

Årsredovisning för
Cibus Finland Real Estate AB
559121-3284



Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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

Fastställelseintyg

Undertecknad VD och styrelseordförande i Cibus Finland Real Estate AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 20 juni 2023. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 20 juni 2023


Sverker Källgård

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Cibus Finland Real Estate AB, 559121-3284, upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Per den 31 december 2022 ägde bolaget en fastighetsportfölj om 271 fastigheter i Finland, med uthyrningsbar area om 721 522 kvm. I Finland fastighetsportföljens genomsnittliga återstående löptid i slutet av 2022 var 4,4 år.

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

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

Inga personer varit anställda i bolagen och ingen ersättning utgått.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Den 31 maj meddelades att liris 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 13 oktober meddelades att Cibus förvärvat och tillträtt en livsmedelsbutik i Finland för 3,8 MEUR.

| Flerårsöversikt | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | - | - | - | - |
| Resultat efter finansiella poster | 35 952 881 | 28 823 042 | 10 458 343 | 1 198 279 |
| Soliditet, % (1) | 14,5 | 7,6 | 1,1 | 1,3 |

(1) Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

| Förändringar i eget kapital | Bundet eget kapital Aktie- kapital | Fritt eget kapital Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt eget kapital |
|--|--|--|-------------------|------------------------|
| Vid årets början | 5 513 | 3 747 464 | 27 583 965 | 31 336 943 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 40 | | 40 |
| <i>Disposition enligt beslut av årets årsstämma:</i> | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | 27 583 965 | -27 583 965 | - |
| Årets resultat | | | 35 825 550 | 35 825 551 |
| Vid årets slut | 5 513 | 31 331 469 | 35 825 550 | 67 162 534 |

| Resultatdisposition | Belopp i Euro |
|---|-------------------|
| Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel | |
| Balanserat resultat | 31 331 470 |
| Årets resultat | 35 825 551 |
| Totalt | 67 157 021 |

Förslag till behandling av resultatet

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten överförs i ny räkning

Summa

67 157 021

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

2023062111637

Resultaträkning

| Belopp i Euro | Not | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | | |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | - | - |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -7 | 436 |
| Summa rörelsekostnader | | -7 | 436 |
| Rörelseresultat | | -7 | 436 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | 35 825 551 | 27 583 966 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2 | 19 141 891 | 12 092 538 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 3 | -19 014 554 | -10 853 898 |
| Summa finansiella poster | | 35 952 888 | 28 822 606 |
| Resultat efter finansiella poster | | 35 952 881 | 28 823 042 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Lämnade koncernbidrag | | -127 330 | -1 239 076 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -127 330 | -1 239 076 |
| Resultat före skatt | | 35 825 551 | 27 583 966 |
| Skatter | | | |
| Årets resultat | | 35 825 551 | 27 583 966 |

2023062111638

Balansräkning

| <i>Belopp i Euro</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 4 | 96 737 303 | 96 740 303 |
| Fordringar hos koncernföretag | 5 | 301 978 715 | 288 478 715 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 398 716 018 | 385 219 018 |
| Summa anläggningstillgångar | | 398 716 018 | 385 219 018 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 64 789 391 | 23 000 399 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 64 789 391 | 23 000 399 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | - | 2 478 233 |
| Summa kassa och bank | | - | 2 478 233 |
| Summa omsättningstillgångar | | 64 789 391 | 25 478 632 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 463 505 409 | 410 697 650 |

2023062111639

Balansräkning

| <i>Belopp i Euro</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|---------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 5 513 | 5 513 |
| Summa bundet eget kapital | | 5 513 | 5 513 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 31 331 470 | 3 747 464 |
| Årets resultat | | 35 825 551 | 27 583 966 |
| Summa fritt eget kapital | | 67 157 021 | 31 331 430 |
| Summa eget kapital | | 67 162 534 | 31 336 943 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till koncernföretag | 6 | 392 832 157 | 379 332 156 |
| Summa långfristiga skulder | | 392 832 157 | 379 332 156 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 3 510 718 | 28 551 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 510 718 | 28 551 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 463 505 409 | 410 697 650 |

202305211640

Noter

Belopp i Euro om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

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

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter, koncernföretag | 19 141 891 | 12 092 538 |
| Summa | 19 141 891 | 12 092 538 |

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, koncernföretag | -19 014 514 | -10 853 898 |
| Räntekostnader, övriga | -40 | |
| Summa | -19 014 554 | -10 853 898 |

Not 4 Andelar i koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 96 740 303 | 96 737 303 |
| -Fusion av dotterbolag | -3 000 | |
| -Förvärv av dotterbolag | | 3 000 |
| Vid årets slut | 96 737 303 | 96 740 303 |
| Redovisat värde vid årets slut | 96 737 303 | 96 740 303 |

| Dotterföretag | Org. nr | Säte | Kapital/-rösträttsandel |
|---------------------------|-----------|-------------|-------------------------|
| Cibus Grocery Finland Oy | 2619463-2 | Helsingfors | 100% |
| Cibus Retail Finland 1 Oy | 2720950-9 | Helsingfors | 100% |
| Cibus Retail Finland 2 Oy | 2744881-7 | Helsingfors | 100% |
| Cibus Daily Finland Oy | 3146898-4 | Helsingfors | 100% |

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 288 478 715 | 224 099 710 |
| -Upptagna lån | 13 500 000 | 64 379 005 |
| Redovisat värde vid årets slut | 301 978 715 | 288 478 715 |

Not 6 Skulder till koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------|-------------|
| Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | 392 832 157 | 379 332 156 |

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 8 Koncernuppgifter

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

2023062111642

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sverker Källgården
VD och styrelseordförande

Pia-Lena Olofsson
Styrelseledamot

Lauri Tiensuu
Styrelseledamot

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

KPMG AB

Marc Klarsson
Auktoriserad revisor

2023062111643

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Cibus Finland Real Estate AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cibus Finland Real Estate ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Cibus Finland Real Estate 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 styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Cibus Finland Real Estate AB enligt god revisorsred 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 någon styrelseledamot 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 revisionsred 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 revisionsred 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

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

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

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

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

Olof Sverker Källgården

5bc68f5a-2324-4948-8b85-71fa62e575d3 - 2023-06-12 15:11:21 UTC +03:00
BankID / Freja eID - dd8afefa-9f76-46a7-ae78-2db9264c2337 - SE

Lauri Samuel Tiensuu

61357dd9-248c-4bc3-af47-8a108847d6f0 - 2023-06-12 15:26:30 UTC +03:00
BankID / MobileID - 909376e7-5011-4273-ba7d-875f71308f16 - FI

Christina Pia-Lena Olofsson

ac825d2a-17a0-4cbd-9e92-4ff0ac200f49 - 2023-06-12 15:42:41 UTC +03:00
BankID / Freja eID - cc882139-4396-42fa-b89a-7ecb69411e41 - SE

MARC KARLSSON

ecbbaa2b-6f1e-468c-9eb8-e973f31cc66e - 2023-06-16 18:07:01 UTC +03:00
BankID / Freja eID - f2490b90-b22a-4763-8c14-8ece335dbf8d - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende