



Cibus

Converting food into yield

20



21

Årsredovisning

1 januari 2021– 31 december 2021

Innehållsförteckning

Inledning		Risk och riskhantering	41
Detta är Cibus Nordic	3		
Året i korthet	4	Bolagsstyrning	46
Tidslinje	5	Bolagsstyrningsrapport	46
Kommentar från VD	7	Lagstadgad hållbarhetsrapport	54
		Styrelse, ledning och revisor	55
Strategisk inriktning	9		
Affärsidé och mål	9	Finansiella rapporter	57
		Förvaltningsberättelse	58
Cibus som investering	10	Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	62
Att investera i Cibus	10	Koncernens rapport över finansiell ställning	63
Aktien & Aktieägare	11	Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	64
Utdelning	13	Koncernens rapport över kassaflöden	65
Marknadsöversikt	14	Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	66
Fastighetsmarknaden	15	Moderbolagets balansräkning	67
		Moderbolagets förändring i eget kapital	68
		Moderbolagets kassaflödesanalys	69
Verksamhet	16	Redovisningsprinciper och noter	70
Intjäningsförmåga	16		
Hyresgäster och hyresavtalsstruktur	17	Revisionsberättelse	83
Fastighetsbestånd	18		
Geografiskt läge	20	Definitioner	87
E-handel inverkan på Cibus affärsmodell	21		
		Fastighetslista	89
Finansiering	22		
Medarbetare och företagskultur	23		
Hållbarhet	25		
EPRA	40		



Detta är Cibus

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

1 500

fastighetsvärde, MEUR

867

uthyrningsbar area, TKVM

0,94

Utdelning per aktie, EUR

3,3

Direktavkastning, %

Per den 31 december 2021 ägde bolaget en fastighetsportfölj om totalt 400 fastigheter varav 266 fastigheter i Finland, 124 fastigheter i Sverige och 10 fastigheter i Norge. Total uthyrningsbar area var 866 920 kvm. De största hyresgästerna var Kesko (41 % av driftsnettot), Tokmanni (22 %), Coop (13 %), S-gruppen (9 %) och Lidl (5 %). Dessutom var ytterligare 8 % av fastigheterna uthyrda till andra aktörer verksamma inom dagligvaruhandeln.

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

Bolaget är specialiserat på 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 konjunkturoberoende 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 skapa en stabil och konjunkturoberoende utdelning till sina aktieägare som dessutom ökar över tid.

Detta uppnås genom en god lönsamhet i den underliggande fastighetsportföljen tillsammans med tilläggsinvesteringar i nya fastigheter.

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

Årsstämman 2021 beslutade om utdelning med totalt 0,94 EUR per aktie, vilket ger en direktavkastning på 3,3 % på börskursen 31 december 2021 (290,80 SEK).

Styrelsen ämnar föreslå årsstämman 2022:

-Att nytt aktieslag (D) inrättas och att fondemission sker till befintliga aktieägare i samband därmed.

-Att utdelningen höjs med 5 % till 0,99 EUR per befintlig aktie fördelat på alla aktieslag. Nuvarande aktieägare kommer därmed erhålla motsvarande 0,99 EUR utdelning på befintlig aktie fördelat på 12 utdelningstillfällen.

-Alla aktieslag kommer att ha månadsvis utdelning.

Året i korthet

Helår 2021

Hyresintäkterna uppgick till 81 058 TEUR (65 033) och ökade främst genom förvärv, men även av att hyresintäkterna ökar med index.

Driftnettot uppgick till 76 326 TEUR (61 395), vilket resulterade i en överskottsgrad på 94,2 %. Då många av våra hyresavtal är triple-net avtal där hyresgästerna står för merparten av kostnaderna 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 47 741 TEUR (33 488) .

Periodens resultat uppgick till 51 370 TEUR (34 597) vilket motsvarar 1,25 EUR (0,95) per aktie.

Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 1 499 626 (1 272 514) TEUR. Ökningen berodde till största delen på förvärv. Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 10 644 (6 461).

Ett MTN-program etablerades under året som möjliggör att emittera både seniora icke-säkerställda obligationer och hybridobligationer. Första hybridobligationen om 30 MEUR emitterades under programmet.

Utdelning enligt stämmobeslut var 0,94 EUR (0,89) per aktie fördelat på tolv månatliga utdelningar.

Styrelsen för Cibus Nordic föreslår att ett nytt aktieslag (D) inrättas och att fondemission sker till befintliga aktieägare. Styrelsen följer Cibus utdelningspolicy och föreslår för årsstämman 2022 att utdelningen höjs med 5 % till totalt 0,99 euro per aktie, fördelat på alla aktieslag. Alla aktieslag kommer att ha tolv månadsvisa utdelningar. Fullständigt förslag med månatliga belopp och avstämningsdagar kommer att publiceras i samband med kallelsen till årsstämman och då återfinnas på www.cibusnordic.com.

Cibus har nått sitt investeringsmål 2021 att investera minst 50 MEUR per år i nya fastigheter genom att förvärva för cirka 260 MEUR under året. Målet nåddes även under 2020, 2019 och 2018. I december meddelade Cibus nya tillväxtmål. Fastighetsportföljen skall dubblas till 2,5-3 miljarder EUR till slutet av 2023. Även kriterierna för att nå Investment grade i kreditrating skall uppnås till dess.



Tidslinje

2021

14 APRIL

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

15 APRIL

På årsstämman den 15 april 2021 valdes Victoria Skoglund till ny styrelseledamot. Patrick Gylling omvaldes till styrelseordförande och Elisabeth Norman, Jonas Ahlblad och Stefan Gattberg omvaldes till styrelseledamöter.

29 APRIL

Den 29 april meddelades att Cibus köpt en fastighet i Rauma, Finland för 5,3 MEUR. Tokmanni är ankarhyresgäst.

14 MAJ

Den 14 maj meddelades att Cibus köper tre fastigheter i Finland för 25,5 MEUR. Lidl, HalpaHalli och S-gruppen är ankarhyresgäster.

26 MAJ

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

27 MAJ

Den 27 maj meddelades att Cibus har godkänts för notering på Nasdaq Stockholm. Första dag för handel på Nasdaq Stockholms huvudlista var tisdagen den 1 juni 2021 och sista dag för handel på Nasdaq First North Premier Growth Market var måndagen den 31 maj 2021.

28 MAJ

Cibus publicerar den 28 maj prospekt i samband med listbyte till Nasdaq Stockholm.

Den 28 maj meddelades även att Cibus gör ytterligare två förvärv i Finland för 15,9 MEUR. Tokmanni och S-gruppen är ankarhyresgäster.

1 JUNI

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

14 JUNI

14 juni meddelades att Cibus offentliggjort grundprospekt avseende nyetablerat MTN-program och överväger en emission av hybridobligationer.

15 JUNI

Den 15 juni meddelades att Cibus köper en livsmedelsfastighet i Finland för 2,2 MEUR. Kesko är hyresgäst.

16 JUNI

Den 16 juni meddelades att Cibus ingått avtal om förvärv av 72 matvarubutiker i Finland för 71,6 MEUR och enats om en riktad nyemission av 2 000 000 nya aktier till AB Sagax. 71 av fastigheterna är uthyrda till Kesko och en till S-gruppen.

17 JUNI

Cibus emitterade den 17 juni hybridobligationer om 30 MEUR.

1 JULI

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

6 SEPTEMBER

Den 6 september meddelades att Cibus aktie kommer från och med den 20 september 2021 att ingå i EPRA index, som är ett ledande globalt index för börsnoterade fastighetsinvesteringar.

24 SEPTEMBER

Cibus undertecknade den 24 september ett förvärv om totalt fem fastigheter i Finland för 5,2 MEUR. S-gruppen är hyresgäst i samtliga fastigheter.

30 SEPTEMBER

Den 30 september meddelade Cibus att man köpt en portfölj bestående av 8 fastigheter i sydöstra Norge för 27,6 MEUR. Fastigheterna tillträdde den 15 oktober 2021 och är fullt uthyrda till Kiwi, Spar samt Rema 1000.

18 NOVEMBER

Cibus meddelade den 18 november att man undertecknat ett förvärv om en livsmedelsbutik i Finland för 6,8 MEUR. S-gruppen är hyresgäst.

Tidslinje

29 NOVEMBER

Den 29 november meddelade Cibus att man undertecknat ett förvärv av en livsmedelsfastighet, som för närvarande byggs, i Sverige för 11,5 MEUR. Tillträdet är planerat till Q3 2022 när byggnaden är färdigställd. Willys är hyresgäst.

Samma dag meddelades att Cibus undertecknat ett förvärv om Charlottenbergs Handelspark, innehållande två separata fastigheter, i Sverige för 28,3 MEUR. ICA och Lidl är hyresgäster.

30 NOVEMBER

Den 30 november meddelades att Cibus tillträtt tidigare aviserat förvärv av en portfölj om 72 matvarubutiker i Finland ifrån AB Sagax. I samband med tillträdet har bolaget betalat en del av köpeskillingen genom en riktad nyemission av 2 000 000 aktier.

Samma dag meddelades att det totala antalet aktier och röster i Cibus har under november 2021 ökat som ett resultat av den riktade nyemission. Antalet aktier och röster i Cibus uppgår därmed till 42 000 000 och aktiekapitalet i Cibus uppgår till 420 000 EUR.

1 DECEMBER

Den 1 december uppdaterade Cibus sina tillväxtmål. Företagsledningen och styrelsen bedömer att bolaget kommer kunna fördubbla sin fastighetsportfölj till mellan 2,5 och 3,0 miljarder EUR i fastighetsvärde samt att kriterierna för investment grade i kreditrating kommer att vara uppfyllda i slutet av 2023.

7 DECEMBER

Den 7 december meddelades att Cibus genomfört en riktad nyemission om 2 000 000 aktier och tillförts 492 MSEK.

21 DECEMBER

Cibus gör den 21 december två förvärv i Norge för 13,4 MEUR. Norgesgruppen och Rema1000 är ankarhyresgäster.

23 DECEMBER

Den 23 december förvärvar Cibus en portfölj om 6 fastigheter i Norge för 15,8 MEUR. Coop, Kiwi samt Rema 1000 är ankarhyresgäster.

29 DECEMBER

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

30 DECEMBER

Den 30 december meddelades att antalet aktier och röster i Cibus uppgår till 44 000 000 och aktiekapitalet i Cibus uppgår till 440 000 EUR.

2022

17 FEBRUARI

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

Samma dag meddelades valberedningens förslag till styrelse till årsstämman. Valberedningen föreslår att Patrick Gylling, Elisabeth Norman, Victoria Skoglund och Stefan Gattberg omväljs som ledamöter i styrelsen för Cibus Nordic Real Estate AB samt att Nils Styf väljs som ny styrelseledamot. Vidare föreslår valberedningen omval av Patrick Gylling som styrelseordförande.

Ännu ett händelserikt och framgångsrikt år för Cibus

Kommentar från vd



”Målsättningen är ambitiös men med tanke på vår marknadsposition, vår organisation och våra möjligheter till finansiering är den klart uppnåelig.”
— Sverker Källgården, VD

Hållbarhet

Vi lägger ännu ett år präglad av Covid-19, nedstängningar av samhällen samt oro både hos människor och företag bakom oss. I skrivande stund pågår konflikten i Ukraina vilket medför ytterligare oro i världen. Trots detta har Cibus haft ett fantastiskt år. Vi har flyttat till Nasdaq Stockholms huvudlista, blivit upptagna i EPRA-index, haft stark tillväxt och öppnat upp en ny marknad. Affärsidén har återigen visat sig vara hållbar trots den oro som funnits på marknaden. Våra hyresgäster har klarat sig bra, livsmedelsbutikerna har visat fortsatt starka siffror och våra mindre komplementhyresgäster som apotek, frisörer eller restauranger har klarat sig igenom pandemin på ett imponerande sätt.

Inom ramen för hållbarhet fortsätter vi vårt arbete mot att vara klimatneutrala senast år 2030. Tokmanni fortsätter bygga solfångaranläggningar på våra tak, vid årsskiftet hade vi 39 sådana anläggningar vilkas elproduktion motsvarar förbrukningen hos drygt 2 600 lägenheter.

Vi har en grön obligation på marknaden vars säkerhet består av en del av våra energieffektiva fastigheter. Inom beståndet var marknadsvärdet på våra "gröna" fastigheter 220 MEUR vid årsskiftet.

Vi strävar alltid efter att förvärva moderna, energieffektiva fastigheter och under 2021 har vi förvärvat ett antal fastigheter som precis färdigställts eller är under byggnation vilket kommer utöka volymen "gröna" fastigheter ytterligare.

Att vara hållbar innebär även att Cibus stöttar där vi kan. Under pandemin stöttade vi våra minsta hyresgäster med hyreslättnader på 200 TEUR när restriktioner i Finland stängde deras verksamhet. Nu i början av 2022 väljer vi att stötta Ukraina med humanitär hjälp via UNHCR genom att skänka 200 TEUR.

Marknad

Marknaden för fastigheter inom dagligvarusegmentet har varit god och oförändrad under pandemin främst på grund av segmentets konjunkturoberoende natur. Cibus har växt på samtliga marknader samt öppnat upp en ny i samband med att vi tog klivet in i Norge under hösten. När vi går in på en ny marknad har vi alltid ambitionen att bli marknadsledande vilket gör att vi ser fram emot bra tillväxt i Norge såväl som i Sverige och Finland.

Danmark är en marknad vi är intresserade av och i och med att gränserna öppnats och det är lättare att ta sig mellan länderna kommer vi aktivt söka förvärv i hela Norden.

Vi har under senare delen av 2021 sett att direktavkastningskraven för dagligvarufastigheter gått ner, särskilt i Sverige och Norge. Vi kan dock fortfarande göra mycket bra affärer för bolaget och för våra aktieägare.

Organisation

Cibus affärsmodell gör att vi kan bibehålla en liten, effektiv organisation i takt med att bolaget växer. Vi har nyckelfunktionerna anställda inom bolaget och outsourcar stor del av förvaltningen på samarbetspartners. Detta är en modell som fungerar mycket bra och håller nere våra administrativa kostnader.

Ett krav för att klara detta är dock att vi har hög kompetens och affärsmannaskap på våra medarbetare. Jag är otroligt stolt över organisationen och våra medarbetare som går till jobbet och gör sitt yttersta varje dag.

Tillväxt

Cibus har under 2021 fortsatt vår starka tillväxtresa, vi har förvärvat fastigheter för cirka 260 MEUR i Finland, Sverige och Norge.

Under höstens strategiarbete togs nya tillväxtmål fram. Den nya målsättningen är att ha växt bolaget till ett fastighetsvärde om 2,5-3 miljarder EUR till slutet av 2023 och att vi även uppfyller kraven för Investment Grade i Kreditrating då. Målsättningen är ambitiös men med tanke på vår marknadsposition, vår organisation och våra möjligheter till finansiering är den klart uppnåelig. Vi är det enda börsnoterade bolaget i vårt segment på den nordiska marknaden och marknadsledande då vi finns i tre av fyra nordiska länder. Vi är aktiva i marknaden och gör både stora och små affärer vilket gör oss till en attraktiv köpare av dagligvarufastigheter.

Finansiering

Cibus har en stark finansiell ställning. Vi är glada för våra goda och långsiktiga samarbeten med flertalet nordiska banker och finansinstitut. Under pandemin har de fortsatt att stödja vår starka tillväxtresa med ytterligare krediter till förbättrade villkor.

Vi har under året lanserat ett MTN-program innehållande såväl seniora icke säkerställda obligationer som hybridobligationer. I samband med lanseringen av programmet emitterade vi vår första hybridobligation, vilken mottogs mycket väl. Under 2022 har vi möjligheten att refinansiera två av våra utestående obligationer som emitterades i början av pandemin till förhoppningsvis bättre villkor. Ett arbete med att strukturera om Cibus kapital och skuldsida har påbörjats med målet om att kunna nå Investment Grade i kreditrating vid slutet av 2023 och då uppnå även ytterligare förbättrade finansieringsvillkor. Ett annat led i detta arbete är att styrelsen förbereder ett förslag att utöka bolagsordningen med ytterligare ett aktieslag, D.

Under året genomfördes två riktade aktieemissioner i enlighet med det mandat styrelsen erhöll på årsstämman. Den första emissionen innehöll två miljoner aktier vilka ingick som delbetalning till AB Sagax för en finsk fastighetsportfölj bestående av 72 fastigheter. Vid andra emissionen emitterades ytterligare två miljoner aktier till attraktiva villkor för att delvis betala förvärv vi gjort under andra halvåret 2021. Cibus har vid årets slut drygt 40 000 aktieägare och handeln i aktien är mycket god.

Sammanfattningsvis har 2021 varit ett fantastiskt år för Cibus. Vi har växt snabbare än våra tillväxtmål, vi finns nu på tre av fyra nordiska marknader och organisationen är mycket väl fungerande. Detta gör att vi ser med tillförsikt fram emot 2022 och de möjligheter som kommer öppna sig för Cibus.

Stockholm den 10 mars 2022

Sverker Källgården

Affärsidé och mål

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

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

- Verksamhetens konjunkturoberoende natur
- Fastigheter som gynnas av e-handeln

Mål

Cibus har två finansiella mål. Dessa är följande:

- **Att öka utdelningen till aktieägarna med 5 % per år.**
- **Att nettoskuldsättningen skall ligga mellan 55 - 65 %. Nettoskuldsättningen kommer dock att revideras neråt framgent för att nå kriterierna för Investment Grade i kredit rating.**

Med nuvarande portfölj, affärsplan och tillväxt är målsättningen med 5 % högre utdelning per år rimlig under en överskådlig framtid. Utdelningsmålet är satt för att återspegla bolagets starka kassaflöde och för att ge aktieägarna en hög och förutsägbar direktavkastning.

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

Hållbarhet

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

3 långsiktiga åtaganden

Vara en hållbar

samarbetspartner

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

Agera för

klimatet

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

Skapa tillgängliga

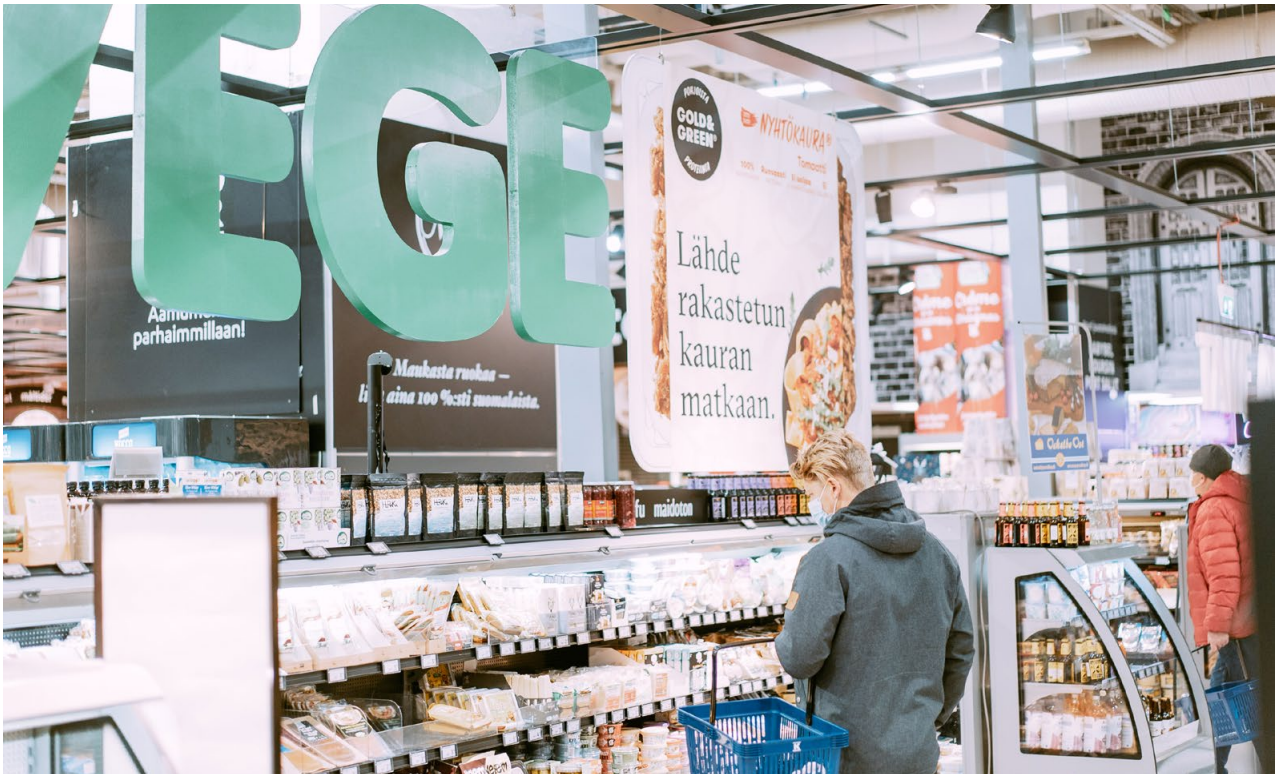
marknadsplatser

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

Läs mer på sid 25 HÅLLBARHET

Att investera i Cibus

Cibus investerar och förvaltar livsmedelsbutiker och dagligvaruhandel i Norden. Det långsiktiga målet är att skapa en stabil, konjunkturoberoende och ökande avkastning 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 har e-handeln på livsmedel ökat. Största delen av ökningen är så kallad click-and-collect där man handlar på nätet men hämtar ut varorna i butik
- Hög och ökad månadsvis utdelning, med en måttlig belåningsgrad (LTV) på 57,8 %
- Viktad genomsnittlig kvarvarande hyreslängd (WAULT) på 5,0 år
- Marknadsledande och högpresterande hyresgäster såsom Kesko, S-gruppen, Coop, Tokmanni och Lidl som är ankarhyresgäster i cirka 90 % 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 2,1 % av portföljens driftsnetto
- Strikt kostnadskontroll tack vare den höga kostnadstäckningen

Aktien & Aktieägare

Börsvärde

12,8
miljarder SEK

Marknad

Nasdaq Stockholm
MidCap

Antal aktieägare

41 000

Antal stamaktier

44 000 000

Balansdagens kurs

290,80 SEK

ISIN

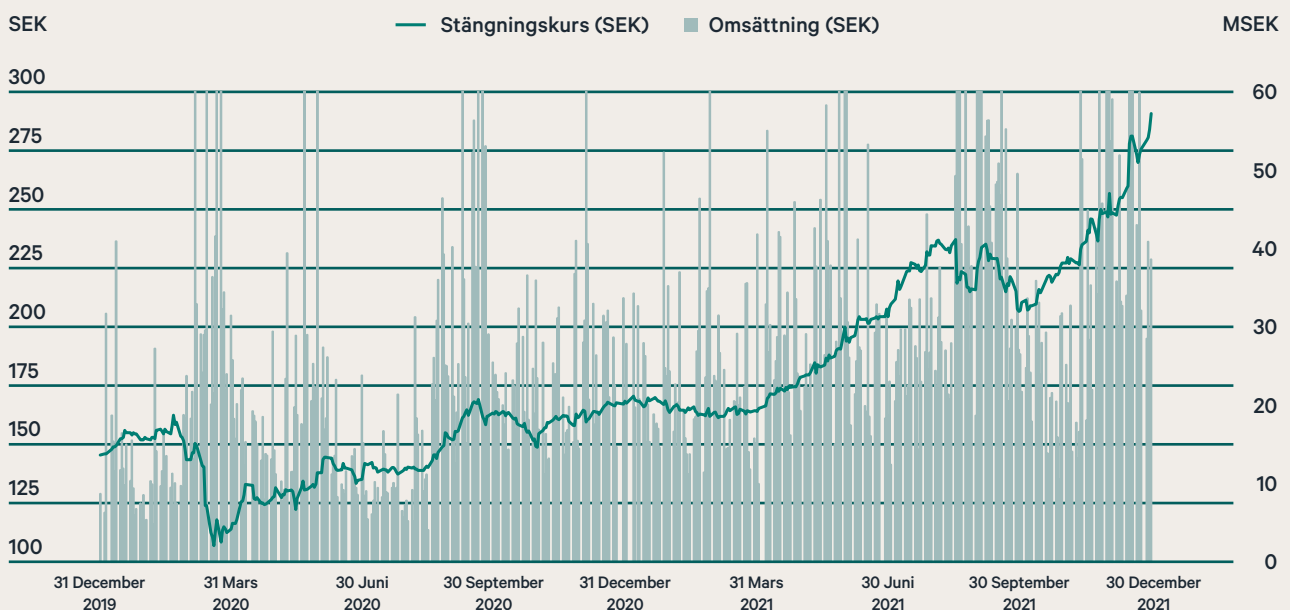
SE0010832204

Cibus är noterat

Cibus är sedan 1 juni 2021 noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Sista handelsdag på Nasdaq First North Premier Growth Market Stockholm var den 31 maj 2021. Aktien har ISIN SE0010832204.

Aktiekursens utveckling

Aktievärdet har ökat med 100% sedan 31 december 2019. Totalavkastningen inklusive utdelningen under samma period har varit i SEK 113 %. Omsättningen av aktierna har varit relativt hög, med en viktad genomsnittlig handel om drygt 35 MSEK och genomsnittligt antal avslut på cirka 2 300 per dag under 2021.



Cibus aktieägare

Bolaget har ca 41 000 aktieägare per den 31 december 2021. De 15 största aktieägarna innehar ca 42 % av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 31 december 2021 uppgick till 10 % eller mer av Cibus röster.

Aktieägare per den 31 december 2021

Namn	Antal aktier	Andel, %
Fjärde AP-fonden	3 214 813	7,3
AB Sagax	2 426 973	5,5
Columbia Threadneedle	2 257 879	5,1
Dragfast AB	1 700 000	4,2
Marjan Dragicevic	1 632 000	3,7
Avanza Pension	1 322 845	3,0
BlackRock	1 278 263	2,9
Sensor Fonder	946 000	2,1
Länsförsäkringar Fonder	929 474	2,1
Nordnet Pensionsförsäkring	545 601	1,2
Patrick Gylling	500 000	1,1
Svenska Handelsbanken	376 800	0,9
Nuveen Asset Management	370 520	0,8
Handelsbanken Fonder	315 538	0,7
Familjen Kamprads Stiftelse	300 000	0,7
Summa 15 största aktieägare	18 116 706	41,6
Aktieägare, övriga	25 883 294	58,4
Totalt	44 000 000	100

Källa: Modular Finance



Utdelning

Genom att förvärva, förädla och utveckla våra fastigheter inom livsmedels- och dagligvaruhandeln ger vi en stabil, konjunkturoberoende och ökande utdelning till våra aktieägare.

Utdelningspolicy

Bolaget gör månadsvisa utdelningar och utdelningen skall öka med 5 % per år per aktie serie A. Skulle ytterligare en aktieklass inträttas (D) kommer denna förslagsvis att ha en stabil avkastning månadsvis. Utdelningsmålen är satt för att återspegla bolagets starka kassaflöde och för att ge aktieägarna en hög och förutsägbar direktavkastning.

Styrelsens rekommendation till årsstämman gällande utdelning

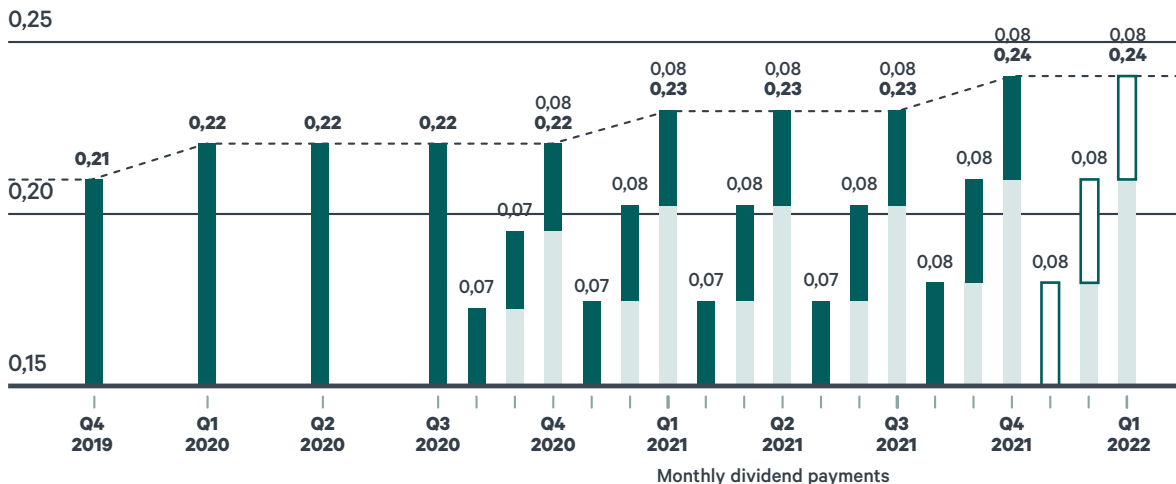
Styrelsen ämnar föreslå årsstämman 2022:

- Att nytt aktieslag (D) inträttas och att fondemission sker till befintliga aktieägare i samband därmed
- Att utdelningen höjs med 5 % till 0,99 EUR per befintlig aktie fördelat på alla aktieslag. Nuvarande aktieägare kommer därmed erhålla motsvarande 0,99 EUR utdelning på befintlig aktie fördelat på 12 utdelningstillfällen.
- Alla aktieslag kommer att ha månadsvis utdelning.

Beslutad utdelning

3,3 % DIREKTAVKASTNING

(kurs 290,80 SEK)



Marknadsöversikt

Ekonomi i Norden har återhämtat sig bra efter den initiala chocken från coronapandemin

Finland

Efter den korta recessionen orsakad av coronakrisen har den finländska ekonomin repat sig snabbt. BNP-prognoserna för 2021 som publicerades under årets fjärde kvartal har varit mellan 2,3-3,5 %, och de senaste prognoserna från januari är konsekvent på 3,0 %, förutom SEB som förutser 3,5 %. Jämfört med Eurostats prognos för BNP-tillväxt om 5,2 % för 2021 för euroområdet har tillväxt i Finland varit låg, men detta är på grund av en mildare nedgång under 2020. Då minskade BNP i Finland -2,9 %, vilket var väsentligt bättre än nedgången i euroområdet som stod på -5,9 %. Under 2022 beräknas tillväxten i Finland vara cirka 2,3-3,0 % och påverkas av globala störningar i leveranskedjorna samt höga råvarupriser.

I slutet av 2021 var sysselsättningsgraden 73,5 %, den högsta sedan 1990-talets recession, vilket är utöver ekonomitillväxten också på grund av stigande andel av deltidsanställda. Enligt Finlands bank kommer förbättringen i sysselsättningen jämnas ut när den snabbaste tillväxten i ekonomin har passerats, och bromsas upp även av bristen på lämplig arbetskraft.

Under coronapandemin har Finlands offentliga skuld kännbart ökat när regeringen har genomfört ekonomiska åtgärder för att mildra effekterna av lågkonjunkturen under 2020 och början av 2021. Under 2020 steg skuldkvoten med 10 procentenheter till 69,5 % av BNP, vilket fortfarande var under euroområdets genomsnittliga siffror både på nivån av skuldsättningen (97,3 %) och tillväxt (över 13 procentenheter).

Sverige

Den svenska ekonomins återhämtning fortsätter och Sverige är ett av de rikare länderna i Europa som har presterat bäst under pandemin ur ett makroekonomiskt perspektiv. BNP-tillväxten har återigen ökat, delvis som ett resultat av stark export, växande hushållskonsumtion och ökande aktieinvesteringar. På arbetsmarknaden fortsätter återhämtningen och läget för delar av ekonomin har normaliserats under hela året.

Arbetslösheten i Sverige minskade under 2021 från 9,3% i januari till 7,3 % i december enligt SCB. Efter den initiala coronakrisen återhämtade den svenska kronan snabbt och har varit stark under pandemin, dock har den tappat mot både dollarn och euron under fjärde kvartalet 2021. Prognoser för Sveriges BNP är fortsatt positiv och enligt SEB:s rapport, med en tillväxt på 4,6 % 2021, 3,0 % för 2022 och 2,7 % för 2023. Den svenska Centralbanken förväntas lämna reporäntan oförändrad fram till 2023.

Norge

Återhämtningen i den norska ekonomin tog fart rejält under 2021 och den ekonomiska utvecklingen var stark under året. BNP-tillväxten, som summerades till 3,7 %, är nästan tillbaka på samma nivåer som innan Covid-19 bröt ut och pandemin blev ett faktum. Norges Bank bedömer fortsatt hög BNP-tillväxt under 2022 och prognosen säger ca 3,8 %.

Efter något lättade pandemi-restriktioner under H2 2021, så bidrog detta till ökad inhemsk konsumtion och en generellt ökad efterfrågan på varor och tjänster. En underliggande drivfaktor i norsk ekonomi är utvecklingen i oljepriset vars prisuppgång kunde summeras till ca 35 % för året 2021. Sysselsättningstillväxten ökade gradvis under året och den öppna arbetslösheten sjönk från 4,7 % 2020 till 4,4 % för 2021.

I spåret av en stark ekonomisk tillväxt så beslutade Norges Bank att höja styrränta med 0,25 procentenheter i september och 0,25 procentenheter i december 2021. Per årsskiftet 2021/2022 ligger den norska styrräntan på 0,5 %. Norges Bank har aviserat ytterligare höjningar av styrräntan under 2022. Bedömningen är en styrränta på 1,25 % i slutet 2022 och 1,50 % slutet 2023.

Ukrainakrisen

Den 24 februari 2022 inledde Ryssland en militär invasion av Ukraina. Detta agerande har möts med sanktioner från EU och USA gentemot Ryssland. Hur situationen kommer påverka det makroekonomiska läget och utvecklingen på den nordiska fastighetsmarknaderna är i nuläget svårt att bedöma.

Norden - BNP-tillväxt

Procentuell årlig förändring	2019	2020	2021	2022E	2023E
Finland	1,1	-3,3	3,5	3,0	1,6
Sverige	1,3	-2,6	4,6	3,0	2,7
Norge	0,9	-1,3	3,9	4,0	2,5
Danmark	2,9	-4,0	4,0	3,3	3,0

Källa: SEB (februari 2022)

Fastighetsmarknaden

En ny rekordvolym i den nordiska transaktionsmarknaden

Den nordiska fastighetsmarknaden satte ett nytt rekord med en transaktionsvolym på mer än 71 miljarder EUR 2021, vilket är 65 % högre än 2020 och den överlägset högsta volymen som någonsin registrerats för ett enskilt år i Norden. Transaktionsvolymen ökade i alla nordiska länder från 2020 och rekordnivåer nåddes i Sverige, Danmark och Norge. Trots fortsatta reserestriktioner stod utländska köpare för 29 % av den nordiska transaktionsvolymen 2021. Utländska säljare stod endast för 14 % av volymen, vilket gav ett positivt kapitalinflöde till regionen för sjätte året i rad.

Den nordiska rekordvolymen har drivits av en handfull stora transaktioner, varav den största var Heimstadens förvärv av en bostadsportfölj i Sverige, Danmark och Tyskland från Akelius för totalt 9,1 miljarder EUR. Corems förvärv av Klövern på totalt över 5 miljarder EUR lyfte volymer i Sverige och Danmark. Den tredje största transaktionen i Norden var Castellums förvärv av Kungsleden för över 4 miljarder EUR.

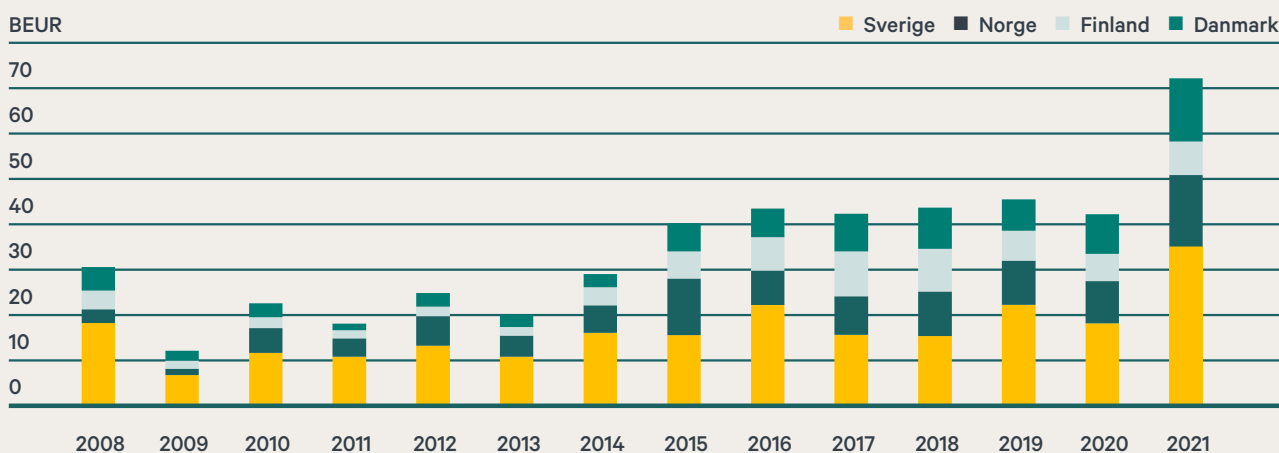
I Sverige var den totala transaktionsvolymen 2021 exklusive villkorade transaktioner cirka 93 % högre än 2020 och uppgick till cirka 35,0 miljarder EUR. Året blev därmed det starkaste i svensk fastighetshistoria, fyllt med flera rekord. Under hela året stod utländska investerare för cirka 17 % av transaktionsvolymen, vilket är 8 procentenheter lägre än 2020. Stockholmsområdet har stått för den största andelen av den totala transaktionsvolymen 2021 med 47 %. Göteborg stod för cirka 9 % av volymen och övriga storstäder stod för cirka 22 %. Bostadsfastigheter är segmentet som störst volym 2021, vilket motsvarar 35 % av den totala transaktionsvolymen. Kontor stod för den näst största andelen med 21 %. Logistik/industri stod för 15 % och offentliga fastigheter stod för 12 %.

I den norska marknaden uppgick transaktionsvolymen under 2021 till 15,2 miljarder EUR som var en signifikant uppgång på 93 % jämfört med 2020. Totalt genomfördes över 400 fastighetstransaktioner där kontorssegmentet var störst och representerade över 40 % av den totala transaktionsvolymen. Genomförda transaktioner inom handelssegment gjorde en comeback och noterades för 16 % av den årliga transaktionsvolymen vilket var en uppgång med 5 procentenheter från 2020. Övriga fastighetssegment rapporteras enligt 19 % logistik/industri, 12 % bostäder/hotell samt övriga till 13 %. Utländska investerare stod under 2021 för cirka 18 % av transaktionsvolymen. Både antalet transaktioner samt storleken på respektive transaktion har signifikant ökat de sista åren.

Transaktionsvolymen i Finland var 7,0 miljarder EUR vilket var den fjärde högsta volymen någonsin. Volymen steg 24 % från 2020 och 10 % jämfört med 2019. Även antal transaktioner över en miljon euro steg med 30 % från föregående år, vilket är ett tecken på en aktiv marknad. Året började med lägre volymer och under första halvår gjordes transaktioner bara för 2,5 miljarder EUR. Tredje kvartalets volym var redan 2,0 miljarder EUR, och under fjärde kvartalet steg volymen till 2,5 miljarder EUR, vilket är den fjärde högsta kvartalsvolym något år. Bostäder var det största segmentet med 33 % andel, följt av kontorsfastigheter med 29 % och industriella fastigheter med 15 % andel. Utländska investerares andel av transaktionsvolymen var 54 %, vilket var två procentenheter högre än i 2020. Nordiska investerare stod för över 60 % av volymen från utländska investerare.

Källa: Newsec, Pangea Research, KTI

Transaktionsvolymen



Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras härmed baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 31 december 2021 för de kommande tolv månaderna.

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan ska endast betraktas som en teoretisk 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)	31 dec 2020	31 mar 2021	30 jun 2021	30 sep 2021	31 dec 2021*	Förändring (dec'21 dec'20)
Hyresintäkter	76 581	76 581	80 880	81 480	91 400	
Fastighetskostnader	-3 981	-3 981	-4 880	-5 230	-5 600	
Driftnetto	72 600	72 600	76 000	76 250	85 800	
Central förvaltning	-4 895	-4 895	-5 275	-5 285	-5 850	
Finansiella kostnader netto**	-21 811	-21 811	-22 325	-22 416	-23 790	
Förvaltningsresultat	45 894	45 894	48 400	48 549	56 160	
Kostnader hybridobligation	-	-	-1 275	-1 275	-1 275	
Förvaltningsresultat plus kostnader hybridobligation	45 894	45 894	47 125	47 274	54 885	
Förvaltningsresultat per aktie plus kostnader hybridobligation EUR****	1,15	1,15	1,18	1,18	1,25	9 %

*Innehåller alla transaktioner som har tillträtts t o m december 2021.

**Tomträttsavgäld ingår i enlighet med IFRS16 bland finansiella kostnader. I finansiella kostnader ingår även förutbetalda uppläggningsavgifter som inte påverkar kassaflödet framöver.

***Nyemission har genomförts med 2 000 000 aktier i november 2021 och ytterligare 2 000 000 aktier i december 2021. Totalt antal aktier är därefter 44 000 000 aktier.

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

Hyresintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal på årsbasis (inklusive tillägg och eventuella hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 31 december 2021 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 10,20 SEK/ EUR använts och för den norska verksamheten 10,00 NOK/EUR.

Kommentarer avseende den aktuella intjäningsförmågan

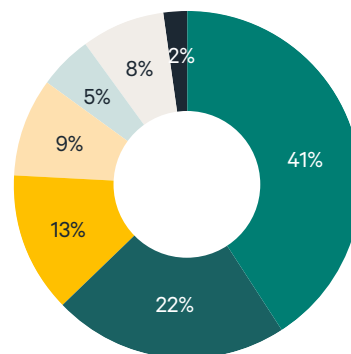
Intjäningsförmågan har för de kommande tolv månaderna per 2021-12-31 jämfört med tolv månadersperspektivet per 2020-12-31, förbättrats med 9%. Detta tack vare de förvärv som bolaget har gjort och indexrelaterade hyreshöjningar.

Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Hyresgäster

Över 90 % av driftnettot kommer från fastigheter där Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-gruppen eller Lidl är ankarhyresgäst. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns ICA och oberoende handlare. I diagrammet till höger visas hur driftnettot är fördelat mellan fastigheter där de olika dagligvarukedjorna är ankarhyresgäst.

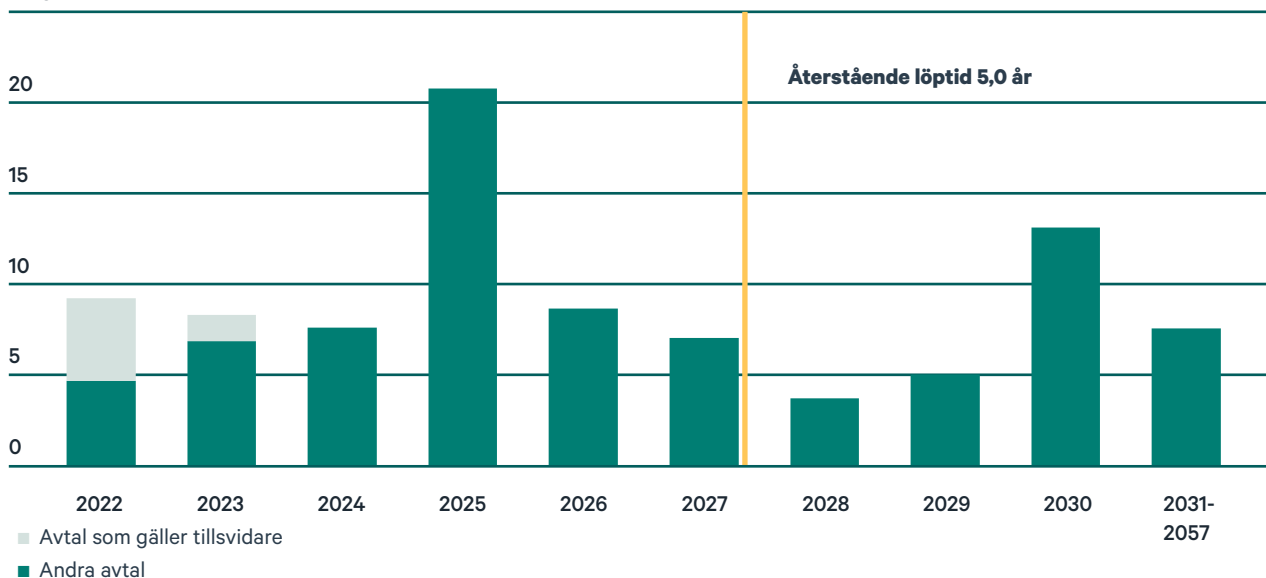
- Kesko
- Tokmanni
- Coop Sverige
- S-gruppen
- Lidl
- Övrig dagligvaruhandel
- Övrig handel



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 per den 31 december 2021 är 5,0 år.

MEUR



Ungefär 50 % av de hyresavtal vars löptid skulle ta slut under 2022 gäller tillsvidare, vilket betyder att både hyresvärden och hyresgästen har möjligheten att säga upp dem. Sådana hyresavtal är typiska med mindre hyresgäster och denna avtalsstruktur ger flexibilitet att utveckla fastigheten om till exempel ankarhyresgästen vill utvidga sina lokaler. I de allra flesta fall har avtal som gäller tillsvidare rullat redan en längre period, och man kan anta att varken hyresvärden eller hyresgästen kommer att säga upp avtalet inom en nära framtid.

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

Fastighetsbestånd

Allmän översikt

Per den 31 december 2021 bestod Cibus fastighetsbestånd av 400 butiksfastigheter, belägna i olika regioner i Finland, Sverige och Norge. Ungefär 84 % av portföljens driftnetto på helårsbasis kommer från fastigheter i Finland, 15 % från fastigheter i Sverige och 1 % från fastigheter i Norge.

Över 90 % av de sammanlagda hyresintäkterna kommer från fastigheter som hyrs av de fem marknadsledande hyresgästerna: Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-gruppen eller 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 5,5 år.

Ankarhyresgäst	Antal fastigheter, st	Uthyrbar area, kvm	Återstående löptid, år	Ankarhyregästens återstående löptid, år	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	155	293 117	3,8	4,2	92 %
Tokmanni	51	233 599	4,4	4,7	83 %
Coop Sverige	113	121 786	7,9	8,1	98 %
S-gruppen	38	66 058	6,8	6,9	80 %
Lidl	7	42 137	6,4	8,6	69 %
Övrig dagligvaruhandel	26	63 766	6,3	7,3	81 %
Övrig handel	10	46 456	2,9	n/a	n/a
Portföljen total	400	866 920	5,0	5,5	87 %

Fastighetsbestånd i Finland

Per den 31 december 2021 bestod Cibus fastighetsbestånd i Finland av 266 butiksfastigheter. Fastighetsportföljens genomsnittliga återstående löptid per den 31 december 2021 i Finland är 4,4 år.

Över 90 procent av driftnettot i Finland kommer från fastigheter där Kesko, Tokmanni, S-gruppen eller Lidl är ankarhyresgäst. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns t.ex. HalpaHalli. Ankarhyresgästerna stod för drygt 87 % av hyresintäkterna från dagligvaruhandelfastigheter och hade duration på 4,9 år.

Koncernens fastigheter i Finland ligger i över 120 olika orter, majoriteten i södra och sydvästra delen av landet. Fastighetsportföljen omfattar fastigheter belägna i alla av Finlands tio största städer, vilket skapar en sund plattform.

Fastighetsbestånd i Sverige

Per den 31 december 2021 ägde bolaget en fastighetsportfölj om 124 fastigheter i Sverige, med uthyrningsbar area om 144 800 kvm. I Sverige var fastighetsportföljens genomsnittliga återstående löptid i slutet av 2021 ca. 7,3 år. 100 % av driftnettot i Sverige kommer från fastigheter där Coop Sverige, ICA, Lidl eller Axfood är ankarhyresgäst och deras genomsnittliga duration var 7,8 år.

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

Fastighetsbestånd i Norge

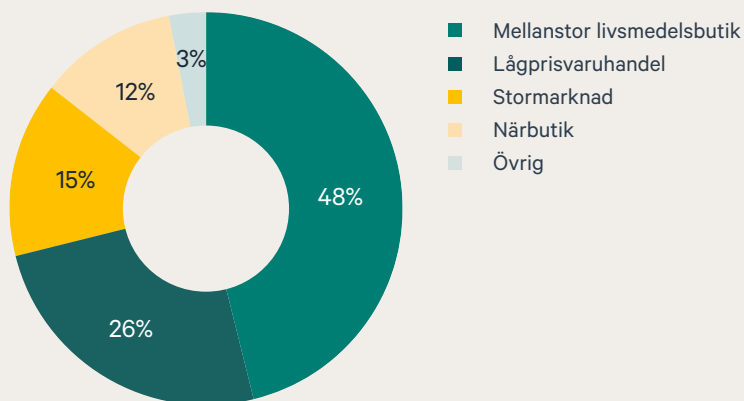
Per den 31 december 2021 bestod Cibus norska fastighetsbestånd av 10 butik- och dagligvarufastigheter med en uthyrningsbar area om ca 14 000 kvm. Den norska portföljens genomsnittliga återstående löptid på hyreskontrakten var 9,8 år i slutet av 2021. De största hyresgäster är Norgesgruppen med butiksvärken som Kiwi, Spar och Meny, samt Rema 1000. Sammantaget står dessa två ankarhyresgäster för mer än 90 % av de årliga hyresintäkterna.

Majoriteten av fastigheterna ligger i södra Norge, i eller i anslutning till städer som Drammen, Halden, Kristiansand, Moss, Sandefjord och Stavanger.

Portföljdiversifiering

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

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



Nyckeltal

Det årliga driftnettot uppskattas till omkring 85,8 MEUR (aktuell intjäningsförmåga) baserat på den portfölj som Cibus ägde per den 31 december 2021.

Antal fastigheter	400
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	867
Uthyrningsbara area/fastighet, kvm	2 167
Driftnetto (aktuell intjäningsförmåga), MEUR	85,8
Driftnetto EUR/kvm (uthyrd area)	108
WAULT (viktad genomsnittlig hyreslängd), år	5,0

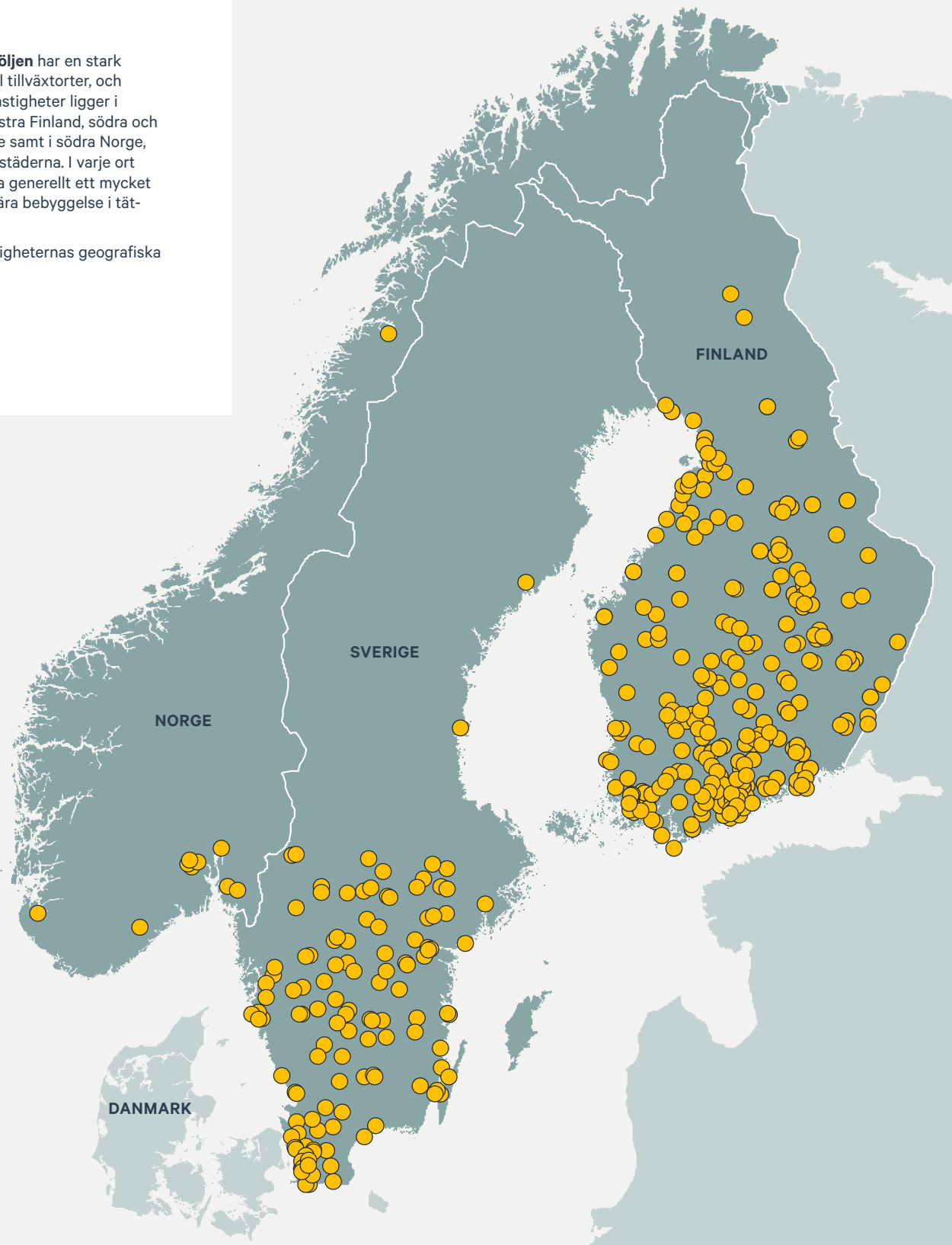


Geografiskt läge

Portföljen är diversifierad med bra täckning i Finland, Sverige och Norge.

Fastighetsportföljen har en stark koncentration till tillväxtorter, och majoriteten av fastigheter ligger i södra och sydvästra Finland, södra och mellersta Sverige samt i södra Norge, kring de största städerna. I varje ort har fastigheterna generellt ett mycket bra mikroläge, nära bebyggelse i tätortscentrum.

Kartan visar fastigheternas geografiska läge.



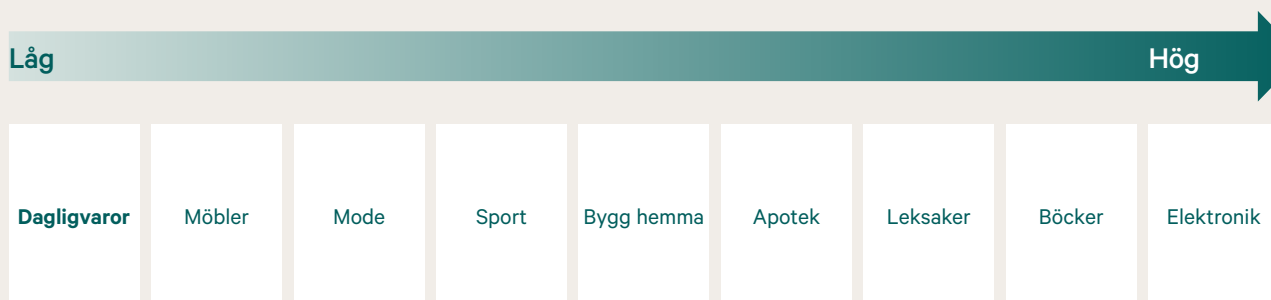
E-handelns inverkan på Cibus affärsmodell

Den fysiska detaljhandeln är under tryck från e-handeln då allt fler konsumenter väljer att handla över nätet. Enligt Handelsrådet bedömer man att den bransch inom handel som kommer påverkas mest av e-handel är elektronik och böcker medan den som påverkas minst är dagligvaror. Detta bekräftas av PostNord som säger att kläder och skor, skönhets- och hälsoprodukter samt hemelektronik är de segment där e-handeln tagit störst marknadsandelar. Ett segment där näthandel hittills inte slagit igenom är livsmedelshandeln. Detta beror på att många livsmedelskunder vill se produkterna de köper och välja den bästa varan själva. Det beror också på de låga marginaler och höga kostnader för packning och distribution av ofta kylida livsmedel ut till kunden som gör det olönsamt för handlaren att leverera varan.

Kunderna som handlar livsmedel på nätet uppmanas därför att hämta ut varorna i anslutning till butiken, så kallad click-and-collect. Under Covid-19 pandemin har e-handeln ökat. Kunder som handlar på nätet ombeds ofta hämta upp varorna på ett utlämningsställe, i många fall en livsmedelsbutik. Detta gör att livsmedelsbutikerna blir ett naturligt distributionsnätverk av övrig e-handel och trafiken till butiken ökar. I Finland, Sverige och Danmark är det vanligt med paketboxar i entrén till utlämningsstället medan Norge har mer manuell hantering. Detta är dock en trend som växer och allt tyder på att det kommer bli vanligare i hela Norden.

Källa: Handelsrådet Sverige HUI, PostNord, Finlands Dagligvaruhandel rf (livsmedelsförsäljning)

Amazons effekt på olika typer av detaljhandel



Source: Handelsrådet Sverige, HUI Research



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

Finansiering

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

Per den 31 december 2021 hade koncernen säkerställda banklån om 724 MEUR med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,7 % och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 2,6 år. Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Cibus ställt pantbrev i fastigheterna. Cibus har gjort bedömningen att pantsättningsavtalen ingåtts på marknadsmässiga villkor.

Cibus har emitterat en icke-säkerställd grön obligation om 600 MSEK. Obligationen löper till den 12 juni 2023 med en rörlig kupongränta om 3m STIBOR + 4,75 %.

Cibus har emitterat en icke-säkerställd obligation om 135 MEUR. Obligationen löper till den 18 september 2023 med en rörlig kupongränta om 3m EURIBOR + 4,5 %.

Båda icke-säkerställda obligationerna är sedan 20 juli 2020 noterad på Corporate Bond listan på Nasdaq Stockholm.

Den tidigare EUR-obligationen med förfalldatum 26 maj 2021 är helt återlöst per den 9 juli 2020.

I juni 2021 etablerade Cibus ett MTN-program som möjliggör både seniora icke-säkerställda obligationer och hybridobligationer. Den 17 juni 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.

- Koncernens genomsnittliga kreditbindningstid exklusive hybridobligation uppgår till 2,6 år.
- Första förfall av lån sker först om 1,5 år.
- Av koncernens banklån är omkring 66 % säkrade genom räntederivat i form av räntetak.
- Nettobelåningsgraden inklusive icke-säkerställda obligationslånen är 57,8 %.
- De säkerställda banklånen har en belåningsgrad på 48,3 %.



Kompetenta medarbetare och kärnvärden

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

Organisation

Cibus organisation i sin nuvarande struktur etablerades under 2019 då tre personer anställdes. 2020 utökades organisationen med fyra funktioner. Företagets ledningsgrupp och ledande befattningshavare utgörs av VD, CFO samt CIO Sverige och CIO Finland. Under 2021 har en medarbetare nyanställts medan personalomsättningen har varit noll. Vid utgången av året uppgick personalstyrkan till sju medarbetare, varav tre personer var stationerade i Finland.

Cibus eftersträvar en jämn könsbalans i organisationen. Åldersfördelningen bland medarbetare var vid utgången av 2021 71 procent mellan 30 och 50 år samt 29 procent över 50 år.



Nöjda och engagerade medarbetare

Cibus företagskultur präglas av en stark värdegrund vilken 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 företagets konkurrenskraft. Årligen genomförs medarbetarsamtal i syfte att utveckla medarbetare och organisation. Under 2021 genomfördes samtal med samtliga medarbetare anställda vid början av året. I snitt har varje medarbetare erhållit 24 timmars utbildning under året.

En hälsosam arbetsmiljö kännetecknas av friska och nöjda medarbetare samt avsaknad av missförhållanden såsom diskriminering. Ansvaret för arbetsmiljön ligger hos företagsledningen. Sjukfrånvaron har under året varit 0,8 procent, inga arbetsrelaterade olyckor har inträffat. Medarbetare har skyddats under pandemin genom en hög andel hemarbete, flexibel arbetstid samt digitala möten. Arbetsplatserna har inte bidragit till smittspridningen. Cibus erbjuder medarbetare årliga friskvårdsbidrag. Inga anmälningar har under året inkommit via företagets visseblåsarfunktion där anställda och andra anonymt kan rapportera misstankar om överträdelse mot lagstiftning, korruption, policyer med mera som därefter utreds av en oberoende part.

En medarbetarundersökning hos samtliga anställda genomfördes under 2021, vilken visade på en mycket hög nöjd- och stolthet kring Cibus avseende arbetsmiljö och övriga personalrelaterade (eNPS) nyckeltal.

Könsbalans i organisationen

	Helår 2021		Helår 2020	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Cibus medarbetare	29 %	71 %	40%	60%
Cibus ledande befattningshavare	25 %	75 %	25%	75%
Cibus styrelse	40 %	60 %	40%	60%



5.5 Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande

Cibus hade vid utgången av 2021 en styrelse med 40% kvinnor.

Affärsetik och Visselblåsarfunktion

Affärsetik för oss betyder att våra kunder och samarbetspartners skall hanteras professionellt. Vi skall alltid uppfattas som raka och lätta att samarbeta med. Återkommande kunder och långa hyresavtal med gott samarbete med våra hyresgäster är ett av våra fokusområden.

Affäretik är också en del av att bidra till hållbart samhälle. Cibus har en uppförandekod som grundar sig i våra kärnvärden Engagemang, Ansvar och Glädje. Den beskriver vilket agerande Cibus intressenter kan förvänta sig av Cibus medarbetare.

Uppförandekoden motarbetar även riskerna för korruption, mutor och andra överträdelse.

Cibus har implementerat en visselblåsarfunktion som nås via bolagets hemsida www.cibusnordic.com. Där finns möjlighet att anonymt via en extern oberoende part rapportera misstankar om korruption eller andra överträdelser.



Hållbarhet

Hållbara marknadsplatser som affärsidé

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

Vid utgången 2021 uppgick Cibus fastighetsbestånd till 400 fastigheter med en yta 867 000 kvm. Fastigheter med de fem största hyresgästerna Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-gruppen och Lidl svarar för drygt 90 procent av driftsnettot. I partnerskap med dessa ledande nordiska livsmedels- och dagligvaruhandlare utvecklar Cibus sina fastigheter till att bli hållbara marknadsplatser. Att ha hyresgäster med egna höga hållbarhetsambitioner och bevisat hållbart agerande är en central komponent i Cibus strategi.

Ansvar och påverkan i hela värdekedjan

Målet är att marknadsplatserna och Cibus bidrar positivt till miljön, människor och samhället samtidigt som det negativa inflyandet minimeras. Genom samarbeten, initiativ och ett aktivt agerande kan Cibus stimulera en hållbar utveckling, också i verksamheter där företaget inte äger besluten.

Exempelvis kan Cibus i de fastigheter som via hyresavtalens konstruktion ger företaget liten eller ingen operativ kontroll stimulera en hållbar marknadsplats genom att välja rätt hyresgäst och löpande ha dialog med och understödja dennes hållbarhetsarbete. Cibus ägande i marknadsplatser bidrar även till uppkomsten av tillgängliga marknadsplatser och levande närsamhällen för människor vilka utan finansiering inte varit möjliga.

Agenda 2030 och utvecklingsmål

Stora utmaningar i världen såsom klimatkrisen, fattigdom, orättvisor och ojämlikhet samt korruption utgör långsiktigt ett hot mot global stabilitet och ekonomisk tillväxt. När FNs medlemsländer 2015 antog Agenda 2030 med 17 globala utvecklingsmål för att hantera dessa utmaningar, åtog sig länderna, dess näringsliv och civilsamhällen att bidra till målen och ställa om. Sju år senare återstår ett stort arbete, och det är därför väsentligt att alla parter i samhället bidrar. Cibus har fastställt vilka mål som företaget i första hand bidrar till, och redogör för detta i anknäring till hållbarhetsarbetet samt i Medarbetaravsnittet.



Styrning av hållbarhetsarbetet

Hållbarhetsarbetet styrs av företagets värdegrund, ett antal policyer, ett organisatoriskt ansvar samt ett ramverk för Cibus hållbara företagande. Arbetet avspeglas i företagets övergripande strategi och utgör en del affärsplanen. Årligen avrapporteras utvecklingen i en hållbarhetsrapport.

Uppförandekod och hållbarhetspolicy

Övergripande för alla policyer är Cibus uppförandekod och hållbarhetspolicy. Uppförandekoden är riktad mot företagets medarbetare och tydliggör hur Cibus gör affärer på ett etiskt och ansvarsfullt sätt samt hanterar gåvor och intressekonflikter. Den bygger på ett antal ställningstaganden i Cibus hållbarhetspolicy, vilken utgår från FNs Global Compacts tio principer kring mänskliga rättigheter, miljö och arbete mot korruption. Samfattningsvis medverkar inte Cibus i projekt eller uppdrag, och anlitar heller ingen leverantör, där det finns risk för att företaget eller dess kunder bryter mot eller kränker någon av Global Compacts principer. Cibus har nolltolerans mot mutor vilken även omfattar partners och leverantörer. Uppförandekoden och hållbarhetspolicyen är tillgänglig för och kommunicerad till samtliga medarbetare och styrelseledamöter inom Cibus.

Organisatorisk styrning av hållbarhetsarbetet i Cibus

VD är ytterst ansvarig och säkerställer att hållbarhetsarbetet utgör en del av den övergripande affärsstrategin, och att Cibus hantering av hållbarhetsrisker och förhållningssätt i hållbarhetsfrågor implementeras och kommuniceras vid förvärv, förvaltning och marknadsplatsernas utveckling och blir en integrerad del av verksamheten.

Styrelsen fastställer den övergripande hållbarhetsstrategin med mål, följer upp målen och genomför en riskanalys.

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

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

Hållbarhetsstrategin

Cibus ramverk för hållbarhet utgör företagets hållbarhetsstrategi. Ramverket utgår från väsentligaste av de frågor som intressenterna anser är centrala och som Cibus har inflytande över. Frågorna har organiserats i tre fokusområden, och för dessa områden har Cibus formulerat tydliga ambitioner och mål, styrning och ansvar samt en handlingsplan för att löpande förbättra hållbarhetsarbetet. Årligen följs hållbarhetsarbetet upp via bland annat ett antal fastställda nyckeltal. Uppföljningen gynnar transparensen och säkerställer att hållbarhetsarbetet utvecklas.

För att tillvarata intressenternas behov och synpunkter utvärderar och uppdaterar Cibus regelbundet de väsentliga hållbarhetsfrågorna. Vid löpande intressentdialoger såsom kundmöten, medarbetarsamtal och investerarmöten tar Cibus aktivt upp hållbarhetsaspekter för att få information om hur arbetet kan förbättras.

Intressenter	Förväntningar på Cibus	Exempel på dialog
Kunder/hyresgäster	Engagemang, tillstånd för om- och utbyggnad, förnybar energi, sekretess	Förvärv, Kundmöten Hållbarhetsdialog årsvis Löpande förvaltning
Närsamhällen	Tillgång till samhällsfunktioner, service, handel, klimatsmarta lösningar	Förvärv, Indirekt engagemang via hyresgäster
Slutkonsumenter	Tillgänglighet till kollektivtrafik och närservice, säkra marknadsplatser, klimatsmarta lösningar	Indirekt engagemang via hyresgäster
Investerare	Transparent information, ekonomiskt resultat, stabil verksamhet, etiska och säkra affärer	Enskilda möten och presentationer för investerare och kapitalmarknaden, kvartalsrapporter, årsredovisning, årsstämma
Styrelse	Transparent information, ekonomiskt resultat, stabil verksamhet, etiska och säkra affärer, klimat	Styrelsemöten, varav ett om året är strategimöte
Media	Transparent information	Intervjuer, pressmeddelanden, kvartalsrapporter, årsredovisning
Medarbetare	God arbetsmiljö, långsiktig arbetsgivare, regel efterlevnad, utvecklingsmöjligheter,	Medarbetarsamtal, affärsplanering

Cibus ramverk

De väsentliga hållbarhetsfrågorna har strukturerats inom tre fokusområden. Cibus påverkar hållbarhetsarbetet i hela värdekedjan.

Fokusområden	Leverantörer	CIBUS egna verksamhet	CIBUS fastigheter	Hyresgäster	Slutkonsumenter	Samhället/ Allmänheten	
Vara en hållbar partner	Engagerad och närvarande samarbetspartner		Stabilt resultat, starkt finansiell ställning		Transparent information		
	Etiska och säkra affärer, motarbeta korruption, skatter			Transparent information			
	Minskat klimatavtryck kring marknadsplatser och i egen verksamhet		Energieffektivt fastighetsbestånd				
	Utveckla marknadsplatser i tätorter och mindre orter		Skapa tillgång till butik och service, säkra närsamhällen miljötjänster				
Agera för klimatet	Minskat klimatavtryck kring marknadsplatser och i egen verksamhet		Energieffektivt fastighetsbestånd				
Skapa tillgängliga marknadsplatser	Utveckla marknadsplatser i tätorter och mindre orter		Skapa tillgång till butik och service, säkra närsamhällen miljötjänster				

Vara en hållbar Samarbetspartner

- Engagerad och närvarande samarbetspartner
- Stabilt resultat, starkt finansiell ställning
- Etiska och säkra affärer
- Transparent information

För att möta rätt behov hos de dagligvaruhandlare som är Cibus ankarhyresgäster, i såväl den affärsmässiga relationen som för att stödja hyresgästernas egna högt ställda hållbarhetsambitioner, verkar företaget för att vara en engagerad och närvarande samarbetspartner samt erbjuda hyresgästerna innovativa upplägg. Verksamhetens långsiktighet och trovärdighet säkras av en god ordning i Cibus affärer, dvs ett stabilt ekonomiskt resultat och en stark finansiell ställning, i alla sammanhang etiska och säkra affärer samt transparent information för investerare.

Långsiktigt mål	Resultat	Värdeskapande
Underlätta för hyresgäster och slutkunder att agera hållbart.	hållbarhetssamtal med Cibus hyresgäster, andel 2021: 82 % 2020: 63%	Hyresgäster: bidrar till affärsmässiga behov, stärker deras hållbarhetsarbete. Slutkunder: bidrar till deras hållbara agerande.
Ett resultat som säkrar en långsiktigt stabil verksamhet till gagn för hyresgäster, samhället, investerare och medarbetare.	Se Förvaltningsberättelse.	Hyresgäster: utgör en stabil partner. Investerare: utdelning. Medarbetare: har en långsiktig arbetsgivare. Samhället: utgör en stabil och transparent skattebetalare.
Vara en respektabel fastighetsaktör och bedriva verksamheten affärsetiskt, utan misstanke om korruption, skatteupplägg eller brister i kunders säkerhet/integritet.	Inga incidenter avseende mutor och korruption under 2021.	Samhället, hyresgäster, medarbetare, investerare: Nolltolerans avseende mutor och korruption samt hög affärsetik bidrar till trovärdighet samt stärkt tillväxt och välfärd.
Följa regelverk och rekommendationer, och ge en transparent redovisning av verksamheten och dess resultat.	2021 upprättar Cibus hållbarhetsrapport för tredje året i rad. Årlig rapportering till GRESB samt EPRA sustainability BPR Awards.	Investerare, hyresgäster, samhället: Ökat fokus på samt transparens kring hållbarhet.



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

Cibus prioriterar hyresgäster med transparent hållbarhetsredovisning. Under 2021 rapporterade samtliga ankarhyresgäster sitt hållbarhetsarbete.



16:5 Bekämpa korruption och mutor.

Cibus har noll-tolerans mot korruption, och utvärderar alla sina samarbetspartners utifrån denna aspekt. 2021 uppmärksammades inga korruptionsincidenter.

Hållbarhetssamtal med hyresgäster

Ankarhyresgästerna i Cibus fastighetsbestånd utgörs av högkvalitativa handelskedjor, såsom Kesko, Tokmani, Svenska Coop, S-gruppen och Lidl, med egna högt ställda ambitioner kring sin omvärldspåverkan och hållbarhet. Varje år för Cibus särskilda samtal med dessa hyresgäster i syfte att öka marknadsplatsernas positiva hållbarhetseffekt på miljön och samhället samt minimera deras negativa avtryck. Samtalen sker antingen med fastighets- eller hållbarhetsfunktionen inom dagligvarukedjorna. Hållbarhetssamtalen stärker bandet mellan Cibus och hyresgästerna och förbättrar möjligheterna till förlängda hyreskontrakt och nya fastighetsförvärv.

Under 2021 har Cibus haft hållbarhetssamtal med hyresgäster motsvarande 82 procent av uthyrd yta. Det kan jämföras med 63 procent föregående år, då antalet samtal påverkades av coronapandemin. En kundundersökning kommer att genomföras under 2022.

Affärsetik för ett starkt förtroende

Cibus förmåga att långsiktigt agera som en stabil och sund partner samt respektabel fastighetsaktör är avgörande för relationen till ankarhyresgästerna och möjligheten till nya förvärv. Med en affärsverksamhet som omfattar långa hyresavtal och stora dagligvarukedjor som återkommande kunder, måste hög integritet, kundsekretess och tydliga affärsetiska principer vara

centrala grundstenar i Cibus. Överväganden görs ständigt kring hur och med vem företaget gör affärer eftersom misstankar kring oegentligheter eller korruption aldrig får väckas. Cibus anseende är också starkt förknippat med förmågan att nå uppsatta finansiella mål, göra strategiskt goda affärer samt lämna transparent och korrekt marknadsinformation.

Cibus nolltolerans avseende mutor och korruption i den egna verksamheten, hos leverantörer samt samarbetspartners tydliggörs i företagets uppförandekod och hållbarhetspolicy. Koden är tillgänglig för och kommunicerad till samtliga medarbetare och styrelseledamöter inom Cibus. Cibus följer GDPR och har en policy kring säker datahantering. Sedan 2019 finns i företaget en visselblåsarfunktion som nås via hemsidan www.cibusnordic.com där såväl medarbetare som utomstående anonymt via en extern oberoende part kan rapportera misstankar om korruption och andra regelöverträdelser.

Mänskliga rättigheter

Över hela världen påverkas människor av de aktiviteter som äger rum i företag och andra samhällsorgan, vilka därför har ett ansvar att se till att mänskliga rättigheter inte kränks. Ansvaret sträcker sig vidare än till den egna direkta verksamheten och omfattar leverantörer och samarbetspartners, vilka Cibus löpande utvärderar. Samtliga ankarhyresgäster i Cibus fastighetsbestånd arbetar aktivt via olika initiativ mot kränkningar av mänskliga rättigheter i sina dagligvarors produktionskedja.

Hållbarhetsrapportering

Cibus ser en kontinuerlig hållbarhetsrapportering som ett sätt att utvärdera och ständigt förbättra sitt hållbarhetsarbete. 2021 års hållbarhetsrapport i enlighet med Årsredovisningslagen är företagets tredje rapport. Cibus hållbarhetsrapporterar även via:

- Cibus Green Bond Investor Report 2021 https://www.cibusnordic.com/media/206507/cibus_green_bond_report_2021.pdf
- GRESB – Global Real Estate Sustainability Benchmark, som varje år gör en global genomgång av hållbarhetsarbetet i över tusen fastighetsbolag och fonder.
- EPRA sBPR – European Public Real Estate Association, som arbetar för att förbättra och standardisera fastighetsbolags rapportering av hållbarhet. 2021 utvärderades 166 europeiska fastighetsbolag.



Agera för klimatet

- Minska klimatavtrycket kring marknadsplatser och i egen verksamhet, nå klimatneutralitet till år 2030
- Energieffektivt fastighetsbestånd

Cibus verksamhet ska vara klimatneutral senast år 2030. Målet ska nås genom att underlätta och uppmuntra hyresgästers investeringar i återvinningsbar energi, investeringar i fastigheter med klimatsmarta hyresgäster och med god tillgänglighet för slutkonsumenter, samt via egna klimatfrämjande investeringar. Fokus på investeringar i energieffektiva fastigheter bidrar till att minska energiefterfrågan och kostnader samt spara på samhällets energiresurser.

Långsiktigt mål	Resultat	Värdeskapande
Klimatneutral verksamhet till år 2030, genom att: - underlätta för hyresgästernas investeringar i återvinningsbar energi, - Cibus investerar i egna gröna energislag, - Cibus investerar i tillgängliga marknadsplatser vilka minimerar slutkundernas klimatavtryck.	Uthyr till hyresgäster med uttalad ambition att minska klimatavtrycket eller nå klimatneutralitet 2021: 83 % 2020: 79 % Fastigheter med solpanel i Cibus fastighetsbestånd 2021: 39 st 2020: 26 st Intern drift: 2021: 6.580 kWh elförbrukning totalt 2021: 33,4 kWh/kvm 2020: 29,3 kWh/kvm 100 % förnybar el	Samhället, hyresgäster, medarbetare, investerare: Bidra till att minska världens klimatförändringar vilka riskerar att påverka såväl ekonomisk tillväxt och fördyrade dagligvaror som levnadsförhållanden för framtida generationer och människor i utsatta delar av världen negativt.
Öka fastigheternas energieffektivitet och användningen av andelen förnyelsebar el.	Fastigheter med hög energieffektivitet (antal samt totalt värde) 2021: 36 st, 220 MEUR 2020: 30 st, 204 MEUR	Samhället: Bidrar till att minska klimatförändringarna. Hyresgäster: Minskad elförbrukning, ökad självförsörjning av el.



7:2 Öka andelen förnybar energi i världen.

Cibus bidrar till ökad utbyggnad av solceller på sina fastigheter genom att uppmuntra ankarhyresgäster vid hållbarhetssamtal samt snabbt godkänna utbyggnadsplaner. 2021 hade 39 fastigheter solceller installerade.



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

Cibus investeringar i grön el samt minskade klimatutsläpp kring marknadsplatserna bidrar till att minska klimatriskerna.

Gröna investeringar för ett bättre klimat

Klimatförändringarna är ett av de stora hoten mot världens matförsörjning och människors möjligheter att försörja sig. Ökade koldioxidutsläpp bidrar långsiktigt till ökad fattigdom i världen och försämrade förutsättningar till tillväxt vilket påverkar alla. En av världens stora energikonsumenter är fastighetssektorn via uppvärmning och annan elförbrukning. Så länge energi utvinns av fossila ämnen utgör denna energiförbrukning ett hot mot klimatet. Cibus egna gröna energisatsningar samt prioritering av hyresgäster med höga klimatambitioner är företagets främsta bidrag till att skapa klimatneutrala marknadsplatser.

83 procent av Cibus fastighetsyta är uthyrt till ankarhyresgäster med uttalade ambitioner att minska sitt samlade klimatavtryck eller nå klimatneutralitet till 2025 eller 2030. Flera har fastställt klimatmål förenliga med Parisavtalets 1,5-gradersmål. Dagligvaruhandels klimatmål omfattar såväl verksamheten i handelsfastigheterna som handelsvaror och transporter.

Cibus regelbundna hållbarhetssamtal med hyresgästerna resulterar i snabb tillståndshandling vid exempelvis tillbyggnader avseende förnybar energi eller elladdare på kundparkering. Vid utgången av 2021 har hyresgäster investerat i solpaneler på taken på 39 fastigheter i Finland, vilket genererar 5 266 MWh i årlig energiproduktion. Utbyggnad av fler solpaneler är planerad och diskussioner om ytterligare installationer förs med flera hyresgäster.

Cibus gör också egna gröna investeringar, med målet att 2030 vara helt klimatneutral. I flera av fastigheterna i Sverige och Finland har byten skett till ledbelysning vilket resulterat i stora energibesparingar. I de hyresavtal där Cibus står för energiinköp sker uppvärmning och el uteslutande med fossilfria energislag från och med 2022. Under 2022 avser Cibus även att utvärdera att göra egna investeringar i gröna energikällor och kan på sikt bli en grön elleverantör till sina kunder. De stora platta taken på Cibus marknadsplatser lämpar sig väl för solpanelsutbyggnad och tränger heller inte undan annan verksamhet jämfört med exempelvis utbyggnad på jordbruksmark.

Dagligvaruhandlare med högt ställda hållbarhetsambitioner

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

Kesko

Klimatmål: Koldioxidneutral till år 2025 (SBTi)

Tokmanni

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

COOP

Klimatmål: -25% koldioxidutsläpp till 2025 (SBTi)

S-Gruppen

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

Lidl

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

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

Förbrukning, utsläpp och mätningar

I merparten av sina fastigheter saknar Cibus kontroll över energiinköp samt förbrukning av energi, vatten med mera som sker i fastigheterna. Hyresgästerna förbrukar dels energi för uppvärmning, dels fastighetsel för belysning och drift av exempelvis köldmedier. Förbrukningen kan delvis påverkas genom energibesparande investeringar såsom ledbelysning samt teknisk översyn och automatisk elavläsning. Förbrukningen av el och fjärrvärme per kvadratmeter i Cibus totala svenska och finska fastighetsbestånd (like-for-like) ökade med 15 procent under 2021. Det förklaras av en ovanligt hög medeltemperatur under vintern 2020, medan den under 2021 var mer normal, vilket ledde till högre kostnader för uppvärmning jämfört 2020. I anslutning till fastigheterna har flera hyresgäster installerat laddstationer för elbilar och Cibus ställer sig generellt alltid positiv till förfrågningar om att utnyttja fastigheternas mark för miljöfrämjande ändamål.

Vattenförbrukningen uppgick till 158 liter per kvadratmeter (160 liter like-for-like), vilket var en ökning med tolv procent jämfört med 2020. Genom teknisk översyn samt installation av automatisk vattenavläsning kan förbrukningen minskas. Källsortering av avfall sker alltid, såsom matavfall, papper och emballage.

De främsta koldioxidutsläppen i Cibus verksamhet sker i Scope 3 enligt GHG-protokollet, det vill säga utsläpp till följd av uppvärmning och elförbrukning i fastigheter där inköpen sker av hyresgästen och Cibus saknar operationell kontroll. I det finska fastighetsbeståndet förser Cibus i vissa fall hyresgästen med fjärrvärme och el vilket redovisas i Scope 2. Dessa inköp beslutas av Cibus. Då kännedom om faktiska energikällor saknas beräknas rapporterade utsläpp i Scope 2 och Scope 3 på genomsnittliga nationella utsläppsfaktorer. Därmed tar redovisningen hänsyn till installerad förnyelsebar energi i fastigheterna, men inte till förbrukningen av grön energi, och avspeglar inte Keskos och Tokmannis elförsörjning från delägda finska vindkraftverk eller Coops val av fossilfri el och fjärrvärme. Cibus rapporterade totala koldioxidutsläpp (Scope 1+2+3) ökade med 44 procent i absoluta tal under 2021 vilket främst är en följd av Cibus snabba förvästakt av nya fastigheter och därmed ökad energiförbrukning hos hyresgästerna. Intensiteten dvs utsläpp/kvm ökade, bland annat till följd av ovanligt höga medeltemperaturer under 2020.

Miljöavtrycket från Cibus interna verksamhet utgörs främst av uppvärmning och elkonsumention vid de hyrda kontoren i Stockholm och Helsingfors samt i samband med tjänsteresor. All köpt el är fossilfri och flygresor klimatkompenseras.

För detaljerad information om förbrukning av energi och vatten samt koldioxidutsläpp, se "Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA" på sid 33.

FÖRBRUKNING, UTSLÄPP OCH MÄTNINGAR

Ton CO2-ekvivalenter	2021	2020	2019
Scope 1 (främst tjänstebilar)	3	2	1
Scope 2 (köpt energi till fastigheter)	9 190	7 340	¹⁾
Scope 3 (hyresgästers köpta energi till finska, svenska och norska fastigheter, samt Cibusanställdas tjänsteresor)	18 534	11 960	17 415
Totalt	27 727	19 302	17 416

¹⁾ Utsläpp rapporterade i Scope 3 för 2019 omfattar Scope 2+3

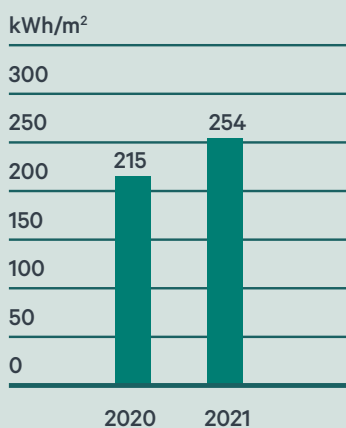
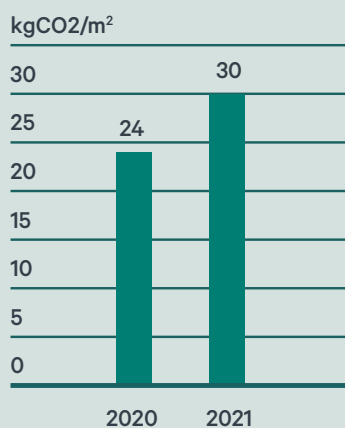
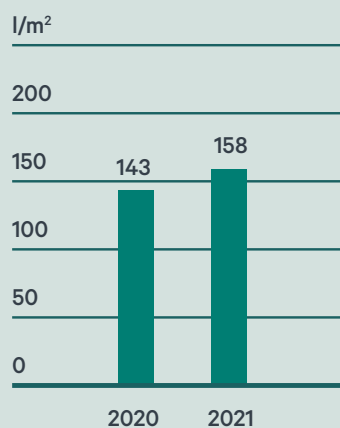
Energieffektiva fastigheter och grön upplåning

Fastighetsbeståndets energiförbrukning påverkas av Cibus prioritering av energicertifierade fastigheter i samband med förvärv. Vid etableringen i Norge i september 2021, där Cibus vid årsskiftet tillträtt totalt 10 butiker, har fastigheternas energieffektivitet särskilt beaktats tillsammans med deras tillgängliga lägen för slutkonsumenter.

Cibus har en grön obligation motsvarande 59,6 MEUR, emitterad år 2020. Som säkerhet för obligationen står energicertifierade fastigheter av hög klass i Cibus bestånd. Vid utgången av 2021 ägde Cibus fastigheter med energicertifiering motsvarande europeisk energiklass EPC A och B, det vill säga A och B i Finland samt A, B och C i Sverige till ett totalt värde av 220 MEUR. Detta motsvarar 369 procent av den utestående gröna obligationen, samt 15 procent av värdet på Cibus totala fastighetsbestånd.

Mer information om certifierade fastigheter, se "Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA" i Årsredovisning på sid 33.

MILJÖ — Cibus fastighetsbestånd

Energiintensitet (kWh/m²)GHGintensitet (kgCO₂/m²)
(location based)Vattenintensitet (l/m²)

Biologisk mångfald

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

När Cibus förvärvar fastigheter är de färdigställda, exploaterade och uthyrda till dagligvaruhandlare. Möjligheter finns dock att öka biologisk mångfald med insprängda myller av växt- och djurkulturer genom vård av grönytor kring Cibus fastigheter samt etablering av ängsmark och bikupor. Under 2021 har Cibus börjat kartlägga möjligheterna till samarbete med ankarhyresgäster kring ökad biodiversitet kring sina fastigheter.

Klimatrelaterade finansiella risker

Globala klimatförändringar resulterar både i fysiska risker och omställningsrisker som påverkar företag. Fysiska risker är exempelvis extrema väderfenomen och kroniska förändringar såsom högre medeltemperatur och havsnivåhöjning. Omställningsriskerna inkluderar teknikrelaterade risker, politiska och legala risker, marknadsrisker och anseenderisker. För Cibus kan dessa risker ge upphov till finansiella konsekvenser vilka måste hanteras i den finansiella och strategiska planeringen. I tabellen klimatrisker på nästa sida har Cibus strukturerat de viktigaste långsiktiga effekterna av klimatförändringar samt företagets hantering av riskerna:

Klimatrisker

Omställningsrisker	Finansiell effekt	Åtgärd	Tids- perspektiv	Riskenivå
Legala och politiska - Koldioxidskatter, regleringar mm som leder till högre energikostnader.	På Cibus hyresnivåer pga försämrad lönsamhet bland anekarhyresgäster.	Uthyrning till anekarhyresgäster med höga klimatambitioner, med stor andel fossilfri elförsörjning, med satsningar på egen fossilfri energiförsörjning.	kort- medellång sikt	hög
	På Cibus driftskostnad pga dyrare energiinköp.	En minskad andel hyresavtal där Cibus svarar för fastighetsuppvärmning, ökad andel inköp grön energi.	kort- medellång sikt	hög
	På Cibus tillgångar alternativt investeringar pga stigande fastighetspriser på energieffektiva fastigheter.	Ökad tillväxt bidrar till möjlighet till bättre kreditvärdering och lägre finansieringskostnad.	medellång sikt	låg
Marknad - Högre fastighetsomkostnader pga dyrare materialkostnader, högre risker mm	På Cibus driftskostnad pga dyrare försäkringar mm.	Fastighetsportföljens tillväxt och ökade diversifiering stärker Cibus förhandlingsposition.	medellång sikt	mellan
Anseende- Förändrade konsumtionsmönster hos slutkonsumenter	På Cibus hyresnivåer pga försämrad lönsamhet bland anekarhyresgäster.	Uthyrning till stora anekarhyresgäster med god lönsamhetspotential samt med höga klimatambitioner vilka tilltalar slutkonsumenter.	kort sikt	hög
Fysiska				
Havsnivåhöjningar	På Cibus tillgångar pga översvämningssområden.	Förvärv av fastigheter utanför riskområden	lång sikt	låg
	På Cibus omkostnader pga materialsador.	Förvärv av fastigheter utanför riskområden	lång sikt	låg

EUs gröna taxonomi

EU har som en del av sin klimat- och miljöstrategi beslutat om en rad åtgärder för att kapital ska slussas till verksamheter som bidrar till en grönare ekonomi. Från år 2022 ska stora företag av allmänt intresse (över 500 anställda) inom EU rapportera hur stor andel av deras intäkter, kostnader och investeringar som omfattas av EUs gröna definition ("Gröna taxonomi").

Inledningsvis rapporterar bolag utifrån taxonomins definition på två av EUs sex övergripande miljömål: möjliga klimatanpassningar och klimatförbättringar. Följande år utvidgas rapporteringen med gröna aktiviteter för vattenanvändning, cirkularitet, utsläpp och biodiversitet. Då måste företag även rapportera i vilken utsträckning deras aktiviteter uppfyller taxonomins krav. För fastighetsbolag anger taxonomi bland annat gränsvärden för vad som får räknas som energieffektiva fastigheter.

Cibus investeringar i fastigheter definieras i taxonomi, men företaget omfattas inte av rapporteringskravet fler än 500 anställda och redovisar inte utifrån den gröna taxonomi för år 2021.

Skapa tillgängliga marknadsplatser

- Utveckla marknadsplatser i tätorter och på mindre orter
- Skapa tillgång till butik och service, säkra närsamhällen, miljöstationer.

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

Långsiktigt mål	Resultat	Värdeskapande
<p>Stimulera marknadsplatsers utveckling genom att äga fastigheter uthyrda till attraktiva dagligvarukedjor.</p> <p>Skapa tillgängliga marknadsplatser för slutkunder med tillgång till butik och service.</p>	<p>Ägda fastigheter i Finland, Sverige, Norge: 2021: 400 stycken, 867 000 kvm 2020: 290 stycken, 744 000 kvm</p>	<p>Slutkunder, Samhället: levande och trygga närsamhällen, tillgång till dagligvaror, service, e-handel, återvinning och andra miljöjänster utan tidskrävande resor eller stort klimatavtryck.</p>



11:3 Inkluderande och hållbar urbanisering

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

Trygga närsamhällen

Med satsningar på attraktiva livsmedels- och dagligvarubutiker i anslutning till bostadsområden, kollektivtrafikförbindelser eller på mindre orter, erbjuder Cibus marknadsplatser med hög tillgänglighet för människor där de på ett tryggt sätt kan utträta sina ärenden. Till dessa närsamhällen kan slutkonsumenter promenera, ta cykeln eller kollektiva färdmedel för att få tillgång till service, dagligvaror och e-handelsleveranser samt kommunala satsningar som miljöstationer med mera. Cibus har en kontinuerlig dialog med ankarhyresgästerna om hur människors trygghet och behov kan förbättras. Här avses exempelvis transporter och service som förbättrar marknadsplatsens säkerhet och attraktivitet. Att etablera en effektiv intressentdialog är väsentligt för att förstå vilka förväntningar och behov som finns i lokalsamhällena. Samtidigt har Cibus begränsad kontroll över säkerhetsaspekter i fastigheterna, och kan endast belysa vikten av frågan i sina hållbarhetssamtal med hyresgäster.

Samhällsnyttiga ändamål

I regel godkänns alla förfrågningar om att nyttja tomma fastighetsytor för samhällsnyttiga ändamål, så länge de inte försämrar marknadsplatsens kvalitet. Under 2021 tecknade Cibus ett samarbetsavtal med Järntorget om att tillsammans utveckla Cibus svenska fastighetsbestånd till den del som inte används för dagligvaruhandel. Ambitionen är att genom planarbete realisera byggrätter för hyresrätter i Cibus befintliga och tillkommande svenska fastighetsbestånd. Bostäderna kommer där det är möjligt att byggas i hållbart trä med Järntorgets dotterbolag Bomoduls byggsystem och alla bostäder kommer att Svanenmärkas.

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA

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

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

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

Estimation of landlord-obtained utility consumption – All data utgår från faktiska mätningar.

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

Normalisation – Cibus beräknar intensitet utifrån kvadratmeteryta.

Segmental analysis – Cibus äger endast detaljhandelsfastigheter. Hållbarhetsdata redovisas för fastigheter per land (Sverige, Finland och Norge).

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

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

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

Reporting period – rapporteringen avser kalenderår.

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

Innehållsförteckning EPRA Sustainability Performance Measure

Environmental sustainability performance measures		Sid	Del av årsredovisning	Tabeller nedan
Elec-Abs	Total electricity consumption	29-31, 35	Hållbarhet-Agera för klimatet	X
Elec-LfL	Total electricity consumption	29-31, 35	Hållbarhet-Agera för klimatet	X
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	29-31, 35	Hållbarhet-Agera för klimatet	X
DH&C-LfL	Total district heating & cooling consumption	29-31, 35	Hållbarhet-Agera för klimatet	X
Fuels-Abs	Total fuel consumption	29-31, 35	Hållbarhet-Agera för klimatet	X
Fuels-LfL	Total fuel consumption	29-31, 35	Hållbarhet-Agera för klimatet	X
Energy-Int	Building energy intensity	29-31, 35	Hållbarhet-Agera för klimatet	X
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	29-31, 36	Hållbarhet-Agera för klimatet	X
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	29-31, 36	Hållbarhet-Agera för klimatet	X
GHG-Int	Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	29-31, 36	Hållbarhet-Agera för klimatet	X
Water-Abs	Total water consumption	29-31, 36	Hållbarhet-Agera för klimatet	X
Water-LfL	Total water consumption	29-31, 36	Hållbarhet-Agera för klimatet	X
Water-Int	Building water intensity	29-31, 36	Hållbarhet-Agera för klimatet	X
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal route	29-31, 37	Hållbarhet-Agera för klimatet	X
Waste-LfL	Total weight of waste by disposal route	29-31, 37	Hållbarhet-Agera för klimatet	X
Cert-Tot	Type and number of sustainability certified assets	29-31, 37	Hållbarhet-Agera för klimatet	X
Social performance measures				
Diversity-Emp	Employee gender diversity	23-24	Medarbetare och organisation	
Emp-Training	Employee training and development	23-24	Medarbetare och organisation	
Emp-Dev	Employee performance appraisals	23-24, 75	Medarbetare och organisation, Förvaltningsberättelse, not medarbetare	
Emp-Turnover	Employee new hires and turnover	23-24	Medarbetare och organisation	
H&S-Emp	Employee health and safety	23-24, 39	Medarbetare och organisation	X
H&S-Asset	Asset health and safety assessment	33,39	Hållbarhet- Hållbara marknadsplatser som affärsidé	X
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	33,39	Hållbarhet- Hållbara marknadsplatser som affärsidé	X
Comty-Eng	Community engagement, impact assessment and development programs	33	Hållbarhet- Hållbara marknadsplatser som affärsidé	
Governance performance measures				
Gov-Board	Composition of the highest governance body	53	Bolagsstyrningsrapport	
Gov-Select	Process for nominating and selecting the highest governance body	48-49	Bolagsstyrningsrapport	
Gov-Col	Process for managing conflicts of interest	53	Bolagsstyrningsrapport	

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)

Energy - in assets

		Total portfolio 1)					Performance by country and assets									
		Absolute performance (Abs)		Like-for-Like performance (LfL)			Finland					Sweden				
EPRA Code		2021	2020	2021	2020	% change	2021 (Abs)	2020 (Abs)	2021 (LfL)	2020 (LfL)	% change (LfL)	2021 (Abs)	2020 (Abs)	2021 (LfL)	2020 (LfL)	% change (LfL)
Indicator (Units)																
Elex-Abs, Elec-LfL Electricity (MWh)	for landlord shared services	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(sub)metered exclusively to tenants	35 417	33 054	34 122	33 054	3 %	30 744	28 468	29 857	28 468	5 %	4 673	4 586	4 265	4 586	-7 %
	Total landlord-obtained electricity	35 417	33 054	34 122	33 054	3 %	30 744	28 468	29 857	28 468	5 %	4 673	4 586	4 265	4 586	-7 %
	Tenant obtained electricity	122 515	88 413	95 742	88 413	8 %	88 294	58 097	64 442	58 097	11 %	34 221	30 316	31 300	30 316	3 %
	Proportion of landlord obtained electricity from renewable sources	n/d	n/d				n/d	n/d				100 %	100 %			
	Proportion of tenant obtained electricity from renewable sources 2)	64 %	64 %				50 %	46 %				100 %	100 %			
	Proportion of tenant renewable selfgenerated electricity on-site	2 833	2 021	2 723	2 021	35 %	2 833	2 021	2 723	2 021	35 %	-	-	-	-	-
DH&C-Abs, DH&C-LfL District heating and cooling (MWh)	for landlord shared services	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(sub)metered exclusively to tenants	34 169	23 808	34 169	23 808	44 %	33 953	23 605	33 953	23 605	44 %	216	203	216	203	6 %
	Total landlord-obtained district heating and cooling	34 169	23 808	34 169	23 808	44 %	33 953	23 605	33 953	23 605	44 %	216	203	216	203	6 %
	Tenant obtained district heating and cooling	38 480	25 486	32 374	25 486	27 %	37 055	24 141	30 949	24 141	28 %	1 425	1 345	1 425	1 345	6 %
	Proportion of landlord obtained district heating and cooling from renewable sources	n/d	n/d				n/d	n/d				100 %	100 %			
	Proportion of tenant obtained district heating and cooling from renewable sources	n/d	n/d				n/d	n/d				100 %	100 %			
Fuels-Abs, Fuels-LfL Fuels (MWh)	for landlord shared services	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(sub)metered exclusively to tenants	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Total landlord-obtained electricity	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tenant obtained fuels	3 015	1 375	1 803	1 375		3 015	1 375	1 803	1 375	31 %	-	-	-	-	-
	Proportion of landlord obtained fuels from renewable sources	n/d	n/d				n/d	n/d				-	-			
	Proportion of tenant obtained fuels from renewable sources	n/d	n/d				n/d	n/d				-	-			
	Total energy use	233 596	172 136	198 210	172 136	15 %	193 061	135 686	161 004	135 686	19 %	40 535	36 450	37 206	36 450	3 %
Energy-Int	Landlord-obtained energy	76	71	85	71	19 %	84	76	93	76	21 %	34	40	38	40	-6 %
Energy intensity (kWh/m²/year)	Tenant-obtained energy	178	144	161	144	12 %	166	122	141	122	15 %	246	267	276	267	3 %
No of applicable properties	Energy and associated GHG disclosure coverage	379 of 390	274 of 294	283 of 294	274 of 294		260 of 266	162 of 182	171 of 182	162 of 182		119 of 124	112 of 112	112 of 112	112 of 112	
m² of applicable properties	Energy and associated GHG disclosure coverage	919 363	801 150	807 921	801 150		774 545	682 750	689 521	682 750		144 818	118 400	118 400	118 400	
% of m²	Proportion of energy and associated GHG-estimated	0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		11 %	0 %	0 %	0 %	

Notes

Comments to energy consumption, see page 30.

1) In the second half of 2021, Cibus acquired 10 properties in Norway, not included in performance measures. 5 of 10 properties consumed 2.069 MWh, of which 25% was obtained from renewable sources.

2) Renewable energysources for Finnish assets include energy for district heating and electricity.

Green-house gas emissions - in assets

			Performance by country and assets									
			Finland				Sweden					
EPRA Code	Indicator (Units)		2021 (Abs)	2020 (Abs)	2021 (LfL)	2020 (LfL)	% change (LfL)	2021 (Abs)	2020 (Abs)	2021 (LfL)	2020 (LfL)	% change (LfL)
GHG-Dir-Abs	Direct (tonnes CO2e)	Scope 1						-	-	-	-	-
GHG-Indir-Abs	Indirect (tonnes CO2e)	Scope 2 Location-based 1)	9 017	7 223	8 936	7 223	24 %	174	117	117	117	0 %
		Scope 3 Location-based 1)	17 700	11 186	13 353	11 186	19 %	834	774	791	774	2 %
GHG-Int	GHG emissions intensity (kg CO2e/m2/year)	Scope 2+3 emissions (location based) 2)	34	27	32	27	20 %	7	8	8	8	2 %
No of applicable properties			162 of 182	171 of 182	162 of 182			119 of 124	112 of 112	112 of 112	112 of 112	-
m2 of applicable properties			682 750	689 521	682 750			144 818	118 400	118 400	118 400	-
% of m2			0 %	0 %	0 %			11 %	0 %	0 %	0 %	-

Notes

1) GHG Scope 2 and 3- emissions are based on national emission factors: for Finland 131 gCO2/kWh electricity, 148 gCO2/kWh district heating, and for Sweden 23 gCO2/kWh electricity and 4 gCO2/kWh district heating.

2) GHG intensity is divided by m2 of applicable properties.

3) Cibus acquired 10 properties in Norway during the second half of 2021. Total CO2e footprint energy does not include these properties.

Comments to CO2 emissions, see pages 29-30.

Water - in assets

			Total portfolio 2)					Performance by country and assets									
			Absolute performance (Abs)		Like-for-Like performance (LfL)			Finland					Sweden				
EPRA Code	Indicator (Units)		2021 2)	2020	2021	2020	% change	2021 (Abs)	2020 (Abs)	2021 (LfL)	2020 (LfL)	% change (LfL)	2021 (Abs)	2020 (Abs)	2021 (LfL)	2020 (LfL)	% change (LfL)
Water-Abs, Water LfL	Municipal Water (m3)	Total water consumption by tenants 1)	109 634	91 104	102 106	91 104	12 %	105 272	86 982	97 744	86 982	12 %	4 362	4 122	4 362	4 122	6 %
Water Int	Water consumption intensity (litres/m2)	Building water intensity	158	143	160	143	12 %	183	168	189	168	12 %	37	35	37	35	6 %
No of applicable properties	Water disclosure coverage		285 of 390	223 of 294	223 of 294	223 of 294		173 of 273	111 of 182	111 of 182	111 of 182		112 of 124	112 of 112	112 of 112	112 of 112	-
m2 of applicable properties	Water disclosure coverage		694 557	636 363	636 363	636 363		576 157	517 963	517 963	517 963		118 400	118 400	118 400	118 400	-
% of m2	Proportion of water-estimated			0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %	-

Notes

1) The only source of water is municipal water supplies. There is no water withdrawn from surface water, ground water, rainwater or waste water from another organisation.

2) In the second half of 2021, Cibus acquired 10 properties in Norway, not included in performance measures. 7 of 10 properties consumed 1,145 m3 water.

Waste - in assets

		Total portfolio 1)					Performance by country and assets									
		Absolute performance (Abs)		Like-for-Like performance (LfL)			Finland					Sweden				
EPRA Code	Indicator (Units)	2021 1)	2020	2021	2020	% change	2021 (Abs)	2020 (Abs)	2021 (LfL)	2020 (LfL)	% change (LfL)	2021 (Abs)	2020 (Abs)	2021 (LfL)	2020 (LfL)	% change (LfL)
Waste-Abs Waste-LfL	Waste (tonnes)															
	Total waste	347,7	496,52	347,7	496,52	-30 %	347,7	496,52	347,7	496,52	-30 %	n/d	n/d	n/d	n/d	-
	Proportion of hazardous waste	0	0	0	0		0	0	0	0	-	n/d	n/d	n/d	n/d	-
	Proportion non-hazardous waste	100 %	100 %	100 %	100 %		100 %	100 %	100 %	100 %	-	n/d	n/d	n/d	n/d	-
No of applicable properties	Waste disclosure coverage		17 of 294	17 of 294	17 of 294		17 of 273	17 of 182	17 of 182	17 of 182		0	0	0	0	-
m2 of applicable properties	Waste disclosure coverage		n/d	n/d	n/d		n/d	n/d	n/d	n/d		0	0	0	0	-
% of m2	Proportion of waste-estimated	0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %	-

Notes

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

1) In the second half of 2021, Cibus aquired 10 properties in Norway, not included in total waste. 4 of 10 properties produced 132 tonnes of waste.

Certified assets

		Total portfolio		Performance by country and assets			
		Absolute performance (Abs)		Finland 1)		Sweden 1)	
EPRA Code	Indicator	2021	2020	2021 (Abs)	2020 (Abs)	2021 (Abs)	2020 (Abs)
Cert-Tot	Number of sustainability certified assets 1)	36	30	27	23	9	7
	% of total number of assets	9 %	10 %	10 %	13 %	7 %	6 %
	Certified area ('000 m2)	126 894	n/d	115 221	n/d	11 673	n/d
	Certified area, share of total portfolio (%)	15 %	n/d	16 %	n/d	8 %	n/d
	Value of sustainability certified assets, MEUR	220	204	195	191	25	13
	% of total asset value 2)	15 %	16 %	n/d	n/d	n/d	n/d

Notes

1) Certified assets include in Sweden: properties with energi class A, B and C, and in Finland: properties with EPC-certificate A and B.

2) Total asset value include assets in Sweden, Finland and Norway.

Energy - CIBUS

			Headquarters = Cibus	
			Absolute performance (Abs)	
EPRA Code	Indicator (Units)		2021	2020
Elex-Abs, Elec-LfL	Electricity (MWh)	Total consumed electricity	6,6	5,8
		Proportion of electricity from renewable sources	100 %	100 %
DH&C-Abs, DH&C-LfL	District heating and cooling (MWh)	Total consumed district heating and cooling	not available 2)	not available 2)
		Proportion of district heating and cooling from renewable sources	--	--
Fuels-Abs, Fuels-LfL	Energy intensity (kWh/m ² /year)	Total consumed fuels	0	0
		Proportion of landlord-obtained fuels from renewable sources	0	0
Energy-Int	Fuels (MWh)		33,4	29,3
No of applicable properties		Energy and associated GHG disclosure coverage 4)	2/2	2/2
m² applicable properties		Energy and associated GHG disclosure coverage	197	197
% of m²		Proportion of energy and associated GHG-estimated	0 %	0 %

Green-house gas emissions - CIBUS

GHG-Dir-Abs	Direct (tonnes CO ₂ e)	Scope 1 1)	3	2
GHG-Indir-Abs	Indirect (tonnes CO ₂ e)	Scope 2 2)	0	0
		Scope 3 3)	0	2
GHG-Int	GHG emissions intensity (kg CO ₂ e/m ² /year)	Scope 1 and 2 emissions	15	10

Notes

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

EPRA Sustainability Performance Measures (Social)

Health & safety

				Corporate performance		Performance by country and assets			
				Cibus		Finland		Sweden	
EPRA Code	Units	Indicator	Boundary	2021	2020	2021	2020	2021	2020
H&S-Emp	Number of incidents per 2.000 worked hours	Injury rate	Direct employees in Cibus	0	0				
	% of total number of worked hours	Lost day rate	Direct employees in Cibus	0	0				
	% of total number of worked hours	Absentee rate	Direct employees in Cibus	0,80 %	0				
	Total number	Fatalities	Direct employees in Cibus	0	0				
H&S-Assets	% of assets	Health and Safety assessment		100 %	100 %	1)	1)	1)	1)
H&S- Comp	Total numbers	Number of incidents		0	0	1)	1)	1)	1)

Notes

The total number of worked hours in 2021 was app. 14.000.

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

1) Cibus has not identified or been noticed about any incidents occurring in its assets that has adversely affected customers', or end-customers', health and safety.

EPRA-Nyckeltal

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

Cibus tillämpar EPRA:s rekommendationer för finansiella rapportering men även för hållbarhetsredovisning. Läs mer i Cibus lagstadgade hållbarhetsrapport på sidan 41.

Epra nyckeltal

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	2021-12-31	2020-12-31
Årets resultat	51 370	34 597
Ränta på hybridobligationer	-993	-
Årets resultat incl. ränta på hybridobligationer	50 377	34 597
Genomsnittligt antal utestående aktier	40 284 932	36 459 344
Resultat per aktie, EUR	1,25	0,95
Uteslutning av		
- värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-10 644	-6 461
- värdeförändring räntederivat, orealiserad	-980	357
- uppskjuten skatt avseende EPRA-justeringar	2 395	1 257
Justeringar för att beräkna EPRA-intäkter	-9 229	-4 847
EPRA resultat	41 148	29 750
EPRA resultat per aktie, EUR	1,02	0,82
Redovisat eget kapital exkl. hybridobligationer	554 255	458 028
Återläggning av derivat	1 094	736
Återläggning av uppskjuten skatt	26 486	16 646
Återläggning av ej utbetald utdelning	10 560	9 200
Summa EPRA NRV	592 395	484 610
Antal utestående aktier	44 000 000	40 000 000
EPRA NRV per aktie, EUR	13,5	12,1
Redovisat eget kapital exkl. hybridobligationer	554 255	458 028
Återläggning av derivat	1 094	736
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt	26 486	16 646
Återläggning av ej utbetald utdelning	10 560	9 200
Summa EPRA NTA	592 395	484 610
Antal utestående aktier	44 000 000	40 000 000
EPRA NTA per aktie, EUR	13,5	12,1
Redovisat eget kapital exkl. hybridobligationer	554 255	458 028
Återläggning av derivat	1 094	736
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-4 675	-3 648
Återläggning av ej utbetald utdelning	10 560	9 200
Summa EPRA NDV	561 234	464 316
Antal utestående aktier	44 000 000	40 000 000
EPRA NDV per aktie, EUR	12,8	11,6
Beräknat hyresvärde för ledigt utrymme	5 114	3 241
Uppskattat hyresvärde för hela portföljen	96 562	81 452
EPRA vakansgrad, %	5,3	4,0

Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

Likviditets-, ränte-, finansierings- och valutarisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheterna är nästintill fullt uthyrda med en uthyrningsgrad om 95 % 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 uppbära tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftkostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen hade per den 31 december 2021 banklån om 724 180 TEUR (622 505) med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,7 % (1,7) + 3m EURIBOR, 3m STIBOR eller 3m NIBOR beroende på valuta, och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 2,6 år (2,9). Utöver banklånen har Cibus Nordic Real Estate AB (publ) emitterat två icke-säkerställda obligationer om totalt cirka 193 680 TEUR (94 778). En Euro-obligation om 135 000 TEUR löper till den 18 september 2023 med en rörlig kupongränta om 3m EURIBOR + 4,50 %. En grön SEK-obligation om cirka 58 680 TEUR löper till den 12 juni 2023 med en rörlig kupongränta om 3m STIBOR + 4,75 %. Obligationerna är noterad på Corporate Bond List Nasdaq Stockholm. Cibus har även en hybridobligation på 30 (0) MEUR. Hybridobligationen har en evig löptid men med första inlösen efter 5,25 år efter utgivandet 17 juni 2021. Räntan är 3m EURIBOR + 4,75%. Hybridobligationen är sedan 24 juni 2021 noterad på Corporate Bondlistan på Nasdaq Stockholm.

Koncernen har även tecknat räntetak med ett nominellt belopp om ca 495 500 TEUR (379 400) med en återstående löptid på ca 2,6 år, vilket motsvarar löptiden på banklånen.

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 räntexponeringen begränsad.

Om räntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens resultat före skatt uppgå till ca -7 814 TEUR (-3 529). Vid en räntehöjning om 2 % skulle effekten bli ca -11 209 TEUR (-7 892). Cirka 66 % av bolagets lån är räntesäkrade med räntetak varför ränterisken till hög grad är begränsad. Räntetaken i EURIBOR är satt till mellan 0 och 0,50% och i STIBOR till 0,25 % och NIBOR till 2,50 %.

I villkoren för bolagets externa obligationsfinansiering finns det krav på att koncernens belåningsgrad inte får vara högre än 70 % och koncernens räntetäckningsgrad skall alltid överstiga 1,75. Bolaget uppfyller samtliga krav per den 31 december 2021. För de fall att bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet.

Koncernen har vidare sju separata seniorlån, som har upptagits i fyra finska dotterbolag, två svenska dotterbolag och ett norskt dotterbolag. I dessa låneavtal finns det ytterligare krav avseende belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Alla sju låntagarbolag uppfyller samtliga krav per 31 december 2021.

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 kontraktssliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan utefter de lånevillkor som fanns per 31 december 2021.

Koncernen 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-3 år	Inom 4-5 år
Upplåning	393	1 181	553 058	359 258
Derivat	176	617	245	56
Räntor	2 796	-	-	-
Lev skulder	774	-	-	-
Övr.kortfr. skulder	3 071	448	-	-
Övr.långfr. skulder	12 143	-	-	937
Totalt	19 353	2 246	553 303	360 251

Koncernen 2020-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-3 år	Inom 4-5 år
Upplåning	266	1 802	665 427	145 469
Derivat	-	-	379	357
Räntor	470	460	696	-
Lev skulder	438	-	-	-
Övr.kortfr. skulder	13 564	359	-	-
Övr.långfr. skulder	-	-	67	7 862
Totalt	14 738	2 621	666 569	153 688

Moderbolaget 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-3 år	Inom 4-5 år
Upplåning	-	-	192 391	-
Räntor	298	-	-	-
Lev skulder	336	-	-	-
Övr.kortfr. skulder	58	-	-	-
Totalt	692	-	192 391	-

Moderbolaget 2020-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-3 år	Inom 4-5 år
Upplåning	-	-	192 715	-
Räntor	324	-	-	357
Lev skulder	116	-	-	-
Övr.kortfr. skulder	128	-	-	-
Totalt	568	-	192 715	357

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

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

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

AVSTÄMNING AV SKULDER SOM HÄRRÖR FRÅN FINANSIERINGS-VERKSAMHETEN

Koncernen	Upplåning	Finansiella derivat	Summa
IB 2021-01-01	812 964	736	813 700
Upptagande av lån	105 610	1 990	107 600
Amortering av lån	-2 192	-652	-2 844
Ej kassaflödes- påverkande poster	-2 492	-980	-3 472
UB 2021-12-31	913 890	1 094	914 984

Koncernen	Upplåning	Finansiella derivat	Summa
IB 2020-01-01	538 028	2 163	540 191
Upptagande av lån	454 923	-1 784	453 139
Amortering av lån	-175 667	-	-175 667
Ej kassaflödes- påverkande poster	-4 320	357	-3 963
UB 2020-12-31	812 964	736	813 700

Cibus koncernvaluta är Euro. Vid transaktioner i annan valuta utsätts Cibus för en valutarisk. Under 2021 förvärvades fastigheter i Norge vilket ha medfört att Cibus har fått en exponering i NOK. Sedan 2020 har Cibus fastigheter i Sverige och har under året köpt ytterligare fastigheter vilket har gett en ökad exponering i SEK. 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 signifikant har inga valutaderivat används per sista december 2021.

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Ekonomisk uthyrningsgrad i fastighetsbeståndet är för närvarande ca 94,3 %. 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 avtalsstider. 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.

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Hyresfordringar	764	679
Övriga fordringar	1 165	453
Likvida medel	51 054	36 783
Maximal exponering för kreditrisk	52 983	37 915

Moderbolaget	2021-12-31	2020-12-31
Övriga fordringar	318	70
Likvida medel	30 996	22 598
Maximal exponering för kreditrisk	31 314	22 668

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 87.

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Totala skulder	987 452	865 926
Eget kapital	583 262	458 028
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,9

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Driftnetto – Admin.kostnader + Finansiella intäkter	69 976	54 909
Finansiella kostnader	20 177	16 672
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,3

RISK OCH RISKHANTERING

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31	Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Nettoskuld till kreditinstitut *	866 806	780 500	Eget kapital	583 262	458 028
Fastigheternas marknadsvärde	1 499 626	1 272 514	Balansomslutning	1 570 714	1 323 954
Belåningsgrad nettoskuld %	57,8	61,3	Soliditet,%	37,1	34,6

* Skuld till kreditinstitut 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.

2021-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Redovisat värde
Finansiella tillgångar					
Kundfordringar	764	-	-	-	764
Ovriga långfristiga fordringar	55	-	-	-	55
Övriga fordringar	1 165	-	-	-	1 165
Likvida medel	51 054	-	-	-	51 054
	53 038	-	-	-	53 038
Finansiella skulder					
Skulder till kreditinst., lång	-	911 494	-	-	911 494
Finansiella derivat	-	-	-	1 094	1 094
Lev.skulder	-	774	-	-	774
Övriga kortfristiga skulder	-	3 519	-	-	3 519
	-	915 787	-	1 094	916 881
2020-12-31	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					
Kundfordringar	679	-	-	-	679
Ovriga långfristiga fordringar	36	-	-	-	36
Övriga fordringar	453	-	-	-	453
Likvida medel	36 783	-	-	-	36 783
	37 951	-	-	-	37 951
Finansiella skulder					
Skulder till kreditinst., lång	-	810 202	-	-	810 202
Finansiella derivat	-	-	-	736	736
Lev.skulder	-	438	-	-	438
Övriga kortfristiga skulder	-	3 739	-	-	3 739
	-	814 379	-	736	815 115

Finansiella tillgångar

Kundfordringar	679	-	-	-	679
Ovriga långfristiga fordringar	36	-	-	-	36
Övriga fordringar	453	-	-	-	453
Likvida medel	36 783	-	-	-	36 783
	37 951	-	-	-	37 951

Finansiella skulder

Skulder till kreditinst., lång	-	810 202	-	-	810 202
Finansiella derivat	-	-	-	736	736
Lev.skulder	-	438	-	-	438
Övriga kortfristiga skulder	-	3 739	-	-	3 739
	-	814 379	-	736	815 115

Värdering till verkligt värde

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

Koncernens räntederivat utgörs av räntetak med ett totalt nominellt belopp om ca 495 500 TEUR (379 400). Värdet på räntetaken uppgick till 1 094 TEUR (736) per den 31 december 2021. Hela beloppet har kostnads- och skuldförts i koncernredovisningen. I avtalen för derivaten (ISDA-avtal) finns möjlighet till netting av förpliktelser gentemot samma motpart.

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

Riskhantering

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

Verksamhet & organisation

HYRESINTÄKTER

Beskrivning risk	Riskhantering
<p>Cibus resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var drygt 94,4 % och den viktade genomsnittliga hyresavtalslängden var 5,0 år. Cirka 90 % av bolagets intäkter är hänförliga till fastigheter uthyrda till fem hyresgäster verksamma inom livsmedels- och dagligvaruhandeln. Risken för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens benägenhet att fortsatt hyra fastigheten och hyresgästens ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer.</p>	<p>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 nyscha 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.</p>

DRIFT OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

<p>Koncernen löper en risk med kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyresavtalet, risken är emellertid begränsad då ca 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</p>	<p>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.</p>
---	---

TRANSAKTIONSRELATERADE KOSTNADER

<p>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.</p>	<p>Cibus har en stark position på transaktionsmarknaden för livsmedels- och dagligvaruhandelsfastigheter 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.</p>
---	--

PROJEKTUTVECKLING

<p>Cibus gör löpande hyresgäst Anpassningar i samarbete med hyresgäster.</p>	<p>I samband med hyresgäst Anpassningar får Cibus möjlighet till omförhandling av hyresavtal som anpassas till investeringens omfattning.</p>
--	--

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 tillväxtpotentialer. 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 ikraft 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.

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.

MILJÖRISKER

Fastigheter påverkar miljön bland annat av löpande skötsel, hyresgästpassningar 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.

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. Se mer information på sid 25-39 om hållbarhet.

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut och för rapportperioden har Newsec och Cushman & Wakefield anlåtits. 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 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, 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 kvalitet.

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 fokus på livsmedels- och dagligvaruhandel innebär stabila hyresgäster och långa hyresavtal. Marknadsvärdet på Cibus samtliga fastigheter bedöms varje kvartal av externa oberoende fastighetsvärderare. Värdet fastställs dock alltid av Cibus ledning.

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 46-53.

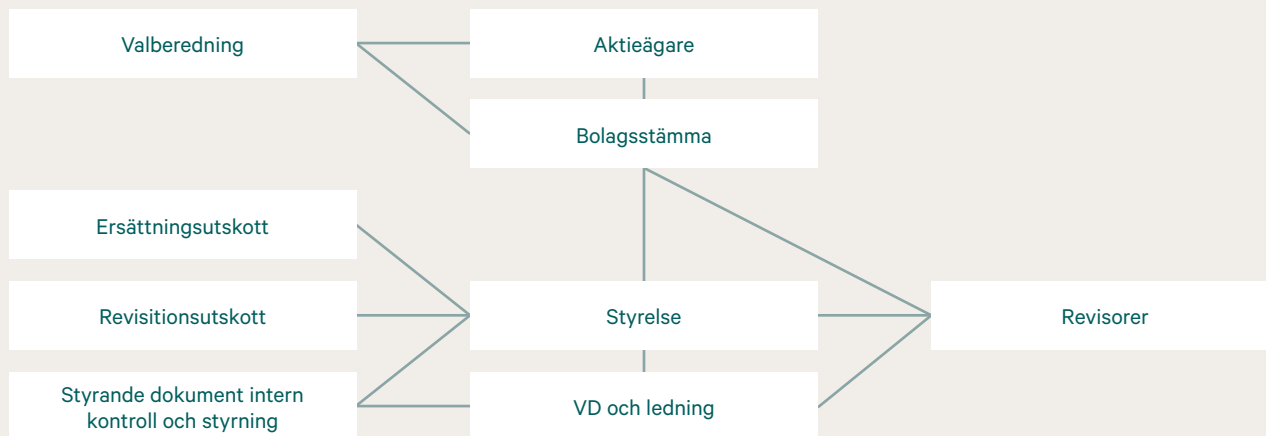
MEDARBETARE OCH KOMPETENS

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.

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 2021. 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

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 som har till uppgift att föreslå styrelseledamöter, styrelseordförande och revisor för val vid årsstämman.

Aktier och ägare

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

Bolagsstämman

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

Årsstämma 15 april 2021

Vid årsstämman i Cibus fattades i huvudsak följande beslut:

- Årsstämman fastställde resultat- och balansräkningarna för moderbolaget och koncernen.
- Årsstämman beslutade om disposition av årets resultat enligt den fastställda balansräkningen i enlighet med ett förslag från styrelsen. Således beslutades om vinstutdelning enligt följande:
 - Årsstämman beslutade om utdelning till aktieägarna med 0,94 EUR per aktie.
 - Det beslutades att utdelning ska utbetalas månadsvis under året med tolv delbetalningar där den första delbetalningen blir 0,07 EUR per aktie, den andra 0,08 EUR per aktie, den tredje 0,08 EUR per aktie, den fjärde 0,07 EUR per aktie, den femte 0,08 EUR per aktie, den sjätte 0,08 EUR per aktie, den sjunde 0,08 EUR per aktie, den åttonde 0,08 EUR per aktie, den nionde 0,08 EUR per aktie, den tionde 0,08 EUR per aktie, den elfte 0,08 EUR per aktie och 0,08 EUR per aktie vid den tolfte delbetalningen.

- Avstämningsdagar för utdelning fastställdes till den 23 april 2021, 24 maj 2021, 23 juni 2021, 23 juli 2021, 24 augusti 2021, 23 september 2021, 22 oktober 2021, 23 november 2021, 22 december 2021, 24 januari 2022, 21 februari 2022 och 24 mars 2022.
- Utdelningen beräknas betalas den 30 april 2021, 31 maj 2021, 30 juni 2021, 30 juli 2021, 31 augusti 2021, 30 september 2021, 29 oktober 2021, 30 november 2021, 30 december 2021, 31 januari 2022, 28 februari 2022 och 31 mars 2022.
- För det fall styrelsen utnyttjar bemyndigandet att besluta om nyemission av aktier i sådan tid att de nyemitterade aktierna tas upp i aktieboken senast på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast därpå enligt ovan nämnda datum, beslutade årsstämman att utdelning ska lämnas med sådant belopp att utdelning alljämt uppgår till ovan nämnda belopp per aktie, för såväl befintliga aktier som nya aktier som kan emitteras med stöd av bemyndigandet. För det fall bemyndigandet inte utnyttjas inom sådan tid ska ingen ytterligare utdelning lämnas.
- Årsstämman beviljade styrelseledamöterna och den verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.
- Årsstämman beslutade att antalet styrelseledamöter ska uppgå till fem (5) och omvalde styrelseledamöterna Patrick Gylling, Elisabeth Norman, Jonas Ahlblad och Stefan Gattberg samt valde Victoria Skoglund till ny ledamot. Årsstämman omvalde Patrick Gylling till styrelseordförande.
- Årsstämman omvalde det registrerade revisionsbolaget KPMG AB till bolagets revisor.
- Årsstämman beslutade om att styrelsearvode ska utgå med 2 375 EUR per månad till vardera av styrelseledamöterna och att arvode ska utgå med 4 750 EUR per månad till styrelseordföranden.
- Årsstämman beslutade att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av aktier, med eller utan företrädesrätt för bolagets aktieägare. Det totala antalet aktier som kan komma att emitteras enligt bemyndigandet ska rymmas inom aktiekapitalets gränser enligt bolagsordningen. Det totala antalet aktier som kan komma att emitteras enligt bemyndigandet får högst motsvara 10 procent av antalet utestående aktier i bolaget per dagen för årsstämman.
- Årsstämman beslutade att anta ett långsiktigt incitamentsprogram riktat till ledningen i bolaget. Incitamentsprogrammet utgörs av ett teckningsoptionsprogram.
- Årsstämman beslutade vidare, för att möjliggöra sina förpliktelser under teckningsoptionsprogrammet, om emission av teckningsoptioner samt om överlåtelse av teckningsoptioner. Maximalt kan 120 000 teckningsoptioner komma att emitteras inom ramen för teckningsoptionsprogrammet.
- Årsstämman beslutade om ändring av valberedningsinstruktion.
- Årsstämman beslutade att godkänna ersättningsrapporten.





Utdelningskalender

Beslutad utdelning	Belopp i euro	Sista handelsdag med utdelning	Handelsdag utan utdelning	Avstämningsdag	Utbetalningsdag
Ordinarie utdelning	0,08	2022-03-22	2022-03-23	2022-03-24	2022-03-31
Ordinarie utdelning	0,08	2022-02-17	2022-02-18	2022-02-21	2022-02-28
Ordinarie utdelning	0,08	2022-01-20	2022-01-21	2022-01-24	2022-01-31
Ordinarie utdelning	0,08	2021-12-20	2021-12-21	2021-12-22	2021-12-30
Ordinarie utdelning	0,08	2021-11-19	2021-11-22	2021-11-23	2021-11-30
Ordinarie utdelning	0,08	2021-10-20	2021-10-21	2021-10-22	2021-10-29
Ordinarie utdelning	0,08	2021-09-21	2021-09-22	2021-09-23	2021-09-30
Ordinarie utdelning	0,08	2021-08-20	2021-08-23	2021-08-24	2021-08-31
Ordinarie utdelning	0,07	2021-07-21	2021-07-22	2021-07-23	2021-07-30
Ordinarie utdelning	0,08	2021-06-21	2021-06-22	2021-06-23	2021-06-30
Ordinarie utdelning	0,08	2021-05-20	2021-05-21	2021-05-24	2021-05-31
Ordinarie utdelning	0,07	2021-04-21	2021-04-22	2021-04-23	2021-04-30

Valberedning

Enligt beslut på årsstämman 2021 ska Cibus valberedning bestå av styrelsens ordförande samt tre ytterligare ledamöter som representerar de tre största aktieägarna. Valberedningen utses baserat på Euroclear Sweden AB:s förteckning över registrerade aktieägare per den sista bankdagen i augusti. Styrelsens ordförande kontaktar aktieägarna som har 14 dagar på sig att informera ordföranden om de vill delta i valberedningens arbete. Om någon av de tre största aktieägarna avstår sin rätt att utse en ledamot till valberedningen kommer nästa aktieägare i storleksordningen få en vecka på sig att utse en ledamot. Namnen på de fyra representanterna, och de parter de företräder, offentliggörs så snart valberedningen utsetts, vilket skall ske senast sex månader innan årsstämman.

Om färre än fyra ledamöter har utsetts vid denna tidpunkt, kommer valberedningen att bestå av färre än fyra ledamöter. Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enats om annat, vara den ledamot som representerar den största aktieägaren. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att en ny valberedning utsetts. Valberedningens ledamöter erhåller inte något arvode.

Inför årsstämman ska valberedningen förbereda och föreslå:

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

Valberedningen har rätt att, på bolagets bekostnad, anlita rekryteringskonsulter eller andra externa konsulter som valberedningen anser nödvändiga för att kunna fullgöra sina uppgifter. Valberedningen skall utföra de uppgifter som Svensk kod för bolagsstyrning stipulerar. Instruktionerna till valberedningen som beslutades på årsstämman 2021 finns på Cibus hemsida www.cibusnordic.com. Inför årsstämman 2022 utgörs valberedningen av:

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

Olof Nyström, representant för Fjärde AP-fonden, har utsetts till valberedningens ordförande.

Valberedningen tillämpar och följer bolagskoden 4.1 som mångfaldspolicy i sitt framtagande av förslag till styrelse. Målet med policyn 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 2021 valdes fem ledamöter varav två kvinnor och tre män. Som underlag för sitt förslag inför årsstämman 2022 gör valberedningen en bedömning om styrelsen är ändamålsenlig utifrån den utvärdering av styrelsens arbete som görs årligen samt tillämpning av bolagskoden.

Styrelsens roll och sammansättning

Styrelsen har en central roll i Cibus affärsmodell att förvärva, utveckla och förvalta högkvalitativa fastigheter i Norden för att skapa direktavkastning till aktieägarna. Styrelsen är efter bolagsstämman bolagets högsta beslutande organ. Styrelsens arbete regleras av bland annat aktiebolagslagen, bolagsordningen och styrelsens arbetsordning. Styrelsen fastslår mål, strategiska riktlinjer samt riktlinjer för bolagets hållbarhetsarbete, ansvarar för att VD genomför styrelsebeslut samt har det yttersta ansvaret för bolagets interna kontroll samt riskhantering. Revisionsutskottet och ersättningsutskottet utgjordes av hela styrelsen. Cibus styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst åtta stämموvalda ordinarie ledamöter utan suppleanter. Vid årsstämman 2021 valdes fem ordinarie styrelseledamöter, mer information om styrelsens ledamöter finns i tabellen på sidan 53.

Cibus Nordics styrelse består av:

- Patrick Gylling, ordförande (omval)
- Jonas Ahlblad (omval)
- Elisabeth Norman (omval)
- Stefan Gattberg (omval)
- Victoria Skoglund (nyval)

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

Arbetet utgår från styrelsens arbetsordning och följer en årlig plan. Varje sammanträde utgår från en till styrelsen distribuerad dagordning samt relevant bakgrundsdokumentation. Utöver det konstituerande styrelsemötet i anslutning till årsstämman, sammanträder styrelsen normalt 10 gånger per år (ordinarie sammanträden inklusive möten i samband med publicering av delårs- och bokslutsrapporter). Extra styrelsemöte sammankallas vid behov. Under 2021 hade styrelsen totalt 47 möten varav 34 per capsulam möten. På det konstituerande styrelsemötet fastställdes bland annat styrelsens arbetsordning, utskottens instruktioner (hela styrelsen utgör ersättningsutskott och revisionsutskott), och beslut om firmateckning samt styrelsens årliga planering.

Styrelsens utskott

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

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

Ersättningsutskott

Cibus ersättningsutskott består av hela styrelsen.

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

Revisionsutskott

Cibus revisionsutskott består av hela styrelsen.

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

Styrelsearbetet

De ordinarie styrelsemötena omfattar flera fasta agendapunkter. Rapporteringen omfattar bl.a. beskrivning om utvecklingen av verksamheten, förvaltningen av fastigheterna, möjliga förvärvsobjekt, analys av risker, hållbarhetsarbete, finansiell ställning och utdelningskapacitet. Alla styrelsebeslut baseras på ett beslutsunderlag och fattas efter diskussion som leds av styrelsens ordförande. Styrelsens arbete utvärderas årligen i en strukturerad process som leds av styrelseordförande. 2021 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.

Ersättning till styrelsen

På årsstämman 2021 beslutades om att styrelsearvode ska utgå med 2 375 (2 250) EUR per månad till vardera av styrelseledamöterna och att arvode ska utgå med 4 750 (4 500) EUR per månad till styrelseordföranden.

Säkerställande av kvalitet i finansiell rapportering

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

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

Revision

Cibus revisorer granskar årsbokslut och årsredovisning samt bolagets löpande verksamhet och rutiner för att sedan uttala sig om finansiella rapporteringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Bolagets revisorer rapporterar till styrelsen varje år personligen sina iakttagelser från granskningen och sina bedömningar av bolagets interna kontroll. Vid årsstämman 2021 omvaldes revisionsfirman KPMG till bolagets revisor. KPMG meddelade auktoriserade revisorn Mattias Johansson som huvudansvarig revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Vid årsstämman 2021 beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt godkänd räkning. Revisorsarvodet 2021 uppgick till sammanlagt 554 TEUR för hela koncernen.

Verkställande direktören och koncernledningen

Verkställande direktören leder verksamheten i enlighet med den av styrelsen antagna VD-instruktionen. VD ansvarar för att styrelsen erhåller ett relevant informations- och beslutsunderlag som krävs för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut. Koncernledningen bestod 2021 av VD, CFO, CIO Finland och CIO Sverige. Koncernledningen har regelbundet för att diskutera aktuella frågor samt har strategidagar tillsammans med styrelsen minst en gång per år.

Ersättning till ledande befattningshavare

Under 2021 betalades totalt 1 408 TEUR (1 133) i fast ersättning till bolagets ledande befattningshavare (koncernledningen). Den totala utbetalda bruttoersättningen till verkställande direktören, inklusive grundlön, pensionsbetalning samt bil- och sjukförsäkringsförmån uppgick under 2021 till 479 (409) TEUR.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

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

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





Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets affärsstrategi är att förvärva, utveckla och hantera fastigheter av hög kvalitet i Norden med dagligvaruhandelskedjor som ankarhyresgäster. Bolaget äger för närvarande 400 fastigheter i Finland, Sverige och Norge. För mer information om Bolagets affärsstrategi hänvisas till sid 9.

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

I Bolaget har inrättats långsiktiga teckningsoptionsprogram för VD och ledande befattningshavare. Dessa har beslutats av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. Av samma skäl omfattas inte heller det långsiktiga teckningsoptionsprogram som styrelsen föreslagit att årsstämman 2022 ska anta. Det föreslagna programmet motsvarar i allt väsentligt befintliga program. De prestationskrav som används för att bedöma utfallet av programmen har en tydlig koppling till affärsstrategin och därmed till Bolagets långsiktiga värdeskapande, inklusive dess hållbarhet. Programmen uppställer vidare krav på egen investering och viss flerårig innehavstid. För mer information om dessa program, innefattande de kriterier som utfallet är beroende av, se not 8.

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

Formerna av ersättning m.m.

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

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

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

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.

Frågående av riktlinjerna

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

Styrdokument och intern kontroll

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

I Cibus Compliance and Procedures manual ingår bl.a.: informationspolicy och insiderpolicy, policy för informationssäkerhet, data och dataskydd, uppförandekod, hållbarhetspolicy, miljöpolicy, riskpolicy, finans- och likviditetspolicy, processer för regel efterlevnad, 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 verksamhet, organisationsstruktur samt hur den finansiella rapporteringen i övrigt har organiserats finner styrelsen inget behov av en särskild granskningsfunktion i form av interntrevision.

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

Riskbedömning

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

Kontrollaktiviteter

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



Namn	Funktion	Invald år	Oberoende av större ägare och bolaget samt bolagets ledning	Stämmobeslut arvode i EUR	Antal styrelsemöten inkl. utskott
Patrick Gylling	Ordförande	2018	Oberoende	4 750	47*
Elisabeth Norman	Ledamot	2018	Oberoende	2 375	47*
Jonas Ahlblad	Ledamot	2018	Oberoende	2 375	47*
Stefan Gattberg	Ledamot	2020	Oberoende	2 375	47*
Victoria Skoglund	Ledamot	2021	Oberoende	2 375	47*

*Varav 34 styrelsemöten har varit per capsulam.

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 54)

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. Samtliga styrelseledamöters erfarenhet och särskilda kompetensområden framgår av sid 55 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 bolagsstämموvalda 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 2021 redovisade bolaget inga närstående transaktioner relaterade till styrelseledamöter, se not 21.

Lagstadgad Hållbarhetsrapport

I enlighet med kapitel 6, paragraf 11 i Årsredovisningslagen avger Cibus hållbarhetsrapport. Hållbarhetsrapporten avser verksamheten i Cibus Nordic AB (publ) med dotterbolag under kalenderåret 2021. Detta är Cibus tredje hållbarhetsrapport, senast rapport publicerades i mars 2021. Hållbarhetsrapporten omfattar sidorna 9 samt 23-39 i Cibus Årsredovisning 2021. För en mer detaljerad redovisning, se innehållsförteckning nedan.

Innehållsförteckning Lagstadgad Hållbarhetsrapport

Affärsmodell	Sid	Del av årsredovisning
Väsentliga frågor, intressenter	9	Affärsidé och mål
Styrning av hållbarhetsarbetet	25-33	Hållbarhet - Samtliga sidor
Risker, riskhantering	27, 29, 32-33, 45	Hållbarhet - Samtliga sidor
Miljö	29-32, 35-37	Hållbarhet - Agera för klimatet, Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA
Sociala förhållanden	33	Hållbarhet - Skapa tillaänaliga marknadsplatser
Personal, mångfald	23-24, 39	Medarbetare och organisation, Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA
Mänskliga rättigheter	25, 28	Hållbarhet - Hållbara marknadsplatser som affärsidé, vara en hållbar samarbetspartner
Anti-korruption, affärsetik	27-28	Hållbarhet - Vara en hållbar samarbetspartner
Uppföljning	23-39	Hållbarhet - Samtliga sidor

Styrelse & revisor

Styrelsen omfattar Patrick Gylling (styrelseordförande), Elisabeth Norman, Jonas Ahlblad, Victoria Skoglund och Stefan Gattberg

Vald revisor är KPMG med ansvarig Mattias Johansson



Patrick Gylling

Styrelseordförande sedan 2018

Ekonomie magister vid Hanken Svenska Handelshögskolan

Övriga uppdrag: VD Sirius Capital Partners samt styrelseledamot Livränteanstalten Hereditas Ab

Aktieinnehav: 500 000 aktier via Oriolidae Invest Ab



Elisabeth Norman

Styrelseledamot sedan 2018

Kandidatexamen Uppsala Universitet

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

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



Jonas Ahlblad

Styrelseledamot sedan 2018

Ekonomie magister vid Hanken Svenska Handelshögskolan

Övriga uppdrag: CIO Sirius Capital Partners

Aktieinnehav: 110 000 aktier via Salba Holding Oy



Victoria Skoglund

Styrelseledamot sedan 2021

Juristexamen från Stockholms Universitet

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Bmondo AB, Gastroba utvecklings AB och VIE SPAC AB samt delägare på Advokatfirman Lindahl.

Aktieinnehav: 1 500 aktier



Stefan Gattberg

Styrelsemedlem sedan 2020

Juristexamen från Lunds Universitet

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

Aktieinnehav: 7 743 aktier



Mattias Johansson

Huvudansvarig revisor sedan 2019

Auktoriserad revisor
Årsstämman valde KPMG AB som revisionsfirma.

Koncernledning

Koncernledningen består av Sverker Källgården (CEO), Pia-Lena Olofsson (CFO & Head of IR), Lauri Tiensuu (CIO Finland), Peter Lövgren (CIO Sverige)



Sverker Källgården

CEO sedan 2019

Civilingenjör Kungliga Tekniska Högskolan
Aktieinnehav: 5 000 aktier + 186 600 aktieoptioner



Pia-Lena Olofsson

CFO & Head of IR sedan 2019

Executive MBA Warwick Business School & MBA
Göteborgs Universitet
Aktieinnehav: 5 000 aktier + 120 000 aktieoptioner



Lauri Tiensuu

**Head of Business development/CIO Finland
sedan januari 2020**

Civilingenjör från Aalto University
Aktieinnehav: 6 000 aktier + 80 000 aktieoptioner



Peter Lövgren

CIO Sverige sedan augusti 2020

Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan
Aktieinnehav: 1 000 aktier + 80 000 aktieoptioner

Finansiella rapporter



Förvaltningsberättelse

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 2021 - 31 december 2021. Bolagets redovisningsvaluta är Euro och om inget annat anges uppges alla belopp i tusentals Euro.

Verksamhet

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

Affärsidé, mål och strategi

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

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

Fastighetsbestånd och hyresgäster

Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2021 av 400 fastigheter med en total uthyrningsbar area om drygt 866 920 kvm. Marknadsvärdet uppgick till 1 499 626 TEUR. Innehavet består till 100 % av kommersiella lokaler där det i huvudsak bedrivs verksamhet inom dagligvaruhandeln. Ungefär 84 % av portföljens driftnetto på helårsbasis härrör sig från fastigheter i Finland, 15 % från fastigheter i Sverige och 1 % från fastigheter i Norge. Hyresgästerna består till en överhängande majoritet av företag verksamma inom livsmedels- och lågprisvaruhandeln. Över 90 % av de driftsnettot härrör sig från fastigheter som hyrs av de fem marknadsledande hyresgästerna: Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-gruppen eller 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 5,5 år.

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

Finansiella nyckeltal, koncernen

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	Helår 2021	Helår 2020
Hyresintäkter	81 058	65 033
Driftnetto	76 326	61 395
Förvaltningsresultat	47 741	33 488
Resultat efter skatt	51 370	34 597
Antal utestående aktier, st	44 000 000	40 000 000
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	40 284 932	36 459 344
Resultat per aktie, EUR ¹	1,25	0,95
EPRA NRV per aktie, EUR	13,5	12,1
EPRA NTA per aktie, EUR	13,5	12,1
EPRA NDV per aktie, EUR	12,8	11,6
Marknadsvärde fastigheterna	1 499 626	1 272 514
Likvida medel	51 054	36 783
Balansomslutning	1 570 714	1 323 954
Avkastning på eget kapital, %	9,9	8,7
Belåningsgrad seniorskuld, %	48,3	48,9
Belåningsgrad nettoskuld, %	57,8	61,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,3
Soliditet, %	37,1	34,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,9
Överskottsgrad, %	94,2	94,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,3	95,3
Andelen dagligvarufastigheter, %	94,6	95,0

¹Före och efter utspädning.

Resultatanalys helår 2021

INTÄKTER

Under 2021 uppgick koncernens hyresintäkter till 81 058 TEUR (65 033), vilket var en ökning med 25 % jämfört med samma period förra året. Serviceintäkter uppgick till 12 696 TEUR (9 346) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,3 % (95,3). Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick den 31 december 2021 till 94 754 TEUR (81 452).

DRIFTNETTO

Driftkostnaderna uppgick under året till -17 428 TEUR (-12 984). Driftnettot ökade med 24 % och uppgick till 76 326 TEUR (61 395), vilket resulterade i en överskottsgrad på 94,2 % (94,4). 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 driftsnettot håller sig relativt stabilt.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -22 200 TEUR (-21 387) och utgörs främst av årets räntekostnader om -19 289 TEUR (-16 083) men även av en valutakursförändring om 468 TEUR (0). I finansnettot ingår även limitavgifter, kostnader för räntederivat, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsavgäld enligt IFRS 16. Utöver säkerställda lån om 724 MEUR finns två icke säkerställda obligationer utgivna om 600 MSEK och 135 MEUR.

Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan i den totala låneportföljen inklusive icke säkerställda obligationer och inklusive marginaler och räntesäkringskostnader, till 2,3 % (2,4).

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Under året uppgick förvaltningsresultatet ökade med 43 % till 47 741 TEUR (33 488), vilket motsvarar 1,19 EUR (0,92) per aktie.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Värdeförändringarna på fastigheterna inkl. förvärv uppgick till 227 112 TEUR (397 701) från det ingående värdet om 1 272 514 TEUR (874 813) till det utgående värdet 1 499 626 TEUR (1 272 514). 10 644 TEUR (6 461) av värdeförändringarna är realiserade och -3 802 (403) utgör en valutakurseffekt. Under året har förvärv av fastigheter utbetalats med 177 150 TEUR (386 122) och 40 742 TEUR utbetalats genom en aporremission, samt avyttring inbringat 0 TEUR (270) och justerat anskaffningsvärden med 131 TEUR (722). Utöver det har investeringar i fastigheterna gjorts med 2 247 TEUR (4 262), varav cirka 403 TEUR (2 131) är genomförda hyresgäst Anpassningar med direktavkastning i linje eller över befintlig portfölj.

SKATT

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

De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 23 855 TEUR (18 221). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 4 675 TEUR (3 648) och i moderbolagets balansräkning till 3 224 TEUR (2 438). Cibus redovisar en total skatt för året om -7 995 TEUR (-4 995), varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -81 TEUR (-21) TEUR respektive -7 914 TEUR (-4 974). Den effektiva skattesatsen uppgår till 13,5 % (12,6).

RESULTAT EFTER SKATT

Årets resultat efter skatt uppgick till 51 370 TEUR (34 597) vilket motsvarar 1,25 EUR (0,95) per aktie. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 10 644 TEUR (6 461).

Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 53 261 TEUR (45 925) vilket motsvarar 1,32 EUR (1,26) per genomsnittligt antal utestående aktier. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -179 675 TEUR (-392 290) och utgör främst förvärv av fastigheter under året.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 140 777 TEUR (357 941). Likvida medel vid årets slut uppgick till 51 054 TEUR (36 783) vilket motsvarar 1,16 EUR (0,92) per aktie. Cibus hade per den 31 december 2021 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel, om 866 806 TEUR (780 500). Aktiverade upplåningskostnader uppgick till 3 969 TEUR (4 265).

Finansiering

Per den 31 december 2021 hade koncernen säkerställda banklån om 724 MEUR med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,7 % och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 2,6 år. Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Cibus ställt pantbrev i fastigheterna. Cibus har gjort bedömningen att pantsättningsavtalen ingåtts på marknadsmässiga villkor.

Cibus har emitterat en icke-säkerställd grön obligation om 600 MSEK. Obligationen löper till den 12 juni 2023 med en rörlig kupongränta om 3m STIBOR + 4,75 %.

Cibus har emitterat en icke-säkerställd obligation om 135 MEUR. Obligationen löper till den 18 september 2023 med en rörlig kupongränta om 3m EURIBOR + 4,5 %.

Båda icke-säkerställda obligationerna är sedan 20 juli 2020 noterad på Corporate Bond listan på Nasdaq Stockholm.

Den tidigare EUR-obligationen med förfalldatum 26 maj 2021 är helt återlöst per den 9 juli 2020.

I juni 2021 etablerade Cibus ett MTN-program som möjliggör både seniora icke-säkerställda obligationer och hybridobligationer. Den 17 juni 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.

- Koncernens genomsnittliga kreditbindningstid exklusive hybridobligation uppgår till 2,6 år.
- Första förfall av lån sker först om 1,5 år.
- Av koncernens banklån är omkring 66 % säkrade genom räntederivat i form av räntetak.
- Nettobelåningsgraden inklusive icke-säkerställda obligationslånen är 57,8 %.
- De säkerställda banklånen har en belåningsgrad på 48,3 %.

Se not 9 för mer info. För ytterligare information avseende finansiell riskhantering och finansiella instrument se sidorna 41-45.

Legal struktur

Per den 31 december 2021 bestod koncernen av 376 aktiebolag med Cibus Nordic Real Estate AB (publ) som moderbolag. Samtliga fastigheter ägs av dotterbolagen och 50 av dotterbolagen är delägda fastighetsbolag s.k. MRECs. Det är den vanligaste formen av samarbetsarrangemang i Finland som möjliggör direkt ägande av en specifik del i en fastighet.

Ägarförhållanden

Cibus är sedan 1 juni 2021 noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Sista handelsdag på Nasdaq First North Premier Growth Market Stockholm var den 31 maj 2021. Cibusaktien har ISIN SE0010832204. Bolaget har ca 41 000 aktieägare per den 31 december 2021. De 15 största aktieägarna innehar ca 42 % av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 31 december 2021 uppgick till 10 % eller mer av Cibus röster.

AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2021

Namn	Antal aktier	Andel, %
Fjärde AP-fonden	3 214 813	7,3
AB Sagax	2 426 973	5,5
Columbia Threadneedle	2 257 879	5,1
Dragfast AB	1 700 000	4,2
Marjan Dragicevic	1 632 000	3,7
Avanza Pension	1 322 845	3,0
BlackRock	1 278 263	2,9
Sensor Fonder	946 000	2,1
Länsförsäkringar Fonder	929 474	2,1
Nordnet Pensionsförsäkring	545 601	1,2
Patrick Gylling	500 000	1,1
Svenska Handelsbanken	376 800	0,9
Nuveen Asset Management	370 520	0,8
Handelsbanken Fonder	315 538	0,7
Familjen Kamprads Stiftelse	300 000	0,7
Summa 15 största aktieägare	18 116 706	41,6
Aktieägare, övriga	25 883 294	58,4
Totalt	44 000 000	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 -2 305 TEUR (7 084)..

Hållbarhetsrapport

För bolagets Hållbarhetsrapport se sid 54.

Revisor

Årsstämman 2021 valde revisionsbolaget KPMG AB som revisor. Den auktoriserade revisorn Mattias Johansson är bolagets huvudansvarige revisor.

Väsentliga händelser under perioden

FÖRSTA KVARTALET

Inga väsentliga händelser har inträffat under första kvartalet.

ANDRA KVARTALET

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

På årsstämman den 15 april 2021 valdes Victoria Skoglund till ny styrelseledamot. Patrick Gylling omvaldes till styrelseordförande och Elisabeth Norman, Jonas Ahlblad och Stefan Gattberg omvaldes till styrelseledamöter.

Den 29 april meddelades att Cibus köpt en fastighet i Rauma, Finland för 5,3 MEUR. Tokmanni är ankarhyresgäst.

Den 14 maj meddelades att Cibus köper tre fastigheter i Finland för 25,5 MEUR. Lidl, Halpahalli och S-gruppen är ankarhyresgäster.

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

Den 27 maj meddelades att Cibus har godkänts för notering på Nasdaq Stockholm. Första dag för handel på Nasdaq Stockholms huvudlista var tisdagen den 1 juni 2021 och sista dag för handel på Nasdaq First North Premier Growth Market var måndagen den 31 maj 2021.

Cibus publicerar den 28 maj prospekt i samband med listbyte till Nasdaq Stockholm.

Den 28 maj meddelades även att Cibus gör ytterligare två förvärv i Finland för 15,9 MEUR. Tokmanni och S-gruppen är ankarhyresgäster.

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

Den 14 juni meddelades att Cibus offentliggjort grundprospekt avseende nyetablerat MTN-program och överväger en emission av hybridobligationer.

Den 15 juni meddelades att Cibus köper en livsmedelsfastighet i Finland för 2,2 MEUR. Kesko är hyresgäst.

Den 16 juni meddelades att Cibus ingått avtal om förvärv av 72 matvarubutiker i Finland för 71,6 MEUR och enats om en riktad nyemission av 2 000 000 nya aktier till AB Sagax. 71 av fastigheterna är uthyrda till Kesko och en till S-gruppen.

Cibus emitterade den 17 juni hybridobligationer om 30 MEUR.

TREDJE KVARTALET

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

Den 6 september meddelades att Cibus aktie kommer från och med den 20 september 2021 att ingå i EPRA index, som är ett ledande globalt index för börsnoterade fastighetsinvesteringar.

Cibus undertecknade den 24 september ett förvärv om totalt fem fastigheter i Finland för 5,2 MEUR. S-gruppen är hyresgäst i samtliga fastigheter.

Den 30 september meddelade Cibus att man köpt en portfölj bestående av 8 fastigheter i sydöstra Norge för 27,6 MEUR.

Fastigheterna tillträdde den 15 oktober 2021 och är fullt uthyrda till Kiwi, Spar samt Rema1000.

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

FJÄRDE KVARTALET

Cibus meddelade den 18 november att man undertecknat ett förvärv av en livsmedelsbutik i Finland för 6,8 MEUR. S-gruppen är hyresgäst.

Den 29 november meddelade Cibus att man undertecknat ett förvärv av en livsmedelsfastighet, som för närvarande byggs, i Sverige för 11,5 MEUR.

Tillträdet är planerat till Q3 2022 när byggnaden är färdigställd. Willys är hyresgäst.

Samma dag meddelades att Cibus undertecknat ett förvärv av Charlottenbergs Handelpark, innehållande två separata fastigheter, i Sverige för 28,3 MEUR. ICA och Lidl är ankarhyresgäster.

Den 30 november meddelades att Cibus tillträtt tidigare aviserat förvärv av en portfölj om 72 matvarubutiker i Finland ifrån AB Sagax. I samband med tillträdet har bolaget betalat en del av köpeskillingen genom en riktad nyemission av 2 000 000 aktier.

Samma dag meddelades att det totala antalet aktier och röster i Cibus har under november 2021 ökat som ett resultat av den riktade nyemissionen. Antalet aktier och röster i Cibus uppgår därmed till 42 000 000 och aktiekapitalet i Cibus uppgår till 420 000 EUR.

Den 1 december uppdaterade Cibus sina tillväxtmål. Företagsledningen och styrelsen bedömer att bolaget kommer kunna fördubbla sin fastighetsportfölj till mellan 2,5 och 3,0 miljarder EUR i fastighetsvärde samt att kriterierna för investment grade i kreditrating kommer att vara uppfyllda i slutet av 2023.

Den 7 december meddelades att Cibus genomför en riktad nyemission om 2 000 000 aktier och tillförs 492 MSEK.

Cibus gör den 21 december två förvärv i Norge för 13,4 MEUR. Norgesgruppen och Rema1000 är ankarhyresgäster.

Den 23 december förvärvar Cibus en portfölj om 6 fastigheter i Norge för 15,8 MEUR. Coop, Kiwi samt Rema 1000 är ankarhyresgäster.

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

Den 30 december meddelades att antalet aktier och röster i Cibus uppgår till 44 000 000 och aktiekapitalet i Cibus uppgår till 440 000 EUR.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 17 februari 2022 pressmeddelades kommunikén ifrån den extra bolagsstämman som hölls samma dag. Styrelsen erhöll mandat att fram till nästa årsstämma besluta om nyemission av aktier, med eller utan företrädesrätt för bolagets aktieägare. Det totala antalet aktier som kan komma att emitteras enligt bemyndigandet får högst motsvara 10 procent av antalet utestående aktier i bolaget vid tidpunkten för extra bolagsstämman, det vill säga maximalt 4 400 000 aktier kan komma att emitteras.

Samma dag meddelades valberedningens förslag till styrelse till årsstämman. Valberedningen föreslår att Patrick Gylling, Elisabeth Norman, Victoria Skoglund och Stefan Gattberg omväjls som ledamöter i styrelsen för Cibus Nordic Real Estate AB samt att Nils Styf väljs som ny styrelseledamot. Vidare föreslår valberedningen omval av Patrick Gylling som styrelseordförande.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som beskrivs på sidorna 41-45.

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

Riktlinjer till ledande befattningshavare

Riktlinjerna omfattar VD, CFO samt övriga medlemmar av koncernledningen. Riktlinjerna tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2020. För mer information se sidorna 50-52.

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.

Vinstdisposition och utdelningsinformation

Styrelsen lämnar förslag på utdelning till årsstämman om 0,99 EUR per aktie. Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 3,5 % på aktiekursen per den 31 december 2021 (290,80 SEK).

Förslag till vinstdisposition

Inför årsstämman den 20 april 2022 föreslår styrelsen:

-Att nytt aktieslag (D) inrättas och att fondemission sker till befintliga aktieägare i samband därmed

-Att utdelningen höjs med 5 % till 0,99 EUR per befintlig aktie fördelat på alla aktieslag. Nuvarande aktieägare kommer därmed erhålla motsvarande 0,99 EUR i utdelning på befintlig aktie fördelat på 12 utdelningstillfällen.

-Alla aktieslag kommer att ha månadsvis utdelning.

Fullständigt förslag till beslut, inklusive belopp och utbetalningsdatum, kommer att publiceras i samband med kallelse till årsstämman.

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL (EUR)

Fritt eget kapital	429 967 003
Årets resultat	-2 305 316
	427 661 688

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT VINSTMEDEL DISPONERAS SÅ ATT

till aktieägarna utdelas	43 560 000
i ny räkning balanseras	384 101 688
	427 661 688

För det fall styrelsen maximalt utnyttjar det bemyndigande styrelsen fick på den extra bolagsstämman den 17 februari 2022 samt det eventuella bemyndigandet för styrelsen att besluta om nyemission ifrån årsstämman 2022 kommer en utdelning för tillkommande aktier om maximalt 10 164 000 EUR att delas ut. Av det disponibla beloppet per den 31 december 2021 kommer minst 373 937 668 EUR att återstå efter utdelning om maximalt totalt 53 724 000 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.

Coronaviruset

Coronaviruset har haft en mycket begränsad negativ påverkan på Cibus verksamhet. Vi följer Folkhälsomyndighetens rekommendationer och agerar självfallet aktsamt i kontakter med andra företag, möten hålls företrädesvis per telefon eller videolänk och resandet hålls på en låg nivå.

För våra främsta hyresgäster, livsmedelshandlarna, har volymerna ökat sedan viruset uppkom då fler åter hemma. Volymerna inom dagligvaruhandeln är på stabila nivåer och ingenting tyder på att våra hyresgäster kommer få svårt att betala sina hyror. Cirka 99 % av våra aviserade hyror för Q4 2021 är betalda och cirka 99 % för helåret 2021. Cirka 90 % av våra intäkter kommer från de största dagligvarukedjorna i Norden.

Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	Helår 2021	Helår 2020
Hysesintäkter	4	81 058	65 033
Serviceintäkter	4	12 696	9 346
Driftkostnader	5	-13 791	-10 023
Fastighetsskatt		-3 637	-2 961
Driftnetto	6	76 326	61 395
Administrationskostnader	7, 8	-6 385	-6 520
Finansnetto	9	-22 200	-21 387
Förvaltningsresultat		47 741	33 488
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	12	10 644	6 461
Värdetförändring räntederivat, orealiserad	10	980	-357
Resultat före skatt		59 365	39 592
Aktuell skatt	11	-81	-21
Uppskjuten skatt	11	-7 914	-4 974
Årets resultat		51 370	34 597
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	16	40 284 932	36 459 344
Resultat per aktie före och efter utspädning, EUR	16	1,25	0,95
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-1 524	4 408
Summa totalresultat*		49 846	39 005

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	1 499 626	1 272 514
Nyttjanderättstillgångar	13	9 649	8 218
Andra materiella tillgångar		55	36
Immateriella tillgångar		200	11
Uppskjutna skattefordringar	11	4 675	3 648
Övriga långfristiga fordringar		33	36
Summa anläggningstillgångar		1 514 238	1 284 463
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		764	679
Övriga kortfristiga fordringar		1 165	453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	3 493	1 576
Likvida medel	15	51 054	36 783
Summa omsättningstillgångar		56 476	39 491
SUMMA TILLGÅNGAR		1 570 714	1 323 954
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	16	440	400
Övrigt tillskjutet kapital		507 496	422 275
Reserver		2 884	4 408
Balanserat resultat inkl. årets resultat		43 435	30 945
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		554 255	458 028
Hybridobligation	17	29 007	-
Summa eget kapital		583 262	458 028
Långfristiga skulder			
Upplåning	18	911 494	810 202
Uppskjutna skatteskulder	11	31 161	20 294
Räntederivat		391	736
Övriga långfristiga skulder	13	13 080	9 296
Summa långfristiga skulder		956 126	840 528
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av upplåning	18	2 396	2 762
Kortfristig del av räntederivat		703	-
Leverantörsskulder		774	438
Aktuella skatteskulder		1 533	37
Övriga kortfristiga skulder		3 519	3 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	22 401	18 422
Summa kortfristiga skulder		31 326	25 398
Summa skulder		987 452	865 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 570 714	1 323 954

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i tusental euro (TEUR)							
	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				Totalt	Hybridobligation	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. årets resultat			
Ingående eget kapital 2020-01-01	311	300 794	-	31 764	332 869	-	332 869
Årets resultat	-	-	-	34 597	34 597	-	34 597
Årets övrigt totalresultat	-	-	4 408	-	4 408	-	4 408
Årets totalresultat	-	-	4 408	34 597	39 005	-	39 005
Nyemission	89	123 125	-	-	123 214	-	123 214
Teckningsoptioner	-	54	-	-	54	-	54
Emissionskostnader	-	-2 160	-	-	-2 160	-	-2 160
Skatteeffekt emissionskostnader	-	462	-	-	462	-	462
Utdelning	-	-	-	-35 416	-35 416	-	-35 416
Utgående eget kapital 2020-12-31	400	422 275	4 408	30 945	458 028	-	458 028
Ingående eget kapital 2021-01-01	400	422 275	4 408	30 945	458 028	-	458 028
Årets resultat	-	-	-	51 370	51 370	-	51 370
Årets övrigt totalresultat	-	-	-1 524	-	-1 524	-	-1 524
Årets totalresultat	-	-	-1 524	51 370	49 846	-	49 846
Nyemission	20	48 048	-	-	48 068	-	48 068
Apportemission	20	37 559	-	-	37 579	-	37 579
Hybridemission	-	-	-	-	-	30 000	30 000
Teckningsoptioner	-	153	-	-	153	-	153
Emissionskostnader	-	-670	-	-	-670	-430	-1 100
Skatteeffekt emissionskostnader	-	131	-	-	131	89	220
Utdelning	-	-	-	-38 880	-38 880	-652	-39 532
Utgående eget kapital 2021-12-31	440	507 496	2 884	43 435	554 255	29 007	583 262

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	Helår 2021	Helår 2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		59 365	39 592
Justeringar för ej kassapåverkande poster:			
- Finansiella poster		1 936	1 625
- Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter		-10 644	-6 461
- Orealiserade värdeförändringar, räntederivat		-980	357
- Orealiserade kursdifferenser		-2 788	2 819
- Förändring av uppskjuten skatt		1 930	-
Betald skatt		-	-609
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		48 819	37 323
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		22 078	3 037
Förändring av kortfristiga skulder		-17 636	5 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten		53 261	45 925
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	12	-177 150	-386 122
Försäljning av fastigheter	12	-	270
Investeringar i befintliga fastigheter	12	-2 247	-4 262
Andra investeringar		-278	-2 176
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-179 675	-392 290
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		48 088	123 214
Hybridemission		30 000	-
Teckningsoptioner		121	54
Emissionskostnader		-1 107	-2 160
Utdelning till aktieägare		-37 520	-39 587
Utdelning hybridobligation		-652	-
Upptagna lån	18	105 610	454 923
Amortering av lån	18	-2 192	-175 667
Uppläggningskostnader för lån	18	-1 571	-2 836
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		140 777	357 941
Årets kassaflöde		14 363	11 576
Likvida medel vid årets början		36 783	24 746
Kursdifferens i likvida medel		-92	461
Likvida medel vid årets utgång		51 054	36 783

Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	Helår 2021	Helår 2020
Rörelseintäkter		1 352	501
Rörelsekostnader	7, 8	-2 922	-2 629
Rörelseresultat		-1 570	-2 128
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	10 580
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	13 419	12 917
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-11 450	-10 896
Resultat efter finansiella poster		399	10 473
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		-3 490	-4 021
Resultat före skatt		-3 091	6 452
Skatt	11	786	632
Årets resultat		-2 305	7 084
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		-2 305	7 084

Modebolagets balansräkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för programvaror		200	17
Inventarier		12	11
Andelar i dotterbolag	20	128 599	128 594
Uppskjutna skattefordringar		3 224	2 438
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		473 904	374 363
Övriga långfristiga fordringar		276	21
Summa anläggningstillgångar		606 215	505 444
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		22 046	41 751
Övriga kortfristiga fordringar		318	70
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	63	27
Likvida medel	15	30 996	22 598
Summa omsättningstillgångar		53 423	64 446
SUMMA TILLGÅNGAR		659 638	569 890
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	16	440	400
Summa bundet eget kapital		440	400
Överkursfond	17	536 350	422 275
Balanserat resultat		-106 384	-74 588
Årets resultat		-2 305	7 084
Summa fritt eget kapital		427 661	354 771
Summa eget kapital		428 101	355 171
Långfristiga skulder			
Upplåning	18	192 391	193 073
Summa långfristiga skulder		192 391	193 073
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till koncernföretag		27 709	11 840
Leverantörsskulder		336	116
Övriga kortfristiga skulder		112	81
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	10 989	9 609
Summa kortfristiga skulder		39 146	21 646
SUMMA SKULDER		231 537	214 719
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		659 638	569 890

Moderbolagets förändring av eget kapital

Belopp i tusental euro (TEUR)	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
	Aktiekapital	Överkursfond	Hybridobligation	Balanserat resultat inkl. årets resultat	
Ingående eget kapital 2020-01-01	311	300 794	-	-39 174	261 931
Årets resultat	-	-	-	7 084	7 084
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-	7 084	7 084
Nyemission	89	123 125	-	-	123 214
Teckningsoptioner	-	54	-	-	54
Emissionskostnader	-	-2 160	-	-	-2 160
Skatteeffekt emissionskostnader	-	462	-	-	462
Utdelning	-	-	-	-35 414	-35 414
Utgående eget kapital 2020-12-31	400	422 275	-	-67 504	355 171
Ingående eget kapital 2021-01-01	400	422 275	-	-67 504	355 171
Årets resultat	-	-	-	-2 305	-2 305
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-	-2 305	-2 305
Nyemission	20	48 048	-	-	48 068
Apportemission	20	37 559	-	-	37 579
Hybridemission	-	-	30 000	-	30 000
Teckningsoptioner	-	-	-	-	-
Emissionskostnader	-	-670	-430	-	-1 100
Skatteeffekt emissionskostnader	-	131	89	-	220
Utdelning	-	-	-652	-38 880	-39 532
Utgående eget kapital 2021-12-31	440	507 343	29 007	-108 689	428 101

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	Helår 2021	Helår 2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-3 091	6 452
Justeringar för ej kassapåverkande poster:			
- Avskrivningar		9	9
- Uppläggningskostnader		780	790
- Orealiserade kursdifferenser		-179	-3 841
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 481	3 410
före förändring av rörelsekapitalet			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		35 289	-42 829
Förändring av kortfristiga skulder		264	6 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten		33 072	-32 901
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-	-55 569
Förvärv av anläggningstillgångar		-197	-14
Lån till dotterbolag		-63 286	-43 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-63 483	-98 583
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		48 088	123 214
Hybridemission		30 000	-
Teckningsoptioner		-	54
Emissionskostnader		-1 107	-2 160
Utdelning till aktieägare		-37 520	-35 414
Utdelning hybridobligation		-652	-
Upptagna lån		-	194 778
Amortering av lån		-	-135 000
Uppläggningskostnader för lån		-	-1 099
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		38 809	144 373
Årets kassaflöde		8 398	12 889
Likvida medel vid årets början		22 598	9 709
Likvida medel vid årets utgång		30 996	22 598

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.

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 (IFRIC).

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 376 av 426 dotterbolag och är delägare i 50 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 kostnadsförs 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 2021

De nya och ändrade standarder och tolkningar som givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretations Committee (IFRIC) men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2022 bedöms för närvarande inte påverka Cibus resultat eller finansiella ställning.

VÄRDERINGSGRUNDER

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

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

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag.

KLASSIFICERING

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

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

KONCERNREDOVISNING

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

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

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

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

FUNKTIONELL VALUTA OCH RAPPORTERINGSVALUTA

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

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 realiserar 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 realiserad värdeförändring på fastigheten direkt vid tidpunkten för förvärvet. Värdeförändringar av villkorade köpeskillningar läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar.

SEGMENTRAPPORTERING

Cibus redovisar sin verksamhet i de tre landssegmenten Finland, Sverige och Norge. 84 % av driftsnettot under 2021 är hänförlig till Finland, 15 % till Sverige och 1 % till Norge. Av fastighetsvärdet är 1 208 059 TEUR hänförlig till Finland, 249 028 TEUR till Sverige och 42 539 TEUR till Norge. Se not 6 i rapporten för ytterligare information.

INTÄKTER

Intäkter, 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 fastighets-skatt 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 hänförs till.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Koncernen har under året haft sex anställda. Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Läs mer i bolagsstyrningsrapporten med riktlinjerna för ersättning på sidorna 50-52.

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 då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället.

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 hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. 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 observerbara data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

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

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

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

KLASSIFICERING OCH VÄRDERING

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

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. (Hold to collect and sell)

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

UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE OCH EFFEKTIVRÄNTEMETODEN

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

NEDSKRIVNING

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

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

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 räntetaketets förhållande till den rörliga räntan som taket hänför sig till. Den sistnämnda delen av värdet kan aldrig vara negativ. Räntederivaten marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga derivat utifrån indata enligt nivå 2 i verkligt värde hierarkin. Detta sker i praktiken genom avstämning mot tredje part. Värdeförändringarna påverkar det redovisade resultatet och egna kapitalet men påverkar ej kassaflödet eller belåningsgraden.

LIKVIDA MEDEL

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

LEVERANTÖRSSKULDER

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

UPPLÅNING

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

AVSÄTTNINGAR

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

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

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

REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR MODERBOLAGET

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 anläggningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Moderbolaget redovisar årets förändring i förväntade kreditförluster i resultatet.

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

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

KLASSIFICERING OCH UPPSTÄLLNINGSFORMER

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

DOTTERBOLAG

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter.

KONCERNBIDRAG

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

UTDELNINGAR

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Not 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 23 855 TEUR (18 221) per 31 december 2021.

Not 4 Hyresintäkter

Koncernen	Helår 2021	Helår 2020
Hyresintäkter exkl. tillägg	81 058	65 033
Drift	11 363	7 030
Fastighetsskatt	670	1 130
EI	590	378
Övrigt	73	808
Summa	93 754	74 379

Förfallostruktur, hyresvärde	2021-12-31	2020-12-31
År 1	91 006	77 716
År 2	81 787	72 231
År 3	73 500	64 243
År 4	65 912	57 811
År 5	45 121	50 931
Efter 5 år	36 471	33 545

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

Not 5 Driftkostnader

Koncernen	Helår 2021	Helår 2020
Fastighetsskötsel och serviceavtal	-1 848	-1 284
Teknisk förvaltning	-1 700	-1 148
Taxebundna kostnader	-5 396	-3 622
Försäkringspremier	-587	-400
Löpande underhåll	-4 260	-3 569
Summa	-13 791	-10 023

Not 6 Segmentinformation

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

Helår 2020	Finland	Sverige	Norge	Koncernen
Hyresintäkter	56 210	8 823	-	65 033
Serviceintäkter	8 832	514	-	9 346
Driftkostnader	-10 017	-6	-	-10 023
Fastighetsskatt	-2 397	-564	-	-2 961
Driftnetto	52 628	8 767	-	61 395
Bokfört värde förvaltningsfastigheter	1 070 370	202 144	-	1 272 514

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

Koncernen	Helår 2021	Helår 2020
Personalkostnader	-2 452	-1 580
Övriga externa kostnader	-3 919	-4 925
Avskrivningar	-14	-15
Summa	-6 385	-6 520

Moderbolaget	Helår 2021	Helår 2020
Personalkostnader	-1 700	-977
Övriga externa kostnader	-1 213	-1 643
Avskrivningar	-9	-9
Summa	-2 922	-2 629

Upplysning om revisorns arvode

Koncernen	Helår 2021	Helår 2020
Revisionsuppdrag	-554	-454
Övriga tjänster	-	-236
Summa	-554	-690

Moderbolaget	Helår 2021	Helår 2020
Revisionsuppdrag	-50	-46
Övriga tjänster	-	-68
Summa	-50	-114

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. På koncernnivå utgår all ersättning avseende revisionsuppdrag till KPMG räkenskapsåret 2020. Övriga tjänster avser ersättning till Deloitte, Ernst & Young samt KPMG.

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

Koncernen	Helår 2021	Helår 2020
Löner och ersättningar	-1 729	-1 092
Sociala kostnader inkl. löneskatt	-406	-241
Pensionskostnad	-310	-186
Övriga personalkostnader	-7	-61
Summa	-2 452	-1 580

Moderbolaget	Helår 2021	Helår 2020
Löner och ersättningar	-1 107	-616
Sociala kostnader inkl. löneskatt	-396	-235
Pensionskostnad	-193	-107
Övriga personalkostnader	-4	-19
Summa	-1 700	-977

Koncernen har 7 anställda (6) per den 31 december 2021. Samtliga ersättningar till styrelsen och VD har utgått enbart från moderbolaget.

STYRELSE

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt beslut fattat på bolagsstämman den 15 april 2021.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

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

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

Helår 2020	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnad	Sociala kostnader inkl. löneskatt	Summa
Styrelsens ordförande, Patrick Gylling	-54	-	-17	-71
Elisabeth Norman	-27	-	-8	-35
Johanna Skogestig	-27	-	-8	-35
Jonas Ahlblad	-27	-	-8	-35
Stefan Gattberg	-27	-	-8	-35
VD, Sverker Källgården	-345	-64	-121	-530

ERSÄTTNINGSRAPPORT 2021

Inledning

Denna ersättningsrapport beskriver hur Cibus Nordic Real Estate AB (publ)s ("Cibus" eller "Bolaget") riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, antagna av årsstämman 2020, har tillämpats under 2021. Rapporten innehåller även specifika uppgifter beträffande ersättning till Bolagets verkställande direktör, ekonomichef och övriga medlemmar av koncernledningen, samt en sammanfattning av utestående teckningsoptionsprogram. Rapporten har upprättats i enlighet med aktiebolagslagen och Kollegiet för svensk bolagsstyrnings regler om ersättning till ledande befattningshavare.

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 400 fastigheter i Finland, Sverige och Norge. 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.

Bolaget har under 2021 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 teckna teckningsoptioner. Bolaget har för avsikt att även framöver fortsätta med detta erbjudande. Programmen beslutas av bolagsstämman och omfattas därför inte av riktlinjerna för ledande befattningshavare i Cibus.

Tillämpning av kriterier för rörlig kontantersättning 2021

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. Uppfyllelse av finansiella kriterier ska fastställas baserat på den av Bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Målen för 2021 var följande:

Ingå i EPRA index. Målet uppfylldes den 20 september 2021.

Genomföra affärer i Sverige på 400 MSEK. Genomfördes den 29 december 2021.

Bli marknadsledande storleksmässigt i Norden att äga livsmedelsfastigheter. Målet genomfördes inte under 2021.

Varje uppfyllt mål gav två månadslöner i bonus.

TOTAL ERSÄTTNING TILL BOLAGETS LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Helår 2021 Befattningshavare	Fast ersättning, EUR	Rörlig ersättning, EUR	Pension, EUR	Andra förmåner, EUR	Extraordinära poster, EUR	Total ersättning, EUR	Andelen fast respektive rör- lig ersättning, % ¹
Sverker Källgården, VD	280 097	103 515	84 029	11 137	-	478 778	76% / 24%
Pia-Lena Olofsson, CFO & Head of IR	225 470	85 400	60 877	8 954	-	380 701	75% / 25%
Lauri Tiensuu, CIO Finland	207 648	90 000	52 535	-	-	350 183	74% / 26%
Peter Lövgren, CIO Sverige	138 134	29 576	30 389	258	-	198 357	85% / 15%

¹ Pension som i sin helhet avser fast ersättning och är premiebästämd, har redovisats som fast ersättning.

JÄMFÖRANDE INFORMATION OM FÖRÄNDRINGAR I ERSÄTTNING OCH BOLAGETS RESULTAT

	2016/2017, +/- %	2017/2018, +/- %	2018/2019, +/- %	2019/2020, +/- %	2020/2021, +/- %	2021, EUR
Sverker Källgården ¹ , VD	-	-	-	+23,0%	+17,1%	478 778
Pia-Lena Olofsson ² , CFO & Head of IR	-	-	-	+132,9%	+4,3%	380 701
Lauri Tiensuu, CIO Finland	-	-	-	-	+15,0%	350 183
Peter Lövgren ³ , CIO Sverige	-	-	-	-	+264,3%	198 357
Koncernens resultat före skatt	-	-	+115,6%	+11,9%	+49,9%	59 365 474
Genomsnittlig ersättning för övriga anställda ⁴ (Heltidsekvivalenter)	-	-	-	+29,1%	+133,4%	1 044 276

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 CFO & Head of IR sedan den 6 maj 2019, innebärande ersättning under 2019 endast omfattar del av året. Därmed omfattar betald ersättning för 2019 inte samma längd på anställningen som ersättning för 2020.

³ CIO Sverige sedan den 10 augusti 2020, innebärande att ersättning under 2020 endast omfattar del av året. Därmed omfattar betald ersättning för 2020 inte samma längd på anställningen som ersättning för 2021.

⁴ Gäller anställda i koncernen exklusive övriga medlemmar i koncernledningen.

UTESTÅENDE TECKNINGSOPTIONSPROGRAM

Bolaget har erbjudit koncernledningen, möjlighet att delta i teckningsoptionsprogram, exklusive Bolagets verkställande direktör, som sedan tidigare deltar i ett teckningsoptionsprogram som inrättades i samband med att VD tillträdde sin befattning i Cibus i början av 2019. Syftet med teckningsoptionsprogrammen är att stärka kopplingen mellan bolagsledningen och skapat aktieägarvärde. Avsikten är att teckningsoptionsprogram ska vara årligen återkommande och beslutas vid kommande årsstämmor efter förslag från Bolagets styrelse. Koncernledningen betalat verkligt värde för optionerna och att ingen personalkostnad redovisas för programmet.

TECKNINGSOPTIONSPROGRAM 2019

Deltagare	Sverker Källgården, VD
Högst antal teckningsoptioner	186 600
Antal tecknade teckningsoptioner	186 600
Antal utnyttjade teckningsoptioner	-
Antal förfallna teckningsoptioner	-
Teckningskurs, SEK	120,7
Högsta utspädning aktier/röster (cirka %)	0,4
Lösenperiod	2022-04-15 – 2022-06-15 2022-08-15 – 2022-09-15 2022-10-15 – 2022-12-15 2023-01-15 – 2023-03-15 2023-04-15 – 2023-06-15

TECKNINGSOPTIONSPROGRAM 2020

Deltagare	Pia-Lena Olofsson, CFO & Head of IR	Lauri Tiensuu, CIO Finland	Peter Lövgren, CIO Sverige
Högst antal teckningsoptioner	80 000	40 000	40 000
Antal tecknade teckningsoptioner	80 000	40 000	40 000
Antal utnyttjade teckningsoptioner	-	-	-
Antal förfallna teckningsoptioner	-	-	-
Teckningskurs, SEK	130,7	130,7	130,7
Högsta utspädning aktier/röster (cirka %)	0,2	0,1	0,1
Lösenperiod	2023-04-17 – 2023-06-16 2023-08-14 – 2023-09-15 2023-10-16 – 2023-12-15 2024-01-15 – 2024-03-15 2024-04-15 – 2024-06-14	2023-04-17 – 2023-06-16 2023-08-14 – 2023-09-15 2023-10-16 – 2023-12-15 2024-01-15 – 2024-03-15 2024-04-15 – 2024-06-14	2023-04-17 – 2023-06-16 2023-08-14 – 2023-09-15 2023-10-16 – 2023-12-15 2024-01-15 – 2024-03-15 2024-04-15 – 2024-06-14

TECKNINGSOPTIONSPROGRAM 2021

Deltagare	Pia-Lena Olofsson, CFO & Head of IR	Lauri Tiensuu, CIO Finland	Peter Lövgren, CIO Sverige
Högst antal teckningsoptioner	40 000	40 000	40 000
Antal tecknade teckningsoptioner	40 000	40 000	40 000
Antal utnyttjade teckningsoptioner	-	-	-
Antal förfallna teckningsoptioner	-	-	-
Teckningskurs, SEK	203,5	203,5	203,5
Högsta utspädning aktier/röster (cirka %)	0,1	0,1	0,1
Lösenperiod	2024-04-15 – 2024-06-10 2024-08-12 – 2024-09-16 2024-10-14 – 2024-12-09 2025-01-13 – 2025-03-10 2025-04-14 – 2025-06-09	2024-04-15 – 2024-06-10 2024-08-12 – 2024-09-16 2024-10-14 – 2024-12-09 2025-01-13 – 2025-03-10 2025-04-14 – 2025-06-09	2024-04-15 – 2024-06-10 2024-08-12 – 2024-09-16 2024-10-14 – 2024-12-09 2025-01-13 – 2025-03-10 2025-04-14 – 2025-06-09

Not 9 Finansiella kostnader

Koncernen	Helår 2021	Helår 2020
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	36	34
Räntekostnader på lånen	-19 289	-16 084
Räntekostnader kopplat till derivaten	-888	-589
Uppläggningskostnader	-1 917	-1 616
Tomträttsavgäld	-466	-2 738
Övriga finansiella kostnader	324	-394
Summa	-22 200	-21 387

Moderbolaget	Helår 2021	Helår 2020
Ränteintäkter från koncernföretag	11 000	9 044
Räntekostnader på lånen	-8 240	-6 877
Uppläggningskostnader	-780	-790
Orealiserad värdeförändringar på räntetak	611	-357
Övriga finansiella kostnader	1	-2 872
Valutakursdifferenser	-623	3 873
Summa	1 969	2 021

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt ränta avseende derivatavtal (exkl. realiserad 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 leasingsskuld avgälderna ger upphov till.

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

Koncernen	Helår 2021	Helår 2020
Aktuell skatt på årets resultat	-81	-21
Summa	-81	-21

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt hänförlig till utnyttjat underskottsavdrag	1 111	631
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader*	-9 025	-5 605
Summa	-7 914	-4 974

*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 23 855 TEUR (18 221) per 31 december 2021.

AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD

Koncernen	Helår 2021	Helår 2020
Resultat före skatt	59 365	39 592
Årets skattekostnad	-7 995	-4 995
Skatt enligt svensk skattesats (20,6%)	-12 229	-
Skatt enligt svensk skattesats (21,4%)	-	-8 473
Skillnad i utländska skattesatser	4 865	555
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	2 924
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-630	-1
Summa	-7 995	-4 995

Moderbolaget	Helår 2021	Helår 2020
Aktuell skatt på årets resultat	-	-
Summa	-	-

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt hänförlig till utnyttjat underskottsavdrag	786	632
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader*	-	-
Summa	786	632

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad.

AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD

Moderbolaget	Helår 2021	Helår 2020
Resultat före skatt	-3 091	6 452
Årets skattekostnad	786	632
Skatt enligt svensk skattesats (20,6%)	637	-
Skatt enligt svensk skattesats (21,4%)	-	-1 381
Skatteeffekt av ej avdragsgilla intäkter	150	1 802
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1	-1
Övriga justeringar	-	212
Summa	786	632

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat.

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger 400 fastigheter, vilka redovisas till verkligt värde. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheten värderas per balansdagen av en extern och oberoende värderare. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2021 baseras på marknadsvärdering utförd av det oberoende och välrenommerade värderingsinstitutet Newsec och Cushman & Wakfield.

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Ingående värde	1 272 514	874 813
Förvärv av fastigheter	177 150	386 122
Förvärv av fastigheter via apporportion	40 742	-
Orealiserade värdeförändringar	10 644	6 461
Investeringar i befintliga fastigheter	2 247	4 262
Försäljning av fastigheter	-	-270
Valutakurseffekt	-3 802	403
Övrigt	131	723
Utgående värde	1 499 626	1 272 514

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 driftsnetton 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 driftsnetto 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. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen på 1-2 % beroende på år. 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.

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Långsiktig inflation, %	2,0	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,7	7,7
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	5,7	5,8
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,3	5,0

Känslighetsanalys	Antagande	Snitt (TEUR)
Värderingsparametrar		
Hysesintäkter	+/- 10 %	176 279 / -146 404
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-49 077 / 84 862
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	-19 137 / 49 011

Not 13 Leasing

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

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Tomträttsavtal	10 115	8 228
Tomträttsavgäld	-466	-10
Utgående värde	9 649	8 218

Utöver de finansiella skulder vars odiskonterade kassaflöden presenteras i ovanstående tabell innehar koncernen tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder summerar till 9 649 TEUR odiskonterat. Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Samtliga tomträttsavtal kommer att omförhandlas vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	3 493	1 576
Utgående värde	3 493	1 576

Moderbolaget	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	63	27
Utgående värde	63	27

Not 15 Likvida medel

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

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 44 000 000 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.

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, TEUR	51 370	34 597
Antal utestående aktier	44 000 000	40 000 000
Genomsnittligt antal aktier	40 284 932	36 459 344

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.

Not 17 Hybridobligation

Den 17 juni 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

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Ingående värde	812 964	535 212
Upptagande av lån	105 610	454 923
Amortering av lån	-2 192	-175 667
Uppläggningsavgift	-2 492	-1 504
Utgående värde	913 890	812 964

Moderbolaget	2021-12-31	2020-12-31
Ingående värde	193 073	134 036
Upptagande av lån	-	194 778
Amortering av lån	-	-135 000
Uppläggningsavgift	-682	-741
Utgående värde	192 391	193 073

För ytterligare information avseende finansiell riskhantering och finansiella instrument, se sidorna 41-45.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda hyror	3 917	3 712
Upplupen ränta	2 769	2 157
Upplupen utdelning	10 560	9 200
Övrigt	5 155	3 353
Utgående värde	22 401	18 422

Moderbolaget	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen ränta	298	324
Upplupen utdelning	10 560	9 200
Övrigt	131	85
Utgående värde	10 989	9 609

Not 20 Andelar i dotterbolag

Moderbolaget	2021-12-31	2020-12-31
Förvärv av dotterbolag	17	12
Aktieägartillskott	128 582	128 582
Utgående värde	128 599	128 594

Cibus Finland Real Estate AB, Cibus Finland OY, Cibus Sweden Real Estate AB, Cibus Norway Real Estate AB samt Cibus Denmark Real Estate AB är direktägda av Cibus Nordic Real Estate AB (publ), se nedan. Övriga koncernbolag ägs av Cibus Finland Real Estate AB direkt eller indirekt av dess dotterbolag. Dessa dotterbolag redovisas ej i moderbolagets årsredovisning då inget av dotterbolagen är av väsentlig storlek. Information om dotterbolagen framgår emellertid av respektive dotterbolags årsredovisning. Angiven kapitalandel inkluderar även andra koncernbolags andelar. Totalt finns i koncernen 376 aktiebolag varav 50 av bolagen är delägda dotterbolag.

Dotterbolag	Kapital- andel, %	Rösträtts- andel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Cibus Finland Real Estate AB	100	100	128 536	31 337
Cibus Finland Oy	100	100	53	48
Cibus Sweden Real Estate AB	100	100	5	5
Cibus Norway Real Estate AB	100	100	3	2
Cibus Denmark Real Estate AB	100	100	2	2
Summa	100	100	128 599	31 394

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

Not 21 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. Upplysningar om transaktioner mellan koncernen och övriga närstående skett enligt marknadsmässiga villkor.

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 kan tidigast ske den 15 april 2022. Syftet med teckningsoptionsprogrammet är att stärka kopplingen mellan VD:s arbete och aktieägarvärde.

På årsstämman den 24 april 2020 beslutades att inträtta 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 inträtta 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 17 - 24 maj 2021. Teckning kan tidigast ske den 15 april 2024.

Syftet med teckningsoptionsprogrammet, och skälen för avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, är att stärka kopplingen mellan bolagsledningen och skapat aktieägarvärde. Därmed bedöms en ökad intressegemenskap uppstå mellan bolagsledningen och aktieägare i Cibus.

Avsikten är att teckningsoptionsprogrammet ska vara årligen återkommande.

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Kontopant för likvida medel	-	5
Fastighetsinteckningar	777 842	619 991
Utgående värde	777 842	619 996
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Moderbolaget	2021-12-31	2020-12-31
Kontopant för likvida medel	-	5
Fastighetsinteckningar	-	-
Utgående värde	-	5
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

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 10 mars 2022.

Stockholm den 10 mars 2022
Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Organisationsnummer 559135-0599

Patrick Gylling

Styrelseordförande

Elisabeth Norman

Styrelseledamot

Victoria Skoglund

Styrelseledamot

Jonas Ahlblad

Styrelseledamot

Stefan Gattberg

Styrelseledamot

Sverker Källgården

VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 10 mars 2022, KPMG AB

Mattias Johansson

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

Kommande rapporteringstillfällen

2022-05-05	Delårsrapport Q1
2022-07-21	Delårsrapport Q2
2022-11-09	Delårsrapport Q3
2023-02-23	Bokslutskommuniké

2022-04-20	Årsstämma
------------	-----------

För ytterligare information, vänligen kontakta

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

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

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

www.cibusnordic.com

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) för år 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 35-40 samt 42-43 och hållbarhetsrapporten på sidorna 23-28 samt 41. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 45-69 och 30-34 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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 35-40 samt 42-43 och hållbarhetsrapporten på sidorna 23-28 samt 41. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

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

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Se not 12 och redovisningsprinciper på sidan 59 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 1 272 514 TEUR per den 31 december 2021, vilket utgör 96% av totala tillgångar.

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

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

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

HUR OMRÅDET HAR BEAKTATS I REVISIONEN

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

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

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

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-29, 41 samt 73-77. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som återfinns på sidorna 63-64. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Revisorns granskning av Esef-rapporten

UTTALANDE

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) för år 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten cQzfEF7adZ/oHbs= upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

GRUND FÖR UTTALANDE

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

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

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

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 (Esef-förordningen) och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och eget kapitalräkningar samt kassflödesanalysen.

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 35-40 samt 42-43 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 23-28 samt 41 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Cibus Nordic Real Estate AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 15 april 2021. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2019.

Stockholm den 10 mars 2022

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

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 dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.	Resultat per aktie används för att belysa aktieägarnas resultat efter skatt per aktie.
EPRA NRV per aktie	Redovisat eget kapital med återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats.	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	Redovisat eget kapital med 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	Redovisat eget kapital 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, %	Skulder till seniora långgivare dividerat med fastigheternas marknadsvärde.	Cibus använder nyckeltalet för att belysa bolagets finansiella risk i förhållande till säkerställd skuld.
Belåningsgrad nettoskuld, %	Skulder till kreditinstitut minskat med likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde.	Cibus använder nyckeltalet för att belysa bolagets finansiella risk i förhållande till bolagets nettoskuld.
Räntetäckningsgrad	Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader inkl hedingkostnader för räntetak.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar
Soliditet, %	Justerat eget kapital dividerat med balansomslutning.	Soliditet används för att visa på Cibus finansiella stabilitet.
Skuldsettningsgrad, ggr	Totala skulder dividerat med eget kapital.	Skuldsettningsgrad 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 värdetförändringar 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.



Avstämning av alternativa nyckeltal

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	Helår 2021	Helår 2020
Redovisat eget kapital exkl. hybridobligationer	554 255	458 028
Återläggning av derivat	1 094	736
Återläggning av uppskjuten skatt	26 486	16 646
Återläggning av ej utbetald utdelning	10 560	9 200
Summa EPRA NRV	592 395	484 610
Antal utestående aktier	44 000 000	40 000 000
EPRA NRV per aktie, EUR	13,5	12,1
Redovisat eget kapital exkl. hybridobligationer	554 255	458 028
Återläggning av derivat	1 094	736
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt	26 486	16 646
Återläggning av ej utbetald utdelning	10 560	9 200
Summa EPRA NTA	592 395	484 610
Antal utestående aktier	44 000 000	40 000 000
EPRA NTA per aktie, EUR	13,5	12,1
Redovisat eget kapital exkl. hybridobligationer	554 255	458 028
Återläggning av derivat	1 094	736
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-4 675	-3 648
Återläggning av ej utbetald utdelning	10 560	9 200
Summa EPRA NDV	561 234	464 316
Antal utestående aktier	44 000 000	40 000 000
EPRA NDV per aktie, EUR	12,8	11,6
Periodens resultat	51 370	34 597
Genomsnittligt eget kapital	520 645	395 449
Avkastning på eget kapital, %	9,9	8,7
Skulder till seniora långgivare	724 180	622 505
Fastigheternas marknadsvärde	1 499 626	1 272 514
Belåningsgrad seniorskuld, %	48,3	48,9
Skulder till kreditinstitut	917 860	817 283
Likvida medel	-51 054	-36 783
Nettoskuld	866 806	780 500
Fastigheternas marknadsvärde	1 499 626	1 272 514
Belåningsgrad nettoskuld, %	57,8	61,3
Driftnetto	76 326	61 395
Administrationskostnader	-6 385	-6 520
Finansiella intäkter	35	34
Totalt	69 976	54 909
Räntekostnader inkl hedingkostnader för räntetak	20 177	16 672
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,3
Justerat eget kapital	583 262	458 028
Balansomslutning	1 570 714	1 323 954
Soliditet, %	37,1	34,6
Totala skulder	987 452	865 926
Eget kapital	583 262	458 028
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,9
Driftnetto	76 326	61 395
Hysesintäkter	81 058	65 033
Överskottsgrad, %	94,2	94,4
Hysesintäkter	81 058	65 033
Hysesvärde	85 917	68 214
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,3	95,3
Dagligvarufastigheter	820 464	706 646
Totalt fastighetsyta	866 920	744 039
Andelen dagligvarufastigheter, %	94,6	95,0

Sverige

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Västra Götalands län	Ale	STARRKÄRR 1:68	Göteborgsvägen 90	1150
Kronobergs län	Alvesta	ARINGSÅS 19:25	Sjögatan 1	993
Västmanlands län	Arboga	PRÄSTGÅRDET 2:21	Fabriksgatan 1	1050
Örebro län	Askersund	MOTORN 3	Parkgatan 7	1005
Skåne län	Bjuv	ELEFANTEN 4	Norra Storgatan 16A	2054
Kalmar län	Borgholm	GÅSTGIVAREN 18	Storgatan 36	1105
Västra Götalands län	Borås	BYTTORPSKLINT 7	Kvibergsgatan 1	1100
Västra Götalands län	Borås	HOLMENS GÅRD 3	Hultagatan 49A	1000
Skåne län	Burlöv	ARLÖV 6:7	Dalbyvägen 65	1050
Skåne län	Burlöv	TÅGARP 21:146	Arlövsvägen 34	1080
Jönköpings län	Eksjö	TÅGMÅSTAREN 1	Linnégatan 1	1050
Södermanlands län	Eskilstuna	TORSHÄLLA 5:42	Eskilstunavägen 32	1050
Skåne län	Eslöv	LIPPIZANERN 2	Pål Klemeds Väg 1	906
Skåne län	Eslöv	VITTSKÖVLE 2	Sextorpsvägen 2	1050
Hallands län	Falkenberg	STRIDSHÅSTEN 1	Slättenvägen 2	1023
Västra Götalands län	Falköping	BOKTRYCKAREN 15	Dotorpsgatan 4	3180
Östergötlands län	Finspång	KJUSORNA 13	Norra Storängsvägen 2	1220
Södermanlands län	Flen	ORRESTA 2:153	Parkgatan 2	1050
Jönköpings län	Gislaved	KROKODILEN 17	Järnvägsgatan 24	1000
Jönköpings län	Gislaved	ÅTTERÅS 3:139	Södra Nissanstigen 7	1050
Västra Götalands län	Göteborg	BACKA 39:1	Backa Kyrkogata 1	960
Västra Götalands län	Göteborg	BISKOPSGÅRDEN 830:907	Stackmolnsgatan 2	1038
Västra Götalands län	Göteborg	JÄRNBROTT 126:11	Marklandsgatan 59	825
Västra Götalands län	Göteborg	KALLEBÄCK 8:2	Ostgatan 11	856
Hallands län	Halmstad	FYLLINGE 20:481	Fyllingevägen 2	1050
Hallands län	Halmstad	HUSAN 4	Carl Kuylenstjernas Väg 77	1080
Värmlands län	Hammarö	MÖRMON 5:69	Åråsvägen 7	1000
Skåne län	Helsingborg	TROSSEN 1	Stabsgatan 1	1050
Västra Götalands län	Herrljunga	FLUGSVAMPEN 8	Horsbyvägen 16B	1140
Västra Götalands län	Hjo	KLAMMERN 3	Industrigatan 41	1050
Kalmar län	Hultsfred	KIOSKEN 2	Gärdesvägen 3	1050
Skåne län	Hässleholm	TRIANGELN 3	Götgatan 2	906
Skåne län	Hörby	BORGVIK 1	Ringsjövägen 44	1050
Skåne län	Hör	FÖRRÅDET 1	Industrigatan 10	1050
Jönköpings län	Jönköping	IMPORTEN 1	Norrhammarsvägen 56	1050
Jönköpings län	Jönköping	TALLTITAN 1	Anders Blomstrands Väg 5	1010
Jönköpings län	Jönköping	BERGET 1:25	Tahevägen 5	1028
Kalmar län	Kalmar	SYRENEN 10	Sandåsgatan 4	1050
Kalmar län	Kalmar	VISIRET 1	Ledungsvägen 7	1100
Blekinge län	Karlshamn	KVARNEN 1	Nyemöllervägen 3	1000
Örebro län	Karlskoga	SKOLGÅRDET 2	Skolgårdsvägen 2D	986
Värmlands län	Karlstad	KVARTERMÅSTAREN 4	Sanna Allé 2	1050
Värmlands län	Karlstad	STRANDSLUTET 1	Våxnäsgatan 146	1050
Södermanlands län	Katrineholm	VÅGSKÅLET 18	Vingåkersvägen 69	1031
Skåne län	Kristianstad	BRISEN 6	Nordanvägen 2	140
Värmlands län	Kristinehamn	KARLSHOLM 1:18	Oscarborgsgatan 6	1050
Skåne län	Kävlinge	SOCKERBRUKET 1	Binjävägen 1	1050
Västmanlands län	Köping	FYLGIA 3	Nygatan 2	1050
Skåne län	Landskrona	HERMELINEN 4	Östervängsplan 12	1050
Skåne län	Landskrona	RUTAN 1	Remigatan 2	1050
Örebro län	Laxå	BJURSNÅS 2:35	Ramundervägen 52A	1316
Västra Götalands län	Lidköping	GÖSEN 1	Garpgatan 11	1050

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Västra Götalands län	Lidköping	MOSSTORVEN 1	Råda Mossevägen 2	1050
Västra Götalands län	Lilla Edet	CENTRALEN 5	Göteborgsvägen 42	967
Östergötlands län	Linköping	GRÄVLINGEN 1	Skäggetorps Centrum 2A	1050
Östergötlands län	Linköping	RITBOKEN 1	Bronsåldersgatan 2	1050
Kronobergs län	Ljungby	BJÖRKEN 5	Hångervägen 1	1046
Kronobergs län	Ljungby	BJÖRKEN 5	Hångervägen 1	1046
Skåne län	Lomma	BJÄRRED 31:6	Lundavägen 1	825
Skåne län	Lund	TROSSEN 1	Skansvägen 2	881
Skåne län	Lund	VILDGÅSEN 5	Gässlingavägen 1	714
Skåne län	Malmö	RIPAN 15	August Palms Plats 5	1364
Skåne län	Malmö	STORHÖG 3	Videdals Torg 1	1222
Västra Götalands län	Mariestad	BOFINKEN 1	Marieforsleden 2	1136
Västra Götalands län	Mariestad	INSEKTEN 27	Mariegårdes Väg 4	1050
Kronobergs län	Markaryd	MARKARYD 14:7	Drottninggatan 1A	1468
Östergötlands län	Mjölby	HYVELN 8	Hallevadsgatan 2	1050
Östergötlands län	Motala	BUGGEN 1	Östermalmsgatan 94	1005
Jönköpings län	Mullsjö	SJÖRYD 1:141	Backgatan 1	1124
Kalmar län	Mönsterås	ÅNGEN 1	Blanka Ångars Väg 2	1000
Kalmar län	Mörbylånga	ALGUTSRUM 20:21	Brofästet Öland 2	1050
Östergötlands län	Norrköping	GLUGGEN 2	Pressaregatan 2	1050
Östergötlands län	Norrköping	HÄRBÄRGET 3	Reenstiernagatan 1	1050
Östergötlands län	Norrköping	KONDUKTÖREN 3	Stockholmsvägen 54	153
Östergötlands län	Norrköping	KONDUKTÖREN 4	Stockholmsvägen 52	1000
Kalmar län	Nybro	KASSÖRSKAN 1	Hanemålavägen 6	1094
Jönköpings län	Nässjö	BLOMBERG 12	Storgatan 23	872
Skåne län	Osby	OSBY 192:106	Tegvägen 2	1150
Kalmar län	Oskarshamn	ALVARBERG 4	Åsavägen 11	1050
Södermanlands län	Oxelösund	LOKET 1	Folkegränd 1	1050
Skåne län	Perstorp	STENSÖTAN 8	Banallsvägen 2	1050
Skåne län	Sjöbo	LAXEN 3	Södergatan 4	1050
Västra Götalands län	Skövde	TULPANEN 21	Henriksbergsgatan 18	1050
Skåne län	Staffanstorps	STANSTORP 1:534	Skånevägen 65	1050
Västmanlands län	Surahammar	SURAHAMMAR 10:585	Elledningsvägen 2	1129
Skåne län	Svalöv	SÖDRA SVALÖV 9:237	Luggudevägen 24	1025
Skåne län	Svedala	SVEDALA 25:15	Börtingevägen 4	1061
Västra Götalands län	Svenljunga	SVENLJUNGA 1:48	Prästgatan 12	1050
Värmlands län	Säffle	SÄFFLE 3:3	Järnvägsgatan 14	1050
Jönköpings län	Sävsjö	HANTVERKAREN 2	Hantverkaregatan 1	1050
Stockholms län	Södertälje	HAVREN 1	Klockarvägen 98	1000
Blekinge län	Sölvesborg	ISLAND 1	Järnvägsgatan 9	983
Västra Götalands län	Tibro	SPARVEN 3	Centrumgatan 22	1050
Skåne län	Trelleborg	MACKEN 1	Hedvägen 185	950
Skåne län	Trelleborg	TRÄDGÅRDMÅSTAREN 1	Engelbretksgatan 66	1386
Västra Götalands län	Trollhättan	SILKESFJÄRILEN 8	Lextorpsvägen 992	1050
Västra Götalands län	Törebo	SOLTOMTA 3	Skördevägen 4	975
Västra Götalands län	Ulricehamn	STOCKROSEN 2	Parkgatan 14	1050
Jönköpings län	Vaggeryd	GÖTAstrand 1:18	Hammarvägen 1	1050
Jönköpings län	Vetlanda	STATIONEN 1	Bangårdsgatan 5	1050
Kalmar län	Vimmerby	ABBORREN 21	Fiskaregatan 5	1033
Västra Götalands län	Värgårda	SKÖVDE 1:177	Stationsgatan 3	1050
Västra Götalands län	Vänersborg	LINJALEN 3	Popplvägen 10	1100
Jönköpings län	Värnamo	SADELMÅKAREN 2	Fredsgatan 2A	911

FASTIGHETER

Sverige

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Kalmar län	Västervik	KOLVEN 2	Vapengränd 5	1200
Kalmar län	Västervik	RULLSTENEN 7	Vattentornsvägen 6	921
Västmanlands län	Västerås	ÄNGSVIOLEN 2	Bangatan 10	1050
Kronobergs län	Växjö	HÄLLEFLINTAN 1	Nydalavägen 21	1058
Kronobergs län	Växjö	ÖVERSKÖTAREN 1	Emil Lindells Väg 46	962
Skåne län	Ystad	LOTSEN 8	Kommendörsgatan 3	1050
Skåne län	Ängelholm	PÅSKLILJAN 1	Landshövdingevägen 54	800
Örebro län	Örebro	TEGELSLAGERIET 5	Lertagsgatan 1A	1050
Örebro län	Örebro	VINDFLÖJELN 7	Vaktelvägen 4	1050
Södermanlands län	Katrineholm	LIDABACKEN 1:42	Doktorvägen 1	1430

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Örebro län	Hällefors	FJÄLLBO 10:1	Kyllevägen 12	544
Örebro län	Nora	HÄSSJAN 19	Kolmästaregatan 23	801
Örebro län	Karlskoga	BLÄSTERN 1	Sandviksvägen 14	1053
Gävleborgs län	Iggesund	IGGESUND 14:279	Centralgatan 9	718
Södermanlands län	Eskilstuna	HILDERO 1:5	Tumbövägen 2	794
Östergötlands län	Boxholm	BOXHOLM 17:1	Storgatan 12	1964
Östergötlands län	Kisa	SVALAN 11	Västra vägen 1	1700
Östergötlands län	Norrköping	PRESSAREN 7	Värmlandsgatan 43	808
Värmlands län	Eda	KLAVERN 1	Källgatan 10 mfl	10479
Värmlands län	Eda	PENGEN 1	Källgatan 15 A mfl	3566

Norge

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Viken	Halden	Gnr 162, Bnr 1, Fnr 161	Iddeveien 29	1300
Viken	Moss	Gnr 104, Bnr 52, Snr 1	Stasjonsveien 12A	1033
Viken	Drammen	Gnr 230, Bnr 147, Snr 1	Bruveien 6	1150
Viken	Asker	Gnr 214, Bnr 24, Snr 1	Spekkestadveien 80A	980
Viken	Övre Eiker	Gnr 77, Bnr 861, Snr 7/8	Stasjonsveien 73	1253

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Vestfold	Porsgrunn	Gnr 69, Bnr 576, Snr 2	Bekkefaret 1	800
Vestfold	Sandefjord	Gnr 169, Bnr 51, Snr 1	Skiringssalveien 9A	1114
Agder	Arendal	Gnr 507, Bnr 1267, Snr 2	Nyli Ringvei 21A	1003
Salten	Rognan	Gnr 43, Bnr 269/949/950/1267/136	Kirkegatan 26	2304
Rogaland	Stavanger	Gnr 4, Bnr 32, Snr 94/96/97/98	Hundvågsveien 47	3099



FASTIGHETER

Finland

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Western Finland	Aura	19-402-37-0, 19-423-3-225	Huuskantie 19	2 520
Greater Helsinki	Espoo	49-30-104-2	Oxfotintie 1	503
Greater Helsinki	Espoo	49-20-1-1	Kuurinmäki 1	595
Greater Helsinki	Espoo	49-60-22-1	Lähderrannantie 20	2 803
Greater Helsinki	Espoo	49-55-41-2	Ullanmäentie 12	236
Greater Helsinki	Espoo	49-54-110-4	Lansantie 23	408
Greater Helsinki	Espoo	49-22-92-1, 49-22-93-1	Kuunkatu 3	2 859
Southern Finland	Forssa	61-1-69-1, 61-1-69-2, 61-1-69-3	Kartanonkatu 11	9 005
Southern Finland	Forssa	61-6-163-4	Miomolantie 2	5 443
Oulu Region	Haapavesi	71-402-3-86, 71-402-3-239	Kansanpellontie 1	550
Western Finland	Hämeenkyrö	108-421-11-408	Kyreltie 2	6 737
Southern Finland	Hämeenlinna	109-593-3-43, 109-593-11-34	Tuulosentie 1(1)	11 090
Southern Finland	Hämeenlinna	109-593-3-41, 109-593-7-4	Tuulosentie 1(2)	3 297
Southern Finland	Hämeenlinna	109-6-63-1211	Viertokatu 33	335
Southern Finland	Hämeenlinna	109-25-115-3	Karhitie 2	600
Southern Finland	Hamina	75-2-276-6	Rautatienkatu 14	4 347
Southern Finland	Hanko	78-4-461-26	Santalantie 26	2 940
Western Finland	Harjavalta	79-202-5-2	Huovinkatu 4	2 718
Southern Finland	Hattula	82-403-6-28, 82-403-6-42, 82-403-25-0	Tallitie 4	2 646
Oulu region	Haukipudas	564-120-2553-2	Takomotie	2 901
Southern Finland	Heinola	111-17-7-8	Vuohkalliontie 18	3 864
Southern Finland	Heinola	111-7-24-2	Vuorikatu 2	600
Greater Helsinki	Helsinki	91-432-6-3	Suomenlinna C6	432
Greater Helsinki	Helsinki	91-10-582-11, 91-10-582-13	Junonkatu 6	343
Greater Helsinki	Helsinki	91-16-700-2	Mannerheimintie 160	7 819
Greater Helsinki	Helsinki	91-43-214-2	Roihuvuorentie 24	834
Greater Helsinki	Helsinki	91-25-884-1	Käpyläntie 8	993
Greater Helsinki	Helsinki	91-29-44-4	Tunnelitie 3-5	1 598
Greater Helsinki	Helsinki	91-41-129-2-8	Nummitie 2	539
Greater Helsinki	Helsinki	91-47-253-6-3	Rukatunturintie 2	1 008
Greater Helsinki	Helsinki	91-40-176-7	Pertunpellontie 4	737
Greater Helsinki	Helsinki	91-43-290-2	Hitsaajankatu 16	2 089
Greater Helsinki	Helsinki	091-31-117-1	Heikkiläntie 4	2 780
Greater Helsinki	Helsinki	91-54-274-1	Aurinkolahden Puistotie 2	360
Greater Helsinki	Helsinki	91-38-309-1	Salpausseläntie 11	592
Greater Helsinki	Helsinki	91-42-48-1	Kyösti Kallion tie 2	665
Greater Helsinki	Helsinki	91-33-184-4, 91-33-186-2	Sitratie 7	601
Greater Helsinki	Helsinki	91-54-224-1	Meri-Rastilan kuja 2	1 500
Greater Helsinki	Helsinki	91-28-153-2	Kylänvanhimmantie 29	864
Greater Helsinki	Helsinki	91-40-117-2	Palokuja 4	423
Greater Helsinki	Helsinki	91-17-22-1-L1	Asemapäällikönkatu 3	2 017
Southern Finland	Hollola	98-435-7-823	Keskikankaantie 4	6 264
Southern Finland	Hollola	98-455-3-81	Tiilikankaantie 1	584
Greater Helsinki	Hyvinkää	106-3-217-1	Muncinkatu 37	840
Greater Helsinki	Hyvinkää	106-15-1460-2	Sillankorvankatu 66	451
Greater Helsinki	Hyvinkää	106-11-1039-1	Jussilankatu 5	1 280
Oulu Region	Ii	139-401-149-1, 139-401-149-2	Kisatie 1	1 052
Eastern Finland	Iisalmi	140-4-24-6	Eteläntie 4	9 539
Eastern Finland	Iisalmi	140-1-103-23	Meijerikatu 3	6 823
Eastern Finland	Iisalmi	140-1-103-22	Pohjolankatu 21	4 549
Eastern Finland	Iisalmi	140-1-12-5	Satamakatu 10-12	5 570
Western Finland	Ikaalinen	143-8-31-2	Karhoistentie 3	7 481
Western Finland	Ilmajoki	145-419-6-209	Huhdantie 1	3 922
Eastern Finland	Imatra	153-15-47-30	Vallinkoskentie 2	320
Eastern Finland	Imatra	153-33-25-23	Joutsenonkatu 32	1 012
Western Finland	Isojoki	151-402-38-3	Luukkaantie 1	919

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Western Finland	Jämsä	182-9-938-1, 182-414-6-67, 182-414-6-85, 182-414-37-0	Sirkankatu 2	2 900
Western Finland	Jämsä	182-20-1-1, 182-413-1-308	Kauppakatu 8	590
Greater Helsinki	Järvenpää	186-19-1906-11	Helsingintie 43	10 018
Greater Helsinki	Järvenpää	186-25-2502-4	Vanhankyläntie 65	341
Greater Helsinki	Järvenpää	186-9-971-2	Oksapolku 1	1 054
Greater Helsinki	Järvenpää	186-8-820-1, 186-401-1-1646	Wärtsilänkatu 54	441
Western Finland	Joutsa	172-402-4-676	Keskustie 1	4 756
Eastern Finland	Juva	178-439-5-43	Tulostie 1	2 807
Eastern Finland	Juva	178-420-20-10	Hiihtäjätie 1	1 534
Western Finland	Jyväskylä	179-16-119-1	Runkotie 2	226
Western Finland	Kaarina	202-5-5273-1, 202-407-1-75, 202-407-2-89	Hovirinnantie 5	8 317
Western Finland	Kaarina	202-3-3218-1	Jännekatu 2-4	8 037
Oulu region	Kajaani	205-8-71-6	Kehräämöntie 22	14 318
Oulu region	Kajaani	205-8-71-7	Kehräämöntie 24	7 809
Oulu region	Kajaani	205-5-26-17, 205-5-26-27, 205-8-11-12	Kasarminkatu 18	7 244
Oulu region	Kajaani	205-4-10-4	Makkolankatu 10	429
Oulu Region	Kalajoki	208-406-138-6	Kalajoentie 1	9 554
Western Finland	Kangasala	211-407-3-158, 211-454-2-381	Puusepäntie 31	2 368
Western Finland	Kangasala	211-452-4-290	Mäkrinteentie 4	12 650
Western Finland	Karijoki	218-404-1-270	Kristiinantie 2	606
Southern Finland	Karkkila	224-5-46-1	Huhdintie 10-12	1 152
Western Finland	Kauhava	233-424-2-45, 233-424-2-50, 233-424-2-73, 233-424-2-221	Vanha Vaasantie 1	1 060
Western Finland	Kaustinen	236-401-15-275	Terveystie 1	1 378
Northern Finland	Kemi	240-1-138-4	Asemakatu 4	3 956
Northern Finland	Kemi	240-4-435-3	Koivuharjunkatu 55	617
Northern Finland	Kemijärvi	320-2-2097-5	Pelkosenniementie 4	308
Greater Helsinki	Kerava	245-5-1148-8	Kerananpolku 1	1 649
Greater Helsinki	Kerava	245-9-332-37	Peltomäenkatu 2-4	5 114
Western Finland	Keuruu	249-410-63-15	Keuruuntie 17	2 088
Western Finland	Keuruu	249-410-53-7	Tervantie 2	5 419
Greater Helsinki	Kirkkonummi	257-1-103-1	Asematie 3	4 660
Greater Helsinki	Kirkkonummi	257-488-1-117	Turuntie 563	310
Eastern Finland	Kitee	260-423-9-87, 260-423-9-182	Kiteentie 75	2 734
Eastern Finland	Kiuruvesi	263-405-102-1	Tulotie 10	3 755
Western Finland	Kokemäki	271-104-27-5	Haapionkatu 19	2 075
Western Finland	Kokkola	272-6-17-4	Mariankatu 35	790
Southern Finland	Kotka	285-1-15-3	Keskuskatu 11	4 150
Southern Finland	Kotka	285-6-606-10	Kotkantie 25	225
Southern Finland	Kotka	285-10-1-4	Peurantie 5	486
Southern Finland	Kotka	285-31-8-12	Karhulantie 35 A	2 765
Southern Finland	Kotka	285-41-64-2	Turvalantie 31	298
Southern Finland	Kotka	285-35-52-1	Pokakuja 1	437
Southern Finland	Kouvola	286-33-3165-3	Spännärintie 2	4 600
Southern Finland	Kouvola	286-21-514-10	Kiltatie 10	7 453
Southern Finland	Kouvola	286-21-53-6, 286-21-53-8	Kauppakatu 1	9 124
Southern Finland	Kouvola	286-463-8-29, 286-463-8-35, 286-463-8-37, 286-463-8-59	Kyminasemantie 6	664
Southern Finland	Kouvola	286-21-58-2	Valtakatu 16	2 336
Oulu region	Kuhmo	290-405-140-152, 290-405-140-153	Rajakatu 36	1 937
Eastern Finland	Kuopio	297-12-5-1	Sammakkolammentie 6	1 562
Eastern Finland	Kuopio	297-13-5-12	Volttikatu 4	9 115
Eastern Finland	Kuopio	297-24-14-1, 297-24-38-1	Leväsentie 5	11 157
Eastern Finland	Kuopio	297-24-1-8	Kartanonkatu 4B	3 025
Eastern Finland	Kuopio	297-10-48-2	Kullervonkatu 20	384

Finland

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Eastern Finland	Kuopio	297-5-13-5	Haapaniemenkatu 6	138
Eastern Finland	Kuopio	297-9-27-1	Sandelsinkatu 1	315
Western Finland	Kurikka	301-414-3-164, 301-414-3-165	Hahdonkuja 1	1 413
Southern Finland	Lahti	398-3-3000-3	Kauppakatu 13	8 577
Southern Finland	Lahti	398-13-443-1	Sipurantie2	567
Southern Finland	Lahti	398-13-399-7	Alasenkatu 1	1 789
Southern Finland	Lahti	398-1-22-109	Rautatienkatu 9	763
Southern Finland	Lahti	398-4-4191-5	Lahdenkatu 48	698
Southern Finland	Lahti	398-20-144-6	Eteläinen Liipolankatu 9	421
Western Finland	Laitila	400-419-3-165	Garpintie 1	2 786
Eastern Finland	Lapinlahti	402-412-85-15	Juhani Ahontie 13	1 934
Southern Finland	Lappeenranta	405-56-36-1	Myllymäenkatu 35	3 766
Southern Finland	Lappeenranta	405-34-98-1	Onninkatu 1	573
Southern Finland	Lappeenranta	405-62-106-11	Merenlahdentie 16	515
Western Finland	Lapua	408-7-761-5	Alangontie 4	8 448
Western Finland	Laukaa	410-409-71-0-7, 410-409-8-1	Laukaantie 25	2 802
Eastern Finland	Liekka	422-1-4-12	Pielisentie 28	2 284
Oulu Region	Liminka	425-402-53-29	Mutkalankaari 3	5 116
Southern Finland	Lohja	444-11-85-1	Puistokatu 23	674
Southern Finland	Lohja	444-422-1-211	Tietolantie 1	1 054
Western Finland	Loimaa	430-401-2-93, 430-401-2-95	Hirvikoskentie 213	307
Western Finland	Loimaa	430-477-6-31	Melliläntie 103	349
Southern Finland	Loviisa	434-439-1-30	Heskerintie 17	5 295
Greater Helsinki	Mäntsälä	505-407-4-51-9, 505-407-4-165, 505-407-4-184, 505-407-4-222	Maisalantie 9	4 544
Southern Finland	Mäntsälä	505-407-2-595	Asemakatu 2	480
Western Finland	Mänttä-Vilppula	508-1-119-2	Pohjaväreenukuja 1	4 233
Western Finland	Mänttä-Vilppula	508-1-182-5	Puistokatu 10	383
Western Finland	Mänttä-Vilppula	508-405-2-27	Runtimäentie 8	157
Eastern Finland	Mäntyharju	507-413-12-367	Keskustie 18	2 712
Eastern Finland	Mäntyharju	507-413-7-439	Reissutie 2	1 632
Eastern Finland	Mikkeli	491-1-1-63	Porrassalmenkatu 33	796
Eastern Finland	Mikkeli	491-9-39-1	Juvantie 13	486
Oulu Region	Muhos	494-403-4-187, 494-403-4-30, 494-403-4-51	Valtatie 20	3 504
Western Finland	Muurame	500-402-124-6	Setäläntie 3	10 747
Western Finland	Muurame	500-402-1-641	Liikekuja 4	600
Western Finland	Naantali	529-11-24-2-6	Venekuja 5	2 540
Western Finland	Naantali	529-3-33-3	Alppilankatu 2	2 894
Southern Finland	Nastola	532-409-1-921	Muurarintie 3	2 856
Southern Finland	Nastola	398-34-505-1	Kauppakaari 1	9 990
Western Finland	Nivala	535-404-21-322	Jyrkäntie 1	2 826
Western Finland	Nokia	536-2-26-1	Kyyninkatu 22	3 690
Western Finland	Nokia	536-14-95-4	Nuijamiestentie 9	8 819
Western Finland	Nokia	536-13-10-1	Linnavuorentie 15	876
Eastern Finland	Nurmes	541-134-14-3	Teollisuustie 20	2 397
Greater Helsinki	Nurmijärvi	543-403-1-366-6, 543-403-8-641-4	Viirintie 8	4 988
Greater Helsinki	Nurmijärvi	543-1-733-1	Kiljavantie 5	4 201
Greater Helsinki	Nurmijärvi	543-404-4-0	Ketunkopintie 2	608
Greater Helsinki	Nurmijärvi	543-414-2-250	Puistotie 3	495
Southern Finland	Orimattila	560-418-163-2	Erkontie 3	3 402
Southern Finland	Orimattila	560-418-26-51	Lahdentie 109	4 586
Western Finland	Orivesi	562-416-13-0	Asematie 13	415
Western Finland	Oulainen	563-2-1-4	Oulaistenkatu 15-17	1 948
Oulu region	Oulu	564-22-1028-1	Isterintie 64	0

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Oulu region	Oulu	564-52-13-27	Valtatie 61	773
Oulu region	Oulu	564-63-23-4	Järvenkorventie 4	450
Oulu region	Oulu	564-86-7-2	Ruotutie 3	490
Oulu region	Oulu	564-72-207-1	Taakakepintie 1	551
Oulu region	Oulu	564-410-4-269	Kurtintie 2	278
Eastern Finland	Outokumpu	309-9-901-4	Polvijärventie 4	2 242
Western Finland	Parainen	445-34-1-1	Kirkkoesplanadi 32	3 648
Western Finland	Parainen	445-14-24-4	Vapparinntie 3	5 184
Eastern Finland	Parikkala	580-404-2-67, 580-404-2-52, 580-404-2-58	Puistokatu 4	1 870
Northern Finland	Pelkosenniemi	583-402-35-24, 583-402-35-21	Sodankyläntie 8	423
Western Finland	Petäjävesi	592-404-43-2, 592-404-37-1	Asematie 6	708
Eastern Finland	Pieksämäki	593-1-67-19	Keskuskatu 35	2 751
Eastern Finland	Pieksämäki	593-4-21-2	Kuopiontie 24	586
Eastern Finland	Pielavesi	595-422-17-60, 595-422-17-61, 595-422-60-71	Puustellintie 21	1 766
Eastern Finland	Polvijärvi	607-414-5-159	Jääskeläntie 2	1 220
Western Finland	Pori	609-5-15-1	Isolinnankatu 18	5 259
Western Finland	Pori	609-50-21-2	Kotkantie 1	903
Western Finland	Pori	609-61-12-12	Juhanintie 1	172
Southern Finland	Porvoo	638-2-23-7	Runeberginkatu 33	7 911
Southern Finland	Porvoo	638-12-901-2	Sammontie 1	2 256
Southern Finland	Porvoo	638-417-1-887	Suolaketie 2	597
Oulu Region	Pyhäjoki	625-405-4-329, 625-405-4-119, 625-405-4-294	Vanhatie 54	1 912
Oulu Region	Pyhäntä	630-402-5-489	Kairantie 5	1 546
Oulu Region	Raahe	678-12-45-18	Rantakatu 57	310
Oulu Region	Raahe	678-413-2-173	Pajunintie 8	683
Oulu Region	Raahe	678-415-83-4	Maunulantie 1	372
Oulu Region	Raahe	678-412-1-181	Kirkkoluoontie 1	512
Southern Finland	Raasepori	710-6-89-1	Raaseporintie 14	1 941
Southern Finland	Raasepori	710-51-8-8	Ratakatu 59	3 252
Southern Finland	Raasepori	710-8-117-5	Oikotie 4	3 129
Western Finland	Raisio	680-2-201-5	Raisiontori 5	4 293
Western Finland	Rauma	684-1-177-1	Kairakatu 2	4 624
Western Finland	Rauma	684-414-3-49	Uotilan Vanhatie 37	225
Greater Helsinki	Riihimäki	694-20-2046-1	Peltosaarenkatu 1	1 892
Greater Helsinki	Riihimäki	694-2-222-1	Keskuskatu 15	6 031
Eastern Finland	Ristiina	491-513-1-115	Kitereentie 1	790
Western Finland	Rusko	704-404-4-155	Myllymäentie 2	1 235
Western Finland	Saarijärvi	729-408-3-111	Jyväskyläntie 31	5 242
Western Finland	Saarijärvi	729-408-3-102	Jyväskyläntie 31	1 286
Western Finland	Salo	734-13-8-1	Kärkänkatu 18	486
Eastern Finland	Savonlinna	740-3-6-8	Tulliportinkatu 6-10	11 071
Eastern Finland	Savonlinna	740-19-81-4	Kartanonväylä 3	3 319
Eastern Finland	Savonlinna	740-11-92-2	Ilokallionkatu 4	1 671
Eastern Finland	Savonlinna	740-13-36-13	Pihlajavedentie 21	1 070
Western Finland	Seinäjoki	743-6-73-11	Väinämöinen 2	10 916
Western Finland	Seinäjoki	743-404-22-76	Valkiavuorentie 2	397
Oulu Region	Siikajoki	748-418-4-191	Siikasavontie 9	802
Oulu Region	Siikalatva	791-421-99-0, 791-421-100-0, 791-421-101-0	Pulkkilantie 2	1 960
Eastern Finland	Siinijärvi	749-405-63-2	Sorakuja 4	2 320
Eastern Finland	Siinijärvi	749-405-18-479	Siinikoskentie 1	4 472
Northern Finland	Simo	751-403-5-180	Ratatie 3	912
Eastern Finland	Simppele	689-432-1-118, 689-432-1-119, 689-432-1-447	Roihankatu 8	1 700
Oulu region	Sotkamo	765-401-6-358	Ratatie 37	4 326
Oulu region	Suomussalmi	777-406-26-107	Risteentie 12	5 626

Finland

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Oulu Region	Suomussalmi	777-406-3-166	Rahtimiehentie 1	430
Eastern Finland	Suonenjoki	778-2-203-11	Rautalammintie 17	1 771
Western Finland	Sysmä	781-417-19-3	Särkilahdentie 4	1 427
Southern Finland	Sysmä	781-417-19-7	Ohrasaarentie 2	2 303
Western Finland	Taalintehdas	322-494-1-105	Hertsbölentie 1	746
Eastern Finland	Taivalkoski	832-408-4-59	Talonpojantie 1	843
Western Finland	Tampere	837-323-5955-1	Peltolamminkatu 10	1 118
Western Finland	Tampere	837-327-7628-1	Kokinpellonrinne 2	421
Western Finland	Tampere	106-3-217-1	Pohtolankatu 47-49	690
Western Finland	Tampere	837-233-3113-9	Ratakistonkatu 7	1 813
Western Finland	Turku	853-87-12-3	Jäkärilän Puistokatu 20	695
Western Finland	Turku	853-63-50-5	Jyrkkälänkatu 1	1 000
Western Finland	Turku	853-26-3-4	Kirjurinkatu 3	1 154
Western Finland	Turku	853-75-23-6	Vakka-Suomentie 82	467
Western Finland	Turku	853-94-41-3	Gregorius IX tie 8-12	3 825
Western Finland	Turku	853-66-64-5	Metallikatu 2	1 135
Western Finland	Turku	853-35-46-3	Kataraistentie 7	1 899
Western Finland	Turku	853-62-58-2	Kanslerintie 10	450
Greater Helsinki	Tuusula	858-401-2-393	Sulantie 1	5 610
Greater Helsinki	Tuusula	858-8-8509-1	Haukantie 2	2 242
Greater Helsinki	Tuusula	858-3-7005-3	Vanha Valtatie 191	1 203
Western Finland	Urjala	887-409-6-108, 887-409-6-107, 887-409-6-109, 887-409-6-251	Huhdintie 14	850
Western Finland	Uusikaarlepyy	893-1-104-3	Sollefteäkatu 9	712
Western Finland	Uusikaupunki	895-8-23-15	Ketunkalliontie 5	4 919
Western Finland	Vaala	785-404-2-179	Vaalantie 26	1 565
Western Finland	Vaasa	905-31-96-2	Kuusilahdentie 2	370

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Western Finland	Valkeakoski	908-4-10-12	Apiankatu 6	4 150
Western Finland	Valkeakoski	908-2-23-9	Hakalantie 1	8 617
Western Finland	Valkeakoski	908-15-5-5	Sointulantie 2	423
Eastern Finland	Valtimo	911-402-10-58	Käpyläntie 2	1 154
Greater Helsinki	Vantaa	92-14-1-3	Ulkoniitynkuja 4	2 381
Greater Helsinki	Vantaa	092-73-250-24	Rekolantie 53-55	735
Greater Helsinki	Vantaa	092-51-153-11	Hagelstamintie 26	607
Greater Helsinki	Vantaa	092-83-111-3	Minkkikuja 4	2 270
Greater Helsinki	Vantaa	92-94-19-18, 92-94-19-25	Laukkarinne 4-6	3 527
Greater Helsinki	Vantaa	092-83-100-9	Mäyräkuja 2	1 818
Greater Helsinki	Vantaa	92-61-118-2	Kielotie 20	3 794
Greater Helsinki	Vantaa	92-16-140-1	Ukonkivenpolki 11	1 957
Eastern Finland	Varkaus	915-5-200-9	Relanderinkatu 30	8 145
Eastern Finland	Varkaus	915-5-296-7	Käsityökatu 22	5 197
Eastern Finland	Varkaus	915-4-61-21	Savontie 42	702
Eastern Finland	Varkaus	915-15-9001-4	Kurulantie 1	690
Eastern Finland	Varkaus	915-13-1311-3	Kyllikinkatu 1	466
Western Finland	Viitasaari	931-401-3-133	Postikuja 1	2 103
Western Finland	Viitasaari	931-401-54-133	Haapaniementie 41	237
Western Finland	Vimpeli	934-404-1-585	Pöntsentie 4	1 228
Western Finland	Virrat	936-409-28-53, 936-409-28-255, 936-409-28-321	Asematie 2	3 135
Western Finland	Ylivieska	977-10-25-1	Savarinkatu 2	6 274
Western Finland	Ylöjärvi	980-428-2-292, 980-428-2-308-1	Mastontie 2	3 014
Western Finland	Äänekoski	992-4-407-19	Puistokatu 12	456

