

Årsredovisning för
Cibus Finland Real Estate AB
559121-3284

Cibus
Converting food into yield

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	8

Fastställelseintyg

Undertecknad VD och styrelseordförande i Cibus Finland Real Estate AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 30 juni 2022. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 30 juni 2022


Sverker Källgård

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Cibus Finland Real Estate AB, 559121-3284, upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Verksamheten består av att direkt eller indirekt förvalta, förädla och förvärva fastigheter i Norden med hyresgäster inom dagligvaruhandeln. Bolaget med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Cibus Nordic Real Estate AB (publ) org. nr 559135-0599 med säte i Stockholm. Bolagets redovisningsvaluta är Euro och om inget annat anges uppges alla belopp i Euro.

Per den 31 december 2021 ägde bolaget en fastighetsportfölj om 266 fastigheter i Finland, med uthyrningsbar area om 708 060 kvm. I Finland fastighetsportföljens genomsnittliga återstående löptid i slutet av 2021 var 4,4 år.

Cirka 93 procent av driftnettot i Finland härrör från fastigheter där Kesko, Tokmanni, S-gruppen eller Lidl är ankarhyresgäst. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns HalpaHalli och oberoende handlare. Ankarhyresgästerna stod för drygt 87 procent av hyresintäkterna från dagligvaruhandelsfastigheter och hade duration på 4,9 år.

Koncernens fastigheter i Finland ligger i över 100 olika städer, majoriteten i södra och sydvästra delen av landet. Fastighetsportföljen omfattar fastigheter belägna i nio av Finlands tio största städer, vilket skapar en sund plattform. Mellanstora livsmedelsbutiker svarar för merparten av livsmedelshandeln i Finland och utgör den butikstyp som dominerar fastighetsportföljen.

Inga personer varit anställda i bolagen och ingen ersättning utgått.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 29 april meddelades att Cibus köpt en fastighet i Rauma, Finland för 5,3 MEUR. Tokmanni är ankarhyresgäst.

Den 14 maj meddelades att Cibus köper tre fastigheter i Finland för 25,5 MEUR. Lidl, HalpaHalli och S-gruppen är ankarhyresgäster.

Den 28 maj meddelades att Cibus köper två förvärv innehållande totalt fem fastigheter i Finland för EUR 15,9 MEUR. Fastigheterna planeras tillträdas den 31 maj 2021 samt 30 juni 2021.

Den 15 juni meddelades att Cibus köper en livsmedelsfastighet i Finland för 2,2 MEUR. Kesko är hyresgäst.

Den 16 juni meddelades att Cibus ingått avtal om förvärv av 72 matvarubutiker i Finland för 71,6 MEUR och enats om en riktad nyemission av 2 000 000 nya aktier till AB Sagax. 71 av fastigheterna är uthyrda till Kesko och en till S-gruppen.

Cibus undertecknade den 24 september ett förvärv om totalt fem fastigheter i Finland för 5,2 MEUR. S-gruppen är hyresgäst i samtliga fastigheter.

Den 18 november meddelades att Cibus köper ett förvärv om en livsmedelsbutik i Finland för EUR 6,8 MEUR. Fastigheten förvärvas från en finsk institutionell investerare. Fastigheten planeras tillträdas den 22 november 2021.

Den 30 november meddelades att Cibus tillträtt tidigare aviserat förvärv av en portfölj om 72 matvarubutiker i Finland ifrån AB Sagax. I samband med tillträdet har bolaget betalat en del av köpeskillingen genom en riktad nyemission av 2 000 000 aktier. Samma dag meddelades att det totala antalet aktier och röster i Cibus har under november 2021 ökat som ett resultat av den riktade nyemission. Antalet aktier och röster i Cibus uppgår därmed till 42 000 000 och aktiekapitalet i Cibus uppgår till 420 000 EUR.

2022063040336

2022063040337

Flerårsöversikt	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Nettoomsättning	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	28 823 042	10 458 343	1 198 279
Soliditet, % (1)	7,6	1,1	1,3

(1) Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital	Bundet eget kapital Aktie- kapital	Fritt eget kapital Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	5 513	-6 953 734	10 579 998	3 631 777
Erhållna aktieägartillskott		121 200		121 200
<i>Disposition enligt beslut av årets årsstämma:</i>				
Balanseras i ny räkning		10 579 998	-10 579 998	-
Årets resultat			27 583 965	27 583 966
Vid årets slut	5 513	3 747 464	27 583 965	31 336 943

Resultatdisposition

Belopp i Euro

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel	
Balanserat resultat	3 747 464
Årets resultat	27 583 966
Totalt	31 331 430

Förslag till behandling av resultatet

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten överförs i ny räkning

Summa

31 331 430

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i Euro	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Summa rörelseintäkter		-	-
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		436	-161 576
Summa rörelsekostnader		436	-161 576
Rörelseresultat		436	-161 576
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		27 583 966	10 580 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	12 092 538	9 085 799
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-10 853 898	-9 045 880
Summa finansiella poster		28 822 606	10 619 919
Resultat efter finansiella poster		28 823 042	10 458 343
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		-	121 655
Lämnade koncernbidrag		-1 239 076	-
Summa bokslutsdispositioner		-1 239 076	121 655
Resultat före skatt		27 583 966	10 579 998
Skatter			
Årets resultat		27 583 966	10 579 998

2022063040338

Balansräkning

<i>Belopp i Euro</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	96 740 303	96 737 303
Fordringar hos koncernföretag	5	288 478 715	224 099 710
Summa finansiella anläggningstillgångar		385 219 018	320 837 013
Summa anläggningstillgångar		385 219 018	320 837 013
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		23 000 399	14 181 260
Summa kortfristiga fordringar		23 000 399	14 181 260
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 478 233	-
Summa kassa och bank		2 478 233	-
Summa omsättningstillgångar		25 478 632	14 181 260
SUMMA TILLGÅNGAR		410 697 650	335 018 273

2022063040339

Balansräkning

<i>Belopp i Euro</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 513	5 513
Summa bundet eget kapital		5 513	5 513
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 747 464	-6 953 735
Årets resultat		27 583 966	10 579 999
Summa fritt eget kapital		31 331 430	3 626 264
Summa eget kapital		31 336 943	3 631 777
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	6	379 332 156	314 953 151
Summa långfristiga skulder		379 332 156	314 953 151
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		28 551	16 433 345
Summa kortfristiga skulder		28 551	16 433 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		410 697 650	335 018 273

2022063040340

Noter

Belopp i Euro om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag ("K2").

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	12 092 538	9 085 799
Summa	12 092 538	9 085 799

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-10 853 898	-9 044 015
Räntekostnader, övriga		-1 865
Summa	-10 853 898	-9 045 880

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	96 737 303	96 737 303
-Förvärv av dotterbolag	3 000	-
Vid årets slut	96 740 303	96 737 303
Redovisat värde vid årets slut	96 740 303	96 737 303

Dotterföretag	Org. nr	Säte	Kapital/-rösträttsandel
Cibus Grocery Finland Oy	2619463-2	Helsingfors	100%
Cibus Retail Finland 1 Oy	2720950-9	Helsingfors	100%
Cibus Retail Finland 2 Oy	2744881-7	Helsingfors	100%
Cibus Daily Finland Oy	3146898-4	Helsingfors	100%
Cibus Aquila I AB	559341-1506	Stockholm	100%

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	224 099 710	176 974 710
-Upptagna lån	64 379 005	47 125 000
Redovisat värde vid årets slut	288 478 715	224 099 710

Not 6 Skulder till koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	379 332 156	314 953 151

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 8 Koncernuppgifter

Cibus Finland Real Estate AB är ett helägt dotterbolag till Cibus Nordic Real Estate AB (publ) org. nr 559135-0599 med säte i Stockholm. Cibus Nordic Real Estate AB (publ) är moderbolag i koncernen och upprättar koncernredovisning.

2022063040342

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sverker Källgården
VD och styrelseordförande

Pia-Lena Olofsson
Styrelseledamot

Lauri Tiensuu
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

2022063040343

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 11 pages before this page
Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

Christina Pia-Lena Olofsson

72eef18-4069-4725-a201-662e0d30c359 - 2022-06-22 17:00:55 UTC +03:00
BankID / Freja eID - aa369016-75da-4d7a-ab69-db0d7db69686 - SE

Olof Sverker Källgården

c88162a4-914b-4d67-9d90-f104f5f41bbd - 2022-06-22 17:44:53 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c615bb9b-1e38-4fa7-968a-640dab3ac9df - SE

MATTIAS JOHANSSON

20c94fce-1615-4e88-8dbd-0a790e7494d3 - 2022-06-23 16:52:29 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ef0d9afe-4150-47d8-8fe4-c80cbf6b1765 - SE

Lauri Samuel Tiensuu

bdd0c695-3ca6-4049-88f2-ab6895e8a16a - 2022-06-27 07:16:18 UTC +03:00
BankID / MobileID - ca146b26-5ead-46c8-8a3f-38874e90c648 - FI

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

stämningfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Cibus Finland Real Estate AB, org. nr 559121-3284

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Cibus Finland Real Estate AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cibus Finland Real Estate ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Cibus Finland Real Estate AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Cibus Finland Real Estate AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Cibus Finland Real Estate AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 28/6-22

KPMG AB


Mattias Johansson
Auktoriserad revisor