

Boksluts- kommuniké

1 januari 2019 – 31 december 2019



Cibus bokslutskommuniké

1 JANUARI - 31 DECEMBER 2019

PERIODEN I KORTHET

Q4 2019 (jämfört med Q4 2018)

- Hyresintäkter uppgick till 13 170 TEUR (12 409)
- Driftnettot uppgick till 12 559 TEUR (11 355)
- Förvaltningsresultat uppgick till 6 984 TEUR (7 530)
- Periodens resultat uppgick till 5 645 TEUR (6 848) vilket motsvarar 0,2 EUR (0,2) per aktie. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 33 (2 029) TEUR

Helår 2019 (jämfört med helår 2018)

- Hyresintäkter uppgick till 51 530 TEUR (39 733)
- Driftnettot uppgick till 48 618 TEUR (37 521)
- Förvaltningsresultat uppgick till 28 667 TEUR (22 871)
- Periodens resultat uppgick till 30 279 TEUR (46 267) vilket motsvarar 1,0 EUR (1,5) per aktie. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 7 034 (32 270) TEUR

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Den 16 oktober meddelades att valberedningen för årsstämman är utsedd.

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

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

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

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

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

UTDELNING 2019/2020

Årsstämman den 11 april 2019 beslutade att utdelning ska utgå med ett belopp om totalt 0,84 EUR per aktie vilket motsvarar en direktavkastning om 6,0 % baserat på aktiekursen per den 31 december 2019. Utdelningen betalas ut kvartalsvis och den första utbetalningen blev 0,20 EUR per aktie, den andra 0,21 EUR per aktie, den tredje 0,21 EUR per aktie respektive 0,22 EUR per aktie vid det fjärde tillfället. Sista handelsdag för erhållande av utdelning är den 18 juni 2019, 19 september 2019, 27 december 2019 och 20 mars 2020. Förväntade utbetalningsdagar är 28 juni 2019, 30 september 2019, 10 januari 2020 och 31 mars 2020. För mer information kring utdelning gå till www.cibusnordic.com/investors/the-share/dividend-calendar/.

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

NYCKELTAL ¹	Q4 2019	Q4 2018	Helår 2019	Helår 2018
Antal fastigheter, st	142	132	142	132
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	506	472	506	472
Marknadsvärde fastigheterna, MEUR	874,8	816,5	874,8	816,5
Driftnetto, aktuell intjäningsförmåga, MEUR	50,7	48,2	50,7	48,2
Soliditet, %	36,5	38,8	36,5	38,8
Belåningsgrad, seniorskuld, %	46,1	43,4	46,1	43,4
Belåningsgrad, nettoskuld, %	58,7	58,4	58,7	58,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,3	3,4	3,3
Justerat EPRA NAV per aktie, EUR	11,4	11,1	11,4	11,1
Utdelning per aktie beslutad för perioden, EUR	0,21	0,20	0,82	0,40

¹För redogörelse för alternativa nyckeltal och definitioner se sida 27.

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



Tillväxt och god avkastning

KOMMENTAR FRÅN VD



—

“Vi ser många möjligheter framöver både i Finland och i övriga nordiska länder och känner oss väldigt entusiastiska inför det nya verksamhetsåret.”

— Sverker Källgården, VD

HÅLLBARA MARKNADSPLATSER SOM AFFÄRSIDÉ

Cibus drivs av övertygelsen att vi i våra beslut kring vår fastighetsportfölj kan bidra till en ansvarsfull samhällsutveckling. I våra förvärv och förvaltning av våra fastigheter har vi som ambition att verka för en hållbar utveckling för såväl hyresgäster som ett levande närsamhälle och att detta bidrar till en god långsiktig vinstutveckling för våra aktieägare. För Cibus innebär hållbarhet att bidra till att skapa tillgängliga och klimatsmarta marknadsplatser för slutkonsumenter. Detta gör vi tillsammans med våra ankarhyresgäster som är ledande aktörer inom livsmedels- och dagligvaruhandeln i Finland. Ett gott exempel på detta är ett projekt som pågår med Tokmanni där vi upplåter våra tak på våra fastigheter för att bygga solpaneler. Idag har 12 fastigheter solpaneler och ytterligare tre kommer att monteras i början på 2020.

TILLVÄXTMÅLET 2019 UPPFYLLT OCH GOD START PÅ 2020

Under kvartalet förvärvades fyra nya fastigheter i Finland, tre med Tokmanni som hyresgäst och en fjärde som är under uppbyggnad med S-Gruppen och Lidl som hyresgäster. Den sistnämnda fastigheten beräknas tillträdas under andra kvartalet 2020. De tre Tokmanniförvärven gör att vi även 2019 klarade vårt årliga tillväxtmål om 50 MEUR och fastigheten som byggs nu är starten på 2020 års tillväxt.

MARKNAD

Vi ser fortsatt Finland som en väldigt intressant marknad. Vi är väl etablerade där och är den naturliga köparen av fastigheter inom livsmedels- och dagligvaruhandeln i Finland. För att förstärka den finska organisationen har vi anställt Lauri Tiensuu som CIO för Finland med ansvar att fortsätta vår expansion där. Lauri Tiensuu började i januari 2020.

Övriga nordiska marknaden följs av oss kontinuerligt och vi ser intressanta objekt nu framför allt i Sverige. Den svenska marknaden är mer eller mindre likadan som i Finland. Det byggs nya butiker i expansiva regioner som kommer ut till försäljning, men även små och medelstora portföljer av livsmedelsbutiker kommer ut på marknaden.

AKTIEÄGARVÄRDE

Det är roligt att allt fler får upp ögonen för Cibus affärsidé och uppskattar vår stabila och goda avkastning i kombination med god tillväxt. Vi är stolta att under 2019 ha välkomnat mer än 6 000 nya aktieägare till Cibus. Under 2020 kommer vi att fortsätta bygga Cibus starkt genom att utveckla vår organisation med ambitionen att flytta bolaget till huvudlistan. Vi ser många möjligheter framöver både i Finland och i övriga nordiska länder och känner oss väldigt entusiastiska inför det nya verksamhetsåret.

Stockholm den 27 februari 2020

Sverker Källgården



— Verksamhet

Intjäningsförmåga

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

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

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA, TEUR

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

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

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

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

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

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

Centrala administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen och fastighetsportföljens storlek.

KOMMENTARER AVSEENDE DEN AKTUELLA INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

Intjäningsförmågan har för de kommande tolv månaderna per 2020-01-31 jämfört med tolv månadersperspektivet per 2018-12-31, förbättrats med 8%. Detta tack vare de förvärv som bolaget gjort sedan noteringen, refinansieringen av bolagets tre banklån och indexrelaterade hyreshöjningar.

Finansiell utveckling

RESULTATANALYS JAN - DEC 2019

Intäkter

Under 2019 uppgick koncernens hyresintäkter till 51 530 TEUR (39 733). Serviceintäkter uppgick till 8 661 TEUR (6 674) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,7 %. Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick den 31 december 2019 till 56 605 TEUR.

Driftnetto

Driftkostnaderna uppgick under rapportperioden till -11 573 TEUR (-8 886) och driftnettot uppgick till 48 618 TEUR (37 521), vilket resulterade i en överskottsgrad på 94 %. Då många hyresavtal är s.k. "triple-net"-avtal, där hyresgästerna står för merparten av kostnaderna, är driftnettot ett av de viktigaste jämförelsetalen. Beroende på hyresavtalens villkor kan kostnaderna debiteras hyresgäster direkt eller via Cibus. Detta innebär att bruttohyrorna, kostnaderna och serviceintäkterna kan variera över tid.

Finansnetto

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

Förvaltningsresultat

Under rapportperioden uppgick förvaltningsresultatet till 28 667 TEUR (22 871), vilket motsvarar 0,9 EUR (0,7) per aktie.

Värdeförändringar fastigheter

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

Skatt

I Finland är den nominella bolagsskatten 20 %. Genom skattemässiga avskrivningar på byggnaderna och utnyttjandet av underskottsavdrag har det under rapportperioden uppkommit en låg skattekostnad. I Sverige är den nominella bolagsskatten 21,4 %. De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 6 173 TEUR. Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 1 304 TEUR och i moderbolagets balansräkning till 1 059 TEUR. Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om -5 117 TEUR, varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -543 TEUR respektive -4 574 TEUR. Den löpande verksamheten har belastats med en skatt om -930 TEUR. Den effektiva skattesatsen uppgår till 14,4 %.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 30 279 TEUR (46 267) vilket motsvarar 1,0 EUR (1,5) per aktie. Realiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 7 034 (32 270) TEUR.

FJÄRDE KVARTALET 2019

Koncernens hyresintäkter ökade med 6 % till 13 170 TEUR (12 409) under fjärde kvartalet 2019. Driftnettot ökade med 11 % och uppgick till 12 599 TEUR (11 355).

De administrativa kostnaderna uppgick till -1 962 TEUR (-1 379). De administrativa kostnader är högre då utfasning skett av tidigare outsourcade tjänster under kvartalet. Vi har även haft kostnader av engångskaraktär för omstruktureringen av koncernen med cirka -0,5 MEUR. Omstruktureringen har gjorts för att förenkla koncernstrukturen men även för att möjliggöra lättare förflyttningar av medel internt genom att öka det interna fria egna kapitalet. Eget kapital på koncernbasis har dock inte påverkats. Vi har även haft en jämförelsestörande post för kartläggning av de övriga nordiska marknaderna på cirka -0,2 MEUR under kvartalet.

Bolaget erhöll i Q4 förra året en försäkringsersättning för en nedbrunnen fastighet på 1 815 TEUR. Posten ligger under övriga rörelseintäkter.

Finansnettot var under fjärde kvartalet -3 613 EUR (-4 261) och utgör främst räntekostnader men även av limitavgifter, kostnader för räntederivat, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsgäld enligt IFRS 16. Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet blev 6 984 TEUR (7 530) vilket motsvarar 0,2 EUR (0,2) per aktie.

Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 33 TEUR (2 029). Total skatt uppgick till -1 077 TEUR (-2 333), varav aktuell skatt uppgick till 157 TEUR (-203) och uppskjuten skatt till -1 234 TEUR (-2 130). Aktuell skatt har påverkats av utnyttjande av förlustavdrag i kvartalet och är därmed positiv.

Resultat efter skatt uppgick för fjärde kvartalet till 5 645 TEUR (6 848), vilket motsvarar 0,2 EUR (0,2) per aktie. Realiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 33 (2 029) TEUR.

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 27 101 TEUR (21 384), vilket motsvarar 0,9 EUR (0,7) per aktie. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -51 362 TEUR (-240 200) och utgör främst förvärv av fastigheter under rapportperioden. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 23 465 TEUR (244 358).

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 24 746 TEUR (25 542) vilket motsvarar 0,8 EUR (0,8) per aktie. Cibus hade per den 31 december 2019 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel, om 513 282 TEUR (463 370). Aktiverade upplåningskostnader uppgick till 2 816 TEUR (2 799).

MODERBOLAGET

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) är moderbolag i koncernen och äger inga fastigheter utan dess verksamhet består i att äga aktier, hantera aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner så som administration, transaktioner, förvaltning, juridiska frågor, projektutveckling samt ekonomi. Periodens resultat i moderbolaget uppgick till 1 396 TEUR (4 214).

ALLMÄN INFORMATION

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

LEGAL STRUKTUR

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

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Cibus exponeras för en mängd olika risker och osäkerhetsfaktorer. Bolaget har rutiner för att minimera dessa risker. Dessutom har Cibus en stark finansiell ställning. Utöver nedan beskrivna risker hänvisas till Cibus årsredovisning 2018, avsnitt "Risker och osäkerhetsfaktorer" på sidorna 41-42 och not 4, sidorna 57-62.

Fastigheter

Värdeförändringar fastigheter

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut och för rapportperioden har Newsec anlitats.

Fastigheternas värde påverkas i stor utsträckning av de kassaflöden som genereras av fastigheterna i form av hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, administrationskostnader och investeringar i fastigheterna. Det föreligger således risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven samt fastigheternas skick. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av hyresgästs uppsägning av befintliga hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästerna.

De bakomliggande faktorerna som påverkar kassaflödena är i sin tur förankrade i den rådande ekonomins tillstånd, liksom lokala yttre faktorer i form av konkurrens från andra fastighetsägare och geografiska läge som kan påverka utbud- och efterfrågejämvikten.

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

Hyresintäkter

Cibus resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var 95 % och den viktade genomsnittliga hyresavtalslängden var 4,9 år. Cirka 90 % av bolagets intäkter är hänförliga till fastigheter uthyrda till tre hyresgäster verksamma inom livsmedels- och dagligvaruhandeln. Risker för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens benägenhet att fortsatt hyra fastigheten och hyresgästens ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer.

För att hantera riskerna arbetar Cibus med att dels skapa en än mer diversifierad kontraktbas men också att fortsatt bibehålla och förbättra den nuvarande relationen med koncernens tre största hyresgäster som är ledande inom livsmedel- och dagligvaruhandeln i Finland.

Drift- och underhållskostder

Koncernen löper en risk med kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyresavtalet, risken är emellertid begränsad då ca 90 % av alla hyresavtal är s.k. "triple net"- eller nettohyresavtal vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, betalar de flesta kostnader som belöper på fastigheten. Även oförutsedda reparationsbehov utgör en risk för verksamheten. Ett aktivt och ständigt pågående arbete för att bibehålla och förbättra fastigheternas skick minskar risken för reparationsbehov.

Finansiering

Koncernen är exponerad för risker hänförliga till finansieringsverksamheten i form av valutarisk och ränterisk. Valutarisk föreligger vid de fall då avtal skrivs i annan valuta än Euro. Ränterisk föreligger då koncernens resultat och kassaflöde påverkas av ränteförändringar.

För att minska risken för räntehöjningar har koncernen räntederivat i form av räntetak.

Skatter och ändrad lagstiftning

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna om ränteavdragsbegränsningar i Sverige i kraft. Regelverket innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren, 2019 och 2020, är till 21,4 %. Maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå är 500 TEUR.

I Finland trädde liknande regler avseende ränteavdragsbegränsningar ikraft med vissa skillnader. Avdragsrätten är begränsad till 25 % av skattemässigt EBITDA och maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av uppgår till 500 TEUR per bolag.

De nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar bedöms inte ha en påverkan på koncernen under rapportperioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Upplysningar enligt IAS 34 16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av rapporterna.

Från och med den 1 januari 2019 tillämpas IFRS 16 Leasing som ersätter IAS 17. Enligt den nya standarden balansförs leasingkontrakt med undantag för kontrakt kortare än tolv månader eller av mindre belopp. I egenskap av leasetagare har Cibus gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga. Cibus redovisar per 31 december 2019 ca 5 878 TEUR som tillgång och en motsvarande skuldpost under nyttjanderättstillgångar respektive övriga långfristiga skulder. Per den 1 januari 2019 var effekten på balansräkningen hänförligt till IFRS 16 ca 5 860 TEUR. Vid beräkning av balansposten har en diskonteringsränta om 5,8 % använts. Tomträttsavgäld kopplade till dessa avtal, som tidigare redovisats inom driftnettot, redovisas som en finansiell kostnad inom finansnettot. Kostnaderna per 31 december 2019 uppgår till ca -341 TEUR, varav -300 TEUR är kassaflödespåverkande.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som värderas till verkligt värde. Vad gäller värdering till verkligt i övrigt hänvisas till senaste årsredovisningen, sidorna 54-56.

Upprättandet av delårsrapporten kräver att bolagsledningen gör ett antal antaganden och bedömningar som påverkar resultatet och finansiell ställning. Samma bedömningar samt redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i årsredovisningen förutom IFRS 16, se Cibus Nordic Real Estate AB (publ) årsredovisning 2018.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: tre delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Cibus har under perioden jan - dec 2019 utbetalat ett arvode om 1 586 TEUR till Sirius Retail Asset Management, vars moderbolag Sirius Capital Partners samt övriga innehav av Sirius delägare uppgår till sammanlagt 830 000 aktier i Cibus. För mer information se not 22 i Cibus Nordic Real Estate AB (publ) årsredovisning 2018.

På årsstämman den 11 april 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 kan tidigast ske den 15 april 2022. Syftet med teckningsoptionsprogrammet är att stärka kopplingen mellan VD:s arbete och aktieägarvärde.

REVISION

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

CIBUSAKTIEN

Cibus Nordic Real Estate (publ) är noterad på Nasdaq First North Premier Growth Market. Bolaget flyttade till Premier den 1 juli 2019. Per den 31 december 2019 var sista betalkurs 145,50 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på ca 4,5 miljarder SEK. Antal aktieägare vid periodens slut var cirka 7 000 st. Antal utestående aktier uppgick per den 31 december 2019 till 31 100 000 stamaktier. Bolaget har en aktieserie. Varje aktie berättigar ägaren till en röst vid bolagsstämman.

UTDELNING

Årsstämman den 11 april 2019 beslutade att utdelning ska utgå med ett belopp om totalt 0,84 EUR per aktie. Utdelningen betalas ut kvartalsvis och den första utbetalningen blev 0,20 EUR per aktie, den andra 0,21 EUR per aktie, den tredje 0,21 EUR per aktie respektive 0,22 EUR per aktie vid det fjärde tillfället. Sista handelsdag för erhållande av utdelning är den 18 juni 2019, 19 september 2019, 27 december 2019 och 20 mars 2020. Förväntade utbetalningsdagar är 28 juni 2019, 30 september 2019, 10 januari 2020 och 31 mars 2020. Förmer information kring utdelning gå till www.cibusnordic.com/investors/the-share/dividend-calendar/.

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

EXTRA BOLAGSSTÄMMA OCH ÅRSSTÄMMA 2020

Cibus har haft en extra bolagsstämma den 23 januari 2020 kl 9:30 i Cibus Nordic Real Estates lokaler på Kungsgatan 56 i Stockholm. För mer information gå till www.cibusnordic.com.

Nästa årsstämma kommer att äga rum den 24 april 2020 kl 9:30 på Stockholm City Conference Centre, Norra Latin, Drottninggatan 71 B i Stockholm.

VALBEREDNING

Den 16 oktober tillkännagavs valberedningens sammansättning inför årsstämman 2020. Som ledamöter i valberedningen utsågs Matti-Pekka Sävelkoski SFC Holding, Olof Nyström AP4, Jussi Nyrölä Talomon Capital och Patrick Gylling ordförande i Cibus Nordic Real Estate AB.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

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

PRESENTATION FÖR INVESTERARE, ANALYTIKER OCH MEDIA

En direktsänd telefonkonferens hålls den 27 februari 2020 kl. 9:30 (CET) där VD Sverker Källgården och CFO Pia-Lena Olofsson presenterar rapporten. Presentationen hålls på engelska och kommer sändas live på <https://tv.streamfabriken.com/cibus-nordic-real-estate-q4-2019>. För att delta i telefonkonferensen ring +46 8 50558351. Växeln öppnar kl 9:25. Presentationen kommer att finnas tillgänglig i efterhand på www.cibusnordic.com.

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.

Delårsrapporten för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) godkändes av styrelsen den 27 februari 2020.

Stockholm den 27 februari 2020
Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Organisationsnummer 559135-0599

PATRICK GYLLING

Styrelseordförande

ELISABETH NORMAN

Styrelseledamot

JOHANNA SKOGESTIG

Styrelseledamot

JONAS AHLBLAD

Styrelseledamot

SVERKER KÄLLGÅRDEN

VD

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

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

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

2020-04-24	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

Aktien och ägarna

CIBUS AKTIE ÄR NOTERAD PÅ NASDAQ FIRST NORTH PREMIER GROWTH MARKET

Börsvärdet sista december 2019
uppgick till drygt 430 MEUR.

FRÄMSTA ANLEDNINGARNA TILL ATT INVESTERA I CIBUS AKTIE

Hög och stabil direktavkastning

Cibus strävar efter att ge sina aktieägare en hög och stabil direktavkastning. Sedan börsintroduktionen har aktiens direktavkastning legat runt 7 % och Cibus har sedan starten aldrig sänkt en utdelning i EUR per aktie från ett kvartal till ett annat.

Kvartalvis utdelning som stiger successivt

Cibus betalar utdelningen kvartalvis och har som mål att successivt höja den med 5 % per år.

Potential till en god värdetillväxt

Cibus investeringsstrategi, att förvärva enstaka fastigheter eller fastighetsportföljer till ett högre avkastningskrav än den befintliga portföljen, i kombination med den planerade investeringstakten om 50 MEUR per år skapar potential till en god värdetillväxt i aktien på längre sikt. Investeringsmålet på 50 MEUR är uppnått både under 2018 och 2019.

Motståndskraftigt och stabilt segment över tid

Livsmedels- och dagligvarubranschen har över tid haft en stabil och konjunkturoberoende tillväxt. Livsmedelsbranschen har historiskt växt med ca 3 % per år, även under lågkonjunktur. Den uppvisar även en god motståndskraft mot den växande e-handeln som har gjort butikerna till ett distributionsnät av varor som handlas på internet.



CIBUS AKTIEÄGARE

Cibus är noterat på Nasdaq First North Premier Growth Market Stockholm och har ISIN SE0010832204. Bolaget har över 7 000 aktieägare per den 31 december 2019. De 10 största aktieägarna innehar cirka 46% av rösterna. En av dessa, SFC Holding S.à r.l, har ett innehav som per den 31 december 2019 uppgick till 10% eller mer av Cibus röster. Antal utestående aktier per samma datum uppgick till 31 100 000 aktier.

AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2019

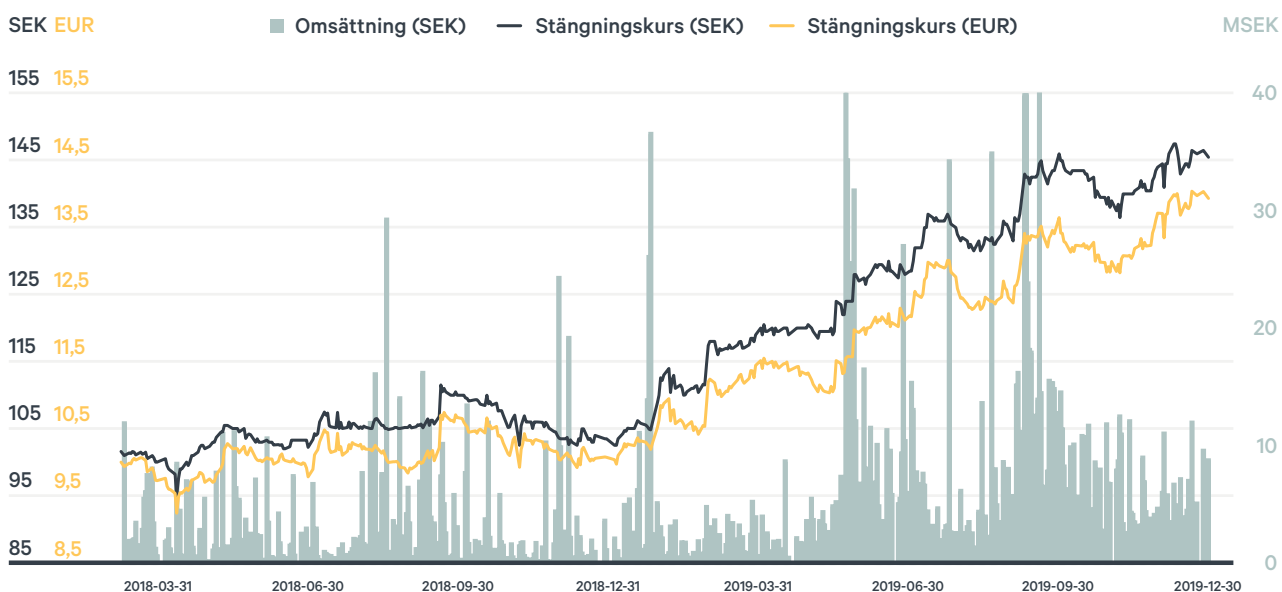
Namn	Antal aktier	Andel, %
SFC Holding S.à r.l.	3 200 000	10,3
Fjärde AP-fonden	2 311 245	7,4
Amiral Gestion	2 062 522	6,6
Talomon Capital	1 539 171	4,9
Carnegie Fonder	1 250 000	4,0
Sirius Capital Partners*	830 000	2,7
Svenska Handelsbanken	802 576	2,6
Avanza Pension	788 294	2,5
Dragfast AB	700 000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

*Summan inkluderar även övriga innehav av Sirius delägare

Källa: Modular Finance

AKTIEKURSENS UTVECKLING

Aktievärdet har uppvisat en positiv utveckling sedan noteringen den 9 mars 2018. Efter att den största ägaren sålde en betydande andel av sitt innehav i maj 2019, har utvecklingen av aktievärdet fortsatt varit positiv. Även aktiens likviditet har ökat nämnvärt och den genomsnittliga omsättningen under 2019 uppgår till 11,4 MSEK per dag.

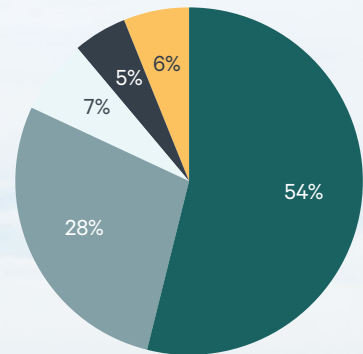


Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

HYRESGÄSTER

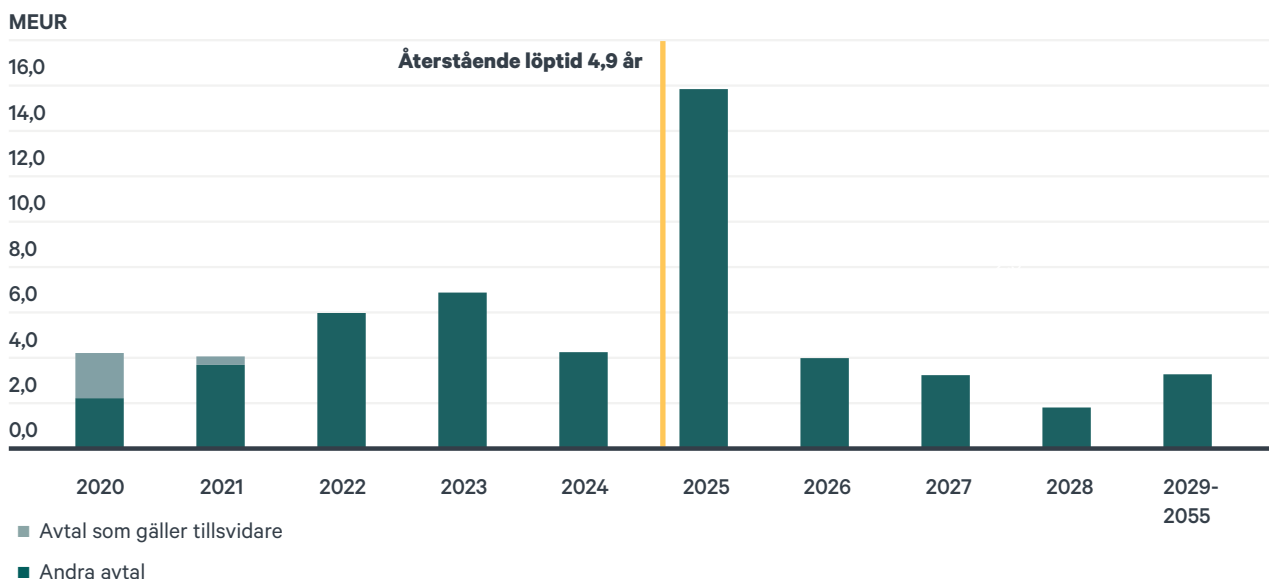
Ungefär 90 % av driftnettot härrör från fastigheter där Kesko, Tokmanni eller S-gruppen är ankarhyresgäst. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns Lidl och oberoende handlare. I diagrammet till höger visas hur driftnettot är fördelat mellan fastigheter där de olika dagligvarukedjorna är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

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



SAMMANFATTNING AV HYRESAVTALEN

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



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

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

Fastighetsbestånd

ALLMÄN ÖVERSIKT

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

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

Ankarhyresgäst	Antal fastigheter, st	Uthyrbar area, kvm	Återstående löptid, år	Ankarhyresgästens återstående löptid, år	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	75	223,046	4.6	5.4	90%
Tokmanni	39	183,338	5.5	6.0	89%
S-gruppen	14	32,088	4.8	6.1	66%
Övrig dagligvaruhandel	8	33,660	4.9	5.0	71%
Övrig handel	6	33,685	4.2	n/a	n/a
Portföljen totalt	142	505,817	4.9	5.6	87%



GEOGRAFISKT LÄGE

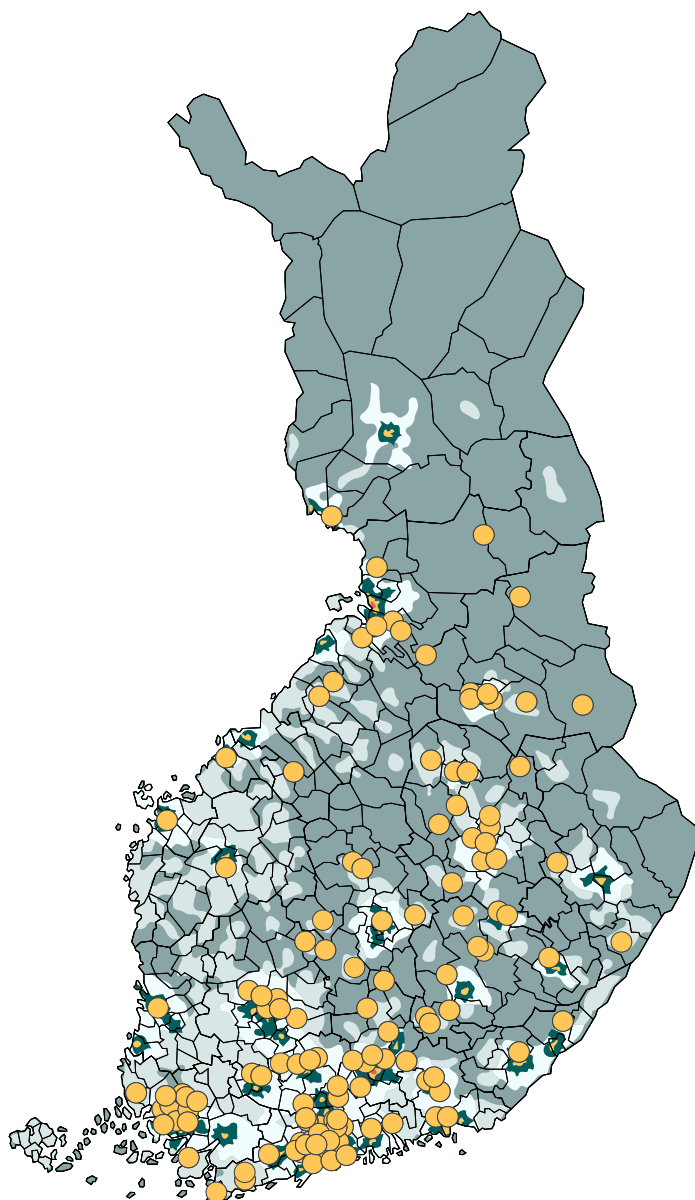
Portföljen är utspridd över hela Finland. Den har dock en stark koncentration till tillväxtorter. Två tredjedelar av portföljen ligger i södra och sydvästra Finland kring städerna Helsingfors, Tammerfors och Åbo. I varje ort har fastigheterna generellt ett mycket bra mikroläge, nära bebyggelse i tätortscentrum. Liksom fallet med många andra industriländer genomgår Finland en nationell urbanisering, där landsbygden avfolkas och de större städerna växer.

Kartan nedan visar fastigheternas geografiska läge.

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

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

2/3 av totalt driftnetto
i södra och sydvästra
Finland



PORTFÖLJDIVERSIFIERING

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

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

NYCKELTAL

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

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



Finansiering

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

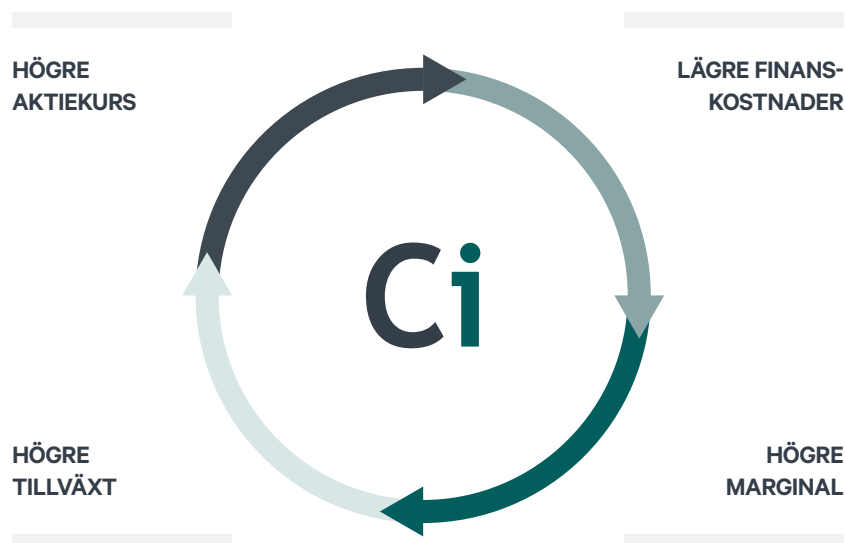
Per den 31 december 2019 hade koncernen säkerställda banklån om 403 MEUR med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,6 % och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 3,5 år. Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Cibus ställt pantbrev i fastigheterna. Cibus har gjort bedömningen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

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

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

Nettobelåningsgraden inklusive obligationslånet är 58,7 %. Det säkerställda banklånet har en belåningsgrad på 46,1 %.

Under året har seniorlånefaciliteterna omförhandlats till mer förmånliga villkor. Bolaget har med refinansieringen säkrat finansieringsutrymme med bibehållen räntekostnadsnivå. Tack vare en minskad marginal är den totala räntekostnaden på en stabil nivå trots ökad skuldsättning.



— Ekonomisk redovisning



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusental euro (TEUR)	2019 Q4	2018 Q4	2019 Helår	2018* Helår
Hysesintäkter	13 170	12 409	51 530	39 733
Serviceintäkter	2 449	1 880	8 661	6 674
Driftkostnader	-2 144	-2 445	-8 950	-7 264
Fastighetsskatt	-916	-489	-2 623	-1 622
Driftnetto	12 559	11 355	48 618	37 521
Administrationskostnader	-1 962	-1 379	-5 294	-3 805
Övriga rörelseintäkter	-	1 815	169	1 815
Finansiella intäkter	1	256	16	599
Finansiella kostnader	-3 614	-4 517	-14 842	-13 259
Förvaltningsresultat	6 984	7 530	28 667	22 871
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	33	2 029	7 034	32 270
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	-291	-205	-730	-278
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-4	-173	425	-173
Resultat före skatt	6 722	9 181	35 396	54 690
Aktuell skatt	157	-203	-543	-859
Uppskjuten skatt	-1 234	-2 130	-4 574	-7 564
Periodens resultat	5 645	6 848	30 279	46 267
Antal utestående aktier, st	31 100 000	31 100 000	31 100 000	31 100 000
Resultat per aktie före och efter utspädning, EUR	0,2	0,2	1,0	1,5

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tusental euro (TEUR)	2019 Q4	2018 Q4	2019 Helår	2018 Helår
Periodens resultat	5 645	6 848	30 279	46 267
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat**	5 645	6 848	30 279	46 267

*Perioden avser 7 mars 2018 - 31 december 2018, då bolaget var vilande fram till dess att de första fastigheterna tillträdades den 7 mars 2018.

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

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental euro (TEUR)	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	874 813	816 478
Nyttjanderättstillgång	5 878	-
Inventarier	31	-
Uppskjuten skattefordran	1 304	1 602
Övriga långfristiga fordringar	224	709
Summa anläggningstillgångar	882 250	818 789
Omsättningstillgångar		
Hysesfordringar	431	422
Övriga kortfristiga fordringar	3 384	2 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 931	880
Likvida medel	24 746	25 542
Summa omsättningstillgångar	30 492	28 896
SUMMA TILLGÅNGAR	912 742	847 685
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Aktiekapital	311	311
Övrigt tillskjutet kapital	300 794	300 762
Balanserade vinstmedel	1 485	-18 660
Periodens resultat	30 279	46 267
Summa eget kapital	332 869	328 680
Långfristiga skulder		
Upplåning	535 212	486 132
Uppskjutna skatteskulder	13 565	9 218
Räntederivat	2 163	1 938
Övriga långfristiga skulder	6 162	232
Summa långfristiga skulder	557 102	497 520
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	218	190
Aktuella skatteskulder	34	863
Övriga kortfristiga skulder	17 362	15 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 157	4 519
Summa kortfristiga skulder	22 771	21 485
Summa skulder	579 873	519 005
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	912 742	847 685

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

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

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

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i tusental euro (TEUR)	2019 Q4	2018 Q4	*2019 Helår	2018 Helår
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	6 722	9 122	35 396	54 690
Justeringar för:				
Finansiella poster	1 321	1 796	1 114	-23
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-33	-2 029	-7 034	-32 270
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	291	205	730	278
Betald skatt	-266	-152	-930	-152
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	8 035	8 942	29 276	22 523
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning /minskning av övriga kortfristiga fordringar	-1 899	-709	-2 528	-767
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-104	-543	28	-543
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	1 501	1 287	325	171
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 533	8 977	27 101	21 384
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-12 215	-6 202	-51 948	-236 417
Avyttring fastigheter	0	-2 714	2 070	-3 647
Investeringar i befintliga fastigheter	-342	-	-1 424	-136
Övriga investeringar	-60	-	-60	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 617	-8 916	-51 362	-240 200
Finansieringsverksamheten				
Bildande av bolag	-	-	-	60
Nedsättning av aktiekapital	-	-	-	-60
Nyemission	-	-	-	311 000
Emissionskostnader	-	-	-	-9 927
Emission av teckningsoptioner	-	-	32	-
Upptagna lån	151 500	146 601	263 348	298 400
Uppläggningskostnader för lån	-37	-711	-492	-2 752
Amortering av lån	-140 086	-139 397	-214 232	-346 143
Utdelning	0	-6 220	-25 191	-6 220
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 377	273	23 465	244 358
Periodens kassaflöde	6 293	334	-796	25 542
Likvida medel vid periodens början	18 453	25 208	25 542	-
Likvida medel vid periodens utgång	24 746	25 542	24 746	25 542

*Effekten av IFRS 16 uppgår i kassaflödesanalysen till -300 TEUR för helår 2019.

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Belopp i tusental euro (TEUR)	2019 Q4	2018 Q4	2019 Helår	*2018 Helår
Nettoomsättning	81	-	588	-
Administrationskostnader	-846	-443	-1 997	-1 207
Rörelseresultat	-765	-443	-1 409	-1 207
Resultat från finansiella poster				
Finansiella intäkter	3	-	3	-
Ränteintäkter från koncernbolag	4 342	1 464	8 506	4 833
Räntekostnader	-1 590	-1 602	-6 406	-5 146
Resultat efter finansiella poster	1 990	-581	694	-1 520
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	1 198	2 550	1 198	4 179
Resultat före skatt	3 188	1 969	1 892	2 659
Skatt	-496	-333	-496	1 555
Periodens resultat	2 692	1 636	1 396	4 214

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tusental euro (TEUR)	2019 Q4	2018 Q4	2019 Helår	*2018 Helår
Periodens resultat	2 692	1 636	1 396	4 214
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	2 692	1 636	1 396	4 214

*Perioden avser 7 mars 2018 - 31 december 2018, då bolaget var vilande fram till dess att de första fastigheterna tillträdde den 7 mars 2018.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental euro (TEUR)	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	23	-
Summa anläggningstillgångar	23	-
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i dotterbolag	128 544	128 450
Uppskjuten skattefordran	1 059	1 555
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	271 953	294 853
Övriga långfristiga fordringar	20	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	401 576	424 858
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	1 198	853
Övriga kortfristiga fordringar	148	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81	607
Likvida medel	9 709	6 795
Summa omsättningstillgångar	11 136	8 283
SUMMA TILLGÅNGAR	412 735	433 141
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	311	311
Summa bundet eget kapital	311	311
Fritt eget kapital		
Överkursfond	300 794	300 762
Balanserade vinstmedel	-40 570	-18 660
Periodens resultat	1 396	4 214
Summa fritt eget kapital	261 620	286 316
Summa eget kapital	261 931	286 627
Långfristiga skulder		
Upplåning	134 036	133 356
Summa långfristiga skulder	134 036	133 356
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga skulder till koncernföretag	2 500	-
Leverantörsskulder	34	-
Övriga kortfristiga skulder	13 393	12 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	841	714
Summa kortfristiga skulder	16 768	13 158
SUMMA SKULDER	150 804	146 514
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	412 735	433 141

FINANSIELLA NYCKELTAL, KONCERNEN

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	2019 Q4	2018 Q4	2019 Helår	2018 ¹ Helår
Hysesintäkter	13 170	12 409	51 530	39 733
Driftnetto	12 559	11 355	48 618	37 521
Förvaltningsresultat	6 984	7 530	28 668	22 871
Resultat efter skatt	5 645	6 848	30 279	46 267
Resultat per aktie ² , EUR	0,2	0,2	1,0	1,5
Balansomslutning	912 742	847 685	912 742	847 685
Likvida medel	24 746	25 542	24 746	25 542
Marknadsvärde fastigheterna	874 813	816 478	874 813	816 478
Justerat EPRA NAV	354 135	344 454	354 135	344 454
Justerat EPRA NAV per aktie, EUR	11,4	11,1	11,4	11,1
Antal utestående aktier, st	31 100 000	31 100 000	31 100 000	31 100 000
Avkastning på eget kapital, %	6,8	8,2	9,2	14,7
Belåningsgrad seniorskuld, %	46,1	43,4	46,1	43,4
Belåningsgrad nettoskuld, %	58,7	58,4	58,7	58,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,3	3,4	3,3
Soliditet, %	36,5	38,8	36,5	38,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,6	1,7	1,6
Överskottsgrad, %	95,4	91,5	94,3	94,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,7	95,5	94,7	96,0

¹Perioden avser 7 mars 2018 - 31 december 2018 då bolaget var vilande fram till dess att de första fastigheterna tillträdde den 7 mars 2018.

²Före och efter utspädning.

FINANSIELLA NYCKELTAL

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: Justerat EPRA NAV, Justerat EPRA NAV per aktie, Belåningsgrad seniorskuld, Belåningsgrad nettoskuld, Räntetäckningsgrad och Ekonomisk uthyrningsgrad. Definitionerna av dessa och övriga nyckeltal finns nedan.

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier

Justerat EPRA NAV

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

Justerat EPRA NAV/aktie

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

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad seniorskuld

Skulder till seniora långgivare dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Belåningsgrad nettoskuld

Skulder till kreditinstitut minskat med likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutning

Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde