20230713115003

Cibus HoldCo 9 AB
Org nr 559244-0217

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- förändringar i eget kapital 7
- kassaflödesanalys 8
- noter 9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Cibus HoldCo 9 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-06-26.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2023-06-26

Sverker Källgården

20230713160044

Cibus HoldCo 9 AB
Org nr 559244-0217

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- förändringar i eget kapital 7
- kassaflödesanalys 8
- noter 9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9f7a0f56-0c4b-43d2-badf-5f8048384357

visma sign
www.vismasign.com

20230713160035

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bildades 2020-02-24, därmed är detta bolagets andra räkenskapsår.

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter via dotterbolag samt därmed förenlig verksamhet och har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Cibus Malum AB, org nr 559229-6650 med säte i Stockholm. Moderbolaget ingår i Cibus Nordic Real Estate-koncernen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Covid-19 smittan har nu pågått i drygt tre år. Trots det har påverkan på bolaget varit begränsad och bedömningen är fortsatt att verksamheten inte kommer att påverkas nämnvärt.

Den 24 februari 2022 inledde Ryssland en militär invasion av Ukraina. Detta agerande har lett till sanktioner från EU och USA gentemot Ryssland. En effekt av många har varit att inflationen har ökat kraftigt under 2022 och KPI ökade hela 10,9 % under 2022.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig på bolagets indirekta ägande av fastigheter. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en väsentlig påverkan på fastighetsvärdet och innebär en osäkerhet.

Framtidsutsikter och finansiella mål

Bolaget ämnar på sikt att bedriva projektarbete på sina indirekt ägda fastigheter. De finansiella målen med verksamheten består därför dels av att optimera fastighetsförvaltningen och dels genom investeringarpå sikt skapa ett högre marknadsvärde på fastigheterna.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9f7a0f56-0c4b-43d2-badf-5f8048384357
visma sign
www.vismasign.com

20230713160006

Finansiell översikt

		2022	2021	2020
Nettoomsättning	tkr	-	-	-
Rörelseresultat	tkr	-12	-2	-9
Resultat efter finansiella poster	tkr	-12	-2	-9
Balansomslutning	tkr	88 789	88 157	89 052
Soliditet	%	93,9	94,6	93,7

Se Not 4 för nyckeltalsdefinitioner.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	83 381 511
Årets resultat	-
Totalt (kr)	83 381 511

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	83 381 511
Totalt (kr)	83 381 511

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9f7a0f56-0c4b-43d2-badf-5f8048384357
visma sign
www.vismasign.com

20230713160007

Resultaträkning	**Not**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning		-	-
Övriga externa kostnader	5	-12	-2
Rörelseresultat	6	-12	-2
Resultat efter finansiella poster		-12	-2
Bokslutsdispositioner	7	12	2
Årets resultat		0	0

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9f7a0f56-0c4b-43d2-badf-5f8048384357

visma sign
www.vismasign.com

20230713160008

Balansräkning	**Not**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8	84 611	84 611
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 611	84 611
Summa anläggningstillgångar		84 611	84 611
Omsättningstillgångar			
Kassa och Bank		4 178	3 546
Summa omsättningstillgångar		4 178	3 546
Summa tillgångar		88 789	88 157

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9f7a0f56-0c4b-43d2-badf-5f8048384357

visma sign
www.vismasign.com

20230713160009

Balansräkning	**Not**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	9	25	25
Summa bundet eget kapital		25	25
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		83 382	83 382
Årets resultat		-	-
Summa fritt eget kapital		83 382	83 382
Summa eget kapital		83 407	83 407
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		5 364	4 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	18	9
Summa kortfristiga skulder		5 382	4 750
Summa eget kapital och skulder		88 789	88 157

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9f7a0f56-0c4b-43d2-badf-5f8048384357

visma sign
www.vismasign.com

20230713160130

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2021-01-01	**25**	**83 382**	**-**	**83 407**
Årets resultat	-	-	-	-
Eget kapital 2021-12-31	**25**	**83 382**	**0**	**83 407**
Årets resultat	-	-	-	-
Eget kapital 2022-12-31	**25**	**83 382**	**0**	**83 407**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9f7a0f56-0c4b-43d2-badf-5f8048384357

visma sign
www.vismasign.com

20230713160117

Kassaflödesanalys	**2022**	**2021**
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-12	-2
	-12	-2
Förändring av kortfristiga rörelsefordringar	-1 071	-6 750
Förändring av kortfristiga rörelseskulder	1 715	5 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten	632	-895
Investeringsverksamheten		
	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	632	-895
Likvida medel vid årets början	3 546	4 441
Likvida medel vid årets slut	4 178	3 546

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9f7a0f56-0c4b-43d2-badf-5f8048384357

visma sign
www.vismasign.com

20230713160012

Noter

Not 1 Företagsinformation

Namn: Cibus Holdco 9 AB
Org nummer: 559244-0217
Säte: Stockholm
Huvudsaklig verksamhet: Bolaget äger och förvaltar aktier i dotterbolag

Koncernförhållanden
Bolaget är dotterföretag till Cibus Malum AB (org.nr. 559229-6650) med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen och där koncernredovisning upprättas är Cibus Nordic Real Estate AB (org.nr. 559135-0599) med säte i Stockholm.

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § omfattar inte årsredovisningen någon **koncernredovisning.**

Not 2 Grunder för upprättande av årsredovisning

Bolaget tillämpar RFR 2 frivilligt i enlighet med reglerna i BFN AR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS. Koncernredovisningen upprättas av Cibus Nordic Real Estate AB (org nr 559135-0599).

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar & antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är bedömning av nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov för fastigheter samt gränsdragning mellan investeringar och underhåll.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9f7a0f56-0c4b-43d2-badf-5f8048384357
visma sign
www.vismasign.com

20230713160013

Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Om en finansiell anläggningstillgång på balansdagen har ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms vid varje årsskifte, eller oftare om indikation på större värdeförändringar finns, varje fastighets bokförda värde av mot extern värdering av fastighetens marknadsvärde.

Finansiella instrument

Bolaget tillämpar inte IFRS 9 avseende redovisning och värdering av finansiella instrument. I stället tillämpas de alternativa principer som anges i RFR2 som innebär att finansiella instrument redovisas med utgångspunkt från anskaffningsvärdet. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9f7a0f56-0c4b-43d2-badf-5f8048384357

visma sign
www.vismasign.com

20230713160144

Bolaget tillämpar inte IFRS 9 utan de alternativa principer som anges i RFR 2, vilka bland annat hänvisar till årsredovisningslagen. Bolagets lån redovisas initialt till lånat belopp reducerat med eventuella transaktionsutgifter. Belåningen redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde, med periodisering av eventuella transaktionsutgifter som del av räntekostnaden. Bolagets finansiella instrument uppgår i övrigt endast till oväsentliga belopp. I den mån sådana förekommer utgörs de av kortfristiga poster som redovisas till nominellt belopp, i den mån det är relevant reducerat med förväntade förluster på hyresfordringar.

Redovisnings av koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Bokslutsdispositioner
Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas också som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Kassaflödet som redovisas omfattar endast transaktioner som medför in -och utbetalningar.

Ersättning till anställda
Bolaget har ej haft några anställda under räkenskapsåret eller jämförelseåret. Löner eller andra ersättning har ej utgått. Arvode till styrelsen har ej heller utgått.

Aktier och andelar i dotterföretag
Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet
Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9f7a0f56-0c4b-43d2-badf-5f8048384357

visma sign
www.vismasign.com

20230713160015

Not 5 Ersättning till revisorerna

	2022	2021
KPMG AB		
Revisionsuppdraget	-9	-
Summa	-9	0

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 6 Transaktioner med närstående

	2022	2021
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Cibus Nordic-koncernen.		
Nedan anges årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp	0	0
Försäljning	0	0

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	1 083	6 752
Lämnade koncernbidrag	-1 071	-6 750
Summa	12	2

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9f7a0f56-0c4b-43d2-badf-5f8048384357
visma sign
www.vismasign.com

20230713160016

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	84 611	84 611
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	84 611	84 611
Utgående restvärde enligt plan	84 611	84 611

	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal andelar	Bokfört värde 22-12-31	Bokfört värde 21-12-31
Södertälje Havren 1 AB	100	100	50 000	7 700	7 700
Norrköping Härbärget 3 AB	100	100	50 000	11 005	11 005
Hultsfred Kiosken 2 AB	100	100	50 000	6 008	6 008
Finspång Kjusorna 12 AB	100	100	50 000	7 390	7 390
Norrköping Konduktören 3 och 5 AB	100	100	50 000	11 227	11 227
Gislaved Krokodilen 17 AB	100	100	50 000	6 696	6 696
Karlstad Kvartersmästaren 4 AB	100	100	50 000	9 507	9 507
Ystad Lotsen 8 AB	100	100	50 000	5 915	5 915
Arboga Prästgärdet 2:21 AB	100	100	50 000	4 648	4 648
Ängelholm Påskliljan AB	100	100	50 000	5 651	5 651
Landskrona Rutan 1 AB	100	100	50 000	8 864	8 864
Summa				84 611	84 611

Not 9 Antal aktier

	2022-12-31	2021-12-31
Antal aktier (st)		
Vid årets början	25 000	25 000
Vid årets slut	25 000	25 000

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 25 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9f7a0f56-0c4b-43d2-badf-5f8048384357

visma sign
www.vismasign.com

20230713150917

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Revision	18	9
Summa	18	9

Not 11 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen

Bolaget har ej några väsentliga ekonomiska arrangemang som inte har redovisats i balansräkningen.

Not 12 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman _____-___-___ för fastställelse.

Stockholm _____-___-___

Sverker Källgården
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____-___-___.

KPMG AB

Marc Karlsson
Auktoriserad revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9f7a0f56-0c4b-43d2-badf-5f8048384357

visma sign
www.vismasign.com

20230713160018

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Cibus HoldCo 9 AB, org. nr 559244-0217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Cibus HoldCo 9 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cibus HoldCo 9 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 HoldCo 9 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Cibus HoldCo 9 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9f7a0f56-0c4b-43d2-badf-5f8048384357
visma sign
www.vismasign.com

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 HoldCo 9 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 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 styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 per den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Marc Karlsson
Auktoriserad revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/9f7a0f56-0c4b-43d2-badf-5f8048384357
visma sign
www.vismasign.com

20230713160319

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

This documents contains 16 pages before this page
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side
Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

20230713136020

Olof Sverker Källgården 6810011434
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Cibus Nordic Real Estate AB
e6a52e03-8e98-47a4-a154-7b0d605cbefd - 2023-05-16 09:38:46 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 8a4d8074-13ce-49d1-8fce-665f32f0d310 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

MARC KARLSSON 198005022051
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: KPMG AB
3168bc86-13f4-4520-929e-135b75a1b590 - 2023-05-16 23:37:16 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 142c1df2-e66b-4eae-bb66-270f79c8ad4f - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Jag intygar att denna kopia stämmer med originalet.

Cibus

Converting food into yield

20230928080040

2022

Årsredovisning

1 januari 2022– 31 december 2022

20230928080041

Innehållsförteckning

Inledning

Detta är Cibus Nordic 3
Året i korthet 4
Tidslinje 5
Kommentar från VD 7

Strategisk inriktning 9

Affärsidé och mål 9

Cibus som investering 10

Att investera i Cibus 10
Aktien & aktieägare 11
Utdelning 13
Marknadsöversikt 14
Fastighetsmarknaden 15

Verksamhet 16

Intjäningsförmåga 16
Hyresgäster och hyresavtalsstruktur 17
Fastighetsbestånd 18
Geografiskt läge 20
E-handelns inverkan på Cibus affärsmodell 21

Finansiering 22

Medarbetare och organisation 23

Hållbarhet 25

EPRA 38

EPRA hållbarhetsindikatorer 38
EPRA nyckeltal 44

Risk och riskhantering 45

Bolagsstyrning 47

Bolagsstyrningsrapport 47
Lagstadgad hållbarhetsrapport 55
Styrelse, ledning och revisor 56

Finansiella rapporter 58

Förvaltningsberättelse 59
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat 64
Koncernens rapport över finansiell ställning 65
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 66
Koncernens rapport över kassaflöden 67
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat 68
Moderbolagets balansräkning 69
Moderbolagets förändring i eget kapital 70
Moderbolagets kassaflödesanalys 71

Redovisningsprinciper och noter 72

Revisionsberättelse 91

Definitioner och avstämning nyckeltal 95

Fastighetslista 97



Smarket Kaivoksela, Vantaa

20230928080042

Detta är Cibus

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

1 851

fastighetsvärde, MEUR

981

uthyrningsbar area, TKVM

0,90

Föreslagen utdelning per aktie, EUR

8,8

Direktavkastning, % (kurs 116,90)

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

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

Cibus är specialiserat på att äga och förvalta fastigheter med hyresgäster verksamma inom livsmedels- och dagligvaruhandeln, vilka i allmänhet har två huvudsakliga kännetecken som skiljer dem från de flesta andra typer av handelsfastigheter. Dessa egenskaper är verksamhetens konjunktursoberoende natur och motståndskraft mot den negativa effekten av e-handeln.

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

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

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

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

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

Året i korthet

Helår 2022

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

Driftnettot uppgick till 99 607 TEUR (76 326), vilket resulterade i en överskottsgrad på 93,3 % (94,2). Då många av våra hyresavtal är triple-net avtal där hyresgästerna står för merparten av fastighetskostnaderna är driftsnettot ett av de viktigaste jämförelsetalen. Beroende på hyresavtalens villkor kan kostnaderna debiteras hyresgästerna direkt eller via Cibus. Detta innebär att bruttohyrorna, kostnaderna och serviceintäkter kan variera över tid, även om driftnettot förblir stabilt.

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

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

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

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

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

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

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



Tidslinje

2022

20230928080044

17 FEBRUARI

Den 17 februari pressmeddelades kommunikén från den extra bolagsstämman som hölls samma dag. Styrelsen erhöll mandat att fram till nästa årsstämma besluta om nyemission av aktier, med eller utan företrädesrätt för bolagets aktieägare. Det totala antalet aktier som kan komma att emitteras enligt bemyndigandet får högst motsvara 10 procent av antalet utestående aktier i bolaget vid tidpunkten för extra bolagsstämman, det vill säga maximalt 4 400 000 aktier kan komma att emitteras.

22 MARS

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

24 MARS

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

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

31 MARS

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

6 APRIL

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

11 APRIL

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

20 APRIL

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

28 APRIL

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

5 MAJ

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

11 MAJ

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

31 MAJ

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

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

30 JUNI

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

13 JULI

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

22 AUGUSTI

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

25 AUGUSTI

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

26 AUGUSTI

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

Tidslinje

20230928080045

29 AUGUSTI

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

12 SEPTEMBER

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

30 SEPTEMBER

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

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

7 OKTOBER

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

10 OKTOBER

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

13 OKTOBER

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

21 NOVEMBER

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

22 NOVEMBER

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

23 NOVEMBER

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

Ännu ett händelserikt och framgångsrikt år för Cibus

Kommentar från vd

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

— Sverker Källgården, VD

20230928080047

Ett bra år för Cibus trots oro och krig i Europa

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

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

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

Oro i världsekonomin

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

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

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

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

Mot ett mer hållbart samhälle

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

Trygghet i affärsmodell och framtidstro

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

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

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

Stockholm den 17 mars 2023

Sverker Källgården

Affärsidé och mål

20230928080048

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

Affärsidé

Cibus affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom förvärv, förädling och förvaltning av högkvalitativa fastigheter i Norden med en tydlig förankring inom dagligvaruhandeln. Det huvudsakliga målet med bolagets affärsidé är att säkerställa och bibehålla portföljens solida kassaflöden för att möjliggöra en god utdelning till sina aktieägare månadsvis. Den strategi som bolaget tillämpar för att uppnå målet innefattar en aktiv och hyresgästnära förvaltning med en strävan att ha finansiellt starka hyresgäster i marknadsledande positioner samt att räntesäkra våra skulder för att hålla snitträntan på en förutsägbar och hållbar nivå.

Fastigheter inom dagligvaruhandeln har i allmänhet två huvudsakliga kännetecken som skiljer dem från de flesta, om inte alla, andra typer av handelsfastigheter. Dessa kännetecken är följande:

- Verksamhetens konjunkturoberoende natur
- Fastigheter som gynnas av e-handeln då de agerar som ett distributionsnät för andra varor handlade online

Mål

Cibus har två finansiella mål. Dessa är följande:

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

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

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

Hållbarhet

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

3 långsiktiga åtaganden

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

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

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

Läs mer på sid 25 HÅLLBARHET

20230928080049

Att investera i Cibus

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



Det segment där Cibus är verksamt är generellt stabilt och ger bra avkastning. Dagligvaror och framför allt livsmedel är icke cykliska produkter och utvecklas stabilt över tid.

Fastighetsportföljer med livsmedelsbutiker och dagligvaruhandel har varit intressanta för institutionella investerare de senaste åren.

I och med börsintroduktionen 2018 öppnade Cibus upp denna marknad för såväl institutionella som privata investerare och småsparare som kan ta del av den långsiktigt stabila och goda avkastning som segmentet kan erbjuda.

Segmentets attraktivitet generellt samt egenskaper specifika för Cibus fastighetsportfölj kan sammanfattas enligt följande:

- Livsmedels- och dagligvarubranschen är stabil och förutsägbar, vilket vi har sett även under Covid-19 pandemin
- Livsmedels- och dagligvarubranschen är motståndskraftig mot den negativa effekten av e-handel
- Butiksnätverket bildar ett strategiskt distributionsnät som är idealiskt för post- och andra tjänster, vilket gynnas av ökad e-handel
- Under Covid-19 pandemin ökade e-handeln på livsmedel. Största delen av ökningen var så kallad click-and-collect där man handlar på nätet men hämtar ut varorna i butik. Under 2022 har andelen e-handel av livsmedel minskat igen till cirka 4 % av handeln.
- Portföljens stabila kassaflöde som möjliggör den höga månadsvisa utdelningen.
- Viktad genomsnittlig kvarvarande hyreslängd (WAULT) på 5,0 år
- Marknadsledande hyresgäster inom daglivaruhandeln såsom Kesko, S-gruppen, Coop, Tokmanni och Lidl som är ankarhyresgäster i cirka 97 % av portföljens fastigheter
- Hyreskontraktens längd varierar och därmed löper kontrakten ut jämnt utspritt över tiden
- Ett stort antal fastigheter i samma storleksklass begränsar risken för en enskild tillgång. Ingen enskild fastighet står för mer än 2,0 % av portföljens driftnetto
- Strikt kostnadskontroll tack vare den höga kostnadstäckningen från hyresgästerna

Aktien & Aktieägare

20230928080500

Börsvärde

7 miljarder SEK

Marknad

Nasdaq Stockholm MidCap

Antal aktieägare

43 000

Antal stamaktier

48 441 792

Balansdagens kurs

143,40 SEK

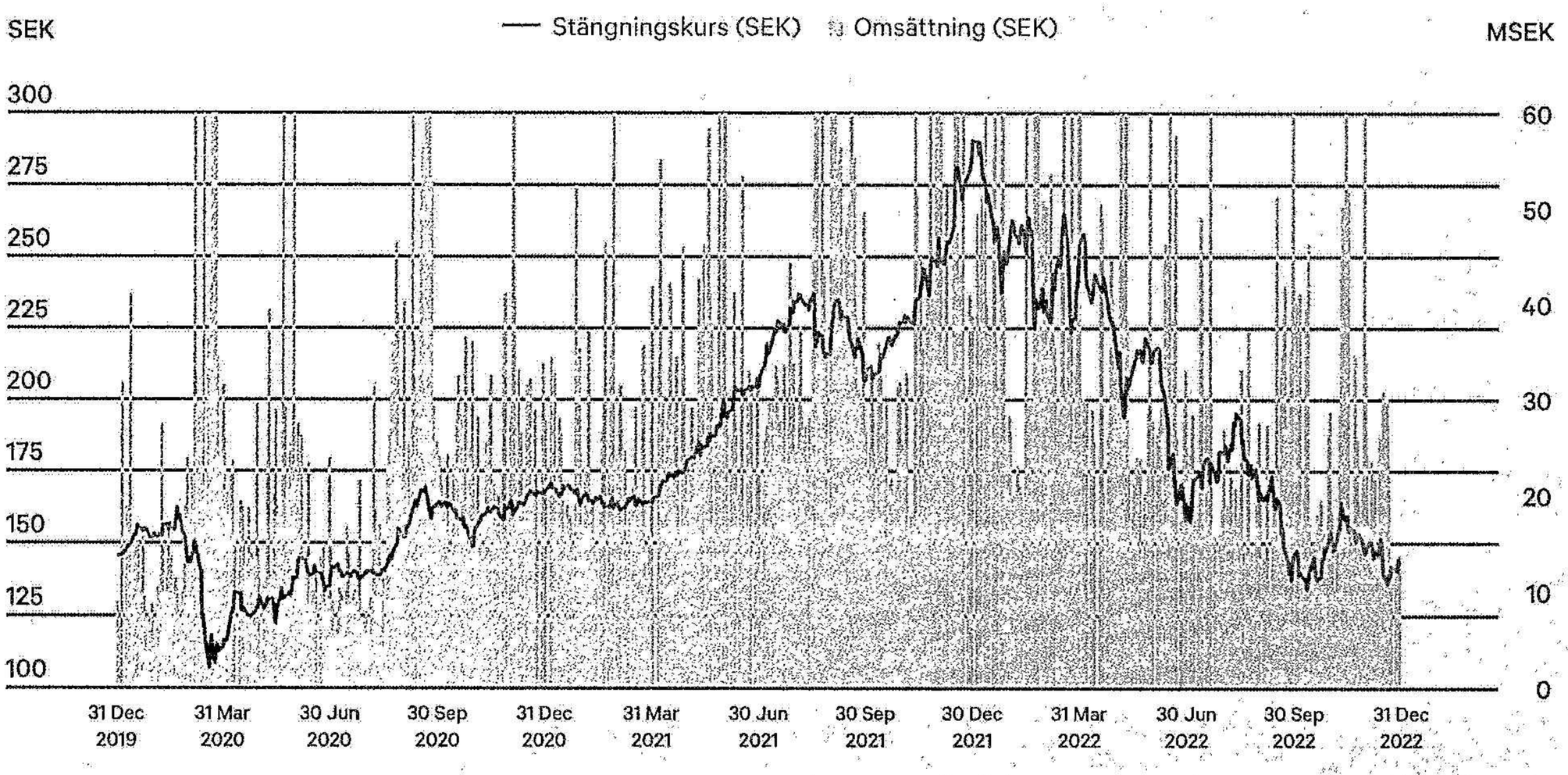
ISIN

SE0010832204

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

Aktiekursens utveckling

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



20230928080051

Cibus aktieägare

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

Aktieägare per den 31 december 2022

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

Källa: Modular Finance



Lidl Muurame

Utdelning

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

20230928080052

Utdelningspolicy

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

Styrelsens rekommendation till årsstämman gällande utdelning

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

8,8 % DIREKTAVKASTNING VID FÖRSLAGEN UTDELNING

(Baserat på en aktiekurs 116,90 SEK)



Marknadsöversikt

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

20230928080S3

Finland

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

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

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

Sverige

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

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

Norge

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

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

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

Danmark

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

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

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

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

Norden - BNP-tillväxt

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

Källa: SEB (januari 2023)

20230928080054

Fastighetsmarknaden

En fortsatt hög volym i den nordiska transaktionsmarknaden trots utmanade år

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

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

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

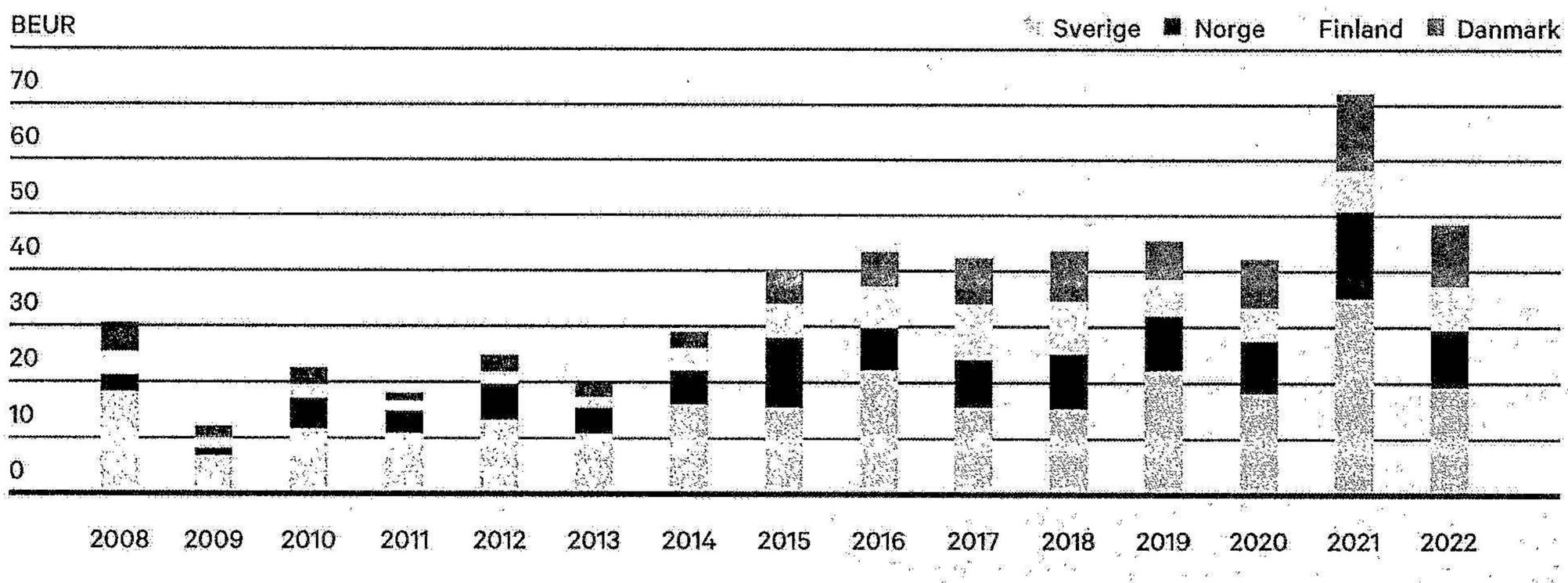
Övriga starka segment var handelsfastigheter och logistikfastigheter som varade stod för 20% av transaktionsvolymen. De största nettoköparna under 2022 var norska fastighetsbolag och norska fastighetsyndikat som stod över 50% av genomförda transaktioner. Noterbara transaktioner under 2022 var när SBB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

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

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

Källa: CBRE, Colliers, KTI, Newsec

Transaktionsvolymen



20230928080055

Intjäningsförmåga

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

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

Aktuell intjäningsförmåga

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

*Innehåller alla transaktioner som har tillträtts t o m mars 2022 plus förvärvet av 34 fastigheter i Danmark som tillträddes 6 april.
**Tomträttsavgäld ingår i enlighet med IFRS16 bland finansiella kostnader. I finansiella kostnader ingår även förutbetalda uppläggningsavgifter som inte påverkar kassaflödet framöver.
***Nyemission har genomförts med 4 400 000 aktier i mars 2022 samt 41 792 aktier genom utnyttjande av teckningsoptioner i maj 2022. Totalt antal aktier är därefter 48 441 792 aktier.

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

- Hyresintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal på årsbasis (inklusive eventuella hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 1 januari 2023.
- Fastighetskostnader är hyresvärdens nettokostnader efter skötselhyra och andra tillägg som hyresgästerna betalar för att täcka drift-och underhållskostnader. De är baserade på ett normalt verksamhetsår med underhåll. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration. Fastighetsskatt beräknas utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden. Fastighetsskatt ingår i posten Fastighetskostnader.
- Centrala administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen och fastighetsportföljens storlek. Kostnader av engångskaraktär är inte medtagna.
- Vid omräkning av den svenska verksamheten har växelkursen 10,20 SEK/EUR använts fram till och med 30 juni 2022 och sedan 30 september 2022 växelkursen 11,00 SEK/EUR. För den norska verksamheten har 10,00 NOK/EUR använts fram till och med 30 juni 2022 och sedan 30 september 2022 växelkursen 10,40 NOK/EUR. För den danska verksamheten har växelkursen 7,44 DKK/EUR använts för intjäningsförmågan.

Driftnetto i jämförbart bestånd

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

* Jämförbart bestånd valutakurser enligt intjäningsförmåga Q4/2021.

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

Kommentarer avseende den aktuella intjäningsförmågan

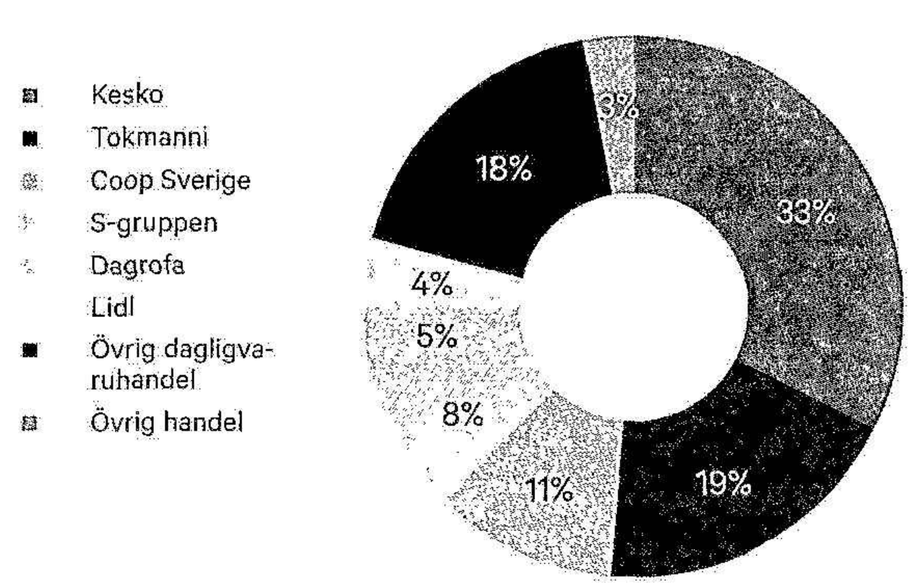
Intjäningsförmågan har för de kommande tolv månaderna per 2023-01-01 jämfört med tolvmånadersperspektivet per 2021-12-31 minskat med -7 %. Detta på grund av det högre ränteläget. Effekten av indexuppräkning och andra hyreshöjningar var 8,5 % på årsbasis.

Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

2023092808056

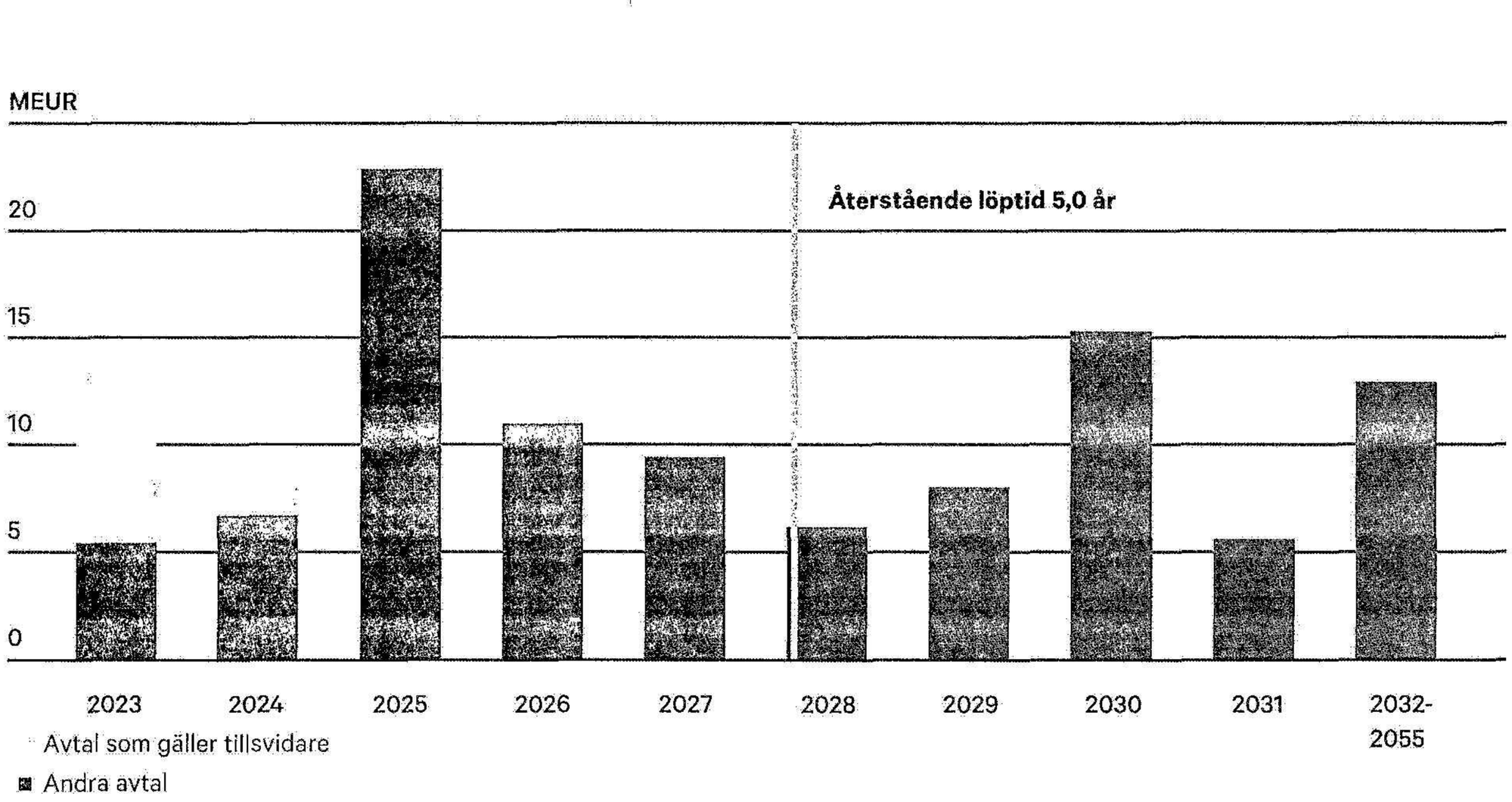
Hyresgäster

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



Sammanfattning av hyresavtalen

Nedan går det att utläsa att hyresavtalens förfallostruktur är väl fördelad över de kommande åren. Det typiska hyresavtalet innehåller en option för hyresgästen att förlänga avtalet, vanligen i tre eller fem år, till samma villkor som det gällande hyresavtalet. Detta görs i majoriteten av fallen. Tabellen nedan illustrerar hyresavtalens löptid om inga sådana optioner utnyttjas från hyresgästens sida. Eftersom optionerna oftast utnyttjas, och ungefär samma antal hyresavtal förlängs årligen, har hyresavtalens genomsnittliga längd hittills varit relativt stabil över tiden och kommer sannolikt att förbli det i framtiden. Portföljens genomsnittliga återstående löptid är 5,0 år.



Ungefär 58 % av de hyresavtal vars löptid skulle ta slut under 2023 gäller tillsvidare, vilket betyder att både hyresvärden och hyresgästen har möjligheten att säga upp dem. Sådana hyresavtal är typiska med mindre hyresgäster och denna avtalsstruktur ger flexibilitet att utveckla fastigheten om till exempel ankarhyresgästen vill utvidga sina lokaler. I de allra flesta fall har avtal som gäller tillsvidare rullat redan en längre period, och man kan anta att varken hyresvärden eller hyresgästen kommer att säga upp avtalet inom en nära framtid.

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

Fastighetsbestånd

20230928080057

Allmän översikt

Per den 31 december 2022 bestod Cibus fastighetsbestånd av 454 relativt moderna butiksfastigheter, belägna i olika tillväxtregioner i Finland, Sverige, Norge och Danmark. Ungefär 68 % av portföljens driftnetto för fjärde kvartalet härrör sig från fastigheter i Finland, 15 % från fastigheter i Danmark, 13 % från fastigheter i Sverige och 4 % från fastigheter i Norge.
Cirka 97 % av de sammanlagda hyresintäkterna härrör från dagligvaruhandelsfastigheter. Fastigheterna upplevs som väl lämpade för verksamheten av de största dagligvarukedjor i Norden. Ankarhyresgästerna står för 87 % av hyresintäkterna från dagligvaruhandelfastigheter och har genomsnittlig återstående löptid på 5,7 år.

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

Fastighetsbestånd i Finland

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

Fastighetsbestånd i Sverige

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

Fastighetsbestånd i Norge

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

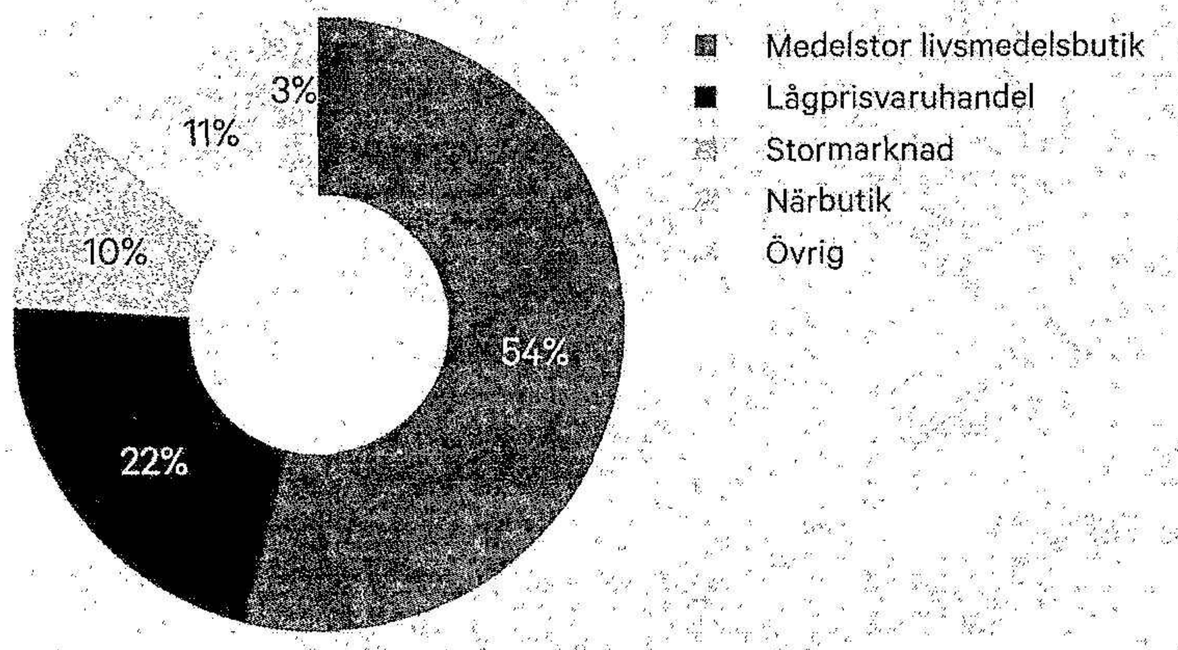
Fastighetsbestånd i Danmark

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

Portföljdiversifiering

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

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



Nyckeltal

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

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



20230928080559

Geografiskt läge

Portföljen är diversifierad med bra täckning i hela Norden.

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

Kartan visar fastigheternas geografiska läge.



20230928080650

E-handelns inverkan på Cibus affärsmodell

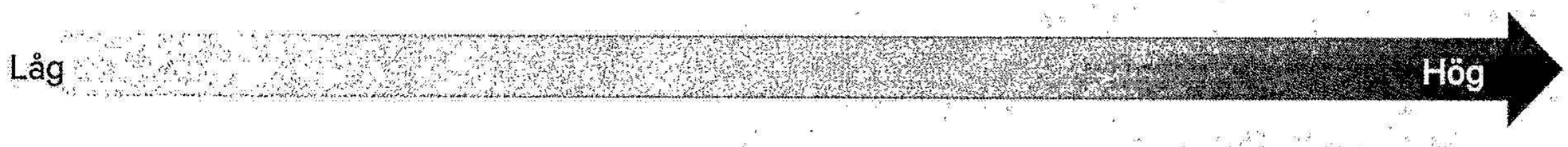
Den fysiska detaljhandeln har varit under tryck från e-handeln då allt fler konsumenter väljer att handla över nätet. Enligt E-barometern 2022 som ges ut av HUI Research och PostNord är de branscher vars den fysiska handeln som har kommit att påverkats mest av e-handeln är försäljningen av elektronik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

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

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

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

Amazons effekt på olika typer av detaljhandel



Source: Handelsrådet Sverige, HUI Research

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

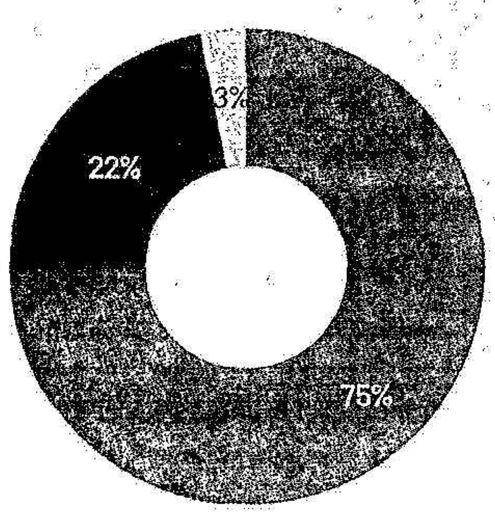
Finansiering

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

20230928080061

Finansieringskällor

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



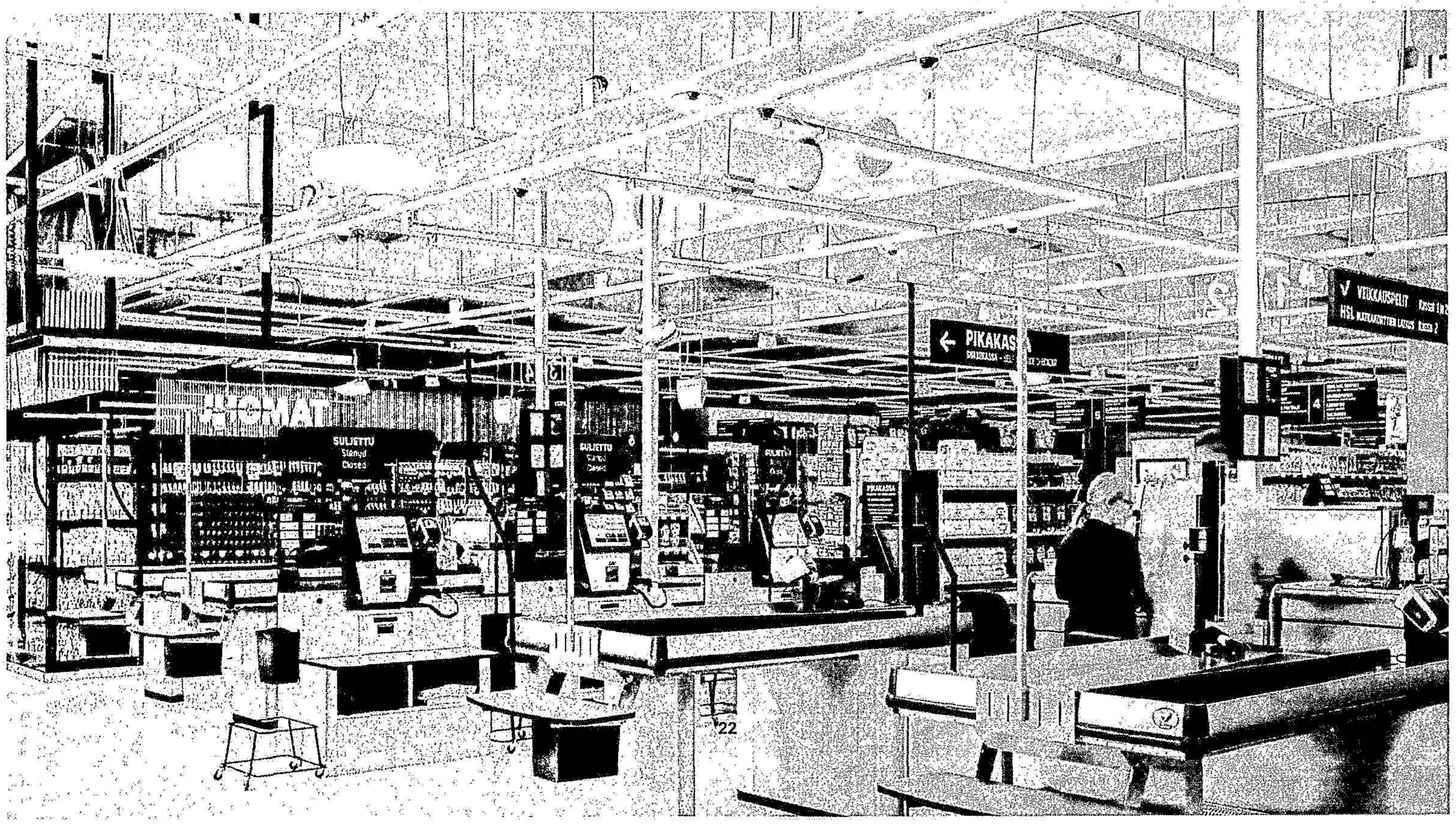
Banklån

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

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

Obligationer och hybridobligationer

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



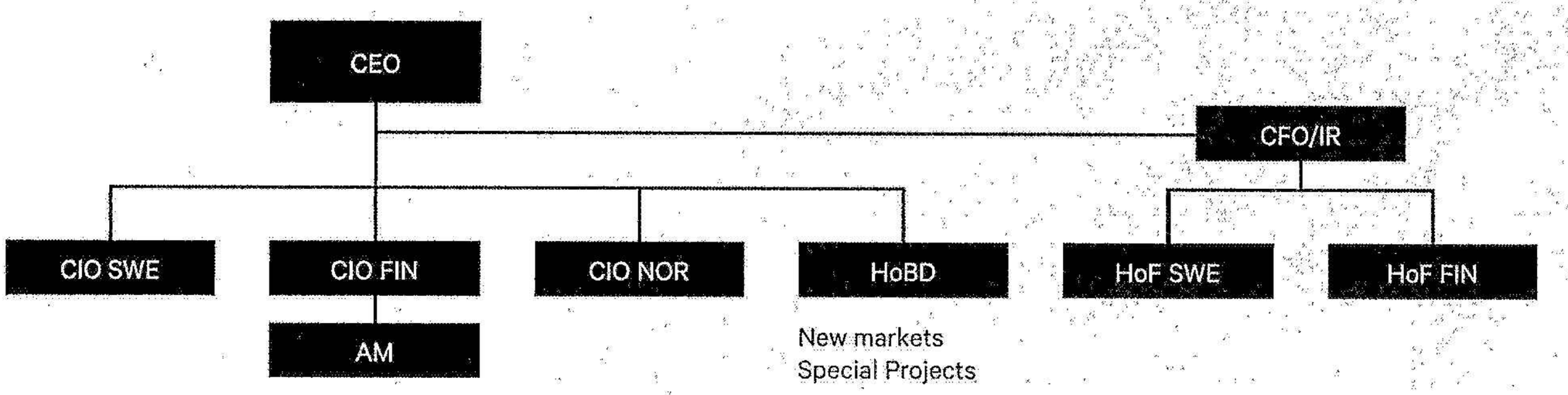
20230928080062

Kompetenta medarbetare

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

Organisation

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



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

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

Nöjda och engagerade medarbetare

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

Engagemang

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

Ansvar

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

Glädje

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

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

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

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

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

Könsbalans i organisationen

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

5.5 Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande

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



Organisationen

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

20230928080064

Hållbara marknadsplatser och klimatneutral verksamhet

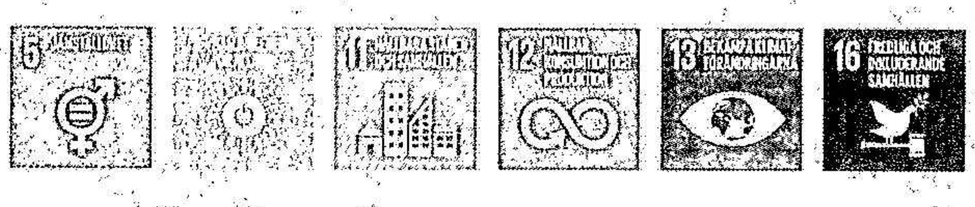
Lättillgängliga och klimatsmarta marknadsplatser bidrar till en positiv samhällsutveckling. Människor når enkelt butiker och service i trygga miljöer och får tillgång till dagligvaror samt utlämningsställen för varor handlade online och annan service utan att behöva företa långa bilresor. Marknadsplatsens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

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

Omvärldens krav

DE GLOBALA MÅLEN FÖR EN HÅLLBAR UTVECKLING

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



FN GLOBAL COMPACT

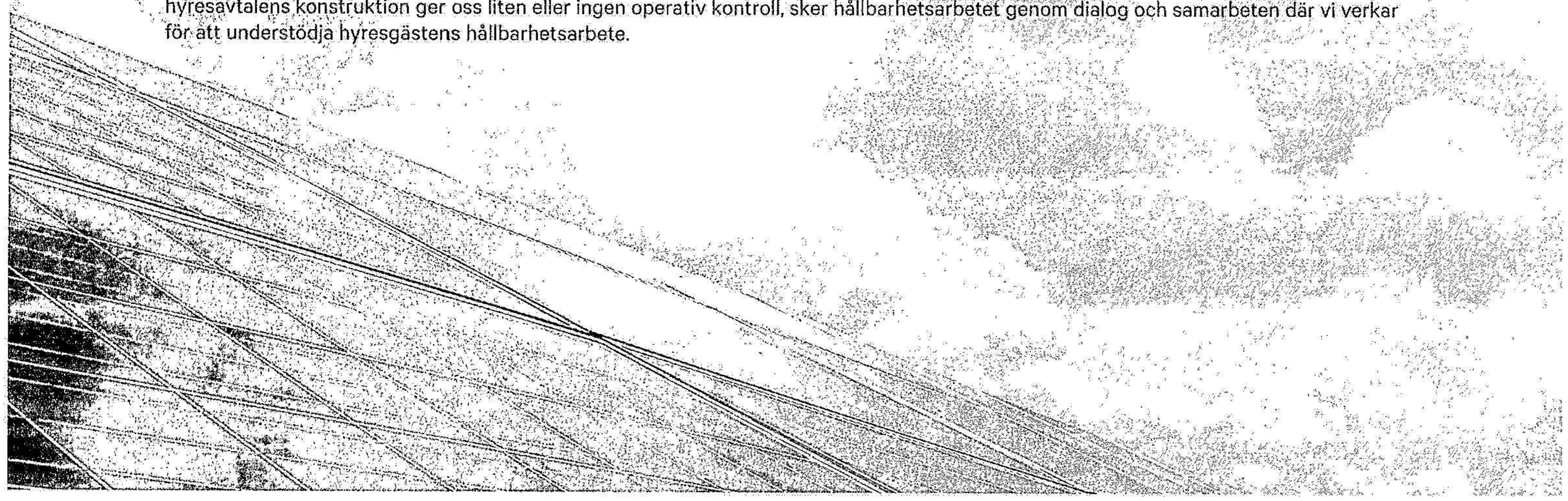
2022 blev Cibus medlem i Global Compact och rapporterar sina framsteg i enlighet med Global Compacts krav. Det innebär bland annat att vi inte medverkar i projekt eller uppdrag och anlitar heller ingen leverantör där det finns risk för att bryta mot eller kränka någon av Global Compacts tio principer.

SBTI, SCIENCE BASED TARGETS INITIATIVE

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

Ansvar och påverkan i hela värdekedjan

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



20230928080365

Styrning av hållbarhetsarbetet

EXTERNA RAMVERK

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

INTERNA RAMVERK

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

POLICYER

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

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

20230928080062

Organisatorisk styrning av hållbarhetsarbetet i Cibus

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

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

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

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

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

Intressentdialog

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

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

20230928080067

Cibus väsentliga hållbarhetsfrågor och ramverk

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

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

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



20230928080068

Vara en hållbar Samarbetspartner

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

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

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

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

16:5 Bekämpa korruption och mutor.

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

Hållbarhetssamtal med hyresgäster

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

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

Affärsetik och arbetet mot korruption

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

2023092808069

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

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

Visselblåsarfunktion

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

Informationssäkerhet

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

Utvärdering av leverantörer och partners

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

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

Mänskliga rättigheter

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

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

Transparens och rapportering

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

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

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

20230928080070

Agera för klimatet

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

Långsiktigt mål	Resultat	2022	2021	2020
Klimatneutral verksamhet till år 2030, genom att: - underlätta för hyresgäster att investera i återvinningsbar energi, -investera i egna gröna energislag	Fastigheter med solpanel i Cibus fastighetsbestånd, antal	43 st	39 st	26 st
	Uthyrt till hyresgäster med uttalad ambition att minska klimatavtrycket eller nå klimatneutralitet, andel	82%	83%	79%
Investera i tillgängliga marknadsplatser som minimerar slutkunders klimatavtryck.	Kg CO2-utsläpp från energiförbrukning per kvadratmeter i fastighetsbeståndet (market based CO2-faktorer 2022 och 2021, location based 2020), se EPRA-tabeller	18	17	24
Öka fastigheternas energieffektivitet	Fastigheter med hög energieffektivitet, andel av Cibus totala yta	19%	15%	16%

7:2 Öka andelen förnybar energi i världen.

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

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

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

Cibus åtagande att skydda miljön

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

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

Klimatneutral verksamhet till år 2030

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

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

20230928080711

Dagligvaruhandlare med högt ställda hållbarhetsambitioner

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

Kesko
Klimatmål: Koldioxidneutral till år 2025 (SBTi)

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

COOP Sverige
Klimatmål: -25% koldioxidutsläpp till 2025 (SBTi)

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

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

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

EGNA GRÖNA ENERGISATSNINGAR

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

GEMENSAMMA GRÖNA ENERGIÅTGÄRDER MED HYRESGÄSTER

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

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

ÖVRIGA GRÖNA ÅTGÄRDER

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

Förbrukning

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

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

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

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

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

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

20230928080072

Klimatutsläpp

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

Energiinköp som i enlighet med hyresavtalen beslutas av Cibus redovisas som utsläpp i Scope 2 enligt GHG-protokollet. Utsläpp från hyresgästernas inköpt av uppvärmning och elförbrukning redovisas i Scope 3 eftersom Cibus saknar operationell kontroll. Miljöavtrycket från Cibus interna verksamhet är i sammanhanget mycket litet. Det utgörs av uppvärmning och elkonsumtion vid de hyrda kontoren i Stockholm och Helsingfors samt i samband med tjänsteresor och färd med tjänstebilar. All köpt el till kontoren är fossilfri och flygresor klimatkompenseras.

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

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

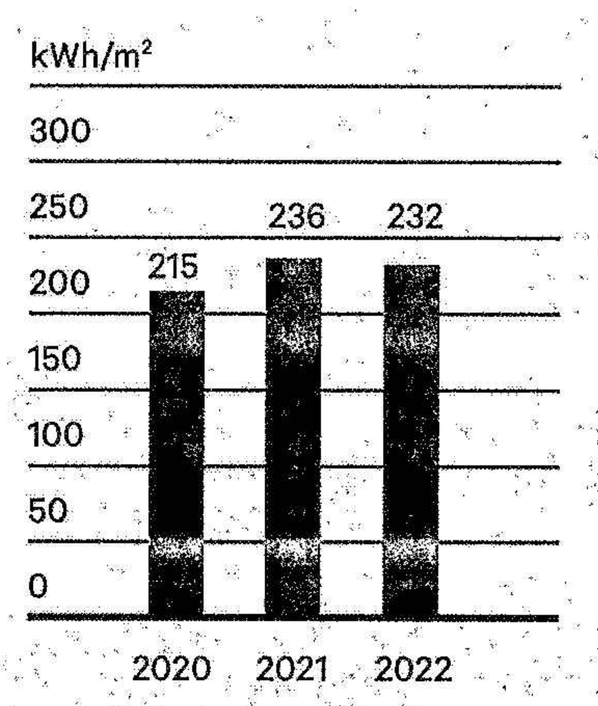
UTSLÄPP AV KOLDIOXID

Ton CO2-ekvivalenter		2022 (market-based)	2021 (market-based)	2022 (location-based)	2021 (location-based)	2020 (location-based)
Scope 1	Tjänstebilar	3	3	3	3	2
	Producerad energi	118		118		
Scope 2	energiinköp till Cibus kontor	0	0	0	0	0
	Köpt energi till Cibus fastighetsbestånd i Finland, Sverige, Norge och Danmark	4 011	5 198	7 429	9 655	7 340
Scope 3	Cibusanställdas tjänsteresor	16	7	16	7	2
	Hyresgästers köpta energi till fastighetsbestånd i Finland, Sverige, Norge och Danmark	15 509	11 011	15 882	17 247	11 958
TOTALT		19 657	16 219	23 448	26 912	19 302

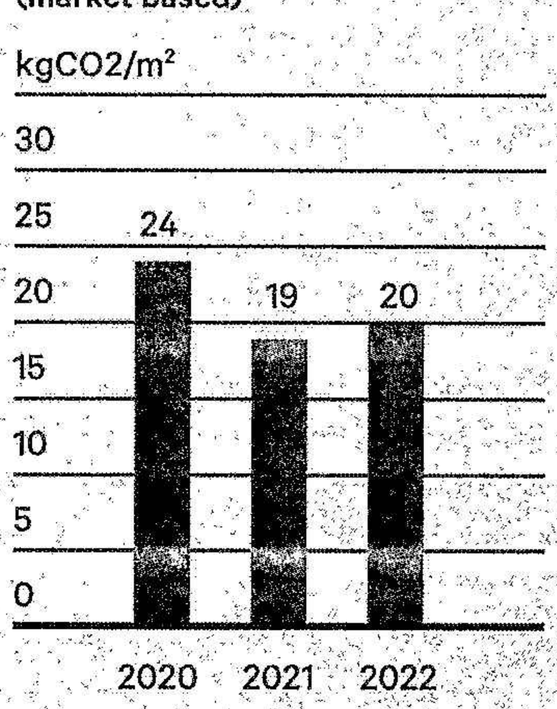
Not: * För 2022 och 2021 redovisas fastigheternas utsläpp enligt såväl location based som market based metod. Den senare tar hänsyn till Cibus och hyresgästernas val av energislag.

MILJÖ — Cibus fastighetsbestånd

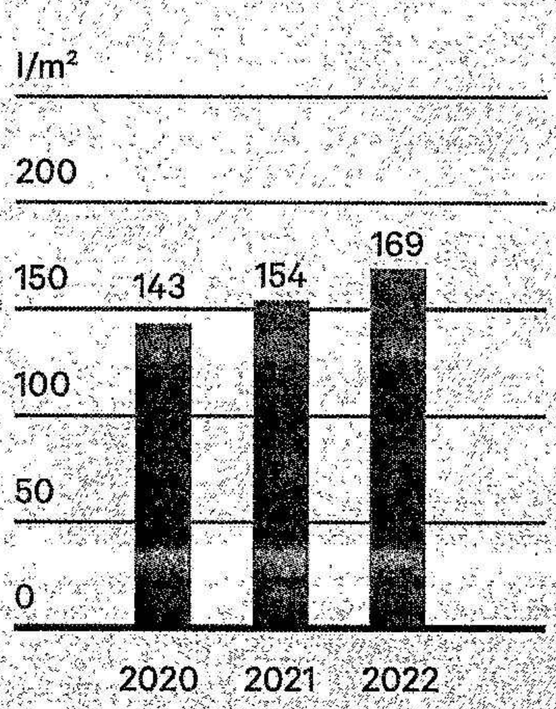
Energiintensitet



GHG-intensitet (market based) *



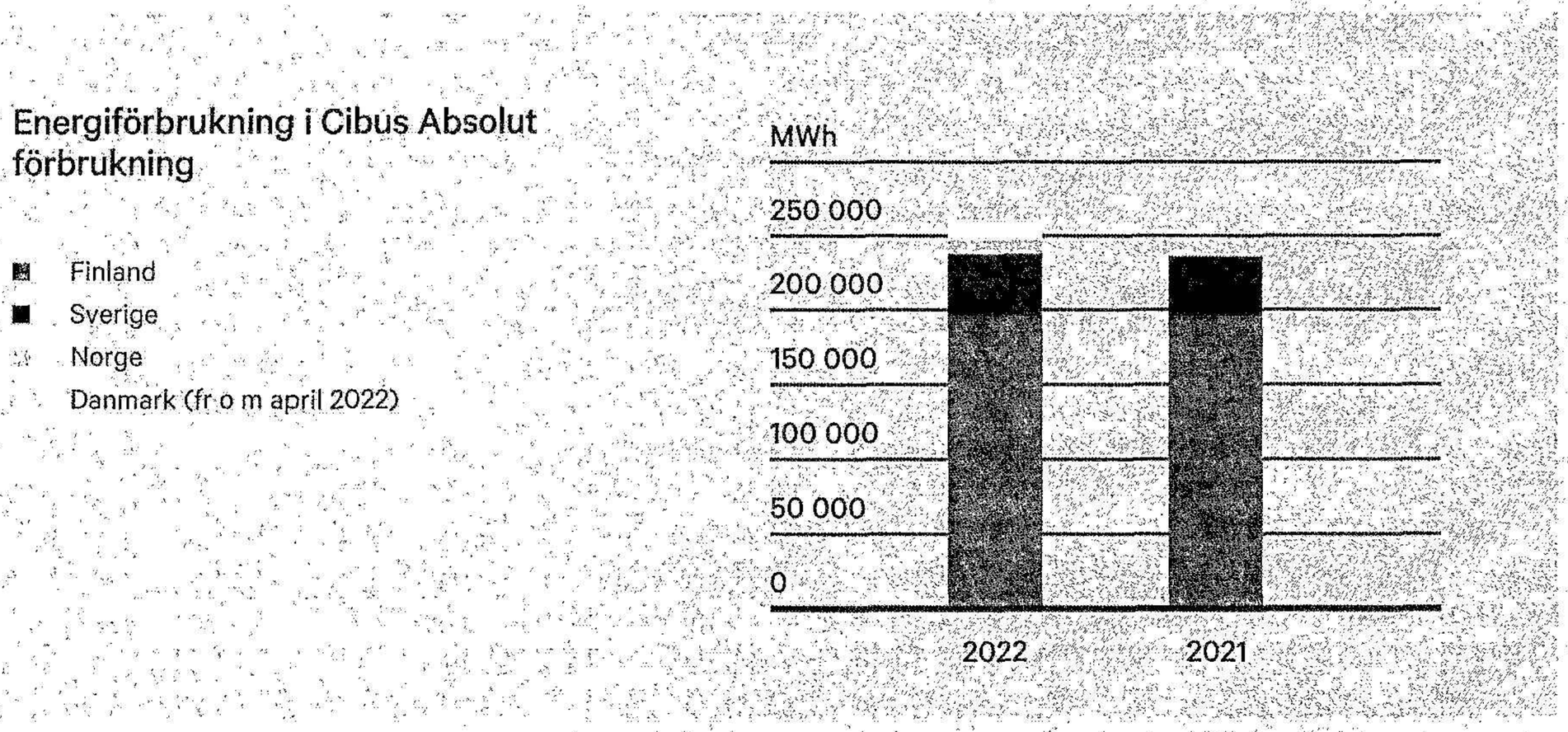
Vattenintensitet



* 2020 års siffra baseras på location based

20230928080073

Energiförbrukning i Cibus Absolut förbrukning



Energieffektiva fastigheter och grön upplåning

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

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

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

ENERGICERTIFIERADE FASTIGHETER AV HÖG KLASS I FINLAND OCH SVERIGE

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

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

20230928080734

Grönt fastighetsbestånd utifrån EUs taxonomi

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

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

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

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

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

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

Biologisk mångfald

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

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

20230928080755

Klimatrelaterade finansiella risker och hantering

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

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

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

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

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

Klimatrisker

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

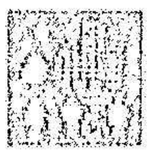
Not: * Kort sikt < 3 år, Medellång sikt 3-10 år, Lång sikt >10 år

20230928080076

Skapa tillgängliga marknadsplatser

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

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



11:3 Inkluderande och hållbar urbanisering

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

Trygga närsamhällen

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

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

Samhällsnyttiga ändamål

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

20230928080077

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA

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

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

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

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

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

Normalisation – Cibus beräknar intensitet utifrån kvadratmeteryta.

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

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

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

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

Reporting period – rapporteringen avser kalenderår.

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

Innehållsförteckning EPRA Sustainability Performance Measure

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

20230928080078

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)

Energy - in assets

		Total portfolio 4)					Performance by country and assets													
		Absolute performance (Abs)		Like-for-Like performance (LfL)			Finland					Sweden					Norway		Denmark	
EPRA Code		2022	2021	2022	2021	%	2021	2020	2021	2020	%	2021	2020	2021	2020	%	2022	2021	2022	2021
Indicator (Units)		3)	2)	3)	3)	change	(Abs)	(Abs)	(LfL)	(LfL)	change (LfL)	(Abs)	(Abs)	(LfL)	(LfL)	change (LfL)	(Abs)	(Abs)	(Abs)	(Abs)
Elec-Abs, Elec-LfL	Landlord shared services	174	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0		0	N/A	174	N/A
Electricity (MWh)	(Sub)metered exclusively to tenants	37 525	37 662	31 509	34 981	-10 %	33 682	32 989	29 639	30 308	-2 %	1 870	4 673	1 870	4 673	-60 %	1 973	N/A	0	N/A
	Total landlord-obtained electricity	37 699	37 662	31 509	34 981	-10 %	33 682	32 989	29 639	30 308	-2 %	1 870	4 673	1 870	4 673	-60 %	1 973	N/A	174	N/A
	Total tenant obtained electricity	144 855	122 534	124 279	108 344	15 %	90 647	88 313	86 407	74 123	17 %	37 872	34 221	37 872	34 221	11 %	7 469	N/A	8 868	N/A
	Total electricity	182 554	160 196	155 787	143 326	9 %	124 329	121 302	116 045	104 432	11 %	39 742	38 894	39 742	38 894	2 %	9 442	N/A	9 042	N/A
Electricity (%)	Proportion of landlord obtained electricity from renewable sources 5)	99 %	100 %				100 %	100 %				94 %	100 %				100 %	N/A	0 %	N/A
	Proportion of tenant obtained electricity from renewable sources 5)	78 %	82 %				74 %	75 %				100 %	100 %				100 %	N/A	N/A	N/A
	% from renewable sources 5)	82 %	86 %				81 %	82 %				99.7%	100%%				100 %	N/A	0 %	N/A
	Proportion of tenant renewable selfgenerated electricity on-site	4 143	3 235	3 920	2 574	52 %	4 143	3 235	3 920	2 574	52 %	0	0	0	0		0	N/A	0	N/A
No of applicable properties	Electricity disclosure coverage	440	381	365	349	5 %	268	262	251	230	9 %	114	119	114	119	-4 %	22	N/A	36	N/A
m2 of applicable properties	Electricity disclosure coverage	1 088 981	942 249	879 836	859 229	2 %	829 107	797 431	730 479	714 411	2 %	149 357	144 818	149 357	144 818	3 %	29 794	N/A	80 723	N/A
Electricity (%)	Proportion of electricity estimated	12 %	2 %	3 %	2 %		6 %	0 %	3 %	0 %		4 %	11 %	4 %	11 %		24 %	N/A	87 %	N/A
DH&C-Abs, DH&C-LfL	for landlord shared services	0	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0		0	N/A	0	N/A
District heating and cooling (MWh)	(Sub)metered exclusively to tenants	29 103	33 105	14 889	32 025	-54 %	27 644	32 889	14 889	31 809	-53 %	0	216	0	216	-100 %	0	N/A	1 460	N/A
	Total landlord-obtained district heating and cooling	29 103	33 105	14 889	32 025	-54 %	27 644	32 889	14 889	31 809	-53 %	0	216	0	216	-100 %	0	N/A	1 460	N/A
	Total tenant obtained district heating and cooling 1)	33 706	32 694	29 137	28 598	2 %	29 217	31 269	27 516	27 173	1 %	1 621	1 425	1 621	1 425	14 %	0	N/A	2 868	N/A
	Total heating and cooling	62 809	65 799	44 026	60 623	-27 %	56 861	64 158	42 405	58 982	-28 %	1 621	1 641	1 621	1 641	-1 %	0	N/A	4 327	N/A
District heating and cooling (%)	Proportion of landlord obtained district heating and cooling from renewable sources	N/A	N/A				N/A	N/A				100 %	100%				0	N/A	N/A	N/A
	Proportion of tenant obtained district heating and cooling from renewable sources	N/A	N/A				N/A	N/A				100 %	100%				0	N/A	N/A	N/A
No of applicable properties	Heating & Cooling disclosure coverage	291	244	238	231	3 %	151	133	125	120	4 %	113	111	113	111	2 %	0	N/A	27	N/A
m2 of applicable properties	Heating & Cooling disclosure coverage	801 244	645 118	570 790	596 839	-4 %	617 740	526 759	448 909	478 480	-6 %	121 881	118 359	121 881	118 359	3 %	0	N/A	61 623	N/A
District heating and cooling (%)	Proportion of heating & cooling estimated	18 %	N/A	2 %	N/A		16 %	N/A	3 %	N/A		0 %	0 %	0 %	0 %		0	N/A	78 %	N/A
Fuels-Abs, Fuels- Lfl	for landlord shared services	0	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0		0	N/A	0	N/A
Fuels (MWh)	(Sub)metered exclusively to tenants	616	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0		0	N/A	616	N/A
	Total landlord-obtained electricity	616	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0		0	N/A	616	N/A
	Total tenant obtained fuels	7 000	3 015	2 992	3 015	-1 %	6 729	3 015	2 992	3 015	-1 %	0	0	0	0		0	N/A	272	N/A
	Total fuel	7 616	3 015	2 992	3 015	-1 %	6 729	3 015	2 992	3 015	-1 %	0	0	0	0		0	N/A	888	N/A
Fuels (%)	Proportion of landlord obtained fuels from renewable sources	0	0				0	0				0	0				0	N/A	0	N/A
Fuels (%)	Proportion of tenant obtained fuels from renewable sources	41 %	N/A				43 %	N/A				0	0				0	N/A	0	N/A
No of applicable properties	Fuel disclosure coverage	32	21	19	20	-5 %	24	21	19	20	-5 %	0	0	0	0		0	N/A	8	N/A
m2 of applicable properties	Fuel disclosure coverage	77 052	29 691	29 319	29 393	0 %	57 952	29 691	29 319	29 393	0 %	0	0	0	0		0	N/A	19 100	N/A
Fuels (%)	Proportion of fuel estimated	9 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		0	0	0	0		0	N/A	36 %	N/A
Fuels (MWh)	**Total energy use**	252 980	229 010	202 805	206 964	-2 %	187 918	188 475	161 442	166 429	-3 %	41 363	40 535	41 363	40 535	2 %	9 442	N/A	14 256	N/A
Energy-Int	Landlord-obtained energy	62	73	52	71	-27 %	78	104	78	104	-25 %	13	34	13	34	-61 %	66	N/A	N/A	N/A
Energy intensity (kWh/m²/year)	Tenant-obtained energy	170	163	175	148	18 %	285	271	285	271	5 %	264	246	264	246	7 %	251	N/A	N/A	N/A
	Total energy use intensity	232	236	227	220	3 %	227	228	217	209	4 %	277	280	277	280	-1 %	317		177	
No of applicable properties (xx of total yy)	Energy and associated GHG dislosure coverage	439 of 456	381 of 392	365 of 398	375 of 392		268 of 273	262 of 268	252 of 273	256 of 268		113 of 125	119 of 124	113 of 125	119 of 124		22 of 22		36 of 36	
m2 of applicable properties	Energy and associated GHG dislosure coverage	1 088 981	971 652	894 229	942 735		829 107	826 834	744 872	797 917		149 357	144 818	149 357	144 818		29 794		80 723	
% of m2	Proportion of energy and associated GHG-estimated	6 %	2 %	1 %	2 %		0 %	0 %	0 %	0 %		4 %	11 %	4 %	11 %		0 %		69 %	

Notes for 2022 disclosure:

Narrative to energy consumption, see page 33-36

Estimations are based on the following proxys:
Norway - electricity: based on similar properties;
Denmark - fuel: based on actual consumption covering 64% area, heating: based on average of minimum and maximum EPC. score for 2021, electricity: supermarket is based on actual consumption, the rest based on Finnish electricity consumption proxy for 2021.
Sweden - electricity: based on the buildings PED.

1) The rise in tenant-obtained energy in Finland is highly linked to two properties that were not reported in 2021.
2) For 2021, figures include Finland and Sweden.
3) For 2022, figures include Finland, Sweden, Norway and Denmark. Like for like figures include Finland and Sweden.
4) Energy intensity for total portfolio is based on m2 total applicable properties.
5) In Sweden: Renewables include other fossile free sources (nuclear power). Total renewable include Finland, Sweden and Norway.

20230928080079

Green-house gas emissions - in assets

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

Notes for 2022 disclosure:

Narrative to CO2 emissions, see pages 33-36

1) For Norway and Sweden, no information about Market based emission is available for tenants. Location based emissions is used.
2) GHG intensity is divided by m2 of applicable properties.
3) For 2021, figues include CO2-footprint for Finland and Sweden.
4) For 2022, figures include CO2-footprint for Finland, Sweden, Norway and Denmark. Like-for-like figures include Finland and Sweden.
5) I Denmark, 44% of the area has actual district heating & fuel consumption, 18% of the area has actual electricity consumption and the average is 31%.

Water - in assets

			Total portfolio 3)					Performance by country and assets													
			Absolute performance (Abs)		Like-for-Like performance (LfL)			Finland					Sweden					Norway 2)		Denmark	
EPRA Code	Indicator (Units)		2022	2021 2)	2022	2021 2)	% change	2022 (Abs)	2021 (Abs)	2022 (LfL)	2021 (LfL)	% change (LfL)	2022 (Abs)	2021 (Abs)	2022 (LfL)	2021 (LfL)	% change (LfL)	2022 (Abs)	2021 (Abs)	2022 (Abs)	2021 (Abs)
Water-Abs Water LfL	Municipal Water (m3)	Total water consumption by tenants 1)	150 663	107 238	102 276	95 851	7 %	140 816	102 876	97 974	91 489	7 %	4 302	4 362	4 302	4 362	-1 %	5 545	N/A	N/A	N/A
Water Int	Water consuption intensity (litres/m2)	Building water intensity 3)	169	154	145	152	-4 %	189	178	167	178	-6 %	36	37	36	37	-2 %	191	N/A	N/A	N/A
No of applicable properties, xx of total yy		Water dislosure coverage	342 of 454	312 of 400	289 of 396	269 of 392		209 of 273	178 of 268	178 of 273	157 of 268		111 of 125	112 of 124	111 of 125	112 of 124		22 of 22		0 of 36	
m2 of applicable properties		Water dislosure coverage	892 893	695 556	705 391	631 901		745 582	577 156	587 174	513 501		118 217	118 400	118 217	118 400		29 094		0	
% of m2		Proportion of water-estimated	9 %	0 %	2 %	0 %		10 %	0 %	2 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		28 %			

Notes for 2022 disclosure:

Total portfolio includes Finland, Norway and Sweden.

1) The only source of water is municipal water supplies. There is no water withdrawn from surface water, ground water, rainwater or waste water from another organisation.
2) Norway: Estimates based on proxy from actual.
3) Total portfolio water intensity is based on total m2 of applicable properties.

20230928080080

Waste - in assets

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

Notes for 2022 disclosure:

Narrative on Waste, please see pages 32

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

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

Certified assets

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

Notes for 2022 disclosure:

Also see Taxonomy on page 35

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

20230928080831

Energy - CIBUS

			Headquarters = Cibus	
			Absolute performance (Abs)	
EPRA Code	Indicator (Units)		2022	2021
Elex-Abs, Elec-LfL	Electricity (MWh)	Total consumed electricity	8.7	6.6
		Proportion of electricity from renewable sources	100 %	100 %
DH&C-Abs, DH&C-LfL	District heating and cooling (MWh)	Total consumed district heating and cooling	not available 2)	not available 2)
		Proportion of district heating and cooling from renewable sources	--	--
Fuels-Abs, Fuels- Lfl	Fuels (MWh)	Total consumed fuels	0	0
		Proportion of landlord-obtained fuels from renewable sources	0	0
Energy-Int	Energy intensity (kWh/m2/year)		38.9	33.4
No of applicable properties		Energy and associated GHG dislosure coverage 4)	2/2, 100%	2/2, 100%
m2 applicable properties		Energy and associated GHG dislosure coverage	224	197
% of m2		Proportion of energy and associated GHG-estimated	0 %	0 %

Green-house gas emissions - CIBUS, market-based

GHG-Dir-Abs	Direct (tonnes CO2e)	Scope 1 1)	3	3
GHG-Indir-Abs	Indirect (tonnes CO2e)	Scope 2 2)	0.05	0
		Scope 3 3)	0	0
GHG-Int	GHG emissions intensity (kg CO2e/m2/year	Scope 1 and 2 emissions	14	15

Notes

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

EPRA Sustainability Performance Measures (Social)

Health & safety

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

Notes 2022:

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

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

20230928080082

EPRA-Nyckeltal

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

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

20230928080083

EPRA nyckeltal

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

20230928080084

Riskhantering

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

Beskrivning risk	Riskhantering
HYRESINTÄKTER Cibus resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var cirka 94,7 (94,4)% och den viktade genomsnittliga hyresavtalslängden var 5,0 (5,5) år. Cirka 97 (98) % av bolagets intäkter är hänförliga till fastigheter uthyrda till hyresgäster verksamma inom livsmedels- och dagligvaruhandeln. Risken för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens benägenhet att fortsatt hyra fastigheten och hyresgästens ekonomiska situation, miljökrav samt yttre marknadsfaktorer.	För att hantera riskerna arbetar Cibus med att dels skapa en än mer diversifierad kontraktsbas, dels att fortsatt bibehålla och förbättra den nuvarande relationen med koncernens största hyresgäster som är ledande inom livsmedel- och dagligvaruhandeln. Cibus följer löpande upp den ekonomiska utvecklingen för bolagets hyresgäster och utvärderar alternativa hyresgäster. Genom att nischa fastighetsinvesteringar till livsmedels- och dagligvaruhandel är Cibus mer motståndskraftig mot den negativa effekten av e-handel. Cibus strävar efter att bli en strategisk partner och inte bara en förvaltare för att minska risken från hyresgästkoncentration. Vidare har Cibus implementerat processer för att hantera miljörisker och klimatomställningen med målet att vara klimatneutrala 2030. Se hållbarhetsrapport sid 25-43
DRIFT OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER Koncernen löper en risk med kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyresavtalet, risken är emellertid begränsad då cirka 90 % av alla hyresavtal är s.k. "triple net"- eller nettohyresavtal vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, betalar de flesta kostnader som belöper på fastigheten. Även oförutsedda reparationsbehov utgör en risk för verksamheten. Ett aktivt och ständigt pågående arbete för att bibehålla och förbättra fastigheternas skick minskar risken för reparationsbehov. I tillägg finns risk för att den nya EU-Taxonomy lagstiftningen medför ökade investeringar i fastigheterna för att hantera klimatomställningen och trygga framtida finansiering.	Ett aktivt och ständigt pågående arbete för att bibehålla och förbättra fastigheternas skick minskar risken för reparationsbehov. Cibus arbetar löpande med effektivisering i fastighetsförvaltningen vad gäller exempelvis förbättrade energisystem som minskar energiförbrukningen och miljöpåverkan. Cibus arbetar med långsiktig underhållsplanering för fastigheterna för kontroll över underhållskostnader och för att undvika oförutsedda skador och reparationer. Samtliga fastigheter är försäkrade mot åverkan på grund av skada. Vidare har Cibus implementerat processer för att hantera miljörisker och klimatomställningen med målet att vara klimatneutrala 2030, se hållbarhetsrapport sid 25-43
FÖRVÄRVSDRIVEN STRATEGI Fastighetsförvärv utgör en central del av Cibus strategi. För att förvärv ska kunna genomföras krävs att lämpliga investeringsobjekt inom Cibus nisch finns till salu till rimliga prisnivåer. Förvärv kan även vara förenade med risker kopplade till säljaren och den förvärvade verksamheten och fastigheten, miljörisker samt finansieringsrisk kopplad till förvärvet.	Cibus har en stark position på transaktionsmarknaden för livsmedels- och daglighandelsfastigheter i Norden. Cibus har ett team med bred erfarenhet och gedigen kunskap om fastighetstransaktioner. Processen för att utvärdera ett förvärv bygger på att fastigheten har en ankarhyresgäst med långt hyresavtal. Inför ett förvärv utvärderas fastigheten, hyresgästen och en riskanalys görs. Vidare har Cibus implementerat processer vid förvärv för att hantera miljörisker och klimatomställningen med målet att vara klimatneutrala 2030, se hållbarhetsrapport sid 25-43.

20230928080085

SKATT

Förändringar i skattelagstiftning och regelverk kan påverka beskattningen av fastigheter och bolaget. Ändrade skattesatser och regler i Norden kan påverka resultatet och nyckeltal samt Cibus tillväxtmöjligheter. Den 1 januari 2019 trädde reglerna om ränteavdragsbegränsningar i kraft. Regelverket i Sverige innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten i två steg från 22 % till 20,6 % för 2021. Maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå är 500 TEUR. I Finland trädde liknande regler avseende ränteavdragsbegränsningar i kraft med vissa skillnader. Avdragsrätten är begränsad till 25 % av skattemässigt EBITDA och maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av uppgår till 500 TEUR per bolag. I Norge finns även regler kring ränteavdrag. Reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar har inte haft en materiell påverkan på koncernen under rapportperioden. Regelverket i Danmark innebär en bolagsskatt om 22% och det finns vissa begränsningar i ränteavdragen. Reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar har inte haft en materiell påverkan på koncernen under rapportperioden.

Cibus följer noga den politiska utvecklingen och bevakar löpande utvecklingen inom regelområdet för att tidigt fånga upp förslag till regelförändringar. Denna bevakning säkerställer att Cibus i god tid förstår effekterna av eventuella regelförändringar.

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

KLIMATOMSTÄLLNING OCH MILJÖRISKER

Klimatomställning och miljörisker är en strategisk och finansiell risk.

Fastigheter påverkar miljön bland annat av löpande skötsel, energiförbrukning, hyresgästanpassningar och av den verksamhet som bedrivs. Enligt miljöbalken kan Cibus bli skyldig att bekosta åtgärder till följd av föroreningsskada eller miljöskada. Detta kan påverka bolagets resultat och nyckeltal.

Fastigheter med negativ miljöprofil vad gäller exempelvis energiförbrukning kan uppfattas som mindre attraktiva för hyresgäster, generera högre energikostnader relativt andra fastigheter samt innebära kostnader för uppgradering samt högre finansieringskostnad.

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

Förvärv av nya fastigheter föregås alltid av miljöutredningar för att klargöra fastighetens miljöstatus. På så vis minimerar Cibus risken för att förvärva fastigheter med någon form av miljöskuld. Cibus arbetar övergripande i syfte att minska negativ miljöpåverkan tillsammans med våra hyresgäster.

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

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut och för rapportperioden har Newsec, CBRE och Cushman & Wakefield anlitats. Fastigheternas värde påverkas i stor utsträckning av de kassaflöden som genereras av fastigheterna i form av hyresintäkter, drift och underhållskostnader, administrationskostnader och investeringar i fastigheterna. Det föreligger således risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av dels förändrat beteende såsom ökad e-handel, dels ökade miljökrav som en del av klimatomställningen. Vidare risk för såväl förändrade kassaflöden, som av förändringar i avkastningskraven samt fastigheternas skick. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av hyresgästs uppsägning av befintliga hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästerna. De bakomliggande faktorerna som påverkar kassaflödena är i sin tur förankrade i den rådande ekonomins tillstånd, energipriser, liksom lokala yttre faktorer i form av konkurrens från andra fastighetsägare och geografiska läge som kan påverka utbud- och efterfrågejämvikten.

Cibus fokus på att erbjuda en aktiv och hyresgästnära förvaltning för att skapa goda och långsiktiga relationer med hyresgästen skapar goda förutsättningar för att kunna upprätthålla en stabil värdeutveckling i fastighetsbeståndet. Fastighetsutvecklingskompetensen inom bolaget möjliggör vidare för att proaktivt kunna hantera risker avseende fastigheternas värde genom att säkerställa beståndets kvalité och energieffektivitet. Cibus fastighetsbestånd har en geografisk spridning i Norden. Cibus strategi är att fortsätta att växa i Norden för att ytterligare öka den geografiska spridningen och därmed marknadsrisken. Cibus följer noga utvecklingen av e-handel inom livsmedels och dagligvaruhandeln. Cibus fokus på livsmedels- och dagligvaruhandel innebära stabila hyresgäster och långa hyresavtal. Marknadsvärdet på Cibus samtliga fastigheter bedöms varje kvartal av externa oberoende fastighetsvärderare. Värdet fastställs dock alltid av Cibus ledning.

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

INTERNA PROCESSER OCH KONTROLL

Cibus kan inom ramen för den löpande verksamheten påverkas negativt av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter inom och utom organisationen.

Cibus följer upp interna processer och kontrollerar efterlevnad av regelverk, se mer information i bolagsstyrningsrapporten på sid 47-54.

MEDARBETARE OCH KOMPETENS

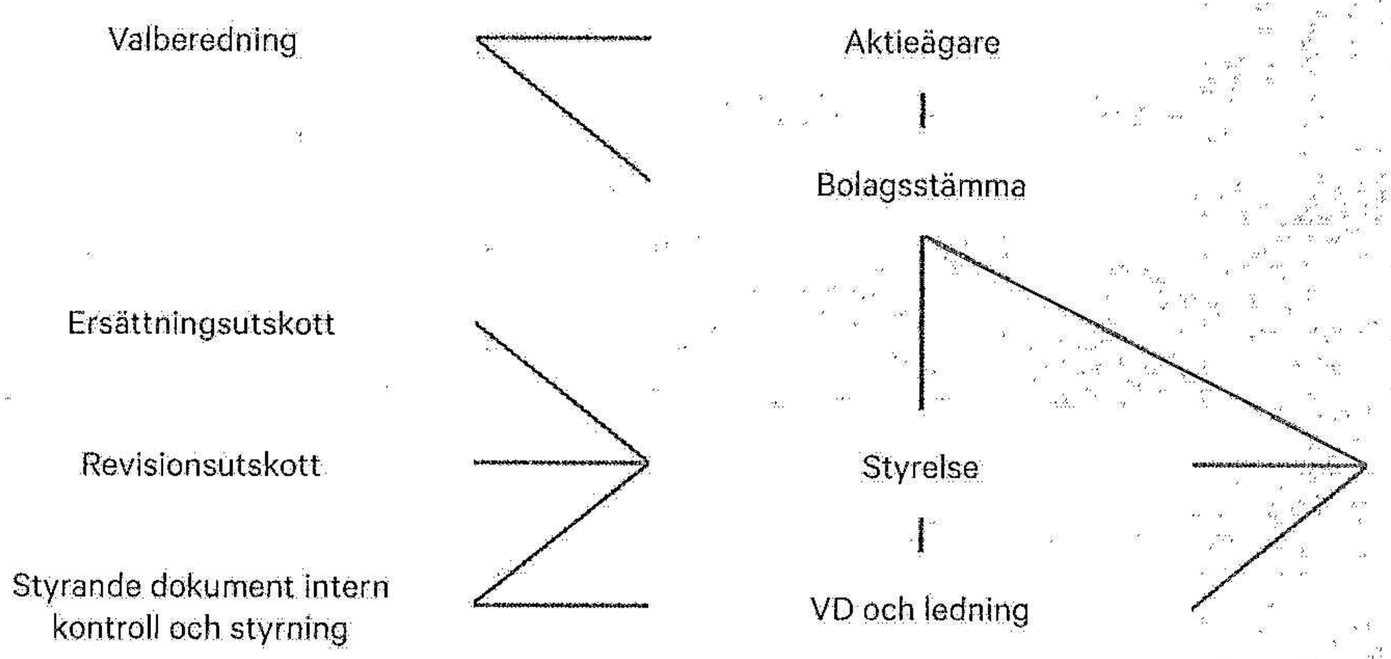
Cibus framtida utveckling beror i hög grad av medarbetarnas kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget har valt att ha en förhållandevis liten organisation i syfte att arbeta snabbt och effektivt, vilket kan medföra ett viss beroende av enskilda medarbetare och leverantörer då exempelvis hyresadministrationen är outsourcad.

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

Bolagsstyrningsrapport

20230928080086

Cibus Nordic Real Estate AB



Utgångspunkt

God bolagsstyrning, riskhantering, intern kontroll och styrning, är centrala delar i en framgångsrik verksamhet. Det är en förutsättning för Cibus kapacitet att fortsätta växa med utdelningskapacitet och en hygienfaktor för att få förtroendefulla relationer med våra investerare och övriga intressenter. Bolagsstyrningsrapporten avser verksamhetsåret 2022. Cibus är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, som är en EU-reglerad marknadsplats. Bolaget ingår i det ledande globala indexet EPRA för fastighetsinvesteringar. Cibus följer tillämpliga lagar för bolagsstyrning, främst aktiebolagslagen och årsredovisningslagen. Bolaget tillämpar och följer svensk kod för bolagsstyrning (Bolagskoden) vilken finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se samt EPRAs riktlinjer för bäst praxis i hållbar rapportering (EPRA sBPR) vilka finns tillgängliga på www.epra.com.

Struktur för bolagsstyrning

Cibus bolagsorgan är bolagsstämman, styrelsen, verkställande direktören och revisorn. Vid ordinarie bolagsstämma som hålls inom sex månader efter räkenskapsårets utgång (årsstämman), utser aktieägarna en styrelse och revisor. Styrelsen tillsätter verkställande direktören. Revisorn granskar årsredovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Valberedningen har till uppgift att föreslå styrelseledamöter, styrelseordförande och revisor för val vid årsstämman.

Aktier och ägare

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

Bolagsstämman

Bolagsstämman är Cibus högsta beslutande organ. Aktieägare, som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och har anmält deltagande i tid, har rätt att delta och rösta vid bolagsstämman personligen eller via ombud. Vid årsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt för att fatta beslut om förslag från valberedningen, styrelsen och aktieägarna samt nyckelfrågor som exempelvis fastställande av resultat och balansräkningar, beslut om utdelningar och val av styrelse. Vidare väljs revisor, arvoden fastställs och andra lagstadgade ärenden behandlas. Beslut vid stämman fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver dock aktiebolagslagen att ett förslag ska godkännas av en högre andel av de på stämman företrädda rösterna. Utöver årsstämman som hålls inom sex månader efter räkenskapsårets utgång kan kallelse även ske till extra bolagsstämma om styrelsen anser att det finns behov eller om en ägare till minst 10 procent av aktierna begär det.

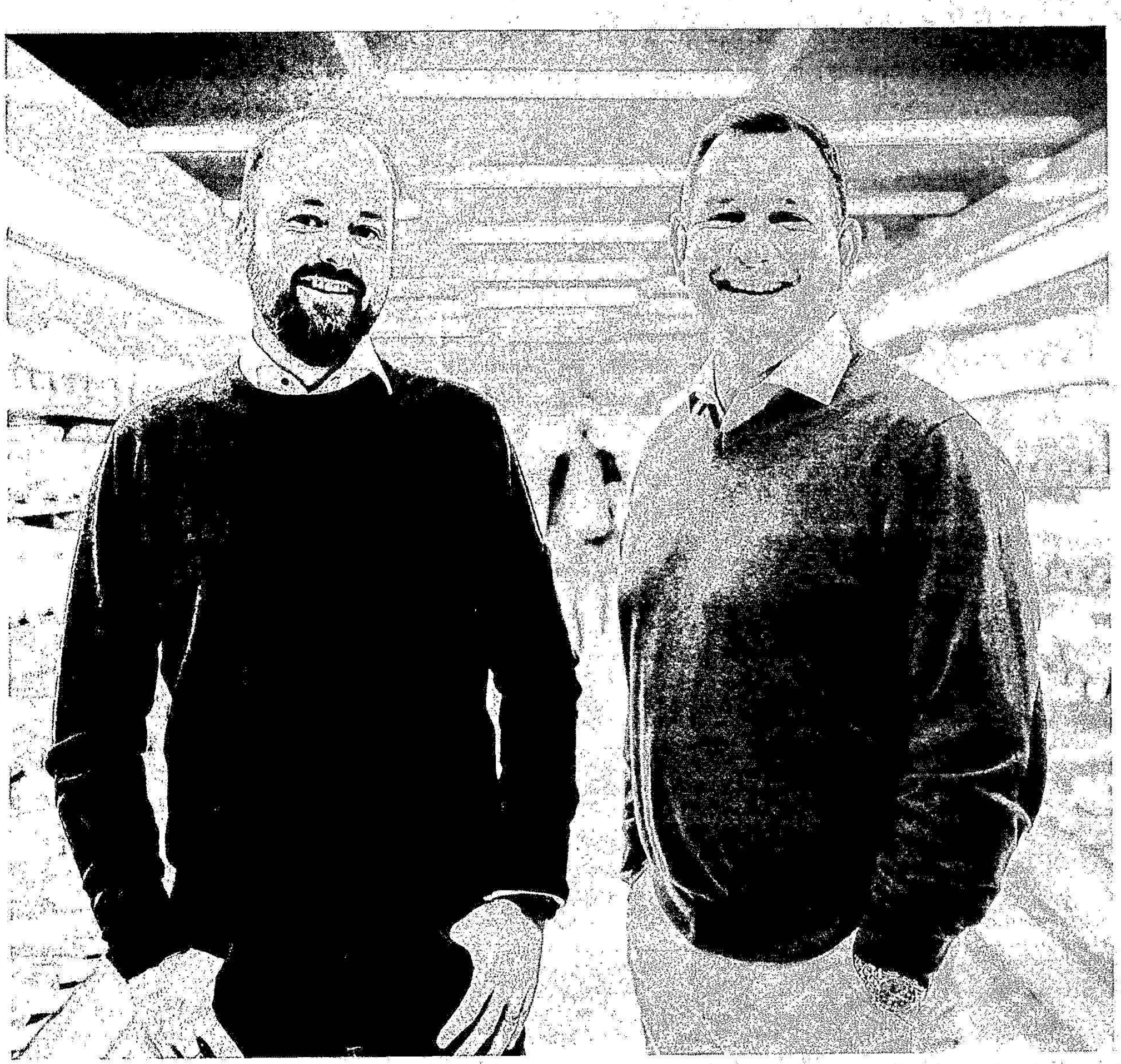
Årsstämma 20 april 2022

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

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

20230928080087

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





Utdelningskalender

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

Valberedning

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

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

20230727 Annonsexemplar

702309280808089

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

Valberedningen har rätt att, på bolagets bekostnad, anlita rekryteringskonsulter eller andra externa konsulter som valberedningen anser nödvändiga för att kunna fullgöra sina uppgifter. Valberedningen skall utföra de uppgifter som svensk kod för bolagsstyrning stipulerar. Instruktionerna till valberedningen som beslutades på årsstämman 2021 finns på Cibus hemsida www.cibusnordic.com. Inför årsstämman 2023 utgörs valberedningen av:
- Olof Nyström, utsedd av Fjärde AP-fonden, ordförande i valberedningen
- David Mindus, utsedd av AB Sagax (publ)
- Johannes Wingborg, utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ)
- Patrick Gylling, Styrelseordförande i Cibus

Valberedningen tillämpar och följer bolagskoden 4.1 som mångfaldspolicy samt EPRAs riktlinje om hållbarhetskompetens i sitt framtagande av förslag till styrelse. Målet med policyn och riktlinjerna är att styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund samt att en jämn könsfördelning ska eftersträvas. På årsstämman 2022 valdes fem ledamöter varav två kvinnor och tre män. Som underlag för sitt förslag inför årsstämman 2023 gör valberedningen en bedömning om styrelsen är ändamålsenlig utifrån den utvärdering av styrelsens arbete som görs årligen samt tillämpning av bolagskoden.

Styrelsens roll och sammansättning

Styrelsen har en central roll i Cibus affärsmodell att förvärva, utveckla och förvalta högkvalitativa fastigheter i Norden för att skapa direktavkastning till aktieägarna. Styrelsen är efter bolagsstämman bolagets högsta beslutande organ. Styrelsens arbete regleras av bland annat aktiebolagslagen, bolagsordningen och styrelsens arbetsordning. Styrelsen fastslår mål, strategiska riktlinjer samt riktlinjer för bolagets hållbarhetsarbete, ansvarar för att VD genomför styrelsebeslut samt har det yttersta ansvaret för bolagets interna kontroll samt riskhantering. Revisionsutskottet och ersättningsutskottet utgjordes av hela styrelsen. Cibus styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst åtta stämmovalda ordinarie ledamöter utan suppleanter. Vid årsstämman 2022 valdes fem ordinarie styrelseledamöter, mer information om styrelsens ledamöter finns på sidan 56.

Cibus Nordics styrelse består av:
- Patrick Gylling, ordförande (omval)
- Elisabeth Norman (omval)
- Stefan Gattberg (omval)
- Victoria Skoglund (omval)
- Nils Styf (nyval)

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

Arbetet utgår från styrelsens arbetsordning och följer en årlig plan. Varje sammanträde utgår från en till styrelsen distribuerad dagordning samt relevant bakgrundsdokumentation. Utöver det konstituerande styrelsemötet i anslutning till årsstämman, sammanträder styrelsen normalt 10 gånger per år (ordinarie sammanträden inklusive möten i samband med publicering av delårs- och bokslutsrapporter).

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

Styrelsens utskott

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

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

Ersättningsutskott

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

Revisionsutskott

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

Styrelsearbetet

De ordinarie styrelsemötena omfattar flera fasta agendapunkter. Rapporteringen omfattar bland annat beskrivning om utvecklingen av verksamheten, förvaltningen av fastigheterna, möjliga förvärvsobjekt, analys av risker, hållbarhetsarbete, finansiell ställning och utdelningskapacitet. Alla styrelsebeslut baseras på ett beslutsunderlag och fattas efter diskussion som leds av styrelsens ordförande. Styrelsens arbete utvärderas årligen i en strukturerad process som leds av styrelseordförande. 2022 års utvärdering har genomförts genom ett frågeformulär i syfte att få en uppfattning om styrelseledamöternas åsikter om formerna för styrelsens arbete, styrelsens sammansättning, styrelsens prestation och förbättringsområden. Resultatet av utvärderingen har presenterats och diskuterats i styrelsen. Slutsatserna från dessa utvärderingar och diskussioner har muntligen redogjorts för valberedningen.

Arbetet i revisionsutskottet och ersättningsutskottet hanteras enligt styrelsens årliga plan för ordinarie styrelsemöten.

Styrelseordförande leder styrelsearbetet och följer verksamheten i dialog med verkställande direktören. Ordförande företräder bolaget i frågor kring ägarstrukturen och frågor av särskild betydelse. Uppdraget medför ansvar för att styrelsearbetet är välorganiserat, effektivt, att styrelsen fullgör åtagandena samt att styrelsens erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag.

20230928080900

Ersättning till styrelsen

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

Säkerställande av kvalitet i finansiell rapportering

I VD-instruktionen samt i Cibus Compliance and Procedures Manual som årligen beslutas av styrelsen ingår detaljerade instruktioner om bland annat vilka ekonomiska rapporter och vilken finansiell information som ska lämnas till styrelsen. Utöver bokslutsrapport, delårsrapporter och årsredovisning granskar och utvärderar styrelsen omfattande finansiell information som avser Cibus. Styrelsen behandlar också information om riskbedömningar, tvister och eventuella oegentligheter som kan få påverkan på Cibus finansiella ställning. Styrelsen granskar också de mest väsentliga redovisningsprinciper som tillämpas i koncernen avseende den finansiella rapporteringen, liksom väsentliga förändringar av principerna samt rapporter om intern kontroll och processerna för finansiell rapportering.

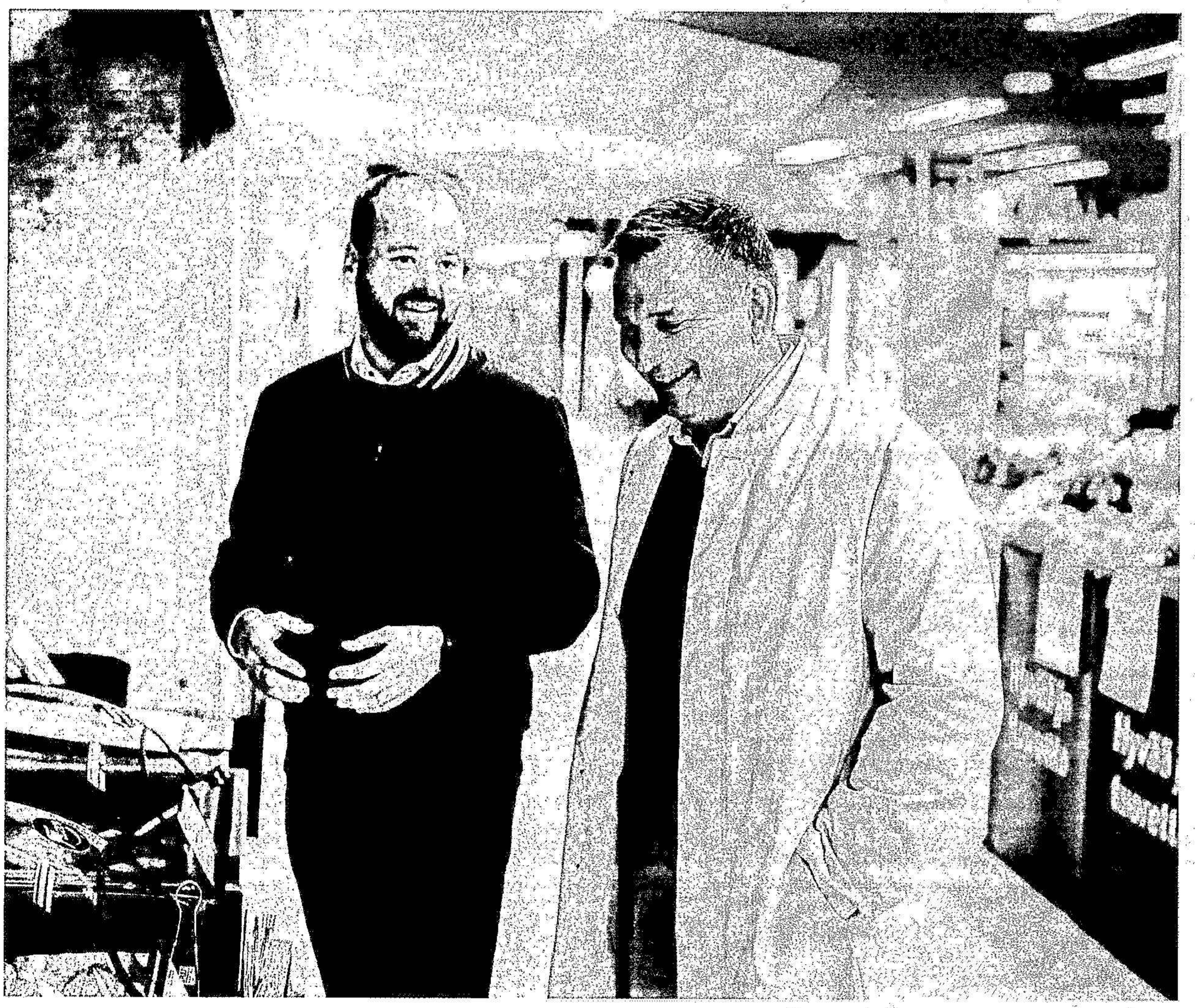
Bolagets revisorer rapporterar till styrelsen vid behov och minst två gånger per år varav minst en är utan bolagets ledning. I samband med det styrelsesammanträde som behandlar årsbokslut, förvaltningsberättelse, förslag till vinstdisposition och bokslutsrapport lämnar revisorn en redogörelse för revisorernas iakttagelser och bedömningar från den genomförda revisionen.

Revision

Cibus revisorer granskar årsbokslut och årsredovisning samt bolagets löpande verksamhet och rutiner för att sedan uttala sig om finansiella rapporteringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Bolagets revisorer rapporterar till styrelsen varje år personligen sina iakttagelser från granskningen och sina bedömningar av bolagets interna kontroll. Vid årsstämman 2022 omvaldes revisionsfirman KPMG till bolagets revisor. KPMG meddelade auktoriserade revisorn Marc Karlsson som huvudansvarig revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Vid årsstämman 2022 beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt godkänd räkning. Revisorsarvodet 2022 uppgick till sammanlagt 984 TEUR för hela koncernen. Av dessa avser 267 TEUR revisorstjänster för åren 2020 och 2021 främst i samband med omstrukturering av den finska koncernen.

Verkställande direktören och koncernledningen

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





Ersättning till ledande befattningshavare

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

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

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

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

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

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

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

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

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

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

Formerna av ersättning m.m.

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

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

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

20230928080092

Upphörande av anställning

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

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning

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

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

Lön och anställningsvillkor för anställda

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

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

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

Frångående av riktlinjerna

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

Styrdokument och intern kontroll

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att Cibus har en tillfredställande intern kontroll. VD ansvarar för att det finns ett betryggande system för intern kontroll som täcker alla väsentliga risker inom den operativa verksamheten. Cibus utvecklar löpande rutiner, processer och dokumentation för intern kontroll samt har utvärderat och bedömt den interna effektiviteten. Bolaget är från den 1 juni 2021 noterade på den EU-reglerade marknadsplatsen Nasdaq Stockholm. Styrelsen fastställer årligen styrdokument i form av VD-instruktion och Cibus Compliance and Procedures manual.

I Cibus Compliance and Procedures manual ingår bland annat: informationspolicy och insiderpolicy, Policy för informationssäkerhet, data och dataskydd, Uppförandekod, hållbarhetspolicy, miljöpolicy, riskpolicy, finans- och likviditetspolicy, processer för regelefterlevnad, instruktion för finansiell rapportering. Under 2022 implementerade vi en ny inköpspolicy med miljökrav. Arbetsordning för styrelse, instruktioner för revisions- och ersättningsutskott tillsammans med VD-instruktionen ger anvisningar och klargör vilka beslut som fattas av styrelsen och vilka som fattas av verkställande direktören. Mot bakgrund av Cibus Nordics verksamhet, organisationsstruktur samt hur den finansiella rapporteringen i övrigt har organiserats finner styrelsen inget behov av en särskild granskningsfunktion i form av internrevision.

Styrelsen utvärderar löpande den finansiella rapporteringen varje kvartal som erhålls i samband med styrelsemöten och omfattar fastighetsportföljen, skuldsättningen, utdelningskapacitet och andra viktiga förhållanden. Ansvaret att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och det löpande arbetet med internkontroll och riskhantering åligger verkställande direktören och CFO som rapporterar till styrelsen. Styrelsen har en kontinuerlig dialog med bolagets revisor kring omfattning och kvalitet av bolagets finansiella rapportering samt utvärdering av effektiviteten på den interna kontrollen och styrningen.

Riskbedömning

Bolaget följer upp och uppdaterar kontinuerligt riskanalysen avseende bedömning av risker vilka kan leda till fel i den finansiella rapporteringen. Detta sker främst genom dokumenterade processer för intern kontroll och styrning samt kontakter mellan verkställande direktör och CFO samt ekonomi/ finansfunktion. En gång om året genomför ledningen en workshop med styrelsen för att identifiera de områden där risken för strategiska, finansiella eller operationella fel är förhöjd. I enlighet med riskpolicyn analyserar styrelsen minst en gång per år utfallet av bolagets riskbedömning och riskhantering för att säkerställa att den omfattar alla väsentliga riskområden. Hållbarhetsfrågor är en löpande del av riskanalysen och bedömningen.

Kontrollaktiviteter

Cibus har fastställda och dokumenterade interna processer och kontrollaktiviteter som både är av förebyggande natur och åtgärder som syftar till att undvika förluster eller felaktigheter i den finansiella rapporteringen. Varje kvartal upprättas finansiella rapporter för koncernen. Där görs detaljerade genomgångar om hur varje fastighet presterar. Särskild analys görs här av driftsnetto, uthyrningsgrad, kostnadsuppföljning, investeringar, kassaflöde och finansiering. På dessa möten läggs särskild vikt vid att eventuella problemställningar följs upp och att en korrekt finansiell rapportering säkerställs. Kontrollerna sker på flera nivåer i bolaget för att säkerställa att felaktigheter blir rättade. Kontrollmiljön sammanfattas i Cibus Compliance and Procedures manual och skapas genom hur verksamheten organiseras, företagskultur, regler och riktlinjer, kommunikation, dokumentation och uppföljning. Huvuduppgiften för ledningen och dess medarbetare är dels att tillämpa, utvärdera och upprätthålla Cibus kontrollrutiner, dels att utföra intern kontroll inriktad på affärskritiska frågor. Revisionsutskottet utvärderar och bedömer den interna den interna effektiviteten. Bolagets revisor granskar varje år ett urval av kontroller och processer och rapporterar eventuella förbättringsområden till bolagsledningen och styrelse. Det har inte framkommit något som tyder på att kontrollsystemet inte skulle fungera på avsett sätt.

20230928080093



Namn	Funktion	Invald år	Oberoende av större ägare och bolaget samt bolagets ledning	Stämmobeslut arvode i EUR	Antal styrelsemöten inkl. utskott
Patrick Gylling	Ordförande	2018	Oberoende	59 000	41
Elisabeth Norman	Ledamot	2018	Oberoende	29 500	41
Jonas Ahlblad [1]	Ledamot	2018-2022	Oberoende	9 500	14
Stefan Gattberg	Ledamot	2020	Oberoende	29 500	41
Victoria Skoglund	Ledamot	2021	Oberoende	29 500	41
Nils Styf [2]	Ledamot	2022	Oberoende	20 000	27

1 Ersättningen utgick fram till årsstämman 2022.

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

Information enligt EPRAs riktlinjer om styrelsens sammansättning

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

Styrelsens sammansättning och kompetens

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

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

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

Lagstadgad Hållbarhetsrapport

20230928080941

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

Innehållsförteckning Lagstadgad Hållbarhetsrapport

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

Styrelse & revisor

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

Vald revisor är KPMG med ansvarig Marc Karlsson

20230928080905



Patrick Gylling

Styrelseordförande sedan 2018

Ekonomie magister vid Hanken Svenska Handelshögskolan

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

Aktieinnehav: 500 000 aktier via Oriolidae Invest Ab



Elisabeth Norman

Styrelseledamot sedan 2018

Kandidatexamen Uppsala Universitet

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

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



Nils Styf

Styrelseledamot sedan 2022

Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm

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

Aktieinnehav: 1 946 aktier



Victoria Skoglund

Styrelseledamot sedan 2021

Juristexamen från Stockholms Universitet

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

Aktieinnehav: 1 500 aktier



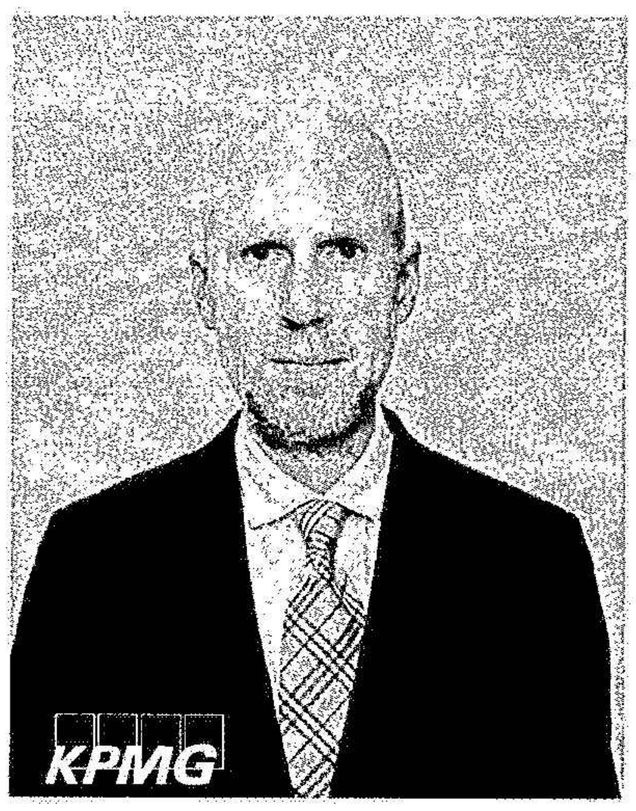
Stefan Gattberg

Styrelsemedlem sedan 2020

Juristexamen från Lunds Universitet

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

Aktieinnehav: 7 743 aktier



Marc Karlsson

Huvudansvarig revisor sedan 2022

Auktoriserad revisor

Årsstämman 2022 valde KPMG AB som revisionsfirma.

Koncernledning

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



Sverker Källgården

CEO

Civilingenjör Kungliga Tekniska Högskolan

Aktieinnehav: 46 795 aktier + 30 000 aktieoptioner



Pia-Lena Olofsson

CFO & Head of IR

Executive MBA Warwick Business School & MBA Göteborgs Universitet

Aktieinnehav: 5 000 aktier + 136 000 aktieoptioner



Lauri Tiensuu

COO/Head of Business development

Civilingenjör från Aalto University

Aktieinnehav: 7 000 aktier + 100 000 aktieoptioner



Peter Lövgren

CIO Sverige

Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan

Aktieinnehav: 2 500 aktier + 95 000 aktieoptioner



Marcus Kruus

CIO Norway

Executive MBA Göteborgs Universitet och Civilingenjör Chalmers Tekniska Högskola

Aktieinnehav: 3 000 aktier + 7 500 aktieoptioner



Iiris Eestilä

CIO Finland

Civilingenjörsexamen från Aalto University

Aktieinnehav: 15 000 aktieoptioner

20230928080907

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

20230928080938

Årsredovisning för Cibus Nordic Real Estate AB (publ)

Styrelsen och den verkställande direktören för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) ("Cibus"), med organisationsnummer 559135-0599, med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 1 januari 2022 - 31 december 2022. Bolagets redovisningsvaluta är Euro och om inget annat anges uppges alla belopp i tusentals Euro.

Verksamhet

Cibus verksamhet består av att förvärva, förädla och utveckla högkvalitativa fastigheter i Norden med en tydlig förankring inom livsmedels- och dagligvaruhandeln. Detta för att kunna ge en stabil, konjunkturoberoende och ökande utdelning till sina aktieägare.

Affärsidé, mål och strategi

Cibus affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom förvärv, förädling och utveckling av högkvalitativa fastigheter i Norden med en tydlig förankring inom dagligvaruhandeln. Det huvudsakliga målet med bolagets affärsidé är att säkerställa och bibehålla portföljens solida kassaflöden för att möjliggöra en god utdelning till sina aktieägare oberoende av konjunkturläget. Den strategi som bolaget tillämpar för att uppnå målet innefattar en aktiv och hyresgästnära förvaltning med en strävan att ha finansiellt starka hyresgäster i marknadsledande positioner.

Vidare strävar bolaget efter att skriva långa hyreskontrakt och bibehålla den diversifierade förfallostruktur beträffande de befintliga avtalen som bolaget för närvarande har. Vid sidan om förvaltningen av det befintliga fastighetsbeståndet har bolaget formulerat en tydlig investeringsstrategi för att växa fortsatt i Norden men även på sikt att expandera till övriga länder i Europa.

Fastighetsbestånd och hyresgäster

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

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

Koncernens finansiella nyckeltal

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

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

20230928080099

Resultatanalys helår 2022

INTÄKTER

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

DRIFTNETTO

Driftkostnaderna uppgick under året till -24 412 TEUR (-17 428). Driftnettot ökade med 31 % och uppgick till 99 607 TEUR (76 326), vilket resulterade i en överskottsgrad på 93,3 % (94,2). Då många hyresavtal är s.k. "triple-net"-avtal, där hyresgästerna står för merparten av kostnaderna, är driftnettot ett av de viktigaste jämförelsetalen. Beroende på hyresavtalens villkor kan kostnaderna debiteras hyresgäster direkt eller via Cibus. Detta innebär att bruttohyrorna, kostnaderna och serviceintäkterna kan variera över tid medan driftnettot håller sig relativt stabilt. Det innebär också att hyresintäkterna ökar med konsumentprisindex men inte kostnaderna i motsvarande grad.

ADMINISTRATIONSKOSTNADER

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

FINANSNETTO

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

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

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

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

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

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

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

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

SKATT

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

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

RESULTAT EFTER SKATT

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

Kassaflöde och finansiell ställning

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

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

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

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

Finansiering

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

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

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

20230928081100

Legal struktur

Per den 31 december 2022 bestod koncernen av 417 aktiebolag med Cibus Nordic Real Estate AB (publ) som moderbolag. Samtliga fastigheter ägs av dotterbolagen och 50 av dotterbolagen är delägda fastighetsbolag s.k. MRECs. Det är den vanligaste formen av samarbetsarrangemang i Finland som möjliggör direkt ägande av en specifik del i en fastighet.

Ägarförhållanden

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

AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2022

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

Källa: Modular Finance

Moderbolaget

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) är moderbolag i koncernen och äger inga fastigheter utan dess verksamhet består i att äga aktier, hantera aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner så som administration, transaktioner, förvaltning, juridiska frågor, projektutveckling samt ekonomi. Årets resultat i moderbolaget uppgick till 8 879 TEUR (-2 305).

Hållbarhetsrapport

För bolagets Hållbarhetsrapport se sid 55.

Revisor

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

Väsentliga händelser under perioden

FÖRSTA KVARTALET

Den 17 februari pressmeddelades kommunikén ifrån den extra årsstämman som hölls samma dag. Styrelsen erhöll mandat att fram till nästa årsstämma besluta om nyemission av aktier, med eller utan företrädesrätt för bolagets aktieägare. Det totala antalet aktier som kan komma att emitteras enligt bemyndigandet får högst motsvara 10 procent av antalet utestående aktier i bolaget vid tidpunkten för extra årsstämman, det vill säga maximalt 4 400 000 aktier kan komma att emitteras.

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

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

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

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

ANDRA KVARTALET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20230928081107

TREDJE KVARTALET

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

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

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

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

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

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

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

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

FJÄRDE KVARTALET

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

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

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

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

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

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

RYSSLANDS ANFALLSKRIG I UKRAINA OCH DET MAKROEKONOMISKA LÄGET

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

CORONAVIRUSET

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

Riktlinjer till ledande befattningshavare

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

Förväntad framtida utveckling

Intäkterna från den befintliga portföljen väntas utvecklas i takt med inflationen. Cibus strategi är vidare att genom aktiv förvaltning, hög kostnadsmedvetenhet, omförhandling av existerande lån, samt tilläggsförvärv kontinuerligt förbättra bolagets avkastning.

20230928081102

Vinstdisposition och utdelningsinformation

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

Förslag till vinstdisposition

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

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL (EUR)	
Överkursfond	596 968 347
Hybridobligation	30 000 000
Balanserat resultat	-158 727 596
Årets resultat	8 879 160
	477 119 911

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT VINSTMEDEL DISPONERAS SÅ ATT	
Till aktieägarna utdelas	43 597 613
balanseras i ny räkning	433 522 298
	477 119 911

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

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA UTDELNINGEN

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets och koncernens eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

20230928081103

Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat

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

*Resultat per aktie har minskats med ränta på hybridobligation.

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

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

20230928081104

Koncernens rapport över finansiell ställning

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

*Överensstämmer med eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.
[1] Inkluderar 76,3 MEUR under 31 december 2022 av EUR obligation 135 MEUR som förfaller 18 september 2023. Efter periodens utgång har ytterligare 14,5 MEUR återköpts. Återstående obligationer är därefter 61,8 MEUR.

20230928081105

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

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

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

20230928081106

Koncernens rapport över kassaflöden

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

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

20230928081107

Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat

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

*Övrigt totalresultat överensstämmer med årets resultat

20230928081108

Modebolagets balansräkning

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

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

20230928081109

Moderbolagets förändring av eget kapital

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

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

20230928081110

Kassaflödesanalys, moderbolaget

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

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

20230927080113

Koncernens redovisningsprinciper och noter

Not 1 Allmän information om bolaget

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) med organisationsnummer 559135-0599 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Kungsgatan 56, 111 22 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter. Bolagets redovisningsvaluta är Euro och om inget annat anges uppges alla belopp i tusentals Euro.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Cibus har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC).

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Cibus äger 100 % av kapitalet och röstetalet i 417 av 468 dotterbolag och är delägare i 51 av dotterbolagen. De delägda dotterbolagen är s.k. ömsesidiga fastighetsbolag (Mutual Real Estate Companies ("MRECs"). MREC är den vanligaste bolagsformen för fastighetsägande i Finland. I en MREC ger varje aktieserie 100-procentig besittningsrätt till specifika utrymmen och ingen besittningsrätt till de övriga utrymmena. Detta finns specificerat i de olika ömsesidiga fastighetsbolagens bolagsordning. Då aktieägaren hyr ut sitt utrymme tillfaller hyran aktieägaren och inte bolaget. Bolaget står däremot för fastighetens driftkostnader och debiterar aktieägarna ett månatligt belopp för att täcka denna kostnad, för att bolagets ska få ett nollresultat. I Cibus fall vidarefaktureras detta belopp oftast av hyresgästen. Ifall bolaget har en skuld, är denna skuld oftast allokerad på varje ägare på ett sådant sätt att var och en kan själv betala av sin andel av skulden. På samma sätt är ägaren inte heller ansvarig för andra ägares skuldandelar. Delägarna redovisar sina tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt sina andelar av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterbolag samt delägda dotterbolag (MRECs) betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgång och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder, i koncernredovisningen. Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Vid förvärv inom koncernen redovisas dessa i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och emitterade aktier. Kostnader i anslutning till förvärvet aktiveras på fastigheterna när de uppstår. På förvärvsdagen värderas identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder initialt till verkligt värde.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

NYA ELLER ÄNDRADE IFRS STANDARDER OCH NYA TOLKNINGAR 2022

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

VÄRDERINGSGRUNDER

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

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

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

KLASSIFICERING

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

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

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Cibus Nordic Real Estate AB (publ) och de bolag som moderbolaget eller dess dotterbolag har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet;
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper i enlighet med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

FUNKTIONELL VALUTA OCH RAPPORTERINGSVALUTA

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

20230928081112

TRANSAKTIONER I UTLÄNDSK VALUTA

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

UTLÄNDSKA VERKSAMHETERS FINANSIELLA RAPPORTER

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

TILLGÅNGSFÖRVÄRV

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

SEGMENTRAPPORTERING

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

INTÄKTER

Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebiterad hyra inkl. index samt tilläggsdebitering för investering och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten m m. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

KONCERNEN SOM LEASINGGIVARE

Koncernen utgör leasinggivare avseende hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen utgör operationell leasing. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

LÅNEUTGIFTER

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänför sig till.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

SKATT

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång.

20230928081113

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförbara utgifter. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Verkligt värde baseras på en extern marknadsvärdering som inhämtas kvartalsvis.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppstår.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med kontrollen övergår till köparen. Detta sker vid tillträdet av fastigheterna.

Intäkt från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen. I händelse av att kontroll över tillgången har övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

KLASSIFICERING OCH VÄRDERING

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktsenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde.

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat.

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

UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE OCH EFFEKTIVRÄNTEMETODEN

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

NEDSKRIVNING

För kundfordringar finns förenklingar som innebär att koncernen direkt ska redovisa förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid.

Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar, övriga kortfristiga fordringar och likvida medel. Den förenklade modellen används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas.

20230927080114

RÄNTEDERIVAT

Den totala premien på räntetaken fastställdes när derivaten upphandlades och avbetalas varje kvartal under dess löptid. Värdet på räntetaken består således av en negativ post motsvarande de kvarstående delbetalningarna samt en neutral eller positiv post som beror på räntetakets förhållande till den rörliga räntan som taket hänför sig till. Den sistnämnda delen av värdet kan aldrig vara negativ. Räntederivaten marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga derivat utifrån indata enligt nivå 2 i verkligt värde hierarkin. Detta sker i praktiken genom avstämning mot tredje part. Värdeförändringarna påverkar det redovisade resultatet och egna kapitalet men påverkar ej kassaflödet eller belåningsgraden.

LIKVIDA MEDEL

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

LEVERANTÖRSSKULDER

Leverantörsskulder ingår i kategorin för finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

UPPLÅNING

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Upplåning" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Transaktionsutgifter vid upptagande av lån periodiseras i enlighet med effektivräntemetoden över lånets löptid som en del av räntekostnaden.

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

VIKTIGA KÄLLOR TILL OSÄKERHET I UPPSKATTNINGAR

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

VÄRDERING FASTIGHETERNA

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 12.

FÖRVÄRV AV BOLAG

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv.

UNDERSKOTTSAVDRAG

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 20 339 TEUR (23 855) per 31 december 2022.

20230928081115

Not 4 Hyresintäkter

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

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

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

Not 5 Driftkostnader

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

Not 6 Segmentinformation

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

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

20230928081116

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

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

Upplysning om revisorns arvode

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

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

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

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

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

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

STYRELSE

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

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

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

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

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

2 Ersättningen utgick fram till årsstämman 2022.

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

20230928081317

ERSÄTTNINGSRAPPORT 2022

Inledning

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

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

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

Utveckling under 2022

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

Riktlinjer för ersättning

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

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

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

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

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

Tillämpning av kriterier för rörlig kontantersättning 2022

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

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

TOTAL ERSÄTTNING TILL BOLAGETS LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE 2022

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

[1] Avser rörlig ersättning för 2021 som utbetalats 2022.

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

20230928081118

JÄMFÖRANDE INFORMATION OM FÖRÄNDRINGAR I ERSÄTTNING OCH BOLAGETS RESULTAT

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

[1] VD sedan den 4 mars 2019, innebärande att ersättning under 2019 endast omfattar del av året. Därmed omfattar betald ersättning för 2019 inte samma längd på anställningen som ersättning för 2020.

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

UTESTÅENDE TECKNINGSOPTIONSPROGRAM

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

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

TECKNINGSOPTIONSPROGRAM 2020

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

TECKNINGSOPTIONSPROGRAM 2021

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

TECKNINGSOPTIONSPROGRAM 2022

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

20230928081119

Not 9 Finansnetto

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

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

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

Not 10 Orealiserade värdeförändringar, räntederivat

Bolagets finansiella strategi bygger på låg ränterisk vilket uppnås genom att bland annat nyttja räntederivat. Räntederivat ska enligt IFRS värderas till verkligt värde. Värdeförändringar i räntederivatportföljen uppkommer bland annat som en effekt av förändrade marknadsräntor samt till följd av återstående löptid. Orealiserade värdeförändringar påverkar koncernens resultat före skatt men inte kassaflödet eller förvaltningsresultatet.

Not 11 Skatter

TEUR	Helår 2022	Helår 2021
Aktuell skatt på årets resultat	-281	-81
Summa	**-281**	**-81**
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt hänförlig till outnyttjat underskottsavdrag	4 273	1 111
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader*	-21 489	-9 025
Summa	**-17 216**	**-7 914**
Årets skattekostnad	**-17 497**	**-7 995**

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

Vid värdering av aktiverade och icke-aktiverade underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 20 339 TEUR (23 855) per 31 december 2022.

AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD

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

Not 12 Förvaltningsfastigheter

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

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

VÄRDERINGSANTAGANDEN

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

Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

20230928081120

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

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

Not 13 Leasing

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

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

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

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

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Not 15 Likvida medel

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonton.

Not 16 Eget kapital

AKTIEKAPITAL

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 48 441 792 stycken med ett kvotvärde av 0,01 EUR per aktie.

RESULTAT PER AKTIE

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

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

FRITT EGET KAPITAL

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

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

Not 17 Hybridobligation

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

Not 18 Upplåning

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

20230928081121

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 20 Transaktioner med närstående

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

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

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

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

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

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

Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

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

20230928081122

Not 22 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som beskrivs i ett eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets-ränte-, finansierings- och valutarisk" nedan kring hantering av kapitalrisk.

LIKVIDITETS-, RÄNTE-, FINANSIERINGS- OCH VALUTARISK

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheterna är nästintill fullt uthyrda med en uthyrningsgrad om 94,8 % och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftkostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Kostnaden för räntebindningen är en konsekvens av räntesäkringens storlek, löptider och valet av finansiellt derivat. Även förändringar av EURIBOR, STIBOR eller NIBOR medför att den relativa kostnaden för räntebindningen förändras. På förfallodagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. I och med att koncernen i allt väsentligt har bundna räntor under lånens löptid är ränteexponeringen delvis begränsad på kort och medel långsikt.

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

I villkoren för bolagets externa obligationsfinansiering finns det krav på att koncernens belåningsgrad inte får vara högre än 70 % och koncernens räntetäckningsgrad skall alltid överstiga 1,75. Bolaget uppfyller samtliga krav per den 31 december 2022. För de fall att bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet.

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

Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt tidigare än vad som framgår av tabellerna intill.

Löptidsfördelning av kontraktsenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan utefter de lånevillkor som fanns per 31 december 2022.

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

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

20230928081123

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

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Nedan visas förändring i bolagets finansieringsverksamhet i enlighet med IAS 7 - Rapport över kassaflöden.

Avstämning av skulder som härrör från finansierings-verksamheten

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

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

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

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

KREDIT- OCH MOTPARTSRISK

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Ekonomisk uthyrningsgrad i fastighetsbeståndet är för närvarande ca 94,8 %. Baserat på de historiska nivåerna i beståndet är det i linje med den förväntade långsiktiga vakansgraden i beståndet. Bolaget är därmed beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

TEUR	2022-12-31	2021-12-31
Hyresfordringar	800	764
Övriga fordringar	451	1 165
Likvida medel	45 994	51 054
Maximal exponering för kreditrisk	**47 245**	**52 983**

Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs. Risken hänförlig till finansiella motparter bedöms vara begränsad.

Hantering av kapitalrisk

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner sid 95.

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

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

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

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

* Skuld till kreditinsitut justerat för uppläggningsavgift minus likvida medel.

20230928081124

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan

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

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

Värdering till verkligt värde

Koncernen innehar finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Det finansiella instrumentet avser räntetak, som tidigare beskrivits. Bolagets förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 12. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång.

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

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

20230928081125

RÄNTETAK FÖRFALLOSTRUKTUR

Aktuella räntetak[1]

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

Räntetak som ännu inte trätt i kraft

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

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

OBLIGATIONER OCH HYBRIDOBLIGATIONER

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

Noterade obligationslån 2022-12-31

EUR

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

SEK

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

Hybridobligationslån 2022-12-31

EUR

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

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

KAPITALBINDINGSSTRUKTUR I BANK- OCH OBLIGATIONSLÅN

	Säkerställda banklån		Obligationslån		Totalt kapital	
2022-12-31	TEUR	Genomsnittlig marginal	TEUR	Genomsnittlig marginal	TEUR	Andel %
3-12 mån	4 153	1,88%	76 300*	4,50%	80 453	7%
1-2 år	-	-	50 000	4.00%	50 000	4%
2-3 år	574 415	1,64%	132 930	6.50%	707 345	62%
3-4 år	301 543	1,55%	-	-	301 543	27%
Summa	**880 111**		**259 230**		**1 139 341**	**100%**

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

20230928081126

Not 23 Redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs härnäst.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person. Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Moderbolaget redovisar årets förändring i förväntade kreditförluster i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

KLASSIFICERING OCH UPPSTÄLLNINGSFORMER

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

DOTTERBOLAG

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter.

KONCERNBIDRAG

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln.

UTDELNINGAR

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Not 24 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

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

Upplysning om revisorns arvode

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

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

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

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

20230928081127

Not 26 Finansiella intäkter och kostnader

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

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

Not 27 Skatter

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

AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD

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

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

Not 28 Andelar i dotterbolag

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

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

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

Dotterbolag	Org. Nr	Säte
Cibus Finland Real Estate AB	559121-3284	Stockholm
Cibus Finland Oy	3003070-2	Helsingfors
Cibus Sweden Real Estate AB	559229-6643	Stockholm
Cibus Norway Real Estate AB	559332-0509	Stockholm
Cibus Denmark Real Estate AB	559318-4616	Stockholm

Not 29 Skulder till kreditinstitut

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

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

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

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

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 31 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

TEUR	2022-12-31	2021-12-31
Kontopant för likvida medel	-	-
Fastighetsinteckningar	-	-
Utgående värde	**-**	**-**
Eventualförpliktelser	**Inga**	**Inga**

20230928081229

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) godkändes av styrelsen den 17 mars 2023.

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

Patrick Gylling
Styrelseordförande

Elisabeth Norman
Styrelseledamot

Victoria Skoglund
Styrelseledamot

Nils Styf
Styrelseledamot

Stefan Gattberg
Styrelseledamot

Sverker Källgården
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 mars 2023
KPMG AB
Marc Karlsson

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

Kommande rapporteringstillfällen

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

För ytterligare information, vänligen kontakta

Sverker Källgården, VD
sverker.kallgarden@cibusnordic.com
+46 761 444 888

Pia-Lena Olofsson, CFO
pia-lena.olofsson@cibusnordic.com
+46 708 580 453

Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Kungsgatan 56
SE-111 22 Stockholm, Sweden

www.cibusnordic.com

20230928081 30

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

UTTALANDEN

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 47-54 och 56-57 och hållbarhetsrapporten på sidorna 25-43 och 55. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 1 850 911 TEUR per den 31 december 2022, vilket utgör 96% av totala tillgångar.

Fastigheternas verkliga värde har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Risken är att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av metoder som andra fastighetsbolag och värderare tillämpar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna i syfte att bedöma huruvida det kan finnas omständigheter som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.

Vi har testat ett stickprov av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som koncernen lämnar i not 12 i årsredovisningen och koncernredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

20230928080131

Förvärv av förvaltningsfastigheter

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

Beskrivning av området

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

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

Hur området har beaktats i revisionen

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

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-44, 55 samt 95-102. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

REVISORNS ANSVAR

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

20230928081327

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

REVISORNS ANSVAR

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Revisorns granskning av Esef-rapporten

UTTALANDE

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

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

GRUND FÖR UTTALANDE

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

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

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

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

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 25-43 och 55 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Cibus Nordic Real Estate ABs revisor av bolagsstämman den 20 april 2022. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2019.

Stockholm den 17 mars 2023
KPMG AB

Marc Karlsson
Auktoriserad revisor

20230928008134

Definitioner*

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

Definitionerna av dessa och övriga nyckeltal finns nedan.

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



20230928081355

Avstämning av alternativa nyckeltal

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

20230928081136

Sverige

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Västra Götalands län	Ale	STARRKÄRR 1:68	Göteborgsvägen 90	1 150
Västra Götalands län	Ale	STARRKÄRR 4:73 och 4:74	Svenstorpsvägen 12-14	993
Kronobergs län	Alvesta	ARINGSÅS 19:25	Sjögatan 1	1 050
Västmanlands län	Arboga	PRÄSTGÄRDET 2:21	Fabriksgatan 1	1 005
Örebro län	Askersund	MOTORN 3	Parkgatan 7	2 054
Skåne län	Bjuv	ELEFANTEN 4	Norra Storgatan 16A	1 105
Kalmar län	Borgholm	GÄSTGIVAREN 18	Storgatan 36	1 100
Västra Götalands län	Borås	HOLMENS GÅRD 3	Hultagatan 49A	1 000
Västra Götalands län	Borås	BYTTORPSKLINT 7	Kvibergsgatan 1	1 050
Östergötlands län	Boxholm	BOXHOLM 17:1	Storgatan 12	1 080
Skåne län	Burlöv	TÅGARP 21:146	Arlövsvägen 34	1 050
Skåne län	Burlöv	ARLÖV 6:7	Dalbyvägen 65	1 050
Värmlands län	Eda	KLAVEN 1	Källgatan 10 mfl	906
Värmlands län	Eda	PENGEN 1	Källgatan 15 A mfl	1 050
Jönköpings län	Eksjö	TÅGMÄSTAREN 1	Linnégatan 1	1 023
Södermanlands län	Eskilstuna	TORSHÄLLA 5:42	Eskilstunavägen 32	3 180
Södermanlands län	Eskilstuna	HILDERO 1:5	Tumbovägen2	1 220
Skåne län	Eslöv	LIPPIZANERN 2	Pål Klemeds Väg 1	1 050
Skåne län	Eslöv	VITTSKÖVLE 2	Sextorpsvägen 2	1 000
Hallands län	Falkenberg	STRIDSHÄSTEN 1	Slättenvägen 2	1 050
Västra Götalands län	Falköping	BOKTRYCKAREN 15	Dotorpsgatan 4	1 038
Östergötlands län	Finspång	KJUSORNA 13	Norra Storängsvägen 2	960
Södermanlands län	Flen	ORRESTA 2:153	Parkgatan 2	825
Jönköpings län	Gislaved	KROKODILEN 17	Järnvägsgatan 24	856
Jönköpings län	Gislaved	ÅTTERÅS 3:139	Södra Nissanstigen 7	1 050
Västra Götalands län	Göteborg	BACKA 39:1	Backa Kyrkogata 1	1 080
Västra Götalands län	Göteborg	JÄRNBROTT 126:11	Marklandsgatan 59	1 000
Västra Götalands län	Göteborg	KALLEBÄCK 8:2	Ostgatan 11	2 450
Västra Götalands län	Göteborg	BISKOPSGÅRDEN 830:907	Stackmolnsgatan 2	1 140
Hallands län	Halmstad	HUSAN 4	Carl Kuylenstjernas Väg 77	1 050
Hallands län	Halmstad	FYLLINGE 20:481	Fyllingevägen 2	1 050
Värmlands län	Hammarö	MÖRMON 5:69	Åråsvägen 7	906
Skåne län	Helsingborg	TROSSEN 1	Stabsgatan 1	1 050
Västra Götalands län	Herrljunga	FLUGSVAMPEN 8	Horsbyvägen 16B	1 050
Västra Götalands län	Hjo	KLAMMERN 3	Industrigatan 41	1 050
Kalmar län	Hultsfred	KIOSKEN 2	Gärdesvägen 3	1 010
Örebro län	Hällefors	FJÄLLBO 10:1	Kyllevägen 12	1 050
Skåne län	Hässleholm	TRIANGELN 3	Götgatan 2	1 100
Skåne län	Hörby	BORGVIK 1	Ringsjövägen 44	1 000
Skåne län	Höör	FÖRRÅDET 1	Industrigatan 10	986
Gävleborgs län	Iggesund	IGGESUND 14:279	Centralgatan 9	1 050
Jönköpings län	Jönköping	TALLTITAN 1	Anders Blomstrands Väg 5	1 050
Jönköpings län	Jönköping	IMPORTEN 1	Norrhammarsvägen 56	1 031
Jönköpings län	Jönköping	BERGET 1:25	Tahevägen 5	140
Kalmar län	Kalmar	VISIRET 1	Ledungsvägen 7	1 050
Kalmar län	Kalmar	SYRENEN 10	Sandåsgatan 4	1 050
Blekinge län	Karlshamn	KVARNEN 1	Nyemöllervägen 3	1 050
Örebro län	Karlskoga	BLÄSTERN 1	Sandviksvägen 14	1 050
Örebro län	Karlskoga	SKOLGÄRDET 2	Skolgärdesvägen 2D	1 050
Värmlands län	Karlstad	KVARTERMÄSTAREN 4	Sanna Allé 2	1 316
Värmlands län	Karlstad	STRANDSLUTET 1	Våxnäsgatan 146	1 050
Södermanlands län	Katrineholm	LIDABACKE 1:42	Doktorvägen 1	1 050
Södermanlands län	Katrineholm	VÄGSKÄLET 18	Vingåkersvägen 69	967
Östergötlands län	Kisa	SVALAN 11	Västra vägen 1	1 050
Skåne län	Kristianstad	BRISEN 6	Nordanvägen 2	1 050
Värmlands län	Kristinehamn	KARLSHOLM 1:18	Oscarborgsgatan 6	1 046

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

20230928081337

Sverige

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

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

Norge

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

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



COOP Falken, Sweden

Finland

20230928081136

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Västra Finland	Aura	19-402-37-0, 19-423-3-225	Huuskantie 19	2 520
Helsingforsområde	Espoo	49-22-92-1, 49-22-93-1	Kuunkatu 3	2 859
Helsingforsområde	Espoo	49-20-1-1	Kuurinmäki 1	595
Helsingforsområde	Espoo	49-54-110-4	Lansantie 23	408
Helsingforsområde	Espoo	49-60-22-1	Lähderannantie 20	2 806
Helsingforsområde	Espoo	49-30-104-2	Oxfotintie 1	503
Helsingforsområde	Espoo	49-55-41-2	Ullanmäentie 12	236
Södra Finland	Forssa	61-1-69-1, 61-1-69-2, 61-1-69-3	Kartanonkatu 11	9 005
Södra Finland	Forssa	61-6-163-4	Miemolantie 2	5 443
Uleåborg	Haapavesi	71-402-3-86, 71-402-3-239	Kansanpellontie 1	550
Södra Finland	Hamina	75-2-276-6	Rautatienkatu 14	4 347
Södra Finland	Hanko	78-4-461-26	Santalantie 26	2 940
Västra Finland	Harjavalta	79-202-5-2	Huovinkatu 4	2 718
Södra Finland	Hattula	82-403-6-28, 82-403-6-42, 82-403-25-0	Tallitie 4	2 646
Södra Finland	Heinola	111-17-7-8	Vuohkalliontie 18	3 864
Södra Finland	Heinola	111-7-24-2	Vuorikatu 2	600
Helsingforsområde	Helsinki	91-17-22-1-L1	Asemapäällikönkatu 3	2 017
Helsingforsområde	Helsinki	91-54-274-1	Aurinkolahden Puistotie 2	360
Helsingforsområde	Helsinki	091-31-117-1	Heikkiläntie 4	2 780
Helsingforsområde	Helsinki	91-43-290-2	Hitsaajankatu 16	2 089
Helsingforsområde	Helsinki	91-10-582-11, 91-10-582-13	Junonkatu 6	343
Helsingforsområde	Helsinki	91-28-153-2	Kylänvanhimmantie 29	864
Helsingforsområde	Helsinki	91-42-48-1	Kyösti Kallion tie 2	665
Helsingforsområde	Helsinki	91-25-884-1	Käpyläntie 8	993
Helsingforsområde	Helsinki	91-16-700-2	Mannerheimintie 160	7 819
Helsingforsområde	Helsinki	91-54-224-1	Meri-Rastilan kuja 2	1 500
Helsingforsområde	Helsinki	91-41-129-2-8	Nummitie 2	539
Helsingforsområde	Helsinki	91-40-117-2	Palokuja 4	423
Helsingforsområde	Helsinki	91-40-176-7	Pertunpellontie 4	737
Helsingforsområde	Helsinki	91-43-214-2	Roihuvuorentie 24	834
Helsingforsområde	Helsinki	91-47-253-6-3	Rukatunturintie 2	1 008
Helsingforsområde	Helsinki	91-38-309-1	Salpausseläntie 11	592
Helsingforsområde	Helsinki	91-33-184-4, 91-33-186-2	Sitratie 7	601
Helsingforsområde	Helsinki	91-432-6-3	Suomenlinna C6	432
Helsingforsområde	Helsinki	91-29-44-4	Tunnelitie 3-5	1 598
Södra Finland	Hollola	98-435-7-823	Keskikankaantie 4	6 264
Södra Finland	Hollola	98-455-3-81	Tiilikankaantie 1	584
Helsingforsområde	Hyvinkää	106-11-1039-1	Jussilankatu 5	1 280
Helsingforsområde	Hyvinkää	106-3-217-1	Munckinkatu 37	840
Helsingforsområde	Hyvinkää	106-15-1460-2	Sillankorvankatu 66	451
Västra Finland	Hämeenkyrö	108-421-11-408	Kyreltie 2	6 737
Södra Finland	Hämeenlinna	109-25-115-3	Karhitie 2	600
Södra Finland	Hämeenlinna	109-593-3-43, 109-593-11-34	Tuulosentie 1(1)	11 090
Södra Finland	Hämeenlinna	109-593-3-41, 109-593-7-4	Tuulosentie 1(2)	3 297
Södra Finland	Hämeenlinna	109-6-63-1211	Viertokatu 33	335
Uleåborg	Ii	139-401-149-1, 139-401-149-2	Kisatie 1	1 052
Östra Finland	Iisalmi	140-4-24-6	Eteläntie 4	9 533
Östra Finland	Iisalmi	140-1-103-23	Meijerikatu 3	6 823
Östra Finland	Iisalmi	140-1-103-22	Pohjolankatu 21	4 549
Östra Finland	Iisalmi	140-1-12-5	Satamakatu 10-12	5 570
Västra Finland	Ikaalinen	143-8-31-2	Karhoistentie 3	7 481
Västra Finland	Ilmajoki	145-419-6-209	Huhdantie 1	3 922
Östra Finland	Imatra	153-33-25-23	Joutsenonkatu 32	1 012
Östra Finland	Imatra	153-10-23-3	Tietäjänkatu 3	4 227
Östra Finland	Imatra	153-15-47-30	Vallinkoskentie 2	320
Västra Finland	Isojoki	151-402-38-3	Luukkaantie 1	919
Västra Finland	Joutsa	172-402-4-676	Keskustie 1	4 756
Östra Finland	Juva	178-420-20-10	Hiihtäjäntie 1	1 534
Östra Finland	Juva	178-439-5-43	Tulostie 1	2 807
Västra Finland	Jyväskylä	179-16-119-1	Runkotie 2	226
Västra Finland	Jyväskylä	179-14-25-9	Tourulantie 11	3 168
Västra Finland	Jämsä	182-20-1-1, 182-413-1-308	Kauppakatu 8	590
Västra Finland	Jämsä	182-9-938-1, 182-414-6-67, 182-414-6-85, 182-414-37-0	Sirkankatu 2	2 900
Helsingforsområde	Järvenpää	186-19-1906-11	Helsingintie 43	10 018
Helsingforsområde	Järvenpää	186-9-971-2	Oksapolku 1	0
Helsingforsområde	Järvenpää	186-25-2502-4	Vanhankyläntie 65	341
Helsingforsområde	Järvenpää	186-8-820-1, 186-401-1-1646	Wärtsilänkatu 54	441
Västra Finland	Kaarina	202-5-5273-1, 202-407-1-75, 202-407-2-89	Hovirinnantie 5	8 317
Västra Finland	Kaarina	202-3-3218-1	Jännekatu 2-4	8 037
Uleåborg	Kajaani	205-5-26-17, 205-5-26-27, 205-8-11-12	Kasarminkatu 18	7 244
Uleåborg	Kajaani	205-8-71-6	Kehräämöntie 22	14 318
Uleåborg	Kajaani	205-8-71-7	Kehräämöntie 24	7 809
Uleåborg	Kajaani	205-4-10-11	Makkolankatu 10	429
Uleåborg	Kalajoki	208-406-138-6	Kalajoentie 1	9 554
Västra Finland	Kangasala	211-452-4-290	Mäkirinteentie 4	12 650
Västra Finland	Kangasala	211-407-3-158, 211-454-2-381	Puusepäntie 31	2 368
Västra Finland	Kankaanpää	214-2-181-6	Asemakatu 3	3 000
Västra Finland	Karijoki	218-404-1-270	Kristiinantie 2	606
Södra Finland	Karkkila	224-5-46-1	Huhdintie 10-12	1 152
Västra Finland	Kauhava	233-424-2-45, 233-424-2-50, 233-424-2-73, 233-424-2-221	Vanha Vaasantie 1	1 060
Västra Finland	Kaustinen	236-401-15-275	Terveystie 1	1 378
Norra Finland	Kemi	240-1-138-4	Asemakatu 4	3 956
Norra Finland	Kemi	240-4-435-3	Koivuharjunkatu 55	617
Norra Finland	Kemijärvi	320-2-2097-5	Pelkosenniementie 4	308
Helsingforsområde	Kerava	245-5-1148-8	Keranpolku 1	1 649
Helsingforsområde	Kerava	245-9-332-37	Peltomäenkatu 2-4	5 114
Västra Finland	Keuruu	249-410-63-15	Keuruuntie 17	2 088
Västra Finland	Keuruu	249-410-53-7	Tervantie 2	5 419
Helsingforsområde	Kirkkonummi	257-1-103-1	Asematie 3	4 660
Helsingforsområde	Kirkkonummi	257-488-1-117	Turuntie 563	310
Östra Finland	Kitee	260-423-9-87, 260-423-9-182	Kiteentie 75	2 734
Östra Finland	Kiuruvesi	263-405-102-1	Tulotie 10	3 755
Västra Finland	Kokemäki	271-104-27-5	Haapionkatu 19	2 075
Västra Finland	Kokkola	272-6-17-4	Mariankatu 35	790
Södra Finland	Kotka	285-31-8-12	Karhulantie 35 A	2 765
Södra Finland	Kotka	285-1-15-3	Keskuskatu 11	4 150
Södra Finland	Kotka	285-6-606-10	Kotkantie 25	225
Södra Finland	Kotka	285-10-1-4	Peurantie 5	486
Södra Finland	Kotka	285-35-52-1	Pokakuja 1	437
Södra Finland	Kotka	285-41-64-2	Turvalantie 31	298
Södra Finland	Kouvola	286-21-53-6, 286-21-53-8	Kauppakatu 1	9 124
Södra Finland	Kouvola	286-21-514-10	Kiltatie 10	7 453
Södra Finland	Kouvola	286-463-8-29, 286-463-8-35, 286-463-8-37, 286-463-8-59	Kyminasemantie 6	664
Södra Finland	Kouvola	286-6-6109-8	Palokankaantie 4	3 201
Södra Finland	Kouvola	286-33-3165-3	Spännärintie 2	4 600
Södra Finland	Kouvola	286-21-58-2	Valtakatu 16	2 336
Uleåborg	Kuhmo	290-405-140-152, 290-405-140-153	Rajakatu 36	1 937

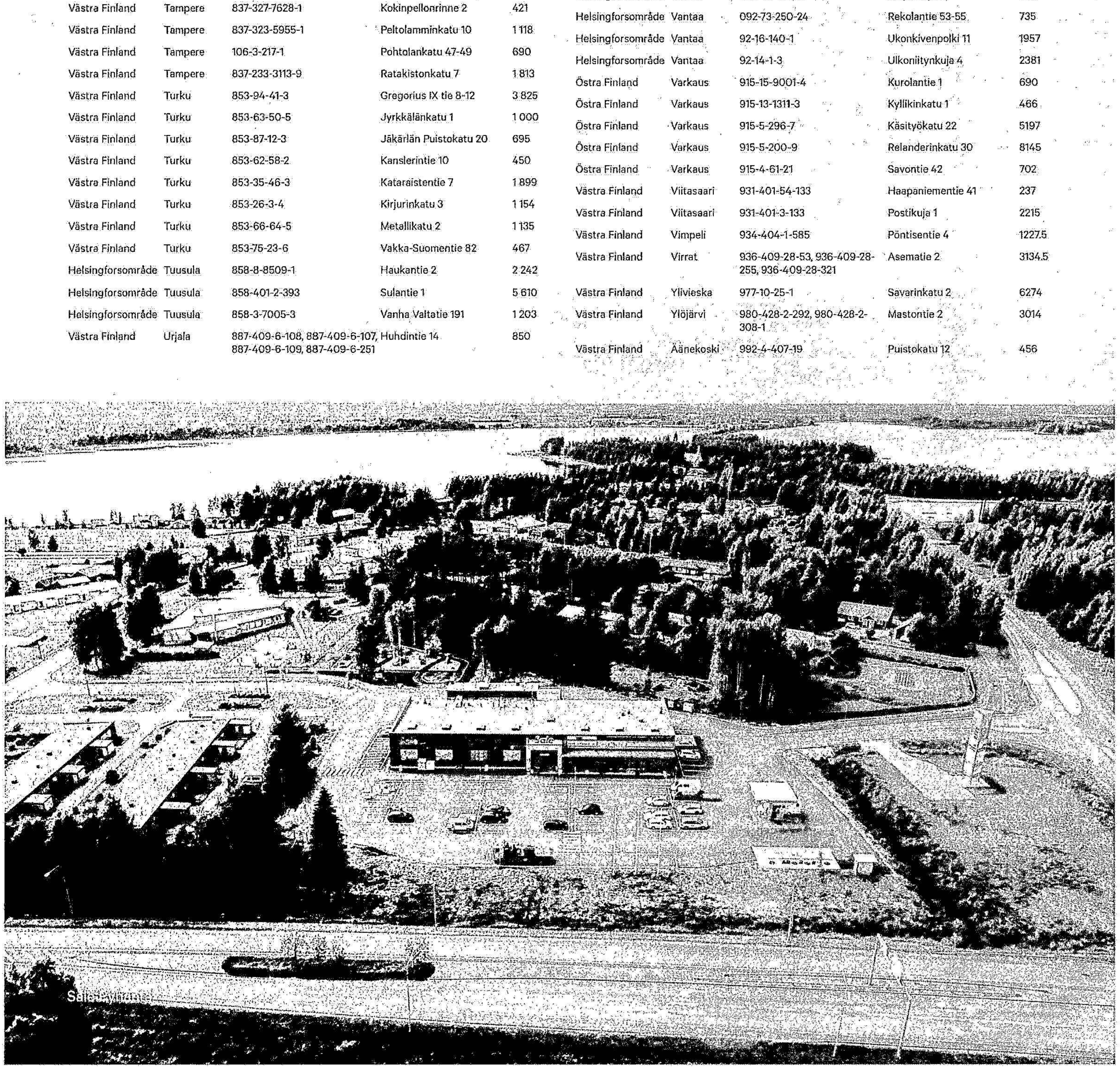
Finland

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Östra Finland	Kuopio	297-5-13-5	Haapaniemenkatu 6	138
Östra Finland	Kuopio	297-24-1-8	Kartanonkatu 4B	3 025
Östra Finland	Kuopio	297-10-48-2	Kullervonkatu 20	384
Östra Finland	Kuopio	297-24-14-1, 297-24-38-1	Leväsentie 5	11 157
Östra Finland	Kuopio	297-12-5-1	Sammakkolammentie 6	1 562
Östra Finland	Kuopio	297-9-27-1	Sandelsinkatu 1	315
Östra Finland	Kuopio	297-13-5-12	Volttikatu 4	9 115
Västra Finland	Kurikka	301-414-3-164, 301-414-3-165	Hahdonkuja 1	1 413
Södra Finland	Lahti	398-13-399-7	Alasenkatu 1	1 789
Södra Finland	Lahti	398-20-144-6	Eteläinen Liipolankatu 9	421
Södra Finland	Lahti	398-3-3000-3	Kauppakatu 13	8 577
Södra Finland	Lahti	398-4-4191-5	Lahdenkatu 48	698
Södra Finland	Lahti	398-1-22-109	Rautatienkatu 9	763
Södra Finland	Lahti	398-13-443-1	Sipurantie2	567
Västra Finland	Laitila	400-419-3-165	Garpintie 1	2 786
Östra Finland	Lapinlahti	402-412-85-15	Juhani Ahontie 13	1 934
Södra Finland	Lappeenranta	405-62-106-11	Merenlahdentie 16	515
Södra Finland	Lappeenranta	405-56-36-1	Myllymäenkatu 35	3 766
Södra Finland	Lappeenranta	405-34-98-1	Onninkatu 1	573
Västra Finland	Lapua	408-7-761-5	Alangontie 4	8 448
Västra Finland	Laukaa	410-409-71-0-7, 410-409-8-1	Laukaantie 25	2 802
Östra Finland	Lieksa	422-1-4-12	Pielisentie 28	2 284
Uleåborg	Liminka	425-402-53-29	Mutkalankaari 3	5 116
Södra Finland	Lohja	444-11-85-1	Puistokatu 23	674
Södra Finland	Lohja	444-422-1-211	Tietolantie 1	1 054
Västra Finland	Loimaa	430-401-2-93, 430-401-2-95	Hirvikoskentie 213	307
Västra Finland	Loimaa	430-477-6-31	Mellilänti 103	349
Södra Finland	Loviisa	434-439-1-30	Heskerintie 17	5 295
Östra Finland	Mikkeli	491-9-39-1	Juvantie 13	486
Östra Finland	Mikkeli	491-1-1-63	Porrassalmenkatu 33	796
Uleåborg	Muhos	494-403-4-187, 494-403-4-30, 494-403-4-51	Valtatie 20	3 504
Västra Finland	Muurame	500-402-1-641	Liikekuja 4	600
Västra Finland	Muurame	500-402-124-6	Setäläntie 3	10 747
Södra Finland	Mäntsälä	505-407-2-595	Asemakatu 2	480
Helsingforsområde	Mäntsälä	505-407-4-51-9, 505-407-4-165, 505-407-4-184, 505-407-4-222	Maisalantie 9	4 544
Västra Finland	Mänttä-Vilppula	508-1-119-2	Pohjavåreenkuja 1	4 233
Västra Finland	Mänttä-Vilppula	508-1-182-5	Puistokatu 10	383
Västra Finland	Mänttä-Vilppula	508-405-2-27	Runttimäentie 8	157
Östra Finland	Mäntyharju	507-413-12-367	Keskustie 18	2 712
Östra Finland	Mäntyharju	507-413-7-439	Reissutie 2	1 632
Västra Finland	Naantali	529-3-33-3	Alppilankatu 2	2 894
Västra Finland	Naantali	529-122-5-2	Meteoritie 2	812
Västra Finland	Naantali	529-11-24-2-6	Venekuja 5	2 540
Södra Finland	Nastola	398-34-505-1	Kauppakaari 1	9 990
Södra Finland	Nastola	532-409-1-921	Muurarintie 3	2 856
Västra Finland	Nivala	535-404-21-322	Jyrkäntie 1	2 826
Västra Finland	Nokia	536-2-26-1	Kyyninkatu 22	3 690
Västra Finland	Nokia	536-13-10-1	Linnavuorentie 15	876
Västra Finland	Nokia	536-14-95-4	Nuijamiestentie 9	8 819
Östra Finland	Nurmes	541-134-14-3	Teollisuustie 20	2 397
Helsingforsområde	Nurmijärvi	543-404-4-0	Ketunkopintie 2	608
Helsingforsområde	Nurmijärvi	543-1-733-1	Kiljavantie 5	4 201
Helsingforsområde	Nurmijärvi	543-414-2-250	Puistotie 3	495
Helsingforsområde	Nurmijärvi	543-403-1-366-6, 543-403-8-641-4	Viirintie 8	4 988
Södra Finland	Orimattila	560-418-163-2	Erkontie 3	3 402
Södra Finland	Orimattila	560-418-26-51	Lahdentie 109	4 586
Västra Finland	Orivesi	562-416-13-0	Asematie 13	415
Västra Finland	Oulainen	563-2-1-4	Oulaistenkatu 15-17	1 948
Uleåborg	Oulu	564-22-1028-1	Isterintie 64	0
Uleåborg	Oulu	564-63-23-4	Järvenkorventie 4	450
Uleåborg	Oulu	564-410-4-269	Kurtintie 2	278
Uleåborg	Oulu	564-120-2553-2	Revontie 42	2 901
Uleåborg	Oulu	564-86-7-2	Ruotutie 3	490
Uleåborg	Oulu	564-72-207-1	Taakakepintie 1	551
Uleåborg	Oulu	564-52-13-27	Valtatie 61	773
Östra Finland	Outokumpu	309-9-901-4	Polvijärventie 4	2 242
Västra Finland	Parainen	445-34-1-1	Kirkkoesplanadi 32	3 648
Västra Finland	Parainen	445-14-24-4	Vapparintie 3	5 184
Östra Finland	Parikkala	580-404-2-67, 580-404-2-52, 580-404-2-58	Puistokatu 4	1 870
Norra Finland	Pelkosenniemi	583-402-35-24, 583-402-35-21	Sodankyläntie 8	423
Västra Finland	Petäjävesi	592-404-43-2, 592-404-37-1	Asematie 6	708
Östra Finland	Pieksämäki	593-1-67-19	Keskuskatu 35	2 751
Östra Finland	Pieksämäki	593-4-21-2	Kuopiontie 24	586
Östra Finland	Pielavesi	595-422-17-60, 595-422-17-61, 595-422-60-71	Puustellintie 21	1 766
Östra Finland	Polvijärvi	607-414-5-159	Jääskeläntie 2	1 220
Västra Finland	Pori	609-5-15-1	Isolinnankatu 18	5 259
Västra Finland	Pori	609-61-12-12	Juhanintie 1	172
Västra Finland	Pori	609-50-21-2	Kotkantie 1	903
Södra Finland	Porvoo	638-2-23-7	Runeberginkatu 33	7 911
Södra Finland	Porvoo	638-12-901-2	Sammontie 1	2 256
Södra Finland	Porvoo	638-417-1-887	Suolaketie 2	597
Uleåborg	Pyhäjoki	625-405-4-329, 625-405-4-119, 625-405-4-294	Vanhatie 54	1 912
Uleåborg	Pyhäntä	630-402-5-489	Kairantie 5	1 546
Uleåborg	Raahe	678-412-1-181	Kirkkoluodontie 1	512
Uleåborg	Raahe	678-415-83-4	Maunulantie 1	372
Uleåborg	Raahe	678-413-2-173	Pajuniityntie 8	683
Uleåborg	Raahe	678-12-45-18	Rantakatu 57	310
Södra Finland	Raasepori	710-8-117-5	Oikotie 4	3 129
Södra Finland	Raasepori	710-6-89-1	Raaseporintie 14	1 941
Södra Finland	Raasepori	710-51-8-8	Ratakatu 59	3 252
Västra Finland	Raisio	680-2-201-5	Raisiontori 5	4 293
Västra Finland	Rauma	684-1-177-1	Kairakatu 2	4 624
Västra Finland	Rauma	684-414-3-49	Uotilan Vanhatie 37	225
Helsingforsområde	Riihimäki	694-2-222-1	Keskuskatu 15	6 031
Helsingforsområde	Riihimäki	694-20-2046-1	Peltosaarenkatu 1	1 892
Östra Finland	Ristiina	491-513-1-115	Kitereentie 1	790
Västra Finland	Rusko	704-404-4-155	Myllymäentie 2	1 235
Västra Finland	Saarijärvi	729-408-3-111	Jyväskyläntie 31	5 242
Västra Finland	Saarijärvi	729-408-3-102	Jyväskyläntie 31	1 286
Västra Finland	Salo	734-13-8-1	Kärkänkatu 18	486
Östra Finland	Savonlinna	740-11-92-2	Ilokallionkatu 4	1 671
Östra Finland	Savonlinna	740-19-81-4	Kartanonväylä 3	3 319
Östra Finland	Savonlinna	740-13-36-13	Pihlajavedentie 21	1 070
Östra Finland	Savonlinna	740-3-6-8	Tulliportinkatu 6-10	11 071
Västra Finland	Seinäjoki	743-404-22-76	Valkiavuorentie 2	397
Västra Finland	Seinäjoki	743-6-73-11	Väinämöinen 2	10 916
Uleåborg	Siikajoki	748-418-4-191	Siikasavontie 9	802
Uleåborg	Siikalatva	791-421-99-0, 791-421-100-0, 791-421-101-0	Pulkkilantie 2	1 960

20230927808139

Finland

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Östra Finland	Siilinjärvi	749-405-18-479	Siilinkoskentie 1	4 472
Östra Finland	Siilinjärvi	749-405-63-2	Sorakuja 4	2 320
Norra Finland	Simo	751-403-5-180	Ratatie 3	912
Östra Finland	Simpele	689-432-1-118, 689-432-1-119, 689-432-1-447	Roihankatu 8	1 700
Uleåborg	Sotkamo	765-401-6-358	Ratatie 37	4 326
Uleåborg	Suomussalmi	777-406-3-166	Rahtimiehentie 1	430
Uleåborg	Suomussalmi	777-406-26-107	Risteentie 12	5 626
Östra Finland	Suonenjoki	778-2-203-11	Rautalammintie 17	1 771
Södra Finland	Sysmä	781-417-19-7	Ohrasaarentie 2	2 303
Västra Finland	Sysmä	781-417-19-3	Särkilahdentie 4	1 427
Västra Finland	Taalintehdas	322-494-1-105	Hertsbölentie 1	746
Östra Finland	Taivalkoski	832-408-4-59	Talonpojantie 1	843
Västra Finland	Tampere	837-327-7628-1	Kokinpellonrinne 2	421
Västra Finland	Tampere	837-323-5955-1	Peltolamminkatu 10	1 118
Västra Finland	Tampere	106-3-217-1	Pohtolankatu 47-49	690
Västra Finland	Tampere	837-233-3113-9	Ratakistonkatu 7	1 813
Västra Finland	Turku	853-94-41-3	Gregorius IX tie 8-12	3 825
Västra Finland	Turku	853-63-50-5	Jyrkkälänkatu 1	1 000
Västra Finland	Turku	853-87-12-3	Jäkärlän Puistokatu 20	695
Västra Finland	Turku	853-62-58-2	Kanslerintie 10	450
Västra Finland	Turku	853-35-46-3	Kataraistentie 7	1 899
Västra Finland	Turku	853-26-3-4	Kirjurinkatu 3	1 154
Västra Finland	Turku	853-66-64-5	Metallikatu 2	1 135
Västra Finland	Turku	853-75-23-6	Vakka-Suomentie 82	467
Helsingforsområde	Tuusula	858-8-8509-1	Haukantie 2	2 242
Helsingforsområde	Tuusula	858-401-2-393	Sulantie 1	5 610
Helsingforsområde	Tuusula	858-3-7005-3	Vanha Valtatie 191	1 203
Västra Finland	Urjala	887-409-6-108, 887-409-6-107, 887-409-6-109, 887-409-6-251	Huhdintie 14	850
Västra Finland	Uusikaarlepyy	893-1-104-3	Sollefteåkatu 9	712
Västra Finland	Uusikaupunki	895-8-23-15	Ketunkalliontie 5	4919
Västra Finland	Vaala	785-404-2-179	Vaalantie 26	1565
Västra Finland	Vaasa	905-31-96-2	Kuusilahdentie 2	370
Västra Finland	Valkeakoski	908-4-10-12	Apiankatu 6	4150
Västra Finland	Valkeakoski	908-2-23-9	Hakalantie 1	8617
Västra Finland	Valkeakoski	908-15-5-5	Sointulantie 2	423
Östra Finland	Valtimo	911-402-10-58	Käpylantie 2	1154
Helsingforsområde	Vantaa	092-51-153-11	Hagelstamintie 26	607
Helsingforsområde	Vantaa	92-61-118-2	Kielotie 20	3793.5
Helsingforsområde	Vantaa	92-94-19-18, 92-94-19-25	Laukkarinne 4-6	3526.5
Helsingforsområde	Vantaa	092-83-111-3, 92-83-111-1	Minkkikuja 4	2270
Helsingforsområde	Vantaa	092-83-100-9	Mäyräkuja 2	1818
Helsingforsområde	Vantaa	092-73-250-24	Rekolantie 53-55	735
Helsingforsområde	Vantaa	92-16-140-1	Ukonkivenpolki 11	1957
Helsingforsområde	Vantaa	92-14-1-3	Ulkoniitynkuja 4	2381
Östra Finland	Varkaus	915-15-9001-4	Kurolantie 1	690
Östra Finland	Varkaus	915-13-1311-3	Kyllikinkatu 1	466
Östra Finland	Varkaus	915-5-296-7	Käsityökatu 22	5197
Östra Finland	Varkaus	915-5-200-9	Relanderinkatu 30	8145
Östra Finland	Varkaus	915-4-61-21	Savontie 42	702
Västra Finland	Viitasaari	931-401-54-133	Haapaniementie 41	237
Västra Finland	Viitasaari	931-401-3-133	Postikuja 1	2215
Västra Finland	Vimpeli	934-404-1-585	Pöntisentie 4	1227.5
Västra Finland	Virrat	936-409-28-53, 936-409-28-255, 936-409-28-321	Asematie 2	3134.5
Västra Finland	Ylivieska	977-10-25-1	Savarinkatu 2	6274
Västra Finland	Ylöjärvi	980-428-2-292, 980-428-2-308-1	Mastontie 2	3014
Västra Finland	Äänekoski	992-4-407-19	Puistokatu 12	456



20230928081140

Danmark

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

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

20230927800141