

Årsredovisning för
Cibus Sweden Real Estate AB
559229-6643

Cibus
Converting food into yield


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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-8
Underskrifter	9

Fastställelseintyg

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

Stockholm den 30 juni 2022


Sverker Källgård

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Cibus Sweden Real Estate AB, 559229-6643, 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 124 fastigheter i Sverige, med uthyrningsbar area om 144 818 kvm. I Sverige fastighetsportföljens genomsnittliga återstående löptid i slutet av 2021 var 7,3 år.

Den största hyresgästen var Coop och ca. 92 procent av driftnettot härrör från fastigheter med Coop som ankarhyresgäst. Bland övriga ankarhyresgäster fanns ICA och Lidl som hyr fastigheter. Ankarhyresgästerna stod för drygt 91 procent av hyresintäkter och hade duration på 7,8 år.

I Sverige ligger majoriteten av fastigheterna i södra och mellersta Sverige. Merparten kategoriseras som mellanstora livsmedelsbutiker, butikstypen som svarar för merparten av livsmedelshandeln i Sverige.

Inga personer varit anställda i bolagen och ingen ersättning utgått.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 14 april meddelades att Cibus köpt tre fastigheter i Sverige för 34,5 MSEK. ICA Sverige är ankarhyresgäst i alla fastigheterna.

Cibus meddelade den 26 maj att man tecknat samarbetsavtal med Järntorget om att tillsammans utveckla Cibus svenska fastighetsbestånd till den del som inte används för dagligvaruhandel. Ambitionen är att genom planarbete realisera byggrätter för hyresrätter i Cibus befintliga och tillkommande svenska fastighetsbestånd.

Den 1 juni meddelades att Cibus gör två förvärv i Sverige för 4,5 MEUR. ICA är ankarhyresgäst i samtliga fastigheter.

Cibus har den 1 juli undertecknat och tillträtt ett förvärv av tre fastigheter i Sverige för 4,1 MEUR. Coop Sverige Fastigheter är ankarhyresgäst i samtliga fastigheter.

Den 29 november meddelade Cibus att man undertecknat ett förvärv av en livsmedelsfastighet, som för närvarande byggs, i Sverige för 11,5 MEUR. Tillträdet är planerat till Q3 2022 när byggnaden är färdigställd. Willys är hyresgäst. Samma dag meddelades att Cibus undertecknat ett förvärv om Charlottenbergs Handelspark, innehållande två separata fastigheter, i Sverige för 28,3 MEUR. ICA och Lidl är hyresgäster.

Den 29 december förvärvar Cibus en livsmedelsbutik färdigställd under 2020 med ytterligare en byggnad under uppförande i Sverige för 15,7 MEUR. Coop är ankarhyresgäst.

2022063040349

2022063040350

Flerårsöversikt	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Nettoomsättning	-	-
Resultat efter finansiella poster	1 043 896	-3 898 851
Soliditet, % (1)	-	-

(1) Justerat eget kapital i procent av balansslutningen.

Förändringar i eget kapital	Bundet eget kapital Aktie- kapital	Fritt eget kapital Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	4 780	-		4 780
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Vid årets slut	4 780	-	-	4 780

2022063040351

Resultatdisposition	Belopp i Euro
Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel	
Totalt	-
Förslag till behandling av resultatet	
Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten överförs i ny räkning	
Summa	-

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

Resultaträkning

<i>Belopp i Euro</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		-	-
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-	-1 181
Summa rörelsekostnader		-	-1 181
Rörelseresultat		-	-1 181
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	1 043 896	-3 897 670
Summa finansiella poster		1 043 896	-3 897 670
Resultat efter finansiella poster		1 043 896	-3 898 851
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		4 724 341	3 898 851
Lämnade koncernbidrag		-5 768 237	-
Summa bokslutsdispositioner		-1 043 896	3 898 851
Resultat före skatt		-	-
Skatter			
Årets resultat			

2022063040352

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	3	55 522 770	55 522 770
Fordringar hos koncernföretag	4	20 577 316	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		76 100 086	55 522 770
Summa anläggningstillgångar		76 100 086	55 522 770
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		4 741 456	3 891 379
Summa kortfristiga fordringar		4 741 456	3 891 379
Summa omsättningstillgångar		4 741 456	3 891 379
SUMMA TILLGÅNGAR		80 841 542	59 414 149

2022063040353

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		4 780	4 780
Summa bundet eget kapital		4 780	4 780
Summa eget kapital		4 780	4 780
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	5	75 051 410	59 409 369
Summa långfristiga skulder		75 051 410	59 409 369
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		5 785 352	-
Summa kortfristiga skulder		5 785 352	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 841 542	59 414 149

2022063040354

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 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Valutakursjusteringar	1 043 896	3 897 670
Summa	1 043 896	3 897 670

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	55 522 770	-
-Förvärv	-	55 522 770
Redovisat värde vid årets slut	55 522 770	55 522 770

Dotterföretag	Org. nr	Säte	Kapital/-rösträttsandel
Cibus Malum AB	559229-6650	Stockholm	100%
Cibus Pirum AB	559289-0015	Stockholm	100%

Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	-
-Tillkommande fordringar	20 577 316	-
Redovisat värde vid årets slut	20 577 316	-

Not 5 Skulder till koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	75 051 410	59 409 369

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 7 Koncernuppgifter

Cibus Sweden 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.

2022063040356

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sverker Källgården
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

2022063040357



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Cibus Sweden Real Estate AB, org. nr 559229-6643

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Cibus Sweden 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 Sweden 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 Sweden 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Cibus Sweden Real Estate AB för år 2021.

Vi tillstyrker att bolagsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

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 Sweden Real Estate AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.



2022063040359

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

Styrelsens 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.

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 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

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

This documents contains 12 pages before this page
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

2022063040360

Christina Pia-Lena Olofsson

69894e4e-c82f-42d4-a29b-04742547b25a - 2022-06-22 17:00:55 UTC +03:00
BankID / Freja eID - aa369016-75da-4d7a-ab69-db0d7db69686 - SE

Olof Sverker Källgården

8bb7727e-90c2-4e8f-9255-b0fbd9b895 - 2022-06-22 17:44:53 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c615bb9b-1e38-4fa7-968a-640dab3ac9df - SE

MATTIAS JOHANSSON

1a0f2889-52ee-4a6d-87f7-09bfe0ca0d24 - 2022-06-23 16:52:29 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ef0d9afe-4150-47d8-8fe4-c80cbf6b1765 - SE

Lauri Samuel Tiensuu

fe70fee8-e2e3-40be-b6f4-2e8b12666610 - 2022-06-27 07:16:18 UTC +03:00
BankID / MobileID - ca146b26-5ead-46c8-8a3f-38874e90c648 - FI

authority to sign
representative
custodian

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende