46 400 | -37 520 |
| Utdelning hybridobligation | | -1 435 | -652 |
| Upptagna obligationslån | 28 | 184 120 | - |
| Amortering av obligationslån | 28 | -114 860 | - |
| Uppläggningskostnader för obligationslån | | -2 385 | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 108 511 | 38 809 |
| Årets kassaflöde | | -10 628 | 8 398 |
| Likvida medel vid årets början | | 30 996 | 22 598 |
| Likvida medel vid årets utgång | | 20 368 | 30 996 |

* Betalda räntor uppgick under året till -10 773 TEUR (-8 266).

Koncernens 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. Bolagets redovisningsvaluta är Euro och om inget annat anges uppges alla belopp i tusentals Euro.

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 (IFRS IC).

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden 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 417 av 468 dotterbolag och är delägare i 51 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 aktiveras på fastigheterna 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 STANDARDS OCH NYA TOLKNINGAR 2022

De nya och ändrade standarder och tolkningar som givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar från och med 2023 bedöms för närvarande inte påverka Cibus resultat eller finansiella ställning.

VÄRDERINGSGRUNDER

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar, skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde.

Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen.

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag.

KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen.

Långfristiga skulder består av belopp som förfaller till betalning först efter mer än tolv månader efter balansdagen samt andra belopp för vilka bolaget har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalningen till en tidpunkt som ligger mer än tolv månader efter balansdagen. Andra tillgångar och skulder redovisas som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld.

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.

FUNKTIONELL VALUTA OCH RAPPORTERINGSVALUTA

Moderbolagets funktionella valuta är euro som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i euro. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental. Resultatposter i annan valuta räknas om till genomsnittskurserna för året. Balansposter i annan valuta räknas om till balansdagskurs.

TRANSAKTIONER I UTLÄNDSK VALUTA

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde.

UTLÄNDSKA VERKSAMHETERS FINANSIELLA RAPPORTER

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter, inklusive koncernmässiga över- och undervärden, omräknas från utlandsverksamhetens funktionella valuta till koncernens rapporteringsvaluta, euro, till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till euro till en genomsnittskurs som utgör en approximation av de valutakurser som förelegat vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, benämnd omräkningsreserv. När bestämmande inflytande upphör för en utlandsverksamhet realiserar de till verksamheten hänförliga ackumulerade omräkningsdifferenserna, varvid de omklassificeras från omräkningsreserven i eget kapital till årets resultat.

TILLGÅNGSFÖRVÄRV

När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkligavärde vid förvärvstidpunkten. Anskaffningsvärdet proportioneras ut på förvärvade tillgångar och övertagna skulder baserat på dessa verkliga värden. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas inte initialt, se vidare avsnitt Skatter. Cibus redovisar erhållna avdrag för uppskjuten skatt som en realiserad värdeförändring på fastigheten direkt vid tidpunkten för förvärvet. Värdeförändringar av villkorade köpeskillningar läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar.

SEGMENTRAPPORTERING

Cibus redovisar sin verksamhet i de fyra landssegmenten Finland, Sverige, Norge och Danmark. 71 % av driftnettot under 2022 är hänförlig till Finland, 14 % till Sverige, 11% till Danmark och 4 % till Norge. Av fastighetsvärdet är 1 249 087 TEUR (1 208 059) hänförlig till Finland, 243 180 TEUR (249 028) till Sverige, 282 046 TEUR (0) till Danmark och 76 598 (42 539) TEUR till Norge. Se not 6 för ytterligare information.

INTÄKTER

Hyresintäkter, 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. 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.

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.

LÅNEUTGIFTER

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Koncernen har under året haft nio anställda. Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Läs mer i bolagsstyrningsrapporten med riktlinjerna för ersättning på sidorna 52-54.

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 skatteskuld 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.

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 förväret direkt hänförliga utgifter. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Verkligt värde baseras på en extern marknadsvärdering som inhämtas kvartalsvis.

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 kontrollen 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

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 innehas 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.

Om den finansiella tillgången innehas 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.

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

UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE OCH EFFEKTIVRÄNTEMETODEN

Finansiella tillgångar/skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde redovisas initialt till verkligt värde med tillägg/avdrag för transaktionsutgifter. Efterföljande redovisning sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden, i vilken transaktionsutgifterna periodiseras som en del av ränteuträkterna/-kostnaderna över instrumentets löptid. Effektivräntemetoden är i huvudsak relevant för koncernens upplåning. Korta fordringar och skulder av rörelsekaraktär redovisas till nominella belopp, då diskontering skulle ha oväsentliga effekter. Fordringar reduceras med reserv för förväntade kreditförluster (se nedskrivningar nedan).

NEDSKRIVNING

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.

RÄNTEDERIVAT

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 räntetaketets förhållande till den rörliga räntan som taket hänför sig 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. Värdeförändringarna påverkar det redovisade resultatet och egna kapitalet men påverkar ej kassaflödet eller belåningsgraden.

LIKVIDA MEDEL

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

LEVERANTÖRSSKULDER

Leverantörsskulder ingår i kategorin för finansiella skulder som värderas 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. Transaktionsutgifter vid upptagande av lån periodiseras i enlighet med effektivräntemetoden över lånetidens löptid som en del av räntekostnaden.

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.

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 20 339 TEUR (23 855) per 31 december 2022.

Not 4 Hyresintäkter

| TEUR | Helår 2022 | Helår 2021 |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Hyresintäkter exkl. tillägg | 106 722 | 81 058 |
| Drift | 15 334 | 11 363 |
| Fastighetsskatt | 812 | 670 |
| EI | 1 151 | 590 |
| Övrigt | - | 73 |
| Summa | 124 019 | 93 754 |

Förfallostruktur, hyresvärde

| TEUR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------|------------|------------|
| År 1 | 112 734 | 91 006 |
| År 2 | 99 640 | 81 787 |
| År 3 | 91 432 | 73 500 |
| År 4 | 68 562 | 65 912 |
| År 5 | 57 590 | 45 121 |
| Efter 5 år | 48 132 | 36 471 |

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

Not 5 Driftkostnader

| TEUR | Helår 2022 | Helår 2021 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel och serviceavtal | -3 193 | -1 848 |
| Teknisk förvaltning | -1 927 | -1 700 |
| Taxebundna kostnader | -8 427 | -5 396 |
| Försäkringspremier | -813 | -587 |
| Löpande underhåll | -5 675 | -4 260 |
| Summa | -20 035 | -13 791 |

Not 6 Segmentinformation

| Helår 2022 | Finland | Sverige | Norge | Danmark | Koncernen |
|--------------------------------|------------------|----------------|---------------|----------------|------------------|
| Hyresintäkter | 77 159 | 13 796 | 4 144 | 11 623 | 106 722 |
| Serviceintäkter | 14 364 | 1 639 | 112 | 1 182 | 17 297 |
| Driftkostnader | -17 665 | -1 016 | -237 | -1 117 | -20 035 |
| Fastighetsskatt | -2 649 | -839 | -99 | -790 | -4 377 |
| Driftnetto | 71 209 | 13 580 | 3 920 | 10 898 | 99 607 |
| Förvaltningsfastigheter | 1 249 087 | 243 180 | 76 598 | 282 046 | 1 850 911 |

| Helår 2021 | Finland | Sverige | Norge | Danmark | Koncernen |
|--------------------------------|------------------|----------------|---------------|----------|------------------|
| Hyresintäkter | 68 845 | 11 847 | 366 | - | 81 058 |
| Serviceintäkter | 11 930 | 735 | 31 | - | 12 696 |
| Driftkostnader | -13 672 | -104 | -15 | - | -13 791 |
| Fastighetsskatt | -2 912 | -719 | -6 | - | -3 637 |
| Driftnetto | 64 191 | 11 759 | 376 | - | 76 326 |
| Förvaltningsfastigheter | 1 208 059 | 249 028 | 42 539 | - | 1 499 626 |

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

| TEUR | Helår 2022 | Helår 2021 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Personalkostnader | -3 044 | -2 452 |
| Övriga externa kostnader | -5 394 | -3 919 |
| Avskrivningar | -93 | -14 |
| Summa | -8 531 | -6 385 |

Upplysning om revisorns arvode

| TEUR | Helår 2022 | Helår 2021 |
|---|-------------|-------------|
| Revisionsuppdrag | -914* | -499 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | -64 | -55 |
| Summa | -978 | -554 |

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.

* I posten ingår kostnader som härrör sig från 2020 och 2021 och gäller främst den finska verksamheten.

Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| TEUR | Helår 2022 | Helår 2021 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Löner och ersättningar | -2 106 | -1 729 |
| Sociala kostnader inkl. löneskatt | -514 | -406 |
| Pensionskostnad | -384 | -310 |
| Övriga personalkostnader | -40 | -7 |
| Summa | -3 044 | -2 452 |

Koncernen har 9 anställda (7) per den 31 december 2022. Samtliga ersättningar till styrelsen och VD har utgått enbart från moderbolaget.

STYRELSE

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt beslut fattat på bolagsstämman den 20 april 2022.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Det finns inga avtal om avgångsvederlag utöver uppsägningslönen. Ersättning och förmåner beslutas av bolagets styrelse efter principer fastställda av stämman.

| TEUR Helår 2022 | Löner, arvoden och Pensions- förmåner | Pensions- kostnad | Sociala kostnader inkl. löneskatt | Summa |
|--|--|----------------------|--|-------|
| Styrelsens ordförande, Patrick Gylling | -59 | - | -12 | -71 |
| Elisabeth Norman | -30 | - | -9 | -39 |
| Victoria Skoglund | -30 | - | -9 | -39 |
| Stefan Gattberg | -30 | - | -9 | -39 |
| Nils Styf ¹ | -20 | - | -6 | -26 |
| Jonas Ahlblad ² | -10 | - | -3 | -12 |
| VD, Sverker Källgården | -409 | -91 | -151 | -652 |

¹ Ersättningen utgick fr.o.m. årsstämman 2022.

² Ersättningen utgick fram till årsstämman 2022.

| TEUR Helår 2021 | Löner, arvoden och Pensions- förmåner | Pensions- kostnad | Sociala kostnader inkl. löneskatt | Summa |
|--|--|----------------------|--|-------|
| Styrelsens ordförande, Patrick Gylling | -57 | - | -12 | -69 |
| Elisabeth Norman | -29 | - | -9 | -37 |
| Victoria Skoglund | -29 | - | -9 | -37 |
| Stefan Gattberg | -29 | - | -9 | -37 |
| Jonas Ahlblad | -29 | - | -6 | -35 |
| VD, Sverker Källgården | -395 | -84 | -124 | -603 |

ERSÄTTNINGSRAPPORT 2022

Inledning

Denna ersättningsrapport beskriver hur Cibus Nordic Real Estate AB (publ) ("Cibus" eller "Bolaget") riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, antagna av årsstämman 2020, har tillämpats under 2022. Rapporten innehåller även specifika uppgifter beträffande ersättning till Bolagets verkställande direktör och och övriga ledande befattningshavare samt en sammanfattning av Cibus teckningsoptionsprogram. Rapporten har upprättats i enlighet med aktiebolagslagen och Kollegiet för svensk bolagsstyrnings regler om ersättning till ledande befattningshavare.

Rapporten omfattar inte ersättningar till styrelsen som beslutats av årsstämman. Sådan ersättning redovisas i not 8 på sidan 77 i årsredovisningen för 2022.

Ytterligare information om ersättningar till ledande befattningshavare finns i not 8 på sidan 77 i årsredovisningen för 2022. Styrelsen i sin helhet fullgör ersättningsutskottets uppgifter då det har ansetts mest ändamålsenligt för Bolaget.

Utveckling under 2022

Verkställande direktören sammanfattar bolagets övergripande resultat i sin redogörelse på sidan 8 i årsredovisningen för 2022.

Riktlinjer för ersättning

Bolagets affärsstrategi är att förvärva, utveckla och hantera fastigheter av hög kvalitet i Norden med dagligvaruhandelskedjor som ankarhyresgäster. Bolaget äger för närvarande drygt 454 fastigheter i Finland, Sverige, Norge och Danmark. För mer information om Bolagets affärsstrategi hänvisas till Cibus senaste årsredovisning.

En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av Bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att Bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att Bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Bolagets riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

Enligt ersättningsriktlinjerna ska ersättningen till ledande befattningshavare vara marknadsmässig och konkurrenskraftig, samt får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar Bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling.

Riktlinjerna finns på sidorna 52-54 i årsredovisningen för 2022. Bolaget har under 2022 följt de tillämpliga riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare som antagits av årsstämman 2020. Inga avsteg från riktlinjerna har gjorts och inga avvikelser har gjorts från den beslutsprocess som enligt riktlinjerna ska tillämpas för att fastställa ersättningen. Revisorns yttrande över Bolagets efterlevnad av riktlinjerna finns tillgänglig på www.cibusnordic.com. Styrelsen har inte reducerat eller återkrävt utbetalade ersättningar under året.

Utöver den ersättning som omfattas av ersättningsriktlinjerna har Bolaget erbjudit ledande befattningshavare möjlighet att förvärva teckningsoptioner till marknadsvärde, i enlighet med beslut fattade vid Cibus årsstämmor. Bolagets styrelse har för avsikt att även framöver föreslå liknande teckningsoptionsprogram till årsstämman. Då programmen beslutas av årsstämman omfattas de inte av riktlinjerna för ledande befattningshavare i Cibus.

Tillämpning av kriterier för rörlig kontantersättning 2022

Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier. När mätperioden för uppfyllelse av kriterierna för utbetalning av rörlig kontantersättning har avslutats ska bedömas respektive fastställas i vilken utsträckning som kriterierna har uppfyllts. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett eller flera år. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 50 procent av den sammanlagda fasta kontantlönen under mätperioden. Styrelsen ansvarar för sådan bedömning såvitt avser rörlig kontantersättning till VD, och VD ansvarar för bedömningen i förhållande till övriga ledande befattningshavare. Uppfyllelse av finansiella kriterier ska fastställas baserat på den av Bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Målen för 2022 var kopplade till totalt fastighetsvärde vid årets slut, geografisk expansion till Danmark, kreditvärdighet och affärstempo. Målet avseende geografisk expansion till Danmark uppfylldes och gav en månadslön i bonus till verkställande direktör.

TOTAL ERSÄTTNING TILL BOLAGETS LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE 2022

| Befattningshavare | Fast ersättning EUR | Rörlig ersättning ¹ EUR | Pension, EUR | Andra förmåner EUR | Extraordinära poster EUR | Total ersättning EUR | Andelen fast respektive rörlig ersättning % ² |
|---|---------------------|------------------------------------|--------------|--------------------|--------------------------|----------------------|--|
| Sverker Källgården, VD | 304 869 | 94 099 | 91 461 | 10 364 | - | 500 792 | 81% / 19% |
| Övriga ledande befattningshavare (antal 5 personer) | 841 692 | 186 564 | 202 401 | 10 338 | - | 1 240 995 | |

¹ Avser rörlig ersättning för 2021 som utbetalats 2022.

² Pension som i sin helhet avser fast ersättning och är premiebestämd, har redovisats som fast ersättning.

JÄMFÖRANDE INFORMATION OM FÖRÄNDRINGAR I ERSÄTTNING OCH BOLAGETS RESULTAT

| | 2017/2018 | 2018/2019 | 2019/2020 | 2020/2021 | 2021/2022 | 2022 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| | +/- % | +/- % | +/- % | +/- % | +/- % | EUR |
| Sverker Källgården ¹ , VD | - | - | +23,0% | +17,1% | +4,6% | 500 792 |
| Koncernens resultat före skatt | - | +115,6% | +11,9% | +49,9% | +64,2% | 97 486 997 |
| Genomsnittlig ersättning för övriga anställda ² (Heltidsekvivalenter) | - | - | +29,1% | +33,4% | -0,3% | 271 514 |

¹ VD sedan den 4 mars 2019, innebärande att ersättning under 2019 endast omfattar del av året.

Därmed omfattar betald ersättning för 2019 inte samma längd på anställningen som ersättning för 2020.

² Gäller anställda i koncernen inklusive medlemmar i koncernledningen utöver verkställande direktör.

UTESTÅENDE TECKNINGSOPTIONSPROGRAM

Bolaget har erbjudit koncernledningen möjlighet att delta i teckningsoptionsprogram. Syftet med teckningsoptionsprogrammen är att stärka kopplingen mellan bolagsledningen och medarbetare och skapat aktieägarvärde. Avsikten är att teckningsoptionsprogram ska vara årligen återkommande och beslutas vid kommande årsstämmor efter förslag från Bolagets styrelse.

Teckningsoptionsprogram 2019, som riktades till Bolagets verkställande direktör, har avslutats under 2022 efter att Bolaget erbjudit återköp av 144 808 teckningsoptioner mot ett marknadsmässigt vederlag, vilket baserades på en vägd genomsnittlig aktiekurs om 208,20 SEK, med syfte att likviden från återköpen delvis skulle användas för att kunna täcka finansieringen av lösen av resterande teckningsoptioner (totalt var 186 600 teckningsoptioner utestående i programmet vid tidpunkten för återköpserbjudandet).

TECKNINGSOPTIONSPROGRAM 2020

Vid årsstämman 2020 beslutades att anta ett långsiktigt incitamentsprogram ("Teckningsoptionsprogram 2020") för Cibus bolagsledning, exklusive Bolagets verkställande direktör, genom emission av teckningsoptioner med efterföljande överlåtelse till deltagarna i programmet till ett marknadsmässigt pris, vilket beräknats enligt en allmänt vedertagen värderingsmodell. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en aktie i Bolaget till en teckningskurs som motsvarar 100 procent av den framräknade genomsnittliga volymviktade betalkursen för Cibus aktie på Nasdaq First North Premier Growth Market Stockholm under perioden 18 - 25 maj 2020. Lösenpriset (teckningskursen) fastställdes till 130,70 SEK per aktie, med förbehåll för omräkning under optionernas löptid till följd av vissa bolagshändelser. Teckning av aktier i enlighet med villkoren för teckningsoptionerna kan ske under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporten för januari-mars 2023, halvårsrapporten för januari-juni 2023, delårsrapporten för januari-september 2023, bokslutskommunikén för 2023 och delårsrapporten för januari-mars 2024, dock längst fram till och med den 14 juni 2024. Under 2022 har inga teckningsoptioner tilldelats, förverkats, förfallit eller lösts in. För närvarande är 160 000 optioner utestående under Teckningsoptionsprogram 2020. Vid fullt utnyttjande kan därmed 160 000 aktier ges ut, vilket motsvarar en utspädning med cirka 0,3 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget, dock med förbehåll för eventuell omräkning enligt optionsvillkoren.

TECKNINGSOPTIONSPROGRAM 2021

Vid årsstämman 2021 beslutades att anta ett långsiktigt incitamentsprogram ("Teckningsoptionsprogram 2021") för Cibus bolagsledning, exklusive Bolagets verkställande direktör, genom emission av teckningsoptioner med efterföljande överlåtelse till deltagarna i programmet till ett marknadsmässigt pris, vilket beräknats enligt en allmänt vedertagen värderingsmodell. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en aktie i Bolaget till en teckningskurs som motsvarar 100 procent av den framräknade genomsnittliga volymviktade betalkursen för Cibus aktie på Nasdaq First North Premier Growth Market Stockholm under perioden 17 - 24 maj 2021. Lösenpriset (teckningskursen) fastställdes till 203,50 SEK per aktie, med förbehåll för omräkning under optionernas löptid till följd av vissa bolagshändelser. Teckning av aktier i enlighet med villkoren för teckningsoptionerna kan ske under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporten för januari-mars 2024, halvårsrapporten för januari-juni 2024, delårsrapporten för januari-september 2024, bokslutskommunikén för 2024 och delårsrapporten för januari-mars 2025, dock längst fram till och med den 9 juni 2025. Under 2022 har inga teckningsoptioner tilldelats, förverkats, förfallit eller lösts in. För närvarande är 120 000 optioner utestående under Teckningsoptionsprogram 2021. Vid fullt utnyttjande kan därmed 120 000 aktier ges ut, vilket motsvarar en utspädning med cirka 0,2 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget, dock med förbehåll för eventuell omräkning enligt optionsvillkoren.

TECKNINGSOPTIONSPROGRAM 2022

Vid årsstämman 2022 beslutades att anta ett långsiktigt incitamentsprogram ("Teckningsoptionsprogram 2022") för medarbetare i Cibus, genom emission av teckningsoptioner med efterföljande överlåtelse till deltagarna i programmet till ett marknadsmässigt pris, vilket beräknats enligt en allmänt vedertagen värderingsmodell. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en stamaktie av serie A i Bolaget till en teckningskurs som motsvarar 110 procent av den framräknade genomsnittliga volymviktade betalkursen för Cibus stamaktie på Nasdaq Stockholm under perioden 5 - 9 maj 2022. VD har förvärvat 30 000 teckningsoptioner i programmet. Lösenpriset (teckningskursen) uppgick per den 31 december 2022 till 234,14 SEK per aktie, med förbehåll för omräkning under optionernas löptid till följd av vissa bolagshändelser. Teckning av aktier i enlighet med villkoren för teckningsoptionerna kan ske under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporten för januari-mars 2025, delårsrapporten för januari-juni 2025, delårsrapporten för januari-september 2025 och bokslutskommunikén för 2025, dock längst fram till och med den 6 mars 2026. Under 2022 har inga teckningsoptioner tilldelats (utöver tilldelning i anslutning till årsstämman 2022), förverkats, förfallit eller lösts in. För närvarande är 105 500 optioner utestående under Teckningsoptionsprogram 2022. Vid fullt utnyttjande kan därmed 105 500 aktier ges ut, vilket motsvarar en utspädning med cirka 0,2 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget, dock med förbehåll för eventuell omräkning enligt optionsvillkoren.

Not 9 Finansnetto

| TEUR | Helår 2022 | Helår 2021 |
|--|----------------|----------------|
| Räntekostnader på lånen | -27 187 | -19 289 |
| Ränteintäkter från omsättningstillgångar | 92 | 36 |
| Räntekostnader kopplat till derivaten | -1 000 | -888 |
| Uppläggningskostnader | -2 631 | -1 917 |
| Tomträttsavgäld | -532 | -466 |
| Valutakursdifferenser | -1 938 | 468 |
| Övriga finansiella kostnader * | -2 698 | -144 |
| Summa | -35 894 | -22 200 |

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde förutom ränta avseende derivatavtal (exkl. orealiserad värdeförändring). Uppläggningskostnader avser periodisering av uppläggningskostnader som periodiseras ut efter låneavtalets bindningstid. För året avser övriga finansiella kostnader transaktionskostnader i samband med upptagande av den externa finansieringen. Tomträttsavgäld ses som ränta på den leasingsskuld avgälderna ger upphov till.

* I posten ingår kostnad av engångskaraktär om -2 660 TEUR avseende återlösenpremie för förtida inlösen av obligation och lån samt uppläggningsavgifter bland annat gällande bryggånfacilitet för förvärv i Danmark.

Not 10 Realiserade värdeförändringar, räntederivat

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. Realiserade värdeförändringar påverkar koncernens resultat före skatt men inte kassaflödet eller förvaltningsresultatet.

Not 11 Skatter

| TEUR | Helår 2022 | Helår 2021 |
|---------------------------------|-------------|------------|
| Aktuell skatt på årets resultat | -281 | -81 |
| Summa | -281 | -81 |

| | | |
|--|----------------|---------------|
| Uppskjuten skatt | | |
| Uppskjuten skatt hänförlig till outnyttjat underskottsavdrag | 4 273 | 1 111 |
| Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader* | -21 489 | -9 025 |
| Summa | -17 216 | -7 914 |

| | | |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Årets skattekostnad | -17 497 | -7 995 |
|----------------------------|----------------|---------------|

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

Vid värdering av aktiverade och icke-aktiverade 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 20 339 TEUR (23 855) per 31 december 2022.

AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD

| TEUR | Helår 2022 | Helår 2021 |
|--|----------------|---------------|
| Resultat före skatt | 97 487 | 59 365 |
| Årets skattekostnad | -17 497 | -7 995 |
| Skatt enligt svensk skattesats (20,6%) | -20 082 | -12 229 |
| Skillnad i utländska skattesatser | 147 | 4 865 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | -676 | - |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | 486 | -630 |
| Skatteeffekt av ej aktiverat underskott | 1 997 | - |
| Skatt hänförlig till tidigare år | 136 | - |
| Övriga skattemässiga justeringar | 495 | - |
| Summa | -17 497 | -7 995 |

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger 454 fastigheter, vilka redovisas till verkligt värde. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheten värderas per balansdagen av flera externa och oberoende värderare. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2022 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende och välnummerade värderingsinstitut Newsec, Cushman & Wakefield och CBRE.

| TEUR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Ingående värde | 1 499 626 | 1 272 514 |
| Förvärv av fastigheter | 341 858 | 177 150 |
| Förvärv av fastigheter via apportemission | - | 40 742 |
| Realiserade värdeförändringar | 28 143 | 10 644 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 3 714 | 2 247 |
| Försäljning av fastigheter | -660 | - |
| Valutakurseffekt | -22 514 | -3 802 |
| Övrigt | 744 | 131 |
| Utgående värde | 1 850 911 | 1 499 626 |

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Verkligt värde har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår till 10 år och restvärdet har bedömts genom en evighetskaptalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskaptaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härlett från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Den långsiktiga inflationen uppskattas till 2% över tidsperioden även om inflationen under 2022 har varit högre. 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.

| Procent | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Långsiktig inflation | 2,0 | 2,0 |
| Genomsnittlig kalkylränta | 7,9 | 7,7 |
| Genomsnittligt direktavkastningskrav | 5,7 | 5,7 |
| Genomsnittlig långsiktig vakans | 4,7 | 5,3 |

| Känslighetsanalys | Antagande | Snitt (TEUR) |
|-----------------------------|-----------|--------------------|
| Värderingsparametrar | | |
| Hysesintäkter | +/- 10% | 198 133 / -198 133 |
| Direktavkastningskrav | +/- 0,25% | -74 264 / 80 743 |
| Långsiktig vakansgrad | +/- 2% | -41 574 / 41 574 |

Not 13 Leasing

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

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

| TEUR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Tomträttsavtal | 10 518 | 10 115 |
| Tomträttsavgäld | -532 | -466 |
| Utgående värde | 9 986 | 9 649 |

Utöver de finansiella skulder vars odiskonterade kassaflöden presenteras i ovanstående tabell innehar koncernen tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder summerar till 9 986 TEUR odiskonterat. Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Samtliga tomträttsavtal kommer att omförhandlas vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| TEUR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|--------------|--------------|
| Upplupna hyresintäkter | 505 | - |
| Övrigt | 3 856 | 3 493 |
| Utgående värde | 4 361 | 3 493 |

Not 15 Likvida medel

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonton.

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 48 441 792 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.

| TEUR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|------------|
| Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare | 79 990 | 51 370 |
| Resultat hänförligt moderbolagets aktieägare efter minskning av ränta på hybridobligation | 78 555 | 50 718 |
| Antal utestående aktier | 48 441 792 | 44 000 000 |
| Genomsnittligt antal aktier | 47 425 672 | 40 284 932 |

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.

Inför årsstämman den 18 april 2023 föreslår styrelsen en utdelning om 0,90 EUR per befintlig aktie, vilket innebär totalt 43 598 TEUR. Utbetalning av utdelningen föreslås ske under en tolv månadersperiod efter årsstämman. För det fall styrelsen maximalt utnyttjar det eventuella bemyndigande styrelsen kan erhålla på den ordinarie årsstämman den 20 april 2023 att besluta om nyemission ifrån årsstämman 2023 kommer en utdelning för tillkommande aktier om maximalt 4 359 761 EUR att delas ut. Av det disponibla beloppet per den 31 december 2022 kommer minst 429 162 537 EUR att återstå efter utdelning om maximalt totalt 47 957 374 EUR.

Not 17 Hybridobligation

Den 17 juni 2021 emitterade Cibus hybridobligationer om 30 MEUR under sitt nyligen etablerade MTN-program. Hybridobligationerna har en evig löptid med möjlighet till första inlösen efter 5,25 år och löper med en ränta om 3 månader EURIBOR + 4,75 %. Hybridobligationen är sedan 24 juni 2021 noterad på Corporate Bond listan på Nasdaq Stockholm.

Not 18 Upplåning

| TEUR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------|------------------|----------------|
| Ingående värde | 913 890 | 812 964 |
| Upptagande av lån | 693 170 | 105 610 |
| Amortering av lån | -457 662 | -2 192 |
| Uppläggningsavgifter | -4 838 | -2 492 |
| Valutakurseffekter | -11 360 | - |
| Utgående värde | 1 133 200 | 913 890 |

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| TEUR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Förskottsbetalda hyror | 4 380 | 3 917 |
| Upplupen ränta | 4 352 | 2 769 |
| Upplupen utdelning | 12 110 | 10 560 |
| Övrigt | 6 249 | 5 155 |
| Utgående värde | 27 091 | 22 401 |

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| TEUR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Kontopant för likvida medel | - | - |
| Fastighetsinteckningar | 970 800 | 777 842 |
| Utgående värde | 970 800 | 777 842 |
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |

Not 20 Transaktioner med närstående

På årsstämman den 11 april 2019 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 186 600 optioner till VD Sverker Källgården. Teckningskursen är satt till genomsnittskursen för Cibusaktien den 16-29 maj 2019 och uppgår till 10,70 EUR per aktie. Teckning i enlighet med programmet har skett under maj 2022.

På årsstämman den 24 april 2020 beslutades att inrätta en teckningsoptionsprogram om 160 000 optioner för Cibus bolagsledning, exklusive Bolagets verkställande direktör som redan deltar i ett teckningsoptionsprogram som inrättades av årsstämman 2019. Teckningskursen är satt till genomsnittskursen för Cibusaktien den 18 - 25 maj 2020 och uppgår till 12,20 EUR. Teckning kan tidigast ske den 17 april 2023.

På årsstämman den 15 april 2021 beslutades att inrätta en teckningsoptionsprogram om 120 000 optioner för Cibus bolagsledning, exklusive Bolagets verkställande direktör som redan deltar i ett teckningsoptionsprogram som inrättades av årsstämman 2019. Teckningskursen är satt till genomsnittskursen för Cibusaktien den 18 - 28 juni 2021 och uppgår till 20,0 EUR. Teckning kan tidigast ske den 15 april 2024.

På årsstämman den 20 april 2022 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 500 000 optioner för Cibus verkställande direktör, bolagsledning och nyckelanställda. Teckningskursen är satt till 110% av genomsnittskursen för Cibus-aktien 5-9 maj 2022 och uppgår till 21,48 EUR. Teckning av optionerna kan ske tidigast 14 april 2025.

Syftet med teckningsoptionsprogrammen, och skälen för avvikelserna från aktieägarnas företrädesrätt, är att stärka kopplingen mellan bolagsledningen och skapat aktieägarvärde. Därmed bedöms en ökad intressegemenskap uppstå mellan verkställande direktören, bolagsledningen samt nyckelanställda och aktieägare i Cibus.

Avsikten är att teckningsoptionsprogrammet för verkställande direktören är återkommande var tredje år och för bolagsledning och övriga anställda ska vara årligen återkommande.

Not 22 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-, finansierings- och valutarisk" nedan kring hantering av kapitalrisk.

LIKVIDITETS-, RÄNTE-, FINANSIERINGS- OCH VALUTARISK

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 94,8 % 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 avtalslängd. 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.

Kostnaden för räntebindningen är en konsekvens av räntesäkringens storlek, löptider och valet av finansiellt derivat. Även förändringar av EURIBOR, STIBOR eller NIBOR medför att den relativa kostnaden för räntebindningen förändras. På förfallodagen, 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 delvis begränsad på kort och medel långsikt.

Utifrån aktuell intjäningsförmåga och med beaktandet av räntetak och fasträntor som fanns på plats i december 2022 blir resultateffekten av en ökning av snitträntan med 1% -6 900 TEUR på årsbasis vid slutet av december 2022. Resultateffekten av en 2%-ig ökning blir -13 400 TEUR på årsbasis.

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 2022. För de fall att bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet.

Koncernen har vidare 8 separata seniorlån, som har upptagits i fyra finska dotterbolag, två svenskt dotterbolag, ett norskt dotterbolag och ett danskt dotterbolag. I dessa låneavtal finns det ytterligare krav avseende belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Alla 8 låntagarbolag uppfyller samtliga krav per 31 december 2022.

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 2022.

| TEUR 2022-12-31 | Inom 3 mån | Inom 3-12 mån | Inom 1-3 år | Inom 4-5 år |
|--|---------------|------------------|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut | 227 | 79 135 | 616 855 | 443 124 |
| Finansiella derivat | 374 | 1 501 | - | - |
| Leverantörsskulder | 1 132 | - | - | - |
| Övriga kortfristiga skulder | 5 207 | 2 744 | - | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 4 352 | - | - | - |
| Totalt | 11 292 | 83 380 | 616 855 | 443 124 |

| TEUR 2021-12-31 | Inom 3 mån | Inom 3-12 mån | Inom 1-3 år | Inom 4-5 år |
|--|---------------|------------------|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut | 393 | 1 181 | 553 058 | 359 258 |
| Finansiella derivat | 176 | 617 | 245 | 56 |
| Leverantörsskulder | 774 | - | - | - |
| Övriga kortfristiga skulder | 3 519 | - | - | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 796 | - | - | - |
| Totalt | 7 658 | 1 798 | 553 303 | 359 314 |

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

För att beräkna likvidflöden för krediter samt för de rörliga delarna i räntetaken har EURIBOR eller STIBOR, beroende på valuta, 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

| TEUR | Upplåning | Finansiella derivat | Summa |
|------------------------------------|------------------|---------------------|------------------|
| IB 2022-01-01 | 913 890 | 1 094 | 914 984 |
| Upptagande av lån | 693 170 | - | 693 170 |
| Amortering av lån | -457 662 | - | -457 662 |
| Kassaflödes-påverkande poster | -4 838 | -36 | -4 874 |
| Kassaflödespåverkande poster | | | |
| Ej kassaflödes-påverkande poster * | -11 360 | 817 | -10 543 |
| UB 2022-12-31 | 1 133 200 | 1 875 | 1 135 075 |

| TEUR | Upplåning | Finansiella derivat | Summa |
|------------------------------------|----------------|---------------------|----------------|
| IB 2021-01-01 | 812 964 | 736 | 813 700 |
| Upptagande av lån | 105 610 | 1 990 | 107 600 |
| Amortering av lån | -2 192 | -652 | -2 844 |
| Kassaflödes-påverkande poster | -1 571 | - | -1 571 |
| Ej kassaflödes-påverkande poster * | -921 | -980 | -1 901 |
| UB 2021-12-31 | 913 890 | 1 094 | 914 984 |

* I ej kassaflödespåverkande poster ingår periodisering av uppläggningsavgifter och valutaeffekter.

Cibus koncernvaluta är Euro. Vid transaktioner i annan valuta utsätts Cibus för en valutarisk. Under 2022 förvärvades fastigheter i Danmark vilket ha medfört att Cibus har fått en exponering i DKK. Cibus har under året köpt ytterligare fastigheter i Sverige och Norge vilket har gett en ökad exponering i SEK och NOK. Cibus hanterar valutarisk främst genom att matcha fordringar och skulder i samma valuta. Styrelsen i Cibus har möjlighet att godkänna att valutaderivat användas för att minimera valutaexponering för bolaget. Då valutaexponeringen inte bedöms vara signifikant har inga valutaderivat används per sista december 2022.

KREDIT- OCH MOTPARTSRISK

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 94,8 %. 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 avtalsstider. 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 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Hyresfordringar | 800 | 764 |
| Övriga fordringar | 451 | 1 165 |
| Likvida medel | 45 994 | 51 054 |
| Maximal exponering för kreditrisk | 47 245 | 52 983 |

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, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner sid 95.

| TEUR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Totala skulder | 1 231 918 | 987 452 |
| Eget kapital | 697 808 | 583 262 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 1,8 | 1,7 |

| TEUR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Driftnetto – Admin.kostnader + | 91 168 | 69 976 |
| Finansiella intäkter | | |
| Finansiella kostnader | 29 019 | 20 177 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,1 | 3,5 |

| TEUR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Nettoskuld till kreditinstitut * | 1 093 347 | 866 806 |
| Fastigheternas marknadsvärde | 1 850 911 | 1 499 626 |
| Belåningsgrad nettoskuld % | 59,1 | 57,8 |

| TEUR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------|-------------|-------------|
| Eget kapital | 697 808 | 583 262 |
| Balansomslutning | 1 929 726 | 1 570 714 |
| Soliditet,% | 36,2 | 37,1 |

* 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

| TEUR 2022-12-31 | Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet | Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet | Redovisat värde |
|---|---|---|--|---|--------------------|
| Finansiella tillgångar | | | | | |
| Finansiella derivat | - | - | 14 719 | - | 14 719 |
| Övriga långfristigar | 117 | - | - | - | 117 |
| Kundfordringar | 800 | - | - | - | 800 |
| Övriga kortfristigar | 451 | - | - | - | 451 |
| Likvida medel | 45 994 | - | - | - | 45 994 |
| | 47 362 | - | 14 719 | - | 62 081 |
| Finansiella skulder | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | - | 1 139 341 | - | - | 1 139 341 |
| Finansiella derivat | - | - | - | 1 875 | 1 875 |
| Leverantörsskulder | - | 1 132 | - | - | 1 132 |
| Övriga kortfristiga skulder | - | 7 951 | - | - | 7 951 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | - | 4 352 | - | - | 4 352 |
| | - | 1 152 776 | - | 1 875 | 1 154 651 |

| TEUR 2021-12-31 | Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet | Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet | Redovisat värde |
|---|---|---|--|---|--------------------|
| Finansiella tillgångar | | | | | |
| Övriga långfristigar | 55 | - | - | - | 55 |
| Kundfordringar | 764 | - | - | - | 764 |
| Övriga kortfristigar | 1 165 | - | - | - | 1 165 |
| Likvida medel | 51 054 | - | - | - | 51 054 |
| | 53 038 | - | - | - | 53 038 |
| Finansiella skulder | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | - | 907 525 | - | - | 907 525 |
| Finansiella derivat | - | - | - | 1 094 | 1 094 |
| Leverantörsskulder | - | 774 | - | - | 774 |
| Övriga kortfristiga skulder | - | 3 519 | - | - | 3 519 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | - | 2 796 | - | - | 3 519 |
| | - | 914 614 | - | 1 094 | 915 708 |

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.

Värdet på räntetaken värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 2 uppgick till 12 844 TEUR (-1 094) per den 31 december 2022. I avtalen för derivaten (ISDA-avtal) finns möjlighet till netting av förpliktelse gentemot samma motpart.

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena.

RÄNTETAK FÖRFALLOSTRUKTUR

Aktuella räntetak¹

| Belopp | Räntetak | Förfalldatum |
|----------------|-------------------|--------------|
| 12 300 | Euribor 0% | 15.2.2023 |
| 11 981 | Euribor 0,25% | 15.2.2023 |
| 76 100 | Euribor 0,50% | 15.2.2023 |
| 140 600 | Euribor 0% | 26.6.2023 |
| 95 000 | Euribor 0,50% | 2.11.2023 |
| 30 000 | Euribor 0,50% | 16.6.2025 |
| 4 063 | Euribor 3,50% | 30.9.2025 |
| 50 600 | Euribor 0% | 10.12.2025 |
| 420 643 | Summa TEUR | |
| 572 220 | Stibor 0,25% | 4.3.2025 |
| 110 000 | Stibor 0,25% | 8.1.2026 |
| 30 000 | Stibor 3,50% | 8.1.2026 |
| 712 220 | Summa TSEK | |
| 120 000 | Nibor 2,50% | 15.10.2025 |
| 90 000 | Nibor 2,50% | 22.12.2025 |
| 72 275 | Nibor 4,00% | 30.11.2026 |
| 282 275 | Summa TNOK | |

Räntetak som ännu inte trätt i kraft

| Belopp | Räntetak | Startdatum | Förfalldatum |
|----------------|-------------------|------------|--------------|
| 105 000 | Euribor 3,50% | 16.2.2023 | 16.6.2025 |
| 130 000 | Euribor 3,50% | 27.6.2023 | 30.9.2025 |
| 4 100 | Euribor 3,50% | 27.6.2023 | 30.9.2025 |
| 96 000 | Euribor 3,50% | 3.11.2023 | 30.01.2026 |
| 335 100 | Summa TEUR | | |

¹ Utöver räntetaken finns lån som löper med fast ränta på totalt 930 100 TDKK. Räntetaken som ännu inte trätt i kraft avser banklån som fanns på plats i december 2022. Efter periodens utgång har även räntesåkringar gjorts på 245 MEUR med ränteswappar på en nivå Euribor 3m 2,94%-2,97% och 435 MSEK med ränteswappar på nivå Stibor 3m 3,48%, alla med start i Q3 2023. Summan av alla räntetak och ränteswappar innebär att alla seniorlån fr o m Q3 2023 är räntesåkrade.

OBLIGATIONER OCH HYBRIDOBIGATIONER

22% av Cibus externa finansieringskällor bestod av icke säkerställda obligationer till ett värde av 259 MEUR. Utöver det har Cibus ett hybridobligationslån på 30 MEUR, vilket motsvarar 3% av den externa finansieringen. Alla obligationer är noterade på Corporate Bond listan på Nasdaq Stockholm.

Noterade obligationslån 2022-12-31

| EUR | | | | |
|-----------|-----------------------|---------------|--------------|--------------|
| Löptid | Nominellt belopp TEUR | Räntevillkor | Förfalldatum | ISIN kod |
| 2020-2023 | 76 300* | Euribor+4,50% | 2023-09-18 | SE0014479366 |
| 2022-2024 | 50 000 | Euribor+4,00% | 2024-12-29 | SE0013360716 |
| 2022-2025 | 70 000 | Euribor+7,00% | 2025-12-01 | SE0013360849 |

SEK

| Löptid | Nominellt belopp TSEK | Räntevillkor | Förfalldatum | ISIN kod |
|-----------|-----------------------|--------------|--------------|--------------|
| 2022-2025 | 700 000 | Stibor+5,95% | 2025-09-02 | SE0017071517 |

Hybridobligationslån 2022-12-31

| EUR | | | |
|-----------------------|---------------|-------------------|--------------|
| Nominellt belopp TEUR | Räntevillkor | Första inlösendag | ISIN kod |
| 30 000 | Euribor+4,75% | 2026-09-24 | SE0013360344 |

* Nettobelopp. Cibus äger själva obligationer för 58 700 TEUR av 135 000 TEUR totalt per 31 december 2022. Efter periodens utgång har Cibus köpt ytterligare obligationer för 14 500 TEUR. Efter återköpen återstår obligationer för 61 800 TEUR.

KAPITALBINDINGSSTRUKTUR I BANK- OCH OBLIGATIONSLÅN

| 2022-12-31 | Säkerställda banklån | | Obligationslån | | Totalt kapital | |
|--------------|----------------------|------------------------|----------------|------------------------|------------------|-------------|
| | TEUR | Genomsnittlig marginal | TEUR | Genomsnittlig marginal | TEUR | Andel % |
| 3-12 mån | 4 153 | 1,88% | 76 300* | 4,50% | 80 453 | 7% |
| 1-2 år | - | - | 50 000 | 4,00% | 50 000 | 4% |
| 2-3 år | 574 415 | 1,64% | 132 930 | 6,50% | 707 345 | 62% |
| 3-4 år | 301 543 | 1,55% | - | - | 301 543 | 27% |
| Summa | 880 111 | | 259 230 | | 1 139 341 | 100% |

*Avser nettobelopp efter avdrag av obligationer i Cibus ägor per 2022-12-31. Efter periodens slut har obligationer för ytterligare 14 500 TEUR återköpts. Efter återköpen återstår obligationer för 61 800 TEUR. Utöver detta finns en hybridobligation om 30 000 TEUR med evig löptid med första inlösendatum 24 september 2026.

Moderbolagets redovisningsprinciper och noter

Not 23 Redovisningsprinciper

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 omsättningstillgångar 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.

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.

UTDELNINGAR

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Not 24 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

| TEUR | Helår 2022 | Helår 2021 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Personalkostnader | -2 174 | -1 700 |
| Övriga externa kostnader | -1 176 | -1 213 |
| Avskrivningar | -63 | -9 |
| Summa | -3 413 | -2 922 |

Upplysning om revisorns arvode

| TEUR | Helår 2022 | Helår 2021 |
|---|------------|------------|
| Revisionsuppdrag | -73 | -50 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | - | - |
| Summa | -73 | -50 |

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.

Not 25 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| TEUR | Helår 2022 | Helår 2021 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Löner och ersättningar | -1 390 | -1 107 |
| Sociala kostnader inkl. löneskatt | -504 | -396 |
| Pensionskostnad | -248 | -193 |
| Övriga personalkostnader | -32 | -4 |
| Summa | -2 174 | -1 700 |

Not 26 Finansiella intäkter och kostnader

| TEUR | Helår 2022 | Helår 2021 |
|--|---------------|--------------|
| Räntekostnader på lånen | -11 609 | -8 240 |
| Kostnader för förtidslösa obligation och lån | -1 489 | - |
| Ränteutgifter från koncernföretag | 23 425 | 11 000 |
| Uppläggningskostnader | -1 163 | -780 |
| Orealiserad värdeförändringar på räntetak | 3 234 | 611 |
| Valutakursdifferenser | -2 284 | -623 |
| Övriga finansiella kostnader | - | 1 |
| Summa | 10 114 | 1 969 |

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 året avser övriga finansiella kostnader transaktionskostnader i samband med upptagande av den externa finansieringen.

Not 27 Skatter

| TEUR | Helår 2022 | Helår 2021 |
|---|----------------|------------|
| Aktuell skatt på årets resultat | - | - |
| Summa | - | - |
| Uppskjuten skatt hänförlig till utnyttjat underskottsavdrag | -1 928 | 786 |
| Summa | -1 928 | 786 |
| Årets skattekostnad | - 1 928 | 786 |

AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD

| TEUR | Helår 2022 | Helår 2021 |
|--|---------------|------------|
| Resultat före skatt | 10 807 | -3 091 |
| Årets skattekostnad | -1 928 | 786 |
| Skatt enligt svensk skattesats (20,6%) | -2 226 | 637 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | -666 | - |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | 42 | 149 |
| Outnyttjat underskott från föregående år | 922 | - |
| Summa | -1 928 | 786 |

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 9 424 TEUR (15 650) per 31 december 2022.

Not 28 Andelar i dotterbolag

| TEUR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Förvärv av dotterbolag | - | 17 |
| Aktieägartillskott | 261 514 | 128 582 |
| Utgående värde | 261 514 | 128 599 |

Cibus Finland Real Estate AB, Cibus Finland OY, Cibus Sweden Real Estate AB, Cibus Norway Real Estate AB samt Cibus Denmark Real Estate AB är direktägda av Cibus Nordic Real Estate AB (publ), se nedan. Information om dotterbolagen framgår emellertid av respektive dotterbolags årsredovisning. Angiven kapitalandel inkluderar även andra koncernbolags andelar. Totalt finns i koncernen 376 aktiebolag varav 50 av bolagen är delägda dotterbolag.

| Dotterbolag | Kapitalandel, % | Rösträttsandel, % | Bokfört värde EUR | Eget kapital EUR |
|------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Cibus Finland Real Estate AB | 100 | 100 | 128 657 | 67 162 |
| Cibus Finland Oy | 100 | 100 | 53 | 44 |
| Cibus Sweden Real Estate AB | 100 | 100 | 21 137 | 21 137 |
| Cibus Norway Real Estate AB | 100 | 100 | 25 237 | 25 237 |
| Cibus Denmark Real Estate AB | 100 | 100 | 86 430 | 86 430 |
| Summa | 100 | 100 | 261 514 | 200 010 |

| 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 |
| Cibus Norway Real Estate AB | 559332-0509 | Stockholm |
| Cibus Denmark Real Estate AB | 559318-4616 | Stockholm |

Not 29 Skulder till kreditinstitut

| TEUR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 192 391 | 193 073 |
| Upptagande av lån | 184 120 | - |
| Amortering av lån | -114 860 | - |
| Uppläggningsavgift | -1 223 | -682 |
| Valutakurseffekter | -3 709 | - |
| Utgående värde | 256 719 | 192 391 |

| TEUR 2022-12-31 | Inom 3 mån | Inom 3-12 mån | Inom 1-3 år | Inom 4-5 år |
|--|---------------|------------------|----------------|----------------|
| Obligationslån | - | 76 300 | 50 000 | 132 930 |
| Leverantörsskulder | 113 | - | - | - |
| Övriga kortfristiga skulder | 69 | - | - | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 298 | - | - | - |
| Totalt | 480 | 76 300 | 50 000 | 132 930 |

| TEUR 2021-12-31 | Inom 3 mån | Inom 3-12 mån | Inom 1-3 år | Inom 4-5 år |
|--|---------------|------------------|----------------|----------------|
| Obligationslån | - | - | 192 391 | - |
| Leverantörsskulder | 336 | - | - | - |
| Övriga kortfristiga skulder | 58 | - | - | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 298 | - | - | - |
| Totalt | 692 | - | 192 391 | - |

Se not 22 för ytterligare information avseende finansiell riskhantering och finansiella instrument.

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| TEUR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Upplupen ränta | 1 134 | 298 |
| Upplupen utdelning | 12 110 | 10 560 |
| Övrigt | 170 | 131 |
| Utgående värde | 13 414 | 10 989 |

Not 31 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| TEUR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Kontopant för likvida medel | - | - |
| Fastighetsinteckningar | - | - |
| Utgående värde | - | - |
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |

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 17 mars 2023.

Stockholm den 17 mars 2023
Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Organisationsnummer 559135-0599

Patrick Gylling

Styrelseordförande

Elisabeth Norman

Styrelseledamot

Victoria Skoglund

Styrelseledamot

Nils Styf

Styrelseledamot

Stefan Gattberg

Styrelseledamot

Sverker Källgården

VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 mars 2023

KPMG AB

Marc Karlsson

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

Kommande rapporteringstillfällen

| | |
|------------|-------------------|
| 2023-04-27 | Delårsrapport Q1 |
| 2023-07-18 | Delårsrapport Q2 |
| 2023-11-07 | Delårsrapport Q3 |
| 2024-02-22 | Bokslutskommuniké |

| | |
|------------|-----------|
| 2023-04-18 | Årsstämma |
|------------|-----------|

För ytterligare information, vänligen kontakta

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

www.cibusnordic.com

Till bolagsstämman i Cibus Nordic Real Estate AB (publ), org. nr 559135-0599

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) för år 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 47-54 och 56-57 och hållbarhetsrapporten på sidorna 25-43 och 55. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 45-54, 56-57 samt 58-90 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 2022 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 2022 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 47-54 och 56-57 och hållbarhetsrapporten på sidorna 25-43 och 55. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt resultaträkningen och rapport över finansiell ställning 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 revisionssed 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.

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 sidorna 80-81 och 72-75 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 1 850 911 TEUR per den 31 december 2022, 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 metoder som andra fastighetsbolag och värderare tillämpar 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 koncernen lämnar i not 12 i årsredovisningen och koncernredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Förvärv av förvaltningsfastigheter

Se not 12 och redovisningsprinciper på sidorna 80-81 och 72-75 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Koncernen har under 2022 investerat i fastigheter för totalt 346 316 TEUR, varav 341 858 TEUR avsåg förvärv.

Risker vid förvärv utgörs främst av tidpunkten för redovisning av transaktionen samt av att specifika villkor i de enskilda transaktionerna inte beaktats korrekt i redovisningen, vilket kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har för väsentliga transaktioner granskat redovisningen mot underliggande avtal, tidpunkt för redovisning, köpeskilling och eventuella särskilda villkor.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvärv av förvaltningsfastigheter som koncernen lämnar i not 12 i årsredovisningen och koncernredovisningen.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-44, 55 samt 95-102. 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 upplyser, 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. Risken 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 åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

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

REVISORNS GRANSKNING AV FÖRVALTNING OCH FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 Esef-rapporten

UTTALANDE

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) för år 2022.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

GRUND FÖR UT TALANDE

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Cibus Nordic Real Estate AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

REVISORNS ANSVAR

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisions sed 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 Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näralliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 47-54 och 56-57 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 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 revisions sed 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 25-43 och 55 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 revisions sed 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 ABs revisor av bolagsstämman den 20 april 2022. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2019.

Stockholm den 17 mars 2023

KPMG AB

Marc Karlsson
Auktoriserad revisor

Definitioner*

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Följande nyckeltal definieras inte av IFRS: EPRA NRV/aktie, EPRA NTA/aktie, EPRA NDV/aktie, Belåningsgrad seniorskuld, Belåningsgrad nettoskuld, Räntetäckningsgrad, Ekonomisk uthyrningsgrad och Andelen dagligvarufastigheter.

Definitionerna av dessa och övriga nyckeltal finns nedan.

| Nyckeltal | Definition | Syfte |
|----------------------------------|---|--|
| Resultat per aktie | Periodens resultat plus ränta på hybridobligationer dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier. | Resultat per aktie används för att belysa aktieägarnas resultat efter skatt per aktie. |
| EPRA NRV per aktie | Eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats., dividerat med antal utestående aktier. | EPRA NRV belyser det långsiktiga substansvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för bolagets intressenter. |
| EPRA NTA per aktie | Eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av immateriella tillgångar, återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier. | EPRA NTA per aktier belyser det aktuella substansvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för bolagets intressenter. Då Cibus syfte är ett långsiktigt ägande av fastigheterna avviker nyckeltalet inte ifrån det långsiktiga EPRA NRV. |
| EPRA NDV per aktie | Eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av derivat, uppskjuten skattefordran och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier. | EPRA NDV per aktier belyser avyttringsvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för bolagets intressenter. |
| Avkastning på eget kapital, % | Periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis. | Avkastning på eget kapital visar Cibus förmåga att generera vinst på aktieägarnas kapital. |
| Belåningsgrad seniorskuld, % | Räntebärande säkerställda skulder dividerat med fastigheternas marknadsvärde. | Cibus använder nyckeltalet för att belysa bolagets finansiella risk i förhållande till säkerställd skuld. |
| Belåningsgrad nettoskuld, % | Räntebärande skulder minskade med likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde. | Cibus använder nyckeltalet för att belysa bolagets finansiella risk i förhållande till bolagets nettoskuld. |
| Räntetäckningsgrad | Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader inkl hedingkostnader för räntetak. | Bolaget använder nyckeltalet för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar |
| Soliditet, % | Justerat eget kapital (eget kapital inkl. hybridobligationer och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) dividerat med balansomslutning. | Soliditet används för att visa på Cibus finansiella stabilitet. |
| Skuldsättningsgrad, ggr | Totala skulder dividerat med eget kapital. | Skuldsättningsgrad visar hur högt belånat Cibus är i förhållande till aktieägarnas kapital. |
| Överskottsgrad, % | Driftnetto i förhållande till hyresintäkter. | Bolaget använder nyckeltalet för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdoförändringar beaktats. |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde. | Nyckeltalet används för att visa vakanser där en hög ekonomisk uthyrningsgrad i procent visar en låg ekonomisk vakansgrad. |
| Andelen dagligvarufastigheter, % | Dagligvarufastighetsyta dividerat med totalt fastighetsyta. | Bolaget använder nyckeltalet för att belysa bolagets exponering mot dagligvarufastigheter. |



Avstämning av alternativa nyckeltal

| Belopp i tusental euro (TEUR) | Helår 2022 | Helår 2021 |
|---|------------------|----------------|
| Eget kapital exkl. hybridobligationer | 667 808 | 553 262 |
| Återläggning av derivat | -12 844 | 1 094 |
| Återläggning av uppskjuten skatt | 43 051 | 26 486 |
| Återläggning av ej utbetald utdelning | 12 110 | 10 560 |
| EPRA NRV | 710 125 | 591 402 |
| Antal utestående aktier | 48 441 792 | 44 000 000 |
| EPRA NRV per aktie, EUR | 14,7 | 13,4 |
| Eget kapital exkl. hybridobligationer | 667 808 | 553 262 |
| Återläggning av immateriella tillgångar | -158 | -200 |
| Återläggning av derivat | -12 844 | 1 094 |
| Återläggning av uppskjuten skatt | 43 051 | 26 486 |
| Återläggning av ej utbetald utdelning | 12 110 | 10 560 |
| EPRA NTA | 709 967 | 591 202 |
| Antal utestående aktier | 48 441 792 | 44 000 000 |
| EPRA NTA per aktie, EUR | 14,7 | 13,4 |
| Eget kapital exkl. hybridobligationer | 667 808 | 553 262 |
| Återläggning av derivat | -12 844 | 1 094 |
| Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran | -2 193 | -4 675 |
| Återläggning av ej utbetald utdelning | 12 110 | 10 560 |
| EPRA NDV | 664 881 | 560 241 |
| Antal utestående aktier | 48 441 792 | 44 000 000 |
| EPRA NDV per aktie, EUR | 13,7 | 12,7 |
| Årets resultat | 79 990 | 51 370 |
| Genomsnittligt eget kapital | 640 535 | 520 645 |
| Avkastning på eget kapital, % | 12,5 | 9,9 |
| Skulder till seniora långgivare | 880 111 | 724 180 |
| Fastigheternas marknadsvärde | 1 850 911 | 1 499 626 |
| Belåningsgrad seniorskuld, % | 47,6 | 48,3 |
| Skulder till kreditinstitut | 1 139 341 | 917 860 |
| Likvida medel | -45 994 | -51 054 |
| Nettoskuld | 1 093 347 | 866 806 |
| Fastigheternas marknadsvärde | 1 850 911 | 1 499 626 |
| Belåningsgrad nettoskuld, % | 59,1 | 57,8 |
| Driftnetto | 99 607 | 76 326 |
| Administrationskostnader | -8 531 | -6 385 |
| Finansiella intäkter | 92 | 35 |
| Totalt | 91 168 | 69 976 |
| Räntekostnader inkl hedingkostnader för räntetak | 29 019 | 20 177 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,1 | 3,5 |
| Eget kapital | 697 808 | 583 262 |
| Balansomslutning | 1 929 726 | 1 570 714 |
| Soliditet, % | 36,2 | 37,1 |
| Totala skulder | 1 231 918 | 987 452 |
| Eget kapital | 697 808 | 583 262 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 1,8 | 1,7 |
| Driftnetto | 99 607 | 76 326 |
| Hysesintäkter | 106 722 | 81 058 |
| Överskottsgrad, % | 93,3 | 94,2 |
| Hysesintäkter | 106 722 | 81 058 |
| Hysesvärde | 112 556 | 85 917 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 94,8 | 94,3 |
| Dagligvarufastigheter | 922 531 | 820 464 |
| Totalt fastighetsyta | 980 576 | 866 920 |
| Andelen dagligvarufastigheter, % | 94,1 | 94,6 |

FASTIGHETER

Sverige

| Län | Kommun | Fastighetsbeteckning | Adress | Yta |
|----------------------|--------------|-------------------------|----------------------------|-------|
| Västra Götalands län | Ale | STARRKÄRR 1:68 | Göteborgsvägen 90 | 1 150 |
| Västra Götalands län | Ale | STARRKÄRR 4:73 och 4:74 | Svenstorpsvägen 12-14 | 993 |
| Kronobergs län | Alvesta | ARINGSÅS 19:25 | Sjögatan 1 | 1 050 |
| Västmanlands län | Arboga | PRÄSTGÅRDET 2:21 | Fabriksgatan 1 | 1 005 |
| Örebro län | Askersund | MOTORN 3 | Parkgatan 7 | 2 054 |
| Skåne län | Bjuv | ELEFANTEN 4 | Norra Storgatan 16A | 1 105 |
| Kalmar län | Borgholm | GÄSTGIVAREN 18 | Storgatan 36 | 1 100 |
| Västra Götalands län | Borås | HOLMENS GÅRD 3 | Hultagatan 49A | 1 000 |
| Västra Götalands län | Borås | BYTTORPSKLINT 7 | Kvibergsgatan 1 | 1 050 |
| Östergötlands län | Boxholm | BOXHOLM 17:1 | Storgatan 12 | 1 080 |
| Skåne län | Burlöv | TÅGARP 21:146 | Arlövsvägen 34 | 1 050 |
| Skåne län | Burlöv | ARLÖV 6:7 | Dalbyvägen 65 | 1 050 |
| Värmlands län | Eda | KLAVERN 1 | Källgatan 10 mfl | 906 |
| Värmlands län | Eda | PENGEN 1 | Källgatan 15 A mfl | 1 050 |
| Jönköpings län | Eksjö | TÅGMÅSTAREN 1 | Linnégatan 1 | 1 023 |
| Södermanlands län | Eskilstuna | TORSHÄLLA 5:42 | Eskilstunavägen 32 | 3 180 |
| Södermanlands län | Eskilstuna | HILDERO 1:5 | Tumbövägen2 | 1 220 |
| Skåne län | Eslöv | LIPPINANERN 2 | Pål Klemeds Väg 1 | 1 050 |
| Skåne län | Eslöv | VITTSKÖVLE 2 | Sextorpsvägen 2 | 1 000 |
| Hallands län | Falkenberg | STRIDSHÅSTEN 1 | Slättenvägen 2 | 1 050 |
| Västra Götalands län | Falköping | BOKTRYCKAREN 15 | Dotorpsgatan 4 | 1 038 |
| Östergötlands län | Finspång | KJUSORNA 13 | Norra Storängsvägen 2 | 960 |
| Södermanlands län | Flen | ORRESTA 2:153 | Parkgatan 2 | 825 |
| Jönköpings län | Gislaved | KROKODILEN 17 | Järnvägsgatan 24 | 856 |
| Jönköpings län | Gislaved | ÅTTERÅS 3:139 | Södra Nissanstigen 7 | 1 050 |
| Västra Götalands län | Göteborg | BACKA 39:1 | Backa Kyrkogata 1 | 1 080 |
| Västra Götalands län | Göteborg | JÄRNBROTT 126:11 | Marklandsgatan 59 | 1 000 |
| Västra Götalands län | Göteborg | KALLEBÄCK 8:2 | Ostgatan 11 | 2 450 |
| Västra Götalands län | Göteborg | BISKOPSGÅRDEN 830:907 | Stackmolnsgatan 2 | 1 140 |
| Hallands län | Halmstad | HUSAN 4 | Carl Kuylenstiernas Väg 77 | 1 050 |
| Hallands län | Halmstad | FYLLINGE 20:481 | Fyllingevägen 2 | 1 050 |
| Värmlands län | Hammarö | MÖRMON 5:69 | Åråsvägen 7 | 906 |
| Skåne län | Helsingborg | TROSSEN 1 | Stabsgatan 1 | 1 050 |
| Västra Götalands län | Herrljunga | FLUGSVAMPEN 8 | Horsbyvägen 16B | 1 050 |
| Västra Götalands län | Hjo | KLAMMERN 3 | Industrigatan 41 | 1 050 |
| Kalmar län | Hultsfred | KIOSKEN 2 | Gärdesvägen 3 | 1 010 |
| Örebro län | Hällefors | FJÄLLBO 10:1 | Kyllevägen 12 | 1 050 |
| Skåne län | Hässleholm | TRIANGELN 3 | Götgatan 2 | 1 100 |
| Skåne län | Hörby | BORGVIK 1 | Ringsjövägen 44 | 1 000 |
| Skåne län | Höör | FÖRRÅDET 1 | Industrigatan 10 | 986 |
| Gävleborgs län | Iggesund | IGGESUND 14:279 | Centralgatan 9 | 1 050 |
| Jönköpings län | Jönköping | TALLTITAN 1 | Anders Blomstrands Väg 5 | 1 050 |
| Jönköpings län | Jönköping | IMPORTEN 1 | Norrhammarsvägen 56 | 1 031 |
| Jönköpings län | Jönköping | BERGET 1:25 | Tahevägen 5 | 140 |
| Kalmar län | Kalmar | VISIRET 1 | Ledungsvägen 7 | 1 050 |
| Kalmar län | Kalmar | SYRENEN 10 | Sandåsgatan 4 | 1 050 |
| Blekinge län | Karlshamn | KVARNEN 1 | Nyemöllervägen 3 | 1 050 |
| Örebro län | Karlskoga | BLÅSTERN 1 | Sandviksvägen 14 | 1 050 |
| Örebro län | Karlskoga | SKOLGÅRDET 2 | Skolgärdesvägen 2D | 1 050 |
| Värmlands län | Karlstad | KVARTERMÅSTAREN 4 | Sanna Allé 2 | 1 316 |
| Värmlands län | Karlstad | STRANDSLUTET 1 | Våxnäsgratan 146 | 1 050 |
| Södermanlands län | Katrineholm | LIDABACKE 1:42 | Doktorvägen 1 | 1 050 |
| Södermanlands län | Katrineholm | VÅGSKÅLET 18 | Vingåkersvägen 69 | 967 |
| Östergötlands län | Kisa | SVALAN 11 | Västra vägen 1 | 1 050 |
| Skåne län | Kristianstad | BRISEN 6 | Nordanvägen 2 | 1 050 |
| Värmlands län | Kristinehamn | KARLSHOLM 1:18 | Oscarborgsgatan 6 | 1 046 |

| Län | Kommun | Fastighetsbeteckning | Adress | Yta |
|----------------------|---------------|----------------------|------------------------|-------|
| Skåne län | Kävlinge | SOCKERBRUKET 1 | Bintjevägen 1 | 830 |
| Västmanlands län | Köping | FYLGIA 3 | Nygatan 2 | 881 |
| Skåne län | Landskrona | RUTAN 1 | Remigatan 2 | 714 |
| Skåne län | Landskrona | HERMELINEN 4 | Östervångsplan 12 | 1 364 |
| Örebro län | Laxå | BJURSNÄS 2:35 | Ramundervägen 52A | 1 222 |
| Västra Götalands län | Lidköping | GÖSEN 1 | Garpgratan 11 | 1 136 |
| Västra Götalands län | Lidköping | MOSSTORVEN 1 | Råda Mossevägen 2 | 1 050 |
| Västra Götalands län | Lilla Edet | CENTRALEN 5 | Göteborgsvägen 42 | 1 468 |
| Östergötlands län | Linköping | RITBOKEN 1 | Bronsåldersgatan 2 | 1 050 |
| Östergötlands län | Linköping | GRÄVLINGEN 1 | Skäggetorps Centrum 2A | 1 005 |
| Kronobergs län | Ljungby | BJÖRKEN 5 | Hångervägen 1 | 1 124 |
| Skåne län | Lomma | BJÄRRED 31:6 | Lundavägen 1 | 1 000 |
| Skåne län | Lund | VILDGÅSEN 5 | Gässlingavägen 1 | 1 050 |
| Skåne län | Lund | TROSSEN 1 | Skansvägen 2 | 1 050 |
| Skåne län | Malmö | RIPAN 15 | August Palms Plats 5 | 1 050 |
| Skåne län | Malmö | STORHÖG 3 | Videdals Torg 1 | 1 153 |
| Västra Götalands län | Mariestad | BOFINKEN 1 | Marieforsleden 2 | 1 094 |
| Västra Götalands län | Mariestad | INSEKTEN 27 | Mariegårdes Väg 4 | 872 |
| Kronobergs län | Markaryd | MARKARYD 14:7 | Drottninggatan 1A | 1 150 |
| Östergötlands län | Mjölby | HYVELN 8 | Hallevadsgatan 2 | 1 050 |
| Östergötlands län | Motala | BUGGEN 1 | Östermalmsgatan 94 | 1 050 |
| Jönköpings län | Mullsjö | SJÖRYD 1:141 | Backgatan 1 | 1 050 |
| Kalmar län | Mönsterås | ÄNGEN 1 | Blanka Ångars Väg 2 | 1 050 |
| Kalmar län | Mörbylånga | ALGUTSRUM 20:21 | Brofästet Öland 2 | 1 050 |
| Örebro län | Nora | HÄSSJAN 19 | Kolmåstaregatan 23 | 1 050 |
| Östergötlands län | Norrköping | GLUGGEN 2 | Pressaregatan 2 | 1 129 |
| Östergötlands län | Norrköping | HÄRBÄRGET 3 | Reenstiernagatan 1 | 1 025 |
| Östergötlands län | Norrköping | KONDUKTÖREN 8 | Stockholmsvägen 52 | 1 061 |
| Östergötlands län | Norrköping | PRESSAREN 7 | Värmlandsgatan 43 | 1 050 |
| Kalmar län | Nybro | KASSÖRSKAN 1 | Hanemålavägen 6 | 1 050 |
| Jönköpings län | Nässjö | BLOMBERG 12 | Storgatan 23 | 1 050 |
| Skåne län | Osby | OSBY 192:106 | Tegvägen 2 | 1 000 |
| Kalmar län | Oskarshamn | ALVARSBERG 4 | Åsavägen 11 | 983 |
| Södermanlands län | Oxelösund | LOKET 1 | Folkegränd 1 | 1 050 |
| Skåne län | Perstorp | STENSÖTAN 8 | Banvällsvägen 2 | 1 386 |
| Skåne län | Sjöbo | LAXEN 3 | Södergatan 4 | 1 050 |
| Västra Götalands län | Skövde | TULPANEN 21 | Henriksbergsgatan 18 | 975 |
| Skåne län | Staffanstorps | STANSTORP 1:534 | Skånevägen 65 | 1 050 |
| Västmanlands län | Surahammar | SURAHAMMAR 10:585 | Elledningsvägen 2 | 1 050 |
| Skåne län | Svalöv | SÖDRA SVALÖV 9:237 | Luggudevägen 24 | 1 050 |
| Skåne län | Svedala | SVEDALA 25:15 | Börtingevägen 4 | 1 033 |
| Västra Götalands län | Svenljunga | SVENLJUNGA 1:48 | Prästgatan 12 | 1 050 |
| Värmlands län | Säffle | SÄFFLE 3:3 | Järnvägsgatan 14 | 1 100 |
| Jönköpings län | Sävsjö | HANTVERKAREN 2 | Hantverkaregatan 1 | 911 |
| Stockholms län | Södertälje | HAVREN 1 | Klockarvägen 98 | 1 200 |
| Blekinge län | Sölvesborg | ISLAND 1 | Järnvägsgatan 9 | 921 |
| Västra Götalands län | Tibro | SPARVEN 3 | Centrumgatan 22 | 1 050 |
| Skåne län | Trelleborg | TRÄDGÅRDSMÅSTAREN 1 | Engelbrektsgratan 66 | 1 058 |
| Västra Götalands län | Trollhättan | SILKESFJÄRILEN 8 | Lextorpsvägen 992 | 962 |
| Västra Götalands län | Töreboda | SOLTOMTA 3 | Skördevägen 4 | 1 050 |
| Västra Götalands län | Ulricehamn | STOCKROSEN 2 | Parkgatan 14 | 800 |
| Jönköpings län | Vaggeryd | GÖTAstrand 1:18 | Hammarvägen 1 | 1 050 |
| Västra Götalands län | Vara | VEDUM 8:7 | Larvsvägen 5 | 1 050 |
| Jönköpings län | Vetlanda | STATIONEN 1 | Bangårdsgatan 5 | 1 140 |
| Kalmar län | Vimmerby | ABBORREN 21 | Fiskaregatan 5 | 1 430 |
| Västra Götalands län | Vårgårda | SKÖVDE 1:177 | Stationsgatan 3 | 544 |

FASTIGHETER

Sverige

| Län | Kommun | Fastighetsbeteckning | Adress | Yta |
|----------------------|------------|----------------------|----------------------|-------|
| Västra Götalands län | Vänersborg | LINJALEN 3 | Poppelvägen 10 | 801 |
| Jönköpings län | Värnamo | SADELMAKAREN 2 | Fredsgatan 2A | 1 053 |
| Kalmar län | Västervik | KOLVEN 2 | Vapengränd 5 | 718 |
| Kalmar län | Västervik | RULLSTENEN 7 | Vattentornsvägen 6 | 794 |
| Västmanlands län | Västerås | ÄNGSVIOLEN 2 | Bangatan 10 | 1 599 |
| Kronobergs län | Växjö | ÖVERSKÖTAREN 1 | Emil Lindells Väg 46 | 1 700 |
| Kronobergs län | Växjö | HÅLLEFLINTAN 1 | Nydalavägen 21 | 808 |

| Län | Kommun | Fastighetsbeteckning | Adress | Yta |
|---------------------|--------------|----------------------|-----------------------|--------|
| Skåne län | Ystad | LOTSEN 8 | Kommendörsgatan 3 | 10 480 |
| Skåne län | Ängelholm | PÅSKLILJAN 1 | Landshövdingevägen 54 | 3 566 |
| Örebro län | Örebro | TEGELSLAGERIET 5 | Lertagsgatan 1A | 1 264 |
| Örebro län | Örebro | VINDFLÖJELN 7 | Vaktelvägen 4 | 1 028 |
| Skåne län | Örkelljunga | SPARVEN 10 | Bangatan 9 | 1 569 |
| Västernorrlands län | Örnsköldsvik | TURKIET 1 & 4 | Victoriaesplanaden 15 | 3 189 |

Norge

| Län | Kommun | Fastighetsbeteckning | Adress | Yta |
|-----------|--------------|----------------------|----------------------|-------|
| Agder | Arendal | 507/1267/2 | Nyli Ringvei 21A | 1 030 |
| Viken | Asker | 214/24/1, 214/364 | Spikkestadsveien 80A | 980 |
| Trøndelag | Brekstad | 68/341/2 | Idrettsveien 2 | 1 156 |
| Viken | Drammen | 230/147/1 | Bruveien 6 | 1 150 |
| Fauske | Fauske | 103/1434 | Sjøgate 62 | 1 584 |
| Agder | Grimstad | 200/1808/1 | Odden 4 | 940 |
| Viken | Halden | 162/1/161 | Iddeveien 29 | 1 300 |
| Viken | Hokksund | 77/681/7, 8 | Stasjonsgata 73 | 1 253 |
| Trøndelag | Hommelvik | 57/396 | Havnevegen 20 | 1 263 |
| Rogaland | Hundvåg | 7/190/94,95,96,98 | Hundvågveien 49 | 2 750 |
| Agder | Kristiansand | 150/365/2 | Gyldenløves gate 14 | 1 228 |

| Län | Kommun | Fastighetsbeteckning | Adress | Yta |
|-----------|------------|-----------------------------|-----------------------|-------|
| Vestfold | Porsgrunn | 69/576/2 | Bekkefaret 1 | 800 |
| Nordland | Rognan | 269/949/950/963/1, 267/1336 | Kirkegata 26 | 2 178 |
| Viken | Rygge/Moss | 104/52/1, 104/250 | Stasjonsveien 12A | 1 699 |
| Vestfold | Sandefjord | 169/51/1 | Skiringssalveien 9A | 1 114 |
| Trøndelag | Selbu | 269/949/950/963/1267/1336 | Gjelbakken 1 | 1 673 |
| Sortland | Strand | 1/326 | Arons Vei 5 | 1 388 |
| Trøndelag | Stören | 45/275/8 | Svartøya 15B | 1 007 |
| Agder | Søgne | 473/27/1 | Marie Föreids vei 2-6 | 1 091 |
| Agder | Vennesla | 5/704 | Lundengården | 1 074 |
| Agder | Vennesla | 6/382 | Sentrumsvegen 40-42 | 1 070 |
| Agder | Vennesla | 6/512 | Sentrumsvegen 64 | 1 246 |



FASTIGHETER

Finland

| Län | Kommun | Fastighetsbeteckning | Adress | Yta |
|-------------------|-------------|---------------------------------------|---------------------------|--------|
| Västra Finland | Aura | 19-402-37-0, 19-423-3-225 | Huuskantie 19 | 2 520 |
| Helsingforsområde | Espoo | 49-22-92-1, 49-22-93-1 | Kuunkatu 3 | 2 859 |
| Helsingforsområde | Espoo | 49-20-1-1 | Kuurinmäki 1 | 595 |
| Helsingforsområde | Espoo | 49-54-110-4 | Lansantie 23 | 408 |
| Helsingforsområde | Espoo | 49-60-22-1 | Lähderrannantie 20 | 2 806 |
| Helsingforsområde | Espoo | 49-30-104-2 | Oxfotintie 1 | 503 |
| Helsingforsområde | Espoo | 49-55-41-2 | Ullanmäentie 12 | 236 |
| Södra Finland | Forssa | 61-1-69-1, 61-1-69-2, 61-1-69-3 | Kartanonkatu 11 | 9 005 |
| Södra Finland | Forssa | 61-6-163-4 | Miemolantie 2 | 5 443 |
| Uleåborg | Haapavesi | 71-402-3-86, 71-402-3-239 | Kansanpellontie 1 | 550 |
| Södra Finland | Hamina | 75-2-276-6 | Rautatienkatu 14 | 4 347 |
| Södra Finland | Hanko | 78-4-461-26 | Santalantie 26 | 2 940 |
| Västra Finland | Harjavalta | 79-202-5-2 | Huovinkatu 4 | 2 718 |
| Södra Finland | Hattula | 82-403-6-28, 82-403-6-42, 82-403-25-0 | Tallitie 4 | 2 646 |
| Södra Finland | Heinola | 111-17-7-8 | Vuohkalliontie 18 | 3 864 |
| Södra Finland | Heinola | 111-7-24-2 | Vuorikatu 2 | 600 |
| Helsingforsområde | Helsinki | 117-17-22-1-L1 | Asemapäällikönkatu 3 | 2 017 |
| Helsingforsområde | Helsinki | 91-54-274-1 | Aurinkolahden Puistotie 2 | 360 |
| Helsingforsområde | Helsinki | 091-31-117-1 | Heikkiläntie 4 | 2 780 |
| Helsingforsområde | Helsinki | 91-43-290-2 | Hitsaajankatu 16 | 2 089 |
| Helsingforsområde | Helsinki | 91-10-582-11, 91-10-582-13 | Junonkatu 6 | 343 |
| Helsingforsområde | Helsinki | 91-28-153-2 | Kylänvanhimmantie 29 | 864 |
| Helsingforsområde | Helsinki | 91-42-48-1 | Kyösti Kallion tie 2 | 665 |
| Helsingforsområde | Helsinki | 91-25-884-1 | Käpyläntie 8 | 993 |
| Helsingforsområde | Helsinki | 91-16-700-2 | Mannerheimintie 160 | 7 819 |
| Helsingforsområde | Helsinki | 91-54-224-1 | Meri-Rastilan kuja 2 | 1 500 |
| Helsingforsområde | Helsinki | 91-41-129-2-8 | Nummitie 2 | 539 |
| Helsingforsområde | Helsinki | 91-40-117-2 | Palokuja 4 | 423 |
| Helsingforsområde | Helsinki | 91-40-176-7 | Pertunpellontie 4 | 737 |
| Helsingforsområde | Helsinki | 91-43-214-2 | Roihuvuorentie 24 | 834 |
| Helsingforsområde | Helsinki | 91-47-253-6-3 | Rukatunturintie 2 | 1 008 |
| Helsingforsområde | Helsinki | 91-38-309-1 | Salpausseläntie 11 | 592 |
| Helsingforsområde | Helsinki | 91-33-184-4, 91-33-186-2 | Sitratie 7 | 601 |
| Helsingforsområde | Helsinki | 91-432-6-3 | Suomenlinna C6 | 432 |
| Helsingforsområde | Helsinki | 91-29-44-4 | Tunnelitie 3-5 | 1 598 |
| Södra Finland | Hollola | 98-435-7-823 | Keskikankaantie 4 | 6 264 |
| Södra Finland | Hollola | 98-455-3-81 | Tiilikankaantie 1 | 584 |
| Helsingforsområde | Hyvinkää | 106-11-1039-1 | Jussilankatu 5 | 1 280 |
| Helsingforsområde | Hyvinkää | 106-3-217-1 | Munckinkatu 37 | 840 |
| Helsingforsområde | Hyvinkää | 106-15-1460-2 | Sillankorvankatu 66 | 451 |
| Västra Finland | Hämeenkyrö | 108-421-11-408 | Kyreltie 2 | 6 737 |
| Södra Finland | Hämeenlinna | 109-25-115-3 | Karhitie 2 | 600 |
| Södra Finland | Hämeenlinna | 109-593-3-43, 109-593-11-34 | Tuulosentie 1(1) | 11 090 |
| Södra Finland | Hämeenlinna | 109-593-3-41, 109-593-7-4 | Tuulosentie 1(2) | 3 297 |
| Södra Finland | Hämeenlinna | 109-6-63-1211 | Viertokatu 33 | 335 |
| Uleåborg | li | 139-401-149-1, 139-401-149-2 | Kisatie 1 | 1 052 |
| Östra Finland | Iisalmi | 140-4-24-6 | Eteläntie 4 | 9 533 |
| Östra Finland | Iisalmi | 140-1-103-23 | Meijerikatu 3 | 6 823 |
| Östra Finland | Iisalmi | 140-1-103-22 | Pohjolankatu 21 | 4 549 |
| Östra Finland | Iisalmi | 140-1-12-5 | Satamakatu 10-12 | 5 570 |
| Västra Finland | Ikaalinen | 143-8-31-2 | Karhoistentie 3 | 7 481 |
| Västra Finland | Ilmajoki | 145-419-6-209 | Huhdantie 1 | 3 922 |
| Östra Finland | Imatra | 153-33-25-23 | Joutsenonkatu 32 | 1 012 |
| Östra Finland | Imatra | 153-10-23-3 | Tietäjänkatu 3 | 4 227 |
| Östra Finland | Imatra | 153-15-47-30 | Vallinkoskentie 2 | 320 |
| Västra Finland | Isojoki | 151-402-38-3 | Luukkaantie 1 | 919 |

| Län | Kommun | Fastighetsbeteckning | Adress | Yta |
|-------------------|-------------|---|---------------------|--------|
| Västra Finland | Joutsa | 172-402-4-676 | Keskustie 1 | 4 756 |
| Östra Finland | Juva | 178-420-20-10 | Hiihtäjätie 1 | 1 534 |
| Östra Finland | Juva | 178-439-5-43 | Tulostie 1 | 2 807 |
| Västra Finland | Jyväskylä | 179-16-119-1 | Runkotie 2 | 226 |
| Västra Finland | Jyväskylä | 179-14-25-9 | Tourulantie 11 | 3 168 |
| Västra Finland | Jämsä | 182-20-1-1, 182-413-1-308 | Kauppakatu 8 | 590 |
| Västra Finland | Jämsä | 182-9-938-1, 182-414-6-67, 182-414-6-85, 182-414-37-0 | Sirkankatu 2 | 2 900 |
| Helsingforsområde | Järvenpää | 186-19-1906-11 | Helsingintie 43 | 10 018 |
| Helsingforsområde | Järvenpää | 186-9-971-2 | Oksapolku 1 | 0 |
| Helsingforsområde | Järvenpää | 186-25-2502-4 | Vanhankyläntie 65 | 341 |
| Helsingforsområde | Järvenpää | 186-8-820-1, 186-401-1-1646 | Wärtsilänkatu 54 | 441 |
| Västra Finland | Kaarina | 202-5-5273-1, 202-407-1-75, 202-407-2-89 | Hovirinnantie 5 | 8 317 |
| Västra Finland | Kaarina | 202-3-3218-1 | Jännekatu 2-4 | 8 037 |
| Uleåborg | Kajaani | 205-5-26-17, 205-5-26-27, 205-8-11-12 | Kasarminkatu 18 | 7 244 |
| Uleåborg | Kajaani | 205-8-71-6 | Kehräämöntie 22 | 14 318 |
| Uleåborg | Kajaani | 205-8-71-7 | Kehräämöntie 24 | 7 809 |
| Uleåborg | Kajaani | 205-4-10-11 | Makkolankatu 10 | 429 |
| Uleåborg | Kalajoki | 208-406-138-6 | Kalajoentie 1 | 9 554 |
| Västra Finland | Kangasala | 211-452-4-290 | Mäkirinteentie 4 | 12 650 |
| Västra Finland | Kangasala | 211-407-3-158, 211-454-2-381 | Puusepäntie 31 | 2 368 |
| Västra Finland | Kankaanpää | 214-2-181-6 | Asemakatu 3 | 3 000 |
| Västra Finland | Karjoki | 218-404-1-270 | Kristiinantie 2 | 606 |
| Södra Finland | Karkkila | 224-5-46-1 | Huhdintie 10-12 | 1 152 |
| Västra Finland | Kauhava | 233-424-2-45, 233-424-2-50, 233-424-2-73, 233-424-2-221 | Vanha Vaasantie 1 | 1 060 |
| Västra Finland | Kaustinen | 236-401-15-275 | Terveystie 1 | 1 378 |
| Norra Finland | Kemi | 240-1-138-4 | Asemakatu 4 | 3 956 |
| Norra Finland | Kemi | 240-4-435-3 | Koivuharjunkatu 55 | 617 |
| Norra Finland | Kemijärvi | 320-2-2097-5 | Pelkosenniementie 4 | 308 |
| Helsingforsområde | Kerava | 245-5-1148-8 | Kerananpolku 1 | 1 649 |
| Helsingforsområde | Kerava | 245-9-332-37 | Peltomäenkatu 2-4 | 5 114 |
| Västra Finland | Keuruu | 249-410-63-15 | Keuruuntie 17 | 2 088 |
| Västra Finland | Keuruu | 249-410-53-7 | Tervantie 2 | 5 419 |
| Helsingforsområde | Kirkkonummi | 257-1-103-1 | Asematie 3 | 4 660 |
| Helsingforsområde | Kirkkonummi | 257-488-1-117 | Turuntie 563 | 310 |
| Östra Finland | Kitee | 260-423-9-87, 260-423-9-182 | Kiteentie 75 | 2 734 |
| Östra Finland | Kiuruvesi | 263-405-102-1 | Tulotie 10 | 3 755 |
| Västra Finland | Kokemäki | 271-104-27-5 | Haapionkatu 19 | 2 075 |
| Västra Finland | Kokkola | 272-6-17-4 | Mariankatu 35 | 790 |
| Södra Finland | Kotka | 285-31-8-12 | Karhulantie 35 A | 2 765 |
| Södra Finland | Kotka | 285-1-15-3 | Keskuskatu 11 | 4 150 |
| Södra Finland | Kotka | 285-6-606-10 | Kotkantie 25 | 225 |
| Södra Finland | Kotka | 285-10-1-4 | Peurantie 5 | 486 |
| Södra Finland | Kotka | 285-35-52-1 | Pokakuja 1 | 437 |
| Södra Finland | Kotka | 285-41-64-2 | Turvalantie 31 | 298 |
| Södra Finland | Kouvola | 286-21-53-6, 286-21-53-8 | Kauppakatu 1 | 9 124 |
| Södra Finland | Kouvola | 286-21-514-10 | Kiltatie 10 | 7 453 |
| Södra Finland | Kouvola | 286-463-8-29, 286-463-8-35, 286-463-8-37, 286-463-8-59 | Kyminasemantie 6 | 664 |
| Södra Finland | Kouvola | 286-6-6109-8 | Palokankaantie 4 | 3 201 |
| Södra Finland | Kouvola | 286-33-3165-3 | Spännärintie 2 | 4 600 |
| Södra Finland | Kouvola | 286-21-58-2 | Valtakatu 16 | 2 336 |
| Uleåborg | Kuhmo | 290-405-140-152, 290-405-140-153 | Rajakatu 36 | 1 937 |

Finland

| Län | Kommun | Fastighetsbeteckning | Adress | Yta |
|-------------------|----------------|---|--------------------------|--------|
| Östra Finland | Kuopio | 297-5-13-5 | Haapaniemenkatu 6 | 138 |
| Östra Finland | Kuopio | 297-24-1-8 | Kartanonkatu 4B | 3 025 |
| Östra Finland | Kuopio | 297-10-48-2 | Kullervonkatu 20 | 384 |
| Östra Finland | Kuopio | 297-24-14-1, 297-24-38-1 | Leväsentie 5 | 11 157 |
| Östra Finland | Kuopio | 297-12-5-1 | Sammakkolammentie 6 | 1 562 |
| Östra Finland | Kuopio | 297-9-27-1 | Sandelsinkatu 1 | 315 |
| Östra Finland | Kuopio | 297-13-5-12 | Volttikatu 4 | 9 115 |
| Västra Finland | Kurikka | 301-414-3-164, 301-414-3-165 | Hahdonkuja 1 | 1 413 |
| Södra Finland | Lahti | 398-13-399-7 | Alasenkatu 1 | 1 789 |
| Södra Finland | Lahti | 398-20-144-6 | Eteläinen Liipolankatu 9 | 421 |
| Södra Finland | Lahti | 398-3-3000-3 | Kauppakatu 13 | 8 577 |
| Södra Finland | Lahti | 398-4-4191-5 | Lahdenkatu 48 | 698 |
| Södra Finland | Lahti | 398-1-22-109 | Rautatienkatu 9 | 763 |
| Södra Finland | Lahti | 398-13-443-1 | Sipurantie2 | 567 |
| Västra Finland | Laitila | 400-419-3-165 | Garpintie 1 | 2 786 |
| Östra Finland | Lapinlahti | 402-412-85-15 | Juhani Ahontie 13 | 1 934 |
| Södra Finland | Lappeenranta | 405-62-106-11 | Merenlahdentie 16 | 515 |
| Södra Finland | Lappeenranta | 405-56-36-1 | Myllymäenkatu 35 | 3 766 |
| Södra Finland | Lappeenranta | 405-34-98-1 | Onninkatu 1 | 573 |
| Västra Finland | Lapua | 408-7-761-5 | Alangontie 4 | 8 448 |
| Västra Finland | Laukaa | 410-409-71-0-7, 410-409-8-1 | Laukaantie 25 | 2 802 |
| Östra Finland | Liekka | 422-1-4-12 | Pielisentie 28 | 2 284 |
| Uleåborg | Liminka | 425-402-53-29 | Mutkalankaari 3 | 5 116 |
| Södra Finland | Lohja | 444-11-85-1 | Puistokatu 23 | 674 |
| Södra Finland | Lohja | 444-422-1-211 | Tietolantie 1 | 1 054 |
| Västra Finland | Loimaa | 430-401-2-93, 430-401-2-95 | Hirvikoskentie 213 | 307 |
| Västra Finland | Loimaa | 430-477-6-31 | Melliläntie 103 | 349 |
| Södra Finland | Loviisa | 434-439-1-30 | Heskerintie 17 | 5 295 |
| Östra Finland | Mikkeli | 491-9-39-1 | Juvantie 13 | 486 |
| Östra Finland | Mikkeli | 491-1-1-63 | Porrassalmenkatu 33 | 796 |
| Uleåborg | Muhos | 494-403-4-187, 494-403-4-30, 494-403-4-51 | Valtatie 20 | 3 504 |
| Västra Finland | Muurame | 500-402-1-641 | Liikekuja 4 | 600 |
| Västra Finland | Muurame | 500-402-124-6 | Setäläntie 3 | 10 747 |
| Södra Finland | Mäntsälä | 505-407-2-595 | Asemakatu 2 | 480 |
| Helsingforsområde | Mäntsälä | 505-407-4-51-9, 505-407-4-165, 505-407-4-184, 505-407-4-222 | Maisalantie 9 | 4 544 |
| Västra Finland | Mänttä-Vilpula | 508-1-119-2 | Pohjaväreenkuja 1 | 4 233 |
| Västra Finland | Mänttä-Vilpula | 508-1-182-5 | Puistokatu 10 | 383 |
| Västra Finland | Mänttä-Vilpula | 508-405-2-27 | Runttimäentie 8 | 157 |
| Östra Finland | Mäntyharju | 507-413-12-367 | Keskustie 18 | 2 712 |
| Östra Finland | Mäntyharju | 507-413-7-439 | Reissutie 2 | 1 632 |
| Västra Finland | Naantali | 529-3-33-3 | Alppilankatu 2 | 2 894 |
| Västra Finland | Naantali | 529-122-5-2 | Meteoritie 2 | 812 |
| Västra Finland | Naantali | 529-11-24-2-6 | Venukuja 5 | 2 540 |
| Södra Finland | Nastola | 398-34-505-1 | Kauppakaari 1 | 9 990 |
| Södra Finland | Nastola | 532-409-1-921 | Muurarintie 3 | 2 856 |
| Västra Finland | Nivala | 535-404-21-322 | Jyrkäntie 1 | 2 826 |
| Västra Finland | Nokia | 536-2-26-1 | Kyyninkatu 22 | 3 690 |
| Västra Finland | Nokia | 536-13-10-1 | Linnavuorentie 15 | 876 |
| Västra Finland | Nokia | 536-14-95-4 | Nuijamiestentie 9 | 8 819 |
| Östra Finland | Nurmes | 541-134-14-3 | Teollisuustie 20 | 2 397 |
| Helsingforsområde | Nurmijärvi | 543-404-4-0 | Ketunkopintie 2 | 608 |
| Helsingforsområde | Nurmijärvi | 543-1-733-1 | Kiljavantie 5 | 4 201 |
| Helsingforsområde | Nurmijärvi | 543-414-2-250 | Puistotie 3 | 495 |
| Helsingforsområde | Nurmijärvi | 543-403-1-366-6, 543-403-8-641-4 | Viirintie 8 | 4 988 |

| Län | Kommun | Fastighetsbeteckning | Adress | Yta |
|-------------------|---------------|---|----------------------|--------|
| Södra Finland | Orimattila | 560-418-163-2 | Erkontie 3 | 3 402 |
| Södra Finland | Orimattila | 560-418-26-51 | Lahdentie 109 | 4 586 |
| Västra Finland | Orivesi | 562-416-13-0 | Asematie 13 | 415 |
| Västra Finland | Oulainen | 563-2-1-4 | Oulaistenkatu 15-17 | 1 948 |
| Uleåborg | Oulu | 564-22-1028-1 | Isterintie 64 | 0 |
| Uleåborg | Oulu | 564-63-23-4 | Järvenkorventie 4 | 450 |
| Uleåborg | Oulu | 564-410-4-269 | Kurtintie 2 | 278 |
| Uleåborg | Oulu | 564-120-2553-2 | Revontie 42 | 2 901 |
| Uleåborg | Oulu | 564-86-7-2 | Ruotutie 3 | 490 |
| Uleåborg | Oulu | 564-72-207-1 | Taakakepintie 1 | 551 |
| Uleåborg | Oulu | 564-52-13-27 | Valtatie 61 | 773 |
| Östra Finland | Outokumpu | 309-9-901-4 | Polvijärventie 4 | 2 242 |
| Västra Finland | Parainen | 445-34-1-1 | Kirkkoesplanadi 32 | 3 648 |
| Västra Finland | Parainen | 445-14-24-4 | Vapparintie 3 | 5 184 |
| Östra Finland | Parikkala | 580-404-2-67, 580-404-2-52, 580-404-2-58 | Puistokatu 4 | 1 870 |
| Norra Finland | Pelkosenniemi | 583-402-35-24, 583-402-35-21 | Sodankyläntie 8 | 423 |
| Västra Finland | Petäjävesi | 592-404-43-2, 592-404-37-1 | Asematie 6 | 708 |
| Östra Finland | Pieksämäki | 593-1-67-19 | Keskuskatu 35 | 2 751 |
| Östra Finland | Pieksämäki | 593-4-21-2 | Kuopiontie 24 | 586 |
| Östra Finland | Pielavesi | 595-422-17-60, 595-422-17-61, 595-422-60-71 | Puustellintie 21 | 1 766 |
| Östra Finland | Polvijärvi | 607-414-5-159 | Jääskeläntie 2 | 1 220 |
| Västra Finland | Pori | 609-5-15-1 | Isolinnankatu 18 | 5 259 |
| Västra Finland | Pori | 609-61-12-12 | Juhanintie 1 | 172 |
| Västra Finland | Pori | 609-50-21-2 | Kotkantie 1 | 903 |
| Södra Finland | Porvoo | 638-2-23-7 | Runeberginkatu 33 | 7 911 |
| Södra Finland | Porvoo | 638-12-901-2 | Sammontie 1 | 2 256 |
| Södra Finland | Porvoo | 638-417-1-887 | Suolaketie 2 | 597 |
| Uleåborg | Pyhäjoki | 625-405-4-329, 625-405-4-119, 625-405-4-294 | Vanhatie 54 | 1 912 |
| Uleåborg | Pyhäntä | 630-402-5-489 | Kairantie 5 | 1 546 |
| Uleåborg | Raahe | 678-412-1-181 | Kirkkolouontie 1 | 512 |
| Uleåborg | Raahe | 678-415-83-4 | Maunulantie 1 | 372 |
| Uleåborg | Raahe | 678-413-2-173 | Pajuniityntie 8 | 683 |
| Uleåborg | Raahe | 678-12-45-18 | Rantakatu 57 | 310 |
| Södra Finland | Raasepori | 710-8-117-5 | Oikotie 4 | 3 129 |
| Södra Finland | Raasepori | 710-6-89-1 | Raaseporintie 14 | 1 941 |
| Södra Finland | Raasepori | 710-51-8-8 | Ratakatu 59 | 3 252 |
| Västra Finland | Raisio | 680-2-201-5 | Raisiontori 5 | 4 293 |
| Västra Finland | Rauma | 684-1-177-1 | Kairakatu 2 | 4 624 |
| Västra Finland | Rauma | 684-414-3-49 | Uotilan Vanhatie 37 | 225 |
| Helsingforsområde | Riihimäki | 694-2-222-1 | Keskuskatu 15 | 6 031 |
| Helsingforsområde | Riihimäki | 694-20-2046-1 | Peltosaarenkatu 1 | 1 892 |
| Östra Finland | Ristiina | 491-513-1-115 | Kitereentie 1 | 790 |
| Västra Finland | Rusko | 704-404-4-155 | Myllymäentie 2 | 1 235 |
| Västra Finland | Saarijärvi | 729-408-3-111 | Jyväskyläntie 31 | 5 242 |
| Västra Finland | Saarijärvi | 729-408-3-102 | Jyväskyläntie 31 | 1 286 |
| Västra Finland | Salo | 734-13-8-1 | Kärkänkatu 18 | 486 |
| Östra Finland | Savonlinna | 740-11-92-2 | Ilokallionkatu 4 | 1 671 |
| Östra Finland | Savonlinna | 740-19-81-4 | Kartanonvaylä 3 | 3 319 |
| Östra Finland | Savonlinna | 740-13-36-13 | Pihlajavedentie 21 | 1 070 |
| Östra Finland | Savonlinna | 740-3-6-8 | Tulliportinkatu 6-10 | 11 071 |
| Västra Finland | Seinäjoki | 743-404-22-76 | Valkivuorentie 2 | 397 |
| Västra Finland | Seinäjoki | 743-6-73-11 | Väinämöinen 2 | 10 916 |
| Uleåborg | Siikajoki | 748-418-4-191 | Siikasavontie 9 | 802 |
| Uleåborg | Siikalatva | 791-421-99-0, 791-421-100-0, 791-421-101-0 | Pulkkilantie 2 | 1 960 |

FASTIGHETER

Finland

| Län | Kommun | Fastighetsbeteckning | Adress | Yta |
|-------------------|--------------|--|-------------------------|-------|
| Östra Finland | Siilinjärvi | 749-405-18-479 | Siilinkoskentie 1 | 4 472 |
| Östra Finland | Siilinjärvi | 749-405-63-2 | Sorakuja 4 | 2 320 |
| Norra Finland | Simo | 751-403-5-180 | Ratatie 3 | 912 |
| Östra Finland | Simpele | 689-432-1-118, 689-432-1-119, 689-432-1-447 | Roihankatu 8 | 1 700 |
| Uleåborg | Sotkamo | 765-401-6-358 | Ratatie 37 | 4 326 |
| Uleåborg | Suomussalmi | 777-406-3-166 | Rahtimiehentie 1 | 430 |
| Uleåborg | Suomussalmi | 777-406-26-107 | Risteentie 12 | 5 626 |
| Östra Finland | Suonenjoki | 778-2-203-11 | Rautalammintie 17 | 1 771 |
| Södra Finland | Sysmä | 781-417-19-7 | Ohrasaarentie 2 | 2 303 |
| Västra Finland | Sysmä | 781-417-19-3 | Särkilahdentie 4 | 1 427 |
| Västra Finland | Taalintehdas | 322-494-1-105 | Hertsbölentie 1 | 746 |
| Östra Finland | Taivalkoski | 832-408-4-59 | Talonpojantie 1 | 843 |
| Västra Finland | Tampere | 837-327-7628-1 | Kokinpellonrinne 2 | 421 |
| Västra Finland | Tampere | 837-323-5955-1 | Peltolamminkatu 10 | 1 118 |
| Västra Finland | Tampere | 106-3-217-1 | Pohtolankatu 47-49 | 690 |
| Västra Finland | Tampere | 837-233-3113-9 | Ratakistonkatu 7 | 1 813 |
| Västra Finland | Turku | 853-94-41-3 | Gregorius IX tie 8-12 | 3 825 |
| Västra Finland | Turku | 853-63-50-5 | Jyrkkälänkatu 1 | 1 000 |
| Västra Finland | Turku | 853-87-12-3 | Jäkärilän Puistokatu 20 | 695 |
| Västra Finland | Turku | 853-62-58-2 | Kanslerintie 10 | 450 |
| Västra Finland | Turku | 853-35-46-3 | Kataraistentie 7 | 1 899 |
| Västra Finland | Turku | 853-26-3-4 | Kirjurinkatu 3 | 1 154 |
| Västra Finland | Turku | 853-66-64-5 | Metallikatu 2 | 1 135 |
| Västra Finland | Turku | 853-75-23-6 | Vakka-Suomentie 82 | 467 |
| Helsingforsområde | Tuusula | 858-8-8509-1 | Haukantie 2 | 2 242 |
| Helsingforsområde | Tuusula | 858-401-2-393 | Sulantie 1 | 5 610 |
| Helsingforsområde | Tuusula | 858-3-7005-3 | Vanha Valtatie 191 | 1 203 |
| Västra Finland | Urjala | 887-409-6-108, 887-409-6-107, 887-409-6-109, 887-409-6-251 | Huhdintie 14 | 850 |

| Län | Kommun | Fastighetsbeteckning | Adress | Yta |
|-------------------|---------------|---|-------------------|---------|
| Västra Finland | Uusikaarlepyy | 893-1-104-3 | Sollefteåkatu 9 | 712 |
| Västra Finland | Uusikaupunki | 895-8-23-15 | Ketunkalliontie 5 | 4 919 |
| Västra Finland | Vaala | 785-404-2-179 | Vaalantie 26 | 1 565 |
| Västra Finland | Vaasa | 905-31-96-2 | Kuusilahdentie 2 | 370 |
| Västra Finland | Valkeakoski | 908-4-10-12 | Apiankatu 6 | 4 150 |
| Västra Finland | Valkeakoski | 908-2-23-9 | Hakalantie 1 | 8 617 |
| Västra Finland | Valkeakoski | 908-15-5-5 | Sointulantie 2 | 423 |
| Östra Finland | Valtimo | 911-402-10-58 | Käpyläntie 2 | 1 154 |
| Helsingforsområde | Vantaa | 092-51-153-11 | Hagelstamintie 26 | 607 |
| Helsingforsområde | Vantaa | 92-61-118-2 | Kielotie 20 | 3 793.5 |
| Helsingforsområde | Vantaa | 92-94-19-18, 92-94-19-25 | Laukkarinne 4-6 | 3 526.5 |
| Helsingforsområde | Vantaa | 092-83-111-3, 92-83-111-1 | Minkkikuja 4 | 2 270 |
| Helsingforsområde | Vantaa | 092-83-100-9 | Mäyräkuja 2 | 1 818 |
| Helsingforsområde | Vantaa | 092-73-250-24 | Rekolantie 53-55 | 735 |
| Helsingforsområde | Vantaa | 92-16-140-1 | Ukonkivenpolki 11 | 1 957 |
| Helsingforsområde | Vantaa | 92-14-1-3 | Ulkoniitynkuja 4 | 2 381 |
| Östra Finland | Varkaus | 915-15-9001-4 | Kurulantie 1 | 690 |
| Östra Finland | Varkaus | 915-13-1311-3 | Kyllikinkatu 1 | 466 |
| Östra Finland | Varkaus | 915-5-296-7 | Käsityökatu 22 | 5 197 |
| Östra Finland | Varkaus | 915-5-200-9 | Relanderinkatu 30 | 8 145 |
| Östra Finland | Varkaus | 915-4-61-21 | Savontie 42 | 702 |
| Västra Finland | Viitasaari | 931-401-54-133 | Haapaniementie 41 | 237 |
| Västra Finland | Viitasaari | 931-401-3-133 | Postikuja 1 | 2 215 |
| Västra Finland | Vimpeli | 934-404-1-585 | Pöntsentie 4 | 1 227.5 |
| Västra Finland | Virrat | 936-409-28-53, 936-409-28-255, 936-409-28-321 | Asematie 2 | 3 134.5 |
| Västra Finland | Ylivieska | 977-10-25-1 | Savarinkatu 2 | 6 274 |
| Västra Finland | Ylöjärvi | 980-428-2-292, 980-428-2-308-1 | Mastontie 2 | 3 014 |
| Västra Finland | Äänekoski | 992-4-407-19 | Puistokatu 12 | 456 |



FASTIGHETER

Danmark

| Län | Kommun | Fastighetsbeteckning | Adress | Yta |
|-------------|------------|----------------------------------|--------------------------|-------|
| Midtjylland | Aarhus | Aarhus Kommune, Aarhus bygrun- | Skovvejen 17 | 924 |
| | | de 1119C | | |
| Midtjylland | Abyhøj | Aarhus Kommune, Åby By, Åby, | Søren Frichs Vej 51-53 | 1 032 |
| | | 5ca, ejerl 103 | | |
| Hovedstaden | Alsgarde | Helsingør Kommune, Boderne, | Ålsgårdecentret 1 | 1 697 |
| | | Hellebæk, 1s | | |
| Hovedstaden | Birkerød | Rudersdal Kommune, Bistrup By, | Vasevej 119A | 2 864 |
| | | Bistrup, 2c | | |
| Midtjylland | Brande | Ikast-Brande Kommune, Brande By, | Østre Allé/Lærkevej 1 | 1 100 |
| | | Brande, 10cy + 10 fy | | |
| Hovedstaden | Brøndby | Brøndby Kommune, Brøndbyøster | Kærdommen 1A | 1 336 |
| | | By, Brøndbyøster, 18y, ejerl 1 | | |
| Hovedstaden | Brøndby | Brøndby Kommune, Brøndbyvester | Kornmarksvej 25 | 1 200 |
| | | By, Brøndbyvester, 20ar | | |
| Hovedstaden | Copenhagen | Københavns Kommune, Udenbys | Jagtvej 64 | 1 908 |
| | | Klædebo Kvarter, København, | 4676, ejerl 1 + 3 | |
| Hovedstaden | Dragør | Dragør Kommune, St. Magleby By, | Møllevej 14 | 1 070 |
| | | St. Magleby, 98v | | |
| Syddanmark | Fredericia | Fredericia Kommune, Fredericia | Indre Ringvej 25 | 1 805 |
| | | Private Ejendomsjorder, 76b | | |
| Syddanmark | Fredericia | Fredericia Kommune, Fredericia | Nymarksvej 37A | 3 306 |
| | | Stadsjorder, 145m + 145a | | |
| Hovedstaden | Gilleleje | Gribskov Kommune, Gilleleje By, | Peter Fjelstrupsvej 4-10 | 3 278 |
| | | Gilleleje, 109b, ejerl 1,2,3,4,5 | | |
| Syddanmark | Grindsted | Billund Kommune, Grindsted By, | Vestergade 32 | 4 707 |
| | | Grindsted, 4ft | | |
| Sjælland | Havdrup | Solrød Kommune, Ulvemose, | Møllemarken 12 | 950 |
| | | Havdrup, 15p | | |
| Hovedstaden | Helsingør | Helsingør Kommune, Helsingør | Birkedalsvej 2-16 | 6 511 |
| | | Overdrev, 23p + 23 r + 23 t | | |
| Midtjylland | Herning | Herning Kommune, Herning | Grøndahlsvej 20 | 1 000 |
| | | Bygrunde, 230æ, ejerl 1 | | |
| Midtjylland | Holstebro | Holstebro Kommune, Halgårde, | Herningsvej 81-83 | 1 150 |
| | | Tvis, 2mr | | |
| Sjælland | Kalundborg | Kalundborg Kommune, Kalundborg | Elmegade 20 | 1 000 |
| | | Bygrunde, 350d | | |

| Län | Kommun | Fastighetsbeteckning | Adress | Yta |
|-------------|-------------------|------------------------------------|-------------------------|-------|
| Sjælland | Karlslunde | Greve Kommune, Mosede By, Karl- | Karlslunde Parkvej 5-17 | 6 001 |
| | | slunde, 10mn, ejerl. 1,2,3,4,5,6 | | |
| Hovedstaden | Kastrup | Tårnby Kommune, Skelgårde, | Ugandavej 111 | 8 316 |
| | | Tårnby, 15n, ejerl 1+3 | | |
| Hovedstaden | Kokkedal | Fredensborg Kommune, Brønsholm | Højengen 3 | 2 101 |
| | | By, Karlebo, 3lt | | |
| Midtjylland | Lystrup | Aarhus Kommune, Lystrup By, | Lyshøjen 1 | 1 060 |
| | | Elsted, 13æ | | |
| Hovedstaden | Måløv | Ballerup Kommune, Måløv By, | Østerhøj Bygade 2 | 1 000 |
| | | Måløv 4gæ | | |
| Sjælland | Næstved | Næstved Kommune, Næstved | Præstøvej 106 | 1 000 |
| | | Markjorder, 6a | | |
| Midtjylland | Odder | Odder Kommune, Odder By, | Vennelundsvej 72 | 1 000 |
| | | Odder, 53m | | |
| Syddanmark | Odense | Odense Kommune, Anderup By, | Anderupvej 50 | 1 032 |
| | | Lumby, 2k | | |
| Syddanmark | Odense | Odense Kommune, Hjallesø By, | Enebærvej 6 | 1 000 |
| | | Dalum, 6fø | | |
| Syddanmark | Odense | Odense Kommune, Odense | Vesterbro 27 | 1 000 |
| | | Bygrunde, 917a, ejerl 40 | | |
| Midtjylland | Risskov | Aarhus Kommune, 7 a Vejlbj By, | Nordre Strandvej 127 | 960 |
| | | Risskov | | |
| Hovedstaden | Rungsted Kyst | Hørsholm Kommune, Rungsted | Rungsted Bytorv | 4 851 |
| | | By, Rungsted, 7i + 3CP + 7K, ejerl | 110+111 | |
| Syddanmark | Rødekro | Aabenraa Kommune, Brunde, | Østergade 49B | 1 150 |
| | | Rise, 479c | | |
| Hovedstaden | Rødovre | Rødovre Kommune, Islev By, | Islevbrovej | 1 000 |
| | | Islev, 35y | | |
| Hovedstaden | Rødovre | Rødovre Kommune, Rødovre By, | Nørrekær 1 | 1 353 |
| | | Hendriksholm, 8ev | | |
| Midtjylland | Struer | Struer Kommune, Struer, 4ce | Ølbyvej 30 | 2 746 |
| Hovedstaden | Vallensbæk Strand | Vallensbæk Kommune, Vallensbæk | Vallensbæk Stationstov | 7 314 |
| | | By, Vallensbæk, 7dx, ejerl 1 | 1-43 | |
| Midtjylland | Viborg | Viborg Kommune, Viborg Markjor- | Gl. Aalborgvej 21 | 1 002 |
| | | der, 525f | | |