20240624091944

Cibus HoldCo 9 AB
Org nr 559244-0217

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2024-06-12.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2024-06-12

Christian Fredrixon

20240624091955

Cibus HoldCo 9 AB
Org nr 559244-0217

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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.

Elektronisk signerats av Elektronisk signerats av
Signaturerna är juridiskt bindande. Dokument-ID 1804 3d4 4 9d 4f4d a237 f5f4 0f7f3a8

visma sign
Med Visma Sign 2.0

20240624091956

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter via dotterbolag samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget 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

Bolaget har avyttrat samtliga andelar i Ystad Lotsen 8 AB den 3 juli 2023. Bolaget har även undertecknade ett SPA avseende avyttring av samtliga andelar Ängelholm Påskliljan AB med primärt frånträde den 2 december 2024.

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. 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.

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.

visma sign

20240624091197

Finansiell översikt

		2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	tkr	-	-	-	-
Rörelseresultat	tkr	-13	-12	-2	-9
Resultat efter finansiella poster	tkr	4 462	-12	-2	-9
Balansomslutning	tkr	165 122	88 789	88 157	89 052
Soliditet	%	53,2	93,9	94,6	93,7

Se Not 4 för nyckeltalsdefinitioner.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	83 381 510
Årets resultat	4 474 597
Totalt (kr)	87 856 107

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande	
Balanseras i ny räkning	87 856 107
Totalt (kr)	87 856 107

visma sign

20240624091938

Resultaträkning	**Not**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning		0	0
Övriga externa kostnader	5	-13	-12
Rörelseresultat	6	-13	-12
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	4 475	0
Summa resultat från finansiella poster		4 475	0
Resultat efter finansiella poster		4 462	-12
Bokslutsdispositioner	8	13	12
Årets resultat		4 475	0

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

visma sign

20240624091999

Balansräkning	**Not**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9	78 696	84 611
Summa anläggningstillgångar		78 696	84 611
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		82 000	0
Kassa och Bank		4 426	4 178
Summa omsättningstillgångar		86 426	4 178
Summa tillgångar		165 122	88 789

visma sign

20240624092000

Balansräkning	**Not**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25	25
		—	—
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		83 382	83 382
Årets resultat		4 475	0
		87 857	83 382
Summa eget kapital		87 882	83 407
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		73 235	5 364
Övriga skulder		4 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	5	18
Summa kortfristiga skulder		77 240	5 382
Summa eget kapital och skulder		165 122	88 789

Detta dokument är undertecknat med Elektronisk signatur enligt lagen (2000:832) om elektroniska signaturer
Handlingens äkthet, integritet och tidsstämpel kan verifieras enligt lagen (2000:832) om elektroniska signaturer

visma sign
www.vismasign.com

20240624092031

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	**25**	**83 382**	**83 407**
Årets resultat	—	-	-
Eget kapital 2022-12-31	**25**	**83 382**	**83 407**
Årets resultat	—	4 475	4 475
Eget kapital 2023-12-31	**25**	**87 857**	**87 882**

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

visma sign

20240624092202

Kassaflödesanalys	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-13	-12
Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital	-13	-12
Förändring av kortfristiga fordringar	-84 000	-1 071
Förändring av kortfristiga skulder	73 871	1 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10 142	632
Investeringsverksamheten		
Avyttringar av andelar i koncernföretag	10 390	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	10 390	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	248	632
Likvida medel vid årets början	4 178	3 546
Likvida medel vid årets slut	4 426	4 178

visma sign

20240624092203

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.

visma sign

20240624092043

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.

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.

visma sign

20240624092205

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.

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.

Nyckeltalsdefinitioner

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

visma sign

20240624092206

Not 5 Ersättning till revisorerna

	2023	2022
PricewaterhouseCoopers AB (KPMG AB)		
Revisionsuppdraget	5	9
Summa	5	9

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

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Cibus Nordic-koncernen.

	2023	2022
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Nedan anges årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp	-19	0
Försäljning	0	0

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Realisationsresultat vid försäljningar	4 475	0
Summa	4 475	0

visma sign

20240624092207

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	2 013	1 083
Lämnade koncernbidrag	-2 000	-1 071
Summa	13	12

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	84 611	84 611
Årets försäljningar	-5 915	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	78 696	84 611
Utgående restvärde enligt plan	78 696	84 611

	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal andelar	Bokfört värde 23-12-31	Bokfört värde 22-12-31
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	0	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				78 696	84 611

vismasign

20240624092208

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna konsultkostnader	5	18
Summa	5	18

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.

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Christian Fredrixon
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats per datum som framgår av elektroniska underskrifter.

PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

visma sign

SIGNATURES	ALLEKIRJOITUKSET	UNDERSKRIFTER	SIGNATURER	UNDERSKRIFTER
This documents contains 14 pages before this page	Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua		Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida	
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden	Dette dokument indeholder 14 sider før denne side			

20240624092209

CHRISTIAN FREDRIXON 197702054151
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Cibus Nordic Real Estate AB

Kent Fredrik Kroon 198504020119
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: PricewaterhouseCoopers AB

vismasign.com

20240624092210

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 2023.

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 2023 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 för Cibus HoldCo 9 AB.

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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

20240624092113

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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2024-06-09 18:34:43 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Fredrik Kroon — Datum

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

20240624092212

20240624092213

Cibus

Converting food into yield

2023

Årsredovisning

1 januari 2023– 31 december 2023

Innehållsförteckning

Inledning

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

Strategisk inriktning 8

Affärsidé och mål	8

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 26

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 96

Fastighetslista 98



20240624092115

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.

1 798

fastighetsvärde, MEUR

976

uthyrningsbar area, TKVM

0,90

Föreslagen utdelning per aktie, EUR

7,4

Direktavkastning, % (börskurs 134,05*)

Per den 31 december 2023 ägde Cibus en nordisk fastighetsportfölj om totalt 451 fastigheter varav 267 fastigheter i Finland, 125 fastigheter i Sverige, 37 fastigheter i Danmark och 22 fastigheter i Norge. Total uthyrningsbar area var 975 857 kvm. De största hyresgästerna var Kesko (34 % av driftnettot), Tokmanni (19 %), Coop Sverige (12 %), S-gruppen (7 %), Dagrofa (4 %) 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 sina aktieägare en god månatlig utdelning som ska öka på sikt. 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 2024 en utdelning om 0,90 EUR (0,90) per aktie fördelat på 12 utbetalningstillfällen.

*Direktavkastningen blir 7,4% på borskursen den 31 december 2023 (134,05).

20240624092216

Året i korthet

Helår 2023

Hyresintäkterna uppgick till 119 128 TEUR (106 722) och ökade genom förvärv och av att hyresintäkterna ökar med index (KPI).

Driftnettot uppgick till 114 729 TEUR (99 607), vilket resulterade i en överskottsgrad på 96,3 % (93,3). 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 51 932 TEUR (55 182) . Förvaltningsresultatet exklusive kostnader av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 51 906 TEUR.

Periodens resultat efter skatt uppgick till -19 919 TEUR (79 990) vilket motsvarar -0,41 EUR (1,66) per aktie. **Orealiserade värdeförändringar** ingår i resultatet och uppgick till -53 416 TEUR (28 143) på fastigheter och -21 865 TEUR (14 102) på räntederivat.

Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 1 797 908 TEUR (1 850 911). Cibus fastigheter **externvärderas varje kvartal** och i takt med att det underliggande ränteläget har stigit har avkastningskravet på våra fastigheter höjts med 0,39%-enheter under året.

Nyemission om 8 804 348 aktier genomfördes i mars 2023 och tillförde cirka 810 MSEK.

Återköp av obligationer har genomförts med 112 MEUR under året.

Styrelsen ämnar föreslå årsstämman 2024 en oförändrad utdelning om 0,90 EUR (0,90) per aktie fördelat på 12 utbetalningstillfällen.

Cibus styrelse utsåg i november 2023 **Christian Fredrixon till ny VD** för bolaget. Christian tillträdde sin nya roll den 15 januari 2024.



Tidslinje

2023

17 MARS

Den 17 mars meddelade Cibus att man räntesäkrat ytterligare 435 MSEK. Det innebär att hela seniorskulden volymmässigt omfattas av räntesäkringar och löpande räntesats för banklån inklusive kreditmarginal tillsammans med derivat maximalt kan uppgå till 4,55 % för seniorskulden som helhet per den 30 september 2023 till första halvåret 2025. Därefter förfaller räntesäkringarna successivt till 2027.

23 MARS

Den 23 mars meddelade Cibus att man genomfört en riktad nyemission om 8 804 348 aktier och tillförts cirka 810 MSEK. Cibus genomför den riktade nyemissionen i syfte att skapa förutsättningar för Bolaget att återköpa hela eller delar av Bolagets obligationslån och/eller på annat sätt hantera återbetalning av kommande obligationsförfall i september 2023, minska Bolagets nettoskuldsättning och därmed räntekostnaderna och fortsätta investera i planerade och värdeskapande ESG-projekt i befintliga fastigheter.

20 APRIL

På årsstämman den 20 april 2023 omvaldes Patrick Gylling till styrelseordförande och Elisabeth Norman, Victoria Skoglund, Nils Styf och Stefan Gattberg omvaldes till styrelseledamöter.

Den extra bolagsstämman den 20 april 2023 godkände den riktade nyemissionen som genomfördes 23 mars 2023.

28 APRIL

Den 28 april meddelades att det totala antalet aktier och röster i Cibus under april ökat som ett resultat av den riktade nyemissionen. Antalet aktier och röster i Cibus uppgår därmed till 57 246 140 och aktiekapitalet i Cibus uppgår till 572 461,40 EUR.

23 MAJ

Den 23 maj meddelades att Cibus begär inlösen av utestående obligationer 2020/2023 med ISIN: SE0014479366. Datumet för inlösen var den 19 juni och inlösenbeloppet för varje obligation var det tillämpliga inlösenbeloppet (100,10 procent av obligationernas nominella belopp), plus upplupen men obetald ränta.

13 JUNI

Den 13 juni lanserade Cibus ett återköpserbjudande på alla utestående icke-säkerställda obligationer, dock inte hybridobligationerna. Återköpserbjudandet var maximerat till 25 MEUR.

11 JULI

Den 11 juli meddelades att Cibus lanserar ett uppdaterat ramverk för grön finansiering och ett nytt ramverk för hållbarhetslänkad finansiering.

20 JULI

Den 20 juli meddelades att Cibus uppdaterat sitt MTN-program och offentliggjort ett uppdaterat grundprospekt.

30 AUGUSTI

Den 30 augusti meddelades att styrelsen för Cibus och Sverker Källgården tillsammans kommit överens om att Sverker lämnar sin roll som VD. Styrelsen startade då rekryteringen för att tillsätta en ny VD och Sverker kvarstod i sin roll till dess att processen var avslutad.

22 SEPTEMBER

Den 22 september meddelades att valberedningen inför nästa årsstämma var utsedd. Valberedningen utsågs baserat på de största aktieägarnas rösträtt sista handelsdagen i augusti 2023.

6 NOVEMBER

Den 6 november meddelades att Cibus sålt två fastigheter i Finland till S-gruppen för 9 MEUR. Försäljningspriset motsvarar bokfört värde. Fränträde skedde den 8 november. Likviden från avyttringarna användes för att minska skuldsättningen vilket hade en positiv effekt på kassaflöde per aktie.

29 NOVEMBER

Den 29 november meddelades att Cibus styrelse utsett Christian Fredrixon till ny VD för bolaget. Christian tillträdde sin nya roll den 15 januari 2024.

20240624092117



”Jag anser att livsmedels-
fastigheter är ett tillgångsslag
som har framtiden för sig i alla
konjunkturer genom sin själv-
klara plats i alla samhällen, i allas
vardag och genom platsens och
livsmedelshandels robusthet.”
— Christian Fredrixon, VD

Vidtagna åtgärder får genomslag

VD ord till ÅR 2023

Året 2023 var ett händelserikt år för bolaget och ytterligare ett år som präglades av gripande omvärldshändelser och generell volatilitet på de finansiella marknaderna. Detta gör att när vi tittar tillbaka så har hela 2020-talet präglats av stora och skakande händelser i form av bl.a. pandemi, krig, geopolitisk oro, klimatkatastrofer och inflation. Vår portfölj av fastigheter för dagligvaror och vår affärsmodell har stått stark i dessa turbulenta tider. Bolagets och livsmedelssektorns motståndskraft genom dessa föränderliga tider visar på dess stabilitet men påminner oss även om livsmedelssektorns betydelse som en del av den nordiska samhällsinfrastrukturen och en del av våra liv.

För Cibus var första halvan 2023 en period av aktiva åtgärder för att optimera balansräkningen och för att skapa förutsättningar för samma stabilitet som bolaget uppvisat tidigare, men nu i en miljö med högre generellt ränteläge. Bl.a. genomfördes en riktad nyemission om 810 MSEK vilket skapade flexibilitet för att optimera balansräkningen genom t.ex. återköp av obligationer för totalt 112 MEUR under året, amortering av bankskuld samt att köpa räntetak och ingå räntesäkringar. Vid utgånget av året är 100% av bolagets bankskuld och totalt 97% av bolagets totala räntebärande skulder räntesäkrade fram till mitten av 2025.

En del av Cibus affärsmodell är att skapa säkra kassaflöden och låsa in kassaflödena är en viktig del av den strategin. Vårt driftnetto är stabilt över tid genom vår avtalsstruktur, fastighetssegment, diversifiering och ett stabilt kassaflöde per aktie uppnås därtill genom räntesäkring. Vår intjäningsförmåga och kassaflöde per aktie är några av våra viktigaste nyckeltal.

Under 2023 så sänktes utdelningen för första gången under bolagets historia, en proaktiv åtgärd i det då rådande ränteläget, och justerades till en långsiktigt hållbar nivå. Under andra halvan av 2023 kunde vi konstatera att tagna åtgärder burit frukt och att sedan 1 juli 2023 har intjäningsförmågan per aktie stigit från 0,91 EUR/aktie först till 0,93 EUR/aktie 1 okt 2023 och vidare till 0,95 EUR/aktie 1 jan 2024. Inför årsstämman i april 2024 har bolagets styrelse för avsikt att att föreslå årsstämman 2024 en oförändrad utdelning om 0,90 EUR per aktie fördelat på 12 utbetalningstillfällen.

20240624092219

Finansiell utveckling för helåret 2023

Bolaget uppvisar ett starkt och stabilt operativt resultat för helåret 2023. Bolagets hyresintäkter kommer till 84% från dagligvaror och till 97% från fastigheter med livsmedel som ankarhyresgäst. Drygt 90% av våra hyresavtal är s.k. triple-net eller nettohyresavtal vilket innebär att våra kunder har stor operationell flexibilitet för sin verksamhet och bär en större del av de fastighetsrelaterade kostnader. Detta ger oss dels en hög och stabil överskottsgrad om drygt 90% över tid och dels kontroll över kostnader och driftnetto. Under året ökade vårt driftsnetto med 15%. I ett år med hög inflation har bolaget dragit nytta av att ha 99% av bolagets hyresvärde indexlänkade till respektive lands KPI och indexökningen bidrog med +5,0% ökade hyresintäkter under året. Samtidigt som hyresintäkterna ökade så uppvisades stabilitet avseende både vakans på 5,5% (5,2%) och återstående genomsnittlig löptid på hyresavtalen, 5,0 år (5,0 år). Förvaltningsresultatet uppgick till 51 932 TEUR, vilket är en minskning med -6%, vilket främst berodde på ökade räntekostnader i början av året innan räntesäkrande åtgärder och obligationsåterköp hade genomförts. Kapitalstrukturen har effektiviserats och bolaget har räntesäkrat sina skulder till 97% och vid årets utgång var räntetäckningsgraden 2,2 gånger. Vår net LTV vid samma tidpunkt var 57,5%.

Under hösten 2023 började vi se tydliga tecken på att inflationstakten i våra ekonomier började att avta och detta ledde i sin tur att centralbanker att indikera och marknaden att prisa in ett sänkt ränteläge. Allt annat lika är ett lägre ränteläge positivt för fastighetsbranschen i stort, både pga att sektorn som helhet jobbar med belåning och att bolagens hyresgäster också får mindre räntebelastning. En ytterligare positiv påverkan är den för fastighetsbranschens viktiga yieldspreaden, dvs skillnaden mellan direktavkastningen på fastigheterna och lånekostnaden för densamma. Yieldspreaden för Cibus är i slutet av 2023 skillnaden på vår snittavkastning på 6,4% och vår genomsnittliga räntekostnad på 4,5%.

Under början av 2024 så har kreditmarknaden åter öppnats för fastighetsbolag vilket är positivt för branschen i stort och den nya likviditeten underlättar för bolagen avseende både refinansieringar och skapar framtida möjligheter för fastighetstransaktioner. Jag är stolt över obligationsemissionen vi genomförde i januari 2024 som första bolag i det s.k High Yield segmentet inom fastigheter. Den icke säkerställda gröna obligationen på 50 MEUR miljoner euro placerades på den lägsta marginalen någonsin för Cibus med hänsyn tagen till löptiden. Emissionen initierades av ett stort inkommande investerarintresse och bolagets vägda kapitalkostnad ligger nu åter på en attraktiv nivå vilket ger flexibilitet och ökat handlingsutrymme.

Lägre transaktionsvolymer, fortsatt stabila marknadsutsikter för livsmedelsfastigheter

Den nordiska fastighetsmarknaden präglades under 2023 av kraftigt minskande transaktionsvolymer. I takt med att marknaden under hösten 2023 började prisa in räntesänkningar redan under 2024 har marknaden börjat tina upp. Livsmedelsfastigheter med stabila och inflationslänkade hyresintäkter från en icke-cyklisk bransch med starka hyresgäster är ett eftertraktat tillgångsslag för många investerare. Enligt MSCI Sweden Annual Property Index 2023 så var livsmedelsfastigheter det enda segment som levererade en positiv totalavkastning.

Under året såg vi flera nordiska transaktioner och bland de större affärerna återfinns t.ex. institutionella investeraren Tredje AP-fondens dotterbolags förvärv av 4 fastigheter i Sverige från Castellum för ca 600 MSEK, institutionsägda Svenska Handelsfastighets förvärv av 12 mindre livsmedelsfastigheter från Coop Syd, norska privata investerares förvärv i Danmark av 64 livsmedelsbutiker för ca 240 MEUR samt 3 affärer om totalt 7 livsmedelsfastigheter i Finland för ca 60 MEUR till en institutionell investerare, en livsmedelskedja och vår egen försäljning till livsmedelskedjan S Group. I Kontinentaleuropa var Slate Asset Managements förvärv av bolaget x+bricks med 188 livsmedelsfastigheter med ett värde på över 1 miljard EUR en av årets största affärer i hela fastighetsbranschen. 2023 har för dagligvarubranschen varit ett år av hög men avtagande inflation där mycket av tillväxten varit just inflationsdriven och konsumenterna har i sina val premierat prisvärde vilket livsmedelsaktörerna försöker att bemöta. E-handeln har i Sverige backat efter tillväxten under pandemin och minskade under året och utgör nu 4,1% av svensk dagligvaruhandel. Motsvarande siffra i Finland är 2,7% år 2022. I Sverige har den totala försäljningen i dagligvaruhandeln ökat med 7,5% under 2023 totalt och 8,1% i fysisk butik. I Finland ökade försäljningen med 4,8% och i Danmark ökade dagligvaruförsäljningen med 3,9% och Norge 7,7%.

Värdering av Cibus nordiska portfölj av fastigheter för dagligvaruhandel

Cibus portfölj kännetecknas av mindre enheter på väletablerade platser för dagligvaruhandel. Portföljen är uppbyggd för att vara väldiversifierad avseende både det stora antalet fastigheter som dessutom är belägna i fyra länder och olika regioner men även olika hyresavtalslängd och motparter. Detta ger oss sammantaget en diversifiering som skapar trygghet och förutsägbarhet i våra kassaflöden. Våra fastigheter externvärderas varje kvartal och i takt med att det underliggande ränteläget har stigit har direktavkastning på våra fastigheter höjts med 0,39%-enheter under året varav 0,21%-enheter i senaste kvartalet. Trots att ökade avkastningskrav, vilket hos Cibus motverkas genom höjda hyresintäkter då cirka 99% av våra hyresavtal och intäkter är kopplade till KPI, så har detta påverkat fastighetsvärderingarna och orealiserade värdeförändringar uppgår under året till –53 416 TEUR, -2,9%. Sedan mitten på 2022 då fastigheter generellt i marknaden var som allra högst värderade så har direktavkastning ökat med 0,80%-enheter vilket innebär en nominell orealiserad värdeförändring om -4,5% och en real orealiserad värdeförändring om -15,2%. Trots detta har bolaget lyckats hålla nettobelåningsgraden i det nedre spannet av vår policy om 55-65% nettobelåningsgrad.

Finansiell stabilitet lägger grunden för vårt hållbarhetsarbete

Cibus verkar i en bransch där våra hyresgäster har miljontals kundbesök i veckan och där både kunder, våra hyresgäster och vi önskar en hållbar framtid och en ansvarsfull samhällsutveckling. Vi vill ha tillgängliga och klimatsmarta handelsplatser. Vi fortsätter att upplåta tak och investera i solcellsanläggningar. I slutet av året har 46 av våra fastigheter solceller på sina tak som tillsammans genererar el motsvarande närmare 2 600 lägenheter och vårt mål om att bli klimatneutrala till 2030 sporrar oss att göra mer.

Styrelsens förslag till utdelning

Cibus affärsmodell baseras på stabila inflationssäkrade kassaflöden och bolaget kan därmed dela ut stor del av sitt operativa kassaflöde. Styrelsen ämnar att föreslå årsstämman 2024 en oförändrad utdelning om 0,90 EUR per aktie fördelat på 12 utbetalningstillfällen.

Framtidsutsikter

Cibus livsmedelsportfölj och affärsmodell har återigen stått stark i turbulenta tider. Med stabila kassaflöde och långsiktig verksamhet i ryggen har Cibus under 2023 aktivt vidtagit åtgärder för att effektivisera bolagets kapitalstruktur vilket ökar bolagets flexibilitet och skapar handlingsutrymme. Cibus och livsmedelssektorns motståndskraft visar på dess stabilitet men påminner oss även om livsmedelssektorns betydelse som en del av den nordiska samhällsinfrastrukturen och en del av våra liv. Jag är stolt över vad Cibus har åstadkommit och tillträdde som VD 15 januari 2024. Då jag har mångårig bakgrund inom livsmedelsfastigheter är Cibus som att komma hem för mig personligen. Jag anser att livsmedelsfastigheter är ett tillgångsslag som har framtiden för sig i alla konjunkturer genom sin självklara plats i alla samhällen, i allas vardag och genom platsens och livsmedelshandels robusthet. Cibus har historiskt skapat värde för sina aktieägare genom både direktavkastning via utdelning samt genom totalavkastning via tillväxt per aktie. Min förhoppning är att 2024 även kommer att medföra nya affärsmöjligheter samt nya bevis på att vår affärsmodell med att köpa och förvalta stabila livsmedelsfastigheter är en välfungerande affärsmodell i alla konjunkturcykler. Vi har beredskap att agera på eventuella affärsmöjligheter som uppstår och har kompetenta och erfarna medarbetare redo för att fortsätta att optimera och att agera.

Stockholm mars 2024

Christian Fredrixon

Affärsidé och mål

20240624092220

Cibus affärsidé är att förvärva, utveckla 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, utveckling 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 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 ge en stabil utdelning månadsvis. Målsättningen är att successivt höja den över tid.**
- **Att nettoskuldsättningen skall ligga mellan 55 - 65 %.**

Utdelningsnivån är satt för att tydliggöra den långsiktiga utdelningsförmågan samt för att återspegla bolagets starka kassaflöde och för att ge aktieägarna en stabil 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 26 HÅLLBARHET

20240624092231

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 2023 har andelen e-handel av livsmedel minskat igen till cirka 4 % av handeln.
- Portföljens stabila kassaflöde som möjliggör den månadsvisa utdelningen.
- Viktad genomsnittlig kvarvarande hyreslängd (WAULT) på 5,0 år
- Marknadsledande hyresgäster inom dagligvaruhandeln 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

20240624092222

Börsvärde

7,7 miljarder SEK

Marknad

Nasdaq Stockholm MidCap

Antal aktieägare

47 000

Antal stamaktier

57 246 140

Balansdagens kurs

134,05 SEK

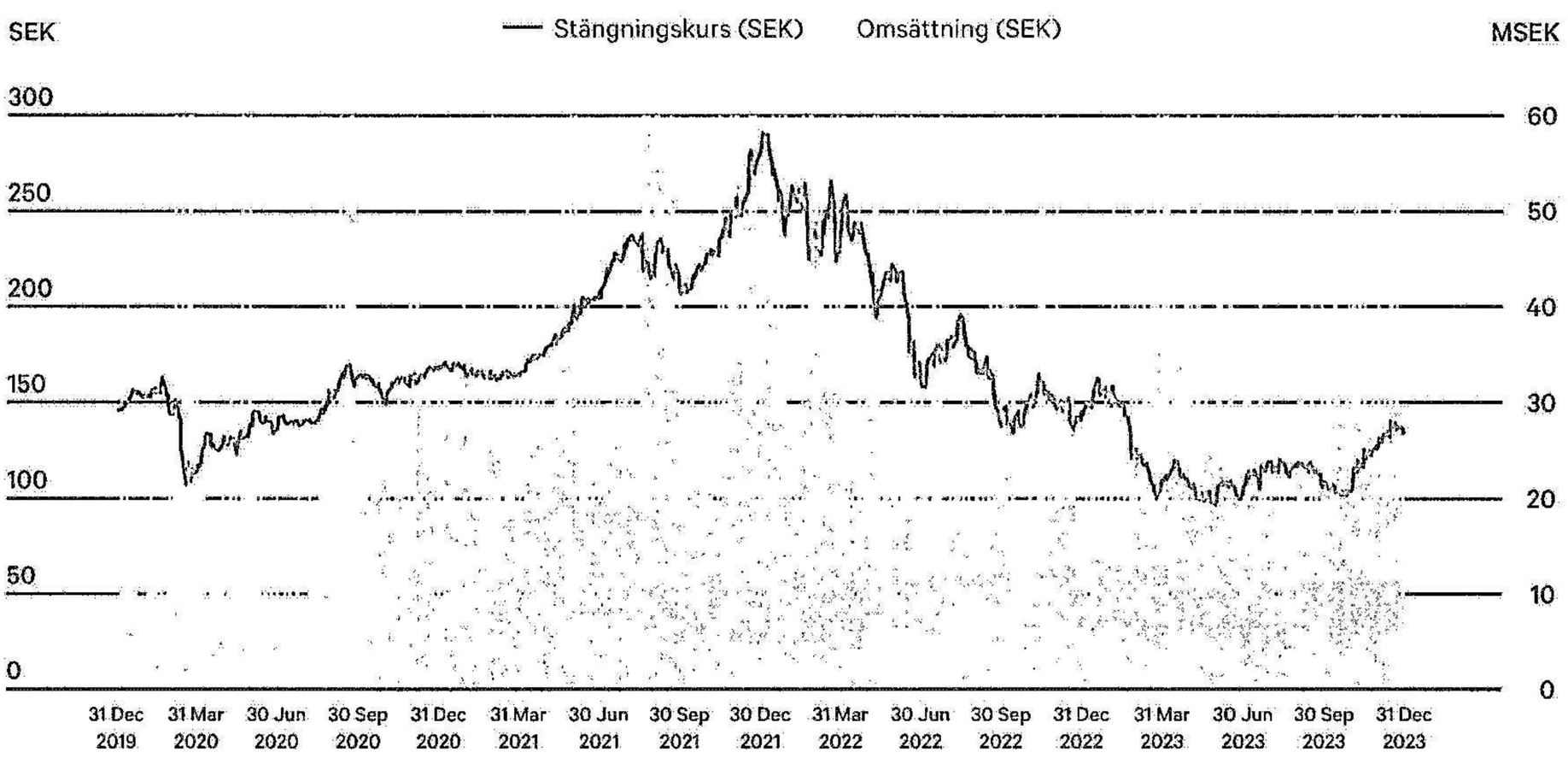
ISIN

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 2023 var 134,05 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på cirka 7,7 miljarder SEK. Den genomsnittliga totala omsättningen under 2023 uppgick till cirka 63 MSEK per dag.



20240624099223

Cibus aktieägare

Cibus är noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Cibusaktien har ISIN SE0010832204. Bolaget har drygt 47 000 aktieägare per den 31 december 2023. De 15 största aktieägarna innehar ca 46 % av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 31 december 2023 uppgick till 10 % eller mer av Cibus röster.

Aktieägare per den 31 december 2023

Namn	Antal aktier	Andel, %
Länsförsäkringar Fonder	4 669 899	8,2
Fjärde AP-fonden	3 152 647	5,5
Vanguard	2 356 906	4,1
Avanza Pension	2 208 800	3,9
Clearance Capital	1 984 438	3,5
Nordnet Pensionsförsäkring	1 951 084	3,4
BlackRock	1 681 923	2,9
Tredje AP-fonden	1 625 609	2,8
Sensor Fonder	1 438 391	2,5
Dragfast AB	1 400 000	2,5
Handelsbanken Fonder	840 943	1,5
Carnegie Fonder	792 882	1,4
Cardano Asset Management	724 403	1,3
American Century Investment Management	611 764	1,1
Columbia Threadneedle	609 225	1,1
Summa 15 största aktieägare	**26 048 914**	**45,5**
Aktieägare, övriga	31 197 226	54,5
Totalt	**57 246 140**	**100**

Källa: Modular Finance



Utdelning

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

20240624092224

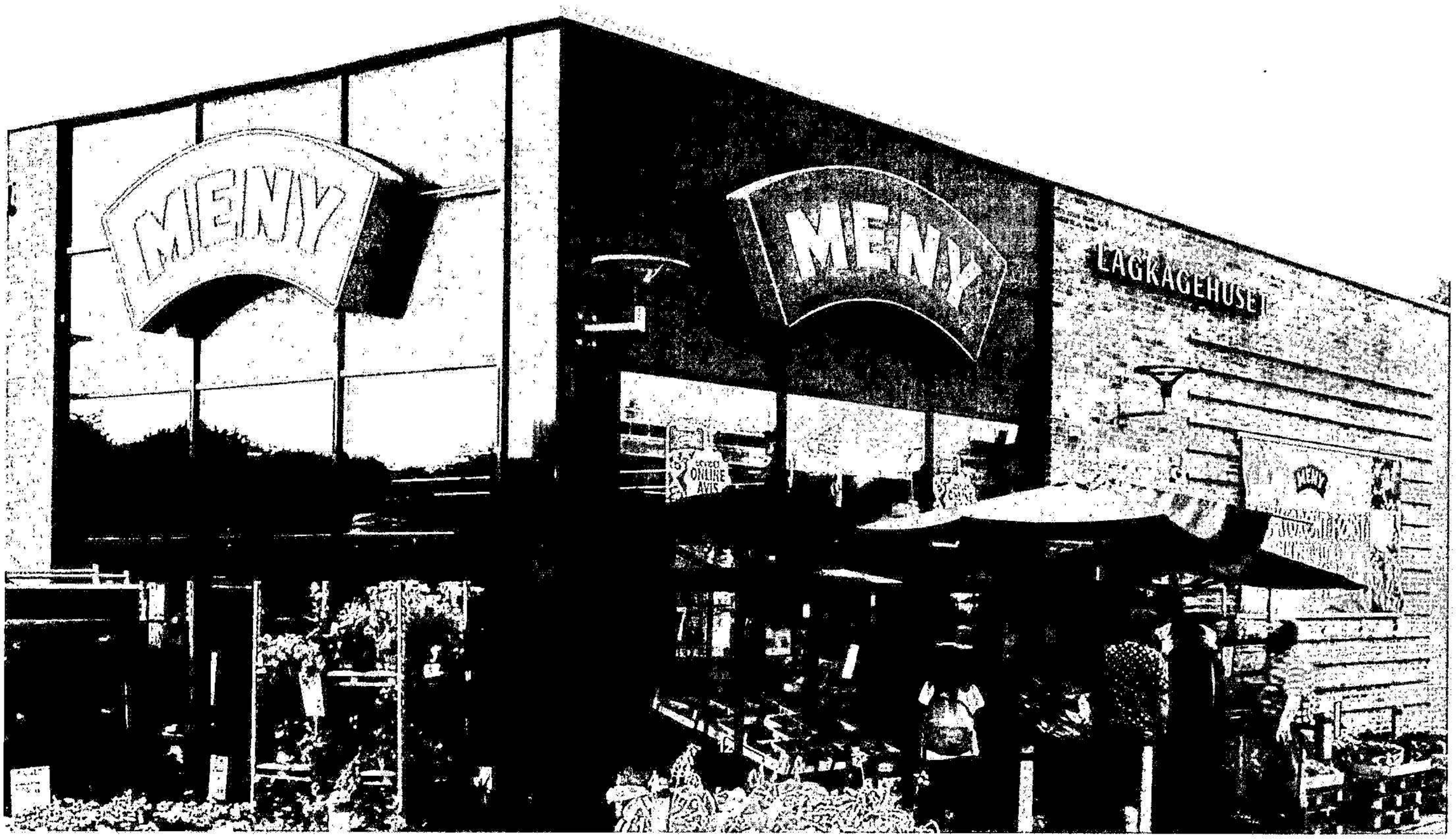
Utdelningspolicy

Bolaget gör månadsvisa utdelningar och utdelningen skall öka över tid. Utdelningens nivå är satt för att tydliggöra den långsiktiga utdelningsförmågan för bolaget samt för att återspegla bolagets starka kassaflöde och för att ge aktieägarna en stabil och förutsägbara direktavkastning.

Styrelsens rekommendation till årsstämman gällande utdelning

Styrelsen ämnar föreslå årsstämman 2024 en utdelning om 0,90 EUR (0,90) per aktie fördelat på 12 utbetalningstillfällen.

7,4 % DIREKTAVKASTNING VID FÖRESLAGEN UTDELNING
(Baserat på en börskurs 134,05 SEK)



Marknadsöversikt

Efter år som präglats av inflation ser det ljusare ut för de nordiska ekonomierna

Finland

Under 2023 har de höga räntor satt Finland på väg mot recession och kommer att försvaga den privata konsumtionen, byggsektorn och exporten i början av år 2024. Enligt Finlands Bank uppgick den finska BNP-tillväxten för 2023 till -0,5 %, och för 2024 ligger förväntningar mellan 0,0 % och -1,0 %. Ekonomin förväntas dock återhämta sig under andra halvåret 2024, då lägre räntor ökar konsumenternas köpkraft. För byggsektorn, som under 2021 stod för 6,5 % av BNP, kommer återhämtningen att ta längre. Snittpriserna på gamla lägenheter har sjunkit med över 8 procent sedan våren 2022 och under år 2024 väntas nystarterna sjunka till ungefär hälften av toppnivån två år tidigare.

Inflationen var i Finland som högst i slutet av 2022 då den årliga förändringen i KPI var över 9 %, men under 2023 var medelinflation i Finland ner till 6,3 %. I januari 2024 var den årliga inflation redan så låg som 3,2 % och förväntningen är att år 2024 kommer inflationen att ligga kvar kring två procent i takt med att prisuppgången på tjänster mattas av och räntorna faller.

Arbetslösheten uppgick i slutet av 2023 enligt Nordeas estimat till 7,3 % och den förväntas öka något under 2024. Den kontinuerliga nedgången i aktiviteten inom framför allt byggsektorn kommer att slå arbetsmarknaden, men även sysselsättningen inom industri och privata tjänster väntas försvagas. Sysselsättningsläget väntas dock förbättras igen nästa år i takt med att den ekonomiska tillväxten tar fart och på grund av regeringens sysselsättningsåtgärder.

Sverige

I Sverige har ekonomin ställts inför utmaningar med inflationen och dess utbrott. Men inflationen, som låg på 10,2 % i december 2022, har under 2023 utvecklats bättre än förväntat med en gradvis minskning till 2,3 i december samma år. Riksbankens beslut att hålla reporäntan på 4,0 % i februari 2024 tyder på stabilisering och pågående spekulationer om tidpunkten för eventuella framtida räntesänkningar.

Arbetslösheten steg till 6,7 % i december, och antalet konkurser nådde den högsta nivån sedan 1999, vilket skapade utmaningar på hemmamarknaden. Samtidigt ledde åtstramningen av kreditmarknaden till högre finansieringsbehov, vilket drabbade företag och privatpersoner, framför allt inom fastighetssektorn.

Trots detta finns det en optimism för framtiden, med förväntningar om en ökning av BNP för 2024, till skillnad från den negativa tillväxten på -0,4% som förväntas för 2023. Denna optimism speglar en anpassning till de ekonomiska förhållandena och en förhoppning om en mer stabil ekonomisk framtid.

Norge

Den ekonomiska aktiviteten i Norge bromsade in under 2023 och ekonomin hade ett svagare år med lägre BNP tillväxt, hög inflation, gradvis ökad arbetslöshet och fortsatt stigande räntor. Det ekonomiska sentimentet kännetecknades som "avvaktande" där privatkonsumtionen var nedtonad samt att investeringsviljan var dämpad bland företag - primärt inom bygg- och fastighetssektorn.

Kärninflationen var under 2023 fortsatt hög i ett internationellt perspektiv. Inflationstakten under 2023 summerades till 5,5 %. För att förhindra den ökande inflationen genomförde Norges Bank fortsatta uppjusteringar av styrräntan under 2023 från 2,75 % i början januari till 4,50 % i december 2023. Inflationen är fortsatt relativt hög i Norge och prognosen är att Norges Bank inte kommer att sänka räntan förrän efter sommaren.

Arbetsmarknaden är fortsatt relativt stark med endast 1,9% registrerad arbetslöshet, och trotts tecken på en svagare ekonomi bland företag kommer arbetslösheten fortsatt vara relativt låg. Med stigande reallöner och lägre marknadsräntor under 2024 finns det tecken på en ljusare konsumtionsmarknad. BNP tillväxten för 2023 summerades till 0,5%, och för 2024 spås åter en BNP-tillväxt på ca 2 % och 1,5 % för 2025 och KPI väntas stiga med ca 4 % under 2024 och vilket är betydligt över det långsiktiga målet om 2 % inflationsmål som Norges Bank styr mot.

Danmark

Efter flera år av stark tillväxt så hade dansk ekonomi under 2023 en svagare tillväxt och lägre ekonomisk aktivitet. Danska företag, speciellt inom bygg, handel och service, har haft svagare ekonomiska utfall i sina räkenskaper. De danska hushållen var helt klart påverkade av ökade räntekostnader och bostadsinvesteringar störtdök under 2023. Under hösten 2023 befanns sig Danmark i en teoretisk recession då landet i oktober och november 2023 visade negativ BNP tillväxt. BNP-tillväxten i Danmark tillmätas till 0,7 % för helåret 2023. Trotts låg BNP tillväxt visar industriproduktionen i Danmark vara stark och har stigit nästan 50 % under senaste tre åren. Den drivande faktor bakom detta är den starka tillväxten inom dansk läkemedelsindustri som numera utgör mer än 10 % av BNP. Prognosen för BNP-tillväxt för 2024-2025 är 1,1 % och 1,7 %.

I oktober 2022 var inflationen över 10 %, men inflationstakten sjönk drastiskt under 2023 och i oktober 2023 var den 0 %. Den primära orsaken var lägre energi- och matpriser jämfört med Norden och övriga europeiska länder. Givet att den danska kronan är peggad mot euro, kommer den danska centralbanken troligen följa den europeiska centralbanken i sin räntepolitik och starta räntesänkningar under hösten och vintern 2024. Per 31 december 2023 vad den danska styrräntan 3,6 %. Den danska centralbankens estimerade räntebana indikerar en styrränta på ca 1,85 % vid utgången av 2025.

Källa: BoF, Colliers, Danmarks Nationalbank, Newsec, Nordea, Norges Bank, SEB

Norden - BNP-tillväxt

Procentuell årlig förändring	2021	2022	2023	2024E	2025E
Finland	3,0	2,0	-0,5	-0,2	2,0
Sverige	5,1	2,6	-0,4	0,1	2,8
Norge	3,9	3,0	0,5	2,1	1,6
Danmark	4,9	3,0	1,0	1,5	3,0

Kalla SEB (januari 2024)

20240624092235

20240624092226

Fastighetsmarknaden

Dramatiskt minskade transaktionsvolymer och stora skillnader mellan olika fastighetssegment

Den nordiska transaktionsvolymen sjönk med -58% till en nivå på 20,4 miljarder EUR 2023, vilket är den lägsta transaktionsvolymen på tio år som registrerats i Norden. Den fortsatta nedgången i transaktionsvolym innebär att nästan ¾ av volymen försvunnit sedan toppen 2021. Transaktionsvolymen minskade i alla nordiska länder från 2022 och i Sverige stod för 7,6 miljarder EUR, Danmark 6,0 miljarder EUR, Norge 3,8 miljarder EUR och Finland 2,8 miljarder EUR. De största fastighetssegmentet 2023 var logistik som stod för 26% av volymen, följt av bostäder på 25% och kontor 23 %. Utländska köpare stod för 29% av den nordiska transaktionsvolymen och utländska säljare för 21%, vilket gav ett positiv kapitalinflöde till regionen för åttonde året i rad.

I Sverige var den totala transaktionsvolymen 2023 cirka 57% lägre än 2022 och uppgick till cirka 7,6 miljarder EUR. Utländska investerare stod för cirka 14 % av transaktionsvolymen 2023, vilket är cirka 5 procentenheter lägre än för samma period förra året. Stockholmsområdet stod för den största andelen av den totala transaktionsvolymen 2023 med 45 %. Övriga storstäder stod för ca 30% av volymen och resten av landet stod för ca 14 %. Göteborg och Malmö stod för 7% respektive 4% av den totala transaktionsvolymen. Logistik och industri var det segment som hade den högsta transaktionsvolymen 2023 och stod för 27% av den totala transaktionsvolymen. Bostäder var det näst största segmentet med 22%, följt av kontor som stod för 17%. Offentliga fastigheter och handelsfastigheter var de minsta segmenten och representerade 12% och 8% av den totala transaktionsvolymen 2023.

I Norge uppgick den årliga transaktionsvolymen till ca 3,8 miljarder EUR och var ned ca 45% jämfört med 2022 och utgjorde enbart ca 25% av den total transaktionsvolymen 2021. Totalt genomfördes ca 250 fastighetstransaktioner i Norge under 2023. Nedgången i transaktionsvolym kan primärt härröras till ökande finansieringskostnader (högre marknadsräntor och marginaler) samt att köpare har varit avvaktande till nya förvärv. Givet de högre finansieringskostnader har direktavkastningskravet justerats upp med ca 50 bps för kontor i centrala Oslo och ligger idag på ca 4,75%.

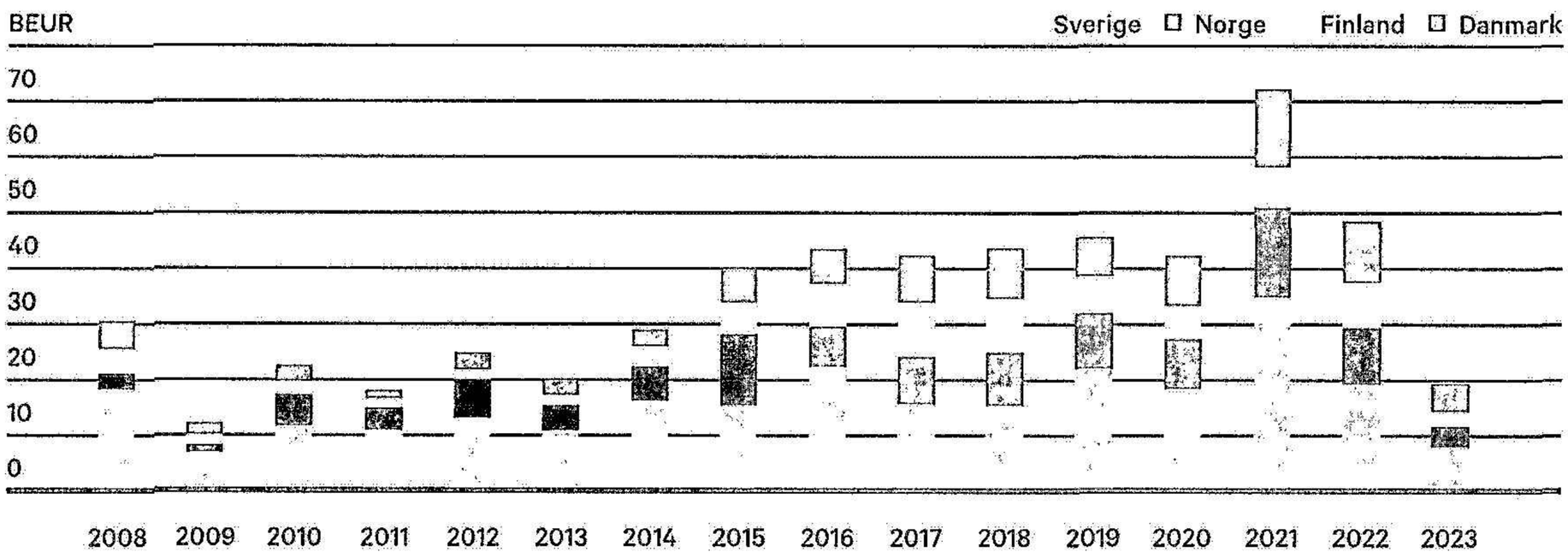
De största nettoköparna under 2023 var internationella fastighetsfonder som primärt köpte fastigheter inom kontor och logistik samt norska liv- och försäkringsbolag som köpt kontorsfastigheter i centrala Oslo. Under 2023 genomfördes endast ett fåtal transaktioner inom dagligvarufastigheter i Norge och inga större portföljtransaktioner noterades.

Den totala transaktionsvolymen i Danmark uppgick till ca 5,1 miljarder EUR och är ca 50% lägre jämfört med 2022 och är det lägsta transaktionsvolymen i Danmark sedan 2014. Vad gäller fastighetstransaktioner inom fastighetssegmenet handelsfastigheter, där dagligvarubutiker ingår, var transaktionsvolymen 75% lägre jämfört med 2022 och uppgick endast till 660 miljoner EUR. En ytterligare noterbar faktor i dansk transaktionsmarknad var att transaktionsprocesserna har blivit mycket längre utifrån ett genomförandeperspektiv. Den största transaktionen under 2023 inom retail var när Swiss Life förvärvande Naestved Storsenter för ca 110 miljoner EUR av Blackrock. Inom dagligvarufastigheter genomfördes det inga större transaktioner under 2023, men i januari 2024 meddelades det att norska AKA tillsammans med Reitan Eiendom och ett family office-bolag hade köpt en portfölj av 64 matbutiker uthyrda till REMA 1000 för ca 210 miljoner EUR.

Finland upplevde en liknande nedgång i transaktionsvolymen som andra nordiska länder. Den total transaktionsvolymen i Finland 2023 uppgick till 2,8 miljarder EUR, vilket var 64 % lägre än 2022 och den lägsta i Finland sedan 2013. Den minskade volymen var på grund av mindre genomsnittliga storleken på transaktioner samt markant minskade antal transaktioner. År 2023 genomfördes ca 180 professionella fastighetstransaktioner över en million EUR, medan antalet i tidigare år har varierat mellan 250 och 300 transaktioner. I Finland var bostäder det största segmentet med en andel på 27 % transaktionsvolymen, följt av samhällsfastigheter och industriella fastigheter som båda stod för 22 % av totalvolymen. Kontors- och affärsfastigheter stod för 17 % respektive 10 % av transaktionsvolymen. Inflödet av utländskt kapital till Finland var fortsatt starkt då utländska investerare totalt förvärvade fastigheter för över 1,4 miljarder EUR och samtidigt sålde fastigheter för bara 0,5 miljarder EUR.

Källa. Carnegie, CBRE, Colliers, KTI, Newsec, RED

Transaktionsvolymen



20240624092227

Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan som presenteras nedan är baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 1 januari 2024 för de kommande tolv månaderna.

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

Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i tusental euro (TEUR)	1 jan 2023	1 apr 2023	1 jul 2023	1 okt 2023	1 jan 2024	Förändring (1 jan 2024 - 1 jan 2023)
Hyresintakter	118 500	119 400	119 000	120 200	121 600	
Fastighetskostnader	-7 800	-7 800	-7 700	-7 800	-7 800	
Driftnetto	**110 700**	**111 600**	**111 300**	**112 400**	**113 800**	**+3%**
Administrationskostnader	-8 250	-8 400	-8 170	-8 300	-8 520	
Finansnetto*	-44 300	-49 900	-52 050***	-51 100	-51 510	
Förvaltningsresultat	**58 150**	**53 300**	**51 080**	**53 000**	**53 770**	
Kostnader hybridobligation	-2 060	-2 330	-2 500	-2 610	-2 600	
Förvaltningsresultat plus kostnader hybridobligation	**56 090**	**50 970**	**48 580**	**50 390**	**51 170**	
Justering ej kassapåverkande poster	2 510	2 920	3 490	3 110	3 155	
Summa resultat exkl ej kassapåverkande poster plus kostnader hybridobligation	**58 600**	**53 890**	**52 070**	**53 500**	**54 325**	
Resultat per aktie exkl ej kassapåverkande poster plus kostnader hybridobligation EUR**	**1,21**	**1,11**	**0,91**	**0,93**	**0,95**	**-22%**

*Tomträttsavgäld ingår i enlighet med IFRS16 bland finansiella kostnader. I finansiella kostnader ingår även förutbetalda uppläggningsavgifter som inte påverkar kassaflödet framöver.
**Nyemission har genomförts genom en riktad emission som godkändes 20 april 2023 på 8 804 348 aktier. Totalt antal aktier är därefter 57 246 140 aktier
***Inklusive ytterligare räntetak som tecknades i juli 2023.

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 2024 utifrån gällande hyresavtal.
- Fastighetskostnader baserade på ett normalt verksamhetsår med underhåll. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration. Fastighetsskatt beräknas utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden. Fastighetsskatt ingår i posten fastighetskostnader.
- Centrala administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen och fastighetsportföljens storlek. Kostnader av engångskaraktär är inte medtagna.
- Vid omräkning av den svenska verksamheten har växelkursen 11,00 SEK/ EUR använts fram till och med 1 april 2023. From 1 juli 2023 används växelkursen 11,50 SEK/ EUR för den svenska verksamheten. För den norska verksamheten har 10,40 NOK/EUR använts fram till 1 april 2023. Därefter from 1 juli 2023 har växelkursen 11,50 NOK/EUR använts för den norska verksamheten. För den danska verksamheten har växelkursen 7,44 DKK/EUR använts för intjäningsförmågan.

Driftnetto i jämförbart bestånd

	TEUR	% effekt
Driftnetto 1 januari 2023	**110 700**	
Effekt av förändringar i fastighetskostnader	-180	-0,2 %
Effekt av förändringar i beläggning	-1 130	-1,0 %
Effekt av indexuppräkning och andra hyreshöjningar	5 480	5,0 %
Jämförbart bestånd 1 januari 2024 *	**114 870**	**3,8 %**
Valutaeffekt	-1 090	-1,0 %
Förvärvade/sålda fastigheter	20	0,0 %
Driftnetto 1 januari 2024	**113 800**	**2,8 %**

* Jämförbar portfölj, valutakurser enligt intjäningsförmåga 1 januari 2023.

Kommentarer avseende den aktuella intjäningsförmågan

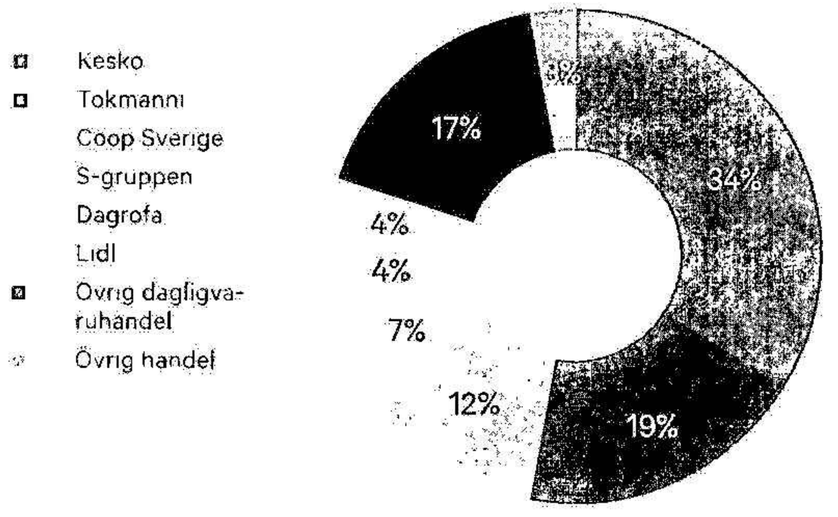
Intjäningsförmågan gällande resultat per aktie exkl ej kassapåverkande poster har för de kommande tolv månaderna per 2024-01-01 jämfört med tolvmånaders-perspektivet per 2023-01-01 minskat med -22%. Detta på grund av det högre ränteläget samt valutakurseffekt i SEK och NOK jämfört med EUR. Effekten av indexuppräkning och andra hyreshöjningar var 5,0% på årsbasis.

Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

20240624092228

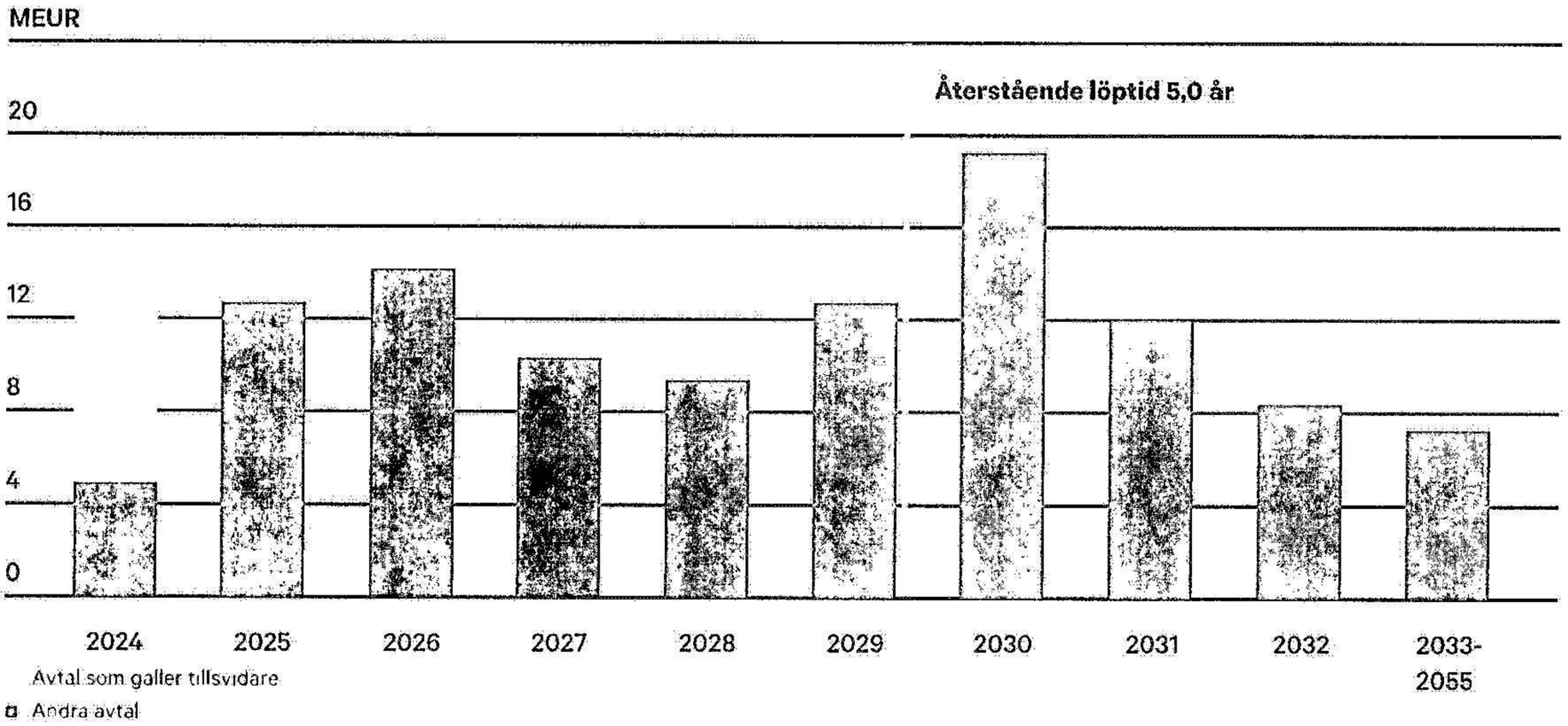
Hyresgäster

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 63 % av de hyresavtal vars löptid skulle ta slut under 2024 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 hyresgasten 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

20240624092229

Allmän översikt

Per den 31 december 2023 bestod Cibus fastighetsbestånd av 451 relativt moderna butiksfastigheter, belagna 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. Ut av totala hyresintäkter kommer 84% ifrån dagligvaruhyresgäster.

Ankarhyresgäst	Antal fastigheter, st	Uthyrbar area, kvm	Återstående löptid, år	Ankarhyregästens återstående löptid, år	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	147	277 593	4,4	4,8	93 %
Tokmanni	53	241 029	4,9	5,4	84 %
Coop Sverige	112	124 845	6,1	6,4	96 %
S-gruppen	37	66 857	5,7	6,2	79 %
Dagrofa	8	28 495	2,8	4,9	76 %
Lidl	7	42 138	6,1	8,0	75 %
Övrig dagligvaruhandel	66	125 029	6,0	6,8	85 %
Övrig handel	21	69 871	2,2	n/a	n/a
Portföljen total	**451**	**975 857**	**5,0**	**5,7**	**87 %**

Fastighetsbestånd i Finland

Per den 31 december 2023 bestod Cibus fastighetsbestånd i Finland av 267 butiksfastigheter med en uthyrningsbar area om 712 900 kvm. Fastighetsportföljens genomsnittliga återstående löptid per den 31 december 2023 i Finland var 4,7 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 88 % av hyresintäkterna från dagligvaruhandelsfastigheter och hade duration på 5,3 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 stader, vilket skapar en sund plattform.

Fastighetsbestånd i Sverige

Per den 31 december 2023 bestod Cibus fastighetsportfölj i Sverige av 125 fastigheter, med uthyrningsbar area om 152 300 kvm. I Sverige var fastighetsportföljens genomsnittliga återstående löptid i slutet av 2023 ca. 6,0 år. 100 procent av driftnettot härrör från fastigheter där Coop, ICA, Lidl eller Axfood är ankarhyresgäst och deras genomsnittliga duration var 6,2 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 2023 bestod Cibus norska fastighetsbestånd av 22 butik- och dagligvarufastigheter med en uthyrningsbar area om ca 29 000 kvm. Den norska portföljens genomsnittliga återstående löptid på hyreskontrakten var 7,7 år i slutet av 2023. Största ankarhyresgästerna är Norgesgruppen (Kiwi, Spar och Meny), REMA 1000 och Coop Norge som står för ca 86 % 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 Bodoregionen.

Fastighetsbestånd i Danmark

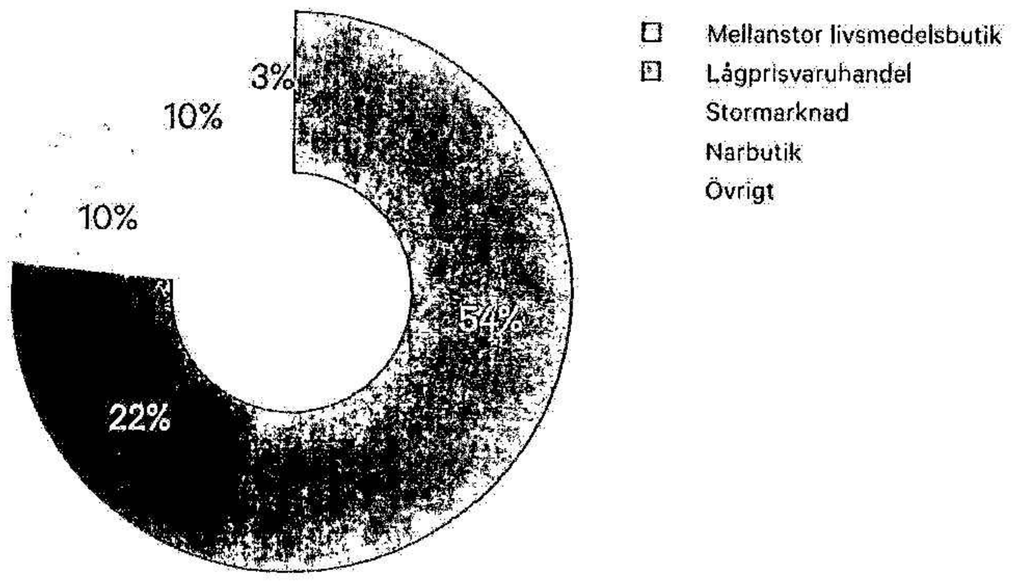
Per den 31 december 2023 bestod Cibus danska fastighetsbestånd av 37 handelsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 81 600 kvm. Den genomsnittliga återstående löptid på hyreskontrakten i slutet av 2023 i Danmark var 4,6 år. De största hyresgästerna är Dagrofa med butiksvarumärken Spar och Meny, Coop Danmark, Salling Group med butiksvarumärke Netto, samt Rema 1000. De fyra ankarshyresgäster står för ungefär 79 % av hyresintäkter. Majoriteten av fastigheter ligger i Köpenhamnsområde och övriga Själland.

20240624092300

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 113,8 MEUR (aktuell intjäningsförmåga) baserat på den portföljen som Cibus ägde per den 1 januari 2024.

Antal fastigheter	451
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	976
Uthyrningsbara area/fastighet, kvm	2 164
Driftnetto (aktuell intjäningsförmåga), MEUR	113,8
Driftnetto EUR/kvm (uthyrd area)	125
WAULT (viktad genomsnittlig hyreslängd), år	5,0



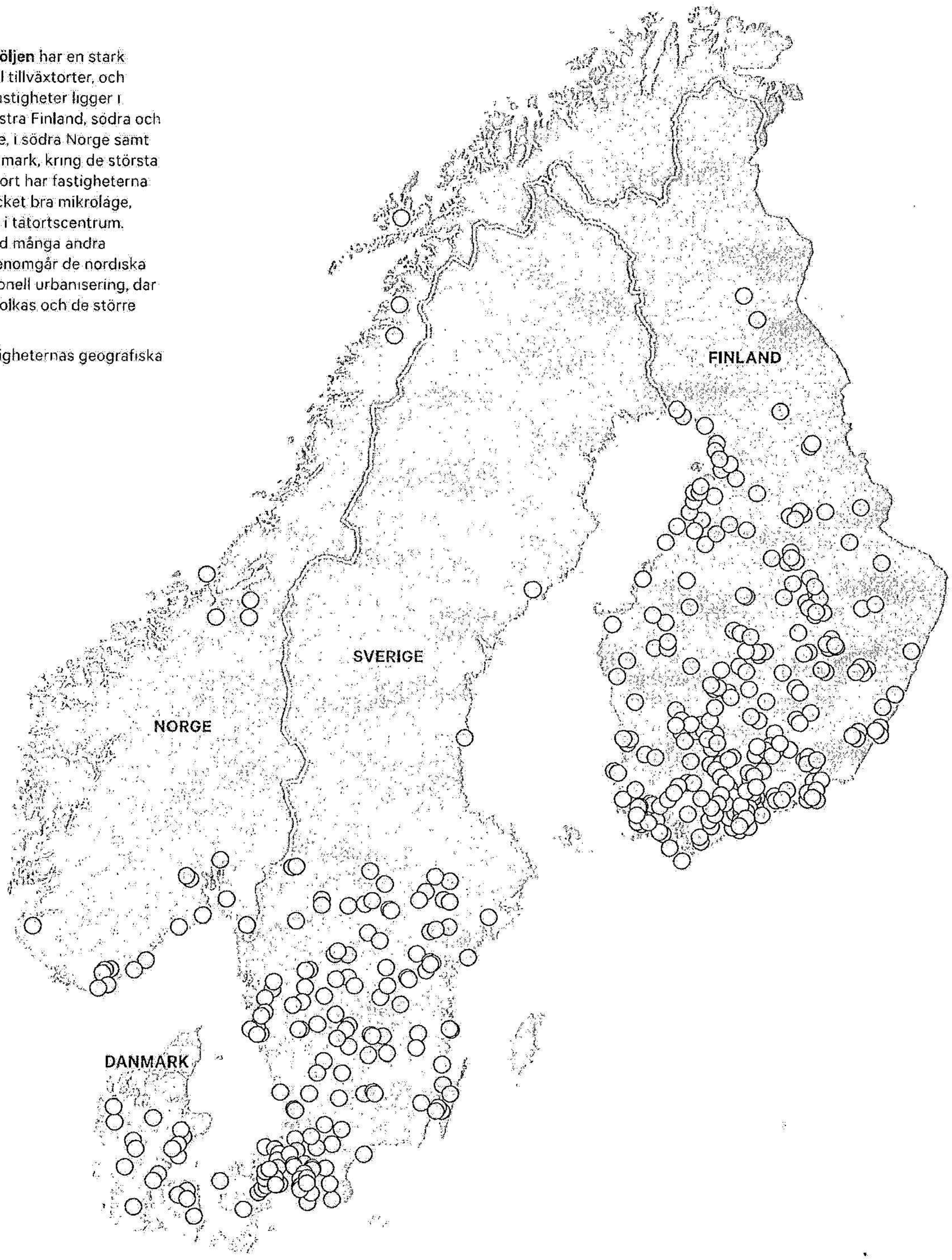
20240624092311

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.



20240624092232

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 2023 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 (28 %) samt apoteksvaror (21 %) 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.

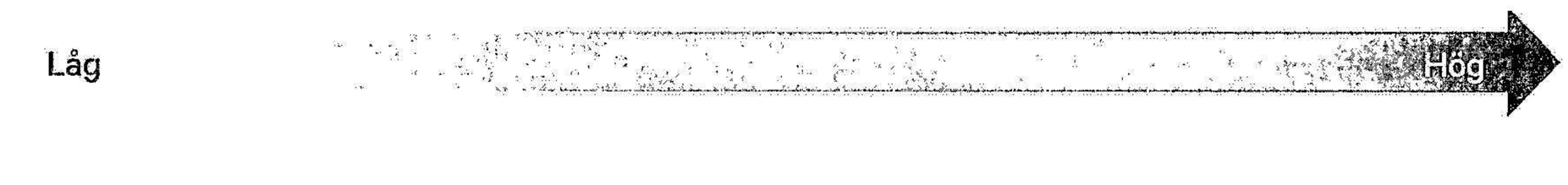
Kunder som handlar livsmedel på nätet uppmanas därför att hämta ut varorna i anslutning till butiken, så kallad click & collect. Under pandemin ökade e-handel i alla kategorier, speciellt med click & collect vilket har gjort att matbutiken har kommit att bli ett utlämningsställe för beställda varor på 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. Samma trenden fortsatte under 2023, och den total e-handelsvolymen i Sverige sjönk med 2 % jämför med 2022. Även dagligvaruhandeln på nätet har haft det svårt. Efter att ha blomstrat under pandemiåren har e-handeln drabbats när konsumenterna har återvänt till de fysiska butikerna samtidigt som en inflationschock har ökat prisbilden avsevärt. I Sverige har e-handels andel av dagligvaruhandel minskat två år i rad, från 5,8 % i 2021 till 4,1 % i 2023. För andra nordiska länder har 2023 års siffror för e-handel inte ännu publicerats, men i både Finland och Norge var e-handels andel av dagligvaruhandel i 2022 under 3 %.

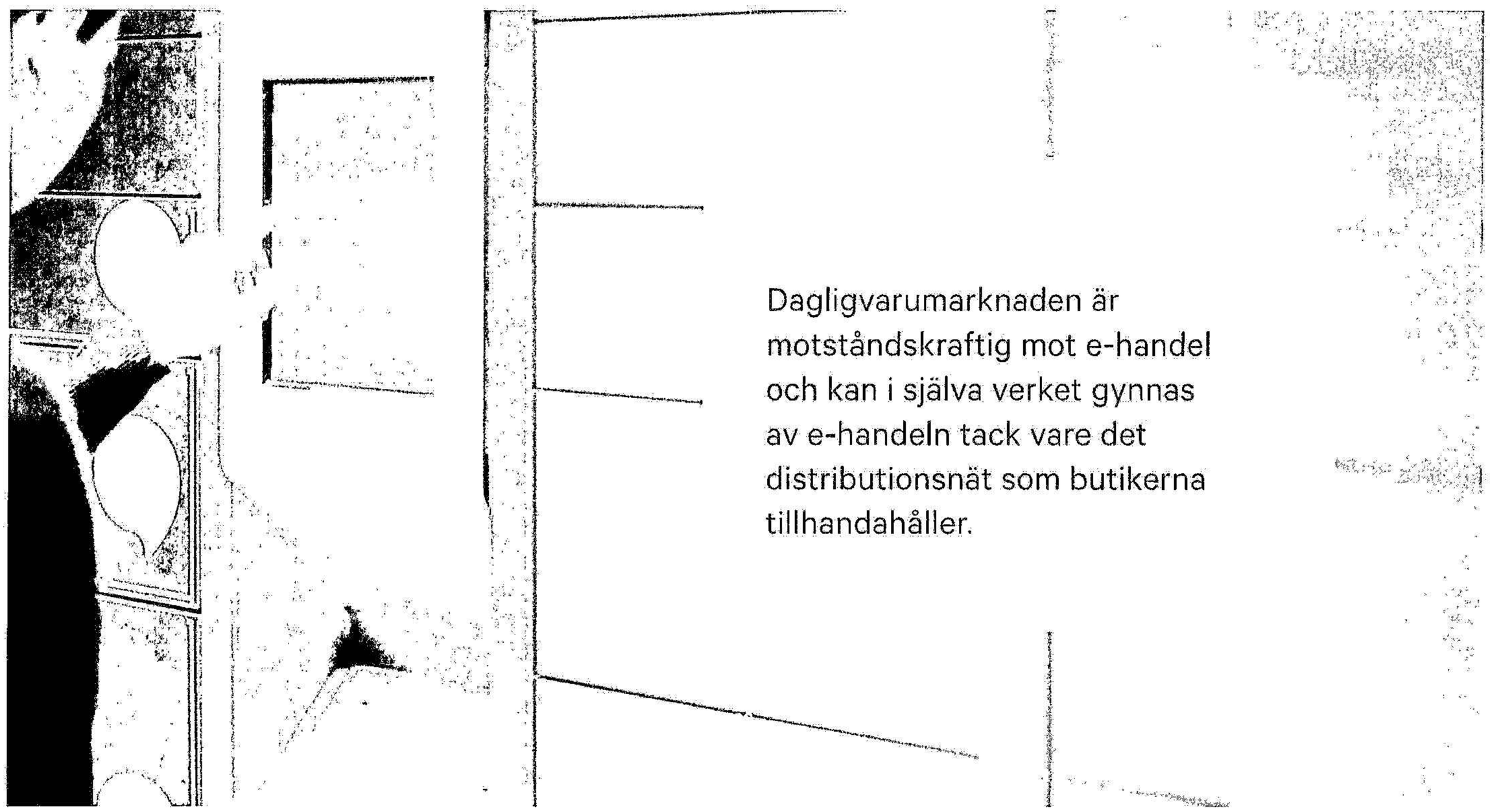
Oaktad hur de framtida köpmönster kommer se ut för den fysiska handeln och e-handel så står Cibus affärsmodell stark.

Källa: E-barometer Q2 2023 utgiven av HUI Research och PostNord, Finlands Dagligvaruhandel rf

Amazons effekt på olika typer av detaljhandel



Källa: 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.

20240624092333

Finansiering

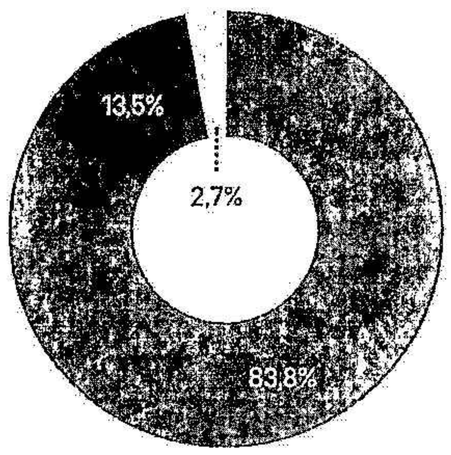
Cibus finansieras genom stamaktier från aktieägarna, säkerställda lån från nordiska banker och institut, tre icke-säkerställda obligationslån samt ett hybridobligationslån.

Räntebärande skulder

Cibus upplåning sker genom säkerställda banklån i EUR, DKK, SEK samt NOK och icke säkerställda obligationer i EUR och SEK. Per den 31 december 2023 uppgick de räntebärande skulderna till 1 065 972 TEUR (1 139 341) med en utgående genomsnittlig ränta om 4,5 % (3,9). Under året har de räntebärande skulderna minskat med -73 369 TEUR varav -111 602 TEUR avser återbetalning av obligationer, 40 306 TEUR avser netto nyupptagna banklån samt resterande del är hänförligt till valutakursförändringar.

- Banklån
  918 301 TEUR
- Obligationer
  147 671 TEUR

  Hybridobligationer
  30 000 TEUR



Cibus finanspolicy anger att belåningsgraden ska vara mellan 55-65% och att räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 gånger. I de villkor som reglerar de per årsskiftet utestående obligationerna finns kovenanter att räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger och belåningsgraden ska understiga 70%. Vid utgången av året var belåningsgraden 57,5 % och räntetäckningsgraden 2,2 gånger.

Under året har större delen av den räntebärande skulden räntesäkrats vilket medför att exponeringen mot rörliga räntor är begränsad kommande 12 månader. Samtidigt är det endast en liten andel av den räntebärande skulden förfaller till omförhandling. De löpande räntekostnaderna från den räntebärande skulden är därför trögrörliga under denna period och målet för räntetäckningsgraden kommer kunna uppnås även vid stigande marknadsräntor, allt annat lika.

Banklån

83,8 % av Cibus externa finansieringskällor utgörs av banklån. Per den 31 december 2023 hade koncernen säkerställda banklån om 918 301 TEUR (880 111) med en genomsnittligt viktad kreditmarginal om 1,7 % och en genomsnittligt viktad kapitalbindningstid om 1,9 år. Som säkerhet för banklånen har Cibus ställt pantbrev i fastigheterna på marknadsmässiga villkor.

Cibus har banklån som löper med både fast och rörlig ränta. Den andel av banklånen som löper med rörlig ränta är räntesäkrad med räntetak och ränteswappar. Maximal ränta för banklånen är 3,95 % till och med december 2024 och sedan 4,05 % under första halvåret 2025. Räntesäkringarna förfaller därefter successivt.



20240624092234

Obligationer och hybridobligationer

13,5% av Cibus externa finansieringskällor består av icke säkerställda obligationer till ett nominellt belopp om 147 671 TEUR (259 230). Utöver det har Cibus ett hybridobligationslån om 30 000 TEUR (30 000) , vilket motsvarar 2,7% av den externa finansieringen. Samtliga utestående obligationer är emitterade under bolagets MTN-program och är noterade på Nasdaq Stockholm Corporate Bond list.

Under 2023 har Cibus inte emitterat några nya obligationer. Under inledningen av året återköptes däremot 14 500 TEUR av en obligation med förfall i september 2023. Därefter återbetalades återstående skuld om 61 800 TEUR den 19 juni. Utöver det har återköp gjorts om ytterligare 33 500 TEUR respektive 21 250 TSEK i övriga obligationer fram till 30 december 2023, se tabellen nedan för mer detaljer. Under inledningen av 2024 emitterades en icke säkerställd 3-årig grön obligation (ISIN SE0013361334) om 50 000 TEUR till 3M Euribor+4,00%.

Cibus har ett gällande basprospekt till MTN-programmet vilket godkändes av Finansinpektionen den 20 juli 2023 och är giltigt 12 månader efter detta datum.

Utestående obligationer och hybridobligationer

Typ	Förfall	ESG	Valuta	Emitterat belopp	Eget innehav	Utestående belopp	Referensränta	Kredit-marginal	ISIN
Obligation	2024-12-29	Grön	EUR	50 000 000	22 000 000*	28 000 000*	3M Euribor	4,00%	SE0013360716
Obligation	2025-09-02	Grön	SEK	700 000 000	21 250 000	678 750 000	3M Stibor	5,95%	SE0017071517
Obligation	2025-12-01	-	EUR	70 000 000	11 500 000	58 500 000	3M Euribor	7,00%	SE0013360849
Hybridobligation	-**	-	EUR	30 000 000	-	30 000 000	3M Euribor	4,75%	SE0013360344

* I samband med emission av en ny obligation i januari 2024 återköptes ytterligare 6 500 000 EUR. Eget innehav är därefter 28 500 000 EUR och utestående belopp 21 500 000 EUR.

** Första inlösendag 2026-09-24.

Räntekänslighetsanalys

Av den räntebärande skulden om 1 065 972 TEUR är det 64 805 TEUR, eller ca 6%, som räntejusteras inom 12 månader, se tabell nedan. I detta ingår ett räntetak om 35 000 TEUR, motsvarande ca 3% av den räntebärande skulden, med förfall i december 2024. Med hänsyn tagen till det är exponeringen mot rörliga räntor ca 3%. Resterande andel av den räntebärande skulden är räntesäkrad.

Baserat på redovisad intjäningsförmåga och med beaktandet av befintliga lån som löper med fast ränta samt övriga räntesäkringar blir resultateffekten då marknadsräntan ökar med 1%-enhet ungefär -270 TEUR på årsbasis. Resultateffekten av en 2%-enheters högre marknadsränta blir -545 TEUR på årsbasis.

Kapital- och räntebindningsstruktur

Nedanstående tabell åskådliggör förfalloprofilen för kapital- och räntebindningen. Kapitalbindningens förfallostruktur inkluderar inte löpande amorteringar. Obligationslån redovisas som utestående belopp, dvs emitterat belopp med avdrag för Cibus egna innehav per bokslutsdagen. Räntebindningens förfalloprofil innefattar räntesäkringar i form av räntetak, ränteswappar och lån som löper med fast ränta.

	Kapitalbindning						Räntebindning	
	Säkerställda banklån		Obligationslån		Totalt upplåning		Total upplåning	
Intervall	TEUR	Genomsnittlig marginal	TEUR	Genomsnittlig marginal	TEUR	Andel %	TEUR	Andel %
0-1 år	1 089	0,5%	28 000	4,0%	29 089	3%	64 805	6%
1-2 år	605 205	1,7%	119 671	6,5%	724 876	68%	487 115	46%
2-3 år	187 203	2,2%	-	-	187 203	18%	105 043	10%
3-4 år	124 805	0,8%	-	-	124 805	12%	409 008	38%
Summa	**918 301**	**1,7%**	**147 671**	**6,0%**	**1 065 972**	**100%**	**1 065 972**	**100%**

20240624092235

Förfallostruktur för räntesäkringar

I tabellerna nedan redogörs för samtliga ingångna och gällande räntesäkringar.

Räntetak

Belopp TEUR	Räntetak	Förfallodatum
35 000	3M Euribor 2,00%	2024-12-29
30 000	3M Euribor 0,50%	2025-06-16
105 000	3M Euribor 3,50%	2025-06-16
90 000	3M Euribor 1,50%	2025-07-14
138 150	3M Euribor 2,00%	2025-09-30
50 600	3M Euribor 0,00%	2025-12-10
86 000	3M Euribor 2,00 %	2026-01-30
534 750		

Belopp TSEK	Räntetak	Förfallodatum
572 220	3M Stibor 0,25%	2025-03-04
110 000	3M Stibor 0,25%	2026-01-08
30 000	3M Stibor 3,50%	2026-01-08
712 220		

Belopp TNOK	Räntetak	Förfallodatum
120 000	3M Nibor 2,50%	2025-10-15
90 000	3M Nibor 2,50%	2025-12-22
72 275	3M Nibor 4,00%	2026-11-30
282 275		

Ränteswappar

Belopp TEUR	Fast ränta	Förfallodatum
20 000	2,94%	2027-07-01
125 000	2,96%	2027-07-15
30 000	2,97%	2027-09-29
70 000	2,97%	2027-11-28
245 000		

Belopp i TSEK	Fast ränta	
435 000	3,48%	2027-07-15
435 000		

Under inledningen av 2024 har ytterligaren en ränteswap om 100 MSEK med 3,20 % fast ranta till 2026-01-08 handlats upp.



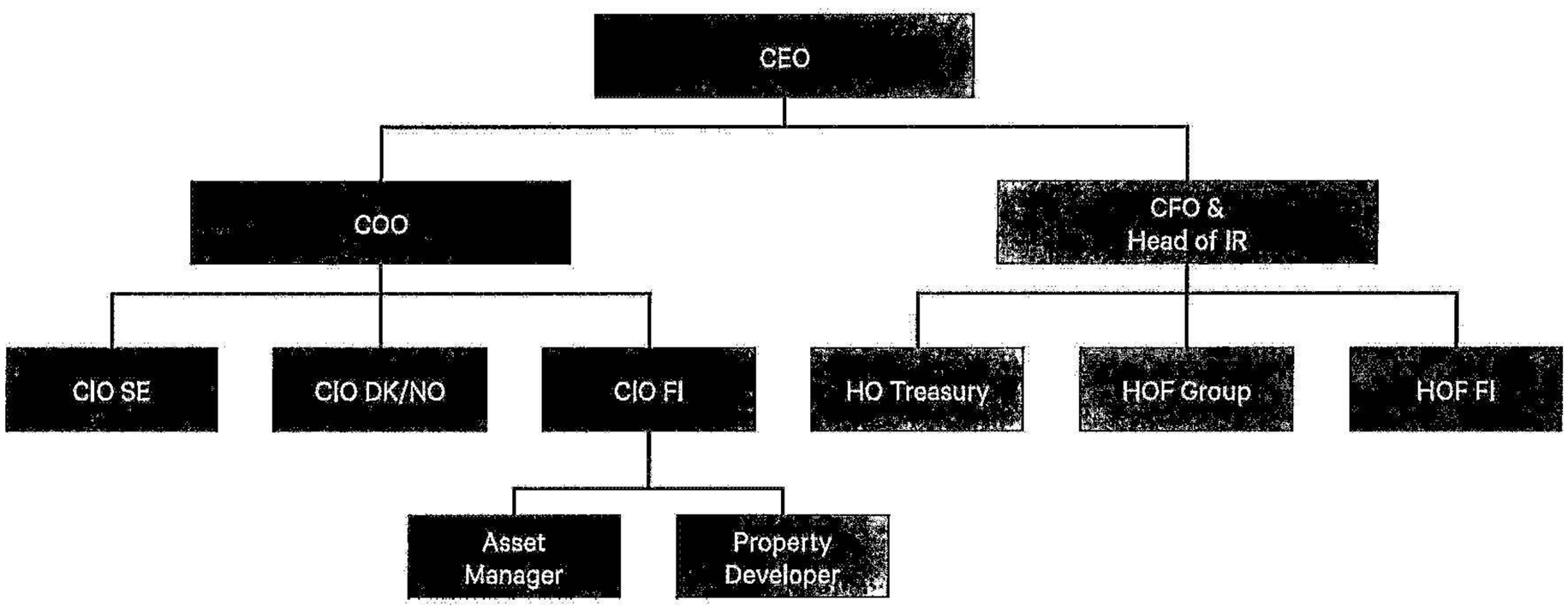
Kompetenta medarbetare

20240624092236

Varje enskild medarbetare har stor inverkan på Cibus utveckling. Mätt i fastighetsvärde 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 vi 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 2019. Företagets ledningsgrupp och ledande befattningshavare utgörs av VD, CFO, COO samt CIO Sverige, CIO Finland och CIO Danmark & Norge. Tillsammans med CFO arbetar Head of Treasury samt Head of Finance för Koncernen respektive Finland på ekonomiavdelningen. CIO Finland har en Asset Manager och en fastighetsutvecklare som arbetar med den finska portföljen. Samtliga elva medarbetare är tillsvidareanställda, fem personer är stationerade i Finland, övriga i Sverige, en medarbetare var vid årsskiftet föräldraledig. I januari 2024 skedde ett VD-byte.



Fri anslutningsrätt till fackföreningar råder. Löner och ersättningar i Cibus är verksamhetsstyrda och individuella. Samtliga medarbetare har villkor i enlighet med eller bättre än gällande kollektivavtal. Nationell arbetslagstiftning för anställda och arbetsmiljö följs.

Friska 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 anstränger 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 medarbetarna och organisationen. Vid medarbetarsamtalen behandlas frågor såsom karriärutveckling, måluppfyllnad med mera. Vid organisatoriska och strategiska förändringar informeras medarbetare vid veckomöten och av närmaste chef. Cibus arbete för en klimatneutral verksamhet väntas inte resultera i någon organisatorisk förändring kommande året

För att tillhandahålla en trygg och hälsosam arbetsmiljö utan missförhållanden med möjlighet till livsbalans erbjuder Cibus möjlighet till hemarbete, flexibel arbetstid, årliga friskvårdsbidrag och hälsoundersökningar samt en ergonomiskt hälsosam arbetsmiljö. Ansvaret för arbetsmiljön ligger hos företagsledningen. Sjukfrånvaron har under året varit låg, inga arbetsrelaterade skador eller olyckor har inträffat. En medarbetarundersökning hos samtliga anställda genomfördes under 2023, vilken visade på en mycket hög nöjd- och stolthet kring Cibus avseende arbetsmiljö och övriga personalrelaterade (eNPS) nyckeltal.

20240624092409237

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. 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. Ingen kartläggning av könsbaserade löneskillnader genomförs eftersom organisationen endast utgörs av elva medarbetare med i princip olika nyckelfunktioner. Åldersfördelningen bland medarbetare var vid utgången av 2023 64 procent mellan 30 och 50 år samt 36 procent över 50 år. Cibus har nolltolerans avseende diskriminering till följd av exempelvis kön, familjebild, etniskt eller nationellt ursprung, sexuell läggning, religion eller ålder. Misstankar om överträdelser mot lagstiftning, interna regler eller andra missförhållanden kan göras anonymt via Cibus externa oberoende visselblåsarfunktionen. Under 2023 har inga fall av diskriminering eller överträdelser av lagar och regler inom Cibus anmälts eller utretts.



Könsbalans i organisationen

	Helår 2023		Helår 2022	
Cibus	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
medarbetare	45%	55%	33%	67%
ledande befattningshavare	33%	67%	33%	67%
styrelse	40%	60%	40%	60%

Organisationen

	2023	2022	2021	2020
Antal medarbetare, fulltid, vid årets utgång	11	9	7	6
Nyrekryteringar under året, antal	2	2	1	4
Nyrekryteringar, % av medarbetare vid årets utgång	18	22	14	67
Personalomsättning, % av medarbetare vid årets utgång	18	0	0	0
Sjukfrånvaro, % av arbetad arbetstid	0,2	0	0,8	0
Arbetsrelaterade olyckor, antal	0	0	0	0
Förlorad arbetstid till följd av arbetsrelaterade olyckor, antal per 2.000 timmar	0	0	0	0
Utbildning per anställd, timmar	34	15	24	n/d
Medarbetarsamtal avseende karriär och måluppfyllnad, % av medarbetare vid årets utgång	100	100	100	100

20240624092238

Vi tillhandahåller hållbara marknadsplatser och resultat

Vår målsättning är att vårt fastighetsägande i lättillgängliga och klimatsmarta marknadsplatser ska bidra till utveckling och förbättring för människor, miljön och samhället.

Cibus äger, förvärvar och utvecklar fastigheter inom mat- och dagligvaruhandel i Finland, Sverige, Danmark och Norge. Våra hyresgäster utgörs i huvudsak av ledande nordiska livsmedels- och dagligvaruhandlare och i partnerskap med dessa utvecklar vi fastigheterna till marknadsplatser för slutkonsumenter. De butiker vi finansierar nås enkelt av människor där de i trygga miljöer får tillgång till dagligvaror, utlämningsställen för varor handlade online och annan service utan att behöva företa långa bilresor. Tillsammans med våra hyresgäster utvecklar vi marknadsplatserna klimatsmart genom att uppvärmning och el används effektivt och utvinns från rena energikällor.

Cibus vid utgången av 2023:

- 451 fastigheter
- 975 857 kvm
- 97 % av driftsnettot från fastighetsbestånd uthyrt till mat- och dagligvarubutiker

För verksamheten har Cibus en egen mindre organisation samt ett stort antal leverantörer inom rådgivning, administration, fastighetsskötsel och fastighetsservice. Vi har fullt inflytande över verksamheten i vår organisation och vilka leverantörer som anlitas.

I fastigheterna, som vid förvärv är uthyrda på långa kontrakt, har vi liten eller ingen operativ kontroll över uppvärmning, användning av köldmedier eller transporter till och från fastigheterna. Vi råder heller inte över hyresgästernas erbjudande av varor, öppettider och service till slutkonsumenterna.

Cibus hållbarhetsstrategi

Vår strategi är att understödja våra hyresgästers agerande i en hållbar riktning med hjälp av samtal, hög tillgänglighet och våra egna höga hållbarhetsambitioner. Vi verkar för en hållbar utveckling, också där vi inte äger besluten, genom att tillse att:

- våra ankarhyresgäster har egna höga hållbarhets- och klimatambitioner och genom dialog och samarbeten understödja deras hållbarhetsarbete,
- kravställa våra leverantörer inom fastighetsskötsel, förvaltning, energi och rådgivning,
- ett hållbart synsätt är integrerat i samtliga interna processer,
- vår egna organisation agerar ansvarsfullt,
- beslutsunderlaget vid nyinvesteringar omfattar hållbarhetsaspekter,
- vi når en klimatneutral verksamhet i enlighet med 1,5-gradsmålet.

Styrning av hållbarhetsarbetet

EXTERNA RAMVERK

Cibus följer nationella och internationella lagar och regler och ansluter till FN Global Compacts tio principer kring mänskliga rättigheter och arbetsrätt, miljö samt arbete mot korruption, 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.

FN GLOBAL COMPACT

Sedan 2023 deltar Cibus i Global Compact. Det innebär bland annat att vi rapporterar våra framsteg i enlighet med Global Compacts krav, och inte medverkar i projekt och inte heller anlitar leverantörer där det finns risk för att bryta mot eller kränka någon av Global Compacts tio principer.

SBTI, SCIENCE BASED TARGETS INITIATIVE

I oktober 2023 godkände SBTi Cibus klimatmål för SMF att till senast år 2030 ha minskat utsläpp med 42 procent i egen verksamhet i enlighet med 1,5-gradersmålet. Under 2024 analyserar vi förutsättningarna att nå ett bredare klimatmål. Godkännandet ger oss och omvärlden en tydlig guidning om att Cibus ansluter till Parisavtalet och att vi bidrar till att minska den globala uppvärmningen.

20240624092239

CIBUS BIDRAG TILL DE GLOBALA MÅLEN FÖR EN HÅLLBAR UTVECKLING

GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling



5:5 Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande

Cibus hade vid utgången av 2023 en styrelse med 40% kvinnor och ledande befattningshavare motsvarande 33% kvinnor.



7:2 Öka andelen förnybar energi i världen

Cibus bidrar till ökad utbyggnad av solceller på sina fastigheter dels genom utbyggnad i egen regi, dels genom att uppmuntra ankarhyresgäster och snabbt godkänna deras utbyggnadsplaner. 2023 fanns solpaneler på 46 fastigheter.



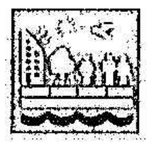
11:3 Inkluderande och hållbar urbanisering

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



12:6 Uppmuntra företag att tillämpa hållbara metoder och hållbarhetsredovisning

Cibus prioriterar hyresgäster med transparent hållbarhetsredovisning. 2023 rapporterade alla större ankarhyresgäster sitt hållbarhetsarbete.



13:1 Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer

Cibus klimatmål och omställningsplan med investeringar i energieffektiva fastigheter, solceller och minskade klimatutsläpp kring marknadsplatserna bidrar till klimatomställningen.



16:5 Bekämpa korruption och mutor

Cibus har nolltolerans mot korruption och utvärderar alla sina samarbetspartners utifrån denna aspekt. 2023 uppmärksammades inga korruptionsincidenter inom Cibus eller bland partners.

INTERNA RAMVERK

Hållbarhetsarbetet styrs också av vår övergripande strategi och värdegrund, ett organisatoriskt ansvar, policyer, Cibus hållbarhetsramverk baserat på väsentlighetsanalys samt incitamentsprogram för ledningsgruppen som under 2023 har omfattat hållbarhetsrelaterade prestationer. Årligen avges en hållbarhetsredovisning som beskriver Cibus styrning, framsteg och resultat för de väsentligaste hållbarhetsfrågorna.

ORGANISATORISK STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET I CIBUS

Styrelsen är ytterst ansvarig för Cibus agerande inom affärsetik och korruption, miljöpåverkan samt påverkan i sociala frågor. Utifrån Cibus väsentlighetsanalys fastställer styrelsen policyer och riktlinjer samt den övergripande hållbarhetsstrategin och -mål såsom klimatmål. Styrelsen tillser att hållbarhetsrisker såsom klimatrelaterade risker hanteras genom anpassningar i strategi och affärsmodell samt att tillräckliga finansiella resurser avsätts. Hanteringen är integrerad i styrelsens övergripande riskarbete och utgår från styrelsens årliga riskanalys. Ett styrelsemöte årligen är dedikerat till hållbarhetsfrågor. Årligen avger styrelsen en uppföljning av hållbarhetsarbetet i Hållbarhetsredovisningen (Se Bolagsstyrningsrapport sid 47-54 för för ytterligare information om styrelsens kompetens, hållbarhetsarbete samt riskhantering och internkontroll av hållbarhetsrapportering).

VD ansvarar för och säkerställer att hållbarhetsarbetet inom affärsetik och korruption, miljöpåverkan samt påverkan på medarbetare och i sociala frågor följer givna policyer och riktlinjer, utgör en del av den övergripande affärsstrategin, samt att Cibus fastställer en åtgärdsplan för hantering av hållbarhetsrisker. Exempelvis ansvarar VD för att kortsiktiga omställningsrisker från klimatförändringar integreras i affärsprocesserna. Vidare ansvarar VD för att Cibus förhållningssätt i hållbarhetsfrågor implementeras och kommuniceras vid förvärv, förvaltning och marknadsplatsernas utveckling och blir en integrerad del av verksamheten.

CFO ansvarar för analysen av Cibus väsentliga hållbarhetspåverkan samt risker och möjligheter kopplade till hållbarhet. Vidare ansvarar CFO för uppföljning och rapportering av hållbarhetsarbetet. Extern expertis används för rapportering och uppföljning, underlaget till hållbarhetsrapportering är integrerad i Cibus processer för finansiella rapporter. För ledningsgrupp och styrelse redovisas årsvis utfallet av beslutade hållbarhetsmål. Uppföljning av medarbetarfrågor följs löpande upp tillsammans med övrig ledning.

COO ansvarar för Cibus omställningsplan dvs de åtgärder och insatser med vilka Cibus ska nå sitt klimatmål.

CIO Finland, Sverige, respektive Danmark&Norge ansvarar för att utvärdera ankarhyresgästers samt leverantörers hållbarhetsambitioner, att föra en årlig dialog med hyresgästerna om hur Cibus bäst stöttar dessas hållbarhetarbete samt att integrera hållbarhetsaspekter vid förvärv.

20240624092400

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	Syfte och innehåll	Styr Cibus väsentliga frågor och målsättningar
Hållbarhetspolicy	Utgör det övergripande styrdokumentet för Cibus hållbarhetsåtaganden och baseras på FN Global Compacts tio principer. I enlighet med hållbarhetspolicy måste alla affärsprojekt utredas som misstänks strida mot internationella sanktioner, Global Compacts tio principer kring miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och korruption eller som på annat sätt riskerar Cibus anseende.	— Vara en respektabel fastighetsaktör. — Stimulera till åtgärder kring hållbarhet — Skapa tillgängliga marknadsplatser för slutkunder. marknadsplatsernas utveckling.
Uppförandekod	Anger vilket agerande intressenter kan förvänta sig av Cibus, våra medarbetare och styrelse samt samarbetspartners. Agerandet ska följa nationella lagar och regleringar, respektera kultur och tradition samt upprätthålla god affärspraxis och -etik i Cibus verksamhetsländer, följa FN Global Compacts 10 principer och ansluta till internationella konventioner kring mänskliga rättigheter. Koden tydliggör bland annat Cibus nolltolerans mot korruption, vad som avses med mutor och intressekonflikter, att finansiella transaktioner ska rapporteras i enlighet med vedertagna redovisningsprinciper, hur misstankar om incidenter ska hanteras, Cibus partipolitiska neutralitet, 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.	— Underlätta för hyresgäster och slutkunder att agera hållbart. — Vara en respektabel fastighetsaktör.
Miljöpolicy	Sammanfattar Cibus miljöåtaganden vid investeringar, fastighetsförvärv, riskbedömning och övrig verksamhet. Cibus ska skydda miljön, skapa en medvetenhet kring miljöfrågor hos bl a hyresgäster, eftersträva en effektiv användning av vatten, naturresurser och energi, minska utsläpp och avfall samt nå koldioxidneutral verksamhet till år 2030. Löpande ska Cibus mäta och rapportera miljömässig utveckling samt hålla en dialog kring miljöfrågor med våra intressenter.	— Underlätta för hyresgäster och slutkunder att agera hållbart. — Transparent information. — Klimatneutral verksamhet till år 2030. — Öka fastigheternas energieffektivitet.
Grön inköpspolicy för outsourcing, partners och leverantörer	Tydliggör Cibus utvärdering och prioritering av leverantörer i syfte att bidra till Cibus mål att till år 2030 bedriva en klimatneutral verksamhet. Policyn ska ingå i alla samarbetsavtal.	— Vara en respektabel fastighetsaktör. — Klimatneutral verksamhet till år 2030. — Öka fastigheternas energieffektivitet.
IT och informations-säkerhetspolicy	Sammanfattar principer och riktlinjer för informationshantering i Cibus samt hur fall av överträdelser hanteras.	— Vara en respektabel fastighetsaktör.
Integritetspolicy-GDPR	Sammanfattar principer kring hantering av personuppgifter enligt GDPR, samt hur fall av överträdelser hanteras.	— Vara en respektabel fastighetsaktör.
Insiderpolicy	Tydliggör ansvar och hantering kring kurspåverkande information avseende Cibus och baseras på lagar och regleringar kring marknadsmissbruk och insiderinformation	— Vara en respektabel fastighetsaktör.
Visselblåsarpolicy	Anger hanteringen av Cibus visselblåsarfunktion där anmälaren är anonym och evigt skyddad. Samtliga visselblåsarärenden rapporteras till styrelsen.	— Vara en respektabel fastighetsaktör.
Mångfaldspolicy	Tydliggör Cibus nolltolerans mot diskriminering till följd av exempelvis kön, etnicitet, sexuell läggning, religiös eller politisk övertygelse, ålder eller handikapp, samt vår strävan och arbete för att nå en mångfald, bredd och könsbalans bland anställda, i ledning och styrelse.	— Medarbetare.

20240624092411

Intressenter

Cibus hållbarhetsarbete utgår från vilken väsentlig påverkan vår verksamhet har i värdekedjan. För att avgöra vår påverkan och tillvarata hur intressenterna uppfattar våra insatser hålls regelbunda dialoger med olika intressentgrupper. Med vissa av intressentgrupperna exempelvis slutkonsumenter som besöker marknadsplatserna för att uträtta olika typer av ärenden har Cibus ingen direkt dialog utan deras synpunkter framkommer vid möten med hyresgästerna.

Primära intressentgrupper	Förväntningar på Cibus	Trend under 2023	Dialog
Hyresgäster dvs nordiska livsmedels- och dagligvaruhandlare	Engagemang, tillstånd för om- och utbyggnad, förnybar energi, sekretess.	Miljöanpassningar och energieffektiviseringar i fastigheter, utbyggnad av solpaneler.	Kundmöten, förvärv, kundundersökningar, årsvis Hållbarhetsdialog, löpande förvaltning.
Slutkonsumenter	Tillgänglighet till kollektivtrafik och närservice, säkra marknadsplatser, klimatsmarta lösningar.		Indirekt engagemang via hyresgäster.
Närsamhällen	Tillgång till handel, service, samhällsfunktioner.		Indirekt engagemang via hyresgäster.
Investerare, ägare	Transparent information, minimerat miljöavtryck i fastigheter, ansvarsfullt agerande i hela värdekedjan avseende miljö, människor och affärsetik.	Incitamentsystem, klimatanpassad verksamhet, upplåningsramverk kopplat till klimatmål.	Enskilda möten och presentationer för investerare och kapitalmarknaden, hållbarhetsrankningar, årsstämma.
Medarbetare	God arbetsmiljö, långsiktig arbetsgivare, utvecklingsmöjligheter, ansvarsfullt agerande i hela värdekedjan.	Kompetensutveckling, Cibus utveckling, flexibla arbetsplatsarrangemang.	Medarbetarsamtal, medarbetarmöten, medarbetarundersökning.
Styrelse	Transparent information, ansvarsfullt agerande, minimerat miljöavtryck i fastigheter.	Incitamentsystem för att behålla nyckelmedarbetare, klimatmål och omställningsplan.	Styrelsemöten, varav ett årligt möte dedikerat till Cibus hållbarhetsfrågor.
Media	Transparent information.		Intervjuer kring pressmeddelanden, kvartalsrapporter, årsredovisningar.

Väsentlighetsanalys och ramverk

Cibus väsentligaste hållbarhetsfrågor har fastställts utifrån en analys av var vår påverkan i värdekedjan - faktisk och potentiell, positiv eller negativ- är som störst på miljön, människor och samhället. Analysen har även beaktat hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter som kan resultera i större finansiella effekter för företaget, exempelvis klimatfrågan (se Klimatrisker på sid 34). I analysen har underlag beaktats från intressentdialoger, branschkollegor, Cibus egna analyser, åtaganden kring internationella ramverk, lagar och regelverk, samt vad som i ett transparensperspektiv bedöms vara viktigt. Hållbarhetsfrågor har prioriterats utifrån skadans eller nyttans storlek, allvarlighet samt sannolikhet att inträffa.

Befintlig väsentlighetsanalys genomfördes 2019 och har därefter justerats och kompletterats utifrån intressenters synpunkter och riskaspekter.

En revidering planeras inför 2025 års redovisning då Cibus enligt plan hållbarhetsrapporterar i enlighet med CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive).

För de väsentligaste hållbarhetsfrågorna, organiserade i tre fokusområden för affärsetiska, miljömässiga respektive sociala frågor, har Cibus utarbetat målsättningar och nyckeltal, styrning och ansvar samt en handlingsplan med insatser. Cibus har ett tidsbestämt hållbarhetsmål, klimatmålet, medan övriga målsättningar avser att upprätthålla en löpande hög hållbarhetsstandard i företaget. I kommande avsnitt redogör Cibus för uppföljningen av ramverket samt för vår väsentliga påverkan och hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter (för medarbetare se Medarbetaravsnitt).

<table>
<tr><th>Fokusområden</th><th>Leverantörer</th><th>CIBUS egna verksamhet</th><th>CIBUS fastigheter</th><th>Hyresgäster</th><th>Slut-konsumenter</th><th>Ägare, samhället</th></tr>
<tr><td>Vara en hållbar partner</td><td colspan="5">Underlätta för hyresgäster och slutkunder att agera hållbart
Vara en respektabel fastighetsaktor
Transparent information</td><td>Transparent information</td></tr>
<tr><td>Agera för klimatet</td><td colspan="5">Minskat klimatavtryck kring marknadsplatser och i egen verksamhet
Öka fastigheternas energieffektivitet</td><td></td></tr>
<tr><td>Skapa tillgängliga marknadsplatser</td><td colspan="5">Utveckla marknadsplatser i tätorter och mindre orter
Skapa tillgång till butik, service, säkra närsamhällen</td><td></td></tr>
</table>

20240624092242

Vara en hållbar samarbetspartner

Vår strategi är att understödja våra hyresgästers agerande i en hållbar riktning med hjälp av samtal, hög tillgänglighet och våra egna höga hållbarhetsambitioner. I vår verksamhet poängterar vi och arbetar aktivt för en hög affärsetik, då detta är en viktig förutsättning för vår långsiktighet och trovärdighet.

Långsiktigt mål	Resultat	2023	2022	2021	2020
Underlätta för hyresgäster och slutkunder att agera hållbart.	Hållbarhetssamtal med hyresgäster, andel uthyrd yta.	76%	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	0
Följa regelverk och rekommendationer och ge en transparent redovisning av verksamheten och dess resultat.	Årlig hållbarhetsrapport	✓	✓	✓	✓
	Rapportering enligt rekommendationer i EPRA sustainability best practice.	BPR	sBPR	✓	✓

Underlätta för hyresgäster att agera hållbart

Huvudparten av Cibus hållbarhetspåverkan sker via hyresgästernas verksamheter i våra fastigheter. I Cibus görs väsentliga insatser för att underlätta och bidra till hyresgästernas hållbarhetsarbete. Våra 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. Exempelvis rankas Keskos hållbarhetsarbete bland de bästa i världen i såväl Dow Jones Hållbarhetsindex som av Canadian Corporate Knights. Varje år initierar vi särskilda hållbarhetssamtal med fastighets- eller hållbarhetsfunktionen hos hyresgästerna i syfte att stödja dagligvarukedjornas hållbarhetsarbete vid marknadsplatserna (se även Agera för klimatet sid 32). Under 2023 har Cibus haft hållbarhetssamtal med hyresgäster motsvarande 76 procent av uthyrd yta. Vid årets samtal har utbyggnad av solceller varit en av de viktiga frågorna. Samtalen stärker bandet mellan oss och hyresgästerna samt förbättrar våra möjligheter till förlängda hyreskontrakt och nya fastighetsförvärv.

Affärsetik och arbetet mot korruption

Cibus företagskultur präglas av en stark värdegrund (se även Medarbetare sid 24) där medarbetare uppmanas agera i enlighet med våra företagsvärderingar. Med en affärsverksamhet som omfattar långa hyresavtal och stora dagligvarukedjor som återkommande kunder måste kunder och samarbetspartners hanteras enligt god affärssed och med hög integritet och sekretess, där Cibus alltid uppfattas som raka, respektfulla och lätta att samarbeta med. 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.

Alla former av kriminalitet, diskriminering, mutor och utnyttjande av sin position för egna intressen är oförenliga med en hög affärsetik i Cibus. Misstankar kring oegentligheter eller korruption inom Cibus eller hos samarbetspartners får aldrig väckas varför vi ständigt gör överväganden kring etikrisker samt hur och med vem Cibus gör affärer. Utgångspunkten för medarbetare och styrelseledamöter är att hantera sina ekonomiska intressen så att dessa aldrig kan uppfattas stå i konflikt med Cibus intresse. Potentiella intressekonflikter diskuteras om möjligt i förväg i syfte att anpassa och förbättra processerna, och anmäls i samtliga fall till styrelsen. Kontroller sker 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 ska ske. Bidrag som stöttar partipolitik eller lobbyingorganisationer lämnas inte.

Affärsetiska principer klargörs i Cibus uppförandekod vilken också tydliggör vad som betraktas som korruption, mutor och andra överträdelse, och hur medarbetare ska agera vid tveksamheter. 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 och utreds alltid via visselblåsarfunktionen. Största korruptionsrisken bedöms föreligga vid leverans- och inköpssituationer, vilket innebär att i stort sett samtliga anställda befinner sig i en utsatt ställning. Som en del av vårt förebyggande korruptionsarbete ingår uppförandekoden samt övriga policyer i introduktionsutbildning vid nyanställning, för samtliga medarbetare och styrelseledamöter finns kod och policyer tillgängliga och löpande erbjuds utbildning. Inga korruptionsfall har anmälts eller upptäckts under året, inga domar eller böter för korruptionsbrott har utdömts.

20240624092243

Visselblåsarfunktion

Cibus visselblåsarfunktion, 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 enligt rättvisa och korrekta principer via en extern oberoende part där anmälaren förblir anonym och skyddas i enlighet med gällande lagstiftning. Ett visselblåsarärende 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 2023 inträffat.

Utvärdering av leverantörer och partners

Ett drygt hundratal leverantörer per verksamhetsland anlitas av Cibus och utgörs av rådgivare och leverantörer av administrationsstöd, fastighetsskötsel och service, samt fastighetsinköp av energi och inventarier.

Samtliga leverantörer utvärderas mot vår uppförandekod vilket innebär att de och deras produkter utvärderas utifrån sin 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. Cibus gröna inköpspolicy bidrar till att prioritera leverantörer och partners med ett eget aktivt miljöarbete vilka också uppmuntras att välja gröna energislag i syfte att minska vårt totala klimatavtryck. I kvartalsvisa möten följs hållbarhetsarbetet upp hos våra partners inom fastighetsskötsel. (Se även Agera för klimatet, sid 32).

I enlighet med vår 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. I det fall en befintlig leverantör bryter mot Cibus principer sker i första hand dialog, och i det fall åtgärd uteblir avslutas samarbetet. Inga händelser har under 2023 inträffat som föranlett någon hållbarhetsutredning eller uppsägning.

Mänskliga rättigheter

Inom Cibus finns ett tydligt åtagande att motverka kränkningar av mänskliga rättigheter. I Cibus dagliga verksamhet bedöms riskerna för direkta kränkningar som små, istället är de indirekta riskerna störst och kopplade till fastighetssektorns miljöpåverkan via klimatutsläpp. Ett aktivt arbete bedrivs för att motverka kränkningar dels genom vårt klimatarbete, dels genom att inte medverka i affärer där en tydlig risk att via hyresgäster eller leverantörer bidra till kränkningar av mänskliga rättigheter. Hos samtliga ankarhyresgäster i Cibus fastighetsbestånd finns ett aktivt arbete kring dagligvarorna produktionskedjorna som syftar till att säkerställa mänskliga rättigheter och arbetsrätt.

Transparent rapportering

Vårt mål med att kontinuerligt och transparent hållbarhetsrapportera är att stärka omvärldens förtroende för oss, och samtidigt utvärdera och förbättra våra insatser. 2023 års hållbarhetsrapport i enlighet med Årsredovisningslagen är Cibus femte. Vi rapporterar även:

- Grön obligation - Cibus Green Bond Investor report 2023
- Enligt EPRA sBPR – European Public Real Estate Association Sustainability Best Practice Recommendations – där Cibus 2023 erhöll den högsta utmärkelsen "Guld".

EPRA
BPR

20240624092244

Agera för klimatet

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

Långsiktig målsättning	Resultat	2023	2022	2021	2020
Klimatneutral verksamhet till år 2030 genom att: - underlätta för hyresgäster att investera i återvinningsbar energi; - upphandla och investera i egna gröna energislag;	Fastigheter med solpanel i Cibus fastighetsbestånd, antal	46	43	39	26
	Uthyrt till hyresgäster med uttalad ambition att minska klimatavtrycket eller nå klimatneutralitet, andel	83%	82%	83%	79%
	CO2-utsläppsintensitet i fastighetsportföljen, kg/m²[1]	21,2	23,9	20,1	24
Öka fastigheternas energieffektivitet	Fastigheter med hög energieffektivitet[2], andel av Cibus totala yta m² fastigheter	24%	19%	15%	16%

[1]Kg från energiförbrukning/m2 fastighetsyta, 2021-2023 avser market based data, 2020 avser location based data. 2023 uppdaterades våra beräkningsmetoder och siffror för 2022 och 2021 har reviderats jämfört med tidigare rapportering.

[2]2020 och 2021 avser i Finland EPC A+B. I Sverige energiklass A, B och C. Från 2022 används EU-taxonomins tröskelvärde topp 15% i landet. 2022 avser detta i Finland och Norge EPC A, i Sverige primärenergital 83 eller bättre i Danmark EPC A och B samt fastigheter byggda efter 2009. 2023 reviderades tröskelvärdena i Finland till E-värde<172 kWhE, i Norge till EPC A och B.

Miljöåtagandet

Vår målsättning är skydda miljön genom så låga klimatutsläpp och förbrukning av naturresurser som möjligt. I enlighet med miljöpolicyn integrerar vi miljöfrågor i samtliga verksamhetsbeslut, vid såväl förvärv och fastighetsförvaltning som upphandling av leverantörer. Våra miljömässiga avtryck följs löpande upp vilket säkerställer att miljöarbetet utvecklas. Nationell lagstiftning och regelverk på miljöområdet följs alltid. Internt utbildar vi oss och utvecklar affären löpandes samt håller en kontiuerlig dialog med hyresgäster kring miljöfrågan vilket bidrar till att minska våra fastigheters totala miljöavtryck.

Fastighetssektorn bidrar till en stor andel av världens energikonsumtion och koldioxidutsläpp och står således inför väsentliga omställningsrisker (se Klimatrelaterade finansiella risker sid 46). Klimatfrågan är en av Cibus viktigaste hållbarhetsfrågor, och även av högsta prioritet bland våra intressenter. Utöver marknadsplatsernas energiförbrukning och hänförliga klimatutsläpp påverkar de också samhället via förbrukning av vatten och naturresurser, cirkulär hantering av avfall samt ekosystem runt fastigheterna.

Klimatneutral verksamhet till år 2030

Cibus har fattat ett affärsstrategiskt beslut att ställa om verksamhet för att nå klimatneutralitet till senast år 2030 och på så sätt bidra till att nå de globala klimatmålen. Under 2023 godkändes vårt klimatmål omfattande Scope 1 och 2 av SBTi (Science Based Target Initiative) vilket markerar vårt tydliga åtagande att minska klimatutsläpp samt att målet är vetenskapligt satt i linje med 1,5-gradersmålet i Parisavtalet.

Vår målsättning kring klimatneutralitet omfattar emellertid hela verksamheten, det vill säga även klimatutsläppen i Scope 3 som för vår del omfattar utsläpp från leverantörer, från hyresgästernas energiinköp och bränslen samt våra tjänsteresor. Cibus omställningsplan inkluderar således dels våra egna gröna energisatsningar där fossila energislag ersätts med fossilfria, dels av satsningar som vi gör gemensamt med ankarhyresgäster. I planen ingår även insatser i leverantörsledet samt en viss del klimatkompensation.

EGNA GRÖNA ENERGISATSNINGAR

Målet för 2023 var att i hyresavtal där Cibus står för energiinköp skulle uppvärmning och el till 100 procent ske med fossilfri ursprungsmärkt energi. Under året har all inköpt el varit fossilfri ursprungsmärkt, medan åtta procent av uppvärmning ännu inte sker med fossilfria energislag.

En investeringsplan har under året fastställts där Cibus ska investera i egna solcellsanläggningar på sina fastigheter.

GEMENSAMMA GRÖNA ENERGIÅTGÄRDER MED HYRESGÄSTER

83 procent av Cibus fastighetsyta är uthyrt till ankarhyresgäster med uttalade ambitioner att antingen nå klimatneutralitet med mål förenliga med Parisavtalets 1,5-gradersmål eller på annat sätt tydligt minska sitt samlade klimatavtryck. Fastigheter svarar för en mindre del av kedjornas klimatutsläpp men är signalmässigt betydande. Flera hyresgäster investerar idag själva i gröna energislag, såsom i solpaneler på fastigheternas tak och i ursprungsmärkt fossilfri el och fjärrvärme, samt som delägare i vindkraftparker. Med våra regelbundna hållbarhetssamtal kan vi snabbt understödja deras arbete genom att ge tillstånd vid exempelvis tillbyggnader avseende förnybar energi.

Vid utgången av 2023 hade våra hyresgäster investerat i egna solpaneler på 44 fastigheter i Finland och en i Danmark. Cibus har investerat i solpaneler på en svensk fastighet. Tillsammans genererar dessa 5 192 MWh årligen och motsvarar en årlig utsläppsminskning med 680 tCO2. Tillsammans med ankarhyresgästerna fortsätter Cibus en rad andra energieffektiviserande initiativ såsom byten till ledbelysning samt investeringar för att förhindra energiläckage.

ÖVRIGA GRÖNA ÅTGÄRDER

Löpande uppgraderas befintliga fastigheter till högre energiklasser (se Energieffektiva fastigheter sid 36) samt att prioritera leverantörer och samarbetspartners med ett aktivt miljöarbete och motivera dessa till att välja gröna energislag (se Utvärdering av leverantörer och partners sid 31). I tillägg till investeringar i solanläggningar har 0,5 MEUR budgeterats för andra hållbarhetsinvesteringar.

20240624092345

Hyresgäster med högt ställda klimatambitioner

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

Hyresgäster med klimatmål för egna verksamheter förenliga med Parisavtalets 1,5-gradersmål och godkända av SBTi *):

K-Group/Kesko	Koldioxidneutral Scope 1+2 till år 2025
Tokmanni	-70% CO_2 i Scope 1+2 till år 2025 (basår 2015)
COOP Sverige	-50% CO_2 i Scope 1+2 till år 2026 (basår 2019)
Lidl	-80% CO_2 i Scope 1+2 till år 2030 (basår 2019)
S-Gruppen	-90% CO_2 i Scope 1+2 till 2030 (basår 2015)
Salling Group	-50% CO_2 i Scope 1+2 till 2030 (basår 2021)

Hyresgäst som på annat sätt tydligt ska minska sitt klimatavtryck:

Dagrofa	-20% CO_2 i Scope 1+2 till år 2024 (basår 2022)

*) SBTi - Science Based Targets initiative

Klimatutsläpp 2023

Cibus klimatutsläpp domineras av utsläpp från fastigheternas energiförbrukning. 96 procent av fastighetsportföljens klimatutsläpp härrör från hyresgästernas energiinköp, varav huvuddelen från de finska fastigheterna. Den el och fjärrvärme som Cibus tillhandahöll sina finska hyresgäster vid utgången av året är till 100 procent ursprungsmärkt och fossilfri vilket resulterat i minskade utsläpp i Scope 2.

För detaljerad information om koldioxidutsläpp från energiförbrukning per marknad, se "Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA" på sid 39.

UTSLÄPP AV KOLDIOXID

Ton CO_2-ekvivalenter[2]		**market based**			**location based[3]**			
		2023	**2022[1]**	**2021[1]**	**2023**	**2022[1]**	**2021[1]**	**2020**
Direkta utsläpp Scope 1	Tjänstebilar	2	5,4	6,6	2	5,4	6,6	2
	Producerad energi	629	288	n/d	629	288	n/d	n/d
	Köldmedier	257	643	n/d	257	643	n/d	n/d
	Summa Scope 1	888	936	7	888	936	7	2
Indirekta utsläpp Scope 2	Inköpt el till Cibus egen verksamhet	0,3	0,0	0,0	0,4	0,0	0,2	0
	Inköpt energi vilken Cibus förser hyresgäster med enligt hyresavtal	83	2 021	5 717	4 683	4 962	8 556	7 340
	Summa Scope 2	83	2 021	5 717	4 683	4 962	8 556	7 340
Uppströms utsläpp Scope 3	(Kat 1) Inköp varor och tjänster	3 014	3 381	2 807	3 014	3 381	2 807	n/d
	(Kat 2) Kapitalvaror	805	1 687	723	805	1687	723	n/d
	(Kat 3) Utsläpp relaterade till bränsle och energi	2 406	2 276	3 638	2 406	2 276	3 638	n/d
	(Kat 6) Affärsresor	15	6	17	15	6	17	2
Nedströms utsläpp Scope 3	(Kat 13) Uthyrda fastigheter- energi	19 672	20 487	11 662	19 672	20 487	11 662	11 958
	Summa Scope 3	25 912	27 836	18 847	25 912	27 836	18 847	11 960
TOTALT		**26 882**	**30 793**	**24 570**	**31 483**	**33 735**	**27 410**	**19 302**

[1]Utsläppsdata jämfört med tidigare rapporter har uppdaterats med hänsyn till omfattning och förbättrade beräkningsmetoder.
[2]Scope 1, Scope 2 och Scope 3 kategori 13 baseras på faktisk data. Övriga poster baseras på uppskattningar.
[3]Location based utsläpp endast Scope 2 för 2021-2023.

20240624092246

CIBUS KLIMATPÅVERKAN I VÄRDEKEDJAN

Från och med 2023 utökar Cibus rapporteringen av sin klimatpåverkan i värdekedjan och publicerar även reviderad data från och med 2021. Scope 3 avgränsas till att uppströms omfatta utsläpp från inköpta varor och tjänster, energiproduktion och överföringsförluster samt Cibus tjänsteresor, och nedströms omfatta utsläpp från hyresgästernas inköp för uppvärmning och elförsörjning i de uthyrda fastigheterna. Dessa utsläpp bedöms som väsentliga och sådana som Cibus kan ha något inflytande över.

Även andra koldioxidutsläpp förekommer i anslutning till fastigheternas handelsverksamhet, exempelvis från hyresgästers varufrakter och slutkonsumenters pendling till och från marknadsplatserna. Dessa utsläpp ingår inte i Cibus rapportering mot bakgrund av vårt minimala inflytande, i likhet med liknande fastighetsbolag. Bedömningen av våra indirekta utsläpps omfattning kan komma att ändras i framtiden exempelvis till följd av intressenters synpunkter eller förändrade rapporteringsstandarder och Cibus följer utvecklingen nära.

Finansiella risker kopplade till klimatet

Cibus påverkas av fysiska risker och omställningsrisker kopplade till klimatförändringar. 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. Riskerna kan ge finansiella konsekvenser vilka måste hanteras i den finansiella och strategiska planeringen, och kan även utgöra möjligheter för de bolag som i snabbare takt än andra anpassar verksamheten till de förändrade förutsättningarna. I Cibus ansvarar styrelsen för att beakta och i strategin hantera klimatrelaterade risker, och Cibus ledning för att integrera kortsiktiga omställningsrisker i affärsprocesser (se Styrning av hållbarhetsarbetet sid 27, Bolagsstyrning sid 47-54 och Riskavsnitt sid 45-46.

De klimatrisker som påverkar Cibus har olika sannolikhet att inträffa samt sker med olika tidsperspektiv. Riskerna och hanteringen av dessa beskrivs nedan. Från 2024 inleder Cibus ett arbete med att analysera känsligheten för fysiska klimatrisker i den del av fastighetsportföljen som klassas som grön utifrån EUs taxonomi. Utifrån ett optimistiskt och ett pessimistiskt klimatscenario analyseras individuella fastigheters känslighet för ett antal olika kroniska och akuta fysiska klimatrisker. Eftersom analysen pågår anges inte tidshorisont och sannolikhet för dessa typer av risker. Cibus kommer efter analysen att sammaväga risknivån för hela fastighetsbeståndet.

KLIMATRISKER

Omställningsrisker	Finansiell effekt på Cibus	Cibus riskhantering	Tidspers-pektiv*)	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 32)	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 32)	kort-med-ellång 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 32)	kort-med-ellång 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.	kort-medellång sikt	hög
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

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

Fysiska risker	Finansiell effekt på Cibus	Cibus riskhantering	Tidsperspektiv*)	Sannolikhet att risk ska inträffa
Kroniska risker - höjda medeltemperaturer.	På Cibus tillgångar, hyresgäster och anseende pga material- och personskador vid höjda medeltemperaturer som påverkar byggnaderna.	Utvärdering av individuella fastigheters behov av investeringar i solskydd med mera.	Vår analys från en mindre del av det finska beståndet visar att möjliga fysiska risker omfattar höjda medeltemperaturer, stormar och tillfälliga översvämningar till följd av extremväder. Risker från andra klimatrisker såsom höjda havsvattennivåer, bränder, torka och snöfall bedöms som låga till obefintliga.	
Akuta risker - stormar, marksättningar, översvämning vid extremväder.	På Cibus tillgångar till följd av stormar samt tillfälliga översvämningar. På Cibus omkostnader pga materialskador.	Utvärdering av individuella fastigheters behov av investeringar i översvämningsdränering, stormskydd med mera.		

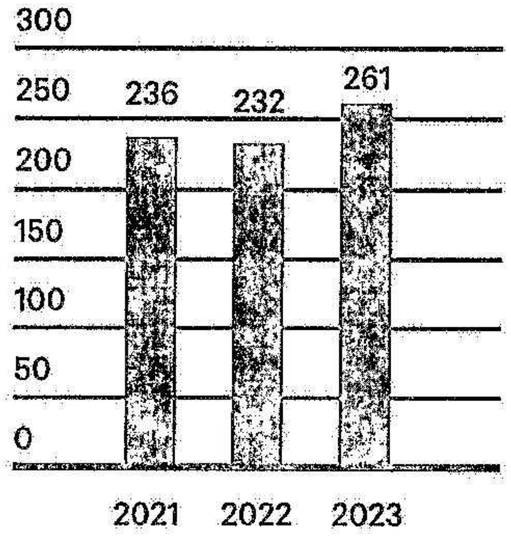
Not: *) Kort sikt < 3 år, Medellång sikt 3-10 år, Lång sikt >10 år

MILJÖ — Cibus fastighetsbestånd

Energiintensitet

kWh/m²

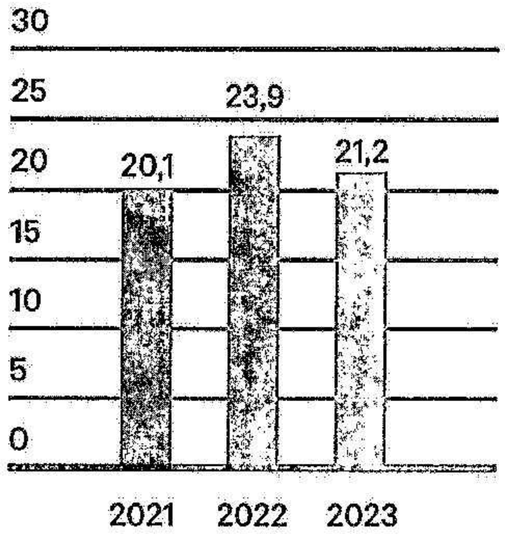
300



GHG-intensitet (market based)

kgCO2/m²

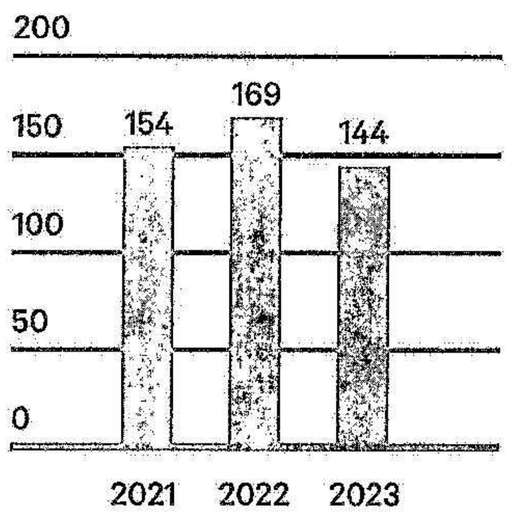
30

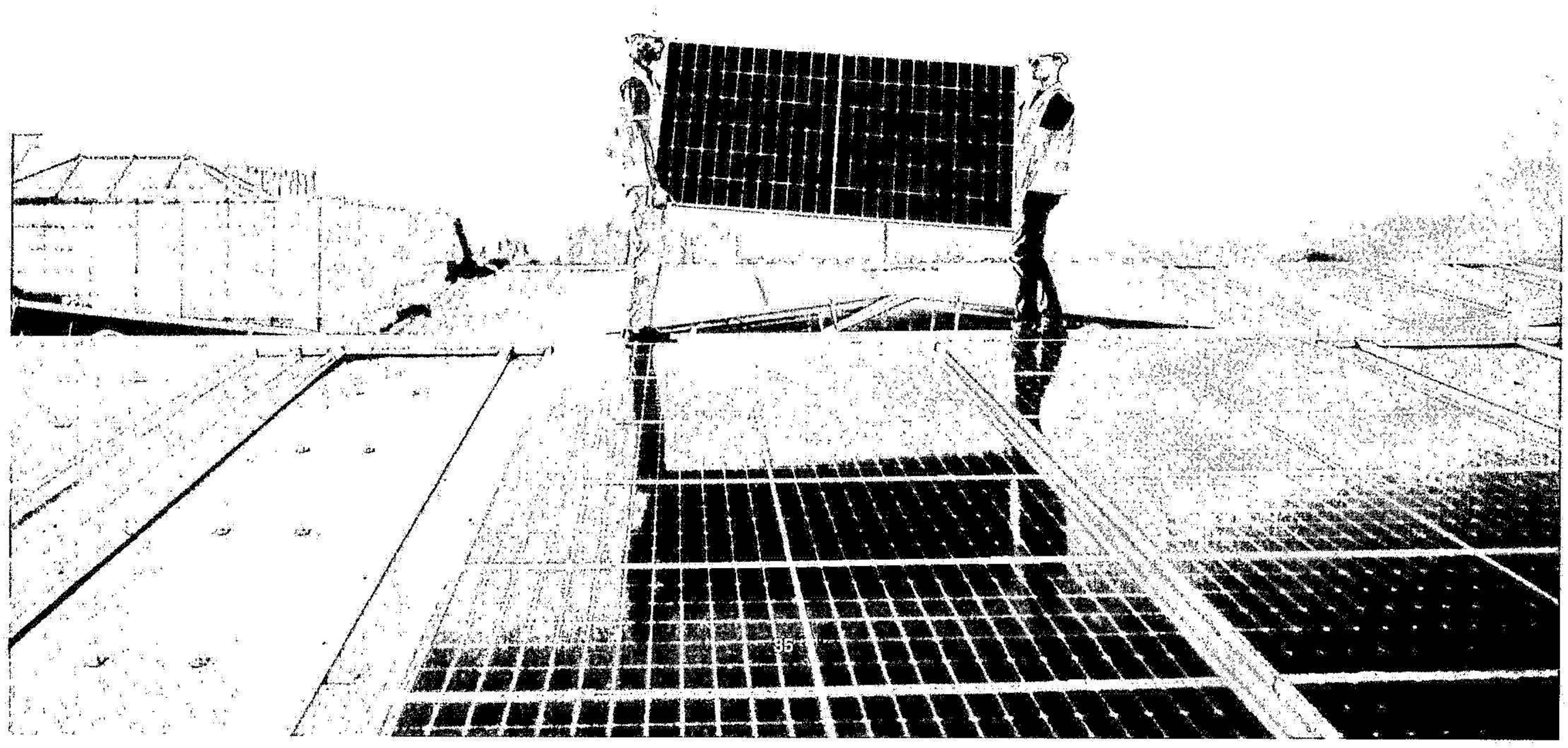


Vattenintensitet

l/m²

200

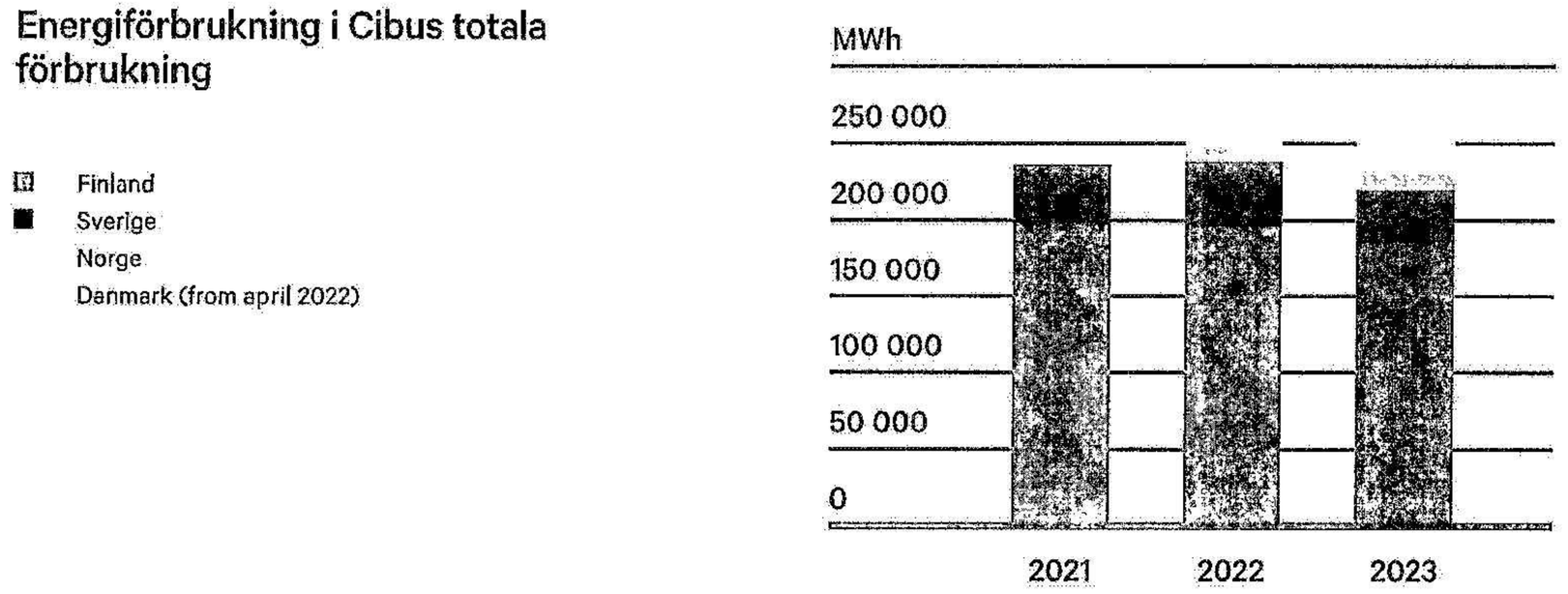




20240624092247

20240624092248

Energiförbrukning i Cibus totala förbrukning



Resursförbrukning

Cibus mäter och följer fastigheternas förbrukning av energi och vatten samt genererat avfall, trots att vi i en stor del av våra fastigheter saknar kontroll över energiinköp eftersom de hanteras av hyresgästerna, och i samtliga fastigheter saknar kontroll över energi- och vattenförbrukning samt avfallshantering.

Energiförbrukningen i fastigheterna utgörs av 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. Flera hyresgäster och andra samarbetspartners till Cibus har i anslutning till fastigheterna installerat laddstationer för elbilar, vid 21 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. Under 2023 har energiförbrukningen i Finland och Sverige minskat som en följd av energieffektivisering. Den redovisade ökningen i det danska beståndet beror på tidigare års svaghet i rapportering. Cibus interna verksamhet bedrivs vid två hyrda kontor om totalt 225 kvadratmeter vars köpta energi och fjärrvärme svarar för en liten andel av total energiförbrukning.

Uppmätt vattenförbrukning uppgick till 142 liter per kvadratmeter for Finland, Sverige, Danmark och Norge, vilket är en minskning med tidigare år. 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 utgörs av matavfall, papper samt emballage och källsorteras alltid. En uppskattning av totalt avfall visar att samtliga butiker genererar cirka 50 000 ton avfall årligen. För en detaljerad information om förbrukning av energi och vatten samt avfall per marknad, se "Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA" på sid 39-43.

Gröna energieffektiva fastigheter

Cibus prioriterar fastigheter med hög energicertifiering. Vid förvärv beaktas särskilt fastigheternas energieffektivitet, mot bakgrund av att handelsfastigheter generellt har en sämre energieffektivitet jämfört med kontors-och bostadsfastigheter. 2023 inleddes ett arbete med att undersöka förutsättningarna for att uppgradera hela beståndet till högsta energiklass. Vid utgången av 2023 utgör 25 procent av Cibus totala fastighetsbestånd så kallad grön fastighetsyta utifrån den definition som EU och medlemsländerna fastställt för fastigheter som bidrar väsentligt till EUs miljömål. Andelen gröna fastigheter väntas öka i takt med Cibus arbete för en klimatneutral verksamhet.

GRÖNT FASTIGHETSBESTÅND UTIFRÅN EUS TAXONOMI

Cibus ska från och med räkenskapsåret 2025 rapportera hur stor andel av vår verksamhet som omfattas av EUs kriterier for den gröna taxonomin. 2023 redovisar vi hur väl fastighetsportföljen motsvarar taxonomins tekniska screeningkritierier för 7.7, Förvärv och ägande av fastigheter, vilket utgår från gränsvärden avseende energieffektivitet som bidrar till ett av EUs klimatmål, "Begränsningar av klimatförändringar". För att tydligt uttala oss om fastigheternas så kallade DNSH (Do No Significant Harm) -kriterie återstår klimatanalyser av individuella fastigheter, vilka påbörjas under 2024. Sociala och affärsetikmässiga frågeställningar, så kallade Minimum Safeguards, anses vara uppfyllda (se Vara en hållbar samarbetspartner, sid 30).

20240624099249

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 kvm	% av total yta	Antal fastighe-ter	% av totalt antal	Marknads-värde (milj EUR)	% av totalt marknads-värde	Top 15 % i landet avseende energi-prestanda.*
Finland	(EPC) A alternativt Top 15 % i landet avseende energiprestanda. För nybyggda fastigheter 10 % bättre än nära-noll-energi-byggnad.	149 193	21 %	36	13 %	264	22 %	E-värde < 172 kWhE.
Sverige		18 751	12 %	11	9 %	49	19 %	Primärenergi-tal 83 (kWh/ m² Atemp)
Norge		6 529	23 %	5	24 %	16	23 %	EPC A + B
Danmark		66 815	82 %	31	84 %	228	82 %	EPC A + B
Totalt		**241 288**	**25 %**	**83**	**18 %**	**557**	**31 %**	

*Troskelvärdena baseras på:
I Finland en studie från branschorganisationen Rakli
https://www.rakli.fi/rakli-tiedottaa/selvitys-liittyen-eun-kestavan-rahoituksen-taksonomian-kriteerien-7-7-on-julkaistu/
I Sverige en studie från branschorganisationen Fastighetsägarna
https://www.fastighetsagarna.se/aktuellt/nyheter/2021/sverige/gransvarden-for-hallbara-byggnader-enligt-eus-taxonomi-klara/
I Norge en studie från norska Klima- og miljødepartementet.
I Danmark en studie från Jyske Bank
https://jyskerealkredit.dk/wps/wcm/connect/brf/dc9262ca-6015-40db-ba4d-b29b5d49f5c4/Energieffektive+bygninger+Top-15%25+UK.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE.Z18_P20418S0N05640Q0MBPDFT1G35-dc9262ca-6015-40db-ba4d-b29b5d49f5c4-nZ4UmHJ

Grön upplåning

2020 började Cibus låna upp via gröna obligationer. Till och med 2023 har obligationslånen baserats på ett ramverk där upplåningens värde minst motsvaras av marknadsvärdet på energicertifierade fastigheter av hög klass i Cibus svenska och finska bestånd, det vill säga EPC A och B i Finland samt energiklass A, B och C i Sverige. Två obligationslån motsvarande 89 MEUR fanns vid utgången av 2023. Värdet av energicertifierade svenska och finska fastigheter av hög klass uppgick till 275 MEUR, vilket motsvarar 309 procent av de utestående obligationerna.

Grön upplåning baserad på energicertifierade svenska och finska fastigheter av hög klass

(i Finland EPC A och B, i Sverige energiklass A, B, C)

Marknadsvärde MEUR	Allokerat MEUR- gröna obligationer	Ännu ej allokerat	Finska och svenska fastigheter av hög energiklass, % av totalt marknadsvärde	Antal	% av totalt antal	Yta, kvm	% av total yta
275	89	186	15 %	41 st	9 %	154 366	16 %

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

2023 utvecklade Cibus två nya hållbarhetsramverk för upplåning. Det ena är ett grönt ramverk kopplat till EUs definition på gröna fastigheter enligt taxonomin samt fastighetsrenoveringar eller investeringar som resulterar i väsentliga energibesparingar. I januari 2024 emitterade Cibus för första gången en obligation baserad på detta gröna ramverk. Det andra är ett ramverk för hållbarhetslänkad finansiering där räntekostnaden kopplas till utfallet av Cibus klimatmål och fastigheternas klimatutsläppsintensitet.

Biologisk mångfald

I takt med att ekosystem och artrikedom bland växter och djur hotas påverkas också naturen och de resurser som livnär människor. Artskyddet är införlivat i lagar som påverkar bygglov för fastigheter. När Cibus förvärvar fastigheter är de färdigställda, exploaterade och uthyrda. Övergripande bedöms inte Cibus fastigheter ligga i miljöer som är skyddade ur perspektivet biologisk mångfald eller har ett högt biologiskt mångfaldsvärde. Åtgärder för att främja mångfalden kan emellertid övervägas i kring fastigheterna, såsom insprängda myller av växt- och djurkulturer genom vård av grönytor samt etablering av ängsmark.

Bland våra ankarhyresgäster sker idag en rad positiva initiativ kring fastigheternas biologisk mångfald. Kesko har under 2023 kartlagt hur deras verksamhetsfastigheter påverkar biodiversitet och hur arbetet kan förbättras. Betydande åtgärder omfattar valet av byggnadsmaterial men också hur kringliggande grönområden och användning av dagvatten kontrolleras.

20240624092350



Skapa tillgängliga marknadsplatser

Samhällsutvecklingen är beroende av att människor kan tillgodose sina dagliga behov på ett tryggt sätt. Våra fastigheter utgör levande närsamhällen med butiker för dagligvaror och utlämningsställen för varor handlade online samt annan service.

Långsiktig målsättning	Resultat	2023	2022	2021	2020
Stimulera marknadsplatsernas utveckling genom att äga fastigheter uthyrda till attraktiva dagligvarukedjor.	Andel av fastighetsbestånd uthyrt till mat- och dagligvarubutiker, % av driftsnettot.	97,2 %	97,1 %	97,7 %	96,9 %
Skapa tillgängliga marknadsplatser för slutkunder med tillgång till butik och service.	Uthyrningsbar yta, m².	975 856	981 396	866 920	744 000

Utveckla marknadsplatser för människor

Med satsningar på livsmedels- och dagligvarubutiker i anslutning till bostadsområden, på mindre orter eller nära kollektivtrafikförbindelser som drivs av ledande kedjor erbjuder Cibus attraktiva 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. Vi har en kontinuerlig dialog med ankarhyresgästerna om hur lokalsamhällets behov kan tillgodoses, exempelvis hur människors trygghet kan säkras och hur transporter och service förbättras.

Samhällsnyttiga ändamål

Marknadsplatserna drivs av våra ankarhyresgäster vilka utöver sin affärsverksamhet i stor utsträckning bedriver olika typer av samhällsevenemang. Ett exempel under 2023 är ankarhyresgästen Kesko (K-Gruppen) som i samarbete med finska fotbollsförbundet på flera av Cibus marknadsplatser erbjudit barn och barnfamiljer möjlighet att delta i lekfulla sport- och motionsevenemang i syfte att främja ett aktivt liv. Regelmässigt godkänner Cibus även alla förfrågningar om att nyttja tomma fastighetsytor för samhällsnyttiga ändamål, så länge de inte försämrar marknadsplatsens kvalitet.

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.

Organisationens avgränsning (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 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.

Omfattning (Coverage) – Cibus arbetar för att rapportera data för samtliga tillgångar. Vissa data saknas emellertid, såsom avfall för merparten av fastigheterna där estimat beräknas utifrån statistiskt välunderbyggt underlag. Cibus anger hur stor andel av fastigheterna som ingår i respektive nyckeltal.

Estimat av förbrukad energi/vatten inköpta av hyresvärden (Estimation of landlord-obtained utility consumption) – All data utgår från faktiska mätningar av den energi som Cibus levererar till hyresgäster såvida inte annat nämns.

Bestyrkande från tredje part (Third party assurance) – Cibus hållbarhetsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen. Granskningen avser endast att en hållbarhetsrapport har upprättats.

Avgränsningar (Boundaries) – redovisning av hyresvärds och hyresgäster förbrukning – energiinköp görs av både Cibus och hyresgäster. Vattenförbrukning och avfallshantering sker till 100% av hyresgästerna.

Normalisering (Normalisation) – Cibus beräknar för miljöindikatorer intensitet utifrån kvadratmeteryta, och för medarbetare i relation till antal medarbetare respektive arbetade timmar.

Segmentsanalys (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.

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

Förklaring till resultatet (Narrative on performance) – Förklaringar till utvecklingen i hållbarhetsnyckeltalen framgår i Cibus hållbarhetsredovisning, hänvisning anges i EPRA Index.

Placering av EPRA:s hållbarhetsnyckeltal i bolagets rapport – Cibus rapporterar EPRA hållbarhetsdata i ett separat avsnitt nedan samt i hållbarhetsredovisning.

Rapportperiod (Reporting period) – rapporteringen avser kalenderår och motsvarar finansiell rapportering.

Väsentlighet (Materiality) – Cibus väsentliga hållbarhetsfrågor utgår från vår påverkan på miljön och människor. Väsentlighetsanalysen

Innehållsförteckning EPRA:s hållbarhetsnyckeltal (Sustainability Performance Measures)

HÅLLBARHETSNYCKELTAL AVSEENDE MILJÖ		Sid	Kommenteras i årsredovisning, kapitel	Tabell nedan
El-Abs/LfI	Total elanvändning	40	Hållbarhet-Agera för klimatet	x
El-LfL	Total elanvändning	40	Hållbarhet-Agera för klimatet	x
FV/K-Abs	Total fjärrvärme-/fjärrkylaanvändning	40	Hållbarhet-Agera för klimatet	x
FV/K-LfL	Total fjärrvärme-/fjärrkylaanvändning	40	Hållbarhet-Agera för klimatet	x
Bransle-Abs	Total bränsleanvändning	40	Hållbarhet-Agera för klimatet	x
Bransle-LfL	Total bränsleanvändning	40	Hållbarhet-Agera för klimatet	x
Energi-Int	Energiintensitet	40	Hållbarhet-Agera för klimatet	x
GHG-Dir-Abs	Summa direkta växthusgasutsläpp (GHG)	41	Hållbarhet-Agera för klimatet	x
GHG-Indir-Abs	Summa indirekta växthusgasutsläpp (GHG)	41	Hållbarhet-Agera för klimatet	x
GHG-Int	Intensitet avseende växthusgasutsläpp (GHG) från byggnadernas energiförbrukning	41	Hållbarhet-Agera för klimatet	x
Vatten-Abs	Total vattenanvändning	41	Hållbarhet-Agera för klimatet	x
Vatten-LfL	Total vattenanvändning	41	Hållbarhet-Agera för klimatet	x
Vatten-Int	Vattenintensitet	41	Hållbarhet-Agera för klimatet	x
Avfall-Abs	Total avfallsvikt per hanteringsmetod (inte en vasentlig fråga)	42	Hållbarhet-Agera för klimatet	x
Avfalls-LfL	Total avfallsvikt per hanteringsmetod (inte en väsentlig fråga)	42	Hållbarhet-Agera för klimatet	x
Cert-Tot	Typ och antal hållbarhetscertifierade tillgångar	42	Hållbarhet-Agera för klimatet	x
SOCIALA HÅLLBARHETSNYCKELTAL				
Mångfald-Medarb	Könsfördelning bland medarbetarna	24-25	Kompetenta medarbetare	
Mångfald-Loner	Jamstallda löner	24 76	Förvaltningsberättelse, not medarbetare, Kompetenta medarbetare	
Medarb.-Utbildning	Utbildning och utveckling för medarbetare	24	Kompetenta medarbetare	
Medarb.-Utv	Utvecklingssamtal för medarbetare	24	Kompetenta medarbetare	
Medarb.-omsättning	Nyanställningar och personalomsättning	24	Kompetenta medarbetare	
HoS-Medarb	Medarbetarnas hälsa och säkerhet	24	Kompetenta medarbetare	x
HoS-Tillgångar	Hälsa och säkerhet för tillgångar (inte en väsentlig fråga)	38	Hållbarhet- Skapa tillgangliga marknadsplatser	x
HoS-Efterl.	Efterlevnad av regler gällande hälsa och säkerhet för tillgångar (inte en väsentlig fråga)	38	Hållbarhet- Skapa tillgangliga marknadsplatser	x
Sam-Eng	Samhällsengagemang, påverkanshantering och utvecklingsprogram	38	Hållbarhet- Skapa tillgängliga marknadsplatser	
MÅTT PÅ BOLAGSSTYRNING				
Styrelse	Sammansattning av det högsta styrande organet	47-54	Bolagsstyrningsrapport	
Styr-Urval	Process för nominering och val av det högsta styrande organet	47-54	Bolagsstyrningsrapport	
Styr-Kon	Process för hantering av intressekonflikter	47-54	Bolagsstyrningsrapport	

20240624092331

EPRA:s hållbarhetsnyckeltal (Sustainability Performance Measures) (miljö)

Energi – per tillgång

		Totalt bestånd 1)					Resultat per land och tillgångar																	
		Faktisk förbrukning (Abs)		Resultat för lika bestånd (LfL)			Finland					Sverige					Norge				Danmark			
EPRA-kod		2023	2022	2023	2022	% förändring	2023 (Abs)	2022 (Abs)	2023 (LfL)	2022 (LfL)	% förändring (LfL)	2023 (Abs)	2022 (Abs)	2023 (LfL)	2022 (LfL)	% förändring (LfL)	2023 (Abs)	2022 (Abs)	2023 (LfL)	% förändring (LfL)	2023 (Abs)	2022 (Abs)	2023 (LfL)	% förändring (LfL)
Indikator (enheter)																								
El-Abs, El-LfL	Delade tjänster hyresvärd	E/T	174	E/T	-		E/T	0	E/T	0		E/T	0	E/T	0		E/T	0	E/T		E/T	174	E/T	
Elektricitet (MWh)	(Del)mätt enbart för hyresgäster	20 826	37 525	20 826	31 509	-45 %	20 301	33 682	20 301	29 639	-40 %	184	1 870	1 702	1 870	-9 %	0	1 973	0	-100 %	341	-	341	E/T
	Summa el inköpt av hyresgäster	20 826	37 699	20 826	31 509	-45 %	20 301	33 682	20 301	29 639	-40 %	184	1 870	1 702	1 870	-9 %	0	1 973	0	-100 %	341	174	341	96 %
	Summa el	155 002	144 855	154 034	124 279	6 %	98 532	90 647	98 532	86 407	9 %	30 835	37 872	30 810	37 872	-19 %	10 753	7 469	10 753	44 %	14 881	8 868	14 799	67 %
	Summa el	175 828	182 554	175 202	155 787	-4 %	118 833	124 329	118 833	116 045	-4 %	31 019	39 742	32 512	39 742	-18 %	10 753	9 442	10 753	14 %	15 222	9 042	15 481	71 %
	Hyresgästers förnybara egenproducerade el på plats	4 732	4 143	4 732	3 920	14 %	4 732	4 143	4 732	3 920	14 %	0	0	0	0	0 %	0	0	0	0 %	0	0	0	0 %
Elektricitet (%)	Andel el inköpt av hyresvärd från förnybara källor	100 %	99 %				100 %	100 %				100 %	94 %				E/T	100 %			100 %	0 %		
	Andel el inköpt av hyresgäster från förnybara källor 2)	69 %	78 %				81 %	74 %				91 %	100 %				0	100 %			0	E/T		
	% från förnybara källor 2)	73 %	82 %				67 %	81 %				91 %	99,7 %				0	100 %			2 %	0 %		
Andel av fastigheter som omfattas	Uppgifter om el omfattning	454	440	452	365	3 %	270	268	270	251	1 %	125	114	124	114	9 %	22	22	22	0 %	37	36	36	0 %
m² av fastigheter som omfattas	Uppgifter om el omfattning	975 857	1 088 981	970 923	879 836	-11 %	712 873	829 107	712 873	730 479	-15 %	152 331	149 357	148 307	149 357	-2 %	29 016	29 794	29 016	-177 %	81 637	80 723	80 727	0 %
Elektricitet (%)	Andel el – uppskattat	4 %	12 %	20 %	3 %		1 %	6 %	1 %	3 %		91 %	4 %	93 %	4 %		56 %	24 %	1 %		1 %	87 %	0 %	
FV/K-Abs, FV/K-LfL	för delade tjänster hyresvärd	E/T	0	0	0	0 %	E/T	0	E/T	0	0 %	0	0	0	0	0 %	0	0	0	0 %	0	0	0	0 %
Fjärrvärme/-kylning (MWh)	(Del)mätt enbart för hyresgäster	25 559	29 103	25 559	14 889	-12 %	24 009	27 644	24 009	14 889	-13 %	0	0	0	0	0 %	0	0	0	0 %	1 551	1 460	1 551	6 %
	Summa fjärrvärme/-kylning inköpt av hyresvärd	25 559	29 103	25 559	14 889	-12 %	24 009	27 644	24 009	14 889	-13 %	0	0	0	0	0 %	0	0	0	0 %	1 551	1 460	1 551	6 %
	Summa fjärrvärme/-kylning inköpt av hyresgäster	41 546	33 706	41 505	29 137	23 %	34 981	29 217	34 981	27 516	20 %	3 553	1 621	3 528	1 621	118 %	E/T	0	E/T	E/T	3 011	2 868	2 996	4 %
	Summa värme och kylning	67 105	62 809	67 064	44 026	7 %	58 990	56 861	58 990	42 405	4 %	3 553	1 621	3 528	1 621	118 %	E/T	0	E/T	E/T	4 562	4 327	4 547	5 %
Fjärrvärme/-kylning (%)	Andel fjärrvärme/-kylning inköpt av hyresvärd från förnybara källor	92 %	E/T				98 %	E/T				0	100 %				0	0			0	E/T		
	Andel fjärrvärme/-kylning inköpt av hyresgäster från förnybara källor	0	E/T				0	E/T				0	100 %				0	0			0	E/T		
Andel av fastigheter som omfattas	Uppgifter om fjärrvärme/-kylning, omfattning	454	291	452	238	55 %	270	151	270	125	79 %	125	113	123	113	9 %	0	0	0	0 %	37	27	36	33 %
m² av fastigheter som omfattas	Uppgifter om fjärrvärme/-kylning, omfattning	975 857	801 244	970 923	570 790	23 %	712 873	617 740	712 873	448 909	18 %	152 331	121 881	148 307	121 881	20 %	29 016	0	29 016	E/T	81 637	61 623	80 727	31 %
Fjärrvärme/-kylning (%)	Andel värme och kylning, estimat	2 %	18 %	2 %	2 %	-89 %	1 %	16 %	1 %	3 %	-96 %	100 %	0 %	100 %	0 %	E/T	0	0	0	E/T	0 %	78 %	0 %	E/T
Bränsle-Abs, Bränsle-LfL	för delade tjänster hyresvärd	E/T	0	0	0	0 %	0	0	E/T	0	0 %	0	0	0	0	0 %	0	0	0	0 %	0	0	0	0 %
Bränsle (MWh)	(Del)mätt enbart för hyresgäster	3 515	616	3 515	-	471 %	1 500	0	1 500	0	E/T	0	0	0	0	0 %	0	0	0	0 %	2 015	616	2 015	227 %
	Summa el inköpt av hyresvärd	3 515	616	3 515	-	471 %	1 500	0	1 500	0	E/T	0	0	0	0	0 %	0	0	0	0 %	2 015	616	2 015	227 %
	Summa bränsle inköpt av hyresgäster	5 637	7 000	5 637	2 992	-19 %	5 438	6 729	5 438	2 992	-19 %	0	0	0	0	0 %	0	0	0	0 %	199	272	199	-27 %
	Summa bränsle	9 152	7 616	9 152	2 992	20 %	6 938	6 729	6 938	2 992	3 %	0	0	0	0	0 %	0	0	0	0 %	2 214	888	2 214	149 %
	Andel bränsle inköpt av hyresvärd från förnybara källor	0	0				0	0				0	0				0	0			0	0		
	Andel bränsle inköpt av hyresgäster från förnybara källor	34 %	41 %				45 %	43 %				0	0				0	0			0 %	0		
Andel av fastigheter som omfattas	Uppgifter om bränsle omfattning	61	32	60	19	88 %	24	24	24	19	0 %	0	0	0	0	0 %	0	0	0	0 %	37	8	36	350 %
m² av fastigheter som omfattas	Uppgifter om bränsle omfattning	147 141	77 052	146 231	29 319	90 %	65 504	57 952	65 504	29 319	13 %	0	0	0	0	0 %	0	0	0	0 %	81 637	19 100	80 727	323 %
Bränsle (%)	Andel bränsle – uppskattat	0 %	9 %	0	0 %	-100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0	0	0	0	0 %	0	0	0	0 %	0	36 %	0 %	-100 %
Bränsle (MWh)	**Total energiförbrukning**	254 462	252 980	249 204	202 805	-1 %	184 761	187 918	184 761	161 442	-2 %	34 572	41 363	33 662	41 363	-19 %	10 753	9 442	10 753	14 %	21 998	14 256	20 028	40 %
Energi-Int	Summa energi inköpt av hyresvärd	188	62	189	52	205 %	194	78	194	78	149 %	207	13	207	13	1 489 %	-	66	-	-100 %	110	E/T	110	E/T
Energiintensitet (kWh/m²/år)	Energi inköpt av hyresgäster	283	170	284	175	67 %	284	285	284	285	0 %	231	264	231	264	-13 %	361	251	361	44 %	379	E/T	380	E/T
	Total energiförbrukningsintensitet	261	232	257	227	11 %	259	227	259	217	19 %	227	277	227	277	-17 %	371	317	371	14 %	269	177	248	40 %
Andel fastigheter som omfattas (exkl. GHG-upplysningar av totalt yy)	Energi och omfattning av tillhörande GHG-upplysningar	454 av 455	439 av 456	452 av 453	365 av 398		270 av 271	268 av 273	270 av 271	273		125 av 125	113 av 125	124 av 124	113 av 125		22 av 22	22 av 22	22 av 22		37 av 37	36 av 36	30 av 36	
m² av fastigheter som omfattas	Energi och omfattning av tillhörande GHG-upplysningar	975 857	1 088 981	970 923	894 229		712 873	829 107	712 873	744 372		152 331	149 357	148 307	149 357		29 016	29 794	29 016		81 637	80 723	80 727	

Noter till 2023 års upplysningar:

För en förklaring till energiförbrukning, se sidorna 33–36.

1) Energiintensitet för totalt bestånd baseras på m2 av totalt antal fastigheter som omfattas
2) Under 2022 inkluderar förnybara källor i Sverige övriga fossilfria källor (kärnkraft) Summa förybara källor inkluderade Finland, Sverige och Norge.
Förändring i lika bestånd (%) beräknas (2023 LfL-2022 Abs)/2022 Abs

20240624092533

Utsläpp av växthusgaser – per tillgång

			Totalt bestånd					Resultat per land och tillgångar																		
			Faktisk förbrukning (Abs)		Resultat för lika bestånd (Lfl)			Finland					Sverige 1)					Norge 1)				Danmark			
EPRA-kod	Indikator (enheter)		2023	2022	2023	2022	% förändring	2023 (Abs)	2022 (Abs)	2023 (LfL)	2022 (LfL)	% förändring (LfL)	2023 (Abs)	2022 (Abs)	2023 (LfL)	2022 (LfL)	% förändring (LfL)	2023 (Abs)	2022 (Abs)	2023 (LfL)	% förändring (LfL)	2023 (Abs)	2022 (Abs)	2023 (LfL)	% förändring (LfL)
GHG-Dir-Abs	Direkt (ton CO2e)	Scope 1	885	931	787	-	-15 %	427	697	440	-	F/T	112	116	-	-	0 %	F/T	-	F/T	0 %	347	118	347	195 %
GHG-Indir-Abs	Indirekt (ton CO2e)	Scope 2 Platsbaserat	4 683	4993	4 683	5 348	-6 %	4 531	4 868	4 531	5 311	-7 %	1	14	1	37	-91 %	-	1	-	-100 %	150	110	150	36 %
		Scope 2 Marknadsbaserat	83	2023	83	2 280	-96 %	11	1 713	11	2 247	-99 %	7	38	7	34	-81 %	-	101	-	-100 %	65	171	65	-62 %
		Scope 3 Platsbaserat 3)	14 381	E/T	14 356	13 262	E/T	11 295	E/T	11 295	12 430	E/T	367	E/T	367	832	E/T	78	E/T	78	E/T	2 642	E/T	2 617	E/T
		Scope 3 Marknadsbaserat	19 672	20 487	19 657	9 742	-4 %	13 005	9 962	13 005	8 910	31 %	183	310	183	832	-41 %	4 686	3 735	4 686	-20 %	1 798	6 480	1 783	-72 %
GHG-Int	Intensitet avseende växthusgasutsläpp (kg CO2e/m²/år)	Scope 2+3-utsläpp (platsbaserat) 2)	20	E/T	20	21	E/T	22	25	22	24	-11 %	2	6	2	6	-58 %	3	4	3	37 %	34	24	34	44 %
		Scope 2+3-utsläpp (marknadsbaserat) 2)	20	21	20	13	-6 %	18	15	18	15	23 %	1	2	1	6	-46 %	162	143	162	-9 %	23	82	23	-72 %
Antal fastigheter som omfattas xx av totalt yy		Energi och omfattning av tillhörande GHG-upplysningar	454 av 455	439 av 456	452 av 453	356 av 398		270 av 271	268 av 273	270 av 271	252 av 273		125 av 125	125 av 125	124 av 124	113 av 125		22 av 22	22 av 22	22 av 22		37/37	36 av 36	36/36	
m² av fastigheter som omfattas		Energi och omfattning av tillhörande GHG-upplysningar	975 857	1 055 839	970 923	894 229		712 873	799 950	712 873	744 872		152 331	148 316	148 307	149 357		29 016	26 850	29 016		81 637	80 723	80 727	
% av m²		Andel energi och tillhörande GHG – estimat	14 %	29 %	85 %	1 %		0 %	29 %	0 %	0 %		85 %	4 %	84 %	4 %		41 %	61 %	41 %		1 %	69 %	1 %	
Platsbaserade faktorer gCO2/kWh		elektricitet						60	60	60	100		7	8	7	20		7	4	7		163	181	163	
		fjärrvärme						138	154 9	138	12ɔ		46	46	46	46		0	E/T	0		61	54	61	

Noter till 2023 års upplysningar:

Förklaring till koldioxidutsläpp, se sidorna 33–36.

1) Under 2022: För Norge och Sverige finns ingen information om marknadsbaserade utsläpp tillgänglig för hyresgäster. Platsbaserade utsläpp används.
Under 2023: när ingen information om hyresgästens leverantörsspecifika utsläppsfaktor fanns tillgång användes en s.k. residualmix som utsläppsfaktor, vilken representerar utsläppen och produktionen som återstår efter certifikat och avtal som har åberopats och exkluderats från beräkningen.
2) GHG-intensitet divideras med m2 fastigheter som omfattas.
3) Platsbaserade växthusgasutsläpp inom Scope 3 är inte tillgängliga för 2022
Förändring i lika bestånd (%) beräknas (2023 LfL-2022 Abs)/2022 Abs

Vatten – per tillgång

			Totalt bestånd 2)					Resultat per land och tillgångar																		
			Faktisk förbrukning (Abs)		Resultat för lika bestånd (Lfl)			Finland					Sverige					Norge				Danmark			
EPRA-kod	Indikator (enheter)		2023	2022	2023 3)	2022	% förändring	2023 (Abs)	2022 (Abs)	2023 (LfL)	2022 (LfL)	% förändring (LfL)	2023 (Abs)	2022 (Abs)	2023 (LfL)	2022 (LfL)	% förändring (LfL)	2023 (Abs)	2022 (Abs)	2023 (LfL)	% förändring (LfL)	2023 (Abs)	2022 (Abs)	2023 (LfL)	% förändring (LfL)
Vatten-Abs Vatten-LfL	Kommunalt vatten (m3)	Total vattenförbrukning hyresgäster 1)	140 563	150 663	140 216	102 276	-7 %	121 673	140 816	121 673	97 974	-14 %	7 414	4 302	7 171	4 302	67 %	6 144	5 545	6 144	11 %	5 332	E/T	5 332	E/T
Vattenint.	Vattenförbrukningsintensitet (liter/m²)	Vattenintensitet	144	169	144	145	-15 %	171	189	171	167	-11 %	49	36	48	36	36 %	212	191	212	8 %	65	E/T	64	E/T
Antal fastigheter som omfattas xx av totalt yy		Uppgifter om vattenomfattning	454 av 455	342 av 454	452 av 453	289 av 396		270 av 271	239 av 273	270 av 271	178 av 273		125 av 125	111 av 125	124 av 124	111 av 125		22 av 22	22 av 22	22 av 22		37 av 37	0 av 36	36 av 36	
m² av fastigheter som omfattas		Uppgifter om vattenomfattning	975 857	892 893	970 923	705 391		712 873	745 582	712 873	587 74		152 331	118 217	148 307	118 217		29 016	29 094	29 016		81 637	0	80 727	
% av m²		Andel avräknat – uppskattat	36 %	9 %	36 %	2 %		17 %	10 %	17 %	2 %		100 %	0 %	100 %	0 %		46 %	28 %	46 %		100 %	-	100 %	

Noter till 2023 års upplysningar:

Totalt bestånd omfattar Finland, Norge och Sverige.

För en förklaring till vattenförbrukning, se sidan 36

1) Den enda vattenkällan är leverantörer av kommunalt vatten. Det sker inget vattenuttag från ytvatten, grundvatten, regnvatten eller avloppsvatten från någon annan organisation
2) Data för 2022 i Norge: Uppskattningar baseras på ett riktmärke utifrån faktisk förbrukning.
Data för 2023: Eftersom huvuddelen av fastigheterna i Finland redovisade data för vattenförbrukning togs ett riktmärke för vattenförbrukning per kvadratmeter fram. Detta riktmärke har använts för det danska beståndet samt för att fåtal fastigheter som inte redovisade vattenförbrukning i Finland. Uppskattningarna på den svenska marknaden har tillhandahållits av hyresgästerna, och i Norge fanns data om förbrukningen 2022 brett tillgängliga och tillämpades på uppskattningarna.
3) 2023 Lika bestånd omfattar Finland, Sverige och Norge. 2022 års lika bestånd omfattar Finland
Förändring i lika bestånd (%) beräknas (2023 LfL-2022 Abs)/2022 Abs

20240624092254

Avfall – per tillgång

			Totalt bestånd 1)					Resultat per land och tillgångar																
			Faktisk förbrukning (Abs)		Resultat för lika bestånd (LfL)			Finland					Sverige				Norge				Danmark			
EPRA-kod	Indikator (enheter)		2023	2022	2023	2022	% förändring	2023 (Abs)	2022 (Abs)	2023 (LfL)	2022 (LfL)	% förändring (LfL)	2023 (Abs)	2022 (Abs)	2023 (LfL)	% förändring (LfL)	2023 (Abs)	2022 (Abs)	2023 (LfL)	% förändring (LfL)	2023 (Abs)	2022 (Abs)	2023 (LfL)	% förändring (LfL)
Avfall-Abs Avfalls-LfL	Avfall (ton)	Summa avfall	50 107	1 209	49 878	313	4 025 %	30 569	313	30 569	313	9 663 %	17 114	E/T	16 962	E/T	842	896	842	-6 %	1 582	E/T	1 506	E/T
		Andel farligt avfall	-	0	-	0		-	0	-	0		-	-	-		-	-	-		-	-	-	
		Andel ofarligt avfall	50 107	314	49 878	313	15 784 %	30 569	313	30 569	313	9 663 %	17 114	E/T	16 962	E/T	842	896	842	-6 %	1 582	E/T	1 506	E/T
Antal fastigheter som omfattas xx av totalt yy		Uppgifter om avfall omfattning	455 av 455	38 av 454	453 av 453	15 av 400		271 av 271	16 av 273	271 av 271	16 av 273		125 av 125	0 av 0	124 av 124		22 av 22	22 av 22	22 av 22		37 av 37	0 av 36	36 av 36	
m² av fastigheter som omfattas		Uppgifter om avfall omfattning	978 259	137 638	973 325	108 544		715 275	108 544	715 275	108 544		152 331	-	148 307		29 016	29 094	29 016		81 637	E/T	80 727	
% av m²		Andel avfall - estimat	89 %	0 %	92 %	0 %		90 %	0 %	90 %	0 %		100 %		100 %		4 %	0 %			100 %		100 %	

Noter till 2023 års upplysningar:

För en förklaring till avfall, se sidan 36

Redovisat avfall består av ofarligt avfall, då farligt avfall utgör en relativt liten andel av hushållsavfallet

Allt avfall källsorteras av hyresgästerna, inklusive sortering i matavfall, papper och förpackningar.

1) Data för avfall 2022 inkluderar Finland och Norge.
Data för 2023 baseras till stor del på estimat. På grund av låg tillgång på data har luckor fyllts med föregående års siffror, eller om den informationen saknas, genom att tillämpa en studie av de genererade volymerna återvinningsbart avfall i detaljhandeln utförd för det finska miljöministeriet.
Förändring i lika bestånd (%) beräknas (2023 LfL-2022 Abs)/2022 Abs

Certifierade tillgångar – per tillgång

		Totalt bestånd		Resultat per land och tillgångar							
		Faktisk förbrukning (Abs)		Finland		Sverige		Norge		Danmark	
EPRA-kod	Indikator	2023	2022	2023 (Abs)	2022 (Abs)	2023 (Abs)	2022 (Abs)	2023 (Abs)	2022 (Abs)	2023 (Abs)	2022 (Abs)
Cert-Tot	Antal hållbarhetscertifierade tillgångar	83	41	36	2	11	10	5	1	31	28
	% av totalt antal tillgångar per land (summa för totalt bestånd)	18 %	9 %	12 %	1 %	9 %	8 %	24 %	5 %	84 %	75 %
	Certifierad area (m2)	241 288	80 590	149 193	8 386	18 751	14 727	6 529	1 091	66 815	56 386
	Certifierad area, andel av totalt bestånd per land (summa för totalt bestånd) (%)	25 %	9 %	21 %	1 %	12 %	10 %	23 %	4 %	82 %	68 %
	Värde på hållbarhetscertifierade tillgångar, MEUR	557	262	264	18	49	42	16	3	228	202
	% av totalt tillgångsvärde per land			22 %	1 %	19 %	17 %	23 %	4 %	82 %	71 %
	% av totalt tillgångsvärde	31 %	14 %	15 %	1 %	3 %	2 %	1 %	0 %	13 %	11 %
Cert-EPC A	Antal tillgångar	E/T	E/T	E/T	E/T	E/T	E/T	1		24	
	Certifierad area (m2)	E/T	E/T	E/T	E/T	E/T	E/T	1 091		39 875	
Cert-EPC B	Antal tillgångar	E/T	E/T	E/T	E/T	E/T	E/T	4		7	
	Certifierad area (m2)	E/T	E/T	E/T	E/T	E/T	E/T	5 438		26 940	
Övrigt	I certifierade tillgångar ingår			E-värde lägre än 172 kWhE	EPC-certifierad klass A	Energiprestanda 83 (kWh/m2 atemp) eller bättre		EPC A & B	EPC-certifierad klass A	EPC-certifierade klass A och B tillgångar utan byggda efter 2009	

Noter till 2023 års upplysningar:

Se även Taxonomi på sidan 36

För att definiera "certifierade tillgångar" har Cibus använt tröskelvärdet i EU-taxonomin.
Under 2023 använder vi andra tröskelvärden i Finland och Norge jämfört med 2022

20240624092533

Energi – CIBUS

			Huvudkontor = Cibus	
			Faktisk förbrukning (Abs)	
EPRA-kod	Indikator (enheter)		2023	2022
El-Abs, El-LfL	Elektricitet (MWh)	Summa förbrukad el	8,9	8,7
		Andel el från förnybara källor	100 %	100 %
FV/K-Abs, FV/K-LfL	Fjärrvärme/-kylning (MWh)	Summa förbrukad fjärrvärme/-kylning	1,7	ej tillgänglig 1)
		Andel fjärrvärme/-kylning från förnybara källor	0,0	--
Bränsle-Abs, Bränsle-Lfl	Bränsle (MWh)	Summa förbrukat bränsle	0,0	0
		Andel bränsle inköpt av hyresvärden från förnybara källor	0,0	0
Energi-Int	Energiintensitet (kWh/m²/år)		47,7	38,9
Andel av fastigheter som omfattas		Energi och omfattning av tillhörande GHG-upplysningar 4)	2/2, 100 %	2/2, 100 %
m² fastigheter som omfattas		Energi och omfattning av tillhörande GHG-upplysningar	222	224
% av m2		Andel energi och tillhörande GHG – estimat	0 %	0 %

Växthusgasutsläpp – Cibus, marknadsbaserade

GHG-Dir-Abs	Direkt (ton CO2e)	Scope 1	2	5
GHG-Indir-Abs	Indirekt (ton CO2e)	Scope 2	0,32	0,05
		Scope 3 2)	15	6
GHG-Int	Intensitet avseende växthusgasutsläpp (kg CO2e/m2/år)	Scope 1, 2 och 3	78	49

Noter

1) GHG Scope 2 – Fjärrvärme förbrukad på kontoren i Sverige och Finland ingår i hyran och har inte mätts separat under 2022
2) GHG Scope 3 – inkluderar utsläpp från medarbetarnas tjänsteresor. Utsläpp från tjänsteresor koldioxidkompenseras via Fly Green Fund.

EPRA:s hållbarhetsnyckeltal (Sustainability Performance Measures) (socialt)

Hälsa och säkerhet

				Bolagets resultat		Resultat per land och tillgångar							
				Cibus		Finland		Sverige		Norge		Danmark	
EPRA-kod	Enheter	Indikator	Avgränsning	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
HoS-Medarb 1)	Antal olyckor per 2 000 arbetade timmar	Skadefrekvens	Direkt anställda i Cibus	0	0	0	0	0	0	e/t	e/t	e/t	e/t
	% av totalt arbetade timmar	Förlorade arbetsdagar	Direkt anställda i Cibus	0	0	0	0	0	0	e/t	e/t	e/t	e/t
	% av totalt arbetade timmar	Frånvarograd	Direkt anställda i Cibus	0	0	0	0	0	0	c/t	c/t	c/t	c/t
	Totalt antal	Dödsolyckor	Direkt anställda i Cibus	0	0	0	0	0	0	e/t	e/t	e/t	e/t
HoS-Tillgångar	% av tillgångar	Hälso- och säkerhetsbedömning 2)		100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
HoS-Jämf	Totalt antal	Antal olyckor 2)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Noter 2023:

För mer information om hälsa och säkerhet bland medarbetarna, se "Medarbetare och Organisation".

1) Cibus har enbart medarbetare i Sverige och Finland.
2) Cibus har inte identifierat eller gjorts uppmärksamma på några olyckor som har förekommit i dess bestånd som har haft en negativ påverkan på kundernas eller slutkundernas, hälsa och säkerhet. Cibus har ingen direkt kontroll över säkerheten i fastigheterna och den omgivande miljön men för en dialog med hyresgästerna om frågor gällande hälsa och säkerhet under hållbarhetsmöten

EPRA-Nyckeltal

20240624092356

EPRA (European Public Real Estate Association) är en gemensam intressegrupp för noterade 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.

EPRA nyckeltal

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	2023-12-31	2022-12-31
Årets resultat	-19 919	79 990
Ränta på hybridobligationer	-2 411	-1 435
Årets resultat inkl. ränta på hybridobligationer	-22 330	78 555
Genomsnittligt antal utestående aktier	54 448 046	47 425 672
Resultat per aktie, EUR	-0,41	1,66
Uteslutning av		
- värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	53 416	-28 143
- värdeförändring räntederivat, orealiserad	21 865	-14 102
- uppskjuten skatt avseende EPRA-justeringar	-15 508	8 702
Justeringar för att beräkna EPRA-resultat	**59 773**	**-33 543**
EPRA resultat	**37 443**	**45 012**
EPRA resultat per aktie, EUR	**0,69**	**0,95**
Eget kapital exkl. hybridobligationer	663 189	667 808
Återläggning av derivat	-5 981	-12 844
Återläggning av uppskjuten skatt	37 893	43 051
Återläggning av ej utbetald utdelning	17 746	12 110
EPRA NRV	**712 847**	**710 125**
Antal utestående aktier	57 246 140	48 441 792
EPRA NRV per aktie, EUR	**12,5**	**14,7**
Eget kapital exkl. hybridobligationer	663 189	667 808
Återläggning av immateriella tillgångar	-113	-158
Återläggning av derivat	-5 981	-12 844
Återläggning av uppskjuten skatt	37 893	43 051
Återläggning av ej utbetald utdelning	17 746	12 110
EPRA NTA	**712 734**	**709 967**
Antal utestående aktier	57 246 140	48 441 792
EPRA NTA per aktie, EUR	**12,5**	**14,7**
Eget kapital exkl. hybridobligationer	663 189	667 808
Återläggning av derivat	-5 981	-12 844
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-1 880	-2 193
Återläggning av ej utbetald utdelning	17 746	12 110
EPRA NDV	**673 074**	**664 881**
Antal utestående aktier	57 246 140	48 441 792
EPRA NDV per aktie, EUR	**11,8**	**13,7**
Obligationslån	147 671	259 230
Hybridobligation	30 000	30 000
Skulder till seniora långivare	918 301	880 111
Återläggning av likvida medel	-31 530	-45 994
Nettoskuld	**1 064 442**	**1 123 347**
Förvaltningsfastigheter	1 797 908	1 850 911
EPRA LTV, %	**59,2**	**60,7**
Beräknat hyresvärde för vakanta ytor	7 406	6 313
Uppskattat hyresvärde för hela portföljen	127 500	121 000
EPRA vakansgrad, %	**5,8**	**5,3**

20240624092237

Riskhantering

Cibus arbetar löpande med förvärv, förvaltning och att utveckla högkvalitativa fastigheter i Norden med en tydlig förankring inom livsmedels- och dagligvaruhandeln.

I not 22 på sidan 84-87 finns beskrivning och riskhantering av Cibus finansiella risker. Nedan beskrivs Cibus strategiska och operationella risker samt riskhantering av dessa.

Verksamhet & organisation

Beskrivning risk	Riskhantering
HYRESINTÄKTER Cibus resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var cirka 94,5 % (94,8) och den viktade genomsnittliga hyresavtalslängden var 5,0 år (5,0). Cirka 97% (97) av bolagets intäkter är hänförliga till fastigheter uthyrda till hyresgäster verksamma inom livsmedels- och dagligvaruhandeln. Risken för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens benägenhet att fortsatt hyra fastigheten och hyresgästens ekonomiska situation, 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 26-43 och sid 55.
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 26-43 och sid 55.
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 26-43 och sid 55.

20240624092538

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 26-43 och sid 55.

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvardering utförd av ett oberoende värderingsinstitut och för rapportperioden har Newsec för Finland och Sverige, CBRE för Danmark och Cushman & Wakefield för Norge 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 styrelse och ledning. Vidare har Cibus implementerat processer för att hantera miljörisker och klimatomställningen med målet att vara klimatneutrala 2030, se hållbarhetsrapport sid 26-43 och sid 55.

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.

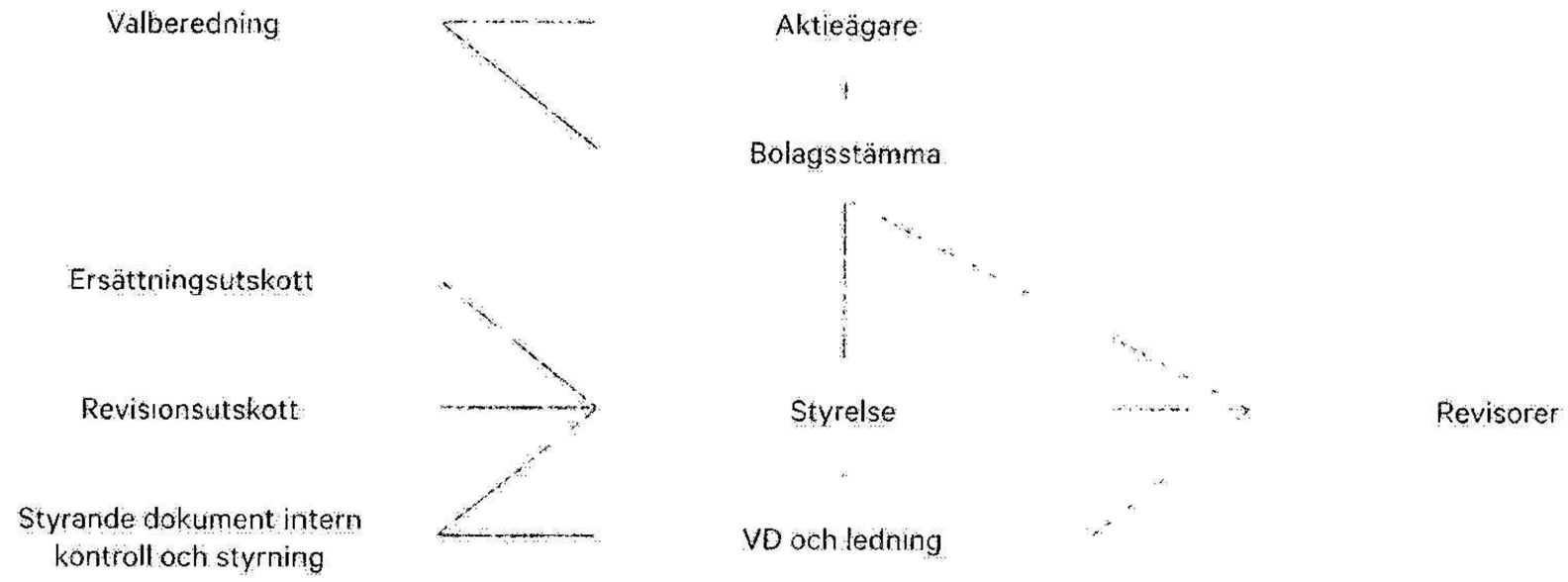
MEDARBETARE OCH KOMPETENS

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 24.

Bolagsstyrningsrapport

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 2023. 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 EPRA:s riktlinjer för bäst praxis i hållbar rapportering (EPRA sBPR) vilka finns tillgängliga på www.epra.com.

Struktur för bolagsstyrning

Struktur för bolagsstyrning för 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. Det finns inga begränsningar eller bestämmelser i bolagsordningen i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge på bolagsstämman. Bolagsordningen innehåller inte heller någon bestämmelse om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter samt ändring av bolagsordning. Bolagsordningen beslutas av bolagsstämman.

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.

Vid årsstämma den 20 april 2023 i Cibus Nordic Real Estate AB (publ) ("Bolaget") fattades i huvudsak följande beslut:

- Årsstämman fastställde resultat- och balansräkningarna för moderbolaget och
- Årsstämman beslutade om disposition av årets resultat enligt den fastställda balansräkningen i enlighet med styrelsens förslag. Årsstämman beslutade i enlighet med styrelsens justerade förslag avseende två av avstämningsdagarna för vinstutdelning så att den föreslagna avstämningsdagen den 22 september 2023 istället infaller den 2 oktober 2023 samt att avstämningsdagen den 20 december 2023 istället infaller den 2 januari 2024. Således beslutades det om vinstutdelning och avstämningsdagar enligt följande:
- Årsstämman beslutade om utdelning till aktieägarna med 0,90 EUR per aktie. Det beslutades att utbetalning av utdelningen ska ske månadsvis under året med tolv delbetalningar. Den första delbetalningen ska vara 0,07 EUR per aktie, den andra 0,07 EUR per aktie, den tredje 0,08 EUR per aktie, den fjärde 0,07 EUR per aktie, den femte 0,07 EUR per aktie, den sjätte 0,08 EUR per aktie, den sjunde 0,07 EUR per aktie, den åttonde 0,08 EUR per aktie, den nionde 0,08 EUR per aktie, den tionde 0,07 EUR per aktie, den elfte 0,08 EUR per aktie och 0,08 EUR per aktie vid den tolfte delbetalningen. Avstämningsdagar för betalning ska vara den 24 april 2023, 24 maj 2023, 22 juni 2023, 24 juli 2023, 24 augusti 2023, 2 oktober 2023, 24 oktober 2023, 23 november 2023, 2 januari 2024, 24 januari 2024, 22 februari 2024 och 21 mars 2024. Förväntade utbetalningsdagar blir därmed den 2 maj 2023, 31 maj 2023, 30 juni 2023, 31 juli 2023, 31 augusti 2023, 9 oktober 2023, 31 oktober 2023, 30 november 2023, 9 januari 2024, 31 januari 2024, 29 februari 2024 och 28 mars 2024.
- Årsstämman beviljade styrelseledamöterna och den verkställande direktören ansvarsfrihet för förvaltningen av Bolagets angelägenheter under det gångna räkenskapsåret den 1 januari - 31 december 2022.
- Årsstämman beslutade att styrelsearvode ska utgå med 183 600 EUR, fördelat med 61 200 EUR till styrelsens ordförande och 30 600 EUR per ledamot.

20240624092359

20240624092600

- Årsstämman beslutade att antalet ordinarie styrelseledamöter ska vara fem och att antalet revisorer ska vara en, utan revisorssuppleanter.
  Årsstämman beslutade vidare att samtliga styrelseledamöter, nämligen Stefan Gattberg, Patrick Gylling, Elisabeth Norman, Victoria Skoglund och Nils Styf omväljs som ordinarie styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma samt att omvälja Patrick Gylling till styrelsens ordförande.
  Årsstämman valde det registrerade revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB som Bolagets revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma.
- Årsstämman beslutade att anta regler för valberedningen i enlighet med valberedningens förslag.
- Årsstämman beslutade om att bemyndiga styrelsen att vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till nästkommande årsstämma besluta om nyemission av aktier, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
- Årsstämman beslutade om att bemyndiga styrelsen vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma, fatta beslut om att förvärva högst så många egna aktier att Bolaget vid var tid efter förvärv innehar sammanlagt högst tio procent av samtliga aktier i Bolaget.
- Årsstämman beslutade att anta ett långsiktigt incitamentsprogram riktat till medarbetare i Incitamentsprogrammet baserar sig på teckningsoptioner och följer samma struktur som Bolagets tidigare incitamentsprogram. Vidare beslutade årsstämman, för att möjliggöra sina förpliktelser under teckningsoptionsprogrammet, om emission av teckningsoptioner samt om överlåtelse av teckningsoptioner. Maximalt kan 386 000 teckningsoptioner komma att emitteras inom ramen för teckningsoptionsprogrammet.
- Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens ersättningsrapport för 2022.



20240624092631



Utdelningskalender

Beslutad utdelning	Belopp i euro	Sista handelsdag med utdelning	Handelsdag utan utdelning	Avstämningsdag	Utbetalningsdag
Ordinarie utdelning	0,08	2024-03-19	2024-03-20	2024-03-21	2024-03-28
Ordinarie utdelning	0,08	2024-02-20	2024-02-21	2024-02-22	2024-02-29
Ordinarie utdelning	0,07	2024-01-22	2024-01-23	2024-01-24	2024-01-31
Ordinarie utdelning	0,08	2023-12-28	2023-12-29	2024-01-02	2024-01-09
Ordinarie utdelning	0,08	2023-11-21	2023-11-22	2023-11-23	2023-11-30
Ordinarie utdelning	0,07	2023-10-20	2023-10-23	2023-10-24	2023-10-31
Ordinarie utdelning	0,08	2022-09-28	2022-09-29	2023-10-02	2023-10-09
Ordinarie utdelning	0,07	2023-08-22	2023-08-23	2023-08-24	2023-08-31
Ordinarie utdelning	0,07	2023-07-20	2023-07-21	2023-07-24	2023-07-31
Ordinarie utdelning	0,08	2023-06-20	2023-06-21	2023-06-22	2023-06-30
Ordinarie utdelning	0,07	2023-05-22	2023-05-23	2023-05-24	2023-05-31
Ordinarie utdelning	0,07	2023-04-20	2023-04-21	2023-04-24	2023-05-02

20240624092622

Valberedning

Årsstämman 2023 beslutade om följande instruktion för valberedningen.

Bolagets valberedning ska bestå av styrelsens ordförande samt tre ytterligare ledamöter som representerar de tre största aktieägarna.

- De tre största aktieägarna kommer att kontaktas av styrelsens ordförande baserat på Euroclear Sweden AB:s förteckning över registrerade aktieägare per den sista bankdagen i augusti. Efter att aktieägarna kontaktats har de 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.
- Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att en ny valberedning utsetts.
- Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enats om annat, vara den ledamot som representerar den största aktieägaren. Det första mötet skall dock öppnas av bolagets styrelseordförande. Inget arvode ska utgå till valberedningens ledamöter.
- För det fall väsentlig förändring i ägarstrukturen sker, och en aktieägare därefter räknas till en av de tre största aktieägarna, skall denne informera valberedningen om sin önskan att delta i valberedningens arbete. Denne aktieägare skall sedan erbjudas en plats i valberedningen, antingen genom att ersätta den aktieägare som har minst röster, eller genom att valberedningen utökas med ytterligare en ledamot. Ägarförändringar som sker närmare än två månader innan årsstämman ska inte beaktas. Antalet ledamöter i valberedningen ska dock aldrig överstiga fler än fem. Om en ledamot av andra skäl lämnar valberedningen innan dennes arbete avslutats, eller upphör att företräda aktieägaren som utsåg ledamoten, har aktieägaren som utsåg ledamoten rätt till att utse en ny ledamot. Alla förändringar inom valberedningen skall offentliggöras så snart dessa inträffar.
- Inför årsstämman skall 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
  - ändringar av denna valberedningsinstruktion inför kommande årsstämma, i den mån det anses nödvändigt

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.

Cibus Nordics valberedning inför årsstämman 2024

Cibus Nordic har enligt beslutet på årsstämman i april 2023 utsett valberedning inför årsstämman 2024 som utgörs av följande personer:

Olof Nyström, utsedd av Fjärde AP-fonden
Johannes Wingborg, utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ)
Markus Dragicevic, utsedd av Dragfast AB
Patrick Gylling, Styrelseordförande Cibus Nordic Real Estate AB (publ)

Olof Nyström är utsedd till ordförande i valberedningen.

Årsstämman 2024 kommer att hållas den 15 april kl. 10:00 på 7A Posthuset, Vasagatan 28 i Stockholm.

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 2023 valdes fem ledamöter varav två kvinnor och tre män. Som underlag för sitt förslag inför årsstämman 2024 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 finansiella mål, hållbarhetsmål, strategiska riktlinjer samt riktlinjer för bolagets hållbarhetsarbete, ansvarar för att VD genomför styrelsebeslut samt har det yttersta ansvaret för bolagets interna kontroll, riskhantering, agerande inom affärsetik och korruption, miljöpåverkan samt påverkan i sociala frågor.

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 2023 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 (omval)

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 2023 hade styrelsen totalt 33 (41) möten varav 16 (26) per capsulam möten. På det konstituerande styrelsemötet fastställdes bland annat styrelsens arbetsordning, utskottens instruktioner (hela styrelsen utgör ersättningsutskott och revisionsutskott), Cibus Compliance and Procedures manual 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

20240624092263

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 och hållbarhetsrapportering. 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. Styrelsen fastställer policyer och riktlinjer samt den övergripande hållbarhetsstrategin med mål inom olika hållbarhetsfrågor.

Styrelsens arbete utvärderas årligen i en strukturerad process som leds av styrelseordförande. 2023 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.

Under 2023 har styrelsens arbetat med följande väsentliga strategi- och hållbarhetsfrågor:

- Affärsplan för att nå finansiella mål och hållbarhetsmål
- Finansiering för att säkerställa utdelningskapacitet, hantering av ränterisk och förfallostruktur för obligationer
- Uppdaterat ramverk för grön finansiering och nytt ramverk för hållbarhetslänkad finansiering
- Successionsplanering VD

Ersättning till styrelsen

På årsstämman 2023 beslutades om att styrelsearvode ska utgå med 2 550 (2 500) EUR per månad till vardera av styrelseledamöterna och att arvode ska utgå med 5 100 (5 000) 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, hållbarhetsrapporteringen 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 2023 valdes det registrerade revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB som Bolagets revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. PricewaterhouseCoopers AB meddelade auktoriserade revisorn Johan Rippe som huvudansvarig för revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Revisionsberättelsen undertecknas också av revisor Fredrik Kroon. Johan Rippe och Fredrik Kroon har inga andra revisionsuppdrag som påverkar oberoendet som revisor i Bolaget. Vid årsstämman 2023 beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt godkänd räkning. Revisorsarvodet 2023 uppgick till sammanlagt 716 (914) TEUR för hela koncernen. I jämförelsetalet ingår kostnader som härrör sig från 2020 och 2021 och gäller främst den finska verksamheten.

Verkställande direktören och koncernledningen

Verkstallande direktören leder verksamheten i enlighet med den av styrelsen antagna VD-instruktionen i vilken ingår ansvar för den övergripande affärsstrategin i vilken implementering av hållbarhetsstrategi samt hantering av hållbarhetsrisker såsom säkerställande av affärsetik och korruption, miljöpåverkan samt påverkan i sociala frågor ingår. VD ansvarar för att styrelsen erhåller ett relevant informations- och beslutsunderlag som krävs för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut. Koncernledningen bestod 2023 av VD, CFO, COO, CIO Sverige CIO Finland och CIO Norge & Danmark. Koncernledningen har regelbundet möten för att diskutera aktuella frågor samt har strategi- och hållbarhetsdagar tillsammans med styrelsen minst en gång per år.



CFO följer upp resultat mot hållbarhetsmål vilket redovisas årligen i ledningsgruppen och i styrelsen. CIO Sverige, CIO Finland, CIO Danmark och CIO Norge ansvarar för att utvärdera ankarhyresgästers hållbarhetsambitioner samt att föra en årlig dialog med hyresgästerna om hur Cibus kan hjälpa till. COO ansvarar för övergripande åtgärder och insatser för att långsiktigt nå Cibus klimatmål.

Ersättning till ledande befattningshavare

Under 2023 betalades totalt 1 245 TEUR (1 147) i fast ersättning till bolagets ledande befattningshavare (koncernledningen). I beloppet ingår rörlig ersättning för 2022 som betalats ut 2023 samt reserverad ersättning för 2023 som kommer att utbetalas 2024. Då verkställande direktören är under uppsägning ingår uppsägningslön samt ersättning för återköp av teckningsoptioner Den totala utbetalda bruttoersättningen till verkställande direktören, inklusive grundlön, pensionsbetalning samt bil- och sjukförsäkringsförmån uppgick under 2023 till 727 TEUR (501).

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.

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.

I Cibus Compliance and Procedures manual ingår bland annat: informationspolicy och insiderpolicy, Policy för informationssäkerhet, data och dataskydd, uppförandekod, hållbarhetspolicy, miljöpolicy, inköpspolicy med miljökrav, riskpolicy, finans- och likviditetspolicy, processer för regelefterlevnad, instruktion för finansiell rapportering. 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.

20240624092655

Riskbedömning

Bolaget följer upp och uppdaterar kontinuerligt riskanalysen avseende bedömning av risker vilka kan leda till fel i den finansiella rapporteringen samt väsentlighetsanalysen för hållbarhetsrapportering. 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.



20240624092665

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 39)

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 2023 redovisade bolaget inga närstående transaktioner relaterade till styrelseledamöter, se not 20.

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 Nordic tillämpar och följer svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsen i Cibus Nordic har utöver branscherfarenhet kompetens inom följande områden: finansiell rapportering, ersättnings-, bolagsstyrnings- och hållbarhetsfrågor.

Namn	Funktion	Invald år	Oberoende av större ägare och bolaget samt bolagets ledning	Stämmobeslut arvode i EUR per månad	Antal styrelsemöten inkl. utskott
Patrick Gylling	Ordförande	2018	Oberoende	5 100	33/33
Elisabeth Norman	Ledamot	2018	Oberoende	2 550	32/33
Stefan Gattberg	Ledamot	2020	Oberoende	2 550	33/33
Victoria Skoglund	Ledamot	2021	Oberoende	2 550	33/33
Nils Styf	Ledamot	2022	Oberoende	2 550	33/33

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2023 på sidorna 47-54 samt 56-57 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation 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.

UTTALANDE

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 årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 20 mars 2024

PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Lagstadgad Hållbarhetsrapport

20240624092257

I enlighet med kapitel 6, paragraf 11 i Årsredovisningslagen avger styrelsen för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) hållbarhetsrapport. Hållbarhetsrapporten avser verksamheten i Cibus Nordic Real Estate AB (publ) med dotterbolag under kalenderåret 2023. Detta är Cibus fjärde hållbarhetsrapport, senast rapport publicerades i mars 2023. Hållbarhetsrapporten omfattar sidorna 9 samt 25-43 i Cibus Årsredovisning 2023. För en mer detaljerad redovisning, se innehållsförteckning nedan.

Innehållsförteckning Lagstadgad Hållbarhetsrapport

Affärsmodell	Sid	Del av årsredovisning
Väsentliga frågor, intressenter	9, 29	Affärsidé och mål
Styrning av hållbarhetsarbetet	26-38	Hållbarhet - Samtliga sidor
Risker, riskhantering	27-30, 32, 34, 45-46	Hållbarhet - Samtliga sidor
Miljö	32-36, 39-44	Hållbarhet - Agera för klimatet, Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA
Sociala förhållanden	38	Hållbarhet - Skapa tillgängliga marknadsplatser
Personal, mångfald	24-25, 39	Medarbetare och organisation, Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA
Mänskliga rättigheter	26-27, 30-31	Hållbarhet - Hållbara marknadsplatser som affärsidé, vara en hållbar samarbetspartner
Anti-korruption, affärsetik	30-31	Hållbarhet - Vara en hållbar samarbetspartner
Uppföljning	27-44	Hållbarhet - Samtliga sidor

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 på de ovan angivna sidorna och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs 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.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 20 mars 2024

PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Styrelse & revisor

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

Vald revisor är PricewaterhouseCoopers AB med ansvarig Johan Rippe



Patrick Gylling (född 1975)

Styrelseordförande sedan 2018

Ekonomie magister vid Hanken Svenska Handelshögskolan

Övriga uppdrag: VD Sirius Capital Partners samt Livränteanstalten Hereditas Ab

Aktieinnehav: 405 000 aktier via Oriolidae Invest Ab



Elisabeth Norman (född 1961)

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 Orndalen Exploatering AB

Aktieinnehav: 1 500 + 7 000 aktier via Salnecke Slott AB



Nils Styf (född 1976)

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: 7 500 aktier



Victoria Skoglund (född 1976)

Styrelseledamot sedan 2021

Juristexamen från Stockholms Universitet

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Bmondo AB samt styrelseledamot och delägare i Advokatfirman Lindahl

Aktieinnehav: 2 500 aktier



Stefan Gattberg (född 1981)

Styrelsemedlem sedan 2020

Juristexamen från Lunds Universitet

Övriga uppdrag: Delägare och styrelseledamot Altaal AB, Styrelseordförande Colony Real Estate AB (publ) Styrelseledamot Altaal-X.

Aktieinnehav: 13 816 aktier



Johan Rippe

Huvudansvarig revisor sedan 2023

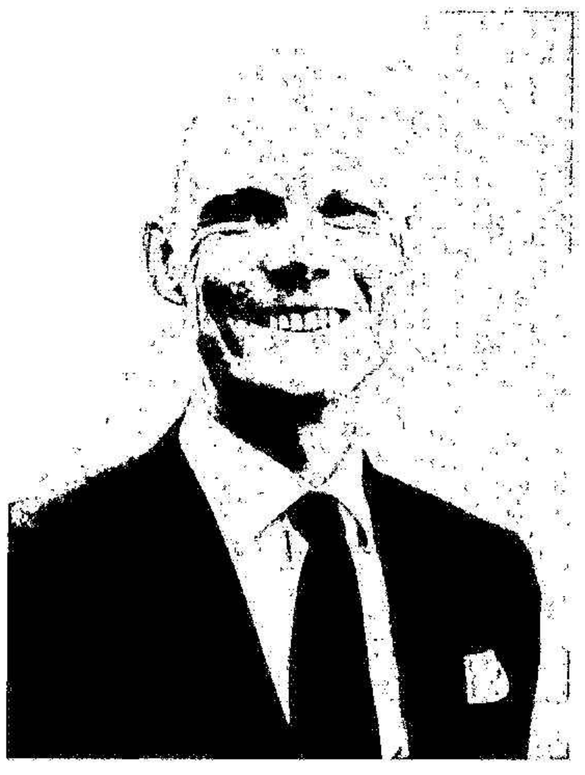
Auktoriserad revisor

Årsstämman valde PricewaterhouseCoopers AB som revisionsfirma

20240624092688

Koncernledning

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



Christian Fredrixon (född 1977)

CEO

Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm

Övriga uppdrag: Styrelseledamot och aktieägare i Covitum AB samt Votion Biorefineries AB. Ägare och styrelseledamot i Ixon Invest AB.

Aktieinnehav: 10 000 aktier



Pia-Lena Olofsson (född 1972)

CFO & Head of IR

Executive MBA Warwick Business School & MBA Göteborgs Universitet

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Resurs Holding AB (publ) & Resurs Bank AB

Aktieinnehav: 7 200 aktier + 136 000 aktieoptioner



Lauri Tiensuu (född 1986)

COO

Civilingenjör från Aalto University

Aktieinnehav: 9 000 aktier + 110 000 aktieoptioner



Peter Lövgren (född 1977)

CIO Sverige

Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan

Aktieinnehav: 10 500 aktier + 95 000 aktieoptioner



Marcus Kruus (född 1975)

CIO Norge & Danmark

Executive MBA Göteborgs Universitet och Civilingenjör Chalmers Tekniska Högskola

Aktieinnehav: 6 000 aktier + 7 500 aktieoptioner



Iiris Eestilä (född 1991)

CIO Finland

Civilingenjör från Aalto University

Aktieinnehav: 1 050 aktier + 15 000 aktieoptioner

20240624092409269

20240624092700

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

20240624092731

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 2023 - 31 december 2023. Bolagets redovisningsvaluta är Euro och om inget annat anges uppges alla belopp i tusentals Euro.

Verksamhet

Cibus verksamhet består av att förvärva, förvalta 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, förvaltning 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 andra länder i Europa.

Fastighetsbestånd och hyresgäster

Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2023 av 451 fastigheter med en total uthyrningsbar area om drygt 975 857 kvm. Marknadsvärdet uppgick till 1 797 908 TEUR. Innehavet består till 100 % av kommersiella lokaler där det i huvudsak bedrivs verksamhet inom dagligvaruhandeln. Ungefär 68 % av portföljens driftnetto på helårsbasis härrör sig från fastigheter i Finland, 13 % från fastigheter i Sverige, 15 % 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 för Finland och Sverige, Cushman & Wakefield för Norge och CBRE för Danmark.

Koncernens finansiella nyckeltal

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	Helår 2023	Helår 2022
Hyresintäkter	119 128	106 722
Driftnetto	114 729	99 607
Förvaltningsresultat	51 932	55 182
Resultat efter skatt	-19 919	79 990
Antal utestående aktier, st	57 246 140	48 441 792
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	54 448 046	47 425 672
Resultat per aktie, EUR[1]	-0,41	1,66
EPRA resultat per aktie, EUR	0,69	0,95
EPRA NRV per aktie, EUR	12,5	14,7
EPRA NTA per aktie, EUR	12,5	14,7
EPRA NDV per aktie, EUR	11,8	13,7
EPRA LTV, %	59,2	60,7
EPRA vakansgrad, %	5,8	5,3
Förvaltningsfastigheter marknadsvärde	1 797 908	1 850 911
Likvida medel	31 530	45 994
Balansomslutning	1 851 861	1 929 726
Avkastning på eget kapital, %	-2,9	12,5
Belåningsgrad seniorskuld, %	51,1	47,6
Belåningsgrad nettoskuld, %	57,5	59,1
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	2,2	3,1
Soliditet, %	37,4	36,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,8
Överskottsgrad, %	96,3	93,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,5	94,8
Andelen dagligvarufastigheter, %	92,8	94,1

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

20240624092272

Resultatanalys helår 2023

INTÄKTER

Under 2023 uppgick koncernens hyresintäkter till 119 128 TEUR (106 722), vilket var en ökning med 12 % 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 20 877 TEUR (17 297) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,5 % (94,8). Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick till 127 500 TEUR (121 000).

DRIFTNETTO

Driftkostnaderna uppgick under året till -25 276 TEUR (-24 412). I driftnettot ingår intäkter av engångskaraktär om 2 700 TEUR hänförliga till ersättning från projektutvecklare i Danmark samt ersättning vid hävt förvärv. Driftnettot ökade med 15% och uppgick till 114 729 TEUR (99 607), vilket resulterade i en överskottsgrad på 96,3 % (93,3). 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 -9 936 TEUR (-8 531). I administrationskostnader ingår även kostnader av engångskaraktär om -34 TEUR varav -434 TEUR avser avgångsvederlag och återköp av optioner för avgående Verkställande Direktör samt en positiv post om 400 TEUR avseende upplösning av reserv i samband med ett tidigare förvärv.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -52 861 TEUR (-35 894) och utgörs främst av periodens räntekostnader om -46 876 TEUR (-28 024) men även av en valutakursförändring om -1 524 TEUR (-1 938). I finansnettot finns även kostnad av engångskaraktär om -1 117 TEUR avseende bland annat återlösenpremie för förtida inlösen av obligationer och engångskostnader för omstrukturering av derivatinstrument. I finansnettot ingår limitavgifter, kostnader för räntederivat, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsavgäld enligt IFRS 16. Utöver säkerställda lån om 918 MEUR finns tre icke säkerställda obligationer på totalt 148 MEUR per sista december 2023. Under året har de räntebärande skulderna minskat med -73 369 TEUR varav -111 602 TEUR avser återbetalning av obligationer, 40 306 TEUR avser netto nyupptagna banklån samt resterande del är hänförligt till valutakursförändringar. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan i den totala låneportföljen inklusive icke säkerställda obligationer och inklusive marginaler och löpande räntesäkringskostnader, till 4,5% (3,9).

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Under året minskade förvaltningsresultatet med 6 % till 51 932 TEUR (55 182), vilket motsvarar 0,95 EUR (1,16) per aktie. Förvaltningsresultatet exklusive kostnader av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 51 906 TEUR (60 494).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Nettoförändringen på fastighetsportföljens värde uppgick till -53 003 TEUR (351 2852) från det ingående värdet om 1 850 911 TEUR (1 499 626) till det utgående värdet 1 797 908 TEUR (1 850 911). Nedan är en specifikation över förändringen:

Ingående värde	**1 850 911**
Förvärv	16 963
Försäljningar	-14 518
Orealiserade värdeförändringar	-53 416
Valutakurseffekt	-5 054
Investeringar i fastigheterna	2 976
Justerade anskaffningsvärden	46
Utgående värde	**1 797 908**

De orealiserade värdeförändringarna på fastigheterna uppgick till -53 416 TEUR (28 143). Den negativa värdeförändringen berodde på högre avkasningskrav i fastighetsportföljen. Effekten dämpades något av ökade huresnivåer till följd av indextering. Den genomsnittliga direktavkastningen i fastighetsportföljen är i slutet av 2023 6,4%. Investeringar i fastigheterna har gjorts med 2 976 TEUR (3 714), varav cirka 835 TEUR (1 046) 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 uppnåtts en låg effektiv skattekostnad. Utnyttjande av underskottsavdrag medför dock en uppskjuten skattekostnad.

De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 9 264 TEUR (20 339). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 1 880 TEUR (2 193) och i moderbolagets balansräkning till 921 TEUR (1 941). Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om 3 555 TEUR (-17 497), varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -814 TEUR (-281) respektive 4 369 TEUR (-17 216).

RESULTAT EFTER SKATT

Årets resultat efter skatt uppgick till -19 919 TEUR (79 990) vilket motsvarar -0,41 EUR (1,66) per aktie. Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till -53 416 TEUR (28 143) på fastigheter och -21 865 TEUR (14 102) på räntederivat.

Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 101 853 TEUR (96 380). Under året har en omklassificering av betald ränta och förtidsinlösenavgifter gjorts till finanseringsverksamheten. De poster som omklassificeras till finansieringsverksamheten är sådana som är direkt kopplade till företagets lån och obligationer och vi anser att det blir mer rättvisande att visa dessa kassaflöden i finansieringsverksamheten. Jämförelseperioderna har också justerats.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -5 433 TEUR (-344 942) och utgör främst förvärv av fastigheter i Sverige under rapportperioden.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -110 853 TEUR (244 008). Finansieringsverksamheten har nu pålagts kostnader för betald ränta och avgifter för förtidsinlösen.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 31 530 TEUR (45 994). Cibus hade per den 31 december 2023 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel, om 1 034 442 TEUR (1 093 347). Aktiverade upplåningskostnader uppgick till 4 457 TEUR (6 141).

Finansiering

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

Per den 31 december 2023 hade koncernen säkerställda banklån om 918 301 TEUR (880 111) med en genomsnittlig viktad kreditmarginal om 1,7 % och en genomsnittligt viktad kapitalbindningstid om 1,9 år. Som säkerhet för banklånen har Cibus ställt pantbrev i fastigheterna. 83,8 % av Cibus externa finansieringskällor utgörs av banklån. Cibus har banklån som löper med både fast och rörlig ränta. Den andel av banklånen som löper med rörlig ränta är räntesäkrad med räntetak och ränteswappar. Maximal ränta för banklånen är 3,95 % till och med december 2024 och sedan 4,05 % under första halvåret 2025. Räntesäkringarna förfaller därefter successivt.

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

20240624092273

Legal struktur

Per den 31 december 2023 bestod koncernen av 339 aktiebolag med Cibus Nordic Real Estate AB (publ) som moderbolag. Samtliga fastigheter ägs av dotterbolagen och 51 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 noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Cibusaktien har ISIN SE0010832204. Bolaget har drygt 47 000 aktieägare per den 31 december 2023. De 15 största aktieägarna innehar ca 46 % av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 31 december 2023 uppgick till 10 % eller mer av Cibus röster.

AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2023

Namn	Antal aktier	Andel, %
Länsförsäkringar Fonder	4 669 899	8,2
Fjarde AP-fonden	3 152 647	5,5
Vanguard	2 356 906	4,1
Avanza Pension	2 208 800	3,9
Clearance Capital	1 984 438	3,5
Nordnet Pensionsförsäkring	1 951 084	3,4
BlackRock	1 681 923	2,9
Tredje AP-fonden	1 625 609	2,8
Sensor Fonder	1 438 391	2,5
Dragfast AB	1 400 000	2,5
Handelsbanken Fonder	840 943	1,5
Carnegie Fonder	792 882	1,4
Cardano Asset Management	724 403	1,3
American Century Investment Management	611 764	1,1
Columbia Threadneedle	609 225	1,1
Summa 15 största aktieägare	**26 048 914**	**45,5**
Aktieägare, övriga	31 197 226	54,5
Totalt	**57 246 140**	**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 3 504 TEUR (8 879).

Hållbarhetsrapport

För bolagets Hållbarhetsrapport se sid 55.

Revisor

Årsstämman 2023 valde revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB som revisor. Den auktoriserade revisorn Johan Rippe är bolagets huvudansvarige revisor.

Väsentliga händelser under perioden

FÖRSTA KVARTALET

Den 17 mars meddelade Cibus att man räntesäkrat ytterligare 435 MSEK. Det innebär att hela seniorskulden volymmässigt omfattas av räntesäkringar och löpande räntesats för banklån inklusive kreditmarginal tillsammans med derivat maximalt kan uppgå till 4,55% för seniorskulden som helhet per den 30 september 2023 till första halvåret 2025. Därefter förfaller räntesäkringarna successivt till 2027.

Den 23 mars meddelade Cibus att man genomfört en riktad nyemission om 8 804 348 aktier och tillförts cirka 810 MSEK. Cibus genomför den riktade nyemissionen i syfte att skapa förutsättningar för Bolaget att återköpa hela eller delar av Bolagets obligationslån och/eller på annat sätt hantera återbetalning av kommande obligationsförfall i september 2023, minska Bolagets nettoskuldsättning och därmed räntekostnaderna och fortsätta investera i planerade och värdeskapande ESG-projekt i befintliga fastigheter.

ANDRA KVARTALET

På årsstämman den 20 april omvaldes Patrick Gylling till styrelseordförande och Elisabeth Norman, Victoria Skoglund, Nils Styf och Stefan Gattberg omvaldes till styrelseledamöter.

Den extra bolagsstämman den 20 april godkände den riktade nyemissionen som beslutades om 23 mars.

Den 28 april meddelades att det totala antalet aktier och röster i Cibus under april ökat som ett resultat av den riktade nyemissionen. Antalet aktier och röster i Cibus uppgår därmed till 57 246 140 och aktiekapitalet i Cibus uppgår till 572 461,40 EUR.

Den 23 maj meddelades att Cibus begär inlösen av utestående obligationer 2020/2023 med ISIN: SE0014479366. Datumet för inlösen var den 19 juni och inlösenbeloppet för varje obligation var det tillämpliga inlösenbeloppet (100,10 procent av obligationernas nominella belopp), plus upplupen men obetald ränta.

Den 13 juni lanserade Cibus ett återköpserbjudande på alla utestående icke-säkerställda obligationer, dock inte hybridobligationerna. Återköpserbjudandet var maximerat till 25 MEUR.

TREDJE KVARTALET

Den 11 juli meddelades att Cibus lanserar ett uppdaterat ramverk för grön finansiering och ett nytt ramverk för hållbarhetslänkad finansiering.

Den 20 juli meddelades att Cibus uppdaterat sitt MTN-program och offentliggjort ett uppdaterat grundprospekt.

Den 30 augusti meddelades att styrelsen för Cibus och Sverker Källgården tillsammans kommit överens om att Sverker lämnar sin roll som VD. Styrelsen startar nu processen för att tillsätta en ny VD och Sverker kvarstår i sin roll till dess att processen är avslutad.

Den 22 september meddelades att valberedningen inför nästa årsstämma var utsedd. Valberedningen utsågs baserat på de största aktieägarnas rösträtt sista handelsdagen i augusti 2023.

FJÄRDE KVARTALET

Den 6 november meddelades att Cibus sålt två fastigheter i Finland till S-gruppen för 9 MEUR. Försäljningspriset motsvarar bokfört värde. Frånträde skedde den 8 november. Likviden från avyttringarna användes för att minska skuldsättningen vilket hade en positiv effekt på kassaflöde per aktie.

Den 29 november meddelades att Cibus styrelse utsett Christian Fredrixon till ny VD för bolaget. Christian tillträdde sin nya roll den 15 januari 2024.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 24 januari meddelades att Cibus emitterat en senior icke säkerställd gröna obligation om 50 MEUR under sitt MTN-program. Den nya obligationen löper med en ränta om 3 månaders EURIBOR + 400 baspunkter och har ett slutligt förfall 1 februari 2027.

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 22 och på sidorna 45-46.

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

20240624009274

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. 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.

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 2023.

Årsstämman 2023 beslutade att godkänna bolagets ersättningsrapport för 2022. Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet Bolagets affärsstrategi är att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter av hög kvalitet i Norden med dagligvaruhandelskedjor som ankarhyresgäster. Bolaget äger för närvarande drygt 451 (454) fastigheter i Finland, Sverige, Danmark och Norge. För mer information om Bolagets affärsstrategi hänvisas till sid 8.

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.

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 årsstämman 2023 beslutade. 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.

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.

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.

20240624092735

Vinstdisposition och utdelningsinformation

Styrelsen ämnar föreslå årsstämman 2024 en utdelning om 0,90 EUR (0,90) per aktie fördelat på 12 utbetalningstillfällen. Utdelningen nivå är satt för att tydliggöra den långsiktiga utdelningsförmågan för bolaget samt för att återspegla bolagets starka kassaflöde och för att ge aktieägarna en stabil och förutsägbara direktavkastning.

Förslag till vinstdisposition

Inför årsstämman den 15 april 2024 föreslår styrelsen en utdelning om 0,90 EUR per befintlig aktie, vilket innebär totalt 51 522 TEUR. Utbetalning av utdelningen föreslås ske under en tolvmånadersperiod efter årsstämman.

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL (EUR)	
Överkursfond	666 803 687
Hybridobligation	30 000 000
Balanserat resultat	-203 164 758
Årets resultat	3 504 595
	497 143 524

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT VINSTMEDEL DISPONERAS SÅ ATT	
Till aktieägarna utdelas	51 521 526
balanseras i ny räkning	445 621 998
	497 143 524

För det fall styrelsen maximalt utnyttjar det eventuella bemyndigande styrelsen kan erhålla på den ordinarie årsstämman den 15 april 2024 att besluta om nyemission ifrån årsstämman 2024 kommer en utdelning för tillkommande aktier om maximalt 5 152 153 EUR att delas ut. Av det disponibla beloppet per den 31 december 2023 kommer minst 440 469 845 EUR att återstå efter utdelning om maximalt totalt 56 673 679 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.

20240624092276

Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	Helår 2023	Helår 2022
Hyresintäkter	4	119 128	106 722
Serviceintäkter	4	20 877	17 297
Driftkostnader	5	-20 195	-20 035
Fastighetsskatt		-5 081	-4 377
Driftnetto	**6**	**114 729**	**99 607**
Administrationskostnader	7,8	-9 936	-8 531
Finansnetto	9	-52 861	-35 894
Förvaltningsresultat		**51 932**	**55 182**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade		-125	60
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	12	-53 416	28 143
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	10	-21 865	14 102
Resultat före skatt		**-23 474**	**97 487**
Aktuell skatt	11	-814	-281
Uppskjuten skatt	11	4 369	-17 216
Årets resultat		**-19 919**	**79 990**
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	16	54 448 046	47 425 672
Resultat per aktie* före och efter utspädning, EUR	16	-0,41	1,66

*Resultat per aktie har minskats med ranta på hybridobligation.

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	Helår 2023	Helår 2022
Årets resultat		-19 919	79 990
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-1 308	-5 915
Summa totalresultat*		**-21 227**	**74 075**

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

20240624092777

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	1 797 908	1 850 911
Nyttjanderättstillgångar	13	10 855	9 986
Andra materiella tillgångar		93	117
Immateriella tillgångar		113	158
Uppskjutna skattefordringar	11	1 880	2 193
Räntederivat	23	6 044	14 719
Övriga långfristiga fordringar		37	36
Summa anläggningstillgångar		**1 816 930**	**1 878 120**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar		639	800
Övriga kortfristiga fordringar		581	451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 181	4 361
Likvida medel	15	31 530	45 994
Summa omsättningstillgångar		**34 931**	**51 606**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 851 861**	**1 929 726**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	16	572	484
Övrigt tillskjutet kapital		666 804	596 968
Reserver		-4 339	-3 031
Balanserat resultat inkl. årets resultat		152	73 387
Eget kapital exkl. hybridobligation		**663 189**	**667 808**
Hybridobligation	17	30 000	30 000
Summa eget kapital *		**693 189**	**697 808**
Långfristiga skulder			
Upplåning	18,23	1 023 699	1 052 747
Uppskjutna skatteskulder	11	39 773	45 244
Övriga långfristiga skulder	13	14 075	13 501
Summa långfristiga skulder		**1 077 547**	**1 111 492**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av upplåning	18,23	37 816	80 453
Kortfristig del av räntederivat	23	63	1 875
Leverantörsskulder		674	1 132
Aktuella skatteskulder		2 364	1 924
Övriga kortfristiga skulder		4 960	7 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	35 248	27 091
Summa kortfristiga skulder		**81 125**	**120 426**
Summa skulder		**1 158 672**	**1 231 918**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 851 861**	**1 929 726**

*Överensstämmer med eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

20240624092278

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 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**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**484**	**596 968**	**-3 031**	**73 387**	**667 808**	**30 000**	**697 808**
Årets resultat	-	-	-	-19 919	-19 919	-	-19 919
Övrigt totalresultat	-	-	-1 308	-	-1 308	-	-1 308
Årets totalresultat	**-**	**-**	**-1 308**	**-19 919**	**-21 227**	**-**	**-21 227**
Nyemission	88	71 042	-	-	71 130	-	71 130
Återköp av optioner	-	-12	-	-	-12	-	-12
Nyttjande av optioner	-	22	-	-	22	-	22
Emissionskostnader	-	-1 532	-	-	-1 532	-	-1 532
Skatteeffekt emissionskostnader	-	316	-	-	316	-	316
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-50 905	-50 905	-	-50 905
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-2 411	-2 411	-	-2 411
Utgående eget kapital 2023-12-31	**572**	**666 804**	**-4 339**	**152**	**663 189**	**30 000**	**693 189**

20240624092729

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	Helår 2023	Helår 2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-23 474	97 487
Justeringar för ej kassapåverkande poster:			
- Avskrivningar		80	93
- Finansnetto [1]		48 169	30 895
- Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter		53 416	-28 143
- Orealiserade värdeförändringar, räntederivat		21 865	-14 102
- Orealiserade kursdifferenser		1 785	1 471
Betald skatt		-70	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**101 771**	**87 701**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		2 200	-466
Förändring av kortfristiga skulder		-2 118	9 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**101 853**	**96 380**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	12	-16 963	-341 858
Försäljning av fastigheter	12	14 518	660
Investeringar i befintliga fastigheter	12	-2 976	-3 714
Andra investeringar		-12	-30
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-5 433**	**-344 942**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		71 130	92 494
Återköp av optioner		-12	-1 303
Nyttjande av optioner		22	274
Emissionskostnader		-1 532	-2 028
Utdelning till aktieägare		-45 270	-46 400
Utdelning hybridobligation		-2 411	-1 435
Återköp av obligationer		-111 625	-
Upptagna lån	18	61 316	693 170
Amortering av lån	18	-20 985	-457 662
Uppläggningskostnader för lån		-1 061	-4 838
Betald ränta [1]		-43 554	-25 604
Förtidsinlösenavgifter [1]		-1 859	-2 660
Premie för finansiellt instrument	22	-15 012	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-110 853**	**244 008**
Årets kassaflöde		**-14 433**	**-4 554**
Likvida medel vid årets början		**45 994**	**51 054**
Kursdifferens i likvida medel		-31	-506
Likvida medel vid årets utgång		**31 530**	**45 994**

[1] Inom de finansiella posterna har vi sedan tidigare inkluderat avskrivningar och periodisering av upplaggningsavgifter. Under perioden har en omklassificering av betald ränta och fortidsinlösenavgifter gjort till finanseringsverksamheten. De poster som omklassificeras till finansieringsverksamheten är sadana som ar direkt kopplade till företagets lån och obligationer och vi anser att det blir mer rattvisande att visa dessa kassafloden i finansieringsverksamheten. Jamförelseperioderna har också justerats.

20240624092809

Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	Helår 2023	Helår 2022
Rörelseintäkter		2 172	2 081
Rörelsekostnader	24,25	-4 046	-3 413
Rörelseresultat		**-1 874**	**-1 332**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	26	33 578	23 425
Räntekostnader och liknande resultatposter	26	-24 948	-13 311
Resultat efter finansiella poster		**6 756**	**8 782**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		-1 547	2 025
Resultat före skatt		**5 209**	**10 807**
Skatt	27	-1 705	-1 928
Årets resultat*		**3 504**	**8 879**

*Övrigt totalresultat överensstammer med årets resultat

20240624092831

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för programvaror		113	158
Inventarier		4	10
Andelar i dotterbolag	28	270 942	261 514
Uppskjutna skattefordringar		921	1 941
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		521 413	513 841
Övriga långfristiga fordringar		19	3 317
Summa anläggningstillgångar		**793 412**	**780 781**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		53 083	8 761
Övriga kortfristiga fordringar		100	53
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105	82
Likvida medel		7 753	20 368
Summa omsättningstillgångar		**61 041**	**29 264**
SUMMA TILLGÅNGAR		**854 453**	**810 045**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		572	484
Summa bundet eget kapital		**572**	**484**
Överkursfond		666 804	596 968
Hybridobligation		30 000	30 000
Balanserat resultat		-203 165	-158 727
Årets resultat		3 504	8 879
Summa fritt eget kapital		**497 143**	**477 120**
Summa eget kapital		**497 715**	**477 604**
Långfristiga skulder			
Obligationslån	29	118 384	180 419
Räntederivat		1 053	-
Summa långfristiga skulder		**119 437**	**180 419**
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	29	28 000	76 300
Kortfristiga skulder till koncernföretag		189 495	62 060
Leverantörsskulder		33	113
Övriga kortfristiga skulder		463	135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	19 310	13 414
Summa kortfristiga skulder		**237 301**	**152 022**
Summa skulder		**356 738**	**332 441**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**854 453**	**810 045**

20240624092282

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 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**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**484**	**596 968**	**30 000**	**-149 848**	**477 604**
Årets resultat	-	-	-	3 504	3 504
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-	3 504	3 504
Nyemission	88	71 042	-	-	71 130
Återköp av optioner	-	-12	-	-	-12
Nyttjande av optioner	-	22	-	-	22
Emissionskostnader	-	-1 532	-	-	-1 532
Skatteeffekt emissionskostnader	-	316	-	-	316
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-50 905	-50 905
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-2 412	-2 412
Utgående eget kapital 2023-12-31	**572**	**666 804**	**30 000**	**-199 661**	**497 715**

20240624092409293

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	Helår 2023	Helår 2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		5 209	10 807
Justeringar för ej kassapåverkande poster:			
- Avskrivningar		51	63
- Finansnetto [1]		17 016	10 773
- Uppläggningskostnader		1 230	1 163
- Orealiserade värdeförändringar, räntederivat		6 292	-
- Orealiserade kursdifferenser		1 600	-1 095
Betald skatt		-70	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**31 328**	**21 711**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 606	12 885
Förändring av kortfristiga skulder		88 122	35 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**110 844**	**69 623**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-6 369	-86 428
Förvärv av anläggningstillgångar		-	-19
Lån till dotterbolag		-5 225	-91 542
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-11 594**	**-177 989**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		71 130	92 494
Återköp av optioner		-12	-1 303
Nyttjande av optioner		10	308
Emissionskostnader		-1 532	-2 028
Utdelning till aktieägare		-45 270	-46 400
Utdelning hybridobligation		-2 411	-1 435
Upptagna obligationslån	29	-	184 120
Återköp av obligationslån	29	-111 715	-114 860
Uppläggningskostnader för obligationslån		-5	-2 385
Betald ränta [1]		-16 305	-10 773
Förtidsinlösenavgifter [1]		-711	-
Premie för finansiellt instrument		-5 044	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-111 865**	**97 738**
Årets kassaflöde		**-12 615**	**-10 628**
Likvida medel vid årets början		**20 368**	**30 996**
Likvida medel vid årets utgång		**7 753**	**20 368**

[1] Inom de finansiella posterna har vi sedan tidigare inkluderat avskrivningar och periodisering av upplaggningsavgifter. Under perioden har en omklassificering av betald ränta och fortidsinlösenavgifter gjort till finanseringsverksamheten. De poster som omklassificeras till finansieringsverksamheten är sådana som är direkt kopplade till företagets lån och obligationer och vi anser att det blir mer rättvisande att visa dessa kassaflöden i finansieringsverksamheten. Jämförelseperioderna har också justerats.

20240624092934

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 339 av 390 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 2023

Andringarna i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, som koncernen tillämpar från och med 1 januari 2023, innebär att Cibus ska lämna upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper istället för att upplysa om betydande redovisningsprinciper. Cibus har utvärderat förändringen och i förekommande fall justerat redovisningsprinciperna utifrån dessa ändringar. Övriga ändringar i standarder som trätt ikraft från och med 1 januari 2023 bedöms inte ha haft en väsentlig inverkan på denna finansiella rapport.

Nya standarder som träder i kraft från och med 2024

Inga nya standarder, ändringar i standarder och tolkningsuttalanden som ännu ej trätt i kraft, har tillämpats i förtid i Cibus finansiella rapporter och bedöms ej heller ha någon väsentlig inverkan på kommande finansiella rapporter.

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 forst 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.

20240624092935

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. 68 % av driftnettot under 2023 är hänförlig till Finland, 13 % till Sverige, 15% till Denmark och 4 % till Norge. Av fastighetsvärdet är 1 194 968 TEUR (1 249 087) hänförlig till Finland, 255 839 TEUR (243 180) till Sverige, 277 207 TEUR (282 046) till Danmark och 69 894 (76 598) 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 elva anställda. Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Läs mer i förvaltningsberättelsen med riktlinjerna för ersättning på sidan 62.

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.

20240624092256

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.

HYBRIDOBLIGATION

Hybridobligationer klassificeras som en del av eget kapital i koncernens finansiella rapporter, eftersom företaget inte har någon avtalsenlig skyldighet att återbetala lånekapitalet. Obligationsinnehavarna har inga rättigheter motsvarande ordinarie aktieägare, och obligationen späder inte ut aktieägarnas ägande i företaget. Hybridobligationer redovisas till emitterat belopp. Om ränta betalas på hybridobligationer redovisas detta direkt i balanserat resultat.

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 forenklingar 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.

20240624099287

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 sarredovisas 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 9 264 TEUR (20 339) per 31 december 2023.

KLASSIFICERING HYBRIDOBLIGATION

Cibus har emitterat hybridobligationer om 30 MEUR. Hybridobligationen har en evig löptid med en löpande räntebetalning. Cibus har en möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första inlösendag som infaller september 2026. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en finansiell skuld. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång.

20240624092988

Not 4 Hyresintäkter

TEUR	Helår 2023	Helår 2022
Hyresintäkter exkl. tillägg	119 128	106 722
Drift	15 250	15 334
Fastighetsskatt	2 944	812
El	2 299	1 151
Övrigt	384	-
Summa	**140 005**	**124 019**

Förfallostruktur, hyresvärde TEUR	2023-12-31	2022-12-31
År 1	119 736	112 734
År 2	106 386	99 640
År 3	93 457	91 432
År 4	79 298	68 562
År 5	68 975	57 590
Efter 5 år	59 592	48 132

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

Not 5 Driftkostnader

TEUR	Helår 2023	Helår 2022
Fastighetsskötsel och serviceavtal	-3 434	-3 193
Teknisk förvaltning	-2 165	-1 927
Taxebundna kostnader	-7 048	-8 427
Försäkringspremier	-1 047	-813
Löpande underhåll	-6 501	-5 675
Summa	**-20 195**	**-20 035**

Not 6 Segmentinformation

Helår 2023	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Koncernen
Hyresintäkter	83 014	14 851	4 530	16 733	119 128
Serviceintäkter	15 476	1 543	167	3 691	20 877
Driftkostnader	-17 185	-1 021	-300	-1 689	-20 195
Fastighetsskatt	-3 171	-801	-100	-1 009	-5 081
Driftnetto	**78 134**	**14 572**	**4 297**	**17 726**	**114 729**
Förvaltningsfastigheter	**1 194 968**	**255 839**	**69 894**	**277 207**	**1 797 908**

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**

20240624092289

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

TEUR	Helår 2023	Helår 2022
Personalkostnader	-4 270	-3 044
Övriga externa kostnader	-5 586	-5 394
Avskrivningar	-80	-93
Summa	**-9 936**	**-8 531**

Upplysning om revisorns arvode

TEUR	Helår 2023	Helår 2022
Revisionsuppdrag	-716	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-2	-
Skatterådgivning	-137	-
Summa PWC	**-855**	**-**

TEUR	Helår 2023	Helår 2022
Revisionsuppdrag *	-	-914
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-130	-64
Summa KPMG	**-130**	**-978**

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

Antalet anställda i koncernen per den 31 december 2023 är 11 personer (9). Medeltalet anställda i koncernen under året uppgick till 11 personer (9), varav 6 män (6). I Sverge var medeltalet anställda 6 personer (5), varav 4 män (4) och i Finland 5 personer (4), varav 2 män (2). i både Danmark och Norge är medeltalet anställda 0 (0).

TEUR	Helår 2023	Helår 2022
Löner och ersättningar	-3 018	-2 106
Sociala kostnader inkl. löneskatt	-676	-514
Pensionskostnad, premiebestämda	-447	-384
Övriga personalkostnader	-129	-40
Summa	**-4 270**	**-3 044**

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 15 april 2024.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Ersättning och förmåner beslutas av bolagets styrelse efter principer fastställda av stämma.

TEUR Helår 2023	Löner, arvoden och förmåner	Pensions-kostnad	Sociala kostnader inkl. löneskatt	Summa
Styrelsens ordförande, Patrick Gylling	-61	-	-	-61
Elisabeth Norman	-30	-	-10	-40
Victoria Skoglund	-30	-	-10	-40
Stefan Gattberg	-30	-	-10	-40
Nils Styf	-30	-	-10	-40
VD, Sverker [1] Källgården	-642	-85	-226	-953

[1] Rörlig ersättning som utbetalades till VD under 2023 galler för rakenskapsåret 2022. I ersättningen ingår även ett avgångsvederlag samt ersättning kopplad till teckningsoptionsprogrammet.

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	-13
VD, Sverker Källgården	-409	-91	-151	-651

[1] Ersättningen utgick fr.o m årsstamman 2022
[2] Ersättningen utgick fram till årsstämman 2022

240624092929

ERSÄTTNINGSRAPPORT 2023

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 2023. 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 Aktiemarknadens Självregleringskommittés regler om ersättning till ledande befattningshavare.

Rapporten omfattar inte ersättningar till styrelsen som beslutats av årsstämman.

Styrelsen i sin helhet fullgör ersättningsutskottets uppgifter då det har ansetts mest ändamålsenligt för Bolaget.

Utveckling under 2023

Verkställande direktören sammanfattar bolagets övergripande resultat i sin redogörelse på sida 6-7 i årsredovisningen för 2023.

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 451 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 för 2023 finns på sidan 62 i förvaltningsberättelsen. Bolaget har under 2023 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 2023

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 2023 var kopplade till ESG satsningar för energieffektivisering av Cibus fastigheter, en finansiell plan för åren 2023-2025 gällande finansiering och finansiella mål samt en plan för att bibehålla finansiell stabilitet. Då VD är under uppsägning utgår ingen resultatbaserad bonus.

TOTAL ERSÄTTNING TILL BOLAGETS LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE 2023

Befattningshavare	Fast ersättning EUR	Rörlig ersättning [1] EUR	Pension, EUR	Andra förmåner EUR	Extraordinära poster [2] EUR	Total ersättning EUR	Andelen fast respektive rörlig ersättning [3] %
Sverker Källgården, VD	289 905	22 670	85 272	10 397	319 189	727 434	94% / 6%
Övriga ledande befattningshavare (antal 5 personer)	955 284	535 118	254 961	11 070	-	1 756 433	-

[1] Rörlig ersättning till VD gäller för räkenskapsåret 2022, vilken utbetalades under 2023. För övriga ledande befattningar avser rörlig ersättning för räkenskapsåret 2022, vilken utbetalades under 2023 som uppgick till 163 076 EUR samt reservering för rörlig ersättning för räkenskapsåret 2023 som uppgår till 372 042 EUR och är avsedd att utbetalas under 2024.

[2] Avser ett avgångsvederlag samt ersättning relaterad till teckningsoptionsprogrammet. Dessa ersättningar understiger sammanlagt två års löner och är i enlighet med bolagets fastställda riktlinjer för ersättning.

[3] Pensionsinbetalningarna är premiebestämda och har redovisats som pension.

20240624092931

JÄMFÖRANDE INFORMATION OM FÖRÄNDRINGAR I ERSÄTTNING OCH BOLAGETS RESULTAT

	2018/2019 +/- %	2019/2020 +/- %	2020/2021 +/- %	2021/2022 +/- %	2022/2023 +/- %	2023 EUR
Sverker Källgården[1], VD	+0,0%	+23,0%	+17,1%	+4,6%	+45,3%	727 434
Koncernens resultat före skatt	+115,6%	+11,9%	+49,9%	+64,2%	-124,1%	-23 473 640
Genomsnittlig ersättning för övriga anställda[2] (Heltidsekvivalenter)	+0,0%	+29,1%	+33,4%	+1,9%	+13,4%	269 015

[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 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 12,20 EUR 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 2023 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 20,0 EUR 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 2023 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 21,48 EUR 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 2023 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.

TECKNINGSOPTIONSPROGRAM 2023

Vid årsstämman 2023 beslutades att anta ett långsiktigt incitamentsprogram ("Teckningsoptionsprogram 2023") 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 28 april - 5 maj 2023. Bolagets före detta VD, Sverker Källgården, har inte förvärvat några teckningsoptioner i programmet. Lösenpriset (teckningskursen) uppgick per den 31 december 2023 till 10,41 EUR 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 2026, delårsrapporten för januari-juni 2026, delårsrapporten för januari-september 2026 och bokslutskommunikén för 2026, dock längst fram till och med den 19 mars 2027. Under 2023 har inga teckningsoptioner tilldelats (utöver tilldelning i anslutning till årsstämman 2023), förverkats, förfallit eller lösts in. För närvarande är 386 000 optioner utestående under Teckningsoptionsprogram 2023. Vid fullt utnyttjande kan därmed 386 000 aktier ges ut, vilket motsvarar en utspädning med cirka 0,7 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget, dock med förbehåll för eventuell omräkning enligt optionsvillkoren.

20240624092292

Not 9 Finansnetto

TEUR	Helår 2023	Helår 2022
Räntekostnader på lånen	-46 734	-27 187
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	829	92
Räntekostnader kopplat till derivaten	-1 336	-1 000
Uppläggningskostnader	-2 688	-2 631
Tomträttsavgäld	-586	-532
Valutakursdifferenser	-1 524	-1 938
Övriga finansiella kostnader *	-822	-2 698
Summa	**-52 861**	**-35 894**

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 relaterade till bland annat återlösenpremie för förtida inlösen av obligationer samt omstrukturering av derivatinstrument.

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 2023	Helår 2022
Aktuell skatt på årets resultat	-814	-281
Summa aktuell skatt	**-814**	**-281**
Uppskjuten skatt hänförlig till outnyttjat underskottsavdrag	-334	4 273
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader*	4 703	-21 489
Summa uppskjuten skatt	**4 369**	**-17 216**
Årets skattekostnad	**3 555**	**-17 497**

*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 9 264 TEUR (20 339) per 31 december 2023.

AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD

TEUR	Helår 2023	Helår 2022
Resultat före skatt	-23 474	97 487
Årets skattekostnad	3 555	-17 497
Skatt enligt svensk skattesats (20,6 %)	4 836	-20 082
Skillnad i utländska skattesatser	-261	147
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-668	-676
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	38	486
Skatteeffekt av ej aktiverat underskott	23	1 997
Skatteeffekt av fastighetsförsäljning	-372	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-395	136
Övriga skattemässiga justeringar	356	495
Summa	**3 555**	**-17 497**

20240624092933

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger 451 förvaltningsfastigheter vilka redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Samtliga förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3 inom verkligt värde hierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar det vill säga det pris som vid värderingstidpunkten bedöms skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Fastigheterna värderas varje kvartal av externa oberoende värderare. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2023 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende och välrenommerade värderingsinstitut Newsec, Cushman & Wakefield och CBRE.

TEUR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	1 850 911	1 499 626
Förvärv av fastigheter	16 963	341 858
Orealiserade värdeförändringar	-53 416	28 143
Investeringar i befintliga fastigheter	2 976	3 714
Försäljning av fastigheter	-14 518	-660
Valutakurseffekt	-5 054	-22 514
Övrigt	46	744
Utgående värde	**1 797 908**	**1 850 911**

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 2023 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.

Procent	2023-12-31	2022-12-31
Långsiktig inflation	2,0	2,0
Genomsnittlig kalkylränta	7,9	7,9
Genomsnittligt direktavkastning	6,4	6,0
- varav Finland	6,5	6,1
- varav Sverige	6,3	5,9
- varav Norge	6,3	5,9
- varav Danmark	5,7	5,6
Genomsnittlig långsiktig vakans	4,5	4,7

Känslighetsanalys Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (TEUR)
Hyresintäkter	+/- 10%	186 163 / -185 249
Kalkylränta	+/- 0,25%	-64 675 / 72 315
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	-31 208 / 31 628

Not 13 Leasing

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

TEUR	2023-12-31	2022-12-31
Tomträttsavtal	11 441	10 518
Tomträttsavgäld	-586	-532
Utgående värde	**10 855**	**9 986**

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	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	486	505
Övrigt	1 695	3 856
Utgående värde	**2 181**	**4 361**

Not 15 Likvida medel

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonton.

20240624092941

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 57 246 140 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	2023-12-31	2022-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-19 919	79 990
Resultat hänförligt moderbolagets aktieägare efter minskning av ränta på hybridobligation	-22 330	78 555
Antal utestående aktier	57 246 140	48 441 792
Genomsnittligt antal aktier	54 448 046	47 425 672

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 15 april 2024 föreslår styrelsen en utdelning om 0,90 EUR per befintlig aktie, vilket innebär totalt 51 522 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 15 april 2024 att besluta om nyemission ifrån årsstämman 2024 kommer en utdelning för tillkommande aktier om maximalt 5 152 153 EUR att delas ut. Av det disponibla beloppet per den 31 december 2023 kommer minst 440 469 845 EUR att återstå efter utdelning om maximalt totalt 56 673 679 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

Information om bolagets upplåning hänvisas till not 22 Finansiell riskhantering och finansiella instrument.

TEUR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	1 133 200	913 890
Återköp av obligationer	-111 625	-
Upptagande av lån	61 316	693 170
Amortering av lån	-20 985	-457 662
Aktivering av uppläggningsavgifter	-1 091	-4 838
Periodisering av uppläggningsavgifter	2 343	2 631
Valutakurseffekter	-1 643	-13 991
Utgående värde	**1 061 515**	**1 133 200**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TEUR	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	5 014	4 380
Upplupen ränta	8 959	4 352
Upplupen utdelning	17 746	12 110
Övrigt	3 529	6 249
Utgående värde	**35 248**	**27 091**

20240624092955

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.

På årsstämman den 20 april 2023 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 386 000 optioner för Cibus verkställande direktör, bolagsledning och nyckelanställda Teckningskursen är satt till 110% av genomsnittskursen för Cibusaktien 28 april - 5 maj 2023 och uppgår till 10,41 EUR. Teckning av optionerna kan ske tidigast 13 april 2026.

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 bolagsledning och övriga anställda ska vara årligen återkommande.

Antal optioner	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Verkställande Direktör	30 000	30 000
Övriga ledande befattningshavare	363 500	355 500
Utestående optioner	**393 500**	**385 500**

Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

TEUR	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Kontopant för likvida medel	-	-
Fastighetsinteckningar	879 607	970 800
Utgående värde	**879 607**	**970 800**
Eventualförpliktelser	**Inga**	**Inga**

20240624092296

Not 22 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets-, ränte- 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 94,5 % 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 medellång sikt.

Utifrån aktuell intjäningsförmåga och med beaktandet av räntetak, ränteswappar och lån som löper med fast ränta som fanns på plats per 31 december 2023 blir resultateffekten av en ökning av snitträntan med 1% -270 TEUR på årsbasis. Resultateffekten av en 2%-ig ökning blir -545 TEUR på årsbasis.

I villkoren för bolagets obligationer som var utestående per 2023-12-31 finns det krav, så kallade kovenanter, om att koncernens belåningsgrad inte får vara högre än 70 % och koncernens räntetäckningsgrad ska överstiga 1,75. Bolaget uppfyller samtliga krav per den 31 december 2023. För de fall att bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet.

Koncernen har vidare säkerställda banklån, som har upptagits i fyra finska dotterbolag, två svenska dotterbolag, ett norskt dotterbolag och två danska dotterbolag. Även i dessa låneavtal finns det kovenanter avseende belåningsgrad och räntetäckningsgrad och/eller andra finansiella åtaganden. Alla låntagarbolag uppfyller samtliga krav per 31 december 2023.

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 2023.

TEUR 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-3 år	Inom 3-5 år
Skulder till kreditinstitut	-	29 090	905 056	125 021
Finansiella derivat	16	47	-	-
Leverantörsskulder	674	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	4 591	360	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 959	-	-	-
Totalt	**14 240**	**29 497**	**905 056**	**125 021**

TEUR 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-3 år	Inom 3-5 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**

20240624092297

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 2023-01-01	1 133 200	1 875	1 135 075
Upptagande av lån	61 569	-	61 569
Amortering av lån	-132 685	-	-132 685
Kassaflödes-påverkande poster	-1 091	-15 012	-16 103
Ej kassaflödes-påverkande poster *	522	13 200	13 722
UB 2023-12-31	**1 061 515**	**63**	**1 061 578**

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
Ej kassaflödes-påverkande poster *	-11 360	817	-10 543
UB 2022-12-31	**1 133 200**	**1 875**	**1 135 075**

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

Cibus redovisningsvaluta är EUR. Vid transaktioner i annan valuta utsätts Cibus för en valutarisk. Under 2022 förvärvades fastigheter i Danmark vilket har 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 2023.

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 finansiella kontrakt med banker, banktillgodohavanden samt hyresfordringar. Koncernen har endast bankrelationer med nordiska banker med Investment grade-rating. 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	2023-12-31	2022-12-31
Hyresfordringar	639	800
Övriga fordringar	581	451
Likvida medel	31 530	45 994
Maximal exponering för kreditrisk	**32 750**	**47 245**

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	2023-12-31	2022-12-31
Totala skulder	1 158 672	1 231 918
Eget kapital	693 189	697 808
Skuldsättningsgrad, ggr	**1,7**	**1,8**

TEUR	2023-12-31	2022-12-31
Driftnetto	114 729	99 607
Administrationskostnader	-9 936	-8 531
Finansiella intäkter	981	92
Totalt	105 774	91 168
Finansiella kostnader	-48 081	-29 019
Räntetäckningsgrad, ggr (Rullande 12 månader)	**2,2**	**3,1**

TEUR	2023-12-31	2022-12-31
Nettoskuld till kreditinstitut *	1 034 442	1 093 347
Fastigheternas marknadsvärde	1 797 908	1 850 911
Belåningsgrad nettoskuld %	**57,5**	**59,1**

TEUR	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	693 189	697 808
Balansomslutning	1 851 861	1 929 726
Soliditet,%	**37,4**	**36,2**

* Skuld till kreditinsitut justerat för uppläggningsavgift minus likvida medel. Kategorisering av finansiella instrument

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

20240624092938

TEUR 2023-12-31	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	-	-	6 044	-	6 044
Övriga långfristigar	93	-	-	-	93
Kundfordringar	639	-	-	-	639
Övriga kortfristigar	581	-	-	-	581
Likvida medel	31 530	-	-	-	31 530
	32 843	**-**	**6 044**	**-**	**38 887**
Finansiella skulder					
Skulder till kreditinstitut	-	1 059 167	-	-	1 059 167
Finansiella derivat	-	-	-	63	63
Leverantörsskulder	-	674	-	-	674
Övriga kortfristiga skulder	-	4 951	-	-	4 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	8 959	-	-	8 959
	-	**1 073 751**	**-**	**63**	**1 073 814**

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**

Värdering till verkligt värde

Koncernen innehar finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Det finansiella instrumentet avser räntetak och ränteswappar 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 till 5 981 TEUR (12 844) per den 31 december 2023. I avtalen för derivaten (ISDA-avtal) finns möjlighet till nettning av förpliktelser gentemot samma motpart.

För övriga finansiella tillgångar och för finansiella skulder som löper med rörlig ränta bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. För banklån upptagna till fast ränta, uteslutande i Danmark, motsvarande 12,0 % av koncernens räntebärande skulder bedöms verkligt värde vara 96 % av redovisat värde baserat på marknadens prissättning av hur underliggande obligationer per bokslutsdagen. För Cibus egna utestående obligationer bedöms verkligt värde vara ca 104 % av redovisat värde baserat på respektive utestående obligations kurs per bokslutsdagen.

20240624092999

RÄNTETAK FÖRFALLOSTRUKTUR

Räntetak

Belopp	Räntetak	Förfallodatum
35 000	Euribor 2,00%	2024-12-29
30 000	Euribor 0,50%	2025-06-16
105 000	Euribor 3,50%	2025-06-16
90 000	Euribor 1,50%	2025-07-14
138 150	Euribor 2,00%	2025-09-30
50 600	Euribor 0,00%	2025-12-10
86 000	Euribor 2,00%	2026-01-30
534 750	**Summa TEUR**	
572 220	Stibor 0,25%	2025-03-04
110 000	Stibor 0,25%	2026-01-08
30 000	Stibor 3,50%	2026-01-08
712 220	**Summa TSEK**	
120 000	Nibor 2,50%	2025-10-15
90 000	Nibor 2,50%	2025-12-22
72 275	Nibor 4,00%	2026-11-30
282 275	**Summa TNOK**	

Ränteswappar

Belopp	Fast ränta	Förfallodatum
20 000	2,94%	2027-07-01
125 000	2,96%	2027-07-15
30 000	2,97%	2027-09-29
70 000	2,97%	2027-11-28
245 000	**Summa TEUR**	
435 000	3,48%	2027-07-15
435 000	**Summa TSEK**	

Utöver räntetak och ränteswappar finns lån som löper med fast ränta på totalt 930 100 TDKK. Efter periodens utgång har nya ränteswappar om 100 MSEK handlats upp med en fast ränta om 3,20% med en löptid till 2026-01-08.

OBLIGATIONER OCH HYBRIDOBLIGATIONER

Per 2023-12-31 bestod 13,5% av Cibus externa finansieringskällor av icke säkerställda obligationer till ett värde av 148 MEUR. Utöver det har Cibus ett hybridobligationslån på 30 MEUR, vilket motsvarar 2,7% av den externa finansieringen. Alla obligationer är noterade på Nasdaq Stockholm Corporate Bond list. Under inledningen av 2024 emitterades ytterligare 50 MEUR (ISIN SE0013361334) med förfall 2027 och 6,5 MEUR har återköpts av obligationen med förfall 2024.

Noterade obligationslån 2023-12-31

Typ	Förfall	ESG	Valuta	Emitterat belopp	Eget innehav	Utestående belopp	Referens-ränta	Kredit-marginal	ISIN
Obligation	2024-12-29	Grön	EUR	50 000 000	22 000 000*	28 000 000*	3M Euribor	4,00%	SE0013360716
Obligation	2025-09-02	Grön	SEK	700 000 000	21 250 000	678 750 000	3M Stibor	5,95%	SE0017071517
Obligation	2025-12-01	-	EUR	70 000 000	11 500 000	58 500 000	3M Euribor	7,00%	SE0013360849
Hybridobligation	-**	-	EUR	30 000 000	-	30 000 000	3M Euribor	4,75%	SE0013360344

* Efter utgången av 2023 har ytterligare återköp gjorts om 6 500 000 EUR. Eget innehav är därefter 28 500 000 EUR och utestående belopp 21 500 000 EUR.
** Första inlösendag 2026-09-24.

KAPITALBINDINGSSTRUKTUR I BANK- OCH OBLIGATIONSLÅN

	Säkerställda banklån		Obligationslån*		Total upplåning	
2023-12-31	TEUR	Genomsnittlig marginal	TEUR	Genomsnittlig marginal	TEUR	Andel %
3-12 mån	1 089	0,5%	28 000	4,0%	64 805	6%
1-2 år	605 205	1,7%	119 671	6,5%	487 115	46%
2-3 år	187 203	2,2%	-	-	105 043	10%
3-4 år	124 805	0,8%	-	-	409 008	38%
Summa	**918 301**	**1,7%**	**147 671**	**6,0%**	**1 065 972**	**100%**

* Avser nettobelopp, dvs emitterat belopp med avdrag för Cibus egna innehav per bokslutsdagen.

20240624093003

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.

HYBRIDOBLIGATION

Hybridobligationer klassificeras som en del av eget kapital i koncernens finansiella rapporter, eftersom företaget inte har någon avtalsenlig skyldighet att återbetala lånekapitalet. Obligationsinnehavarna har inga rättigheter motsvarande ordinarie aktieägare, och obligationen späder inte ut aktieägarnas ägande i företaget. Hybridobligationer redovisas till emitterat belopp. Om ränta betalas på hybridobligationer redovisas detta direkt i balanserat resultat.

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 2023	Helår 2022
Personalkostnader	-2 880	-2 174
Övriga externa kostnader	-1 115	-1 176
Avskrivningar	-51	-63
Summa	**-4 046**	**-3 413**

Upplysning om revisorns arvode

TEUR	Helår 2023	Helår 2022
Revisionsuppdrag	-73	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-2	-
Skatterådgivning	-137	-
Summa PWC	**-212**	**-**

TEUR	Helår 2023	Helår 2022
Revisionsuppdrag	-3	-73
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-80	-
Summa KPMG	**-83**	**-73**

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 2023	Helår 2022
Löner och ersättningar	-1 882	-1 390
Sociala kostnader inkl. löneskatt	-661	-504
Pensionskostnad, premiebestämd	-254	-248
Övriga personalkostnader	-83	-32
Summa	**-2 880**	**-2 174**

20240524093931

Not 26 Finansiella intäkter och kostnader

TEUR	Helår 2023	Helår 2022
Ränteintäkter från bank	517	-
Ränteintäkter från koncernföretag	33 061	23 425
Räntekostnader på obligationslån	-15 209	-11 609
Kostnader för förtidslösen obligationslån	-711	-1 489
Uppläggningskostnader	-1 230	-1 163
Orealiserad värdeförändringar på räntetak	-6 292	3 234
Valutakursdifferenser	-1 506	-2 284
Summa	**8 630**	**10 114**

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 2023	Helår 2022
Aktuell skatt på årets resultat	-368	-
Summa	**-368**	**-**
Uppskjuten skatt hänförlig till outnyttjat underskottsavdrag	-1 337	-1 928
Summa	**-1 337**	**-1 928**
Årets skattekostnad	**-1 705**	**-1 928**

AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD

TEUR	Helår 2023	Helår 2022
Resultat före skatt	5 209	10 807
Årets skattekostnad	-1 705	-1 928
Skatt enligt svensk skattesats (20,6 %)	-1 073	-2 226
Skatteeffekt av ej avdragsgilla orealiserade värdeförändringar	1 296	-666
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	3	42
Outnyttjat underskott från föregående år	-1 931	922
Summa	**-1 705**	**-1 928**

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 4 471 TEUR (9 424) per 31 december 2023.

Not 28 Andelar i dotterbolag

TEUR	2023-12-31	2022-12-31
Förvärv av dotterbolag	-	-
Aktieägartillskott	270 942	261 514
Utgående värde	**270 942**	**261 514**

Cibus Finland Real Estate AB, Cibus Finland Oy Ab, 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 432 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	103 408
Cibus Finland Oy Ab	100	100	53	44
Cibus Sweden Real Estate AB	100	100	30 565	30 564
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**	**270 942**	**245 683**

Dotterbolag	Org. Nr	Säte
Cibus Finland Real Estate AB	559121-3284	Stockholm
Cibus Finland Oy Ab	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

20240624093302

Not 29 Skulder till kreditinstitut

TEUR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	256 719	192 391
Upptagande av obligationslån	-	184 120
Återköp av obligationslån	-111 715	-114 860
Aktivering av uppläggningsavgift	-5	-2 386
Periodisering av uppläggningsavgift	817	1 163
Valutakurseffekter	568	-3 709
Utgående värde	**146 384**	**256 719**

TEUR 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-3 år	Inom 3-5 år
Obligationslån	-	28 000	119 671	-
Finansiella derivat	-	-457	-2 011	3 521
Leverantörsskulder	33	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	463	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	706	-	-	-
Totalt	**1 202**	**27 543**	**117 660**	**3 521**

TEUR 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-3 år	Inom 3-5 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**

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

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TEUR	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen ränta	706	1 134
Upplupen utdelning	17 746	12 110
Övrigt	858	170
Utgående värde	**19 310**	**13 414**

Not 31 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

TEUR	2023-12-31	2022-12-31
Kontopant för likvida medel	-	-
Fastighetsinteckningar	-	-
Utgående värde	**-**	**-**
Eventualförpliktelser	**106 913**	**Inga**

Borgensåtagandet är lämnat för dotterföretags externa lån.

20240624093303

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 19 mars 2024.

Stockholm den 19 mars 2024
Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Organisationsnummer 559135-0599

Patrick Gylling
Styrelseordförande

Elisabeth Norman
Styrelseledamot

Victoria Skoglund
Styrelseledamot

Nils Styf
Styrelseledamot

Stefan Gattberg
Styrelseledamot

Christian Fredrixon
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2024
PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

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

Kommande rapporteringstillfällen

2024-04-23	Delårsrapport Q1
2024-07-17	Delårsrapport Q2
2024-11-05	Delårsrapport Q3
2025-02-19	Bokslutskommuniké
2024-04-15	Årsstämma

För ytterligare information, vänligen kontakta

Christian Fredrixon, VD
christian.fredrixon@cibusnordic.com
+46 (0)8 12 439 100

Pia-Lena Olofsson, CFO
pia-lena.olofsson@cibusnordic.com
+46 (0)8 12 439 100

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

www.cibusnordic.com

20240624093O4

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 2023. Bolagets års- och koncernredovisning ingår på sidorna 58-91 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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. 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 och koncernens styrelse 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.

VÅR REVISIONSANSATS

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om års- och koncernredovisningarna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Vi valde tillgångar som riktmärke för vår övergripande bedömning av väsentlighet för räkenskaperna som helhet mot bakgrund av att värdet på förvaltningsfastigheterna har en väsentlig påverkan och betydelse för koncernens finansiella ställning samt utgör ett särskilt betydelsefullt område för revisionen. Vi definierade även en specifik väsentlighet för revisionen av resultat från fastighetsförvaltningen.

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.

20240624093305

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgick per 2023-12-31 till 1 798 MEUR och utgjorde 97 % av koncernens tillgångar. Värdeförändringen uppgick till -54 MEUR för räkenskapsåret 2023. En beskrivning av koncernens redovisningsprinciper, värderingsprinciper samt detaljerade upplysningar avseende förvaltningsfastigheter framgår av not 2 "Väsentliga redovisningsprinciper" och not 12 "Förvaltningsfastigheter".

Förvaltningsfastigheterna har värderats enligt en i marknaden etablerad kassaflödesmodell, vilket innebär att framtida kassaflöden och restvärde prognostiseras och diskonteras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Värderingen är baserad på en rad antaganden, såsom bedömning av framtida driftnetto, vakansgrad och avkastningskrav. Värderingar av Cibuskoncernens samtliga förvaltningsfastigheter genomförs kvartalsvis av externa oberoende värderare.

Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att endast en liten procentuell förändring i enskilda fastigheters parametrar tillsammans kan leda till väsentliga effekter på värdet, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vår revision har fokuserats på bedömning av de av Cibus använda externa fastighetsvärderarares metodik och modell som ligger till grund för värdering, samt den interna kontrollprocessen hos Cibuskoncernen som stödjer ledningens ställningstagande avseende de externa värderingarna.

Vi har genom stickprov testat att indata i de externa värderingarna, såsom att hyresintäkter stämmer mot hyressystemet, i syfte att bedöma om indata för fastighetsvärderingarna som tillhandahålls är rimlig att använda.

Vi har haft möten med ledningen och även de externa värderarna där viktiga antaganden och bedömningar diskuterats. Vidare har vi utvärderat de externa värderarnas kompetens och erfarenhet.

Vi har, baserat på ett urval, bedömt om de använda antagandena om driftnetto och vakansgrader samt avkastningskraven är rimliga utifrån tillgänglig marknadsdata.

Vi har även bedömt den använda värderingsmodellen och den matematiska riktigheten i den.

Vi har granskat den information som lämnats i de finansiella rapporterna.

ÖVRIG UPPLYSNING

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse 17 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-46, 55 och 96-103. 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, såsom 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.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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 2023 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.

20240624093306

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. Den 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
- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 för år 2023.

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 UTTALANDET

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 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.

20240624093307

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande 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 att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn 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 revisorn 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 en 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.

PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Cibus Nordic Real Estate AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 20 april 2023 och har varit bolagets revisor sedan den 20 april 2023.

Stockholm den 20 mars 2024
PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe	Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor Huvudansvarig revisor	Auktoriserad revisor

20240624093303

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 och kortfristiga finansiella placeringar 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 dagligvarufastigheter, %	Dagligvarufastighetsyta dividerat med totalt fastighetsyta.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa bolagets exponering mot dagligvarufastigheter.

20240624099309

Avstämning av alternativa nyckeltal

Belopp i tusental euro (TEUR)	Helår 2023	Helår 2022
Eget kapital exkl. hybridobligationer	663 189	667 808
Återläggning av derivat	-5 981	-12 844
Återläggning av uppskjuten skatt	37 893	43 051
Återläggning av ej utbetald utdelning	17 746	12 110
EPRA NRV	**712 847**	**710 125**
Antal utestående aktier	57 246 140	48 441 792
EPRA NRV per aktie, EUR	**12,5**	**14,7**
Eget kapital exkl. hybridobligationer	663 189	667 808
Återläggning av immateriella tillgångar	-113	-158
Återläggning av derivat	-5 981	-12 844
Återläggning av uppskjuten skatt	37 893	43 051
Återläggning av ej utbetald utdelning	17 746	12 110
EPRA NTA	**712 734**	**709 967**
Antal utestående aktier	57 246 140	48 441 792
EPRA NTA per aktie, EUR	**12,5**	**14,7**
Eget kapital exkl. hybridobligationer	663 189	667 808
Återlaggning av derivat	-5 981	-12 844
Återläggning av bedomt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-1 880	-2 193
Återläggning av ej utbetald utdelning	17 746	12 110
EPRA NDV	**673 074**	**664 881**
Antal utestående aktier	57 246 140	48 441 792
EPRA NDV per aktie, EUR	**11,8**	**13,7**
Årets resultat	-19 919	79 990
Genomsnittligt eget kapital	695 499	640 535
Avkastning på eget kapital, %	**-2,9**	**12,5**
Skulder till seniora långivare	918 301	880 111
Fastigheternas marknadsvärde	1 797 908	1 850 911
Belåningsgrad seniorskuld, %	**51,1**	**47,6**
Skulder till kreditinstitut	1 065 972	1 139 341
Likvida medel	-31 530	-45 994
Nettoskuld	**1 034 442**	**1 093 347**
Fastigheternas marknadsvärde	1 797 908	1 850 911
Belåningsgrad nettoskuld, %	**57,5**	**59,1**
Driftnetto	114 729	99 607
Administrationskostnader	-9 936	-8 531
Finansiella intäkter	981	92
Totalt	**105 774**	**91 168**
Räntekostnader inkl hedingkostnader för räntetak	-48 081	29 019
Räntotäckningsgrad, ggr (Rullande 12 månader)	**2,2**	**3,1**
Eget kapital	693 189	697 808
Balansomslutning	1 851 861	1 929 726
Soliditet, %	**37,4**	**36,2**
Totala skulder	1 158 672	1 231 918
Eget kapital	693 189	697 808
Skuldsättningsgrad, ggr	**1,7**	**1,8**
Driftnetto	114 729	99 607
Hyresintäkter	119 128	106 722
Överskottsgrad, %	**96,3**	**93,3**
Hyresintäkter	119 128	106 722
Hyresvärde	126 031	112 556
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**94,5**	**94,8**
Dagligvarufastigheter	905 986	922 531
Totalt fastighetsyta	975 857	980 576
Andelen dagligvarufastigheter, %	**92,8**	**94,1**

Sverige

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Vastra Gotalands lan	Ale	STARRKÄRR 1:68	Goteborgsvagen 90	1 150
Vastra Gotalands lan	Ale	STARRKÄRR 4:73 och 4:74	Svenstorpsvagen 12-14	3 189
Kronobergs lan	Alvesta	ARINGSÅS 19:25	Sjogatan 1	993
Vastmanlands lan	Arboga	PRASTGARDET 2 21	Fabriksgatan 1	1 050
Örebro lan	Askersund	MOTORN 3	Parkgatan 7	1 005
Skåne lan	Bjuv	ELEFANTEN 4	Norra Storgatan 16A	2 054
Kalmar län	Borgholm	GÄSTGIVAREN 18	Storgatan 36	1 105
Vastra Götalands län	Borås	HOLMENS GÅRD 3	Hultagatan 49A	1 000
Vastra Götalands lan	Borås	BYTTORPSKLINT 7	Kvibergsgatan 1	1 100
Östergötlands lan	Boxholm	BOXHOLM 17:1	Storgatan 12	1 599
Skåne lan	Burlöv	TÅGARP 21:146	Arlövsvägen 34	1 080
Skåne lan	Burlov	ARLÖV 6:7	Dalbyvägen 65	1 050
Varmlands lan	Eda	KLAVEN 1	Källgatan 10 mfl	10 480
Varmlands lan	Eda	PENGEN 1	Kallgatan 15 A mfl	3 566
Jonkopings lan	Eksjo	TÅGMÄSTAREN 1	Linnégatan 1	1 050
Sodermanlands lan	Eskilstuna	TORSHALLA 5:42	Eskilstunavagen 32	1 050
Sodermanlands lan	Eskilstuna	HILDERO 1:5	Tumbovägen2	794
Skåne lan	Eslöv	LIPPIZANERN 2	Pål Klemeds Väg 1	906
Skåne lan	Eslöv	VITTSKÖVLE 2	Sextorpsvägen 2	1 050
Hallands län	Falkenberg	STRIDSHASTEN 1	Slättenvägen 2	1 023
Västra Götalands län	Falköping	BOKTRYCKAREN 15	Dotorpsgatan 4	3 180
Östergötlands lan	Finspång	KJUSORNA 13	Norra Storangsvagen 2	1 220
Sodermanlands län	Flen	ORRESTA 2:153	Parkgatan 2	1 050
Jönkopings lan	Gislaved	KROKODILEN 17	Jarnvägsgatan 24	1 000
Jönkopings lan	Gislaved	ÅTTERÅS 3:139	Sodra Nissanstigen 7	1 050
Vastra Gotalands lan	Goteborg	BACKA 39:1	Backa Kyrkogata 1	1 038
Vastra Gotalands lan	Goteborg	JÄRNBROTT 126:11	Marklandsgatan 59	825
Vastra Gotalands lan	Goteborg	KALLEBÄCK 8:2	Ostgatan 11	856
Vastra Gotalands lan	Goteborg	BISKOPSGÅRDEN 830 907	Stackmolnsgatan 2	960
Hallands län	Halmstad	HUSAN 4	Carl Kuylenstjernas Väg 77	1 080
Hallands lan	Halmstad	FYLLINGE 20:481	Fyllingevägen 2	1 050
Varmlands län	Hammarö	MORMON 5:69	Åråsvägen 7	1 000
Skåne län	Helsingborg	TROSSEN 1	Stabsgatan 1	2 450
Vastra Götalands lan	Herrljunga	FLUGSVAMPEN 8	Horsbyvagen 16B	1 140
Vastra Götalands lan	Hjo	KLAMMERN 3	Industrigatan 41	1 050
Kalmar lan	Hultsfred	KIOSKEN 2	Gärdesvägen 3	1 050
Örebro lan	Hallefors	FJÄLLBO 10.1	Kyllevagen 12	544
Skåne lan	Hassleholm	TRIANGELN 3	Gotagatan 2	906
Skåne lan	Horby	BORGVIK 1	Ringsjovagen 44	1 050
Skåne lan	Hoor	FÖRRÅDET 1	Industrigatan 10	1 050
Gavleborgs lan	Iggesund	IGGESUND 14.279	Centralgatan 9	718
Jönköpings län	Jönkoping	TALLTITAN 1	Anders Blomstrands Väg 5	1 010
Jonkopings lan	Jönkoping	IMPORTEN 1	Norrhammarsvägen 56	1 050
Jönköpings lan	Jönkoping	BERGET 1:25	Tahevägen 5	1 028
Kalmar län	Kalmar	VISIRET 1	Ledungsvagen 7	1 100
Kalmar län	Kalmar	SYRENEN 10	Sandåsgatan 4	1 050
Blekinge lan	Karlshamn	KVARNEN 1	Nyemollervägen 3	1 000
Örebro lan	Karlskoga	BLÄSTERN 1	Sandviksvagen 14	1 053
Örebro lan	Karlskoga	SKOLGÅRDET 2	Skolgardesvagen 20	986
Varmlands lan	Karlstad	KVARTERMASTAREN 4	Sanna Allé 2	1 050
Varmlands lan	Karlstad	STRANDSLUTET 1	Växnasgatan 146	1 050
Sodermanlands lan	Katrineholm	LIDABACKE 1:42	Doktorvagen 1	1 430
Sodermanlands lan	Katrineholm	VÄGSKALET 18	Vingåkersvagen 69	1 031
Ostergotlands lan	Kisa	SVALAN 11	Vastra vägen 1	1 700
Skåne lan	Kristianstad	BRISEN 6	Nordanvägen 2	140
Varmlands lan	Kristinehamn	KARLSHOLM 1:18	Oscarborgsgatan 6	1 050

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Skåne lan	Kavlinge	SOCKERBRUKET 1	Bintjevagen 1	1 050
Skåne lan	Kavlinge	EXPORTEN 52	Karl Johans vag 100	4 024
Vastmanlands lan	Köping	FYLGIA 3	Nygatan 2	1 050
Skåne lan	Landskrona	RUTAN 1	Remigatan 2	1 050
Skåne län	Landskrona	HERMELINEN 4	Östervångsplan 12	1 050
Örebro lan	Laxå	BJURSNAS 2:35	Ramundervagen 52A	1 316
Västra Götalands lan	Lidköping	GOSEN 1	Garpgatan 11	1 050
Västra Götalands lan	Lidköping	MOSSTORVEN 1	Råda Mossevägen 2	1 050
Västra Götalands lan	Lilla Edet	CENTRALEN 5	Göteborgsvägen 42	967
Östergötlands lan	Linkoping	RITBOKEN 1	Bronsåldersgatan 2	1 050
Östergötlands lan	Linköping	GRÄVLINGEN 1	Skäggetorps Centrum 2A	1 050
Kronobergs lan	Ljungby	BJORKEN 5	Hångervagen 1	1 046
Skåne lan	Lomma	BJÄRRED 31:6	Lundavägen 1	830
Skåne lan	Lund	VILDGÄSEN 5	Gasslingavagen 1	714
Skåne lan	Lund	TROSSEN 1	Skansvägen 2	881
Skåne lan	Malmo	RIPAN 15	August Palms Plats 5	1 364
Skåne län	Malmo	STORHÖG 3	Videdals Torg 1	1 222
Västra Gotalands lan	Mariestad	BOFINKEN 1	Marieforsleden 2	1 136
Vastra Gotalands lan	Mariestad	INSEKTEN 27	Mariegärdes Väg 4	1 050
Kronobergs lan	Markaryd	MARKARYD 14:7	Drottninggatan 1A	1 468
Östergötlands lan	Mjölby	HYVELN 8	Hallevadsgatan 2	1 050
Östergötlands lan	Motala	BUGGEN 1	Östermalmsgatan 94	1 005
Jönköpings lan	Mullsjo	SJÖRYD 1:141	Backgatan 1	1 124
Kalmar lan	Mönsterås	ÄNGEN 1	Blanka Ängars Vag 2	1 000
Kalmar län	Mörbylånga	ALGUTSRUM 20:21	Brofastet Öland 2	1 050
Örebro lan	Nora	HÄSSJAN 19	Kolmastaregatan 23	801
Östergötlands lan	Norrkoping	GLUGGEN 2	Pressaregatan 2	1 050
Östergötlands lan	Norrkoping	HÄRBÄRGET 3	Reenstiernagatan 1	1 050
Östergötlands lan	Norrkoping	KONDUKTÖREN 8	Stockholmsvagen 52	1 153
Östergötlands lan	Norrköping	PRESSAREN 7	Värmlandsgatan 43	808
Kalmar lan	Nybro	KASSORSKAN 1	Hanemålavägen 6	1 094
Jönköpings lan	Nässjö	BLOMBERG 12	Storgatan 23	872
Skåne lan	Osby	OSBY 192:106	Tegvägen 2	1 150
Kalmar lan	Oskarshamn	ALVARSBERG 4	Åsavägen 11	1 050
Sodermanlands lan	Oxelosund	LOKET 1	Folkegränd 1	1 050
Skåne lan	Perstorp	STENSÖTAN 8	Banvallsvägen 2	1 050
Skåne lan	Sjobo	LAXEN 3	Södergatan 4	1 050
Vastra Gotalands lan	Skovde	TULPANEN 21	Henriksbergsgatan 18	1 050
Skåne lan	Staffanstorp	STANSTORP 1.534	Skånevegen 65	1 050
Vastmanlands lan	Surahammar	SURAHAMMAR 10:585	Elledningsvägen 2	1 129
Skåne lan	Svalov	SODRA SVALOV 9:237	Luggudevagen 24	1 025
Skåne län	Svedala	SVEDALA 25.15	Börringevägen 4	1 061
Vastra Gotalands lan	Svenljunga	SVENLJUNGA 1:48	Prastgatan 12	1 050
Värmlands lan	Säffle	SAFFLE 3:3	Jarnvägsgatan 14	1 050
Jonkopings lan	Sävsjo	HANTVERKAREN 2	Hantverkaregatan 1	1 050
Stockholms lan	Södertälje	HAVREN 1	Klockarvägen 98	1 000
Blekinge lan	Solvesborg	ISLAND 1	Jarnvagsgatan 9	983
Vastra Gotalands lan	Tibro	SPARVEN 3	Centrumgatan 22	1 050
Skåne lan	Trelleborg	TRÄDGÅRDSMÄSTAREN 1	Engelbrektsgatan 66	1 386
Vastra Gotalands lan	Trollhättan	SILKESFJÄRILEN 8	Lextorpsvägen 992	1 050
Vastra Gotalands lan	Töreboda	SÖLTOMTA 3	Skordevägen 4	975
Vastra Gotalands lan	Ulricehamn	STOCKROSEN 2	Parkgatan 14	1 050
Jonkopings lan	Vaggeryd	GOTASTRAND 1:18	Hammarvagen 1	1 050
Vastra Gotalands lan	Vara	VEDUM 8:7	Larvsvagen 5	1 264
Jonköpings lan	Vetlanda	STATIONEN 1	Bangårdsgatan 5	1 050
Kalmar lan	Vimmerby	ABBORREN 21	Fiskaregatan 5	1 033

20240624093119

20240624093111

Sverige

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Vastra Gotalands lan	Vårgårda	SKÖVDE 1:177	Stationsgatan 3	1 050
Vastra Gotalands lan	Vanersborg	LINJALEN 3	Poppelvagen 10	1 100
Jönkopings lan	Varnamo	SADELMAKAREN 2	Fredsgatan 2A	911
Kalmar lan	Västervik	KOLVEN 2	Vapengrand 5	1 200
Kalmar lan	Västervik	RULLSTENEN 7	Vattentornsvägen 6	921
Vastmanlands lan	Västerås	ANGSVIOLEN 2	Bangatan 10	1 050
Kronobergs lan	Vaxjo	ÖVERSKÖTAREN 1	Emil Lindells Vag 46	962
Kronobergs lan	Vaxjo	HÄLLEFLINTAN 1	Nydalavagen 21	1 058
Skåne lan	Angelholm	PÅSKLILJAN 1	Landshövdingevägen 54	800
Orebro lan	Orebro	TEGELSLAGERIET 5	Lertagsgatan 1A	1 050
Örebro lan	Orebro	VINDFLOJELN 7	Vaktelvägen 4	1 050
Skåne lan	Orkelljunga	SPARVEN 10	Bangatan 9	1 140
Västernorrlands län	Ornskoldsvik	TURKIET 1 & 4	Victoriaesplanaden 15	1 569



Norge

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Agder	Arendal	507/1267/2	Nyli Ringvei 21A	1 030
Viken	Askor	214/24/1, 214/364	Spikkestadsveien 80A	980
Tröndelag	Brekstad	68/341/2	Idrettsveien 2	1 156
Viken	Drammen	230/147/1	Bruveien 6	1 193
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
Trondelag	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
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
Trondelag	Selbu	269/949/950/963/1267/1336	Gjelbakken 1	1 673
Sortland	Strand	1/326	Arons Vei 5	1 388
Trondelag	Storen	45/275/8	Svartøya 158	1 007
Agder	Sogne	473/27/1	Marie Foreids 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

Finland

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Vastra 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	Kuurinmaki 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
Sodra Finland	Forssa	61-6-163-4	Miemolantie 2	5 443
Ulcåborg	Haapavesi	71-402-3-86, 71-402-3-239	Kansanpellontie 1	550
Södra Finland	Hamina	75-2-276-6	Rautatienkatu 14	4 347
Sodra Finland	Hanko	78-4-461-26	Santalantie 26	2 940
Vastra Finland	Harjavalta	79-202-5-2	Huovinkatu 4	2 718
Sodra Finland	Hattula	82-403-6-28, 82-403-6-42, 82-403-25-0	Tallitie 4	2 646
Sodra Finland	Heinola	111-17-7-8	Vuohkalliontie 18	3 864
Sodra Finland	Heinola	111-7-24-2	Vuorikatu 2	600
Helsingforsområde	Helsinki	91-17-22-1-L1	Asemapaallikönkatu 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	Junönkatu 6	343
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	Salpausselänlie 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
Sodra Finland	Hollola	98-435-7-823	Keskikankaantie 4	6 264
Sodra Finland	Hollola	98-455-3-81	Tulikankaantie 1	584
Helsingforsområde	Hyvinkaa	106-11-1039-1	Jussilankatu 5	1 280
Helsingforsområde	Hyvinkaa	106-3-217-1	Munckinkatu 37	840
Helsingforsområde	Hyvinkaa	106-15-1460-2	Sillankorvankatu 66	451
Vastra Finland	Hameenkyro	108-421-11-408	Kyreltie 2	6 737
Södra Finland	Hämeenlinna	109-25-115-3	Karhitie 2	600
Sodra Finland	Hameenlinna	109-593-3-43, 109-593-11-34	Tuulosentie 1(1)	11 090
Sodra Finland	Hämeenlinna	109-593-3-41, 109-593-7-4	Tuulosentie 1(2)	3 297
Sodra 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	Etelantie 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
Vastra Finland	Ikaalinen	143-8-31-2	Karhoistentie 3	7 481
Vastra 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
Länsi	Isojoki	151-402-38-3	Luukkaantie 1	919
Vastra Finland	Joutsa	172-402-4-676	Keskustie 1	4 756
Östra Finland	Juva	178-420-20-10	Hiihtajantie 1	1 534
Ostra Finland	Juva	178-439-5-43	Tulostie 1	2 807
Vastra Finland	Jyvaskylä	179-16-119-1	Runkotie 2	226
Vastra Finland	Jyvaskyla	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	Jarvenpää	186-9-971-2	Oksapolku 1	0
Helsingforsområde	Jarvenpaa	186-25-2502-4	Vanhankylantie 65	341
Helsingforsområde	Jarvenpaa	186-8-820-1, 186-401-1-1646	Wärtsilankatu 54	441
Vastra Finland	Kaarina	202-5-5273-1, 202-407-1-75, 202-407-2-89	Hovirinnantie 5	8 317
Vastra Finland	Kaarina	202-3-3218-1	Jannekatu 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
Vastra Finland	Kangasala	211-452-4-290	Makirinteentie 4	12 650
Vastra Finland	Kangasala	211-407-3-158, 211-454-2-381	Puusepantie 31	2 368
Vastra Finland	Kankaanpää	214-2-181-6	Asemakatu 3	3 000
Vastra Finland	Karijoki	218-404-1-270	Kristinantie 2	606
Sodra Finland	Karkkila	224-5-46-1	Huhdintie 10-12	1 152
Vastra Finland	Kauhava	233-424-2-45, 233-424-2-50, 233-424-2-73, 233-424-2-221	Vanha Vaasantie 1	1 060
Vastra 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	Keranänpolku 1	1 649
Helsingforsområde	Kerava	245-9-332-37	Peltomaenkatu 2-4	5 114
Vastra Finland	Keuruu	249-410-63-15	Keuruuntie 17	2 088
Vastra 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
Ostra Finland	Kiuruvesi	263-405-102-1	Tulotie 10	3 755
Västra Finland	Kokemaki	271-104-27-5	Haapionkatu 19	2 075
Vastra Finland	Kokkola	272-6-17-4	Mariankatu 35	790
Sodra Finland	Kotka	285-31-8-12	Karhulantie 35 A	2 765
Sodra Finland	Kotka	285-1-15-3	Keskuskatu 11	4 150
Sodra Finland	Kotka	285-6-606-10	Kotkantie 25	225
Sodra Finland	Kotka	285-10-1-4	Peurantie 5	486
Sodra Finland	Kotka	285-35-52-1	Pokakuja 1	437
Sodra Finland	Kotka	285-41-64-2	Turvalantie 31	298
Sodra Finland	Kouvola	286-21-53-6, 286-21-53-8	Kauppakatu 1	9 124
Sodra Finland	Kouvola	286-21-514-10	Kiltatie 10	7 453
Sodra Finland	Kouvola	286-463-8-29, 286-463-8-35, 286-463-8-37, 286-463-8-59	Kyminasemantie 6	664
Sodra Finland	Kouvola	286-6-6109-8	Palokankaantie 4	3 201
Sodra Finland	Kouvola	286-33-3165-3	Spännärintie 2	4 600
Sodra Finland	Kouvola	286-21-58-2	Valtakatu 16	2 336
Uleåborg	Kuhmo	290-405-140-152, 290-405-140-153	Rajakatu 36	1 937

20240624093112

Finland

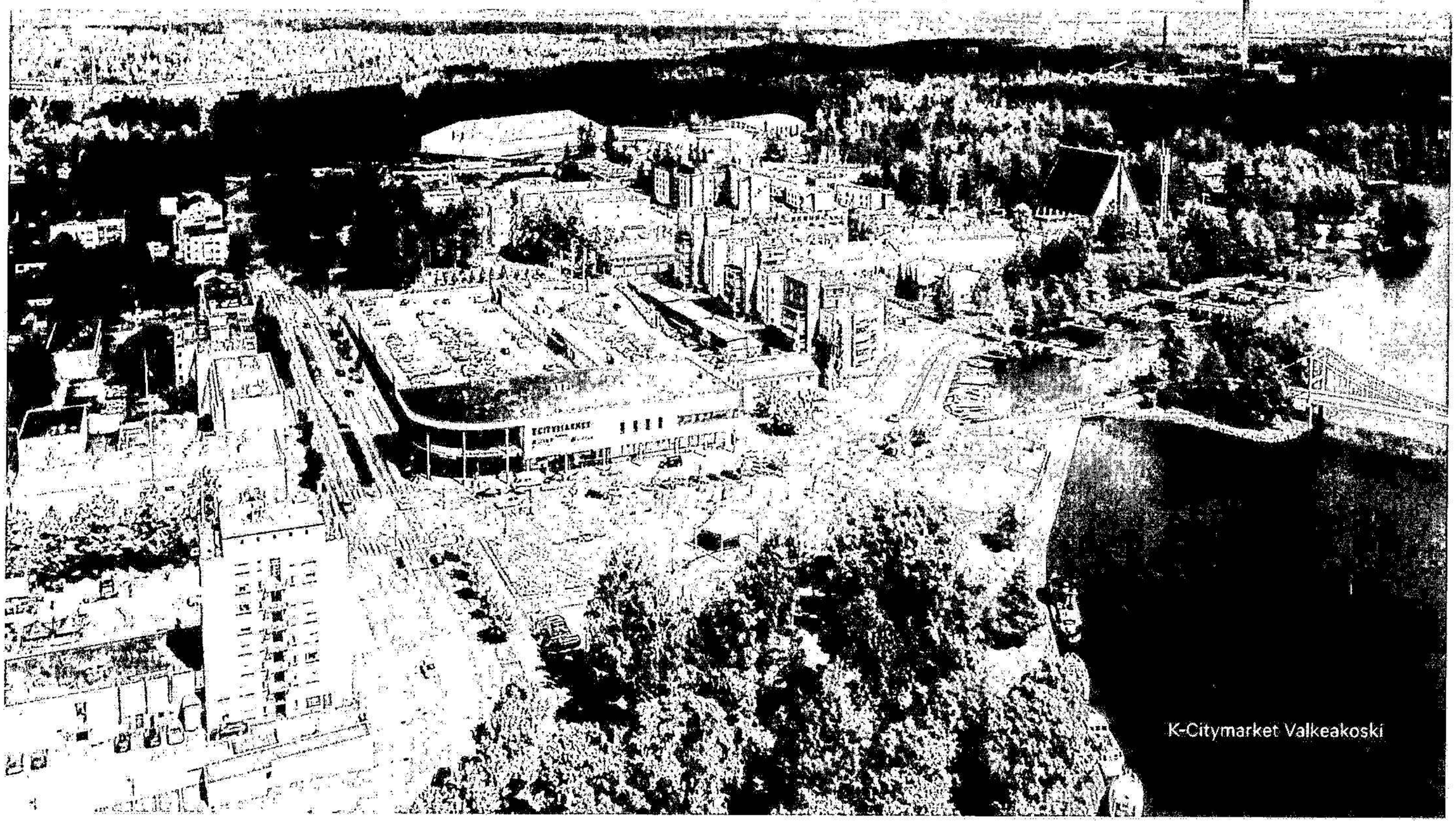
Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Östra Finland	Kuopio	297-5-13-5	Haapaniemenkatu 6	138
Östra Finland	Kuopio	297-24-1-8	Kartanonkatu 4B	3 025
Östra Finland	Kuopio	297-10-48-2	Kullervonkatu 20	384
Östra Finland	Kuopio	297-24-14-1, 297-24-38-1	Levasentie 5	11 157
Östra Finland	Kuopio	297-12-5-1	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
Vastra Finland	Kurikka	301-414-3-164, 301-414-3-165	Hahdonkuja 1	1 413
Sodra Finland	Lahti	398-13-399-7	Alasenkatu 1	1 789
Sodra Finland	Lahti	398-20-144-6	Etelainen Linjolankatu 9	421
Sodra Finland	Lahti	398-3-3000-3	Kauppakatu 13	8 577
Sodra Finland	Lahti	398-4-4191-5	Lahdenkatu 48	698
Sodra Finland	Lahti	398-1-22-109	Rautatienkatu 9	763
Sodra Finland	Lahti	398-13-443-1	Sipurantie 2	567
Vastra Finland	Laitila	400-419-3-165	Garpintie 1	2 786
Östra Finland	Lapinlahti	402-412-85-15	Juhani Ahontie 13	1 934
Sodra Finland	Lappeenranta	405-62-106-11	Merenlahdentie 16	515
Sodra Finland	Lappeenranta	405-56-36-1	Myllymaenkatu 35	3 766
Sodra Finland	Lappeenranta	405-34-98-1	Onninkatu 1	573
Vastra Finland	Lapua	408-7-761-5	Alangontie 4	8 448
Vastra 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
Sodra Finland	Lohja	444-11-85-1	Puistokatu 23	674
Sodra Finland	Lohja	444-422-1-211	Tietolantie 1	1 054
Vastra Finland	Loimaa	430-401-2-93, 430-401-2-95	Hirvikoskentie 213	307
Vastra Finland	Loimaa	430-477-6-31	Mellilantie 103	349
Sodra Finland	Loviisa	434-439-1-30	Heskerintie 17	5 295
Östra Finland	Mikkeli	491-9-39-1	Juvantie 13	486
Ostra 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
Vastra Finland	Muurame	500-402-1-641	Liikekuja 4	600
Vastra Finland	Muurame	500-402-124-6	Setälantie 3	10 747
Sodra Finland	Mäntsälä	505-407-2-595	Asemakatu 2	480
Helsingforsområde	Mantsälä	505-407-4-51-9, 505-407-4-165, 505-407-4-184, 505-407-4-222	Maisalantie 9	4 544
Vastra Finland	Mantta-Vilppula	508-1-119-2	Pohjavareenkuja 1	4 233
Vastra Finland	Mantta-Vilppula	508-1-182-5	Puistokatu 10	383
Vastra Finland	Mänttä-Vilppula	508-405-2-27	Runttimäentie 8	157
Ostra Finland	Mantyharju	507-413-12-367	Keskustie 18	2 712
Östra Finland	Mäntyharju	507-413-7-439	Reissutie 2	1 632
Vastra Finland	Naantali	529-3-33-3	Alppilankatu 2	2 894
Vastra Finland	Naantali	529-122-5-2	Meteoritie 2	812
Vastra Finland	Naantali	529-11-24-2-6	Venekuja 5	2 540
Sodra Finland	Nastola	398-34-505-1	Kauppakaari 1	9 990
Sodra Finland	Nastola	532-409-1-921	Muurarintie 3	2 856
Vastra Finland	Nivala	535-404-21-322	Jyrkantie 1	2 826
Vastra Finland	Nokia	536-2-26-1	Kyynirkatu 22	3 690
Vastra Finland	Nokia	536-13-10-1	Linnavuorentie 15	676
Vastra Finland	Nokia	536-14-95-4	Nuijamiestentie 9	8 819
Ostra Finland	Nurmes	541-134-14-6	Teollisuustie 20	2 397
Ostra Finland	Nurmes	911-402-10-58	Käpylantie 2	1 154
Helsingforsområde	Nurmijarvi	543-404-4-0	Ketunkopintie 2	608
Helsingforsområde	Nurmijarvi	543-1-733-1	Kiljavantie 5	4 201
Helsingforsområde	Nurmijarvi	543-414-2-250	Puistotie 3	495
Helsingforsområde	Nurmijarvi	543-403-1-366-6, 543-403-8-641-4	Viirintie 8	4 988

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Sodra Finland	Orimattila	560-418-163-2	Erkontie 3	3 402
Sodra Finland	Orimattila	560-418-26-51	Lahdentie 109	4 586
Vastra Finland	Orivesi	562-416-13-0	Asematie 13	415
Vastra Finland	Oulainen	563-2-1-4	Oulaistenkatu 15-17	1 948
Uleåborg	Oulu	564-63-23-4	Jarvenkorventie 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	Taakakeipintie 1	551
Uleåborg	Oulu	564-52-13-27	Valtatie 61	773
Östra Finland	Outokumpu	309-9-901-4	Polvijarventie 4	2 242
Vastra Finland	Parainen	445-34-1-1	Kirkkoesplanadi 32	3 648
Vastra 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
Vastra Finland	Petäjävesi	592-404-43-2, 592-404-37-1	Asematie 6	708
Östra Finland	Pieksämäki	593-1-67-19	Keskuskatu 35	2 751
Ostra Finland	Pieksamäki	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	Polvijarvi	607-414-5-159	Jaaskeläntie 2	1 220
Vastra Finland	Pori	609-5-15-1	Isolinnankatu 18	5 259
Vastra Finland	Pori	609-61-12-12	Juhanintie 1	172
Vastra Finland	Pori	609-50-21-2	Kotkantie 1	903
Sodra Finland	Porvoo	638-2-23-7	Runeberginkatu 33	7 911
Sodra Finland	Porvoo	638-12-901-2	Sammontie 1	2 256
Sodra Finland	Porvoo	638-417-1-887	Suolaketie 2	597
Uleåborg	Pyhajoki	625-405-4-329, 625-405-4-119, 625-405-4-294	Vanhatie 54	1 912
Uleåborg	Pyhantä	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
Sodra Finland	Raasepori	710-8-117-5	Oikotie 4	3 129
Sodra Finland	Raasepori	710-6-89-1	Raaseporintie 14	1 941
Sodra Finland	Raasepori	710-51-8-8	Ratakatu 59	3 252
Vastra Finland	Raisio	680-2-201-5	Raisiontori 5	4 293
Vastra Finland	Rauma	684-1-177-1	Kairakatu 2	4 624
Vastra Finland	Rauma	684-414-3-49	Uotilan Vanhatie 37	225
Helsingforsområde	Ruhimaki	694-2-222-1	Keskuskatu 15	6 031
Helsingforsområde	Ruhimäki	694-20-2046-1	Peltosaarenkatu 1	1 892
Ostra Finland	Ristiina	491-513-1-115	Kitereentie 1	790
Vastra Finland	Rusko	704-404-4-155	Myllymäentie 2	1 235
Vastra Finland	Saarijarvi	729-408-3-111	Jyvaskyläntie 31	5 242
Vastra Finland	Saarijarvi	729-408-3-102	Jyvaskylantie 31	1 286
Vastra Finland	Salo	734-13-8-1	Karkankatu 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	Tullportinkatu 6-10	11 071
Vastra Finland	Seinajoki	743-404-22-76	Valkeavuorentie 2	397
Vastra Finland	Seinajoki	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
Östra Finland	Siilinjarvi	749-405-18-479	Siilinkoskentie 1	4 472
Östra Finland	Siilinjarvi	749-405-63-2	Sorakuja 4	2 320

20240624092313

Finland

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
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	837-268-2535-16	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	858-401-2-393	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
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	Uusikaupunki	895-8-23-15	Ketunkalliontie 5	4 919
Västra Finland	Vaala	785-404-2-179	Vaalantie 26	1 565
Västra Finland	Vaasa	905-31-96-2	Kuusilahdentie 2	370
Västra Finland	Valkeakoski	908-4-10-12	Apiankatu 6	4 150
Västra Finland	Valkeakoski	908-2-23-9	Hakalantie 1	8 617
Västra Finland	Valkeakoski	908-15-5-5	Sointulantie 2	423
Helsingforsområde	Vantaa	092-51-153-11	Hagelstamintie 26	607
Helsingforsområde	Vantaa	92-61-118-2	Kielotie 20	3 794
Helsingforsområde	Vantaa	92-94-19-18, 92-94-19-25	Laukkarinne 4-6	3 527
Helsingforsområde	Vantaa	092-83-111-3, 92-83-111-1	Minkkikuja 4	2 270
Helsingforsområde	Vantaa	092-83-100-9	Mäyräkuja 2	1 818
Helsingforsområde	Vantaa	092-73-250-24	Rekolantie 53-55	735
Helsingforsområde	Vantaa	92-16-140-1	Ukonkivenpolki 11	1 957
Helsingforsområde	Vantaa	92-14-1-3	Ulkoniitynkuja 4	2 381
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	5 197
Östra Finland	Varkaus	915-5-200-9	Relanderinkatu 30	8 145
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	2 215
Västra Finland	Vimpeli	934-404-1-585	Pöntisentie 4	1 228
Västra Finland	Virrat	936-409-28-53, 936-409-28-255, 936-409-28-321	Asematie 2	3 135
Västra Finland	Ylivieska	977-10-25-1	Savarinkatu 2	6 274
Västra Finland	Ylöjärvi	980-428-2-292, 980-428-2-308-1	Mastontie 2	3 014
Västra Finland	Ääneskoski	992-4-407-19	Puistokatu 12	456



K-Citymarket Valkeakoski

20240624093114

20240624093315

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	1 700
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
Sjælland	Karlslunde	Greve Kommune, Mosede By Karlslunde, 10mn, ejerl 1,2,3,4,5,6	Karlslunde Parkvej 5-17	6 001

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
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	Ostergade 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
Syddanmark	Svendborg	Svendborg kommune, Svendborg Markjorder, 17e	Christiansvej 60	910
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