Cibus

Converting food into yield



Års-redovisning

1 januari 2020 – 31 december 2020

Innehållsförteckning

Inledning	**2**
Detta är Cibus Nordic	3
Året i korthet	4
Tidslinje	5
Kommentar från VD	6
Strategisk inriktning	**8**
Affärsidé och mål	8
Cibus som investering	**9**
Att investera i Cibus	9
Aktien & Aktieägare	10
Utdelning	12
Marknadsöversikt	13
Fastighetsmarknaden	14
Verksamhet	**15**
Intjäningsförmåga	15
Hyresgäster och hyresavtalsstruktur	16
Fastighetsbestånd	17
Geografiskt läge	19
E-handel inverkan på Cibus affärsmodell	20
Finansiering	**21**
Medarbetare och företagskultur	**22**
Hållbarhet	**23**
EPRA	**29**
Risk och riskhantering	**30**
Bolagsstyrning	**35**
Bolagsstyrningsrapport	35
Lagstadgad hållbarhetsrapport	41
Styrelse, ledning och revisor	42
Finansiella rapporter	**44**
Förvaltningsberättelse	45
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	49
Koncernens rapport över finansiell ställning	50
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	51
Koncernens rapport över kassaflöden	52
Moderbolagets resultaträkning	53
Moderbolagets balansräkning	54
Moderbolagets förändring i eget kapital	55
Moderbolagets kassaflödesanalys	56
Redovisningsprinciper och noter	**57**
Revisionsberättelse	**70**
Definitioner	**73**
Fastighetslista	**75**



Detta är Cibus Nordic

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.

1 273

FASTIGHETSVÄRDE, MEUR

744

UTHYRNINGSBAR AREA, TKVM

0,89

UTDELNING PER AKTIE, EUR

5,3

DIREKTAVKASTNING, %

Per den 31 december 2020 ägde bolaget en fastighetsportfölj om totalt 290 fastigheter varav 178 fastigheter i Finland och 112 fastigheter i Sverige. Total uthyrningsbar area var 744 039 kvm. De största hyresgästerna var Kesko (42 % av driftsnettot), Tokmanni (24 %), Coop (15%), S-gruppen (8 %) och Lidl (3%). Dessutom var ytterligare 4 % av fastigheterna uthyrda till andra aktörer verksamma inom dagligvaruhandeln.

Fastighetsportföljen är spridd till strategiskt bra lägen, främst i södra och sydvästra Finland och södra och mellersta Sverige. Fastigheterna ligger till stor del i regioner med en 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 konjunktursoberoende natur och motståndskraft mot den negativa effekten av e-handeln. Portföljen utgör ett strategiskt distributionsnätverk med utlämningsställen för andra varor handlade online. Egenskaperna ger en högre stabilitet och lägre risk jämfört med andra handelsfastigheter, vilket har visat sig inte minst under Covid-19 pandemin.

Bolaget strävar efter att 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 om 50-100 MEUR per år.

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 2020 tillsammans med extra stämman i september beslutade om utdelning med totalt 0,89 EUR per aktie, vilket ger en direktavkastning på 5,3% på börskursen 31 december 2020 (167,60 SEK). Den extra bolagsstämman i september 2020 beslutade även att utdelningarna skall vara månatlig. Styrelsen följer Cibus utdelningspolicy och föreslår för årsstämman 2021 att utdelningen höjs med drygt 5 % till totalt 0,94 euro per aktie, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar.

Cibus är noterat på Nasdaq First North Premier Growth Market under kortnamnet CIBUS. Bolaget har för avsikt att byta till Nasdaq Stockholms huvudlista under första halvåret 2021.

Året i korthet

HELÅR 2020

Hyresintäkter uppgick till 65 033 TEUR (51 530) och ökade främst genom förvärv, men även av att hyresintäkterna ökar med index.

Driftnettot uppgick till 61 395 TEUR (48 618), vilket resulterade i en överskottsgrad på 94,4%. 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.

Refinansiering av en EUR-obligation om 135 MEUR samt emission av en grön SEK-obligation om 600 MSEK har genomförts under året.

Förvaltningsresultat uppgick till 33 488 TEUR (28 667) .

Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 1 272 514 (874 813) TEUR. Ökningen berodde till största delen på förvärv. Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 6 461 (7 034).

Periodens resultat uppgick till 34 597 TEUR (30 279) vilket motsvarar 0,95 EUR (0,97) per aktie.

Utdelning enligt stämmobeslut var 0,89 EUR (0,84) per aktie fördelat på två kvartalsvisa utbetalningar och därefter sex månatliga utdelningar från och med oktober 2020.

Styrelsen för Cibus Nordic följer Cibus utdelningspolicy och föreslår för årsstämman 2021 att utdelningen höjs med drygt 5 % till totalt 0,94 euro per aktie, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar. Fullständigt förslag med månatliga belopp och avstämningsdagar kommer att publiceras i samband med kallelsen till årsstämman och återfinns på www.cibusnordic.com.

Cibus fortsätter att bygga sin egen organisation. Under året började Lauri Tiensuu som CIO för Finland och Peter Lövgren som CIO Sverige. Avtalet gällande asset management med Sirius Capital Partners avslutades i september 2020.

Cibus har nått sitt investeringsmål 2020 att investera minst 50 MEUR per år i nya fastigheter genom att förvärva för drygt 370 MEUR under året. Målet nåddes även under 2019 och 2018.



Tidslinje

2020

23 JANUARI

En extra bolagsstämma har hållits den 23 januari 2020. På stämman beslutades det att ge styrelsen mandat att besluta om nyemission av aktier, med eller utan företrädesrätt för bolagets aktieägare med högst motsvarande 20% av antalet utestående aktier. Vidare beslutades om utdelning för eventuella nya aktier.

4 MARS

Den 4 mars meddelades att Cibus genomför en riktad nyemission om 6 220 000 aktier och tillförs 886 MSEK för att delfinansiera förvärv i Sverige.

Samma dag publicerades att Cibus har ingått ett bindande avtal angående förvärv av en fastighetsportfölj med 111 matbutiker av Coop med ett totalt fastighetsvärde om cirka 1 900 MSEK. Förvärvet är strategiskt viktigt och det första förvärvet i Sverige för Cibus.

10 MARS

Den 10 mars meddelades att Cibus tillträtt tidigare aviserat förvärv av en fastighetsportfölj med 111 matvarubutiker av Coop med ett fastighetsvärde om cirka 1 900 MSEK.

18 MARS

Den 18 mars publicerades att Cibus utreder möjligheterna till månatlig utdelning. Styrelsen avser att kalla till en extrabolagsstämma när denna utredning är klar. För årsstämman föreslår styrelsen därför endast beslut om den första kvartalsvisa utdelningen i juni om 0,22 EUR per aktie.

24 APRIL

På årsstämman den 24 april 2020 valdes Stefan Gattberg till ny styrelseledamot. Övriga styrelseledamöter omvaldes.

6 MAJ

Den 6 maj meddelades att Peter Lövgren anställts som ny CIO Sverige. Peter Lövgren började sin anställning den 10 augusti.

29 MAJ

Den 29 maj meddelades att Cibus förvärvat en portfölj om 18 fastigheter i Finland. Samtliga fastigheter har S-gruppen, Kesko och Tokmanni som ankarhyresgäster.

3 JUNI

Den 3 juni placerade Cibus ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån med rörlig ränta till ett belopp om 600 MSEK med tre års löptid.

8 JUNI

Cibus offentliggör den 8 juni ett frivilligt återköpserbjudande av sina utestående EUR-obligationer och avser att emittera nya EUR-obligationer.

11 JUNI

Den 11 juni meddelade Cibus att man emitterat obligationer om 135 MEUR och offentliggjorde resultatet av återköpserbjudandet samt förtidsinlösen av befintliga obligationer. Bolaget är nu fullt refinansierat.

29 JUNI

Den 29 juni förvärvade Cibus en portfölj innehållande 5 fastigheter i Uleåborgsregionen i Finland för 14,5 MEUR. Fastigheterna är fullt uthyrda med S-gruppen som ankarhyresgäst.

19 AUGUSTI

Den 19 augusti meddelades att Cibus kommer att hålla en extra bolagsstämma den 14 september som hålls via poströstningsförfarande. Styrelsen föreslår till den extra stämman att utdelning till aktieägare skall vara månatlig.

14 SEPTEMBER

Den 14 september hölls en extra bolagsstämman via poströstningsförfarande. Stämman beslutade att utdelning till aktieägare för resterande period fram till nästa årsstämma skall vara månatlig.

7 OKTOBER

Den 7 oktober meddelades att valberedningen inför nästa årsstämma är utsedd. Valberedningen utsågs baserat på de största aktieägarnas rösträtt sista handelsdagen i september 2020.

25 NOVEMBER

Den 25 november meddelades att Cibus förvärvat en fastighet i Kalajoki i Finland för 12,4 MEUR och samtidigt att man har en stark förvärvspipeline.

30 NOVEMBER

Den 30 november meddelades att Cibus förvärvat två fastigheter i Helsingfors och Lahti, Finland för 1,5 MEUR. Kesko och S-gruppen är hyresgäster.

1 DECEMBER

Den 1 december genomförde Cibus en riktad nyemission om 2 680 000 aktier och tillförs cirka 418 MSEK.

10 DECEMBER

Cibus förvärvade den 10 december en fastighetsportfölj med 7 fastigheter i Finland för 102 MEUR. Kesko, Tokmanni och S-gruppen är ankarhyresgäster.

14 DECEMBER

Den 14 december förvärvades en fastighet i Sverige med ICA som hyresgäst för 1 MEUR.

Ett annorlunda år för världen men ett fantastiskt år för Cibus

KOMMENTAR FRÅN VD



"Det här året har verkligen visat att Cibus affärsidé håller i såväl goda som utmanande tider."

— Sverker Källgården, VD

Solid affärsidé

2020 har verkligen varit ett speciellt år, en global pandemi drabbade oss med nedstängningar av hela länder samt avstannande ekonomi. Konsumtionen sjönk och många företag fick problem. En av få branscher som klarade sig bra och snarare ökade sin försäljning var livsmedelshandeln, den bransch Cibus verkar inom.

Cibus affärsidé har verkligen testats under 2020 och visat sig hållbar. Våra hyresgäster har, med några få undantag, klarat sig bra och Cibus har kunnat växa trots dessa oroliga tider. Vi har under 2020 växt genom förvärv med drygt 370 miljoner Euro och öppnat upp en ny marknad i och med förvärvet av 111 Coopbutiker i Sverige. Även i oroliga tider kan bolag med hållbar affärsidé, sunda finanser, dedikerad personal samt goda relationer med investerare och banker växa rejält.

Cibus har tagit vårt ansvar under Coronapandemin. Våra små hyresgäster som kompletterar livsmedelsbutikerna så som exempelvis restauranger, frisörer och annan servicehandel har i perioder haft det tufft. Bland annat stängde finska regeringen ner samtliga restauranger under våren. Vi har hjälpt dessa små hyresgäster med hyreslättnader på 0,2 MEUR under året och gav dem möjligheten att överleva och öppna igen när restriktionerna släppte. Denna hjälp har endast drabbat Cibus marginellt men för det levande närsamhälle vi eftersträvar runt våra fastigheter har det varit av stor betydelse.

Hållbarhet

Inom ramen för vårt hållbarhetsarbete fortsätter Cibus att tillsammans med våra hyresgäster utveckla våra fastigheter mot lägre energiförbrukning. Tokmanni fortsätter investera i solpaneler på våra tak, idag har 26 fastigheter solpaneler och fler är planerade. Detta är ett bra exempel som vi sprider vidare till våra andra nordiska hyresgäster. Vi är även stolta över att ha emitterat vår första gröna obligation under året för att finansiera våra energieffektiva byggnader.

Organisation

Cibus är stora när det gäller storleken på fastighetsportföljen men ganska små när det gäller antal medarbetare. Jag är stolt över Cibus dedikerade och engagerade medarbetare som alltid vill göra det lilla extra för våra intressenter som hyresgäster, samarbetspartners och investerare. Det är Cibus egna organisation som särskiljer oss från våra konkurrenter, som i många fall inte har egen anställd personal.

Marknad

Marknaden för nya förvärv är fortsatt god, det finns ett jämnt flöde med fastigheter på marknaden att utvärdera och vi tittar på alla som passar in i vår portfölj. Konkurrensen är bitvis hård, framför allt i Sverige har vi sett ett ökat intresse för livsmedelsfastigheter. Vår storlek och säkerheten att fullfölja affärer gör oss fortsatt till en av de mest attraktiva köparna på marknaden.

Coronapandemin har gjort det svårt att analysera och förvärva fastigheter utanför våra två huvudmarknader Finland och Sverige, men vi följer aktivt marknaderna i Danmark och Norge. Hittar vi intressanta förvärvsmöjligheter är vi redo för ytterligare geografisk expansion.

Tillväxt

Styrelsen reviderade tillväxtmålet uppåt under 2020, från 50 MEUR årligen till 50-100 MEUR. Detta är naturligt då vi växt kraftigt som bolag och ambitionen är att fortsätta växa och bli det ledande bolaget inom vårt segment. Våra investeringsmål har uppnåtts under 2018, 2019 och med råge under 2020.

Förvärven som har gjorts under året har skett både i Finland och i Sverige och till bra nivåer. Det var en milstolpe för bolaget då vi tog klivet in i Sverige i mars och nu har vi ett rejält fotavtryck vi kan växa från. Vi ser med tillförsikt fram emot 2021 med ytterligare lönsam tillväxt.

Finansiering

Samtliga banklån och obligationer är refinansierade under året och vi har nu en stabil, långsiktig finansiering. Vi har även under året genomfört två riktade nyemissioner för att delfinansiera våra förvärv och hålla vår belåningsgrad inom vår finanspolicy. Dessa genomfördes under stort intresse och med mycket bra resultat.

Listbyte till Nasdaqs huvudlista

Arbetet med att flytta Cibus ifrån First North Premier Growth Market till Nasdaq Stockholm huvudlista fortsätter och vi har som målsättning att utföra bytet under första halvåret 2021.

Aktieägarvärde

Vi på Cibus jobbar för att Cibusaktien skall vara en av börsens attraktivaste att äga. Som ett led i detta arbete har vi har under året som första bolag på den nordiska marknaden börjat lämna månatlig utdelning till våra aktieägare. Detta har varit mycket uppskattat och vi är glada att så många nya aktieägare har hittat Cibus. Idag har vi över 27 000 aktieägare, en ökning med över 20 000 aktieägare sedan slutet av förra året.

Det här året har verkligen visat att Cibus affärsidé håller i såväl goda som utmanande tider. Med vår egen dedikerade personal, listbyte till Nasdaqs huvudlista och många tänkbara förvärv att utvärdera tyder allt på att 2021 kommer bli ett spännande och framgångsrikt år.

Stockholm 22 mars 2021
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

HÅLLBARHET

Hållbarhet är en del av Cibus affärsidé. Cibus är övertygat om att bolaget kan bidra till en positiv samhällsutveckling genom att skapa tillgängliga och klimatsmarta marknadsplatser för slutkonsumenter samt i övrigt verka för en långsiktigt god utveckling för hyresgäster, slutkonsumenter, aktieägare och samhället. I underlaget vid såväl en fastighetsaffär som i den hyresgästnära förvaltningen ingår hur olika beslut påverkar ett hållbart samhälle.

Hållbarhetsarbetet sker inom tre huvudsakliga områden

En hållbar samarbetspartner (Läs mer på sid 25)
- Ekonomiskt resultat
- Engagerad och närvarande partner
- Etiska och säkra affärer
- Transparent information för investerare

Klimatet i fokus (Läs mer på sid 26)
- Klimatavtryck kring marknadsplatser och egen verksamhet
- Föryngrat och energieffektivt fastighetsbestånd

Tillgängliga marknadsplatser (Läs mer på sid 28)
- Skapa och utveckla marknadsplatsen
- Slutkonsumenters tillgång till butik och service
- Återvinning för slutkonsumenten



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%.**

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.

Att investera i Cibus

Cibus Nordic Real Estate investerar och förvaltar mellanstora 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 61% inklusive obligationslånen
- Viktad genomsnittlig kvarvarande hyreslängd (WAULT) på 5,5 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 2,5% av portföljens driftsnetto
- Strikt kostnadskontroll tack vare den höga kostnadstäckningen

Aktien & Aktieägare

BÖRSVÄRDE:
6,7 miljarder SEK

MARKNAD:
Nasdaq First North Premier Growth Market Stockholm

ANTAL AKTIEÄGARE:
27 000

ANTAL STAMAKTIER:
40 000 000

BALANSDAGENS KURS:
167,60 SEK

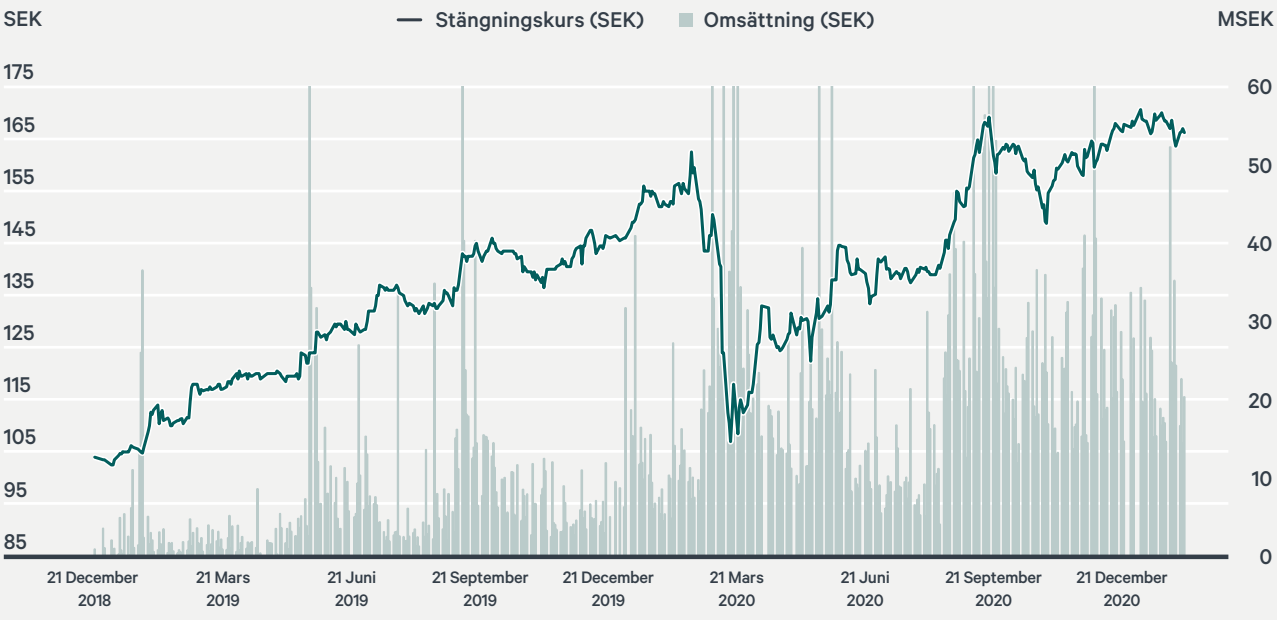
ISIN:
SE0010832204

CIBUS ÄR NOTERAT

Cibus aktie noterades den 9 mars 2018 på Nasdaq First North och flyttade i 11 juli 2019 upp till Nasdaq First North Premier Growth Market. Aktien har ISIN SE0010832204. Målsättningen är att notera Cibus på huvudlistan Nasdaq Stockholm under första halvåret 2021.

AKTIEKURSENS UTVECKLING

Aktievärdet har ökat med 65% sedan noteringen den 9 mars 2018 . Totalavkastningen inklusive utdelningen under samma period har varit i SEK 84%. Omsättningen av aktierna har varit relativt hög, med en viktad genomsnitt handel om cirka 24 MSEK och genomsnittligt antal avslut på cirka 1 450 per dag under 2020



CIBUS AKTIEÄGARE

Bolaget har över 27 000 aktieägare per den 31 december 2020. De 15 största aktieägarna innehar cirka 43% av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 31 december 2020 uppgick till 10% eller mer av Cibus röster. Efter nyemissionen på 6 220 000 aktier den 5 mars och nyemissionen på 2 680 000 aktier 1 december 2020 är antal utestående aktier 40 000 000 aktier.

AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2020

Namn	Antal aktier	Andel, %
Fjärde AP-fonden	3 568 253	8,9
Marjan Dragicevic	1 820 000	4,5
Dragfast AB	1 570 000	3,9
BMO Global Asset Management	1 500 088	3,8
Avanza Pension	1 314 088	3,3
Svenska Handelsbanken	1 294 526	3,2
Länsförsäkringar Fonder	1 288 632	3,2
Sensor Fonder	946 000	2,4
Nordnet Pensionsförsäkring	858 885	2,1
Patrick Gylling	600 000	1,5
Säästöpankki Fonder	596 661	1,5
Blackwell Partners LLC	550 455	1,4
Göran Gustafssons Stiftelser	522 000	1,3
Nuveen Asset Management	511 050	1,3
Degroof Petercam	397 939	1,0
Summa 15 största aktieägare	**17 338 577**	**43,4**
Aktieägare, övriga	22 661 423	56,6
Totalt	**40 000 000**	**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. Med nuvarande portfölj, affärsplan och tillväxt är en rimlig målsättning en årlig ökning om 5 % under en överskådlig framtid. Utdelningsmålet 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 följer Cibus utdelningspolicy och föreslår för årsstämman 2021 att utdelningen höjs med drygt 5 % till totalt 0,94 euro per aktie, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar. Fullständigt förslag med månatliga belopp och avstämningsdagar återfinns på www.cibusnordic.com.

BESLUTAD UTDELNING

5,3% Direktavkastning
(kurs 167,60 SEK)



Monthly dividend payments



Marknadsöversikt

Ekonomin i både Finland och Sverige har klarat sig relativt bra under coronapandemin jämfört med resten av Europa

FINLAND

Den finländska ekonomin har utvecklats relativt bra under Covid-19 pandemin. BNP-prognoserna för 2020 som publicerades under årets fjärde kvartal har varit mellan -3,0 och -4,5%, medan Finlands bank uppskattar en nedgång -7,3% för euroområdet som helhet. Under 2021 beräknas tillgång till vaccin och hushållens konsumtion driva tillväxten till cirka 2,2-3,0% och tillväxten beräknas fortsätta på likadan nivå under 2022. Den snabbaste återhämtningen beräknas för privat konsumtion, medan export och industriproduktion är beroende av återhämtning av viktiga handelsnationer för Finland. De förväntas återhämta sig långsammare och det innebär att effekterna kommer senare.

Arbetsmarknaden förväntas återhämta sig långsamt från Covid-19 pandemin liksom de restriktiva åtgärderna. Under 2020 förväntas sysselsättningsgraden ha minskat med en procentenhet och öka med 1,5 procentenheter till över 73% 2021-2023.

Effekterna av lågkonjunkturen orsakade av Covid-19 pandemin har mildrats av ekonomiska åtgärder och därmed har regeringens finanspolitiska ställning kraftigt försämrats. Detsamma gäller dock för en majoritet av länderna i euroområdet. År 2020 beräknas underskottet i Finland vara cirka 7% av BNP och sedan gradvis minska till 2% 2023. År 2023 förväntas skuldkvoten öka till 74 %, vilket fortfarande skulle vara under euroområdet genomsnittliga siffror på 86% i början av 2020 och som beräknas till 102% för 2022.

SVERIGE

Sverige har gynnats av en god omvärldskonjunktur och låga räntor, men efter flera år av god tillväxt och en stark konjunktur växer den svenska ekonomin nu långsammare. Det beror främst på att den inhemska efterfrågan har försvagats: bostadsbyggandet fortsätter att minska och hushållens konsumtion utvecklas svagare än tidigare. Kommande år väntas tillväxten i inhemsk efterfrågan bli något högre, men samtidigt dämpas ökningstakten i exporten. Innan coronavirusets framfart prognostiserade Finansdepartementet en stigande tillväxt om 1,1% år 2020, följt av 1,6% under år 2021.

Under andra kvartalet år 2020 inträffade dock ett mycket brant fall i den svenska ekonomin till följd av Covid-19. BNP minskade då med -8,3 % jämfört med föregående kvartal. Det var den största nedgången som registrerats under den tid då kvartalsmätningar gjorts från år 1980. Med anledning av detta har Riksbanken sett över den prognostiserade tillväxten och reviderat prognosen. Riksbanken prognostiserar nu BNP-tillväxten till -3,6 % år 2020 följt av en positiv utveckling om 3,7% år 2021 och 3,7% år 2022.

I takt med att konjunkturen under år 2019 gick in i en fas med lägre tillväxt har också arbetsmarknaden svalnat av. Under början av år 2020 bedömdes dock en historiskt hög andel av den arbetsföra befolkningen vara sysselsatt. Efterfrågan på arbetskraft dämpades, vilket avspeglades i att företagen inte upplevde lika stor brist på arbetskraft och inte planerade att anställa i samma takt som tidigare. Dessvärre satte Covid-19 djupa spår i utvecklingen och arbetslösheten sköt i höjden under våren, sommaren år 2020. I slutet av november var närmare 451 000 personer inskrivna som arbetslösa på Arbetsförmedlingen. Det motsvarar en arbetslöshetsnivå på 8,7%, att jämföras med 7,2% för ett år sedan. Dock har arbetslöshetsnivån stabiliserats under hösten 2020.

NORDEN - BNP-TILLVÄXT

Procentuell årlig förändring	2019	2020	2021E	2022E
Finland	1.1	-3.3	2.8	2.5
Sverige	1.3	-2.6	2.8	4.8
Norge	0.9	-1.3	3.4	2.8
Danmark	2.9	-4.0	3.0	4.5

Källa: SEB (februari 2021)

Fastighetsmarknaden

Fortsatt stabilitet i fastighetsmarknaden trots viss försiktighet och oro för en potentiell nedgång i ekonomin

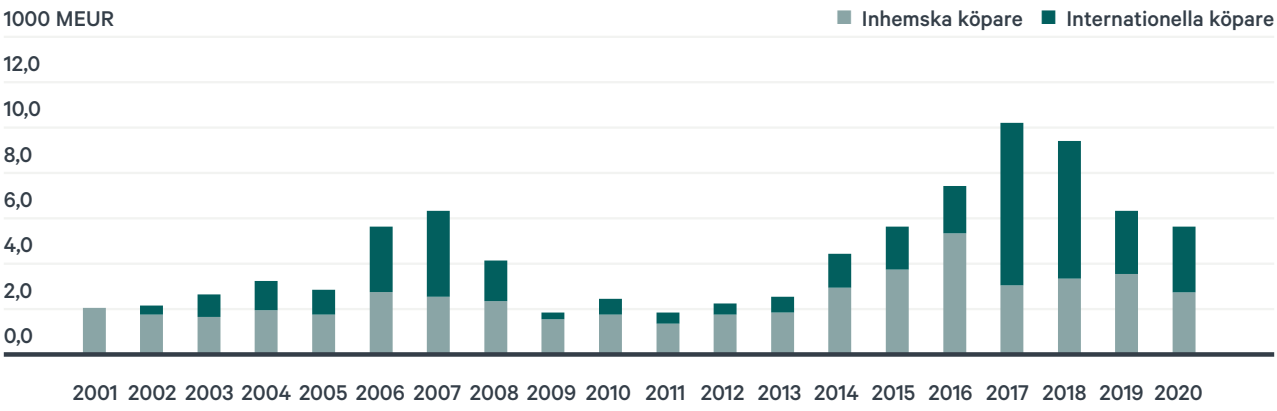
Norden som fastighetsmarknad har varit mindre påverkad av Covid-19 än övriga Europa tack vare starka ekonomier, sunda offentliga finanser och väl fungerade kapitalmarknader. Det är mycket aktivitet på den nordiska transaktionsmarknaden med en stabil volym på nära 42 miljarder EUR 2020, Covid-19 till trots, drivet av ett starkt andra halvår. Volymen i 2020 var bara 8 % lägre än under rekordåret 2019.

I Finland började år 2020 med ett starkt första kvartal med 2,6 miljarder EUR, den högsta volymen för första kvartalet något år och tredje största kvartalet någonsin. Detta var i huvudsak tack vare fyra individuella megaaffärer. I mars tystnade marknaden då pandemin började sprida sig också i Finland, och således låg andra och tredje kvartalets volym under en miljard EUR första gången sedan våren 2015. Det fjärde kvartalet var aktivare med en volym av 1,5 miljarder EUR, och helårsvolym låg på 5,6 miljarder EUR, 13 % lägre än 2019. Samhällsfastigheter var det största segmentet med 23 % andel, följt av bostäder vars andel sjönk från 23 % i 2019 till 18 % i 2020. Utländska investerares andel av transaktionsvolymen var 52 %, vilket var tredje största inom de senaste tio åren.

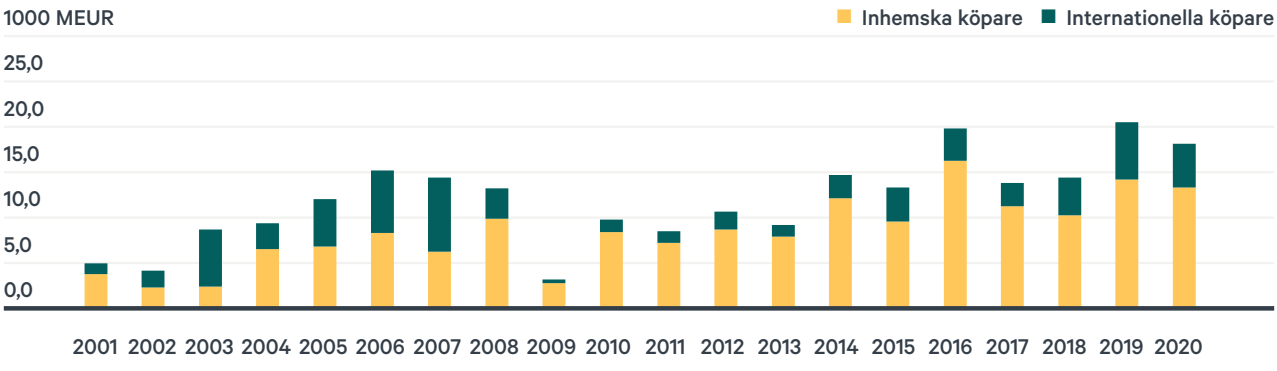
Den totala transaktionsvolymen för Sverige 2020 exklusive villkorade affärer var cirka 16 % lägre än föregående rekordår, men ändå på historiskt sett höga nivåer om cirka 182,8 miljarder SEK. Utländska investerare stod under 2020 för cirka 27 % av transaktionsvolymen, vilket är två procentenheter lägre än samma period föregående år, men fortfarande historiskt sett högt. Stockholmsområdet stod för störst andel av den totala transaktionsvolymen med 37 %. Göteborg stod för cirka 8 % och Malmö för 9% av volymen. Övriga större städer i Sverige svarade för cirka 28 %. Resten av landet stod för 19 %. Bostäder var det segment som omsatte mest och stod för 33 % av den totala transaktionsvolymen 2020. Kontor omsatte 16 % och samhällsfastigheter omsatte 13 % av transaktionsvolymen. Övriga fastigheter stod för 10 %, Handelssegmentet stod för 9 % och Logistik/Industri för 18 %.

Källa: Newsec, Pangea Research, KTI

TRANSAKTIONSVOLYMEN PÅ DEN FINSKA MARKNADEN



TRANSAKTIONSVOLYMEN PÅ DEN SVENSKA MARKNADEN



Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras härmed baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 31 december 2020 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, TEUR

	31 dec 2019	31 mar 2020	30 jun 2020	30 sep 2020	31 dec 2020*	Förändring (Dec'20/Dec'19)
Hyresintäkter	54 110	64 600	68 371	69 411	76 581	
Fastighetskostnader	-3 450	-3 580	-3 841	-3 771	-3 981	
Driftnetto	**50 660**	**61 020**	**64 530**	**65 640**	**72 600**	
Central förvaltning	-3 700	-4 270	-4 295	-4 310	-4 895	
Finansiella kostnader netto**	-14 000	-17 150	-19 920	-20 370	-21 811	
Förvaltningsresultat	**32 960**	**39 600**	**40 315**	**40 960**	**45 894**	
Förvaltningsresultat per aktie, EUR* **	**1,06**	**1,06**	**1,08**	**1,10**	**1,15**	**8 %**

*Innehåller alla transaktioner som har tillträtts t o m december 2020.
**Tomträttsgäld ingår i enlighet med IFRS16 bland finansiella kostnader. I finansiella kostnader ingår även förutbetalda uppläggningsavgifter som inte påverkar kassaflödet framöver.

***Nyemission har genomförts med 6 220 000 aktier i mars 2020 och 2 680 000 aktier i december 2020. Totalt antal aktier är därefter 40 000 000 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 2020 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.

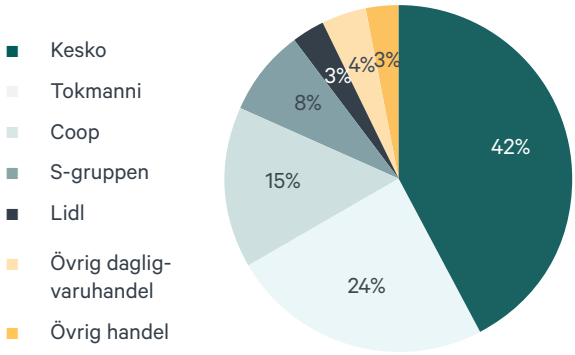
KOMMENTARER AVSEENDE DEN AKTUELLA INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

Intjäningsförmågan har för de kommande tolv månaderna per 2020-12-31 jämfört med tolvmånadersperspektivet per 2019-12-31, förbättrats med 8%. Detta tack vare de förvärv som bolaget har gjort och indexrelaterade hyreshöjningar.

Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

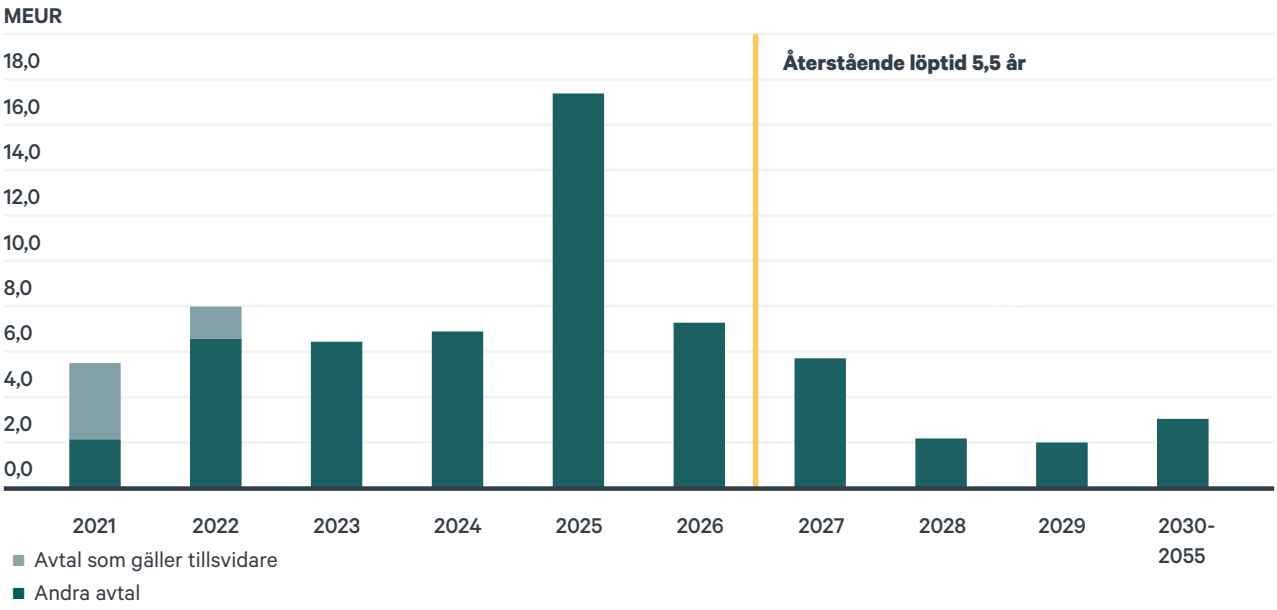
HYRESGÄSTER

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



SAMMANFATTNING AV HYRESAVTALEN

Nedan går det att utläsa att hyresavtalens förfallostruktur är väl fördelad över de kommande åren. Det typiska hyresavtalet innehåller en option för hyresgästen att förlänga avtalet, vanligen i tre eller fem år. 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 2020 är 5,5 år.



Ungefär 61 % av de hyresavtal vars löptid skulle ta slut under 2021 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 2020 bestod Cibus fastighetsbestånd av 290 relativt moderna butiksfastigheter, belägna i Finland och Sverige.

Ungefär 90 % av de sammanlagda hyresintäkterna härrör från fastigheter som hyrs av fem marknadsledande hyresgäster: Kesko, Tokmanni, Coop, S-gruppen och Lidl. Fastigheterna upplevs som väl lämpade av samtliga större hyresgäster. Ankarhyresgästerna står för 88 % av hyresintäkterna från dagligvaruhandelsfastigheter och har duration på 6,0 år.

Ankarhyresgäst	Antal fastigheter	Uthybar area, kvm	Duration	Ankarhyregästens duration	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	84	258 147	4,1	4,4	91%
Tokmanni	46	220 103	5,1	5,4	83%
Coop	111	118 357	9,3	9,4	98%
S-gruppen	29	50 928	7,3	7,9	78%
Lidl	5	20 911	7,9	9,2	85%
Övrig dagligvaruhandel	7	38 200	5,5	6,4	76%
Övrig handel	8	37 393	3,8	n/a	n/a
Portföljen totalt	**290**	**744 039**	**5,5**	**6,0**	**88%**

FASTIGHETSBESTÅND I FINLAND

Per den 31 december 2020 bestod Cibus fastighetsbestånd i Finland av 178 relativt moderna butiksfastigheter. Fastighetsportföljens genomsnittliga återstående löptid per den 31 december 2020 i Finland är 4,8 år.

Cirka 90 procent av driftnettot i Finland härrör från fastigheter där Kesko, Tokmanni, S-gruppen eller Lidl är ankarhyresgäst. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns HalpaHalli och oberoende handlare. Ankarhyresgästerna stod för drygt 85 procent av hyresintäkterna från dagligvaruhandelsfastigheter och hade duration på 5,2 år.

Koncernens fastigheter i Finland ligger i över 100 olika städer, majoriteten i södra och sydvästra delen av landet. Fastighetsportföljen omfattar fastigheter belägna i nio av Finlands tio största städer, vilket skapar en sund plattform.

Mellanstora livsmedelsbutiker svarar för merparten av livsmedelshandeln i Finland och utgör den butikstyp som domi[illegible]fastighetsportföljen.

FASTIGHETSBESTÅND I SVERIGE

Per den 31 december 2020 ägde bolaget en fastighetsportfölj om 112 fastigheter i Sverige, med uthyrningsbar area om 119 400 kvm. I Sverige var fastighetsportföljens genomsnittliga återstående löptid i slutet av 2020 ca. 9,2 år.

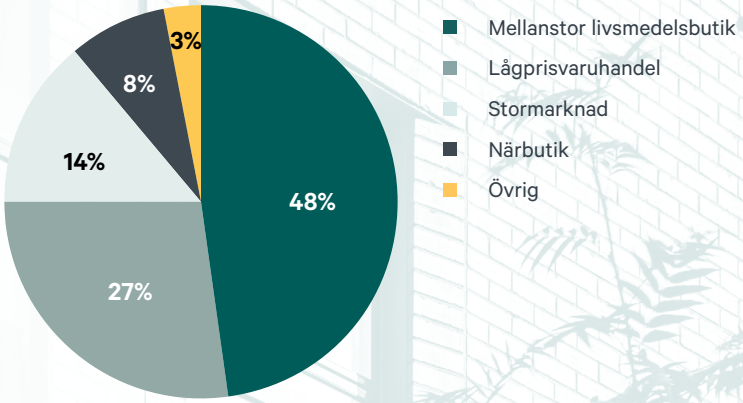
Den största hyresgästen var Coop och ca. 99 procent av driftnettot härrör från fastigheter med Coop som ankarhyresgäst. Bland övriga ankarshyresgäster fanns ICA som hyr en fastighet. Ankarshyresgästerna stod för drygt 98 procent av hyresintäkter och hade duration på 9,4 år.

I Sverige ligger alla fastigheter i södra och mellersta Sverige. Majoriteten kategoriseras som mellanstora livsmedelbutiker, butikstypen som svarar för merparten av livsmedelshandeln i Sverige.

PORTFÖLJDIVERSIFIERING

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

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



NYCKELTAL

Det årliga driftnettot uppskattas till omkring 72,6 MEUR (aktuell intjäningsförmåga) baserat på den portfölj som Cibus ägde per den 31 december 2020.

Antal fastigheter	290
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	744
Uthyrningsbar area/fastighet, kvm	2 566
Driftnetto (aktuell intjäningsförmåga), MEUR	72,6
Driftnetto EUR/kvm (uthyrd area)	103
WAULT (viktad genomsnittling hyreslängd), år	5,5

Geografiskt läge

Portföljen är diversifierad med bra täckning i både Finland och Sverige.

Fastighetsportföljen ligger i södra och mellersta Finland och södra och mellersta Sverige, kring de största städerna. I varje ort har fastigheterna generellt ett mycket bra mikroläge, nära bebyggelse i tätortscentrum. Liksom fallet med många andra industriländer genomgår både Finland och Sverige en nationell urbanisering, där landsbygden avfolkas och de större städerna växer.

Kartan nedan visar fastigheternas geografiska läge.



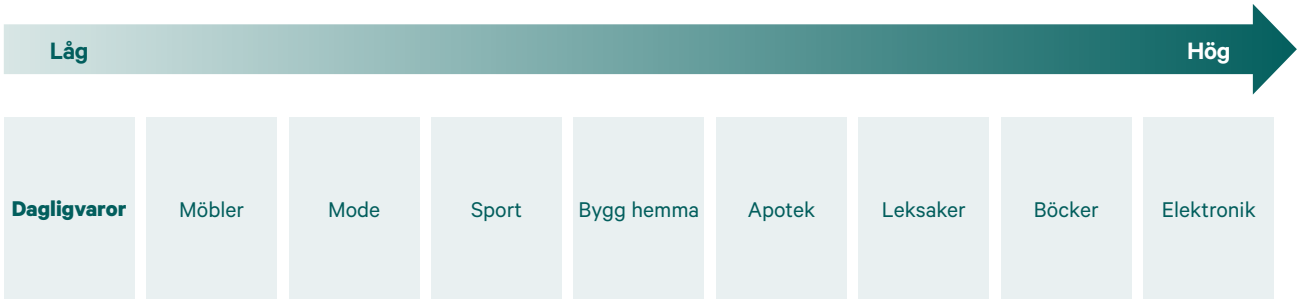
E-handelns inverkan på Cibus affärsmodell

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 störst 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 kylda 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 och Danmark är det vanligt med paketboxar i entrén till utlämningsstället medan Sverige och 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 samt två icke säkerställda obligationslån.

Per den 31 december 2020 hade koncernen säkerställda banklån om 622 MEUR med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,7% och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 2,9 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 obligationerna är sedan 20 juli 2020 noterade på Corporate Bond listan på Nasdaq Stockholm.

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

- Koncernens genomsnittliga kreditbindningstid uppgår till 2,9 år.
- Första förfall av lån sker först om 2,1 år.
- Av koncernens banklån är omkring 61 % säkrade genom räntederivat i form av räntetak.
- Nettobelåningsgraden inklusive obligationslånen är 61,3 %.
- De säkerställda banklånen har en belåningsgrad på 48,9%.



Kompetenta medarbetare och kärnvärden

Cibus är ett stort bolag mätt i fastighetsvärden men litet till antalet medarbetare då stora delar av fastighetsförvaltningen och enklare administration är outsourcad

Varje enskild medarbetare är viktig och har stor påverkan på Cibus utveckling och bolaget måste kunna attrahera, utveckla och behålla medarbetare som på bästa sätt bidrar till företagets utveckling och mål. En företagskultur präglad av en stark värdegrund bidrar till nöjda och engagerade medarbetare och organisationens utveckling. Värdegrunden i Cibus 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 till 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.



Cibus organisation i sin nuvarande struktur började etableras under 2019 då tre personer anställdes. 2020 utökades organisationen med fyra funktioner, varav en CIO i Sverige, en CIO i Finland, en Senior Asset Manager och en Head of Finance i Finland. Personalstyrkan uppgick vid utgången av 2020 till sex medarbetare och en konsult. Företagets ledningsgrupp utgörs av VD, CFO samt CIO Finland och CIO Sverige vilka är företagets ledande befattningshavare. Cibus eftersträvar en jämn könsbalans i organisationen. Åldersfördelningen bland medarbetare var vid utgången av 2020 67 procent mellan 30 och 50 år samt 33 procent över 50 år.

Årligen genomförs medarbetarsamtal i syfte att utveckla medarbetare och organisation. Under 2020 genomfördes samtal med samtliga medarbetare anställda vid början av året. Cibus erbjuder medarbetare årliga friskvårdsbidrag. Sjukfrånvaron har under året varit noll procent, inga arbetsrelaterade olyckor har inträffat. Genom hemarbete och flexibel arbetstid samt digitala möten har samtliga medarbetare skyddats under pandemin.

Könsbalans i organisationen

	Kvinnor	Män
Cibus medarbetare	**40%**	**60%**
Cibus ledande befattningshavare	**25%**	**75%**
Cibus styrelse	**40%**	**60%**

Hållbarhet

HÅLLBARA MARKNADSPLATSER SOM AFFÄRSIDÉ

För Cibus innebär hållbarhet att bidra till att skapa tillgängliga och klimatsmarta marknadsplatser för slutkonsumenter

I partnerskap med ankarhyresgästerna, ledande nordiska livsmedels- och dagligvaruhandlare, utvecklar Cibus hållbara marknadsplatser och bidrar till en positiv samhällsutveckling. För att möta de globala utmaningar och utvecklingsmål som FN fastställt till år 2030 krävs att samhället och dess näringsliv ställer om och agerar smartare. Cibus drivs av övertygelsen att rätt beslut i bolagets förvärv, förvaltning och utveckling kan bidra till denna omställning.

Att nästan uteslutande ha hyresgäster med egna höga hållbarhetsambitioner är ett exempel på detta. Ett annat är Cibus val och möjligheter som bolaget använder för att påverka hyresgästerna och andra intressenter, trots att utformningen på fastigheternas hyresavtal begränsar Cibus direkta inflytande.

STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

Inom Cibus är ett hållbart företagande högt prioriterat. VD säkerställer att hållbarhetsarbetet utgör en del av den övergripande affärsstrategin, och att Cibus förhållningssätt i hållbarhetsfrågor implementeras och kommuniceras vid förvärv, förvaltning och marknadsplatsernas utveckling och blir en integrerad del av verksamheten.

Hållbarhetsarbetet styrs övergripande av bolagets hållbarhetspolicy och uppförandekod, ett antal övriga policies samt Cibus eget hållbarhetsramverk. Ramverket beslutades av styrelsen under 2019 och bygger på en väsentlighetsanalys genomförd samma år vilken kartlade intressenternas förväntningar på Cibus.

Utifrån ramverket riktas Cibus hållbarhetsåtgärder mot de områden där bolaget kan bidra till den största samhällspåverkan:

- En hållbar samhällspartner
- Klimatet i fokus
- Tillgängliga marknadsplatser

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, regelefterlevnad, utvecklingsmöjligheter,	Medarbetarsamtal, affärsplanering

HÅLLBARHETSPOLICY OCH UPPFÖRANDEKOD

Cibus har en uppförandekod riktad mot bolagets medarbetare och samarbetspartners vilken tydliggör hur företaget gör affärer på ett etiskt och ansvarsfullt sätt och 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.

Sammattningsvis medverkar inte Cibus i projekt eller uppdrag, och anlitar heller ingen leverantör, där det finns risk för att bolaget eller bolagets kunder bryter mot eller kränker någon av Global Compacts principer. Bolaget har vidare nolltolerans mot mutor vilken även omfattar partners och leverantörer. Koden och hållbarhetspolicyn är tillgänglig för och kommunicerad till samtliga medarbetare och styrelseledamöter inom Cibus.

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 via en extern oberoende part rapportera misstankar om korruption eller andra överträdelser.



EN HÅLLBAR SAMARBETSPARTNER

Ett högt engagemang för hyresgästerna, innovativa upplägg samt affärer i god ordning är grunden för Cibus hållbarhetsarbete.

Väsentlig hållbarhetsfråga	Beskrivning varför väsentlig	Långsiktig målsättning	Resultat 2020	Bidrag till FN:s globala mål
Engagerad och närvarande samarbets-partner	För att möta rätt behov hos våra hyresgäster, i såväl den affärsmässiga relationen som för att stödja hyresgästernas egna högt ställda hållbarhetsambitioner.	Vi ska underlätta för våra hyresgäster och slutkunder att agera hållbart.	**Hållbarhetssamtal 63 %** andel hyresgäster som erbjudits Cibus stöd	
Ekonomiskt resultat	Ett stabilt resultat och en stark finansiell ställning säkrar vår långsiktiga verksamhet, vilket är strategiskt för såväl bolaget som intressenterna.	Vårt resultat ska säkra en långsiktigt stabil verksamhet till gagn för hyresgäster, samhället, investerare och medarbetare.	**65 033 TEUR hyresintäkter** (51 530 år 2019) **+5,6 % ökad utdelning (mål 5%)** enligt styrelsens förslag till stämma 2021 **61,3 % belåningsgrad (mål 55-65%)**	
Etiska och säkra affärer	Hög trovärdighet avseende affärsetik är en förutsättning för en långsiktig verksamhet, och är av strategisk betydelse för såväl Cibus som för våra intressenter.	Vi ska 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	
Transparent information för investerare	Cibus förmåga att nå uppsatta finansiella mål och lämna korrekt marknadsinformation har betydande inflytande över företagets anseende, inte minst inför framtida kapitalisering av bolaget.	Vi ska följa regelverk och rekommendationer, och ge en transparent redovisning av verksamheten och dess resultat.	För 2020 upprättar Cibus **hållbarhetsrapport för andra året i rad** granskad av revisorer	

ENGAGERAD OCH NÄRVARANDE

Cirka 90 procent av Cibus fastighetsbestånd är uthyrt till högkvalitativa handelskedjor, såsom Kesko, Tokmani, S-gruppen, Coop och Lidl. Samtliga har högt ställda ambitioner kring sin påverkan på omvärlden. För att som fastighetsägare möta rätt behov håller Cibus löpande hållbarhetssamtal med kedjorna, och agerar i övrigt som en engagerad och närvarande fastighetsägare.

Under 2020 genomfördes samtal med 63 procent av fastighetsbeståndets hyresgäster. Vid samtalen kan Cibus som långsiktig partner och med sin goda branschkännedom erbjuda hyresgästerna upplägg som möter deras hållbarhetsutmaningar och samtidigt stärker förutsättningarna till förlängda hyreskontrakt och nya fastighetsförvärv. Det kan exempelvis resultera i omdisponerad butiksyta till nya eller fler fastigheter, att nya servicefunktioner såsom apotek eller frisör etableras vilket ökar marknadsplatsens attraktivitet för slutkonsumenten, eller ett beslut av hyresgästen att bygga elladdare på kundparkeringar eller solceller i syfte att säkra energiförsörjningen. Samtalen bidrar även till att sprida goda exempel inom en del av dagligvarukedjan till andra delar av kedjan.

STABILITET OCH AFFÄRSETIK

Avgörande för Cibus affärsverksamhet är bolagets förmåga att uppträda som en stabil och sund partner och respektabel fastighetsaktör. Verksamheten bygger på ett långsiktigt perspektiv med återkommande kunder och långa hyresavtal och måste kännetecknas av integritet och kundsekretess, tydliga affärsetiska principer, överväganden kring hur och med vem företaget gör affärer samt att det aldrig väcks några misstankar om oegentligheter eller korruption.

Cibus uppförandekod och hållbarhetspolicy speglar företagets nolltolerans avseende mutor och korruption i den egna verksamheten, hos leverantörer samt samarbetspartners. Cibus följer GDPR och har en tydlig policy kring datahantering. Sedan 2019 har Cibus en visselblåsarfunktion som nås via bolagets hemsida www.cibusnordic.com där såväl medarbetare som utomstående via en extern oberoende part kan rapportera misstankar om korruption eller andra regelöverträdelser. Under 2020 har inga incidenter om korruption eller regelöverträdelser inrapporterats eller behövt hanteras.

Anseendet är också starkt förknippat med förmågan att nå uppsatta finansiella mål, göra strategiskt goda affärer samt lämna transparent och korrekt marknadsinformation. Under 2020 presterade Cibus ett fortsatt stabilt resultat och en stark finansiell ställning, vilket varit viktiga förutsättningar för tillgången till kapitalmarknaden i samband med de upplåningsprogram och förvärv som genomförts under året.

För investerare och andra intressenter ska tydligt framgå hur Cibus beaktar, styr och hanterar hållbarhetsfrågor i sin verksamhet. För 2020 publicerar Cibus sin andra hållbarhetsrapport granskad av bolagets revisorer.

KLIMATET I FOKUS

Cibus underlättar för hyresgästerna att minska sina och slutkonsumenternas klimatavtryck.

Väsentlig hållbarhetsfråga	Beskrivning varför väsentlig	Långsiktig målsättning	Resultat 2020	Bidrag till FN:s globala mål
Klimatavtrycket kring våra marknads-platser och i den egna verksamheten	Det är nödvändigt för samhället och Cibus att förhålla sig till och motverka de pågående klimatförändringarna i världen. Cibus äger och förvärvar fastigheter med mycket långa hyresavtal i vilka bolaget saknar operationell kontroll över frågor såsom energiförbrukning och -inköp. Vår påverkan för att minska samhällets klimatavtryck sker genom att underlätta för våra hyresgäster och deras slutkonsumenter att minska sin klimatpåverkan, samt att minimera avtrycket från vår interna drift av bolaget.	Vi ska verka för att minska våra fastigheters klimatavtryck genom att dels underlätta för våra hyresgäster att investera i återvinningsbar energi, och dels investera i tillgängliga marknadsplatser som minimerar klimatavtrycket för slutkunder.	**79 % uthyrt till hyresgäster med ambition att minska klimatavtryck** **26 fastigheter med solpanel** motsvarar 9 % av Cibus fastigheter. **Intern drift:** **5.781 KWh elförbrukning** **29 KWh/m²** **100 % förnybar el**	7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA
Energieffektivt fastighets-bestånd	Energifrågan är strategiskt viktig för samhället eftersom den är en ändlig resurs, och för våra hyresgäster med hänsyn till deras hållbarhetsambitioner samt energins resultatpåverkan.	Energieffektiviteten och användningen av andelen förnyelsebar el i våra fastigheter ska öka.	**204 MEUR energicertifierade fastigheter** motsvarar 16 % av totalt fastighetsvärde samt > 300 % av nominellt värde på Grön obligation utgiven 2020.	13 BEKÄMPA KLIMAT-FÖRÄNDRINGARNA

KLIMATAVTRYCK OCH ENERGIEFFEKTIVITET

Cibus huvudsakliga miljömål är att minska dels fastighetsbeståndets energi- och vattenförbrukning och dels klimatavtrycket i och kring Cibus marknadsplatser.

Cibus saknar operationell kontroll över hyresgästernas energiinköp och förbrukning av el, värme och vatten. Bolagets bidrag till att minska fastigheternas totala miljöavtryck sker istället genom att stimulera hyresgästernas miljöinsatser och prioritera hyresgäster med egna miljöambitioner. Cirka 80 procent av Cibus hyresgäster har uttalade ambitioner att minska sitt klimatavtryck. Med sin attraktivitet och butikernas höga tillgänglighet ger de slutkonsumenter möjlighet att handla varor i närsamhällen istället för att resa, samtidigt som slutkunderna erbjuds en rad andra klimatsmarta val.

Som fastighetsägare erbjuder Cibus sina hyresgäster en snabb och tillmötesgående hantering av förfrågningar för tillbyggnader på fastigheterna avseende förnybar energi. I slutet av 2020 har 26 fastigheter i det finländska beståndet installerade solceller på taket vilket genererar 2 706 MWh i årlig energiproduktion. Detta motsvarar elkonsumtionen för 1 353 lägenheter eller 13 miljoner km körsträcka med elbil, samt en årlig utsläppsminskning med 412 tCO2. I dagsläget täcker solceller endast en mindre del av fastigheternas totala energikonsumtion och hyresgästernas koldioxidutsläpp, men i takt med lägre investeringskostnader väntas andelen bebyggda fastigheter öka. Utbyggnad av fler solpaneler är redan planerade och diskussioner förs med flera av Cibus hyresgäster om ytterligare installationer.

I de flesta fastigheterna finns automatisk energiavläsning installerad. Flera hyresgäster har i anslutning till butiker installerat laddstationer för elbilar och Cibus ställer sig generellt alltid positiva till förfrågningar om att utnyttja fastigheternas mark för miljöfrämjande ändamål.

Fastighetsbeståndets energieffektivitet påverkas även av Cibus prioritering av energicertifierade fastigheter i samband med förvärv. Vid Cibus förvärv av Coops 111 butiker i Sverige i början av 2020 beaktades fastigheternas energieffektivitet särskilt tillsammans med deras tillgängliga lägen för slutkonsumenter.

Miljöavtrycket från Cibus interna verksamhet utgörs främst av uppvärmning och elkonsumtion vid de hyrda kontoren i Stockholm och Helsingfors samt i samband med tjänsteresor. All köpt el är fossilfri och flygresor klimatkompenseras. Pandemin bidrog till ett lågt resande under 2020.

ENERGICERTIFIERADE FASTIGHETER OCH GRÖN OBLIGATION

Under 2020 emitterade Cibus en grön obligation motsvarande 60 MEUR. Som säkerhet för obligationen ställdes energicertifierade fastigheter i Cibus bestånd. Vid utgången av 2020 ägde Cibus fastigheter med energicertifiering A och B i Finland samt A, B och C i Sverige uppgående till ett totalt värde av 204 MEUR, Detta motsvarar 342 procent av den utestående gröna obligationen, samt 16 procent av värdet på Cibus totala fastighetsbestånd.

KLIMATFÖRÄNDRINGARNAS PÅVERKAN

Cibus fortsatta investeringar i fastigheter med hög tillgänglighet och attraktiva dagligvaruhandlare bidrar till att människor inte behöver resa till butiker eller serviceställen, och resulterar i ett minskat klimatavtryck hos slutkonsumenter. Med ett fastighetsbestånd koncentrerat till Sverige och Finland väntas långsiktiga klimateffekter från en höjd genomsnittstemperatur i världen inte ge någon direkt påverkan på byggnader eller energiförbrukning. Indirekt kan Cibus påverkas av högre försäkringspremier samt förändrade konsumtionsmönster som kan drabba hyresgästernas betalningsförmåga. Cibus kommer fortsätta att utvärdera klimatförändringarnas effekt på affärsmodellen.

VATTENFÖRBRUKNING OCH AVFALL

Hyresgäster ansvarar för vattenförbrukning och avfallshantering i fastigheterna. Automatisk avläsning av vattenförbrukning finns installerad i flera fastigheter i syfte att begränsa förbrukningen. Källsortering av avfall sker, såsom matavfall, papper och emballage.

CIBUS KOLDIOXIDAVTRYCK I SIFFROR

TON CO2-EKVIVALENTER	2020		2019	
	ton	kg/m²	ton	kg/m²
Scope 1				
- Tjänstebilar	2		1,1	
Summa	**2**		**1,1**	
Scope 2				
- Köpt energi i intern verksamhet	0		0	
Summa	**0**		**0**	
Scope 3				
- Tjänsteresor	2,5		11	
- Ägda, uthyrda fastigheter- Finland	17 055	30,0	17 415	32,9
- Ägda, uthyrda fastigheter- Sverige	2 299	20,0	--	--
Summa	**19 357**		**17 426**	

Scope 1: Utsläpp tjänstebil beräknas på Volvo V60 D4, 1.000 körda mil, blandad körning.

Scope 2: Redovisning saknar uppgifter för CO2-utsläpp avseende förbrukad värme vid två kontor om totalt 197 kvadratmeter.

Scope 3: Tjänsteresor: avser organisationens tjänsteresor med flyg, baserat på ICAOs metod.
Ägda uthyrda fastigheter: i Finland med Location-based-method, 92% av fastighetsbeståndet, i Sverige för 100% av fastighetsbeståndet.
För 2020 redovisas svenska hyresgästers data avseende 2020 och finska hyresgästers data avseende 2019.

CIBUS ENERGIFÖRBRUKNING I INTERN VERKSAMHET

TOTAL ANVÄNDNING	2020			2019		
	Absoluta tal (kWh)	Intensitet (kWh/m2)	Andel fossilfri (%)	Absoluta tal (kWh)	Intensitet (kWh/m2)	Andel fossilfri (%)
Köpt el	**5 781**	**29,3**	**100**	**1 205**	**6,1**	**100**

Elförbrukningen under 2019 avser endast ett fåtal månader.

ENERGICERTIFIERADE FASTIGHETER I CIBUS BESTÅND

	Antal	Värde MEUR
Sverige- A, B, C	7	13
Finland- A, B	23	191
Totalt	**30**	**204**

FÖRBRUKNING I CIBUS FASTIGHETSBESTÅND (EJ OPERATIONELL KONTROLL)

TOTAL ANVÄNDNING	2020			2019		
	Absoluta tal	Intensitet (per yta)	Andel fossilfritt (%)	Absoluta tal	Intensitet (per yta)	Andel fossilfritt (%)
Sverige						
Fjärrvärme, fjärrkyla	1 548 MWh	13 kWh/m^2		n/a		
El, köpt	34 902 MWh	295 kWh/m^2	100 %	n/a		
Elproduktion on-site	--	--		n/a		
Vatten	4 122 m^3	0,03 m3/m^2		n/a		
Finland						
Fjärrvärme, fjärrkyla	45 131 MWh	95,4 kWh/m^2		39 227 MWh	87,8 kWh/m^2	
El	71 851 MWh	126 kWh/m^2	23 %	71 003 MWh	133,3kWh/m^2	41 %
Elproduktion on-site	2 924 MWh			1 602 MWh		
Vatten	82 416 m^3	0,16 m3/m^2		82 816 m3	0,17 m^3/m^2	
Avfall	444 ton	0,7 kg/m^2		460 ton	0,8 kg/m^2	

Kommentarer:

Fjärrvärme och el: Finland 85% av fastighetsbeståndet, Sverige 100% av fastighetsbeståndet.
Vatten: Finland 83% av fastighetsbeståndet, Sverige 100% av fastighetsbeståndet
Avfall: Finland 17% av fastighetsbeståndet, Sverige 0% av fastighetsbeståndet
2020: Finland 2019 års data (Elproduktion on-site 2020 års data)
2019: Finland 2018 års data (Elproduktion on-site 2019 års data)

TILLGÄNGLIGA MARKNADSPLATSER

Cibus tillgängliga marknadsplatser i tätort och på mindre orter ger slutkonsumenterna levande närsamhällen med säker service, dagligvaror och e-handelsleveranser.

Väsentlig hållbarhetsfråga	Beskrivning varför väsentlig	Långsiktig målsättning	Resultat 2020	Bidrag till FN:s globala mål
Skapa och utveckla marknads-platser	För samhällsutvecklingen är det centralt att det finns marknadsplatser, i såväl tätorter som på mindre orter vilket skapar levande närsamhällen.	Vi ska stimulera marknadsplatsers utveckling genom att äga fastigheter uthyrda till attraktiva dagligvarukedjor.	**290 fastigheter i Finland & Sverige (142)** **744.039 uthyrningsbar m^2 (506.000)**	
Slut-konsumenters tillgång till butik och service	För slutkonsumenten utgör levande närsamhällen en tillgång till säker service, dagligvaror, e-handelsleveranser mm utan att denne behöver ta tid till resa eller göra ett stort klimatavtryck.	Vi ska skapa tillgängliga marknadsplatser för slutkunder med tillgång till butik och service.		
Återvinning för slut-konsumenter och samhället	För samhället och slutkonsumenter är tillgången till återvinningsstationer och andra miljötjänster viktigt ur miljösynpunkt.	Vi ska erbjuda återvinning för slutkunder i anslutning till våra marknadsplatser.		

Cibus bärande affärsidé är fastighetsinvesteringar i goda geografiska lägen med potential att utvecklas till viktiga marknadsplatser. Med högkvalitativa livsmedels- och dagligvaruhandlare som hyresgäster, och placerade i anslutning till bostadsområden, på platser med kollektivtrafikförbindelser samt på mindre orter, utgör dessa marknadsplatser ett slags närsamhällen dit slutkonsumenter kan promenera, ta cykeln eller kollektiva färdmedel för att uträtta sina ärenden. Här får människor tillgång till service, dagligvaror och e-handelsleveranser samt kommunala satsningar som återvinningsstationer, cykelparkeringar med mera.

Cibus arbetar löpande med att stärka marknadsplatsernas attraktivitet och aktivt hyra ut lokaler och mark till kompletterande service resulterar i förbättringar för slutkonsumenten. Förfrågningar om att nyttja tomma ytor på fastigheterna för samhällsnyttiga ändamål godkänns i regel, så länge marknadsplatsens kvalitet inte försämras. För att stödja marknadsplatserna och närsamhällen har Cibus under 2020 valt att stötta sina minsta hyresgäster med hyreslättnader på cirka 200 TEUR när de tillfälligt tvingats stänga sina verksamheter till följd av pandemin.

Under 2020 utökades Cibus fastighetsbestånd med netto 148 fastigheter och utökade därmed sina marknadsplatsers yta med 47 procent till 744.039 kvadratmeter butiksyta i Sverige och Finland.

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	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Redovisat eget kapital	458 028	332 869
Återläggning av		
- derivat	736	2 163
- uppskjuten skatt	16 647	12 261
- ej utbetald utdelning	9 200	6 842
Antal utestående aktier	40 000 000	31 100 000
EPRA NRV per aktie, EUR	**12,1**	**11,4**
Redovisat eget kapital	458 028	332 869
Återläggning av		
- derivat	736	2 163
- bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt	16 647	12 261
- ej utbetald utdelning	9 200	6 842
Antal utestående aktier	40 000 000	31 100 000
EPRA NTA per aktie, EUR	**12,1**	**11,4**
Redovisat eget kapital	458 028	332 869
Återläggning av		
- derivat	736	2 163
- bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-3 648	-1 304
- ej utbetald utdelning	9 200	6 842
Antal utestående aktier	40 000 000	31 100 000
EPRA NDV per aktie, EUR	**11,6**	**11,0**
Årets resultat TEUR	34 597	30 279
Resultat per aktie, EUR	0,95	0,97
Uteslutning av		
- värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-6 461	-7 034
- värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-	-425
- uppskjuten skatt avseende EPRA-justeringar	4 974	4 574
Justeringar för att beräkna EPRA-intäkter	**-1 487**	**-2 885**
EPRA resultat TEUR	**33 110**	**27 394**
EPRA resultat per aktie, EUR	**0,91**	**0,88**
Beräknat hyresvärde för ledigt utrymme	3 241	2 954
Uppskattat hyresvärde för hela portföljen	81 452	56 605
EPRA vakansgrad, %	**4,0**	**5,2**

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- och finansieringsrisk" 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 uppbringa 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 2020 banklån om ca 622 505 TEUR (403 028) med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,7 % (1,6) + 3m EURIBOR eller 3m STIBOR beroende på valuta, och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 2,9 år (3,5). Utöver banklånen har Cibus Nordic Real Estate AB (publ) emitterat två icke-säkerställd obligation om totalt cirka 194 778 TEUR (135 000). 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 59 778 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. Koncernen har även tecknat räntetak med ett nominellt belopp om ca 572 220 TEUR (285 000) med en återstående löptid på ca 2,9 år, vilket motsvarar löptiden på banklånen.

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

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

Om räntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens resultat före skatt uppgå till ca 3 529 TEUR (2 520). Vid en räntehöjning om 2 % skulle effekten bli ca 7 892 TEUR (5 040). Cirka 61 % av bolagets lån är räntesäkrade med räntetak varför ränterisken till hög grad är begränsad. Räntetaken i EURIBOR är satt till 0% och i STIBOR till 0,25%.

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 2020. För de fall att bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet.

Koncernen har vidare fem separata seniorlån, som har upptagits i fyra finska dotterbolag och ett svenskt dotterbolag. I dessa låneavtal finns det ytterligare krav avseende belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Alla fem låntagarbolag uppfyller samtliga krav per 31 december 2020.

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

Löptidsfördelning av kontraktsenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan utefter de lånevillkor som fanns per 31 december 2020.

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
Summa	**14 738**	**2 622**	**666 569**	**153 688**

Koncernen 2019-12-31	**Inom 3 mån**	**Inom 3-12 mån**	**Inom 1-3 år**	**Inom 4-5 år**
Upplåning	39	428	538 061	-
Derivat	157	387	1 618	-
Räntor	3 038	9 147	18 946	-
Lev skulder	218	-	-	-
Övr.kortfr. skulder	3 979	879	-	-
Övr.långfr. skulder	113	256	1 312	4 481
Summa	**7 544**	**11 097**	**559 937**	**4 481**

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	-	-	-
Summa	**568**	**-**	**192 715**	**357**

Moderbolaget 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-3 år	Inom 4-5 år
Upplåning	-	-	135 000	-
Räntor	1 389	4 168	2 254	-
Lev skulder	34	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	20	-	-	-
Summa	**1 443**	**4 168**	**137 254**	**-**

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 2020-01-01	538 028	2 163	540 190
Upptagande av lån	454 923	-1 784	453 139
Amortering av lån	-175 667	-	-175 667
Ej kassaflödes-påverkande poster	-	357	357
UB 2020-12-31	**817 284**	**736**	**818 020**

Moderbolag	Upplåning	Finansiella derivat	Summa
IB 2020-01-01	135 000	-	135 000
Upptagande av lån	194 778	-	194 778
Amortering av lån	-135 000	-	-135 000
UB 2020-12-31	**194 778**	**-**	**194 778**

Cibus koncernvaluta är Euro. Vid transaktioner i annan valuta utsätts Cibus för en valutarisk. Under 2020 förvärvades en fastighetsportfölj i Sverige vilket ha medfört att Cibus har fått 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 signifikat har inga valutaderivat används per sista december 2020.

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 95,3 %. 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 avtalstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Hyresfordringar	679	431
Övriga fordringar	453	3 384
Likvida medel	36 783	24 746
Maximal exponering för kreditrisk	**37 915**	**28 561**

Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
Övriga fordringar	70	148
Likvida medel	22 598	9 709
Maximal exponering för kreditrisk	**22 668**	**9 857**

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 73.

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Totala skulder	865 926	579 873
Eget kapital	458 028	332 869
Skuldsättningsgrad, ggr	**1,9**	**1,7**

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Driftnetto – Admin.kostnader + Finansiella intäkter	54 909	43 340
Finansiella kostnader	16 672	12 802
Räntetäckningsgrad, ggr	**3,3**	**3,4**

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Nettoskuld till kreditinstitut *	780 500	513 282
Fastigheternas marknadsvärde	1 272 514	874 813
Belåningsgrad nettoskuld %	**61,3**	**58,7**

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital	458 028	332 869
Balansomslutning	1 323 954	912 742
Soliditet,%	**34,6**	**36,5**

* Skuld till kreditinsitut justerat för uppläggningsavgift minus likvida medel.

KATEGORISERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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**

2019-12-31	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	431	-	-	-	431
Ovriga långfristiga fordringar	-	-	224	-	224
Övriga fordringar	3 384	-	-	-	3 384
Likvida medel	24 746	-	-	-	24 746
	28 561	**-**	**224**	**-**	**28 785**
Finansiella skulder					
Skulder till kreditinst., lång	-	535 212	-	-	535 212
Finansiella derivat	-	-	-	2 163	2 163
Lev.skulder	-	218	-	-	218
Övriga kortfristiga skulder	-	17 362	-	-	17 362
	-	**552 792**	**-**	**2 163**	**554 955**

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 572 220 TEUR (285 000). Värdet på räntetaken uppgick till 736 TEUR (2 163) per den 31 december 2020. Hela beloppet har kostnads- och skuldförts i koncernredovisningen. I avtalen för derivaten (ISDA-avtal) finns möjlighet till nettning av förpliktelser gentemot samma motpart.

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

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
Cibus resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var drygt 95 % och den viktade genomsnittliga hyresavtalslängden var 5,5 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.	**För att hantera riskerna** arbetar Cibus med att dels skapa en än mer diversifierad kontraktsbas men också att fortsatt bibehålla och förbättra den nuvarande relationen med koncernens största hyresgäster som är ledande inom livsmedel- och dagligvaruhandeln. Cibus följer löpande upp den ekonomiska utvecklingen för bolagets hyresgäster och utvärderar alternativa hyresgäster. Genom att nischa fastighetsinvesteringar till livsmedels- och dagligvaruhandel är Cibus mer motståndskraftig mot den negativa effekten av e-handel. Cibus strävar efter att bli en strategisk partner och inte bara en förvaltare för att minska risken från hyresgästkoncentration.

DRIFT OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

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	**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.

TRANSAKTIONSRELATERADE KOSTNADER

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.	**Cibus har en stark position** på transaktionsmarknaden för livsmedels- och daglighandelsfastigheter i både Finland och Sverige. Cibus har ett team med bred erfarenhet och gedigen kunskap om fastighetstransaktioner. I de övriga nordiska länderna håller Cibus på att bygga upp nätverk och relationer. 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.

PROJEKTUTVECKLING

Cibus gör löpande hyresgästanpassningar i samarbete med hyresgäster.	**I samband med hyresgästanpassningar** får Cibus möjlighet till omförhandling av hyresavtal som anpassas till investeringens omfattning.

SKATT

Förändringar i skattelagstiftning och regelverk kan påverka beskattningen av fastigheter och bolaget. Ändrade skattesatser och regler i Sverige och Finland kan påverka resultatet och nyckeltal samt Cibus tillväxtmöjligheter.

Den 1 januari 2019 trädde reglerna om ränteavdragsbegränsningar i kraft. Regelverket i Sverige innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren, 2019 och 2020, är till 21,4 %. 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. 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, hyresgästanpassningar och av den verksamhet som bedrivs.

Enligt miljöbalken kan Cibus bli skyldig att bekosta åtgärder till följd av föroreningsskada eller miljöskada. Detta kan påverka bolagets resultat och nyckeltal. Fastigheter med negativ miljöprofil vad gäller exempelvis energiförbrukning kan uppfattas som mindre attraktiva för hyresgäster, generera högre energikostnader relativt andra fastigheter samt innebära kostnader för uppgradering.

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 23-28 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 anlitats. Fastigheternas värde påverkas i stor utsträckning av de kassaflöden som genereras av fastigheterna i form av hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, administrationskostnader och investeringar i fastigheterna. Det föreligger således risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av 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 kvalité.

Cibus fastighetsbestånd har en geografisk spridning i Finland och i Sverige. Cibus strategi är att växa i Norden för att ytterligare öka den geografiska spridningen och därmed marknadsrisken.

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

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 35-40.

MEDARBETARE OCH KOMPETENS

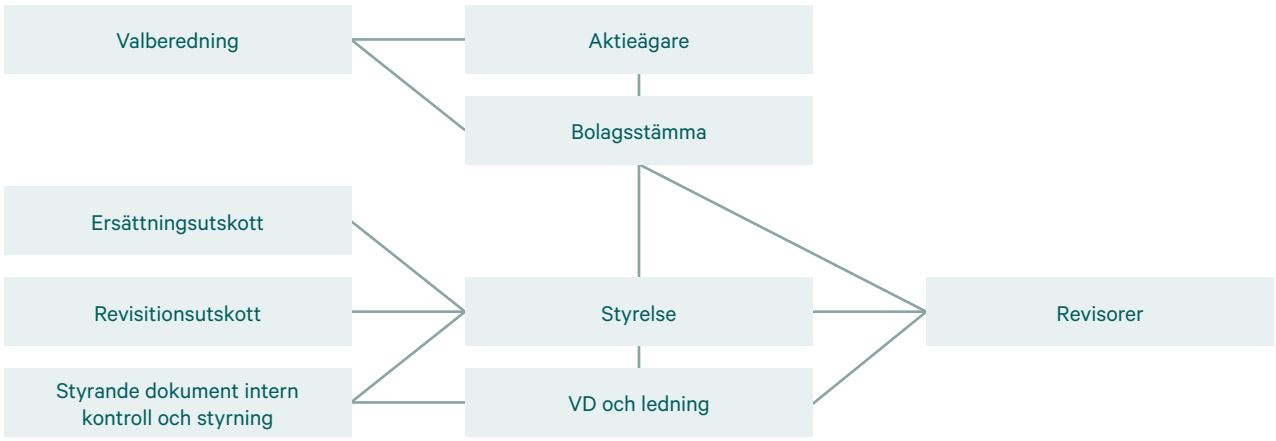
Cibus framtida utveckling beror i hög grad av medarbetarnas kunskap, erfarenhet och engagemang.

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 successivt med att stärka upp organisationen i syfte att minska beroendet av nyckelpersoner.

Bolagsstyrningsrapport

CIBUS NORDIC



UTGÅNGSPUNKT

God bolagsstyrning, riskhantering, intern kontroll och styrning, är centrala delar i en framgångsrik verksamhet. Det är en förutsättning för Cibus Nordics kapacitet att fortsätta växa med utdelningskapacitet och en hygienfaktor för att få förtroendefulla relationer med våra investerare och övriga intressenter. Bolagsstyrningsrapporten avser verksamhetsåret 2020. Cibus Nordic tillämpar och följer svensk kod för bolagsstyrning (Bolagskoden) vilken finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se. Cibus Nordic följer tillämpliga lagar för bolagsstyrning, främst aktiebolagslagen och årsredovisningslagen.

STRUKTUR FÖR BOLAGSSTYRNING

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

Aktier och ägare

Information om Cibus Nordics aktie och aktieägare framgår av sidorna 10-11.

BOLAGSSTÄMMAN

Bolagsstämman är Cibus Nordics högsta beslutande organ. Aktieägare, som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och har anmält deltagande i tid, har rätt att delta och rösta vid bolagsstämman personligen eller via ombud. Vid årsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt för att fatta beslut om förslag från valberedningen, styrelsen och aktieägarna samt nyckelfrågor som exempelvis fastställande av resultat och balansräkningar, beslut om utdelningar och val av styrelse.

Vidare väljs revisor, arvoden fastställs och andra lagstadgade ärenden behandlas. Beslut vid stämman fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver dock aktiebolagslagen att ett förslag ska godkännas av en högre andel av de på stämman företrädda rösterna. Utöver årsstämman som hålls inom sex månader efter räkenskapsårets utgång kan kallelse även ske till extra bolagsstämma om styrelsen anser att det finns behov eller om en ägare till minst 10 procent av aktierna begär det.

EXTRA BOLAGSSTÄMMA 23 JANUARI 2020 - UTDELNING

Extra bolagsstämma hölls den 23 januari 2020 i Stockholm. Sammanlagt var 24 procent av totala antalet aktier och röster representerade. Det beslutades att, i enlighet med styrelsens förslag, 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 får högst motsvara 20 procent av antalet utestående aktier i bolaget per dagen för extra bolagsstämman, det vill säga 6 220 000 aktier kan komma att emitteras. Vidare beslutades att, i enlighet med styrelsens förslag, för det fall styrelsen utnyttjar bemyndigandet att emittera nya aktier i sådan tid att de nyemitterade aktierna tas upp i aktieboken senast på den avstämningsdag för utdelning som beräknas utbetalas den 31 mars 2020, vilket beslutas av årsstämman, det vill säga den 24 mars 2020, ska utdelning lämnas med sådant belopp att utdelning alltjämt uppgår till 0,22 EUR per aktie, för såväl befintliga aktier som nya aktier som kan emitteras med stöd av bemyndigandet. Detta innebar en ytterligare utdelning om totalt 1 368 400 EUR vid maximalt utnyttjande av styrelsens bemyndigande att emittera aktier. Den 4 mars genomförde Cibus Nordic en riktad nyemission om 6 220 000 aktier och tillfördes härigenom ca 886 miljoner kronor för att finansiera förvärvet av en fastighetsportfölj med matvarubutiker av Coop.

ÅRSSTÄMMAN DEN 24 APRIL 2020 – UTDELNING – RIKTAD NYEMISSION

Årsstämman 2020 hölls den 24 april i Stockholm och via poströstning. Sammanlagt var 24,94 procent av totala antalet aktier och röster representerade. Räkenskaperna för 2020 fastställdes och styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet. Beslut fattades också om val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer.

Årsstämman beslutade om utdelning till aktieägarna med 0,22 EUR per aktie. Som avstämningsdag för utdelning fastställdes den 18 juni 2020. Utdelningen utbetalades den 29 juni 2020 om 0,22 EUR per aktie.

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 riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Vidare beslutade årsstämman 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 160 000 teckningsoptioner komma att emitteras inom ramen för teckningsoptionsprogrammet.

EXTRA BOLAGSSTÄMMA DEN 14 SEPTEMBER 2020 - UTDELNING

En extra bolagsstämma den 14 september 2020 genom poströstningsförfarande. Sammanlagt var 20,06% procent av totala antalet aktier och röster representerade. Bolagsstämman fattade i huvudsak följande beslut: Bolagsstämman beslutade om vinstutdelning i enlighet med ett förslag från styrelsen. Således beslutades om vinstutdelning enligt följande: Bolagsstämman beslutade om utdelning till aktieägarna med 0,67 EUR per aktie. Det beslutades att utbetalning av utdelningen ska ske under året med sju delbetalningar. Det beslutades att avstämningsdagar för utbetalning av utdelningen ska vara den 23 september 2020, 23 oktober 2020, 23 november 2020, 21 december 2020, 22 januari 2021, 19 februari 2021 och 24 mars 2021. Förväntade utbetalningsdagar blir därmed den 30 september 2020, 30 oktober 2020, 30 november 2020, 30 december 2020, 29 januari 2021, 26 februari 2021 och 31 mars 2021. Vidare beslutades det att för det fall styrelsen utnyttjar bemyndigandet som beslutades om på årsstämman 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, att utdelning ska lämnas med sådant belopp att utdelning alltjämt uppgår till ovan nämnda belopp per aktie för varje angivet utbetalningstillfälle, 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.



UTDELNINGSKALENDER

Beslutad utdelning	Belopp i euro	Sista handelsdag med utdelning	Handelsdag utan utdelning	Avstämning-dag	Utbetalnings-dag
Ordinarie utdelning	0,08	22.3.2021	23.3.2021	24.3.2021	31.3.2021
Ordinarie utdelning	0,08	17.2.2021	18.2.2021	19.2.2021	26.2.2021
Ordinarie utdelning	0,07	20.1.2021	21.1.2021	22.1.2021	29.1.2021
Ordinarie utdelning	0,08	17.12.2020	18.12.2020	21.12.2020	30.12.2020
Ordinarie utdelning	0,07	19.11.2020	20.11.2020	23.11.2020	30.11.2020
Ordinarie utdelning	0,07	21.10.2020	22.10.2020	23.10.2020	30.10.2020
Ordinarie utdelning	0,22	21.9.2020	22.9.2020	23.9.2020	30.9.2020
Ordinarie utdelning	0,22	16.6.2020	17.6.2020	18.6.2020	29.6.2020
Ordinarie utdelning	0,22	20.3.2020	23.3.2020	24.3.2020	31.3.2020
Ordinarie utdelning	0,21	27.12.2019	30.12.2019	2.1.2020	30.1.2020

VALBEREDNING

Enligt beslut på årsstämman 2020 ska Cibus Nordic ha en valberedning bestående av totalt fyra ledamöter, där en av medlemmarna ska vara styrelsens ordförande. Valberedningen utses baserat på de tre största aktieägarnas rösträtt sista handelsdagen i september 2020. De tre största ägarna utser vardera en representant som inte är ledamot i bolagets styrelse att tillsammans med ordförande utgöra valberedning för tiden intill dess att ny valberedning utsetts. De största aktieägarna kommer endast att vara representerade i valberedningen om de så önskar. Valberedningen utser en av medlemmarna till ordförande i valberedningen. Bolagets styrelseordförande får inte utses till ordförande i valberedningen. Sammansättningen av valberedningen ska offentliggöras senast sex månader före nästa årsstämma. Valberedningens ledamöter erhåller inte något arvode. Valberedningens arbete ska innefatta framläggande av förslag till bolagsstämman avseende styrelse, styrelseordförande och revisor. Valberedningen ska även lägga fram rekommendationer till bolagsstämman rörande de arvoden som ska betalas till styrelsen och revisorerna samt principerna för att utse en ny valberedning. Instruktionerna till valberedningen som beslutades på årsstämman 2020 finns på Cibus hemsida www.cibusnordic.com.

Inför årsstämman 2021 utgörs valberedningen av:

- Johannes Wingborg, Länsförsäkringar – ordförande i valberedningen
- Olof Nyström som representant för AP4
- Markus Dragicevic, representant Marjan Dragicevic
- Patrick Gylling, styrelseordförande Cibus Nordic Real Estate

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 2020 valdes fem ledamöter varav två kvinnor och tre män. Som underlag för sitt förslag inför årsstämman 2021 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 Nordics affärsmodell att förvärva, utveckla och förvalta högkvalitativa fastigheter i Norden för att skapa en god 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 och strategiska riktlinjer, 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 Nordic styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst åtta stämmovalda ordinarie ledamöter utan suppleanter. Vid årsstämman 2020 valdes fem ordinarie styrelseledamöter, mer information om styrelsens ledamöter finns på sidan 41.

Cibus Nordics styrelse består av:

- Patrick Gylling, ordförande (omval)
- Jonas Ahlblad (omval)
- Johanna Skogestig (omval)
- Elisabeth Norman (omval)
- Stefan Gattberg (nyval)

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 9 gånger per år (ordinarie sammanträden inklusive möten i samband med publicering av delårs- och bokslutsrapporter). Extra styrelsemöte sammankallas vid behov. Under 2020 hade styrelsen totalt 33 möten. På det konstituerande styrelsemötet fastställdes styrelsens arbetsordning, utskottens instruktioner och beslut om firmateckning samt styrelsens årliga planering.

Styrelsens utskott

Styrelsen som helhet ugör 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.

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 de av bolagsstämman beslutade riktlinjerna för ersättning till ledningen. 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.

Styrelsens arbete

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. 2020 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 på ordinarie styrelsemöte.

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 beslutades om att styrelsearvode ska utgå med totalt 13 500 EUR per månad varav 4 500 EUR per månad till styrelseordförande och med 2 250 EUR per månad vardera till övriga styrelseledamöter.

SÄKERSTÄLLANDE AV KVALITET I FINANSIELL RAPPORTERING

I VD-instruktionen samt i Cibus Compliance & 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 2020 omvaldes revisionsfirman KPMG till bolagets revisor med auktoriserade revisorn Mattias Johansson som huvudansvarig revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Vid årsstämman 2020 beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt godkänd räkning. Revisorsarvodet 2020 uppgick till sammanlagt 454 TEUR för hela koncernen.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN OCH KONCERNLEDNINGEN

Verkställande direktören leder verksamheten i enlighet med den av styrelsen antagna VD instruktion. VD ansvarar för att styrelsen erhåller ett relevant informations- och beslutsunderlag som krävs för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut. Koncernledningen bestod 2020 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 2020 betalades totalt 1 123 TEUR i fast ersättning till bolagets ledande befattningshavare (koncernledningen). Den totala utbetalda bruttoersättningen till verkställande direktören, inklusive grundlön, pensionsbetalning samt bil- och sjukförsäkringsförmån uppgick under 2020 till 400 TEUR.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Riktlinjerna omfattar VD, CFO samt övriga medlemmar av koncernledningen. Riktlinjerna tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättning, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2020. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutats av bolagsstämman.

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 290 fastigheter i Finland och Sverige.

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 två långsiktigt teckningsoptionsprogram för VD och övriga ledande befattningshavare. Det 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 2021 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. Mer information om dessa program återfinns på www.cibusnordic.com

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

Formerna av ersättning m.m.

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

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

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

Upphörande av anställning

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

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning

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

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

Lön och anställningsvillkor för anställda

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

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

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

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Ersättningsrapport finns i not 7.

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 har under 2020 ytterligare utvecklat rutiner, processer och dokumentation för intern kontroll, utvärderat och bedömt den interna effektiviteten. 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 regelefterlevnad, instruktion för finansiell rapportering. Arbetsordning för styrelse, instruktioner för revisions- och ersättningsutskott tillsammans med VD-instruktionen ger anvisningar och klargör vilka beslut som fattas av styrelsen och vilka som fattas av verkställande direktören. Mot bakgrund av Cibus Nordics verksamhet, organisationsstruktur samt hur den finansiella rapporteringen i övrigt har organiserats finner styrelsen inget behov av en särskild granskningsfunktion i form av internrevision.

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

RISKBEDÖMNING

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

KONTROLLAKTIVITETER

Cibus har fastställda och dokumenterade interna processer och kontrollaktiviteter som både är av förebyggande natur och åtgärder som syftar till att undvika förluster eller felaktigheter i den finansiella rapporteringen. Varje kvartal upprättas finansiella rapporter för koncernen. Där görs detaljerade genomgångar om hur varje fastighet presterar. Särskild analys görs här av driftsnetto, uthyrningsgrad, kostnadsuppföljning, investeringar, kassaflöde och finansiering. På dessa möten läggs särskild vikt vid att eventuella problemställningar följs upp och att en korrekt finansiell rapportering säkerställs. Kontrollerna sker på flera nivåer i bolaget för att säkerställa att felaktigheter blir rättade. Kontrollmiljön sammanfattas i Cibus Compliance and Procedures manual och skapas genom hur verksamheten organiseras, företagskultur, regler och riktlinjer, kommunikation, dokumentation och uppföljning. Huvuduppgiften för ledningen och dess medarbetare är dels att tillämpa, utvärdera och upprätthålla Cibus Nordics 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	54 000	33
Elisabeth Norman	Ledamot	2018	Oberoende	27 000	33
Johanna Skogestig	Ledamot	2018	Oberoende	27 000	33
Jonas Ahlblad	Ledamot	2018	Oberoende	27 000	33
Stefan Gattberg	Ledamot	2020	Oberoende	27 000	33

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 2020. Detta är Cibus andra hållbarhetsrapport, senast rapport publicerades i april 2020. Rapporten har inte granskats av tredje part.

Hållbarhetsrapporten omfattar sidorna 23-28 i Cibus Årsredovisning 2020. För en mer detaljerad redovisning, se innehållsförteckning nedan.

Innehållsförteckning Lagstadgad Hållbarhetsrapport

	Sid	Del av årsredovisning
Affärsmodell	**8**	Affärsidé och mål
Väsentliga frågor, intressenter	**23-28**	Hållbarhetsavsnitt-samtliga sidor
Styrning av hållbarhetsarbetet	**23**	Hållbarhetsavsnitt-inledning
Riskhantering	**35-40**	Bolagsstyrningsrapport
Miljö	**26**	Hållbarhetsavsnitt- Klimat i fokus
Sociala förhållanden	**23-28**	Hållbarhetsavsnitt- inledning, En hållbar samarbetspartner, Tillgängliga marknadsplatser; Medarbetaravsnitt
Personal, mångfald	**22**	Medarbetaravsnitt
Mänskliga rättigheter	**22-23**	Hållbarhetsavsnitt-inledning
Anti-korruption, affärsetik	**24**	Hållbarhetsavsnitt-Hållbarhetspolicy och uppförandekod
Uppföljning	**23-28**	Hållbarhetsavsnitt-samtliga sidor

Innehållsförteckning EPRA Sustainability Performance Measure

ENVIRONMENTAL SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES		
Elec-Abs	Total electricity consumption	Hållbarhetsavsnitt-Klimat i fokus
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	Hållbarhetsavsnitt-Klimat i fokus
Fuels-Abs	Total fuel consumption	Hållbarhetsavsnitt-Klimat i fokus
Energy-Int	Building energy intensity	Hållbarhetsavsnitt-Klimat i fokus
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	Hållbarhetsavsnitt-Klimat i fokus
GGH-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	Hållbarhetsavsnitt-Klimat i fokus
GHG-int	Greengouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	Hållbarhetsavsnitt-Klimat i fokus
Water-Abs	Total water consumption	Hållbarhetsavsnitt-Klimat i fokus
Water Int	Building water intensity	Hållbarhetsavsnitt-Klimat i fokus
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal route	Hållbarhetsavsnitt-Klimat i fokus
Cert-Tot	Type and number of sustainability certified assets	Hållbarhetsavsnitt-Klimat i fokus
SOCIAL PERFORMANCE MEASURES		
Diversity-Emp	Employee gender diversity	Medarbetaravsnitt
Emp-Dev	Employee performance appraisals	Medarbetaravsnitt
H&S-Emp	Employee health and safety	Medarbetaravsnitt
H&S-Asset	Asset health and safety assessment	Medarbetaravsnitt
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	Medarbetaravsnitt
Comty-Eng	Community engagement, impact assessment and development programs	Hållbarhetsavsnitt-
GOVERNANCE PERFORMANCE MEASURES		
Gov-Board	Composition of the highest governance body	Bolagsstyrningsrapport
Gov-Select	Process for nominating and selecting the highest governance body	Bolagsstyrningsrapport
Gov-Col	Process for managing conficts of interest	Bolagsstyrningsrapport
ORGANISATIONAL BOUNDARIES		
Cibus äger och förvärvar fastigheter med befintliga långa hyreskontrakt. Cibus har ingen operationell kontroll över verksamheten i eller kring fastigheterna. Alla köp och val av energikällor görs av hyresgästerna.		Hållbarhetsavsnitt-Klimat i fokus.

Styrelse & revisor

Styrelsen omfattar Patrick Gylling (styrelseordförande), Elisabeth Norman, Jonas Ahlblad, Johanna Skogestig och Stefan Gattberg

Vald revisor är Mattias Johansson KPMG



PATRICK GYLLING

Styrelseordförande sedan 2018

Ekonomie magister vid Hanken Svenska Handelshögskolan

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

Aktieinnehav: 600 000 aktier via Oriolidae Invest Ab och Oy Golden Oriol Ab



ELISABETH NORMAN

Styrelseledamot sedan 2018

Kandidatexamen Uppsala Universitet

Övriga uppdrag: Styrelseordförande EHB Hyresbostäder AB, Styrelseordförande Nivika Fastigheter AB (publ), Vice styrelseorförande Sveriges Allmännytta, 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



JOHANNA SKOGESTIG

Styrelseledamot sedan 2018

Civilingenjör Kungliga Tekniska Högskolan

Övriga uppdrag: VD Vasakronan

Aktieinnehav: 7 600 aktier



STEFAN GATTBERG

Styrelsemedlem sedan 2020

Juristexamen från Lunds Universitet

Övriga uppdrag: VD Skuld UK och Styrelseledamot Pareto Securities

Aktieinnehav: 7 743 aktier



MATTIAS JOHANSSON

Huvudansvarig revisor sedan 2019

Auktoriserad revisor

Årsstämman valde KPMG AB som revisionsfirma.

Koncernledning

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



SVERKER KÄLLGÅRDEN

VD sedan 2019

Civilingenjör Kungliga Tekniska Högskolan

Aktieinnehav: 4 260 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 + 80 000 aktieoptioner



LAURI TIENSUU

CIO Finland sedan januari 2020

Civilingenjör från Aalto University

Aktieinnehav: 5 310 aktier + 40 000 aktieoptioner



PETER LÖVGREN

CIO Sverige sedan augusti 2020

Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan

Aktieinnehav: 1 000 aktier + 40 000 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 2020 - 31 december 2020. 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 2020 av 290 fastigheter med en total uthyrningsbar area om drygt 744 039 kvm. Marknadsvärdet uppgick till 1 272 514 TEUR. Innehavet består till 100 % av kommersiella lokaler där det i huvudsak bedrivs verksamhet inom dagligvaruhandeln, belägna i olika tillväxtregioner i Finland och Sverige. Hyresgästerna består till en överhängande majoritet av företag verksamma inom livsmedels- och lågprisvaruhandeln. Över 90 % av de sammanlagda hyresintäkterna härrör från fastigheter som hyrs av de fem marknadsledande hyresgästerna: Kesko, Tokmanni, Coop, S-gruppen eller Lidl. Fastigheterna upplevs som väl lämpade för verksamheten av samtliga större hyresgäster. Ankarhyresgästerna står för 88 % av hyresintäkterna från dagligvaruhandelfastigheter och har genomsnittlig återstående löptid på 6,0 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 2020	Helår 2019
Hyresintäkter	65 033	51 530
Driftnetto	61 395	48 618
Förvaltningsresultat	33 488	28 667
Resultat efter skatt	34 597	30 279
Resultat per aktie[1], EUR	0,95	0,97
Balansomslutning	1 323 954	912 742
Likvida medel	36 783	24 746
Marknadsvärde fastigheterna	1 272 514	874 813
EPRA NRV per aktie, EUR	12,1	11,4
EPRA NTA per aktie, EUR	12,1	11,4
EPRA NDV per aktie, EUR	11,6	10,0
Antal utestående aktier, st	40 000 000	31 100 000
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	36 459 344	31 100 000
Avkastning på eget kapital, %	8,7	9,2
Belåningsgrad seniorskuld, %	48,9	46,1
Belåningsgrad nettoskuld, %	61,3	58,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,4
Soliditet, %	34,6	36,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,7
Överskottsgrad, %	94,4	94,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,3	94,7
Andelen dagligvarufastigheter, %	95,0	93,3

[1]Före och efter utspädning.

RESULTATANALYS HELÅR 2020

Intäkter

Under 2020 uppgick koncernens hyresintäkter till 65 033 TEUR (51 530). Det svenska förvärvet av Coop-portföljen ingår fr o m 10 mars 2020. Serviceintäkter uppgick till 9 346 TEUR (8 661) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,3% (94,7%). Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick den 31 december 2020 till 81 452 TEUR (56 605).

Driftnetto

Driftkostnaderna uppgick under året till -12 984 TEUR (-11 573) och driftnettot uppgick till 61 395 TEUR (48 618), vilket resulterade i en överskottsgrad på 94,4% (94,3). Då många hyresavtal är s.k. ”triple-net”-avtal, där hyresgästerna står för merparten av kostnaderna, är driftnettot ett av de viktigaste jämförelsetalen. Beroende på hyresavtalens villkor kan kostnaderna debiteras hyresgäster direkt eller via Cibus. Detta innebär att bruttohyrorna, kostnaderna och serviceintäkterna kan variera över tid medan driftsnettot håller sig relativt stabilt.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -21 387 TEUR (-14 826) och utgörs främst av årets räntekostnader om -16 083 TEUR (-12 175) men även av jämförelsestörande poster om -3 433 TEUR avseende återlösenpremie för förtida inlösen av EUR-obligationen och uppläggningsavgift samt valutakursförändring om 0 TEUR (0). I finansnettot ingår även uppläggningsavgifter, kostnader för räntederivat samt tomträttsgäld enligt IFRS 16. Utöver säkerställda lån om 622 MEUR finns två icke säkerställd obligationer utgivna om 600 MSEK och 135 MEUR.

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

Förvaltningsresultat

Under året uppgick förvaltningsresultatet till 33 488 TEUR (28 667), vilket motsvarar 0,92 EUR (0,92) per aktie.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringarna på fastigheterna inkl. förvärv uppgick till 397 701 TEUR (58 335) från det ingående värdet om 874 813 TEUR (816 478) till det utgående värdet 1 272 514 TEUR (874 813). 6 461 TEUR (7 034) av värdeförändringarna är orealiserade och 403 (0) utgör en valutakurseffekt. Under året har förvärv av fastigheter utbetalats med 386 122 TEUR (51 948) och avyttring inbringat 270 TEUR (2 070), samt justerat anskaffningsvärden med 722 TEUR (0). Utöver det har investeringar i fastigheterna gjorts med 4 262 TEUR (1 424), varav cirka hälften är genomförda hyresgästanpassningar 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 rapportperioden uppkommit en låg effektiv skattekostnad. I Sverige är den nominella bolagsskatten 21,4 %. De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 18 221 TEUR (6 173). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 3 648 TEUR (1 304) och i moderbolagets balansräkning till 2 438 TEUR (1 059). Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om -4 995 TEUR (-5 117), varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -21 TEUR (-543) respektive -4 974 TEUR (-4 574). Den effektiva skattesatsen uppgår till 12,6% (14,4).

Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 34 597 TEUR (30 279) vilket motsvarar 0,95 EUR (0,97) per aktie. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 6 461 (7 034) TEUR.

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 45 925 TEUR (27 101) vilket motsvarar 1,26 EUR (0,87) per genomsnittligt antal utestående aktier. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -392 290 TEUR (-51 362) och utgör främst förvärv av fastigheter under året. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 357 941 TEUR (23 465).

Likvida medel vid årets slut uppgick till 36 783 TEUR (24 746) vilket motsvarar 0,92 EUR (0,80) per aktie. Cibus hade per den 31 december 2020 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel, om 780 446 TEUR (513 282). Aktiverade upplåningskostnader uppgick till 4 265 TEUR (2 816).

FINANSIERING

Per den 31 december 2020 hade koncernen säkerställda banklån om 622 MEUR med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,7 % och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 2,9 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 två icke-säkerställda obligationer om cirka 194 778 TEUR (135 000). En Euroobligation 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 59 778 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. Obligationerna handlas idag till en lägre implicit ränta än vad den noterades till, vilket indikerar att vid en eventuell refinansiering skulle den troligtvis uppbära mer förmånliga villkor. Koncernens totala kreditbindningstid uppgår till 2,9 år.

Av koncernens banklån är 61 % säkrade genom räntederivat. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid är 2,9 år. Koncernens räntederivat utgörs av räntetak som löper med motsvarande kredittider som banklånen. Den totala premien på räntetaken fastställdes då räntetaksderivaten upphandlades och betalas av varje kvartal under dess löptid. Värdet på räntetaken består således av en negativ post, motsvarande de kvarstående delbetalningarna av premien, samt en neutral eller positiv post som beror på räntetakets förhållande till den rörliga räntan som taket hänför sig till. Den sistnämnda delen av värdet kan aldrig vara negativ. Värdeförändringen avseende räntederivat är av redovisningskaraktär och har ingen påverkan på koncernens kommande kassaflöden. Vid förfallotidpunkten är räntetakens marknadsvärde alltid 0 EUR. Marknadsvärdet av räntederivaten uppgick per den 31 december 2020 till 736 TEUR. Den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen uppgick till -357 TEUR vid samma tidpunkt. Se not 9 för mer info. För ytterligare information avseende finansiell riskhantering och finansiella instrument se sidorna 30-34.

LEGAL STRUKTUR

Per den 31 december 2020 bestod koncernen av 309 aktiebolag med Cibus Nordic Real Estate AB (publ) som moderbolag. Samtliga fastigheter ägs av dotterbolagen och 34 av dotterbolagen är delägda fastighetsbolag s.k. MRECs. Det är den vanligaste formen av samarbetsarrangemang i Finland som möjliggör direkt ägande av en specifik del i en fastighet.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Cibus är noterat på Nasdaq First North Premier Growth Market Stockholm och har ISIN SE0010832204. Bolaget har ca 27 000 aktieägare per den 31 december 2020. De 15 största aktieägarna innehar cirka 43% av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 31 december 2020 uppgick till 10% eller mer av Cibus röster. Efter nyemissionen på 6 220 000 aktier den 5 mars och nyemissionen på 2 680 000 aktier 1 december 2020 är antal utestående aktier 40 000 000 aktier.

Aktieägare per den 31 December 2020

Namn	Antal aktier	Andel, %
Fjärde AP-fonden	3 568 253	8,9
Marjan Dragicevic	1 820 000	4,5
Dragfast AB	1 570 000	3,9
BMO Global Asset Management	1 500 088	3,8
Avanza Pension	1 314 088	3,3
Svenska Handelsbanken	1 294 526	3,2
Länsförsäkringar Fonder	1 288 632	3,2
Sensor Fonder	946 000	2,4
Nordnet Pensionsförsäkring	858 885	2,1
Patrick Gylling	600 000	1,5
Säästöpankki Fonder	596 661	1,5
Blackwell Partners LLC	550 455	1,4
Göran Gustafssons Stiftelser	522 000	1,3
Nuveen Asset Management	511 050	1,3
Degroof Petercam	397 939	1,0
Summa 15 största aktieägare	**17 338 577**	**43,4**
Aktieägare, övriga	22 661 423	56,6
Totalt	**40 000 000**	**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. Periodens resultat i moderbolaget uppgick till 7 084 TEUR (1 396).

HÅLLBARHETSRAPPORT

För bolagets Hållbarhetsrapport se sid 41.

REVISOR

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

FÖRSTA KVARTALET

En extra bolagsstämma har hållits den 23 januari 2020. På stämman beslutades det om att ge styrelsen mandat att besluta om nyemission av aktier, med eller utan företrädesrätt för bolagets aktieägare med högst motsvarande 20% av antalet utestående aktier. Vidare beslutades om utdelning för eventuella nya aktier.

Den 4 mars meddelades att Cibus genomför en riktad nyemission om 6 220 000 aktier och tillförs 886 MSEK för att delfinansiera förvärv i Sverige.

Samma dag publicerades att Cibus har ingått ett bindande avtal angående förvärv av en fastighetsportfölj med 111 matbutiker av Coop för total cirka 1 900 MSEK. Förvärvet är strategiskt viktigt och det första förvärvet i Sverige för Cibus.

Den 10 mars meddelades att Cibus tillträtt tidigare aviserat förvärv av en fastighetsportfölj med 111 matvarubutiker av Coop med ett fastighetsvärde om cirka 1 900 miljoner SEK.

Den 18 mars publicerades att Cibus utreder möjligheterna till månatlig utdelning. Styrelsen avser att kalla till en extra bolagsstämma när denna utredning är klar. För årsstämman föreslår styrelsen därför endast beslut om den första kvartalsvisa utdelningen i juni om 0,22 EUR per aktie.

ANDRA KVARTALET

På årsstämman den 24 april 2020 valdes Stefan Gattberg till ny styrelseledamot. Övriga styrelseledamöter omvaldes.

Den 6 maj meddelades att Peter Lövgren anställts som ny CIO Sweden. Peter Lövgren började sin anställning den 10 augusti.

Den 29 maj meddelades att Cibus förvärvat en portfölj om 18 fastigheter i Finland. Samtliga fastigheter har S-gruppen, Kesko och Tokmanni som ankarhyresgäster.

Den 3 juni placerade Cibus ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån med rörlig ränta till ett belopp om 600 MSEK med tre års löptid.

Cibus offentliggör den 8 juni ett frivilligt återköpserbjudande av sina utestående EUR-obligationer och avser att emittera nya EUR obligationer.

Den 11 juni meddelade Cibus att man emitterat obligationer om 135 MEUR och offentliggjorde resultatet av återköpserbjudandet samt förtidsinlösen av befintliga obligationer. Bolaget är nu fullt refinansierat.

Den 29 juni förvärvade Cibus en portfölj innehållande 5 fastigheter i Uleåborgsregionen i Finland för 14,5 MEUR. Fastigheterna är fullt uthyrda med S-gruppen som ankarhyresgäst.

CORONAVIRUSET

Coronaviruset har haft en mycket begränsad negativ påverkan på Cibus verksamhet. Vi agerar självfallet aktsamt i kontakter med andra företag, möten hålls företrädesvis per telefon eller videolänk och resandet hålls på en minimal nivå. Samtliga utlandsresor är inställda på obestämd tid.

För våra främsta hyresgäster, livsmedelshandlarna, har volymerna ökat sedan viruset uppkom då fler äter hemma. Volymerna inom dagligvaruhandeln är på stabila nivåer och ingenting tyder på att våra hyresgäster kommer få svårt att betala sina hyror. Över 99% av våra aviserade hyror för helåret 2020 är betalda. Cirka 90% av våra intäkter kommer från de största dagligvarukedjorna i Norden.

I början på andra kvartalet hade vi små hyresgäster i Finland som drabbades hårt av myndigheternas beslut att stänga ner restauranger, pubar och andra samlingsställen. Vi har haft en kontinuerlig dialog med dessa och gav dem förutsättningar för att kunna öppna upp sina verksamheter den första juni när myndigheterna släppte på sina restriktioner. Totalt sänkte vi hyror till dessa små hyresgäster med cirka 200 TEUR under 2020. Inga ytterligare hyreslättnader är gjorda under året.

TREDJE KVARTALET

Den 19 augusti meddelades att Cibus kommer att hålla en extra bolagsstämma den 14 september som hålls via poströstningsförfarande. Styrelsen föreslår till den extra stämman att utdelning till aktieägare skall vara månatlig.

FJÄRDE KVARTALET

Den 14 september hölls en extra bolagsstämman via poströsningsförfarande. Stämman beslutade att utdelning till aktieägare för resterande period fram till nästa årsstämma skall vara månatlig.

Den 7 oktober meddelades att valberedningen inför nästa årsstämma är utsedd. Valberedningen utsågs baserat på de största aktieägarnas rösträtt sista handelsdagen i september 2020.

Den 25 november meddelades att Cibus förvärvat en fastighet i Kalajoki i Finland för 12,4 MEUR och samtidigt att man har en stark förvärvspipeline.

Den 30 november meddelades att Cibus förvärvat två fastigher i Helsingfors och Lahti, Finland för 1,5 MEUR. Kesko och S-gruppen är hyresgäster.

Den 1 december genomförde Cibus en riktad nyemission om 2 680 000 aktier och tillförs cirka 418 MSEK.

Cibus förvärvade den 10 december en fastighetsportfölj med 7 fastigheter i Finland för 102 MEUR. Kesko, Tokmanni och S-gruppen är ankarhyresgäster.

Den 14 december förvärvades en fastighet i Sverige med ICA som hyresgäst för 1 MEUR.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

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 30-34.

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 ersättning, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2020. För mer information se sidorna 38-39.

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 0,94 EUR per aktie. Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 5,6 % på aktiekursen per den 31 december 2020 (167,60 SEK).

Förslag till vinstdisposition

Inför årsstämman den 15 april 2021 föreslår styrelsen en utdelning om 0,94 EUR per aktie, vilket innebär totalt 37 600 TEUR. Utbetalning av utdelningen föreslås ske under en tolvmånadersperiod efter årsstämman. Fullständigt beslut om rekommendation kommer att publiceras innan kallelse till årsstämman.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (EUR)	
Fritt eget kapital	347 686 773
Årets resultat	7 084 145
	354 770 918

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	37 600 000
i ny räkning balanseras	317 170 918
	354 770 918

För det fall styrelsen maximalt utnyttjar det eventuella bemyndigandet för styrelsen att besluta om nyemission kommer en utdelning för tillkommande aktier om maximalt 3 760 000 EUR att delas ut. Av det disponibla beloppet per den 31 december 2020 kommer minst 313 410 918 EUR att återstå efter utdelning om maximalt totalt 41 360 000 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.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	Helår 2020	Helår 2019
Hyresintäkter	4	65 033	51 530
Serviceintäkter	4	9 346	8 661
Driftkostnader	5	-10 023	-8 950
Fastighetsskatt		-2 961	-2 623
Driftnetto		**61 395**	**48 618**
Administrationskostnader	6,7	-6 520	-5 294
Övriga rörelseintäkter		-	169
Finansiella intäkter		34	16
Finansiella kostnader	8	-21 421	-14 842
Förvaltningsresultat		**33 488**	**28 667**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	12	6 461	7 034
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade		-	425
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	9	-357	-730
Resultat före skatt		**39 592**	**35 396**
Aktuell skatt	10	-21	-543
Uppskjuten skatt	10	-4 974	-4 574
Årets resultat		**34 597**	**30 279**
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	16	36 459 344	31 100 000
Resultat per aktie före och efter utspädning, EUR	16	0,95	0,97

KONCERNENS RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Belopp i tusental euro (TEUR)	Helår 2020	Helår 2019
Årets resultat	34 597	30 279
Övrigt totalresultat		
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat	-	-
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	4 408	-
Summa totalresultat*	**39 005**	**30 279**

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	1 272 514	874 813
Nyttjanderättstillgångar	11	8 218	5 878
Andra materiella tillgångar		36	31
Immateriella tillgångar		11	-
Uppskjuten skattefordran		3 648	1 304
Övriga långfristiga fordringar		36	224
Summa anläggningstillgångar		**1 284 463**	**882 250**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar		679	431
Övriga kortfristiga fordringar	13	453	3 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 576	1 931
Likvida medel	15	36 783	24 746
Summa omsättningstillgångar		**39 491**	**30 492**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 323 954**	**912 742**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	16		
Aktiekapital		400	311
Övrigt tillskjutet kapital		422 275	300 794
Omräkningsreserv		4 408	-
Balanserat resultat		-3 652	1 485
Årets resultat		34 597	30 279
Summa eget kapital		**458 028**	**332 869**
Långfristiga skulder			
Upplåning	17	810 202	535 212
Uppskjutna skatteskulder		20 294	13 565
Räntederivat		736	2 163
Övriga långfristiga skulder	11	9 296	6 162
Summa långfristiga skulder		**840 528**	**557 102**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av upplåning	17	2 762	-
Leverantörsskulder		438	218
Aktuella skatteskulder		37	34
Övriga kortfristiga skulder	18	3 739	17 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	18 422	5 157
Summa kortfristiga skulder		**25 398**	**22 771**
Summa skulder		**865 926**	**579 873**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 323 954**	**912 742**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i tusental euro (TEUR)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital*
Ingående eget kapital 2019-01-01	**311**	**300 762**	**-**	**27 607**	**328 680**
Totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	30 279	30 279
Summa totalresultat 2019-01-01 - 2019-12-31	**-**	**-**	**-**	**30 279**	**30 279**
Transaktioner med aktieägare					
Emission av teckningsoptioner	-	32	-	-	32
Utdelning	-	-	-	-26 122	-26 122
Summa transaktioner med aktieägare	**-**	**-**	**-**	**-26 122**	**-26 090**
Utgående eget kapital 2019-12-31	**311**	**300 794**	**-**	**31 764**	**332 869**
Ingående eget kapital 2020-01-01	**311**	**300 794**	**-**	**31 764**	**332 869**
Totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	34 597	34 597
Övrigt totalresultat	-	-	4 408	-	4 408
Summa totalresultat 2020-01-01 - 2020-12-31	**-**	**-**	**4 408**	**34 597**	**39 005**
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	89	123 125	-	-	123 214
Emissionskostnader	-	-2 160	-	-	-2 160
Skatteeffekt emissionskostnader	-	462	-	-	462
Emission av teckningsoptioner	-	54	-	-	54
Utdelning	-	-	-	-35 416	-35 416
Summa transaktioner med aktieägare	**89**	**121 481**	**-**	**-35 416**	**86 154**
Utgående eget kapital 2020-12-31*	**400**	**422 275**	**4 408**	**30 945**	**458 028**

*Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	Helår 2020	Helår 2019
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		39 592	35 396
Justeringar för ej kassapåverkande poster:			
- Finansiella poster		1 625	1 114
- Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter		-6 461	-7 034
- Orealiserade värdeförändringar, räntederivat		357	730
- Orealiserade kursdifferenser		2 819	-
Betald skatt		-609	-930
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**37 323**	**29 276**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		3 037	-2 528
Förändring av leverantörsskulder		220	28
Förändring av övriga kortfristiga skulder		5 345	325
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**45 925**	**27 101**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-386 122	-51 948
Försäljning av fastigheter		270	2 070
Investeringar i befintliga fastigheter		-4 262	-1 424
Andra investeringar		-2 176	-60
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-392 290**	**-51 362**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		123 214	-
Emissionskostnader		-2 160	-
Emission av teckningsoptioner		54	32
Upptagna lån	17	454 923	263 348
Uppläggningskostnader för lån		-2 836	-492
Amortering av lån	17	-175 667	-214 232
Utdelning		-39 587	-25 191
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**357 941**	**23 465**
Årets kassaflöde		**11 576**	**-796**
Likvida medel vid räkenskapsårets början		**24 746**	**25 542**
Kursdifferens i likvida medel		461	-
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång		**36 783**	**24 746**

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	Helår 2020	Helår 2019
Nettoomsättning		501	588
Administrationskostnader	6,7	-2 629	- 1 997
Rörelseresultat		**-2 128**	**-1 409**
Resultat från finansiella poster			
Utdelning på andelar i dotterföretag		10 580	-
Finansiella intäkter		3 873	3
Ränteintäkter från koncernbolag		9 044	8 506
Finansiella kostnader	8,9	-10 896	-6 406
Resultat efter finansiella poster		**10 473**	**694**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		-4 021	1 198
Resultat före skatt		**6 452**	**1 892**
Skatt	10	632	-496
Årets resultat		**7 084**	**1 396**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Belopp i tusental euro (TEUR)	Helår 2020	Helår 2019
Årets resultat	7 084	1 396
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	**7 084**	**1 396**

MODEBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för programvaror		17	-
Inventarier		11	23
Summa anläggningstillgångar		**28**	**23**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	20	128 594	128 544
Uppskjuten skattefordran	10	2 438	1 059
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		374 363	271 953
Övriga långfristiga fordringar		21	20
Summa finansiella anläggningstillgångar		**505 416**	**401 576**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		41 751	1 198
Övriga kortfristiga fordringar	13	70	148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	27	81
Likvida medel	15	22 598	9 709
Summa omsättningstillgångar		**64 446**	**11 136**
SUMMA TILLGÅNGAR		**569 890**	**412 735**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		400	311
Summa bundet eget kapital		**400**	**311**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		422 275	300 794
Balanserat resultat		-74 588	-40 570
Årets resultat		7 084	1 396
Summa fritt eget kapital		**354 771**	**261 620**
Summa eget kapital		**355 171**	**261 931**
Långfristiga skulder			
Upplåning	17	193 073	134 036
Summa långfristiga skulder		**193 073**	**134 036**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till koncernföretag		11 840	2 500
Leverantörsskulder		116	34
Övriga kortfristiga skulder	18	81	13 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	9 609	841
Summa kortfristiga skulder		**21 646**	**16 768**
SUMMA SKULDER		**214 719**	**150 804**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**569 890**	**412 735**

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i tusental euro (TEUR)	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	**311**	**300 762**	**-14 446**	**286 627**
Totalresultat				
Årets resultat/Årets övrigt totalresultat	-	-	1 396	1 396
Summa totalresultat 2019-01-01 – 2019-12-31	**-**	**-**	**1 396**	**1 396**
Transaktioner med aktieägare				
Emission av teckningsoptioner	-	32	-	32
Utdelning	-	-	-26 124	-26 124
Summa transaktioner med aktieägare	**-**	**32**	**-26 124**	**-26 092**
Utgående eget kapital 2019-12-31	**311**	**300 794**	**-39 174**	**261 931**
Ingående eget kapital 2020-01-01	**311**	**300 794**	**-39 174**	**261 931**
Totalresultat				
Årets resultat/Årets övrigt totalresultat	-	-	7 084	7 084
Summa totalresultat 2020-01-01 – 2020-12-31	**-**	**-**	**7 084**	**7 084**
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	89	123 125	-	123 214
Emissionskostnader	-	-2 160	-	-2 160
Skatteeffekt emissionskostnader	-	462	-	462
Emission av teckningsoptioner	-	54	-	54
Utdelning	-	-	-35 414	-35 414
Summa transaktioner med aktieägare	**89**	**121 481**	**-35 414**	**86 156**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**400**	**422 275**	**-67 504**	**355 171**

KASSAFLÖDESANALYS, MODERBOLAGET

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	Helår 2020	Helår 2019
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		6 452	1 891
Justeringar för ej kassapåverkande poster:			
- Uppläggningskostnader		790	680
- Återläggning avskrivningar		9	6
- Orealiserade kursdifferenser		-3 841	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**3 410**	**2 577**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-42 829	30
Förändring av leverantörsskulder		-82	34
Förändring av övriga kortfristiga skulder		6 600	2 643
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-32 901**	**5 284**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		- 55 569	-50
Förvärv av anläggningstillgångar		-14	-
Lån till dotterbolag		-43 000	-
Återbetalad del av lån till dotterbolag		-	22 900
Övriga investeringar		-	-49
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-98 583**	**22 801**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		123 214	-
Emissionskostnader		-2 160	-
Emission av teckningsoptioner		54	32
Upptagna lån	17	194 778	-
Uppläggningskostnader för lån		-1 099	-
Amortering av lån	17	-135 000	-
Bildande av bolag		-	-12
Utdelning		-35 414	-25 191
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**144 373**	**-25 171**
Årets kassaflöde		**12 889**	**2 914**
Likvida medel vid årets början		**9 709**	**6 795**
Likvida medel vid årets slut		**22 598**	**9 709**

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 275 av 309 dotterbolag och är delägare i 34 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 2020

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 2021 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 realiseras de till verksamheten hänförliga ackumulerade omräkningsdifferenserna, varvid de omklassificeras från omräkningsreserven i eget kapital till årets resultat.

Tillgångsförvärv

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

Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast rörelse i ett segment, vilket är att äga och förvalta fastigheter. Fastigheterna följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

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 fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten m m. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Koncernen som leasinggivare

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

Låneutgifter

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

Ersättningar till anställda

Koncernen har under året haft 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 38-39.

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 hänförbara 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 observerbar data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Finansiella instrument

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

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktsenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. (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 räntetakets förhållande till den rörliga räntan som taket hänför sig till. Den sistnämnda delen av värdet kan aldrig vara negativ. Räntederivaten marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga derivat utifrån indata enligt nivå 2 i verkligt värde hierarkin. Detta sker i praktiken genom avstämning mot tredje part. Värdeförändringarna påverkar det redovisade resultatet och egna kapitalet men påverkar ej kassaflödet eller belåningsgraden.

Likvida medel

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

Leverantörsskulder

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

Upplåning

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

Avsättningar

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

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

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

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 18 221 TEUR (6 173) per 31 december 2020.

NOT 4 HYRESINTÄKTER

Koncernen	Helår 2020	Helår 2019
Hyresintäkter exkl. tillägg	65 033	51 530
Drift	7 030	6 792
Fastighetsskatt	1 130	601
El	378	333
Övrigt	808	935
Summa	**74 379**	**60 191**

Förfallostruktur, hyresvärde	2020-12-31	2019-12-31
År 1	72 718	57 487
År 2	67 497	50 960
År 3	58 394	47 830
År 4	49 536	40 679
År 5	38 302	32 832
Efter 5 år	74 503	54 181

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

NOT 5 DRIFTKOSTNADER

Koncernen	Helår 2020	Helår 2019
Fastighetsskötsel och serviceavtal	1 284	1 356
Teknisk förvaltning	1 148	1 092
Taxebundna kostnader	3 622	3 541
Försäkringspremier	400	361
Löpande underhåll	3 568	2 600
Summa	**10 023**	**8 950**

NOT 6 ADMINISTRATIONSKOSTNADER OCH UPPLYSNING OM REVISORNS ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING

Koncernen	Helår 2020	Helår 2019
Löner, sociala kostnader och övriga personalkostnader	1 580	465
Avskrivningar	15	8
Övriga förvaltningskostnader	4 925	4 821
Summa	**6 520**	**5 294**

Moderbolaget	Helår 2020	Helår 2019
Löner, sociala kostnader och övriga personalkostnader	977	382
Avskrivningar	9	8
Övriga förvaltningskostnader	1 643	1 607
Summa	**2 629**	**1 997**

Upplysning om revisorns arvode

Koncernen	Helår 2020	Helår 2019
Revisionsuppdrag	454	204
Övriga tjänster	236	510
Summa	**690**	**714**

Moderbolaget	Helår 2020	Helår 2019
Revisionsuppdrag	46	45
Övriga tjänster	68	170
Summa	**114**	**215**

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 7 ANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Koncernen har per den 31 december 2020 sex anställda.

Koncernen	Helår 2020	Helår 2019
Löner och ersättningar till anställda	1 092	309
Sociala kostnader	241	85
Pensionskostnad	186	70
Summa	**1 519**	**464**

Moderbolaget	Helår 2020	Helår 2019
Löner och ersättningar till anställda	616	241
Sociala kostnader	235	84
Pensionskostnad	107	57
Summa	**958**	**382**

Samtliga ersättningar till styrelsen och VD har utgått enbart från moderbolaget.

Styrelse

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt beslut fattat på bolagsstämma den 24 april 2020.

Verkställande direktör

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

Helår 2020	Löner, arvoden och förmåner	Pensions-kostnad	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	336	64	121	**521**

Helår 2019	Löner, arvoden och förmåner	Pensions-kostnad	Sociala kostnader inkl. löneskatt	Summa
Styrelsens ordförande, Patrick Gylling	-	-	-	**-**
Elisabeth Norman	24	-	8	**32**
Johanna Skogestig	24	-	8	**32**
Jonas Ahlblad	-	-	-	**-**
VD, Sverker Källgården	201	52	72	**325**

Ersättningsrapport 2020

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 2020. 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 290 fastigheter i Finland och Sverige. 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.

Grunden för ersättningar till ledande befattningshavare är refinansiering av Euroobligation, att bygga en fristående organisation och fasa ut alla samarbetspartners förutom den tekniska och ekonomiska förvaltningen och göra ytterligare förvärv i Sverige.

Bolaget har under 2020 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 2020

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

Refinansiering av Euroobligation uppfylldes den 11 juni 2020.

Byggandet av en organisation fristående från samarbetspartners uppfylldes i och med att samarbetet med Sirius Retail Asset Management avslutades den 30 september 2020.

Genomförandet av ytterligare förvärv i Sverige uppfylldes i och med förvärvet av ICA Taberg den 14 december 2020.

Total ersättning till Bolagets ledande befattningshavare 2020

Befattningshavare	Fast ersättning, EUR	Rörlig ersättning, EUR	Pension, EUR	Andra förmåner, EUR	Extraordinära poster, EUR	Total ersättning, EUR	Andelen fast respektive rörlig ersättning, %[2]
Sverker Källgården, VD	240 220	95 359	64 081	–	–	399 659	76% / 24%
Pia-Lena Olofsson, CFO & Head of IR[1]	244 779	98 607	20 651	–	–	364 038	73% / 27%
Lauri Tiensuu, CIO Finland	162 460	–	42 113	–	100 000	304 573	100% / 0%
Peter Lövgren, CIO Sverige	45 422	–	8 982	–	–	54 404	100% / 0%

[1] Fast ersättning fram till 1 augusti 2020 utgör konsultarvode där sociala avgifter mm ingår.

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

Jämförande information om förändringar i ersättning och bolagets resultat

	2015/2016, +/- %	2016/2017, +/- %	2017/2018, +/- %	2018/2019, +/- %	2019/2020, +/- %	2020, EUR
Sverker Källgården[1], VD	–	–	–	–	+23,0 %	399 659
Pia-Lena Olofsson[2], CFO & Head of IR	–	–	–	-	+132,9 %	364 038
Lauri Tiensuu, CIO Finland	–	–	–	-	–	304 573
Peter Lövgren, CIO Sverige	–	–	–	–	–	54 404
Koncernens resultat före skatt	–	–	–	115,6 %	+11,9 %	39 591 732
Genomsnittlig ersättning för övriga anställda[3] (Heltidsekvivalenter)	–	–	–	–	+29,1 %	105 650

[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] 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 tecknings-optioner	186 600
Antal tecknade tecknings-optioner	186 600
Antal utnyttjade tecknings-optioner	–
Antal förfallna tecknings-optioner	–
Teckningskurs, SEK	120,7
Högsta utspädning aktier/röster (cirka %)	0,5
Lösenperiod	15 apr 2022 – 15 jun 2022 15 aug 2022 – 15 sep 2022 15 okt 2022 – 15 dec 2022 15 jan 2023 – 15 mar 2023 15 apr 2023 – 15 jun 2023

Teckningsoptionsprogram 2020

Deltagare	Pia-Lena Olofsson, CFO & Head of IR	Lauri Tiensuu, CIO Finland	Peter Lövgren, CIO Sverige
Högst antal tecknings-optioner	80 000	40 000	40 000
Antal tecknade tecknings-optioner	80 000	40 000	40 000
Antal utnyttjade tecknings-optioner	–	–	–
Antal förfallna tecknings-optioner	–	–	–
Teckningskurs, SEK	130,7	130,7	130,7
Högsta utspädning aktier/röster (cirka %)	0,2	0,1	0,1
Lösenperiod	17 apr 2023 – 16 jun 2023 14 aug 2023 – 15 sep 2023 16 okt 2023 – 15 dec 2023 15 jan 2024 – 15 mar 2024 15 apr 2024 – 14 jun 2024	17 apr 2023 – 16 jun 2023 14 aug 2023 – 15 sep 2023 16 okt 2023 – 15 dec 2023 15 jan 2024 – 15 mar 2024 15 apr 2024 – 14 jun 2024	17 apr 2023 – 16 jun 2023 14 aug 2023 – 15 sep 2023 16 okt 2023 – 15 dec 2023 15 jan 2024 – 15 mar 2024 15 apr 2024 – 14 jun 2024

NOT 8 FINANSIELLA KOSTNADER

Koncernen	Helår 2020	Helår 2019
Räntekostnader på lånen	16 084	12 175
Räntekostnader kopplat till derivaten	589	626
Uppläggningskostnader	1 616	1 517
Övriga finansiella kostnader	2 738	183
Tomträttsavgäld	394	341
Summa	**21 421**	**14 842**

Moderbolaget	Helår 2020	Helår 2019
Räntekostnader	6 877	5 684
Uppläggningskostnader	790	680
Övriga finansiella kostnader	2 872	42
Summa	**10 539**	**6 406**

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

NOT 9 OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, DERIVAT

Koncernen	Helår 2020	Helår 2019
Orealiserad förlust på räntetak	-736	-730
Summa	**-736**	**-730**

Moderbolaget	Helår 2020	Helår 2019
Orealiserad förlust på räntetak	-357	-
Summa	**-357**	**-**

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 10 SKATTER

Koncernen	Helår 2020	Helår 2019
Aktuell skatt på årets resultat	-21	-543
Summa	**-21**	**-543**

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt hänförlig till outnyttjat underskottsavdrag	631	-497
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader*	-5 605	- 4 077
Summa	**-4 974**	**-4 574**

*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 18 221 TEUR (6 173) per 31 december 2020.

Avstämning årets skattekostnad

Koncernen	Helår 2020	Helår 2019
Resultat före skatt	39 592	35 396
Årets skattekostnad	-4 995	-5 117
Skatt enligt svensk skattesats (21,4%)	-8 473	-7 575
Skillnad i utländska skattesatser	555	469
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2 924	733
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1	-3
Ej aktiverat underskottsavdrag	-	1 371
Övriga justeringar		-112
Summa	**-4 995**	**-5 117**

Moderbolaget	Helår 2020	Helår 2019
Aktuell skatt på årets resultat	-	-
Summa	-	-
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt hänförlig till outnyttjat underskottsavdrag	632	-496
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader*	-	-
Summa	**632**	**-496**

Inkomstskatt beräknas med 21,4 % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad.

Avstämning årets skattekostnad

Moderbolaget	Helår 2020	Helår 2019
Resultat före skatt	6 453	1 892
Årets skattekostnad	-	-496
Skatt enligt svensk skattesats (21,4%)	-1 381	-405
Skatteeffekt av ej avdragsgilla intäkter	1 802	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1	-3
Övriga justeringar	212	-88
Summa	**632**	**-496**

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

NOT 11 LEASING

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

Nyttjanderättstillgångar

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Tomträttsavtal	8 228	5 860
Tomträttsavgäld	-10	-18
Summa	**8 218**	**5 878**

Utöver de finansiella skulder vars odiskonterade kassaflöden presenteras i ovanstående tabell innehar koncernen tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder summerar till 8 218 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 12 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernen äger 290 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 2020 baseras på marknadsvärdering utförd av det oberoende och välrenommerade värderingsinstitutet Newsec.

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Ingående värde	874 813	816 478
Förvärv	386 122	51 948
Orealiserade värdeförändringar	6 461	7 034
Ny-, till- och ombyggnation	4 262	1 424
Avyttring	-270	-2 070
Övrigt	1 126	-
Summa	**1 272 514**	**874 813**

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	2020-12-31	2019-12-31
Långsiktig inflation, %	2,0	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,7	7,7
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	5,8	5,8
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,0	5,0

Känslighetsanalys Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (TEUR)
Hyresintäkter	+/- 10 %	-39 433 / -263 630
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-197 853 / -101 037
Långsiktig vakansgrad	+/-2 %	-175 131 / -127 932

NOT 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Momsfordran	-	2 211
Övrigt	453	1 173
Summa	**453**	**3 384**

Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
Momsfordran	54	64
Övrigt	16	84
Summa	**70**	**148**

NOT 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	1 576	1 931
Summa	**1 576**	**1 931**

Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	27	81
Summa	**27**	**81**

NOT 15 LIKVIDA MEDEL

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Kassa och bank	36 783	24 746
Summa	**36 783**	**24 746**

Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
Kassa och bank	22 598	9 709
Summa	**22 598**	**9 709**

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 40 000 000 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	2020-12-31	2019-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, TEUR	34 597	30 279
Antal utestående aktier	40 000 000	31 100 000
Genomsnittligt antal aktier	36 459 344	31 100 000

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 UPPLÅNING

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Ingående värde	535 212	488 912
Upptagande av lån	454 923	263 348
Amortering av lån	-175 667	-214 232
Uppläggningsavgift	-1 504	-2 816
Summa	**812 964**	**535 212**

Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
Ingående värde	134 036	135 000
Upptagande av lån	194 778	-
Amortering av lån	-135 000	-
Uppläggningsavgift	-741	-964
Summa	**193 073**	**134 036**

För ytterligare information avseende finansiell riskhantering och finansiella instrument, se sidorna 30-34.

NOT 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Momsskuld	1 579	3 959
Avräkning investerare	-	13 373
Övrigt	2 160	30
Summa	**3 739**	**17 362**

Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning investerare	-	13 373
Övrigt	81	20
Summa	**81**	**13 393**

NOT 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror	3 712	225
Upplupen ränta	2 157	2 960
Upplupen utdelning	9 200	-
Övrigt	3 353	1 972
Summa	**18 422**	**5 157**

Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen ränta	324	538
Upplupen utdelning	9 200	-
Övrigt	85	303
Summa	**9 609**	**841**

NOT 20 ANDELAR I DOTTERBOLAG

Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
Förvärv av dotterbolag	12	12
Aktieägartillskott	128 582	128 532
Utgående anskaffningsvärde	**128 594**	**128 544**

Cibus Finland Real Estate AB, Cibus Finland OY samt Cibus Sweden 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 309 aktiebolag varav 34 av bolagen är delägda dotterbolag.

Dotterbolag	Kapital-andel, %	Rösträtts-andel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Cibus Finland Real Estate AB	100	100	128 536	3 632
Cibus Finland Oy	100	100	53	50
Cibus Sweden Real Estate AB	100	100	5	5
Summa	**100**	**100**	**128 594**	**3 687**

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

NOT 21 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Kontopant för likvida medel	5	5
Fastighetsinteckningar	619 991	619 991
Summa	**619 996**	**619 996**
Eventual-förpliktelser	**Inga**	**Inga**

Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
Kontopant för likvida medel	5	5
Fastighetsinteckningar		-
Summa	**5**	**5**
Eventual-förpliktelser	**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.

Årsredovisnigen för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) godkändes av styrelsen den 22 mars 2021.

Stockholm den 22 mars 2021
Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Organisationsnummer 559135-0599

PATRICK GYLLING
Styrelseordförande

ELISABETH NORMAN	**JOHANNA SKOGESTIG**	**JONAS AHLBLAD**	**STEFAN GATTBERG**
Styrelseledamot	Stylelseledamot	Styrelseledamot	Styrelseledamot

SVERKER KÄLLGÅRDEN
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 22 mars 2021, 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

2021-05-12	Delårsrapport Q1	Bolagets Certified Adviser är FNCA Sweden AB
2021-08-21	Delårsrapport Q2	info@fnca.se
2021-11-11	Delårsrapport Q3	08-528 00 399
2022-02-24	Bokslutskommuniké	
2021-04-15	Årsstämma	

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Sverker Källgården, VD

sverker.kallgarden@cibusnordic.com
+46 761 444 888

Pia-Lena Olofsson, CFO & Head of IR

pia-lena.olofsson@cibusnordic.com
+46 708 580 453

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

www.cibusnordic.com

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) för år 2020 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 2020 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 2020 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 samt resultaträkningen och rapport över finansiell ställning för koncernen.

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 12 och redovisningsprinciper på 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 2020, 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 ersättnngsrapporten 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

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av 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. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 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 revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Cibus Nordic Real Estate AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 24 april 2020. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2019.

Stockholm den 22 mars 2021
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 långivare 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.
Skuldsättningsgrad, ggr	Totala skulder dividerat med eget kapital.	Skuldstättningsgrad visar hur högt belånat Cibus är i förhållande till aktieägarnas kapital.
Överskottsgrad, %	Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.	Bolaget använder nyckeltalet för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.	Nyckeltalet används för att visa vakanser där en hög ekonomisk uthyrningsgrad i procent visar en låg ekonomisk vakansgrad.
Andelen dagligvaru-fastigheter, %	Dagligvarufastighetsyta dividerat med totalt fastighetsyta.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa bolagets exponering mot dagligvarufastigheter.



AVSTÄMNING AV ALTERNATIVA NYCKELTAL

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	2020 Helår	2019 Helår
Redovisat eget kapital	458 028	332 869
Återläggning av		
- derivat	736	2 163
- uppskjuten skatt	16 647	12 261
- ej utbetald utdelning	9 200	6 842
Antal utestående aktier	40 000 000	31 100 000
EPRA NRV per aktie, EUR	**12,1**	**11,4**
Redovisat eget kapital	458 028	332 869
Återläggning av		
- derivat	736	2 163
- bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt	16 647	12 261
- ej utbetald utdelning	9 200	6 842
Antal utestående aktier	40 000 000	31 100 000
EPRA NTA per aktie, EUR	**12,1**	**11,4**
Redovisat eget kapital	458 028	332 869
Återläggning av		
- derivat	736	2 163
- bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-3 648	-1 304
- ej utbetald utdelning	9 200	6 842
Antal utestående aktier	40 000 000	31 100 000
EPRA NDV per aktie, EUR	**11,6**	**11,0**
Periodens resultat	34 597	30 279
Genomsnittligt eget kapital	395 448	328 680
Avkastning på eget kapital, %	**8,7**	**9,2**
Skulder till seniora långivare	622 505	403 028
Fastigheternas marknadsvärde	1 272 514	874 813
Belåningsgrad seniorskuld, %	**48,9**	**46,1**
Skulder till kreditinstitut	817 283	538 028
Likvida medel	-36 783	-24 746
Nettoskuld	780 500	513 282
Fastigheternas marknadsvärde	1 272 514	874 813
Belåningsgrad nettoskuld, %	**61,3**	**58,7**
Driftnetto	61 396	48 618
Administrationskostnader	-6 520	-5 294
Finansiella intäkter	34	16
Räntekostnader inkl hedingkostnader för räntetak	16 672	12 833
Räntetäckningsgrad, ggr	**3,3**	**3,4**
Justerat eget kapital	458 028	332 869
Balansomslutning	1 323 954	912 742
Soliditet, %	**34,6**	**36,5**
Totala skulder	865 926	579 873
Eget kapital	458 028	332 869
Skuldsättningsgrad, ggr	**1,9**	**1,7**
Driftnetto	61 396	48 618
Hyresintäkter	65 033	51 530
Överskottsgrad, %	**94,4**	**94,3**
Hyresintäkter	65 033	51 530
Hyresvärde	68 214	54 418
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**95,3**	**94,7**
Dagligvarufastigheter	706 646	472 132
Totalt fastighetsyta	744 039	505 817
Andelen dagligvarufastigheter, %	**95,0**	**93,3**

FASTIGHETSLISTA

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	PRÄSTGÄRDET 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	GÄSTGIVAREN 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	TÅGMÄSTAREN 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	STRIDSHÄSTEN 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 nissastigen 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	Götagatan 2	906
Skåne län	Hörby	BORGVIK 1	Ringsjövägen 44	1050
Skåne län	Höör	FÖRRÅDET 1	Industrigatan 10	1050
Jönköpings län	Jönköping	IMPORTEN 1	Norrahammarsvägen 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	Nyemöllevägen 3	1000
Örebro län	Karlskoga	SKOLGÄRDET 2	Skolgärdesvägen 2d	986
Värmlands län	Karlstad	KVARTERMÄSTAREN 4	Sanna allé 2	1050
Värmlands län	Karlstad	STRANDSLUTET 1	Våxnäsgatan 146	1050
Södermanlands län	Katrineholm	VÄGSKÄLET 18	Vingåkersvägen 69	1031
Skåne län	Kristianstad	BRISEN 6	Nordanvägen 2	140
Värmlands län	Kristinehamn	KARLSHOLM 1:18	Oscarsborgsgatan 6	1050
Skåne län	Kävlinge	SOCKERBRUKET 1	Bintjevägen 1	1050
Västmanlands län	Köping	FYLGIA 3	Nygatan 2	1050
Skåne län	Landskrona	HERMELINEN 4	Östervångsplan 12	1050
Skåne län	Landskrona	RUTAN 1	Remigatan 2	1050
Örebro län	Laxå	BJURSNÄS 2:35	Ramundervägen 52a	1316
Västra Götalands län	Lidköping	GÖSEN 1	Garpgatan 11	1050
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	Hångersvägen 1	1046

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
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	Mariegärdes 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	ÄNGEN 1	Blanka ängars 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	ALVARSBERG 4	Åsavägen 11	1050
Södermanlands län	Oxelösund	LOKET 1	Folkegränd 1	1050
Skåne län	Perstorp	STENSÖTAN 8	Banvallsvägen 2	1050
Skåne län	Sjöbo	LAXEN 3	Södergatan 4	1050
Västra Götalands län	Skövde	TULPANEN 21	Henriksbergsgatan 18	1050
Skåne län	Staffanstorp	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	Börringevägen 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	TRÄDGÅRDSMÄSTAREN 1	Engelbrektsgatan 66	1386
Västra Götalands län	Trollhättan	SILKESFJÄRILEN 8	Lextorpsvägen 992	1050
Västra Götalands län	Töreboda	SOLTOMTA 3	Skövdevägen 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	Vårgårda	SKÖVDE 1:177	Stationsgatan 3	1050
Västra Götalands län	Vänersborg	LINJALEN 3	Poppelvägen 10	1100
Jönköpings län	Värnamo	SADELMAKAREN 2	Fredsgatan 2a	911
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
Skåne län	Örkelljunga	SPARVEN 10	Bangatan 9	1140

FASTIGHETSLISTA

Finland

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Western Finland	Aura	19-402-37-0, 19-423-3-130	Huuskantie 19	2 520
Greater Helsinki	Espoo	49-20-1-1	Kuurinmäki 1	595
Greater Helsinki	Espoo	49-60-22-1	Lähderannantie 20	2 803
Greater Helsinki	Espoo	49-54-110-4	Lansantie 23	408
Greater Helsinki	Espoo	49-30-104-2	Oxfotintie 1	503
Greater Helsinki	Espoo	49-55-41-2	Ullanmäentie 12	236
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	Miemolantie 2	5 443
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	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	564-410-2553-2; 564-401-8-59-A	Takomotie	2 901
Southern Finland	Heinola	111-17-7-8	Vuohkalliontie 18	3 864
Greater Helsinki	Helsinki	91-54-274-1	Aurinkolahden Puistotie 2	360
Greater Helsinki	Helsinki	091-31-117-1	Heikkiläntie 4	2 780
Greater Helsinki	Helsinki	91-43-290-2, 91-43-290-3	Hitsaajankatu 16	2 089
Greater Helsinki	Helsinki	91-10-587-1	Junonkatu 6	343
Greater Helsinki	Helsinki	91-25-884-1	Käpyläntie 8	993
Greater Helsinki	Helsinki	91-28-153-2	Kylänvanhimmantie 29	864
Greater Helsinki	Helsinki	91-42-48-1	Kyösti Kallion tie 2	665
Greater Helsinki	Helsinki	91-16-700-2	Mannerheimintie 160	7 819
Greater Helsinki	Helsinki	91-54-224-1	Meri-Rastilan kuja 2	1 500
Greater Helsinki	Helsinki	91-41-129-2-8	Nummitie 2	539
Greater Helsinki	Helsinki	91-40-117-2	Palokuja 4	423
Greater Helsinki	Helsinki	91-40-176-7	Pertunpellontie 4	737
Greater Helsinki	Helsinki	91-43-214-2	Roihuvuorentie 24	834
Greater Helsinki	Helsinki	91-47-253-6-3	Rukatunturintie 2	1 008
Greater Helsinki	Helsinki	91-38-309-1	Salpausseläntie 11	592
Greater Helsinki	Helsinki	91-33-184-4, 91-33-186-2	Sitratie 7	601
Greater Helsinki	Helsinki	91-432-6-3	Suomenlinna C6	432
Greater Helsinki	Helsinki	91-29-44-4	Tunnelitie 3-5	1 598
Southern Finland	Hollola	98-435-7-823	Keskikankaantie 4	6 264
Greater Helsinki	Hyvinkää	106-3-217-1	Munckinkatu 37	840
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	140-1-103-22, 140-1-103-23, 140-407-22-45	Meijerikatu 3	6 823
Eastern Finland	Iisalmi	140-1-103-22	Pohjolankatu 21	4 491
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
Western Finland	Jämsä	182-9-938-1, 182-414-6-67, 182-414-6-85, 182-414-37-0	Sirkankatu 2	2 900
Greater Helsinki	Järvenpää	186-19-1906-11	Helsingintie 43	10 018
Western Finland	Joutsa	172-402-4-676	Keskustie 1	4 756
Eastern Finland	Juva	178-420-20-10	Hiihtäjäntie 1	1 534
Eastern Finland	Juva	178-439-5-43	Tulostie 1	2 807
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	7 958
Oulu region	Kajaani	205-5-26-17, 205-5-26-27, 205-8-11-12	Kasarminkatu 18	7 244
Oulu region	Kajaani	205-8-71-6	Kehräämöntie 22	14 318
Oulu region	Kajaani	205-8-71-5	Kehräämöntie 24	7 809
Oulu Region	Kalajoki	208-406-138-6	Kalajoentie 1	9 554
Western Finland	Kangasala	211-452-4-290	Mäkirinteentie 4	12 650
Western Finland	Kangasala	211-407-3-158, 211-454-2-381	Puusepäntie 31	2 368
Western Finland	Kaustinen	236-401-15-275	Terveystie 1	1 378
Northern Finland	Kemi	240-1-138-4	Asemakatu 4	3 956

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
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
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	Kouvola	286-21-53-6, 286-21-53-8	Kauppakatu 1	9 124
Southern Finland	Kouvola	286-21-514-10	Kiltatie 10	7 453
Southern Finland	Kouvola	286-33-3165-3	Spännärintie 2	4 600
Oulu region	Kuhmo	290-405-140-152, 290-405-140-153	Rajakatu 36	1 937
Eastern Finland	Kuopio	297-24-1-8	Kartanonkatu 4B	3 025
Eastern Finland	Kuopio	297-10-48-2	Kullervonkatu 20	384
Eastern Finland	Kuopio	297-24-14-1	Leväsentie 5	11 157
Eastern Finland	Kuopio	297-12-5-1	Sammakkolammentie 6	1 562
Eastern Finland	Kuopio	297-13-5-12	Volttikatu 4	9 115
Southern Finland	Lahti	398-13-399-7	Alasenkatu 1	1 789
Southern Finland	Lahti	398-3-3000-3	Kauppakatu 13	8 577
Southern Finland	Lahti	398-1-22-109	Rautatienkatu 9	763
Southern Finland	Lahti	398-13-443-1	Sipurantie2	567
Western Finland	Laitila	400-419-3-162	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
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
Oulu Region	Liminka	425-402-53-29	Mutkalankaari 3	5 116
Southern Finland	Loviisa	434-439-1-30	Heskerintie 17	5 295
Southern Finland	Mänstälä	505-407-2-595	Asemakatu 2	480
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	Mänttä	508-1-119-2	Pohjaväreenkuja 1	4 233
Eastern Finland	Mäntyharju	507-413-12-367	Keskustie 18	2 712
Eastern Finland	Mäntyharju	507-413-7-439	Reissutie 2	1 632
Oulu Region	Muhos	494-403-4-187, 494-403-4-30, 494-403-4-51	Valtatie 20	3 504
Western Finland	Naantali	529-3-33-3	Alppilankatu 2	2 894
Western Finland	Naantali	529-11-24-2-6	Venekuja 5	2 540
Southern Finland	Nastola	532-411-81-35	Kauppakaari 1	9 990
Southern Finland	Nastola	532-409-1-921	Muurarintie 3	2 856
Western Finland	Nivala	535-404-21-318	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
Greater Helsinki	Nurmijärvi	543-1-733-1	Kiljavantie 5	4 201
Greater Helsinki	Nurmijärvi	543-403-1-366-6, 543-403-8-641-4, 543-403-8-691	Viirintie 8	4 988
Southern Finland	Orimattila	560-418-163-2	Erkontie 3	3 402
Southern Finland	Orimattila	560-418-26-51	Lahdentie 109	4 586
Western Finland	Oulainen	563-2-1-4	Oulaistenkatu 15-17	1 948
Western Finland	Parainen	445-34-1-1, 445-508-2-118	Kirkkoesplanadi 32	3 648
Western Finland	Parainen	445-14-24-4	Vapparintie 3	5 184
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	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
Southern Finland	Porvoo	638-2-23-7	Runeberginkatu 33	7 911
Southern Finland	Porvoo	638-12-901-2	Sammontie 1	2 256
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

FASTIGHETSLISTA

Finland

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Southern Finland	Raasepori	710-8-117-5	Oikotie 4	3 129
Southern Finland	Raasepori	710-6-89-1	Raaseporintie 14	1 941
Southern Finland	Raasepori	710-51-8-8	Ratakatu 59	3 252
Greater Helsinki	Riihimäki	694-2-222-1	Keskuskatu 15	6 031
Greater Helsinki	Riihimäki	694-20-2046-1	Peltosaarenkatu 1	1 892
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
Eastern Finland	Savonlinna	740-11-92-2	Ilokallionkatu 4	1 671
Eastern Finland	Savonlinna	740-19-81-4	Kartanonväylä 3	3 319
Eastern Finland	Savonlinna	740-3-6-8	Tulliportinkatu 6-10	11 071
Western Finland	Seinäjoki	743-6-73-11	Päivölänkatu 40	10 916
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	Siilinjärvi	749-405-18-479	Siilinkoskentie 1	4 472
Eastern Finland	Siilinjärvi	749-405-63-2	Sorakuja 4	2 320
Northern Finland	Simo	751-403-5-180	Ratatie 3	912
Eastern Finland	Simpele	689-432-1-118, 689-432-1-119, 689-432-1-447	Roihankatu 8	1 700
Oulu region	Sotkamo	765-401-6-15, 765-401-6-16, 765-401-6-358	Ratatie 37	4 326
Oulu region	Suomussalmi	777-406-26-107	Risteentie 12	5 626
Eastern Finland	Suonenjoki	778-2-203-11	Rautalammintie 17	1 771
Southern Finland	Sysmä	781-417-19-7	Ohrasaarentie 2	2 303
Western Finland	Sysmä	781-417-19-3	Särkilahdentie 4	1 427
Western Finland	Taalintehdas	322-494-1-105	Hertsbölentie 1	746
Eastern Finland	Taivalkoski	832-408-4-59	Talonpojantie 1	843
Western Finland	Tampere	837-327-7628-1	Kokinpellonrinne 2	421
Western Finland	Tampere	837-323-5955-1	Peltolamminkatu 10	1 118
Western Finland	Tampere	837-268-2535-16	Pohtolankatu 47-49	690
Western Finland	Tampere	837-233-3113-9	Ratakistonkatu 7	1 813
Western Finland	Turku	853-94-41-3	Gregorius IX tie 8-12	3 825
Western Finland	Turku	853-87-12-3	Jäkärlän Puistokatu 20	695
Western Finland	Turku	853-63-50-5	Jyrkkälänkatu 1	1 000
Western Finland	Turku	853-35-46-3	Kataraistentie 7	1 899
Western Finland	Turku	853-26-15-1	Kirjurinkatu 3	1 154
Western Finland	Turku	853-66-64-5	Metallikatu 2	1 135
Western Finland	Turku	853-75-23-6	Vakka-Suomentie 82	467
Greater Helsinki	Tuusula	858-8-8509-1	Haukantie 2	2 242
Greater Helsinki	Tuusula	858-401-2-393	Sulantie 1	5 610
Western Finland	Uusikaarlepyy	893-1-104-3	Sollefteåkatu 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
Western Finland	Valkeakoski	908-4-10-12	Apiankatu 6	4 150
Western Finland	Valkeakoski	908-2-23-9	Hakalantie 1	8 617
Eastern Finland	Valtimo	911-402-10-58	Käpyläntie 2	1 154
Greater Helsinki	Vantaa	092-51-153-11	Hagelstamintie 26	607
Greater Helsinki	Vantaa	92-61-118-2	Kielotie 20	3 794
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	092-83-111-3	Minkkikuja 4	2 270
Greater Helsinki	Vantaa	092-73-250-24	Rekolantie 53-55	735
Greater Helsinki	Vantaa	92-14-1-3	Ulkoniitynkuja 4	2 381
Eastern Finland	Varkaus	915-5-296-7	Käsityökatu 22	5 197
Eastern Finland	Varkaus	915-5-200-9	Relanderinkatu 30	8 145
Eastern Finland	Varkaus	915-4-61-21	Savontie 42	702
Western Finland	Viitasaari	931-401-3-133	Postikuja 1	2 103
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

