

Cibus
Converting food into yield

Boksluts- kommuniké

1 januari 2020 – 31 december 2020



Cibus delårsrapport

1 JANUARI - 31 DECEMBER 2020

PERIODEN I KORTHET

Q4 2020 (jämfört med Q4 2019)

- Hyresintäkter uppgick till 17 616 TEUR (13 170).
- Driftnettot uppgick till 16 662 TEUR (12 559).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 9 325 TEUR (6 984).
- Periodens resultat uppgick till 9 139 TEUR (5 645) vilket motsvarar 0,24 EUR (0,18) per aktie. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 1 344 TEUR (33).

Jan-dec 2020 (jämfört med jan-dec 2019)

- Hyresintäkter uppgick till 65 033 TEUR (51 530).
- Driftnettot uppgick till 61 395 TEUR (48 618).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 33 488 TEUR (28 667).
- Periodens resultat uppgick till 34 597 TEUR (30 279) vilket motsvarar 0,95 EUR (0,97) per aktie. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 6 461 TEUR (7 034).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Den 7 oktober meddelades att valberedningen inför nästa årsstämma är utsedd. Valberedningen utsågs baserat på de största aktieägarnas rösträtt sista handelsdagen i september 2020.

Den 25 november meddelades att Cibus förvärvat en fastighet i Kalajoki i Finland för 12,4 MEUR och samtidigt att man har en stark förvärvspipeline.

Den 30 november meddelades att Cibus förvärvat två fastigheter i Helsingfors och Lahti, Finland för 1,5 MEUR. Kesko och S-gruppen är hyresgäster.

Den 1 december genomförde Cibus en riktad nyemission om 2 680 000 aktier och tillförs cirka 418 MSEK.

Cibus förvärvade den 10 december en fastighetsportfölj med 7 fastigheter i Finland för 102 MEUR. Kesko, Tokmanni och S-gruppen är ankarhyresgäster.

Den 14 december förvärvades en fastighet i Sverige med ICA som hyresgäst för 1 MEUR.

Coronavirus

Coronaviruset har haft en begränsad resultatpåverkan på Cibus verksamhet. Under fjärde kvartalet uppgår resultatpåverkan till under -0,1 MEUR. Cirka 99% av våra aviserade hyror för Q4 är betalda. Cirka 90% av våra intäkter kommer från de största dagligvarukedjorna i Norden. Dessa har under pandemin lyckats att förse människor med de livsmedel de behöver. I oroliga tider behövs livsmedelsbutiken mer än någonsin.

UTDELNING

För tolv månaders perioden som inleddes efter årsstämman 2020 beslutades det att dela ut sammanlagt 0,89 euro per aktie. Sedan oktober 2020 har utdelningen skett månatligen. Den sista beslutade utdelningen delas ut i mars 2021. I april 2021 kommer årsstämman besluta om utdelning för de kommande 12 månaderna.

Styrelsen följer Cibus utdelningspolicy och föreslår för årsstämman 2021 att utdelningen höjs med drygt 5 % till totalt 0,94 euro per aktie, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar. Fullständigt förslag med månatliga belopp och avstämningsdagar kommer att publiceras i samband med kallelsen till årsstämman.

NYCKELTAL ¹	Q4 2020	Q4 2019	Helår 2020	Helår 2019
Marknadsvärde fastigheterna, MEUR	1 273	875	1 273	875
Driftnetto, aktuell intjäningsförmåga, MEUR	72,6	50,7	72,6	50,7
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	744	506	744	506
Andelen dagligvarufastigheter, %	95,0	93,3	95,0	93,3
Antal fastigheter med solpaneler	26	12	26	12
Belåningsgrad, seniorskuld, %	48,9	46,1	48,9	46,1
Belåningsgrad, nettoskuld, %	61,3	58,7	61,3	58,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,3	3,3	3,4
EPRA NRV per aktie, EUR	12,1	11,4	12,1	11,4
Utdelning per aktie beslutad för perioden, EUR	0,22	0,21	0,88	0,82


¹För redogörelse för alternativa nyckeltal och definitioner se sida 29.



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

Starkt avslut på 2020 och full fart framåt 2021!

KOMMENTAR FRÅN VD



— Tillsammans jobbar vi på Cibus
för att göra Cibusaktien till en av
börsens attraktivaste aktier att äga”
— Sverker Källgården, VD

STARKT AVSLUT PÅ 2020

Årets sista kvartal blev händelserikt med förvärv i både Finland och Sverige, nyemission av aktier för att finansiera affärerna samt fortsatt arbete med flytten till huvudlistan.

Tillväxten fortsätter, vi annonserade under kvartalet att vår pipe-line gällande möjliga affärer var stark. Vi realiserade ett antal av dessa möjligheter genom att under kvartalet förvärva totalt 10 fastigheter i Finland för cirka 116 MEUR med Kesko, Tokmanni, S-gruppen och HalpaHalli som ankarhyresgäster. I Sverige förvärvades en fastighet i Taberg utanför Jönköping i Sverige med ICA som ankarhyresgäst. I samband med de finska förvärven tecknades en ny seniorlånefacilitet med OP Bank. Vi är mycket glada att samarbeta med ytterligare en nordisk bank och ser fram emot möjligheten att finansiera ytterligare affärer med hjälp av OP Bank och övriga samarbetsbanker.

KRAFTIGT ÖVERTECKNAD NYEMISSION

I december genomfördes en riktad nyemission av aktier under bemyndigandet ifrån årsstämman. Detta för att delfinansiera förvärven, men även för att hålla vår belåningsgrad inom det intervall som vår finanspolicy stipulerar. Det var ett stort intresse för emissionen och den var kraftigt övertecknad.

LISTBYTE TILL HUVUDLISTAN

Arbetet med flytten till Nasdaqs huvudlista fortsätter och vi arbetar för ett listbyte under det första halvåret 2021.

MARKNAD

Marknaden för detaljhandelsfastigheter är fortsatt god och vi arbetar ständigt med att utvärdera tänkbara förvärv. Allt tyder på att 2021 kommer att bli ett spännande år med många potentiella affärer i både Finland och Sverige. Vi utvärderar även andra nordiska marknader och hoppas att Covid-19 situationen förbättras så vi har möjlighet att besöka och själva utvärdera attraktiva fastigheter i dessa marknader.

AKTIEÄGARVÄRDE

Under 2020 har antalet aktieägare stigit med drygt 20 000 aktieägare. Vi är glada att så många har hittat Cibus och uppskattar vår affärsidé. Tillsammans jobbar vi på Cibus för att göra Cibusaktien till en av börsens attraktivaste aktier att äga, med en stabil och ökande månatlig utdelning till våra aktieägare.

Stockholm den 25 februari 2021

Sverker Källgården



Verksamhet

Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras härmed baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 31 december 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 2019	31 mar 2020	30 jun 2020	30 sep 2020	31 dec 2020* (Dec'20/Dec'19)	Förändring
Hysesintäkter	54 110	64 600	68 371	69 411	76 581	
Fastighetskostnader	-3 450	-3 580	-3 841	-3 771	-3 981	
Driftnetto	50 660	61 020	64 530	65 640	72 600	
Central förvaltning	-3 700	-4 270	-4 295	-4 310	-4 895	
Finansiella kostnader netto**	-14 000	-17 150	-19 920	-20 370	-21 811	
Förvaltningsresultat	32 960	39 600	40 315	40 960	45 894	
Förvaltningsresultat per aktie, EUR***	1,06	1,06	1,08	1,10	1,15	8 %

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

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

***Nyemission har genomförts med 6 220 000 aktier i mars 2020 och 2 680 000 aktier i december 2020. Totalt antal aktier är därefter 40 000 000 aktier.

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 2020 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. Kostnader av engångskaraktär är inte medtagna.

Vid omräkning av den svenska verksamheten har växelkursen 10,20 SEK/ EUR använts.

KOMMENTARER AVSEENDE DEN AKTUELLA INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

Intjäningsförmågan har för de kommande tolv månaderna per 2020-12-31 jämfört med tolv månadersperspektivet per 2019-12-31, förbättrats med 8%. Detta tack vare de förvärv som bolaget har gjort och indexrelaterade hyreshöjningar.

Finansiell utveckling

RESULTATANALYS JAN - DEC 2020

Intäkter

Under 2020 uppgick koncernens hyresintäkter till 65 033 TEUR (51 530). Det svenska förvärvet av Coop-portföljen ingår fr o m 10 mars 2020. Serviceintäkter uppgick till 9 346 TEUR (8 661) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,3% (94,7%). Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick den 31 december 2020 till 81 452 TEUR (56 605).

Driftnetto

Driftkostnaderna uppgick under rapportperioden till -12 984 TEUR (-11 573) och driftnettet uppgick till 61 395 TEUR (48 618), vilket resulterade i en överskottsgrad på 94,4% (94,3). 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 driftsnettot håller sig relativt stabilt.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -21 387 TEUR (-14 826) och utgörs främst av periodens räntekostnader om -16 083 TEUR (-12 175) men även av jämförelsestörande poster om -3 433 TEUR avseende återlösenpremie för förtida inlösen av EUR-obligationen och uppläggningsavgift samt valutakursförändring om 0 TEUR (0). I finansnettot ingår även uppläggningsavgifter, kostnader för räntederivat samt tomträttsgäld enligt IFRS 16. Utöver säkerställda lån om 622 MEUR finns två icke säkerställda obligationer utgivna om 600 MSEK och 135 MEUR. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan i den totala lånepportföljen, inklusive marginaler och räntesäkringskostnader, till 2,4% (2,4).

Förvaltningsresultat

Under rapportperioden uppgick förvaltningsresultatet till 33 488 TEUR (28 667), vilket motsvarar 0,92 EUR (0,92) per aktie.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringarna på fastigheterna inkl. förvärv uppgick till 397 701 TEUR (58 335) från det ingående värdet om 874 813 TEUR (816 478) till det utgående värdet 1 272 514 TEUR (874 813). 6 461 TEUR (7 034) av värdeförändringarna är realiserade och 403 (0) utgör en valutakurseffekt. Under perioden har förvärv av fastigheter utbetalats med 386 122 TEUR (51 948) och avyttring inbringat 270 TEUR (2 070), samt justerat anskaffningsvärden med 722 TEUR (0). Utöver det har investeringar i fastigheterna gjorts med 4 262 TEUR (1 424), varav cirka hälften är genomförda hyresgäst Anpassningar med direktavkastning i linje eller över befintlig portfölj.

Skatt

I Finland är den nominella bolagsskatten 20 %. Genom skattemässiga avskrivningar på byggnadsinventarier, byggnaderna och utnyttjandet av underskottsavdrag har det under rapportperioden uppkommit en låg effektiv skattekostnad. I Sverige är den nominella bolagsskatten 21,4 %.

De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 18 221 TEUR (6 173). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 3 648 TEUR (1 304) och i moderbolagets balansräkning till 2 438 TEUR (1 059). Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om -4 995 TEUR (-5 117), varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -21 TEUR (-543) respektive -4 974 TEUR (-4 574). Den effektiva skattesatsen uppgår till 12,6% (14,4).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 34 597 TEUR (30 279) vilket motsvarar 0,95 EUR (0,97) per aktie. Realiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 6 461 (7 034) TEUR.

FJÄRDE KVARTALET 2020

Koncernens hyresintäkter ökade med 34% till 17 616 TEUR (13 170) under fjärde kvartalet 2020. Driftnettet ökade med 33% och uppgick till 16 662 TEUR (12 559).

De administrativa kostnaderna uppgick till -1 818 TEUR (-1 962). I de administrativa kostnader ingår kostnader av engångskaraktär på drygt -500 TEUR. Dessa består av kostnader för det planerade listbytet till Nasdaqs huvudlista, kostnader för en inventering av byggnadsinventarier för den svenska fastighetsportföljen vilket kommer att öka det löpande kassaflöde de kommande åren samt kostnader i samband med likvidationen av två vilande dotterbolag.

Finansnettot var under fjärde kvartalet -5 519 EUR (-3 614) och utgör främst räntekostnader men även limitavgifter, kostnader för räntederivat, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsgäld enligt IFRS 16. I finansnettot ingår även en valutakursförändring på -508 TEUR (0). Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet blev 9 325 TEUR (6 984) vilket motsvarar 0,24 EUR (0,22) per aktie.

Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 1 344 TEUR (33). Total skatt uppgick till -1 265 TEUR (-1 077), varav aktuell skatt uppgick till 534 TEUR (157) och uppskjuten skatt till -1 799 TEUR (-1 234).

Resultat efter skatt uppgick för fjärde kvartalet till 9 139 TEUR (5 645), vilket motsvarar 0,24 EUR (0,18) per aktie. Realiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 1 344 (33) TEUR.

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 45 925 TEUR (27 101) vilket motsvarar 1,26 EUR (0,87) per genomsnittligt antal utestående aktier. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -392 290 TEUR (-51 362) och utgör främst förvärv av fastigheter under rapportperioden. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 357 941 TEUR (23 465).

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 36 783 TEUR (24 746) vilket motsvarar 0,92 EUR (0,80) per aktie. Cibus hade per den 31 december 2020 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel, om 780 446 TEUR (513 282). Aktiverade upplåningskostnader uppgick till 4 265 TEUR (2 816).

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 7 084 TEUR (1 396).

SEGMENTSREDOVISNING

Cibus redovisar sin verksamhet i de två landssegmenten Finland och Sverige. 86% av driftsnettot under 2020 är hänförlig till Finland och 14% till Sverige. Av fastighetsvärdet är 1 070 370 TEUR hänförlig till Finland och 202 144 TEUR till Sverige. Se sid 28 i rapporten för ytterligare information.

HÅLLBARHET

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 Norden. Ett exempel på detta är att vi upplåter våra stora och ofta platta tak så att våra hyresgäster kan bygga solpaneler. Idag har 26 (12) av våra fastigheter solpaneler. Den årliga elproduktionen de skapar motsvarar elkonsumenterna för ca 1 353 lägenheter eller motsvarar att åka över 13 miljoner km med en elbil. Årlig CO₂-minskning är ca 382 tCO₂. Flera solpaneler är redan planerade och diskussioner förs med flera av våra hyresgäster om ytterligare installationer.

Ett annat exempel är att vi har valt att stötta våra allra minsta hyresgäster under pandemin för att stärka det lokala närsamhället. Under andra kvartalet har vi gett hyreslättnader på cirka 200 TEUR. Den finska regeringen har sedan dess lyft på begränsningarna och tillåtit dessa små aktörer att öppna sin verksamhet igen sedan i juni 2020. Inga ytterligare hyreslättnader har genomförts under tredje eller fjärde kvartalet.

Vi är stolta över att ha emitterat vår första gröna obligation under andra kvartalet 2020 för finansiering av våra energieffektiva byggnader. Vi har emitterat 600 MSEK motsvarande cirka 59 MEUR utav en portfölj med energieffektiva fastigheter på totalt 204 MEUR.

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.

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 2019, avsnitt "Risk och Riskhantering" på sidorna 25-29.

Fastigheter

Värdeförändringar fastigheter

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut och för rapportperioden har Newsec anlåtats. Det är dock alltid Cibus ledning som fastställer fastighetsbeståndets värde.

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 uppsägning av befintliga hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästerna.

De bakomliggande faktorerna som påverkar kassaflödet 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 fokuserar på att erbjuda en aktiv och hyresgästnära förvaltning för att skapa goda och långsiktiga relationer med hyresgästen vilket ger 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 95,6 % och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var 5,5 år. Ungefär 97 % 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 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 största hyresgäster som är ledande inom livsmedel- och dagligvaruhandeln i Norden.

Drift- och underhållskostder

Koncernen löper en risk med kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyresavtalet, risken är emellertid begränsad då över 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.

Reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar bedöms inte ha en materiell 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. Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning i juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2019. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter. 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 50-54.

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 se Cibus Nordic Real Estate AB (publ) årsredovisning 2019.

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

CORONAVIRUS

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

För våra främsta hyresgäster, livsmedelshandlarna, har volymerna ökat sedan viruset uppkom då fler åter hemma. Volymerna inom dagligvaruhandeln är på stabila nivåer och ingenting tyder på att våra hyresgäster kommer få svårt att betala sina hyror. Cirka 99% av våra aviserade hyror för Q4 2020 är betalda och över 99% för helåret 2020. Cirka 90% av våra intäkter kommer från de största dagligvarukedjorna i Norden.

I början på andra kvartalet hade vi små hyresgäster i Finland som drabbades hårt av myndigheternas beslut att stänga ner restauranger, pubar och andra samlingsställen. Vi har haft en kontinuerlig dialog med dessa och gav dem förutsättningar för att kunna öppna upp sina verksamheter den första juni när myndigheterna släppte på sina restriktioner. Totalt sänktes vi hyror till dessa små hyresgäster med cirka 200 TEUR. Inga ytterligare hyreslättnader är gjorda under tredje eller fjärde kvartalet.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Cibus har under 2020 utbetalat ett arvode om 1 233 TEUR till Sirius Retail Asset Management. Avtalet med Sirius är uppsagt och löpte ut om 30 september 2020. För mer information se not 22 i Cibus Nordic Real Estate AB (publ) årsredovisning 2019.

På årsstämman den 11 april 2019 beslutades att inträtta 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.

På årsstämman den 24 april 2020 beslutades att inträtta 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. Syftet med teckningsoptionsprogrammet, och skälen för avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt, är att stärka kopplingen mellan bolagsledningen och skapat aktieägarvärde. Därmed bedöms en ökad intressegemenskap uppstå mellan bolagsledningen och aktieägare i Cibus.

Avsikten är att teckningsoptionsprogrammet ska vara årligen återkommande.

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 2020 var sista betalkurs 167,60 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på ca 6,7 miljarder SEK. Antal aktieägare vid periodens slut var drygt 27 000 st. En riktad nyemission genomfördes 5 mars 2020 vilket gav 6 220 000 nya aktier och ytterligare en riktad nyemission genomfördes den 1 december 2020 vilket gav 2 680 000 nya aktier. Antal utestående aktier uppgick per den 31 december 2020 till 40 000 000 stamaktier. Bolaget har en aktieserie. Varje aktie berättigar ägaren till en röst vid bolagsstämman.

UTDELNING

För tolv månaders perioden som inleddes efter årsstämman 2020 beslutades det att dela ut sammanlagt 0,89 euro per aktie. Sedan oktober 2020 har utdelningen skett månatligen. Den sista beslutade utdelningen delas ut i mars 2021. I april 2021 kommer årsstämman besluta om utdelning för de kommande 12 månaderna.

Styrelsen följer Cibus utdelningspolicy och föreslår för årsstämman 2021 att utdelningen höjs med drygt 5 % till totalt 0,94 euro per aktie, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar. Fullständigt förslag med månatliga belopp och avstämningsdagar kommer att publiceras i samband med kallelsen till årsstämman.

ÅRSSTÄMMA 2021

Nästa årsstämman kommer att äga rum den 15 april 2021 via poströsningsförfarande.

VALBEREDNING

Den 7 oktober tillkännagavs valberedningens sammansättning inför årsstämman 2021. Som ledamöter i valberedningen utsågs Olof Nyström AP4, Markus Dragicevic för Marjan Dragicevic, Johannes Wingborg Länsförsäkringar och Patrick Gylling ordförande i Cibus Nordic. Johannes Wingborg är utsedd till ordförande i valberedningen.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

Inga händelser efter periodens slut.

PRESENTATION FÖR INVESTERARE, ANALYTIKER OCH MEDIA

En direktsänd telefonkonferens hålls den 25 februari 2021 kl 10:00 (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-q4-2020>. För att delta i telefonkonferensen ring +46 850558356. Växeln öppnar kl 9:55. 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 25 februari 2021.

Stockholm den 25 februari 2021
Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Organisationsnummer 559135-0599

PATRICK GYLLING

Styrelseordförande

ELISABETH NORMAN

Styrelseledamot

JOHANNA SKOGESTIG

Styrelseledamot

JONAS AHLBLAD

Styrelseledamot

STEFAN GATTBERG

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

2021-05-12	Delårsrapport Q1	Bolagets Certified Adviser är FNCA Sweden AB info@fnca.se 08-528 00 399
2021-08-18	Delårsrapport Q2	
2021-11-11	Delårsrapport Q3	
2022-02-24	Bokslutskommuniké	
2021-04-15	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 2020 uppgick till ca 670 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. Cibus har sedan starten aldrig sänkt en utdelning i EUR per aktie från ett kvartal till ett annat.

Månadsvis utdelning som stiger successivt.

Cibus betalar sedan oktober 2020 utdelningen månadsvis 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 mellan 50 - 100 MEUR per år skapar potential till en god värdetillväxt i aktien på längre sikt. Investeringsmålet på minst 50 MEUR är uppnått under 2018, 2019 och 2020.

Motståndskraftigt och stabilt segment över tid

Livsmedels- och dagligvarubranschen har över tid haft en stabil och konjunkturoberoende tillväxt. Livsmedelsbranschen har historiskt vuxit 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 ca 27 000 aktieägare per den 31 december 2020. De 15 största aktieägarna innehar cirka 43% av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 31 december 2020 uppgick till 10% eller mer av Cibus röster. Efter nyemissionen på 6 220 000 aktier den 5 mars och nyemissionen på 2 680 000 aktier 1 december 2020 är antal utestående aktier 40 000 000 aktier.

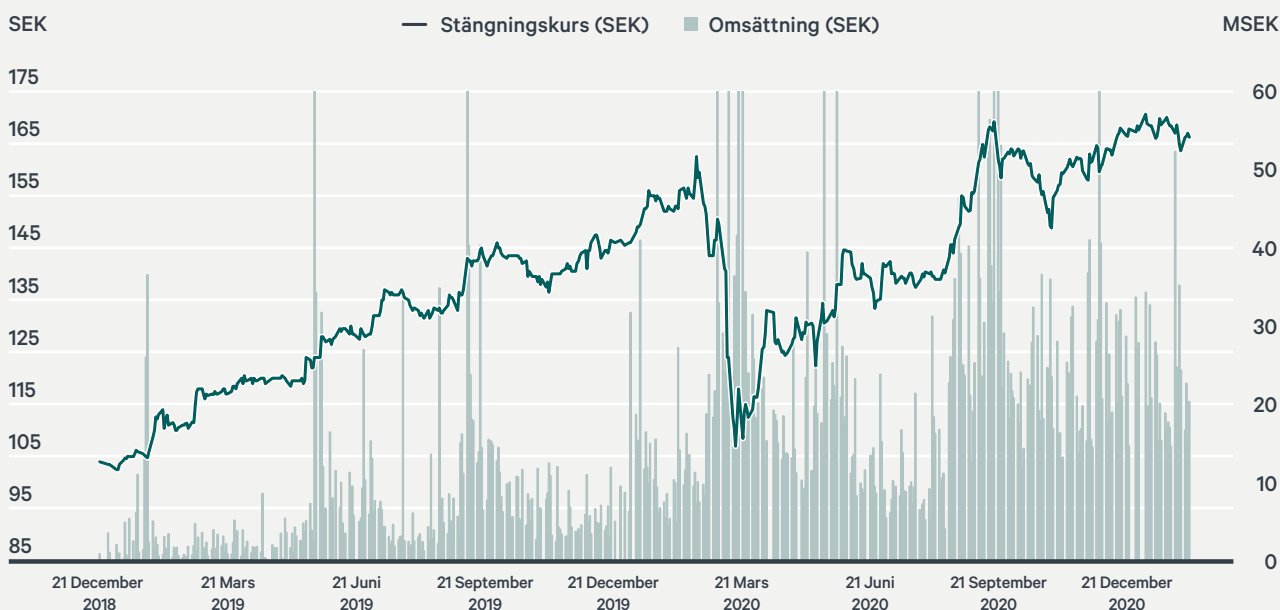
AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2020

Namn	Antal aktier	Andel, %
Fjärde AP-fonden	3 568 253	8,9
Marjan Dragicevic	1 820 000	4,5
Dragfast AB	1 570 000	3,9
BMO Global Asset Management	1 500 088	3,8
Avanza Pension	1 314 088	3,3
Svenska Handelsbanken	1 294 526	3,2
Länsförsäkringar Fonder	1 288 632	3,2
Sensor Fonder	946 000	2,4
Nordnet Pensionsförsäkring	858 885	2,1
Patrick Gylling	600 000	1,5
Säästöpankki Fonder	596 661	1,5
Blackwell Partners LLC	550 455	1,4
Göran Gustafssons Stiftelser	522 000	1,3
Nuveen Asset Management	511 050	1,3
Degroof Petercam	397 939	1,0
Summa 15 största aktieägare	17 338 577	43,4
Aktieägare, övriga	22 661 423	56,6
Totalt	40 000 000	100

Källa: Modular Finance

AKTIEKURSENS UTVECKLING

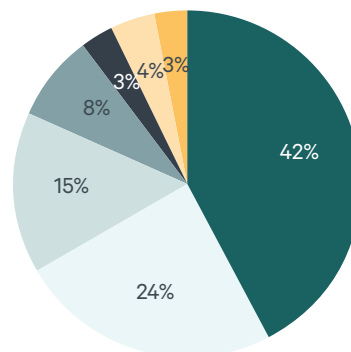
Cibus aktie har som de flesta andra påverkats av den oro på börsen som följde i Coronavirusets spår. Även om Cibus verksamhet inte nämnvärt är påverkad av Coronaviruset så följde aktien med den allmänna nedgången. Efter nedgången i mars ser vi nu en stabilisering och ökande kurs igen vilket visar att marknaden inser styrkan i Cibus affärsidé. Även aktiens likviditet har ökat nämnvärt under året och den genomsnittliga omsättningen under Q4 2020 uppgick till cirka 24 MSEK per dag.



Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

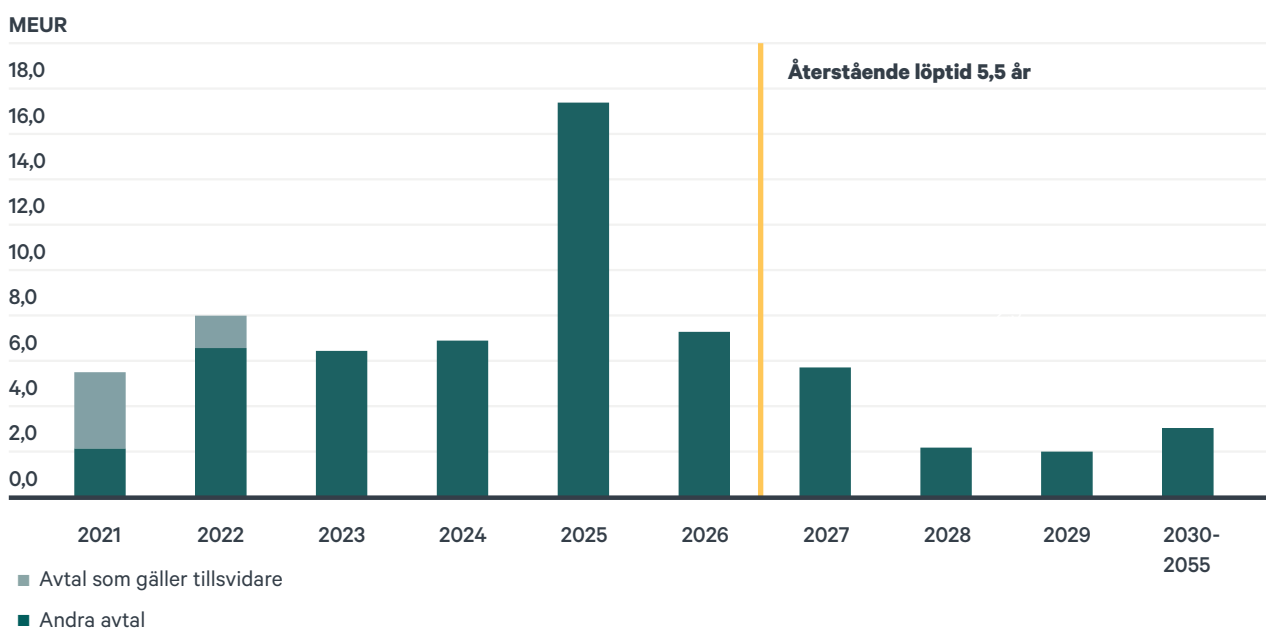
HYRESGÄSTER

Över 90 % av driftnettot härrör från fastigheter där Kesko, Tokmanni, Coop 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.



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 2020 är 5,5 år.



Ungefär 61% av de hyresavtal vars löptid skulle ta slut under 2021 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 2020 bestod Cibus fastighetsbestånd av 290 relativt moderna butiksfastigheter, belägna i olika tillväxtregioner i Finland och Sverige. Ungefär 84 % av portföljens driftnetto på helårsbasis härrör sig från fastigheter i Finland, och 16 % från fastigheter i Sverige.

Över 90 % av de sammanlagda hyresintäkterna härrör från fastigheter som hyrs av de fem marknadsledande hyresgästerna: Kesko, Tokmanni, Coop, S-gruppen eller Lidl. Fastigheterna upplevs som väl lämpade för verksamheten av samtliga större hyresgäster. Ankarhyresgästerna står för 88 % av hyresintäkterna från dagligvaruhandelfastigheter och har genomsnittlig återstående löptid på 6,0 år.

Under fjärde kvartalet har 11 fastigheter förvärvats. I november förvärvades en fastighet i Kalajoki, Finland för 12,4 MEUR samt två fastigheter i Helsingfors och Lahti, Finland för 1,5 MEUR. I december förvärvades en portfölj med sju fastigheter i Finland för 102 MEUR och en fastighet i Jönköping, Sverige för 1 MEUR. För mer information besök www.cibusnordic.com.

Ankarhyresgäst	Antal fastigheter, st	Uthyrbar area, kvm	Återstående löptid, år	Ankarhyresgästens återstående löptid, år	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	84	258 147	4,1	4,4	91 %
Tokmanni	46	220 103	5,1	5,4	83 %
Coop	111	118 357	9,3	9,4	98 %
S-gruppen	29	50 928	7,3	7,9	78 %
Lidl	5	20 911	7,9	9,2	85 %
Övrig dagligvaruhandel	7	38 200	5,5	6,4	74 %
Övrig handel	8	37 393	3,8	n/a	n/a
Portföljen totalt	290	744 039	5,5	6,0	88 %



Geografiskt läge

Portföljen är diversifierad med bra täckning i både Finland och Sverige.

Fastighetsportföljen har en stark koncentration till tillväxtorter, och majoriteten av fastigheter ligger i södra och sydvästra Finland och södra och mellersta Sverige, 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 både Finland och Sverige en nationell urbanisering, där landsbygden avfolkas och de större städerna växer.

Kartan nedan visar fastigheternas geografiska läge.



PORTFÖLJDIVERSIFIERING

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

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

NYCKELTAL

Det årliga driftnettot uppskattas till omkring 72,6 MEUR (aktuell intjäningsförmåga) baserat på den portfölj som Cibus ägde per den 31 december 2020.

Antal fastigheter	290
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	744
Uthyrningsbar area/fastighet, kvm	2 566
Driftnetto (aktuell intjäningsförmåga), MEUR	72,6
Driftnetto EUR/kvm (uthyrd area)	103
WAULT (viktad genomsnittlig hyreslängd), år	5,5



Finansiering

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

Per den 31 december 2020 hade koncernen säkerställda banklån om 622 MEUR med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,7% och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 2,9 år. Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Cibus ställt pantbrev i fastigheterna. Cibus har gjort bedömningen att pantsättningsavtalen ingåtts på marknadsmässiga villkor.

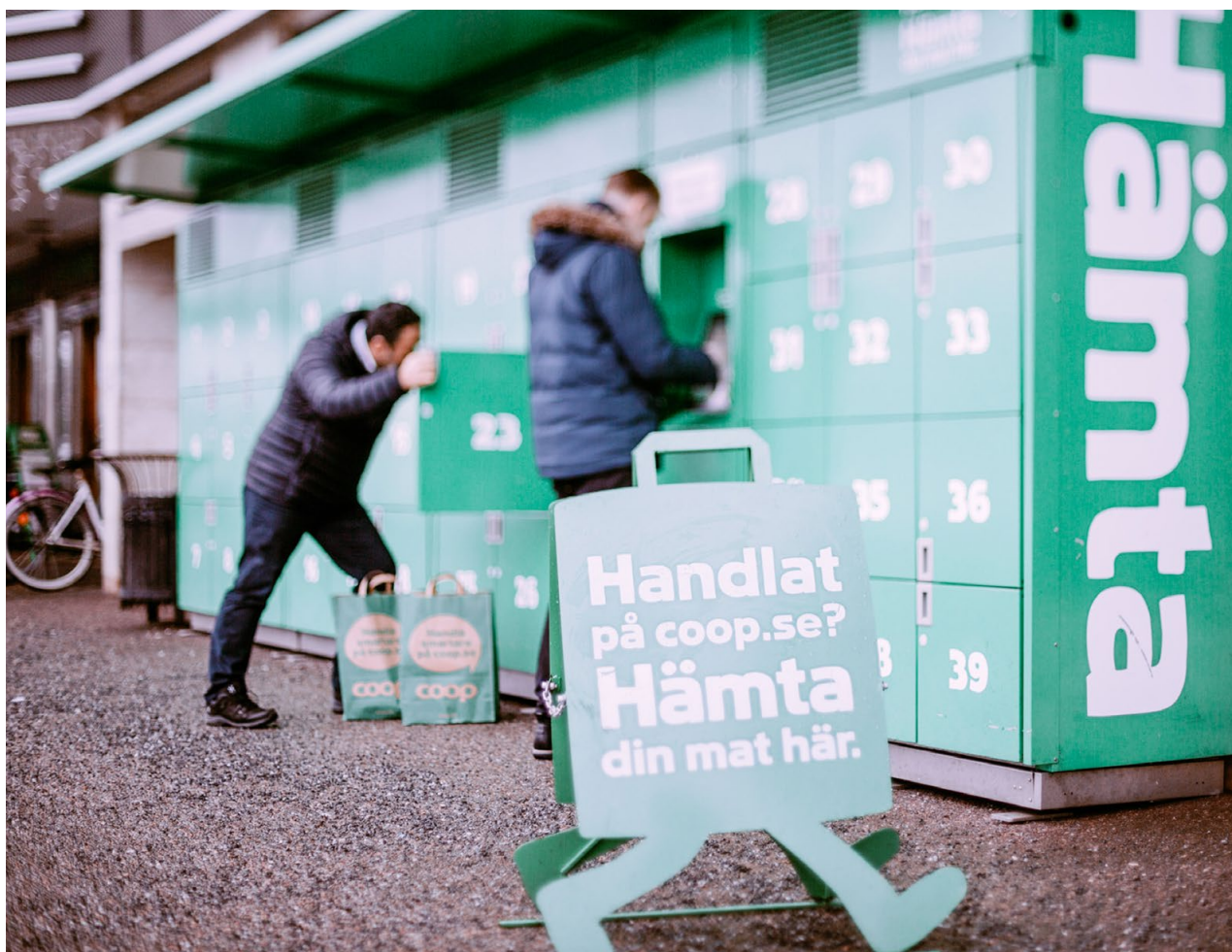
Cibus har emitterat en icke-säkerställd grön obligation om 600 MSEK. Obligationen löper till den 12 juni 2023, med en rörlig kupongränta om 3m STIBOR + 4,75%.

Cibus har emitterat en icke-säkerställd obligation om 135 MEUR. Obligationen löper till den 18 september 2023 med en rörlig kupongränta om 3m EURIBOR + 4,5 %.

Båda obligationerna är sedan 20 juli 2020 noterad på Corporate Bond listan på Nasdaq Stockholm.

Den tidigare EUR-obligationen med förfalldatum 26 maj 2021 är helt återlöst per den 9 juli 2020.

- Koncernens genomsnittliga kreditbindningstid uppgår till 2,9 år.
- Första förfall av lån sker först om 2,1 år.
- Av koncernens banklån är omkring 61 % säkrade genom räntederivat i form av räntetak.
- Nettobelåningsgraden inklusive obligationslånen är 61,3 %.
- De säkerställda banklånen har en belåningsgrad på 48,9%.



Ekonomisk redovisning



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusental euro (TEUR)	2020 Q4	2019 Q4	2020 Helår	2019 Helår
Hysesintäkter	17 616	13 170	65 033	51 530
Serviceintäkter	2 635	2 449	9 346	8 661
Driftkostnader	-2 878	-2 144	-10 023	-8 950
Fastighetsskatt	-711	-916	-2 961	-2 623
Driftnetto	16 662	12 559	61 395	48 618
Administrationskostnader	-1 818	-1 962	-6 520	-5 294
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	169
Finansiella intäkter	0	1	34	16
Finansiella kostnader	-5 519	-3 614	-21 421	-14 842
Förvaltningsresultat	9 325	6 984	33 488	28 667
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	1 344	33	6 461	7 034
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	-294	-291	-357	-730
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	29	-4	-	425
Resultat före skatt	10 404	6 722	39 592	35 396
Aktuell skatt	534	157	-21	-543
Uppskjuten skatt	-1 799	-1 234	-4 974	-4 574
Periodens resultat	9 139	5 645	34 597	30 279
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	38 223 043	31 100 000	36 459 344	31 100 000
Resultat per aktie före och efter utspädning, EUR	0,24	0,18	0,95	0,97

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tusental euro (TEUR)	2020 Q4	2019 Q4	2020 Helår	2019 Helår
Periodens resultat	9 139	5 645	34 597	30 279
Övrigt totalresultat-periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av verksamheter med annan valuta	3 425	-	4 408	-
Summa totalresultat*	12 564	5 645	39 005	30 279

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

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental euro (TEUR)	31 Dec 2020	31 Dec 2019
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 272 514	874 813
Nyttjanderättstillgångar	8 218	5 878
Inventarier	36	31
Immateriella tillgångar	11	-
Uppskjuten skattefordran	3 648	1 304
Övriga långfristiga fordringar	36	224
Summa anläggningstillgångar	1 284 463	882 250
Omsättningstillgångar		
Hysesfordringar	679	431
Övriga kortfristiga fordringar	453	3 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 576	1 931
Likvida medel	36 783	24 746
Summa omsättningstillgångar	39 491	30 492
SUMMA TILLGÅNGAR	1 323 954	912 742
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Aktiekapital	400	311
Övrigt tillskjutet kapital	422 275	300 794
Omräkningsreserv	4 408	-
Balanserade vinstmedel	-3 652	1 485
Periodens resultat	34 597	30 279
Summa eget kapital	458 028	332 869
Långfristiga skulder		
Upplåning	810 202	535 212
Uppskjutna skatteskulder	20 294	13 565
Räntederivat	736	2 163
Övriga långfristiga skulder	9 296	6 162
Summa långfristiga skulder	840 528	557 102
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av upplåning	2 762	-
Leverantörsskulder	438	218
Aktuella skatteskulder	37	34
Övriga kortfristiga skulder	3 739	17 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 422	5 157
Summa kortfristiga skulder	25 398	22 771
Summa skulder	865 926	579 873
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 323 954	912 742

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i tusental euro (TEUR)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel ink. periodens resultat	Totalt eget kapital*
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
Ingående eget kapital 2020-01-01	311	300 794	-	31 764	332 869
Totalresultat					
Periodens resultat	-	-	-	34 597	34 597
Övrigt totalresultat	-	-	4 408	-	4 408
Summa totalresultat 2020-01-01 - 2020-12-31	-	-	4 408	34 597	39 005
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	89	123 125	-	-	123 214
Emissionskostnader	-	-2 160	-	-	-2 160
Skatteeffekt emissionskostnader	-	462	-	-	462
Emission av teckningsoptioner	-	54	-	-	54
Utdelning	-	-	-	-35 416	-35 416
Summa transaktioner med aktieägare	89	121 481	-	-35 416	86 154
Utgående eget kapital 2020-12-31 *	400	422 275	4 408	30 945	458 028

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

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i tusental euro (TEUR)	2020 Q4	2019 Q4	2020 Helår	2019 Helår
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	10 404	6 722	39 592	35 396
Justeringar för:				
- Finansiella poster	388	1 321	1 625	1 114
- Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-1 343	-33	-6 461	-7 034
- Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	294	291	357	730
- Orealiserade kursdifferenser	2 282	-	2 819	-
Betald skatt	281	-266	-609	-930
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	12 306	8 035	37 323	29 276
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning /minskning av övriga kortfristiga fordringar	4 956	-1 899	3 037	-2 528
Ökning/minskning av leverantörsskulder	220	-104	220	28
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-649	1 501	5 345	325
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 833	7 533	45 925	27 101
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-125 728	-12 215	-386 122	-51 948
Avyttring fastigheter	270	0	270	2 070
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 081	-342	-4 262	-1 424
Övriga investeringar	-1 903	-60	-2 176	-60
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-128 442	-12 617	-392 290	-51 362
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	41 780	-	123 214	-
Emissionskostnader	-2 160	-	-2 160	-
Emission av teckningsoptioner	-	-	54	32
Upptagna lån	68 855	151 500	454 923	263 348
Uppläggningskostnader för lån	-315	-37	-2 836	-492
Amortering av lån	-2 080	-140 086	-175 667	-214 232
Utdelning	-8 425	0	-39 587	-25 191
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	97 655	11 377	357 941	23 465
Periodens kassaflöde	-13 954	6 293	11 576	-796
Likvida medel vid periodens början	51 986	18 453	24 746	25 542
Kursdifferens i likvida medel	-1 249	-	461	-
Likvida medel vid periodens utgång	36 783	24 746	36 783	24 746

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Belopp i tusental euro (TEUR)	2020 Q4	2019 Q4	2020 Helår	2019 Helår
Nettoomsättning	259	81	501	588
Administrationskostnader	-835	-846	-2 629	-1 997
Rörelseresultat	-576	-765	-2 128	-1 409
Resultat från finansiella poster	10 580	-	10 580	-
Finansiella intäkter	3 873	-	3 873	-
Ränteintäkter från koncernbolag	-91	3	9 044	3
Finansiella kostnader	-2 755	4 342	-10 539	8 506
Värdeförändring räntederivat, orealiserade	-134	-1 590	-357	-6 406
Resultat efter finansiella poster	10 897	1 990	10 473	694
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	-4 021	1 198	-4 021	1 198
Resultat före skatt	6 876	3 188	6 452	1 892
Skatt	788	-496	632	-496
Periodens resultat	7 664	2 692	7 084	1 396

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tusental euro (TEUR)	2020 Q4	2019 Q4	2020 Helår	2019 Helår
Periodens resultat	7 664	2 692	7 084	1 396
Övrigt totalresultat		-	-	-
Summa totalresultat	7 664	2 692	7 084	1 396

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental euro (TEUR)	31 Dec 2020	31 Dec 2019
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	11	23
Immateriella tillgångar	17	-
Summa anläggningstillgångar	28	23
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i dotterbolag	128 594	128 544
Uppskjuten skattefordran	2 438	1 059
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	374 363	271 953
Övriga långfristiga fordringar	21	20
Summa finansiella anläggningstillgångar	505 416	401 576
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	41 751	1 198
Övriga kortfristiga fordringar	70	148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	81
Likvida medel	22 598	9 709
Summa omsättningstillgångar	64 446	11 136
SUMMA TILLGÅNGAR	569 890	412 735
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	400	311
Summa bundet eget kapital	400	311
Fritt eget kapital		
Överkursfond	422 275	300 794
Balanserade vinstmedel	-74 588	-40 570
Periodens resultat	7 084	1 396
Summa fritt eget kapital	354 771	261 620
Summa eget kapital	355 171	261 931
Långfristiga skulder		
Upplåning	193 073	134 036
Summa långfristiga skulder	193 073	134 036
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga skulder till koncernföretag	11 840	2 500
Leverantörsskulder	116	34
Övriga kortfristiga skulder	81	13 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 609	841
Summa kortfristiga skulder	21 646	16 768
SUMMA SKULDER	214 719	150 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	569 890	412 735

SEGMENTSINFORMATION

Jan-Dec 2020

Belopp i tusental euro (TEUR)	Finland	Sverige	Ofördelat	Totalt
Hysesintäkter	56 210	8 823	-	65 033
Serviceintäkter	8 832	514	-	9 346
Driftkostnader	-10 017	-6	-	-10 023
Fastighetskatt	-2 397	-564	-	-2 961
Driftnetto	52 628	8 767	-	61 395
Bokfört värde förvaltningsfastigheter	1 070 370	202 144	-	1 272 514

Den svenska portföljen förvärvades 10 mars 2020. Innan dess var fastighetsportföljen i sin helhet i Finland.

Då många av hyresavtalen är s.k. "triple-net"-avtal, där hyresgästerna står för merparten av kostnaderna, är driftsnettot ett av de viktigaste jämförelsetalen och den nivå styrelsen följer upp verksamheten på per segment.

Not 1 - Finansiella instrument - verkligt värde

Finansiella instrument värderade till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning utgörs av räntederivat. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts, liksom föregående år, enligt nivå 2 i värdehierarkin. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde och instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris, vilket erhålles från respektive motpart. Verkligt värde på balansdagen uppgår till 736 TEUR (2 163).

Redovisat värde för finansiella tillgångar och skulder anses vara en rimlig approximation av verkligt värde. Det har enligt bolagets bedömning inte skett någon förändring av marknadsräntor eller kreditmarginaler sedan de räntebärande lånen togs upp som skulle få en väsentlig påverkan på skuldernas verkliga värde. Verkligt värde på hyresfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder skiljer sig inte väsentligt från redovisat värde, då dessa har kort löptid.

FINANSIELLA NYCKELTAL, KONCERNEN

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	2020 Q4	2019 Q4	2020 Helår	2019 Helår
Hysesintäkter	17 616	13 170	65 033	51 530
Driftnetto	16 662	12 559	61 395	48 618
Förvaltningsresultat	9 325	6 984	33 488	28 667
Resultat efter skatt	9 139	5 645	34 597	30 279
Resultat per aktie ¹ , EUR	0,24	0,18	0,95	0,97
Balansomslutning	1 323 954	912 742	1 323 954	912 742
Likvida medel	36 783	24 746	36 783	24 746
Marknadsvärde fastigheterna	1 272 514	874 813	1 272 514	874 813
EPRA NRV per aktie, EUR	12,1	11,4	12,1	11,4
EPRA NTA per aktie, EUR	12,1	11,4	12,1	11,4
EPRA NDV per aktie, EUR	11,6	11,0	11,6	11,0
Antal utestående aktier, st	40 000 000	31 100 000	40 000 000	31 100 000
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	38 223 043	31 100 000	36 459 344	31 100 000
Avkastning på eget kapital, %	8,5	6,8	8,7	9,2
Belåningsgrad seniorskuld, %	48,9	46,1	48,9	46,1
Belåningsgrad nettoskuld, %	61,3	58,7	61,3	58,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,3	3,3	3,4
Soliditet, %	34,6	36,5	34,6	36,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,7	1,9	1,7
Överskottsgrad, %	94,6	95,4	94,4	94,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,6	94,7	95,3	94,7
Andelen dagligvarufastigheter, %	95,0	93,3	95,0	93,3

¹Före och efter utspädning.

DEFINITIONER AV 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: 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 dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.	Resultat per aktie används för att belysa aktieägarnas resultat efter skatt per aktie.
EPRA NRV per aktie	Redovisat eget kapital med återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats.	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	Redovisat eget kapital med 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	Redovisat eget kapital 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, %	Skulder till seniora långgivare dividerat med fastigheternas marknadsvärde.	Cibus använder nyckeltalet för att belysa bolagets finansiella risk i förhållande till säkerställd skuld.
Belåningsgrad nettoskuld, %	Skulder till kreditinstitut minskat 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 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 realiserade värdeförändringar beaktats.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hysesintäkter 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

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	2020 Q4	2019 Q4	2020 31-dec	2019 31-dec
Redovisat eget kapital	458 028	332 869	458 028	332 869
Återläggning av				
- derivat	736	2 163	736	2 163
- uppskjuten skatt	16 647	12 261	16 647	12 261
- ej utbetald utdelning	9 200	6 842	9 200	6 842
Antal utestående aktier	40 000 000	31 100 000	40 000 000	31 100 000
EPRA NRV per aktie, EUR	12,1	11,4	12,1	11,4
Redovisat eget kapital	458 028	332 869	458 028	332 869
Återläggning av				
- derivat	736	2 163	736	2 163
- bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt	16 647	12 261	16 647	12 261
- ej utbetald utdelning	9 200	6 842	9 200	6 842
Antal utestående aktier	40 000 000	31 100 000	40 000 000	31 100 000
EPRA NTA per aktie, EUR	12,1	11,4	12,1	11,4
Redovisat eget kapital	458 028	332 869	458 028	332 869
- derivat	736	2 163	736	2 163
- bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-3 648	-1 304	-3 648	-1 304
- ej utbetald utdelning	9 200	6 842	9 200	6 842
Antal utestående aktier	40 000 000	31 100 000	40 000 000	31 100 000
EPRA NDV per aktie, EUR	11,6	11,0	11,6	11,0
Periodens resultat	9 139	5 645	34 597	30 279
Genomsnittligt eget kapital	432 126	330 047	395 448	328 680
Avkastning på eget kapital, %	8,5	6,8	8,7	9,2
Skulder till seniora långgivare	622 505	403 028	622 505	403 028
Fastigheternas marknadsvärde	1 272 514	874 813	1 272 514	874 813
Belåningsgrad seniorskuld, %	48,9	46,1	48,9	46,1
Skulder till kreditinstitut	817 283	538 028	817 283	538 028
Likvida medel	-36 783	-24 746	-36 783	-24 746
Nettoskuld	780 500	513 282	780 500	513 282
Fastigheternas marknadsvärde	1 272 514	874 813	1 272 514	874 813
Belåningsgrad nettoskuld, %	61,3	58,7	61,3	58,7
Driftnetto	16 663	12 560	61 396	48 618
Administrationskostnader	-1 818	-1 961	-6 520	-5 294
Finansiella intäkter	0	0	34	16
Räntekostnader inkl hedingkostnader för räntetak	4 734	3 208	16 672	12 833
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,3	3,3	3,4
Justerat eget kapital	458 028	332 869	458 028	332 869
Balansomslutning	1 323 954	912 742	1 323 954	912 742
Soliditet, %	34,6	36,5	34,6	36,5
Totala skulder	865 926	579 873	865 926	579 873
Eget kapital	458 028	332 869	458 028	332 869
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,7	1,9	1,7
Driftnetto	16 663	12 560	61 396	48 618
Hysesintäkter	17 616	13 169	65 033	51 530
Överskottsgrad, %	94,6	95,4	94,4	94,3
Hysesintäkter	17 616	13 169	65 033	51 530
Hysesvärde	18 426	13 907	68 214	54 418
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,6	94,7	95,3	94,7
Dagligvarufastigheter	706 646	472 132	706 646	472 132
Totalt fastighetsyta	744 039	505 817	744 039	505 817
Andelen dagligvarufastigheter, %	95,0	93,3	95,0	93,3

FASTIGHETSLISTA

Sverige

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Västra Götalands län	Ale	STARRKÄRR 1:68	Göteborgsvägen 90	1150
Kronobergs län	Alvesta	ARINGSÅS 19:25	Sjögatan 1	993
Västmanlands län	Arboga	PRÄSTGÅRDET 2:21	Fabrikgatan 1	1050
Örebro län	Askersund	MOTORN 3	Parkgatan 7	1005
Skåne län	Bjuv	ELEFANTEN 4	Norra storgatan 16a	2054
Kalmar län	Borgholm	GÄSTGIVAREN 18	Storgatan 36	1105
Västra Götalands län	Borås	BYTTORPSKLINT 7	Kvibergsgatan 1	1100
Västra Götalands län	Borås	HOLMENS GÅRD 3	Hultagatan 49a	1000
Skåne län	Burlöv	ARLÖV 6:7	Dalbyvägen 65	1050
Skåne län	Burlöv	TÅGARP 21:146	Arlövsvägen 34	1080
Jönköpings län	Eksjö	TÅGMÅSTAREN 1	Linnégatan 1	1050
Södermanlands län	Eskilstuna	TORSHÅLLA 5:42	Eskilstunavägen 32	1050
Skåne län	Eslöv	LIPPZANERN 2	Pål klemeds väg 1	906
Skåne län	Eslöv	VITTSKÖVLE 2	Sextorpsvägen 2	1050
Hallands län	Falkenberg	STRIDSHÅSTEN 1	Slättenvägen 2	1023
Västra Götalands län	Falköping	BOKTRYCKAREN 15	Dotorpsgatan 4	3180
Östergötlands län	Finspång	KJUSORNA 13	Norra storängsvägen 2	1220
Södermanlands län	Flen	ORRESTA 2:153	Parkgatan 2	1050
Jönköpings län	Gislaved	KROKODILEN 17	Järnvägsgatan 24	1000
Jönköpings län	Gislaved	ÅTTERÅS 3:139	Södra nissastigen 7	1050
Västra Götalands län	Göteborg	BACKA 39:1	Backa kyrkogata 1	960
Västra Götalands län	Göteborg	BISKOPSGÅRDEN 830:907	Stackmolnsgatan 2	1038
Västra Götalands län	Göteborg	JÄRNBROTT 126:11	Marklandsgatan 59	825
Västra Götalands län	Göteborg	KALLEBÄCK 8:2	Ostgatan 11	856
Hallands län	Halmstad	FYLLINGE 20:481	Fyllingevägen 2	1050
Hallands län	Halmstad	HUSAN 4	Carl kuylenstjernas väg 77	1080
Värmlands län	Hammarö	MÖRMON 5:69	Åråsvägen 7	1000
Skåne län	Helsingborg	TROSSEN 1	Stabsgatan 1	1050
Västra Götalands län	Herrljunga	FLUGSVAMPEN 8	Horsbyvägen 16b	1140
Västra Götalands län	Hjo	KLAMMERN 3	Industrigatan 41	1050
Kalmar län	Hultsfred	KIOSKEN 2	Gärdesvägen 3	1050
Skåne län	Hässleholm	TRIANGELN 3	Götagatan 2	906
Skåne län	Hörby	BORGVIK 1	Ringsjövägen 44	1050
Skåne län	Höör	FÖRRÅDET 1	Industrigatan 10	1050
Jönköpings län	Jönköping	IMPORTEN 1	Norrahammarsvägen 56	1050
Jönköpings län	Jönköping	TALLTITAN 1	Anders blomstrands väg 5	1010
Jönköpings län	Jönköping	BERGET 1:25	Tahevägen 5	1028
Kalmar län	Kalmar	SYRENEN 10	Sandåsgatan 4	1050
Kalmar län	Kalmar	VISIRET 1	Ledungsvägen 7	1100
Blekinge län	Karlshamn	KVARNEN 1	Nyemöllevägen 3	1000
Örebro län	Karlskoga	SKOLGÅRDET 2	Skolgårdsvägen 2d	986
Värmlands län	Karlstad	KVARTERMÅSTAREN 4	Sanna allé 2	1050
Värmlands län	Karlstad	STRANDSLUTET 1	Våxnäsgatan 146	1050
Södermanlands län	Katrineholm	VÄGSKÅLET 18	Vingåkersvägen 69	1031
Skåne län	Kristianstad	BRISEN 6	Nordanvägen 2	140
Värmlands län	Kristinehamn	KARLSHOLM 1:18	Oscarsborgsgatan 6	1050
Skåne län	Kävlinge	SOCKERBRUKET 1	Binjtjevägen 1	1050
Västmanlands län	Köping	FYLGIA 3	Nygatan 2	1050
Skåne län	Landskrona	HERMELINEN 4	Östervängsplan 12	1050
Skåne län	Landskrona	RUTAN 1	Remigatan 2	1050
Örebro län	Laxå	BJURSNÅS 2:35	Ramundervägen 52a	1316
Västra Götalands län	Lidköping	GÖSEN 1	Garpgatan 11	1050
Västra Götalands län	Lidköping	MOSSTORVEN 1	Råda mossevägen 2	1050
Västra Götalands län	Lilla Edet	CENTRALEN 5	Göteborgsvägen 42	967
Östergötlands län	Linköping	GRÄVLINGEN 1	Skäggetorps centrum 2a	1050
Östergötlands län	Linköping	RITBOKEN 1	Bronsåldersgatan 2	1050
Kronobergs län	Ljungby	BJÖRKEN 5	Hångersvägen 1	1046

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Skåne län	Lomma	BJÄRRED 31:6	Lundavägen 1	825
Skåne län	Lund	TROSSEN 1	Skansvägen 2	881
Skåne län	Lund	VILDGÅSEN 5	Gässlingavägen 1	714
Skåne län	Malmö	RIPAN 15	August palms plats 5	1364
Skåne län	Malmö	STORHÖG 3	Videdals torg 1	1222
Västra Götalands län	Mariestad	BOFINKEN 1	Marieforsleden 2	1136
Västra Götalands län	Mariestad	INSEKTEN 27	Mariegårdes väg 4	1050
Kronobergs län	Markaryd	MARKARYD 14:7	Drottninggatan 1a	1468
Östergötlands län	Mjölby	HYVELN 8	Hallevadsgatan 2	1050
Östergötlands län	Motala	BUGGEN 1	Östermalmsgatan 94	1005
Jönköpings län	Mullsjö	SJÖRYD 1:141	Backgatan 1	1124
Kalmar län	Mönsterås	ÄNGEN 1	Blanka ångars väg 2	1000
Kalmar län	Mörbylånga	ALGUTSRUM 20:21	Brofästet öland 2	1050
Östergötlands län	Norrköping	GLUGGEN 2	Pressaregatan 2	1050
Östergötlands län	Norrköping	HÄRBÄRGET 3	Reenstiernagatan 1	1050
Östergötlands län	Norrköping	KONDUKTÖREN 3	Stockholmsvägen 54	153
Östergötlands län	Norrköping	KONDUKTÖREN 4	Stockholmsvägen 52	1000
Kalmar län	Nybro	KASSÖRSKAN 1	Hanemålavägen 6	1094
Jönköpings län	Nässjö	BLOMBERG 12	Storgatan 23	872
Skåne län	Osby	OSBY 192:106	Tegvägen 2	1150
Kalmar län	Oskarshamn	ALVARSBERG 4	Åsavägen 11	1050
Södermanlands län	Oxelösund	LOKET 1	Folkegränd 1	1050
Skåne län	Perstorp	STENSÖTAN 8	Banvallsvägen 2	1050
Skåne län	Sjöbo	LAXEN 3	Södergatan 4	1050
Västra Götalands län	Skövde	TULPANEN 21	Henriksbergsgatan 18	1050
Skåne län	Staffanstorps	STANSTORP 1:534	Skånevägen 65	1050
Västmanlands län	Surahammar	SURAHAMMAR 10:585	Elledningsvägen 2	1129
Skåne län	Svalöv	SÖDRA SVALÖV 9:237	Luggudevägen 24	1025
Skåne län	Svedala	SVEDALA 25:15	Börrievägen 4	1061
Västra Götalands län	Svenljunga	SVENLJUNGA 1:48	Prästgatan 12	1050
Värmlands län	Säffle	SÄFFLE 3:3	Järnvägsgatan 14	1050
Jönköpings län	Sävsjö	HANTVERKAREN 2	Hantverkaregatan 1	1050
Stockholms län	Södertälje	HAVREN 1	Klockarvägen 98	1000
Blekinge län	Sölvesborg	ISLAND 1	Järnvägsgatan 9	983
Västra Götalands län	Tibro	SPARVEN 3	Centrumgatan 22	1050
Skåne län	Trelleborg	MACKEN 1	Hedvägen 185	950
Skåne län	Trelleborg	TRÄDGÅRDSMÅSTAREN 1	Engelbretksgatan 66	1386
Västra Götalands län	Trollhättan	SILKESFJÄRILEN 8	Lextorpsvägen 992	1050
Västra Götalands län	Töreboda	SOLTOMTA 3	Skövdevägen 4	975
Västra Götalands län	Ulricehamn	STOCKROSEN 2	Parkgatan 14	1050
Jönköpings län	Vaggeryd	GÖTASTRAND 1:18	Hammarvägen 1	1050
Jönköpings län	Vetlanda	STATIONEN 1	Bangårdsgatan 5	1050
Kalmar län	Vimmerby	ABBORREN 21	Fiskaregatan 5	1033
Västra Götalands län	Värgårda	SKÖVDE 1:177	Stationsgatan 3	1050
Västra Götalands län	Vänersborg	LINJALEN 3	Poppelvägen 10	1100
Jönköpings län	Värnamo	SADELMAKAREN 2	Fredsgatan 2a	911
Kalmar län	Västervik	KOLVEN 2	Vapengränd 5	1200
Kalmar län	Västervik	RULLSTENEN 7	Vattentornsvägen 6	921
Västmanlands län	Västerås	ÄNGSVIOLEN 2	Bangatan 10	1050
Kronobergs län	Växjö	HÄLLEFLINTAN 1	Nydalavägen 21	1058
Kronobergs län	Växjö	ÖVERSKÖTAREN 1	Emil lindells väg 46	962
Skåne län	Ystad	LOTSEN 8	Kommendörsgatan 3	1050
Skåne län	Ängelholm	PÅSKLILJAN 1	Landshövdingevägen 54	800
Örebro län	Örebro	TEGELSLAGERIET 5	Lertagsgatan 1a	1050
Örebro län	Örebro	VINDFLÖJELN 7	Vaktelvägen 4	1050
Skåne län	Örkelljunga	SPARVEN 10	Bangatan 9	1140

FASTIGHETSLISTA

Finland

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Western Finland	Aura	19-402-37-0, 19-423-3-130	Huuskantie 19	2 520
Greater Helsinki	Espoo	49-20-1-1	Kuurinmäki 1	595
Greater Helsinki	Espoo	49-60-22-1	Lähderrannantie 20	2 803
Greater Helsinki	Espoo	49-54-110-4	Lansantie 23	408
Greater Helsinki	Espoo	49-30-104-2	Oxfotintie 1	503
Greater Helsinki	Espoo	49-55-41-2	Ullanmäentie 12	236
Southern Finland	Forssa	61-1-69-1, 61-1-69-2, 61-1-69-3	Kartanonkatu 11	9 005
Southern Finland	Forssa	61-6-163-4	Miomolantie 2	5 443
Western Finland	Hämeenkyrö	108-421-11-408	Kyreltie 2	6 737
Southern Finland	Hämeenlinna	109-593-3-43, 109-593-11-34	Tuulosentie 1(1)	11 090
Southern Finland	Hämeenlinna	109-593-3-41, 109-593-7-4	Tuulosentie 1(2)	3 297
Southern Finland	Hamina	75-2-276-6	Rautatienkatu 14	4 347
Southern Finland	Hanko	78-4-461-26	Santalantie 26	2 940
Western Finland	Harjavalta	79-202-5-2	Huovinkatu 4	2 718
Southern Finland	Hattula	82-403-6-28, 82-403-6-42, 82-403-25-0	Tallitie 4	2 646
Oulu region	Haukipudas	564-410-2553-2; 564-401-8-59-A	Takomotie	2 901
Southern Finland	Heinola	111-17-7-8	Vuohkalliontie 18	3 864
Greater Helsinki	Helsinki	91-54-274-1	Aurinkolahden Puistotie 2	360
Greater Helsinki	Helsinki	091-31-117-1	Heikkiläntie 4	2 780
Greater Helsinki	Helsinki	91-43-290-2, 91-43-290-3	Hitsaajakatu 16	2 089
Greater Helsinki	Helsinki	91-10-587-1	Junonkatu 6	343
Greater Helsinki	Helsinki	91-25-884-1	Käpyläntie 8	993
Greater Helsinki	Helsinki	91-28-153-2	Kylänvanhimmantie 29	864
Greater Helsinki	Helsinki	91-42-48-1	Kyösti Kallion tie 2	665
Greater Helsinki	Helsinki	91-16-700-2	Mannerheimintie 160	7 819
Greater Helsinki	Helsinki	91-54-224-1	Meri-Rastilan kuja 2	1 500
Greater Helsinki	Helsinki	91-41-129-2-8	Nummitie 2	539
Greater Helsinki	Helsinki	91-40-117-2	Palokuja 4	423
Greater Helsinki	Helsinki	91-40-176-7	Pertunpellontie 4	737
Greater Helsinki	Helsinki	91-43-214-2	Roihuvuorentie 24	834
Greater Helsinki	Helsinki	91-47-253-6-3	Rukatunturintie 2	1 008
Greater Helsinki	Helsinki	91-38-309-1	Salpausseläntie 11	592
Greater Helsinki	Helsinki	91-33-184-4, 91-33-186-2	Sitratie 7	601
Greater Helsinki	Helsinki	91-432-6-3	Suomenlinna C6	432
Greater Helsinki	Helsinki	91-29-44-4	Tunnelitie 3-5	1 598
Southern Finland	Hollola	98-435-7-823	Keskikankaantie 4	6 264
Greater Helsinki	Hyvinkää	106-3-217-1	Munckinkatu 37	840
Oulu Region	Ii	139-401-149-1, 139-401-149-2	Kisatie 1	1 052
Eastern Finland	Iisalmi	140-4-24-6	Eteläntie 4	9 539
Eastern Finland	Iisalmi	140-1-103-22, 140-1-103-23, 140-407-22-45	Meijerikatu 3	6 823
Eastern Finland	Iisalmi	140-1-103-22	Pohjolankatu 21	4 491
Eastern Finland	Iisalmi	140-1-12-5	Satamakatu 10-12	5 570
Western Finland	Ikaalinen	143-8-31-2	Karhoistentie 3	7 481
Western Finland	Ilmajoki	145-419-6-209	Huhdantie 1	3 922
Western Finland	Jämsä	182-9-938-1, 182-414-6-67, 182-414-6-85, 182-414-37-0	Sirkankatu 2	2 900
Greater Helsinki	Järvenpää	186-19-1906-11	Helsingintie 43	10 018
Western Finland	Joutsa	172-402-4-676	Keskustie 1	4 756
Eastern Finland	Juua	178-420-20-10	Hihtäjätie 1	1 534
Eastern Finland	Juua	178-439-5-43	Tulostie 1	2 807
Western Finland	Kaarina	202-5-5273-1, 202-407-1-75, 202-407-2-89	Hovirinnantie 5	8 317
Western Finland	Kaarina	202-3-3218-1	Jännekatu 2-4	7 958
Oulu region	Kajaani	205-5-26-17, 205-5-26-27, 205-8-11-12	Kasarminkatu 18	7 244
Oulu region	Kajaani	205-8-71-6	Kehraämöntie 22	14 318
Oulu region	Kajaani	205-8-71-5	Kehraämöntie 24	7 809
Oulu Region	Kalajoki	208-406-138-6	Kalajoentie 1	9 554
Western Finland	Kangasala	211-452-4-290	Mäkiriinteentie 4	12 650
Western Finland	Kangasala	211-407-3-158, 211-454-2-381	Puusepäntie 31	2 368
Western Finland	Kaustinen	236-401-15-275	Terveystie 1	1 378
Northern Finland	Kemi	240-1-138-4	Asemakatu 4	3 956

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Greater Helsinki	Kerava	245-5-1148-8	Kerananpolku 1	1 649
Greater Helsinki	Kerava	245-9-332-37	Peltomäenkatu 2-4	5 114
Western Finland	Keuruu	249-410-63-15	Keuruuntie 17	2 088
Western Finland	Keuruu	249-410-53-7	Tervantie 2	5 419
Greater Helsinki	Kirkkonummi	257-1-103-1	Asematie 3	4 660
Eastern Finland	Kitee	260-423-9-87, 260-423-9-182	Kiteentie 75	2 734
Eastern Finland	Kiuruvesi	263-405-102-1	Tulotie 10	3 755
Western Finland	Kokemäki	271-104-27-5	Haapionkatu 19	2 075
Western Finland	Kokkola	272-6-17-4	Mariankatu 35	790
Southern Finland	Kotka	285-1-15-3	Keskuskatu 11	4 150
Southern Finland	Kouvola	286-21-53-6, 286-21-53-8	Kauppakatu 1	9 124
Southern Finland	Kouvola	286-21-514-10	Kiltatie 10	7 453
Southern Finland	Kouvola	286-33-3165-3	Spännärintie 2	4 600
Oulu region	Kuhmo	290-405-140-152, 290-405-140-153	Rajakatu 36	1 937
Eastern Finland	Kuopio	297-24-1-8	Kartanonkatu 4B	3 025
Eastern Finland	Kuopio	297-10-48-2	Kullervonkatu 20	384
Eastern Finland	Kuopio	297-24-14-1	Leväsentie 5	11 157
Eastern Finland	Kuopio	297-12-5-1	Sammakkolammentie 6	1 562
Eastern Finland	Kuopio	297-13-5-12	Volttikatu 4	9 115
Southern Finland	Lahti	398-13-399-7	Alasenkatu 1	1 789
Southern Finland	Lahti	398-3-3000-3	Kauppakatu 13	8 577
Southern Finland	Lahti	398-1-22-109	Rautatienkatu 9	763
Southern Finland	Lahti	398-13-443-1	Sipurantie 2	567
Western Finland	Laitila	400-419-3-162	Garpintie 1	2 786
Eastern Finland	Lapinlahti	402-412-85-15	Juhani Ahontie 13	1 934
Southern Finland	Lappeenranta	405-56-36-1	Myllymäenkatu 35	3 766
Western Finland	Lapua	408-7-761-5	Alangontie 4	8 448
Western Finland	Laukaa	410-409-71-0-7, 410-409-8-1	Laukaantie 25	2 802
Oulu Region	Liminka	425-402-53-29	Mutkalankaari 3	5 116
Southern Finland	Loviisa	434-439-1-30	Heskerintie 17	5 295
Southern Finland	Mänstälä	505-407-2-595	Asemakatu 2	480
Greater Helsinki	Mäntsälä	505-407-4-51-9, 505-407-4-165, Maisalantie 9, 505-407-4-184, 505-407-4-222		4 544
Southern Finland	Mänttä	508-1-119-2	Pohjaväreenukuja 1	4 233
Eastern Finland	Mäntyharju	507-413-12-367	Keskustie 18	2 712
Eastern Finland	Mäntyharju	507-413-7-439	Reissutie 2	1 632
Oulu Region	Muhos	494-403-4-187, 494-403-4-30, 494-403-4-51	Valtatie 20	3 504
Western Finland	Naantali	529-3-33-3	Alppilankatu 2	2 894
Western Finland	Naantali	529-11-24-2-6	Venekuja 5	2 540
Southern Finland	Nastola	532-411-81-35	Kauppakaari 1	9 990
Southern Finland	Nastola	532-409-1-921	Muurarintie 3	2 856
Western Finland	Nivala	535-404-21-318	Jyrkäntie 1	2 826
Western Finland	Nokia	536-2-26-1	Kyyninkatu 22	3 690
Western Finland	Nokia	536-14-95-4	Nuijamiestentie 9	8 819
Greater Helsinki	Nurmijärvi	543-1-733-1	Kiljavantie 5	4 201
Greater Helsinki	Nurmijärvi	543-403-1-366-6, 543-403-8-641-4, 543-403-8-691	Viirintie 8	4 988
Southern Finland	Orimattila	560-418-163-2	Erkontie 3	3 402
Southern Finland	Orimattila	560-418-26-51	Lahdentie 109	4 586
Western Finland	Oulainen	563-2-1-4	Oulaistenkatu 15-17	1 948
Western Finland	Parainen	445-34-1-1, 445-508-2-118	Kirkkoesplanadi 32	3 648
Western Finland	Parainen	445-14-24-4	Vapparintie 3	5 184
Western Finland	Petäjävesi	592-404-43-2, 592-404-37-1	Asematie 6	708
Eastern Finland	Pieksämäki	593-1-67-19	Keskuskatu 35	2 751
Eastern Finland	Pielavesi	595-422-17-60, 595-422-17-61, 595-422-60-71	Puustellintie 21	1 766
Eastern Finland	Polvijärvi	607-414-5-159	Jääskeläntie 2	1 220
Western Finland	Pori	609-5-15-1	Isolinnankatu 18	5 259
Southern Finland	Porvoo	638-2-23-7	Runeberginkatu 33	7 911
Southern Finland	Porvoo	638-12-901-2	Sammontie 1	2 256
Oulu Region	Pyhäjoki	625-405-4-329, 625-405-4-119, 625-405-4-294	Vanhatie 54	1 912
Oulu Region	Pyhäntä	630-402-5-489	Kairantie 5	1 546

FASTIGHETSLISTA

Finland

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Southern Finland	Raasepori	710-8-117-5	Oikotie 4	3 129
Southern Finland	Raasepori	710-6-89-1	Raaseporintie 14	1 941
Southern Finland	Raasepori	710-51-8-8	Ratakatu 59	3 252
Greater Helsinki	Riihimäki	694-2-222-1	Keskuskatu 15	6 031
Greater Helsinki	Riihimäki	694-20-2046-1	Peltosaarenkatu 1	1 892
Eastern Finland	Ristiina	491-513-1-115	Kitereentie 1	790
Western Finland	Rusko	704-404-4-155	Mylymäentie 2	1 235
Western Finland	Saarijärvi	729-408-3-111	Jyväskylätie 31	5 242
Western Finland	Saarijärvi	729-408-3-102	Jyväskylätie 31	1 286
Eastern Finland	Savonlinna	740-11-92-2	Ilokallionkatu 4	1 671
Eastern Finland	Savonlinna	740-19-81-4	Kartanonväylä 3	3 319
Eastern Finland	Savonlinna	740-3-6-8	Tulliportinkatu 6-10	11 071
Western Finland	Seinäjoki	743-6-73-11	Päivöläncatu 40	10 916
Oulu Region	Siikajoki	748-418-4-191	Siikasavontie 9	802
Oulu Region	Siikalatva	791-421-99-0, 791-421-100-0, 791-421-101-0	Pulkkilantie 2	1 960
Eastern Finland	Siilinjärvi	749-405-18-479	Siilinkoskentie 1	4 472
Eastern Finland	Siilinjärvi	749-405-63-2	Sorakuja 4	2 320
Northern Finland	Simo	751-403-5-180	Ratatie 3	912
Eastern Finland	Simpele	689-432-1-118, 689-432-1-119, 689-432-1-447	Roihankatu 8	1 700
Oulu region	Sotkamo	765-401-6-15, 765-401-6-16, 765-401-6-358	Ratatie 37	4 326
Oulu region	Suomussalmi	777-406-26-107	Risteentie 12	5 626
Eastern Finland	Suonenjoki	778-2-203-11	Rautalammintie 17	1 771
Southern Finland	Sysmä	781-417-19-7	Ohrasaarentie 2	2 303
Western Finland	Sysmä	781-417-19-3	Särkilahdentie 4	1 427
Western Finland	Taalintehdas	322-494-1-105	Hertsbölenie 1	746
Eastern Finland	Taivalkoski	832-408-4-59	Talonpojantie 1	843
Western Finland	Tampere	837-327-7628-1	Kokinpellonrinne 2	421
Western Finland	Tampere	837-323-5955-1	Peltolamminkatu 10	1 118
Western Finland	Tampere	837-268-2535-16	Pohtolankatu 47-49	690
Western Finland	Tampere	837-233-3113-9	Ratakistonkatu 7	1 813

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Western Finland	Turku	853-94-41-3	Gregorius IX tie 8-12	3 825
Western Finland	Turku	853-87-12-3	Jäkärilän Puistokatu 20	695
Western Finland	Turku	853-63-50-5	Jyrkkälänkatu 1	1 000
Western Finland	Turku	853-35-46-3	Kataraistentie 7	1 899
Western Finland	Turku	853-26-15-1	Kirjurinkatu 3	1 154
Western Finland	Turku	853-66-64-5	Metallikat 2	1 135
Western Finland	Turku	853-75-23-6	Vakka-Suomentie 82	467
Greater Helsinki	Tuusula	858-8-8509-1	Haukantie 2	2 242
Greater Helsinki	Tuusula	858-401-2-393	Sulantie 1	5 610
Western Finland	Uusikaarlepyy	893-1-104-3	Sollefteäkatu 9	712
Western Finland	Uusikaupunki	895-8-23-15	Ketunkalliontie 5	4 919
Western Finland	Vaala	785-404-2-179	Vaalantie 26	1 565
Western Finland	Vaasa	905-31-96-2	Kuusilahdentie 2	370
Western Finland	Valkeakoski	908-4-10-12	Apiankatu 6	4 150
Western Finland	Valkeakoski	908-2-23-9	Hakalantie 1	8 617
Eastern Finland	Valtimo	911-402-10-58	Käpyläntie 2	1 154
Greater Helsinki	Vantaa	092-51-153-11	Hagelstamintie 26	607
Greater Helsinki	Vantaa	92-61-118-2	Kielotie 20	3 794
Greater Helsinki	Vantaa	92-94-19-18, 92-94-19-25	Laukkarinne 4-6	3 527
Greater Helsinki	Vantaa	092-83-100-9	Mäyräkuja 2	1 818
Greater Helsinki	Vantaa	092-83-111-3	Minkkikuja 4	2 270
Greater Helsinki	Vantaa	092-73-250-24	Rekolantie 53-55	735
Greater Helsinki	Vantaa	92-14-1-3	Ulkoniitynkuja 4	2 381
Eastern Finland	Varkaus	915-5-296-7	Käsityökatu 22	5 197
Eastern Finland	Varkaus	915-5-200-9	Relanderinkatu 30	8 145
Eastern Finland	Varkaus	915-4-61-21	Savontie 42	702
Western Finland	Viitasaari	931-401-3-133	Postikuja 1	2 103
Western Finland	Virrat	936-409-28-53, 936-409-28-255, 936-409-28-321	Asematie 2	3 135
Western Finland	Ylivieska	977-10-25-1	Savarinkatu 2	6 274
Western Finland	Ylöjärvi	980-428-2-292, 980-428-2-308-1	Mastontie 2	3 014

