

Årsredovisning för

Cibus Sweden Real Estate AB

559229-6643

Cibus

Converting food into yield

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Fastställelseintyg

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

Stockholm den 20 juni 2023


Sverker Källgård

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Cibus Sweden Real Estate AB, 559229-6643, upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Inga personer varit anställda i bolagen och ingen ersättning utgått.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Flerårsöversikt	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Nettoomsättning	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	533 625	1 043 896	-3 898 851
Soliditet, % (1)	24,6	-	-

(1) Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital	Bundet eget kapital Aktie- kapital	Fritt eget kapital Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	4 780	-	-	4 780
Reglering av aktieägartillskott <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		21 132 088		21 132 088
Vid årets slut	4 780	21 132 088	-	21 136 868

Resultatdisposition	Belopp i Euro
Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel	
Balanserat resultat	21 132 088
Årets resultat	-
Totalt	21 132 088
Förslag till behandling av resultatet	
Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten överförs i ny räkning	
Summa	21 132 088

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

2023062111623

Resultaträkning

<i>Belopp i Euro</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Rörelsekostnader			
Rörelseresultat		-	-
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	2 121 022	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 587 397	1 043 896
Summa finansiella poster		533 625	1 043 896
Resultat efter finansiella poster		533 625	1 043 896
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		1 364 712	4 724 341
Lämnade koncernbidrag		-1 898 337	-5 768 237
Summa bokslutsdispositioner		-533 625	-1 043 896
Resultat före skatt		-	-
Skatter			
Årets resultat			

2023062111624

Balansräkning

<i>Belopp i Euro</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	21 651 832	55 522 770
Fordringar hos koncernföretag	5	62 930 000	20 577 316
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 581 832	76 100 086
Summa anläggningstillgångar		84 581 832	76 100 086
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 463 728	4 741 456
Summa kortfristiga fordringar		1 463 728	4 741 456
Kassa och bank			
Kassa och bank		40 411	-
Summa kassa och bank		40 411	-
Summa omsättningstillgångar		1 504 139	4 741 456
SUMMA TILLGÅNGAR		86 085 971	80 841 542

2023062111625

Balansräkning

<i>Belopp i Euro</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		4 780	4 780
Summa bundet eget kapital		4 780	4 780
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		21 132 088	-
Summa fritt eget kapital		21 132 088	-
Summa eget kapital		21 136 868	4 780
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	6	62 930 000	75 051 410
Summa långfristiga skulder		62 930 000	75 051 410
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		2 019 103	5 785 352
Summa kortfristiga skulder		2 019 103	5 785 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 085 971	80 841 542

2023062111626

Noter

Belopp i Euro om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

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

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	2 121 022	-
Summa	2 121 022	-

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-1 926 413	
Valutakursjusteringar	339 016	1 043 896
Summa	-1 587 397	1 043 896

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	55 522 770	55 522 770
-Reglering av aktieägartillskott	-33 870 938	
Redovisat värde vid årets slut	21 651 832	55 522 770

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

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 577 316	-
-Tillkommande fordringar	8 481 746	20 577 316
-Reglering av aktieägartillskott	33 870 938	
Redovisat värde vid årets slut	62 930 000	20 577 316

2023062111627

Not 6 Skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	62 930 000	75 051 410

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 8 Koncernuppgifter

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

2023062111628

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sverker Källgården
Styrelseordförande

Pia-Lena Olofsson
Styrelseledamot

Lauri Tiensuu
Styrelseledamot

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

KPMG AB

Marc Klarsson
Auktoriserad revisor

2023062111629

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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.

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

Stockholm per den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Marc Karlsson

Auktoriserad revisor

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

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

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

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

Olof Sverker Källgården

7e8f02ba-839d-4e41-be2b-99ef6800e61c - 2023-06-12 15:11:21 UTC +03:00
BankID / Freja eID - dd8afefa-9f76-46a7-ae78-2db9264c2337 - SE

Christina Pia-Lena Olofsson

d26477bb-2b98-4d84-871e-dac1a7868bea - 2023-06-12 15:42:41 UTC +03:00
BankID / Freja eID - cc882139-4396-42fa-b89a-7ecb69411e41 - SE

Lauri Samuel Tiensuu

bb5395db-281f-4acf-ad5c-3735193d0a68 - 2023-06-12 16:24:39 UTC +03:00
BankID / MobileID - f5004474-6edf-4725-b013-6f96ca5a97a2 - FI

MARC KARLSSON

face3c77-f0d1-4b95-bb9b-2c8920f5af7d - 2023-06-16 18:07:01 UTC +03:00
BankID / Freja eID - f2490b90-b22a-4763-8c14-8ece335dbf8d - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende