

21 Q4

Bokslutskommuniké

1 januari 2021 – 31 december 2021

Perioden i korthet

1 januari 2021 – 31 december 2021

Q4 2021

(jämfört med Q4 2020)

Hyresintäkter uppgick till 21 585 TEUR (17 616)

Driftnettot uppgick till 20 375 TEUR (16 662)

Förvaltningsresultatet uppgick till 12 801 TEUR (9 325)

Periodens resultat uppgick till 16 444 TEUR (9 139) vilket motsvarar 0,38 EUR (0,24) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 6 280 TEUR (1 344).

Jan – dec 2021

(jämfört med januari - december 2020)

Hyresintäkter uppgick till 81 058 TEUR (65 033)

Driftnettot uppgick till 76 326 TEUR (61 395)

Förvaltningsresultatet uppgick till 47 741 TEUR (33 488)

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

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 10 644 TEUR (6 461).

Väsentliga händelser under perioden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Väsentliga händelser efter perioden

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

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

Styrelsens förslag till utdelning

Styrelsen ämnar föreslå årsstämman 2022:

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

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

-Alla aktieslag kommer att ha månadsvis utdelning.

Styrelsen ämnar att lämna ett fullständigt förslag till beslut i samband med kallelsen till årsstämman.

Nyckeltal ¹	2021 Q4	2020 Q4	2021 jan - dec	2020 jan - dec
Marknadsvärde fastigheterna, MEUR	1 500	1 273	1 500	1 273
Driftnetto, aktuell intjäningsförmåga, MEUR	85,8	72,6	85,8	72,6
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	867	744	867	744
Andelen dagligvarufastigheter, %	94,6	95,0	94,6	95,0
Antal fastigheter med solpaneler	39	26	39	26
Belåningsgrad seniorskuld, %	48,3	48,9	48,3	48,9
Belåningsgrad nettoskuld, %	57,8	61,3	57,8	61,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,1	3,5	3,3
EPRA NRV per aktie, EUR	13,5	12,1	13,5	12,1
Utdelning per aktie beslutad för perioden, EUR	0,24	0,22	0,93	0,88


¹ För redogörelse för alternativa nyckeltal och definitioner se sida 29.

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



Händelserikt avslut på 2021 och nya reviderade tillväxtmål

Kommentar från vd

A man with short brown hair, wearing a blue V-neck sweater over a white collared shirt, is smiling and looking towards the camera. He is standing in a supermarket aisle with shelves of products visible in the background. The lighting is bright and even.

— Vi ser fram emot ett intensivt 2022 då vi växer på samtliga nordiska marknader och skapar ökat aktieägarvärde genom kloka och lönsamma förvärv.

— Sverker Källgården, VD

Fortsatt tillväxt i Finland, Sverige och Norge

Årets sista kvartal blev händelserikt med fortsatt tillväxt i Finland, Sverige och Norge. I Finland slutförde vi förvärvet av en portfölj om 72 fastigheter från AB Sagax. Köpet betalades delvis med två miljoner nyemitterade aktier. Vi välkomnar AB Sagax som en av de största aktieägarna i Cibus.

I Sverige har vi köpt ett antal nyproducerade fastigheter samt två fastigheter som för närvarande byggs. Detta förnygrar fastighetsportföljen och ökar andelen energieffektiva byggnader vilket är viktigt i vår strävan mot klimatneutralitet.

I Norge fördubblade vi storleken på vår fastighetsportfölj under kvartalet med förvärv av ytterligare 8 moderna fastigheter. Vi är nu på allvar etablerade på den norska marknaden och en attraktiv köpare av livsmedelsfastigheter. Vi märker detta genom det flöde av nya prospekt vi får att utvärdera.

Övertecknad nyemission

För att delfinansiera dessa nordiska förvärv genomförde Cibus i december en nyemission inom ramen för det mandat bolagsstämman gett. Cibus emitterade två miljoner nya aktier. Intresset var mycket högt och emissionen blev kraftigt övertecknad. Bolaget tillfördes cirka 492 miljoner SEK genom emissionen och står väl rustade för fortsatt tillväxt.

Nya ambitiösa tillväxtmål

Vi meddelade marknaden våra nya reviderade tillväxtmål under kvartalet. Efter analys av marknaden, det starka flödet av prospekt vi arbetar med samt vår finansiella ställning bedömer vi att Cibus kan fördubbla storleken på vår fastighetsportfölj till 2,5-3 miljarder EUR till slutet av 2023. Under samma tidsintervall skall Cibus även uppfylla kriterierna för att nå Investment Grade i kreditrating. Det reviderade målen gör att vi nu ser över vår kapital- och skuldstruktur. Ett led i detta arbete är att styrelsen förbereder ett förslag om att utöka bolagsordningen med ytterligare ett aktieslag, D.

Cibus är i slutet av 2021 etablerat på tre av fyra nordiska marknader. Vi har dedikerade resurser som dagligen jobbar med att hitta nya förvärv och utveckla fastighetsportföljen i respektive land. Dessutom följer vi den danska marknaden noggrant då vi bedömer den som mycket intressant. Vi ser fram emot ett intensivt 2022 då vi växer på samtliga nordiska marknader och skapar ökat aktieägarvärde genom kloka och lönsamma förvärv.

Stockholm den 24 februari 2022

Sverker Källgården

Verksamhet



Intjäningsförmåga

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

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

Aktuell intjäningsförmåga

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

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

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

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

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

Hysesintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal på årsbasis (inklusive tillägg och eventuella hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 31 december 2021 utifrån gällande hyresavtal.

Fastighetskostnader baserade på ett normalt verksamhetsår med underhåll. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration. Fastighetsskatt beräknas utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden. Fastighetsskatt ingår i posten Fastighetskostnader.

Centrala administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen och fastighetsportföljens storlek. Kostnader av engångskaraktär är inte medtagna.

Vid omräkning av den svenska verksamheten har växelkursen 10,20 SEK/ EUR använts och för den norska verksamheten 10,00 NOK/EUR.

Kommentarer avseende den aktuella intjäningsförmågan

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

Finansiell utveckling

Resultatanalys januari - december 2021

Intäkter

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

Driftnetto

Driftkostnaderna uppgick under rapportperioden till -17 428 TEUR (-12 984). Driftnettot ökade med 24 % och uppgick till 76 326 TEUR (61 395), vilket resulterade i en överskottsgrad på 94,2 % (94,4). Då många hyresavtal är s.k. "triple-net"-avtal, där hyresgästerna står för merparten av kostnaderna, är driftnettot ett av de viktigaste jämförelsetalen. Beroende på hyresavtalens villkor kan kostnaderna debiteras hyresgäster direkt eller via Cibus. Detta innebär att bruttohyrorna, kostnaderna och serviceintäkterna kan variera över tid medan driftsnettot håller sig relativt stabilt.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -22 200 TEUR (-21 387) och utgörs främst av periodens räntekostnader om -19 289 TEUR (-16 083) men även av en valutakursförändring om 468 TEUR (0). I finansnettot ingår även limitavgifter, kostnader för räntederivat, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsavgäld enligt IFRS 16. Utöver säkerställda lån om 724 MEUR finns två icke säkerställda obligationer utgivna om 600 MSEK och 135 MEUR. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan i den totala låneportföljen inklusive icke säkerställda obligationer och inklusive marginaler och räntesäkringskostnader, till 2,3 % (2,4).

Förvaltningsresultat

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

Värdeförändringar fastigheter

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

Skatt

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

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

Resultat efter skatt

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

Fjärde kvartalet 2021

Koncernens hyresintäkter ökade med 23 % till 21 585 TEUR (17 616) under fjärde kvartalet 2021. Driftnettot ökade med 22 % och uppgick till 20 375 TEUR (16 662).

De administrativa kostnaderna uppgick till -1 639 TEUR (-1 818). I de administrativa kostnader under kvartalet ingår konsultervoden av engångskaraktär om cirka -100 TEUR gällande bl a analys av nya marknader och framtagande av nya tillväxtmål mm.

Finansnettot var under fjärde kvartalet -5 935 TEUR (-5 519) och utgör främst räntekostnader men även limitavgifter, kostnader för räntederivat, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsavgäld enligt IFRS 16. I finansnettot ingår även en valutakursförändring på 213 TEUR (-508) samt ett post av engångskaraktär gällande uppläggningsavgifter om -296 TEUR på ett lån som har refinansierats.

Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet uppgick till 12 801 TEUR (9 325), vilket motsvarar 0,31 EUR (0,24) per aktie.

Realiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 6 280 TEUR (1 344). Total skatt uppgick till -3 062 TEUR (-1 265), varav aktuell skatt uppgick till 7 TEUR (534) och uppskjuten skatt till -3 069 TEUR (-1 799).

Periodens resultat efter skatt uppgick för fjärde kvartalet till 16 444 TEUR (9 139), vilket motsvarar 0,38 EUR (0,24) per aktie.

Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 53 261 TEUR (45 925) vilket motsvarar 1,32 EUR (1,26) per genomsnittligt antal utestående aktier. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -179 675 TEUR (-392 290) och utgör främst förvärv av fastigheter under rapportperioden. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 140 777 TEUR (357 941).

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

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 -2 305 TEUR (7 084).

Segmentsredovisning

Cibus redovisar sin verksamhet i de tre landssegmenten Finland, Sverige och Norge. 84 % av driftsnettot under 2021 är hänförlig till Finland, 15 % till Sverige och 1 % till Norge. Av fastighetsvärdet är 1 208 059 TEUR hänförlig till Finland, 249 028 TEUR till Sverige och 42 539 TEUR till Norge. Se sid 28 i rapporten för ytterligare information.

Hållbarhet

Cibus drivs av övertygelsen att vi i våra beslut kring vår fastighetsportfölj kan bidra till en ansvarsfull samhällsutveckling. I våra förvärv och förvaltning av våra fastigheter har vi som ambition att verka för en hållbar utveckling för såväl hyresgäster som ett levande närsamhälle och att detta bidrar till en god långsiktig vinstutveckling för våra aktieägare. För Cibus innebär hållbarhet att bidra till att skapa tillgängliga och klimatsmarta marknadsplatser för slutkonsumenter. Detta gör vi tillsammans med våra ankarhyresgäster som är ledande aktörer inom livsmedels- och dagligvaruhandeln i Norden. Ett exempel på detta är att vi upplåter våra stora och ofta platta tak så att våra hyresgäster kan bygga solpaneler. Idag har 39 (26) av våra fastigheter solpaneler. Den årliga elproduktionen de skapar motsvarar elkonsumtionen för 2 633 lägenheter eller motsvarar att åka drygt 26 miljoner km med en elbil. Årlig CO₂-minskning är ca 690 tCO₂. Flera solpaneler är redan planerade och diskussioner förs med flera av våra hyresgäster om ytterligare installationer.

Cibus har under 2021 tecknat samarbetsavtal med Järntorget om att tillsammans utveckla Cibus svenska fastighetsbestånd till den del som inte används för dagligvaruhandel. Järntorget och Cibus har höga hållbarhetsambitioner för de kommande projekten. Bostäderna kommer där det är möjligt att byggas hållbart i trä och alla bostäder kommer att Svanenmärkas.

Allmän information

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) ("Cibus"), med organisationsnummer 559135-0599, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Kungsgatan 56, 111 22 Stockholm. Bolaget och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta dagligvaruhandelsfastigheter.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Cibus exponeras för en mängd olika risker och osäkerhetsfaktorer. Bolaget har rutiner för att minimera dessa risker. Dessutom har Cibus en stark finansiell ställning. Utöver nedan beskrivna risker hänvisas till Cibus årsredovisning 2020, avsnitt "Risk och Riskhantering" på sidorna 30-34.

Fastigheter

Värdeförändringar fastigheter

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut och för rapportperioden har Newsec och Cushman & Wakfield anlåtats. Det är dock alltid Cibus ledning som fastställer fastighetsbeståndets värde.

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 uppsägning av befintliga hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästerna.

De bakomliggande faktorerna som påverkar kassaflödet 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 fokuserar på att erbjuda en aktiv och hyresgästnära förvaltning för att skapa goda och långsiktiga relationer med hyresgästen vilket ger förutsättningar för att kunna upprätthålla en stabil värdeutveckling i fastighetsbeståndet. Fastighetsutvecklingskompetensen inom bolaget möjliggör vidare för att proaktivt kunna hantera risker avseende fastigheternas värde genom att säkerställa beståndets kvalitet.

Hyresintäkter

Cibus resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var 94,3 % och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var 5,0 år. Drygt 90 % av bolagets intäkter är hänförliga till fastigheter uthyrda till hyresgäster verksamma inom livsmedels- och dagligvaruhandeln. Risken för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens benägenhet att fortsatt hyra fastigheten och hyresgästens ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer.

För att hantera riskerna arbetar Cibus med att dels skapa en än mer diversifierad kontraktbas men också att fortsatt bibehålla och förbättra den nuvarande relationen med koncernens största hyresgäster som är ledande inom livsmedel- och dagligvaruhandeln i Norden.

Drift- och underhållskostnader

Koncernen löper en risk med kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyresavtalet, risken är emellertid begränsad då över 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.

Finansiering

Koncernen är exponerad för risker hänförliga till finansieringsverksamheten i form av valutarisk och ränterisk. Valutarisk föreligger vid de fall då avtal skrivs i annan valuta än Euro. Ränterisk föreligger då koncernens resultat och kassaflöde påverkas av ränteförändringar. För att minska risken för räntehöjningar har koncernen räntederivat i form av räntetak.

Redovisningsprinciper

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Upplýsingar enligt IAS 34 16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av rapporterna. Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning i juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2020. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som värderas till verkligt värde. Vad gäller värdering till verkligt värde i övrigt hänvisas till senaste årsredovisningen, sidorna 57-60.

Upprättandet av delårsrapporten kräver att bolagsledningen gör ett antal antaganden och bedömningar som påverkar resultatet och finansiell ställning. Samma bedömningar samt redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i årsredovisningen se Cibus Nordic Real Estate AB (publ) årsredovisning 2020.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: tre delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning.

Coronavirus

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

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

Transaktioner med närstående

På årsstämman den 11 april 2019 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 186 600 optioner till VD Sverker Källgården. Teckningskursen är satt till genomsnittskursen för Cibusaktien den 16-29 maj 2019 och uppgår till 10,70 EUR per aktie. Teckning kan tidigast ske den 15 april 2022. Syftet med teckningsoptionsprogrammet är att stärka kopplingen mellan VD:s arbete och aktieägarvärde.

På årsstämman den 24 april 2020 beslutades att inrätta en teckningsoptionsprogram om 160 000 optioner för Cibus bolagsledning, exklusive Bolagets verkställande direktör som redan deltar i ett teckningsoptionsprogram som inrättades av årsstämman 2019. Teckningskursen är satt till genomsnittskursen för Cibusaktien den 18 - 25 maj 2020 och uppgår till 12,20 EUR. Teckning kan tidigast ske den 17 april 2023.

På årsstämman den 15 april 2021 beslutades att inrätta en teckningsoptionsprogram om 120 000 optioner för Cibus bolagsledning, exklusive Bolagets verkställande direktör som redan deltar i ett teckningsoptionsprogram som inrättades av årsstämman 2019. Teckningskursen är satt till genomsnittskursen för Cibusaktien den 18 - 28 juni 2021 och uppgår till 20,0 EUR. Teckning kan tidigast ske den 15 april 2024.

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

Avsikten är att teckningsoptionsprogrammet ska vara årligen återkommande.

Cibusaktien

Cibus Nordic Real Estate (publ) är noterad på Nasdaq Stockholm MidCap sedan den 1 juni 2021. Sista handelsdagen på Nasdaq First North Premier Growth Market var den 31 maj 2021. Per den 31 december 2021 var sista betalkurs 290,80 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på ca 12,8 miljarder SEK. Antal aktieägare vid periodens slut var cirka 41 000 st. Antal utestående aktier uppgick per den 31 december 2021 till 44 000 000 stamaktier. Bolaget har en aktieserie. Varje aktie berättigar ägaren till en röst vid bolagsstämman.

Revision

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Utdelning

För tolv månaders perioden som inleddes efter årsstämman 2021 beslutades det att dela ut sammanlagt 0,94 euro per aktie, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar. Fullständigt beslut med månatliga belopp och avstämningsdagar återfinns på <https://www.cibusnordic.com/se/investerare/aktien/utdelningskalender/>

Styrelsen ämnar föreslå årsstämman 2022:

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

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

-Alla aktieslag kommer att ha månadsvis utdelning.

Fullständigt förslag till beslut med månatliga belopp och avstämningsdagar kommer att publiceras i samband med kallelsen till årsstämman.

Extra bolagsstämma

En extra bolagsstämma har hållits den 17 februari 2022.

Bolagsstämman beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till nästkommande årsstämma besluta om nyemission av aktier, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt. Det totala antalet aktier som kan komma att emitteras enligt bemyndigandet får högst motsvara 10 procent av antalet utestående aktier i bolaget vid tidpunkten för den extra bolagsstämman, det vill säga maximalt 4 400 000 aktier kan komma att emitteras. Syftet med bemyndigandet, och skälet till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att möjliggöra för bolaget att, helt eller delvis, finansiera eventuella framtida förvärv genom att emittera aktier som likvid i samband med avtal om förvärv alternativt att anskaffa kapital till sådana förvärv. Mer information finns tillgänglig på www.cibusnordic.com.

Årsstämma

Nästa årsstämman kommer att äga rum den 20 april 2022 kl 9:00 i City Conference Center, Norra Latins lokaler på Drottninggatan 71B, i Stockholm.

Valberedning

Den 6 oktober tillkännagavs valberedningens sammansättning inför årsstämman 2022. Som ledamöter i valberedningen utsågs Olof Nyström Fjärde AP-fonden, Markus Dragicevic för Dragfast AB, Johannes Wingborg Länsförsäkringar Fondbolag AB och Patrick Gylling ordförande i Cibus Nordic. Olof Nyström är utsedd till ordförande i valberedningen.

Händelser efter periodens slut

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

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

Presentation för investerare, analytiker och media

En direktsänd telefonkonferens hålls den 24 februari 2022 kl 10:00 (CET) där VD Sverker Källgården och CFO Pia-Lena Olofsson presenterar rapporten. Presentationen hålls på engelska och kommer sändas live på <https://tv.streamfabriken.com/cibus-nordic-real-estate-q4-2021>. För att delta i telefonkonferensen ring +46 8 50558359 Växeln öppnar kl 9:55. Presentationen kommer att finnas tillgänglig i efterhand på www.cibusnordic.com.

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.

Delårsrapporten för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) godkändes av styrelsen den 24 februari 2022.

Stockholm den 24 februari 2022
Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Organisationsnummer 559135-0599

Patrick Gylling

Styrelseordförande

Elisabeth Norman

Styrelseledamot

Victoria Skoglund

Styrelseledamot

Jonas Ahlblad

Styrelseledamot

Stefan Gattberg

Styrelseledamot

Sverker Källgården

VD

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

Denna information är sådan information som Cibus Nordic Real Estate AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EUs marknadsmissbruksförordning.

Kommande rapporteringstillfällen

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

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

För ytterligare information, vänligen kontakta

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

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

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

www.cibusnordic.com

Aktien och ägarna

Cibus aktie är sedan 1 juni 2021 noterad på Nasdaq Stockholm MidCap

Främsta anledningarna till att investera i Cibus aktie

1

Hög och stabil direktavkastning

Cibus strävar efter att ge sina aktieägare en hög och stabil direktavkastning. Cibus har sedan starten aldrig sänkt en utdelning i EUR per aktie från ett kvartal till ett annat.

2

Potential till en god värdetillväxt

Cibus investeringsstrategi är att förvärva enstaka fastigheter eller fastighetsportföljer till ett högre avkastningskrav än den befintliga portföljen. Detta i kombination med den planerade investeringstakten om att fördubbla fastighetsportföljen, till ett värde mellan 2,5 - 3 miljarder EUR vid slutet av 2023, skapas potential till en god värdetillväxt i aktien på längre sikt.

3

Månadsvis utdelning som stiger successivt.

Cibus betalar sedan oktober 2020 utdelningen månadsvis och har som mål att successivt höja den med 5% per år.

4

Motståndskraftigt och stabilt segment över tid

Livsmedels- och dagligvarubranschen har över tid haft en stabil och konjunkturoberoende tillväxt. Livsmedelsbranschen har historiskt vuxit med ca 3 % per år, även under lågkonjunktur. Den uppvisar även en god motståndskraft mot den växande e-handeln som har gjort butikerna till ett distributionsnät av varor som handlas på internet.

Börsvärdet sista december 2021 uppgick till drygt 1 250 MEUR.



Cibus aktieägare

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

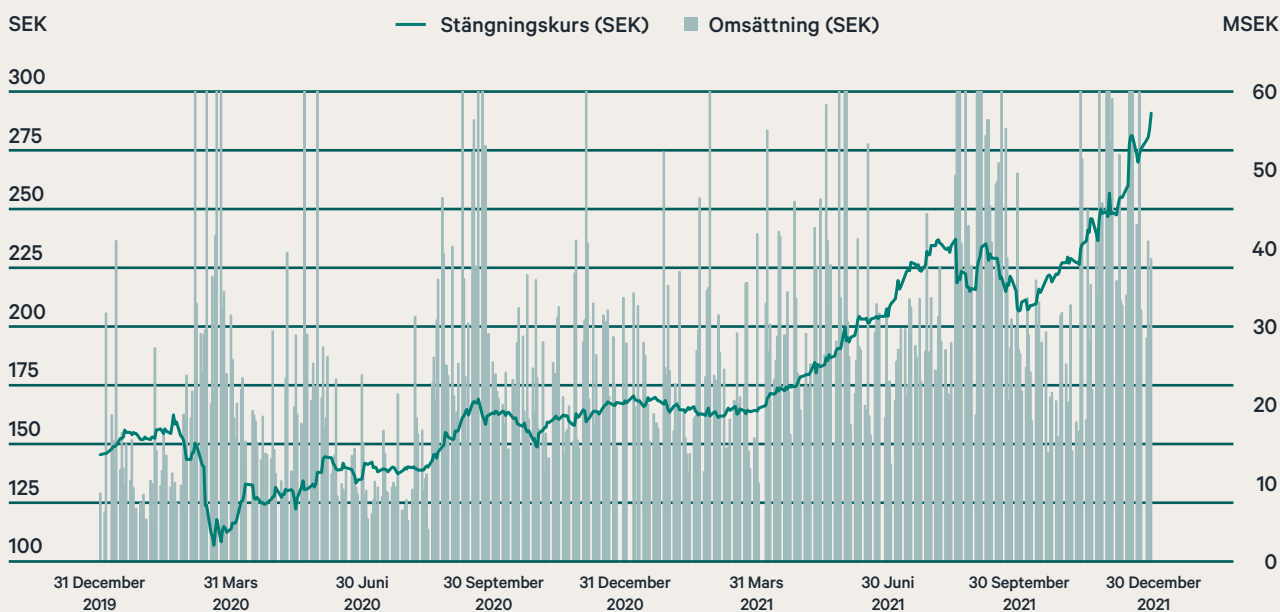
Aktieägare per den 31 december 2021

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

Källa: Modular Finance

Aktiekursens utveckling

Slutkurs på Cibus aktier per den 31 december 2021 var 290,80 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på ca 12,8 miljarder SEK. Den genomsnittliga omsättningen under Q4 2021 uppgick till cirka 37 MSEK per dag.

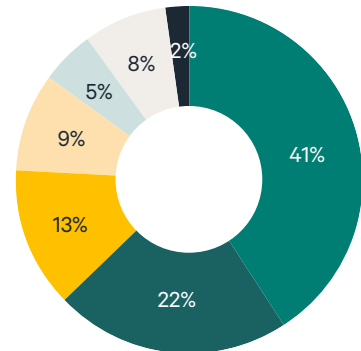


Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Hyresgäster

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

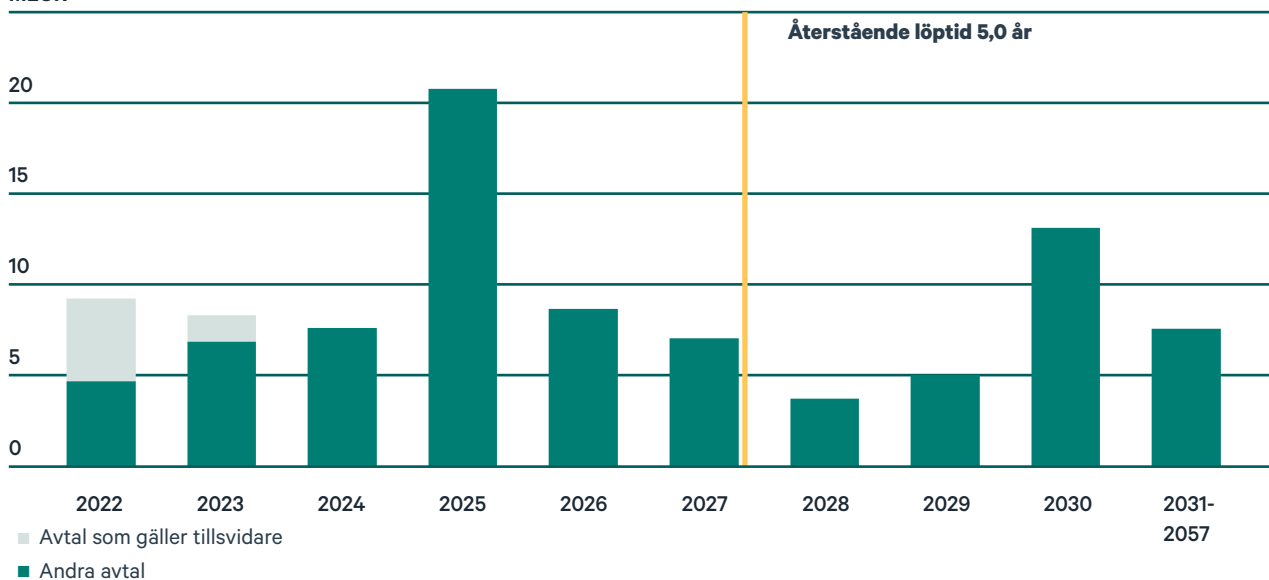
- Kesko
- Tokmanni
- Coop
- S-gruppen
- Lidl
- Övrig dagligvaruhandel
- Övrig handel



Sammanfattning av hyresavtalen

Nedan går det att utläsa att hyresavtalens förfallostruktur är väl fördelad över de kommande åren. Det typiska hyresavtalet innehåller en option för hyresgästen att förlänga avtalet, vanligen i tre eller fem år, till samma villkor som det gällande hyresavtalet. Detta görs i majoriteten av fallen. Tabellen nedan illustrerar hyresavtalens löptid om inga sådana optioner utnyttjas från hyresgästens sida. Eftersom optionerna oftast utnyttjas, och ungefär samma antal hyresavtal förlängs årligen, har hyresavtalens genomsnittliga längd hittills varit relativt stabil över tiden och kommer sannolikt att förbli det i framtiden. Portföljens genomsnittliga återstående löptid per den 31 december 2021 är 5,0 år.

MEUR



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

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

Fastighetsbestånd

Allmän översikt

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

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 87 % av hyresintäkterna från dagligvaruhandelfastigheter och har genomsnittlig återstående löptid på 5,5 år.

Under fjärde kvartalet har 90 fastigheter förvärvats varav 2 förvärvades i Sverige för 28,3 MEUR, 10 förvärvades i Norge för 41 MEUR och 78 förvärvades i Finland för 83,6 MEUR. För mer information besök www.cibusnordic.com.

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



Geografiskt läge

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

Fastighetsportföljen har en stark koncentration till tillväxtorter, och majoriteten av fastigheter ligger i södra och sydvästra Finland och södra och mellersta Sverige samt i södra Norge, kring de största städerna. I varje ort har fastigheterna generellt ett mycket bra mikroläge, nära bebyggelse i tätortscentrum. Liksom fallet med många andra industriländer genomgår de nordiska länderna en nationell urbanisering, där landsbygden avfolkas och de större städerna växer.

Kartan visar fastigheternas geografiska läge.



Portföljdiversifiering

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

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

Nyckeltal

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

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



Finansiering

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

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

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

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


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

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

I juni 2021 etablerade Cibus ett MTN-program som möjliggör både seniora icke-säkerställda obligationer och hybridobligationer. Den 17 juni emitterade Cibus hybridobligationer om 30 MEUR under sitt nyligen etablerade MTN-program Hybridobligationerna har en evig löptid med möjlighet till första inlösen efter 5,25 år och löper med en ränta om 3 månader EURIBOR + 4,75 %. Hybridobligationen är sedan 24 juni 2021 noterad på Corporate Bond listan på Nasdaq Stockholm.

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





—

Ekonomisk redovisning

Market

Market

7-22

8-22

Koncernens resultaträkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	2021 Q4	2020 Q4	2021 jan - dec	2020 jan - dec
Hysesintäkter	21 585	17 616	81 058	65 033
Serviceintäkter	3 456	2 635	12 696	9 346
Driftkostnader	-3 752	-2 878	-13 791	-10 023
Fastighetsskatt	-914	-711	-3 637	-2 961
Driftnetto	20 375	16 662	76 326	61 395
Administrationskostnader	-1 639	-1 818	-6 385	-6 520
Finansiella intäkter	15	0	35	34
Finansiella kostnader	-5 950	-5 519	-22 235	-21 421
Förvaltningsresultat	12 801	9 325	47 741	33 488
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-	29	-	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	6 280	1 344	10 644	6 461
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	425	-294	980	-357
Resultat före skatt	19 506	10 404	59 365	39 592
Aktuell skatt	7	534	-81	-21
Uppskjuten skatt	-3 069	-1 799	-7 914	-4 974
Periodens resultat	16 444	9 139	51 370	34 597
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	41 130 435	38 223 043	40 284 932	36 459 344
Resultat per aktie* före och efter utspädning, EUR	0,38	0,24	1,25	0,95

*Resultat per aktie inkluderar ränta på hybridobligationer.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	2021 Q4	2020 Q4	2021 jan - dec	2020 jan - dec
Periodens resultat	16 444	9 139	51 370	34 597
Övrigt totalresultat				
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat	-	-	-	-
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-455	3 425	-1 524	4 408
Summa totalresultat*	15 989	12 564	49 846	39 005

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tusental euro (TEUR)	2021 31-dec	2020 31-dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 499 626	1 272 514
Nyttjanderättstillgångar	9 649	8 218
Andra materiella tillgångar	55	36
Immateriella tillgångar	200	11
Uppskjutna skattefordringar	4 675	3 648
Övriga långfristiga fordringar	33	36
Summa anläggningstillgångar	1 514 238	1 284 463
Omsättningstillgångar		
Hysesfordringar	764	679
Övriga kortfristiga fordringar	1 165	453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 493	1 576
Likvida medel	51 054	36 783
Summa omsättningstillgångar	56 476	39 491
SUMMA TILLGÅNGAR	1 570 714	1 323 954
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	440	400
Övrigt tillskjutet kapital	507 496	422 275
Reserver	2 884	4 408
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	43 435	30 945
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	554 255	458 028
Hybridobligation	29 007	-
Summa eget kapital	583 262	458 028
Långfristiga skulder		
Upplåning	911 494	810 202
Uppskjutna skatteskulder	31 161	20 294
Räntederivat	391	736
Övriga långfristiga skulder	13 080	9 296
Summa långfristiga skulder	956 126	840 528
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av upplåning	2 396	2 762
Kortfristig del av räntederivat	703	-
Leverantörsskulder	774	438
Aktuella skatteskulder	1 533	37
Övriga kortfristiga skulder	3 519	3 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 401	18 422
Summa kortfristiga skulder	31 326	25 398
Summa skulder	987 452	865 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 570 714	1 323 954

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

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

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tusental euro (TEUR)	2021 Q4	2020 Q4	2021 jan - dec	2020 jan - dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	19 506	10 404	59 365	39 592
Justeringar för ej kassapåverkande poster:				
- Finansiella Poster	987	388	1 936	1 625
- Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-6 280	-1 343	-10 644	-6 461
- Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	-1 535	294	-980	357
- Orealiserade kursdifferenser	-5 458	2 282	-2 788	2 819
- Förändring av uppskjuten skatt	1 930	-	1 930	-
Betald skatt	-	281	-	-609
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	9 150	12 306	48 819	37 323
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Förändring av kortfristiga fordringar	26 568	4 956	22 078	3 037
Förändring av leverantörsskulder	427	220	338	220
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-18 575	-649	-17 974	5 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 570	16 833	53 261	45 925
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-116 183	-125 728	-177 150	-386 122
Försäljning av fastigheter	-	270	-	270
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 068	-1 081	-2 247	-4 262
Andra investeringar	-35	-1 903	-278	-2 176
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-117 286	-128 442	-179 675	-392 290
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	48 088	41 780	48 088	123 214
Hybridemission	-	-	30 000	-
Teckningsoptioner	-	-	121	54
Emissionskostnader	-638	-2 160	-1 107	-2 160
Utdelning till aktieägare	-9 920	-8 425	-37 520	-39 587
Utdelning hybridobligation	-329	-	-652	-
Upptagna lån	76 942	68 855	105 610	454 923
Amortering av lån	-591	-2 080	-2 192	-175 667
Uppläggningskostnader för lån	-1 359	-315	-1 571	-2 836
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	112 193	97 655	140 777	357 941
Periodens kassaflöde	12 477	-13 954	14 363	11 576
Likvida medel vid periodens början	38 581	51 986	36 783	24 746
Kursdifferens i likvida medel	-4	-1 249	-92	461
Likvida medel vid periodens utgång	51 054	36 783	51 054	36 783

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i tusental euro (TEUR)	2021 Q4	2020 Q4	2021 jan - dec	2020 jan - dec
Rörelseintäkter	822	259	1 352	501
Rörelsekostnader	-684	-835	-2 922	-2 629
Rörelseresultat	138	-576	-1 570	-2 128
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-	10 580	-	10 580
Ränteutäkter och liknande resultatposter	2 759	3 782	13 419	12 917
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 715	-2 889	-11 450	-10 896
Resultat efter finansiella poster	1 182	10 897	399	10 473
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	-3 490	-4 021	-3 490	-4 021
Resultat före skatt	-2 308	6 876	-3 091	6 452
Skatt	594	788	786	632
Periodens resultat	-1 714	7 664	-2 305	7 084

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	2021 Q4	2020 Q4	2021 jan - dec	2020 jan - dec
Periodens resultat	-1 714	7 664	-2 305	7 084
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat*	-1 714	7 664	-2 305	7 084

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i tusental euro (TEUR)	2021 31-dec	2020 31-dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Balanserade utgifter för programvaror	200	17
Inventarier	12	11
Andelar i dotterbolag	128 599	128 594
Uppskjutna skattefordringar	3 224	2 438
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	473 904	374 363
Övriga långfristiga fordringar	276	21
Summa anläggningstillgångar	606 215	505 444
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	22 046	41 751
Övriga kortfristiga fordringar	318	70
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63	27
Likvida medel	30 996	22 598
Summa omsättningstillgångar	53 423	64 446
SUMMA TILLGÅNGAR	659 638	569 890
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	440	400
Summa bundet eget kapital	440	400
Fritt eget kapital		
Överkursfond	537 003	422 275
Balanserat resultat	-107 037	-74 588
Periodens resultat	-2 305	7 084
Summa fritt eget kapital	427 661	354 771
Summa eget kapital	428 101	355 171
Långfristiga skulder		
Upplåning	192 391	193 073
Summa långfristiga skulder	192 391	193 073
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga skulder till koncernföretag	27 709	11 840
Leverantörsskulder	336	116
Övriga kortfristiga skulder	112	81
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 989	9 609
Summa kortfristiga skulder	39 146	21 646
Summa skulder	231 537	214 719
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	659 638	569 890

Segmentsinformation

2021 jan - dec Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Group
Hysesintäkter	68 845	11 847	366	81 058
Serviceintäkter	11 930	735	31	12 696
Driftkostnader	-13 672	-104	-15	-13 791
Fastighetsskatt	-2 912	-719	-6	-3 637
Driftnetto	64 191	11 759	376	76 326
Bokfört värde förvaltningsfastigheter	1 208 059	249 028	42 539	1 499 626

2020 jan - dec Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Group
Hysesintäkter	56 210	8 823	-	65 033
Serviceintäkter	8 832	514	-	9 346
Driftkostnader	-10 017	-6	-	-10 023
Fastighetsskatt	-2 397	-564	-	-2 961
Driftnetto	52 628	8 767	-	61 395
Bokfört värde förvaltningsfastigheter	1 070 370	202 144	-	1 272 514

De första fastigheterna i Norge förvärvades 15 oktober 2021 och de första fastigheterna i Sverige förvärvades 10 mars 2020. Innan dess var fastighetsportföljen i sin helhet i Finland.

Då många av hyresavtalen är s.k. "triple-net"-avtal, där hyresgästerna står för merparten av kostnaderna, är driftsnettot ett av de viktigaste jämförelsetalen och den nivå styrelsen följer upp verksamheten på per segment.

NOT 1 - FINANSIELLA INSTRUMENT - VERKLIGT VÄRDE

Finansiella instrument värderade till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning utgörs av räntederivat. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts, liksom föregående år, enligt nivå 2 i värdehierarkin. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde och instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris, vilket erhålles från respektive motpart. Verkligt värde på balansdagen uppgår till 1 094 TEUR (736).

Redovisat värde för finansiella tillgångar och skulder anses vara en rimlig approximation av verkligt värde. Det har enligt bolagets bedömning inte skett någon förändring av marknadsräntor eller kreditmarginaler sedan de räntebärande lånen togs upp som skulle få en väsentlig påverkan på skuldernas verkliga värde. Verkligt värde på hyresfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder skiljer sig inte väsentligt från redovisat värde, då dessa har kort löptid.

Koncernens nyckeltal

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	2021 Q4	2020 Q4	2021 jan - dec	2020 jan - dec
Hysesintäkter	21 585	17 616	81 058	65 033
Driftnetto	20 375	16 662	76 326	61 395
Förvaltningsresultat	12 801	9 325	47 741	33 488
Resultat efter skatt	16 444	9 139	51 370	34 597
Antal utestående aktier, st	44 000 000	40 000 000	44 000 000	40 000 000
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	41 130 435	38 223 043	40 284 932	36 459 344
Resultat per aktie, EUR ¹	0,38	0,24	1,25	0,95
EPRA NRV per aktie, EUR	13,5	12,1	13,5	12,1
EPRA NTA per aktie, EUR	13,5	12,1	13,5	12,1
EPRA NDV per aktie, EUR	12,8	11,6	12,8	11,6
Marknadsvärde fastigheterna	1 499 626	1 272 514	1 499 626	1 272 514
Likvida medel	51 054	36 783	51 054	36 783
Balansomslutning	1 570 714	1 323 954	1 570 714	1 323 954
Avkastning på eget kapital, %	12,3	8,5	9,9	8,7
Belåningsgrad seniorskuld, %	48,3	48,9	48,3	48,9
Belåningsgrad nettoskuld, %	57,8	61,3	57,8	61,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,1	3,5	3,3
Soliditet, %	37,1	34,6	37,1	34,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,9	1,7	1,9
Överskottsgrad, %	94,4	94,6	94,2	94,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,4	95,6	94,3	95,3
Andelen dagligvarufastigheter, %	94,6	95,0	94,6	95,0

¹ Före och efter utspädning.

Definitioner av nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Följande nyckeltal definieras inte av IFRS: EPRA NRV/aktie, EPRA NTA/aktie, EPRA NDV/aktie, Belåningsgrad seniorskuld, Belåningsgrad nettoskuld, Räntetäckningsgrad, Ekonomisk uthyrningsgrad och Andelen dagligvarufastigheter.

Definitionerna av dessa och övriga nyckeltal finns nedan.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Resultat per aktie	Periodens resultat plus ränta på hybridobligationer dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.	Resultat per aktie används för att belysa aktieägarnas resultat efter skatt per aktie.
EPRA NRV per aktie	Redovisat eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats.	EPRA NRV per aktier 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 exkl. hybridobligationer med återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier.	EPRA 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 exkl. hybridobligationer med återläggning av derivat, uppskjuten skattefordran och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier.	EPRA NDV per aktier belyser avyttringsvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för bolagets intressenter.
Avkastning på eget kapital, %	Periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsboks slut har avkastningen omräknats till helårsbasis.	Avkastning på eget kapital visar Cibus förmåga att generera vinst på aktieägarnas kapital och hybridobligationslån.
Belåningsgrad seniorskuld, %	Räntebärande säkerställda skulder dividerat med fastigheternas marknadsvärde.	Cibus använder nyckeltalet för att belysa bolagets finansiella risk i förhållande till säkerställd skuld.
Belåningsgrad nettoskuld, %	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och 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 (eget kapital inkl. hybridobligationer och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) dividerat med balansomslutning.	Soliditet används för att visa på Cibus finansiella stabilitet.
Skuldsättningsgrad, ggr	Totala skulder dividerat med eget kapital.	Skuldsättningsgrad 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 realiserade värdeförändringar beaktats.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.	Nyckeltalet används för att visa vakanser där en hög ekonomisk uthyrningsgrad i procent visar en låg ekonomisk vakansgrad.
Andelen dagligvarufastigheter, %	Dagligvarufastighetsyta dividerat med totalt fastighetsyta.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa bolagets exponering mot dagligvarufastigheter.

Avstämning av alternativa nyckeltal

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	2021 Q4	2020 Q4	2021 jan - dec	2020 jan - dec
Redovisat eget kapital exkl. hybridobligationer	554 255	458 028	554 255	458 028
Återläggning av derivat	1 094	736	1 094	736
Återläggning av uppskjuten skatt	26 486	16 646	26 486	16 646
Återläggning av ej utbetald utdelning	10 560	9 200	10 560	9 200
Summa EPRA NRV	592 395	484 610	592 395	484 610
Antal utestående aktier	44 000 000	40 000 000	44 000 000	40 000 000
EPRA NRV per aktie, EUR	13,5	12,1	13,5	12,1
Redovisat eget kapital exkl. hybridobligationer	554 255	458 028	554 255	458 028
Återläggning av derivat	1 094	736	1 094	736
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt	26 486	16 646	26 486	16 646
Återläggning av ej utbetald utdelning	10 560	9 200	10 560	9 200
Summa EPRA NTA	592 395	484 610	592 395	484 610
Antal utestående aktier	44 000 000	40 000 000	44 000 000	40 000 000
EPRA NTA per aktie, EUR	13,5	12,1	13,5	12,1
Redovisat eget kapital exkl. hybridobligationer	554 255	458 028	554 255	458 028
Återläggning av derivat	1 094	736	1 094	736
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-4 675	-3 648	-4 675	-3 648
Återläggning av ej utbetald utdelning	10 560	9 200	10 560	9 200
Summa EPRA NDV	561 234	464 316	561 234	464 316
Antal utestående aktier	44 000 000	40 000 000	44 000 000	40 000 000
EPRA NDV per aktie, EUR	12,8	11,6	12,8	11,6
Periodens resultat	16 444	9 139	51 370	34 597
Genomsnittligt eget kapital	533 486	432 126	520 645	395 449
Avkastning på eget kapital, %	12,3	8,5	9,9	8,7
Skulder till seniora långgivare	724 180	622 505	724 180	622 505
Fastigheternas marknadsvärde	1 499 626	1 272 514	1 499 626	1 272 514
Belåningsgrad seniorskuld, %	48,3	48,9	48,3	48,9
Skulder till kreditinstitut	917 860	817 283	917 860	817 283
Likvida medel	-51 054	-36 783	-51 054	-36 783
Nettoskuld	866 806	780 500	866 806	780 500
Fastigheternas marknadsvärde	1 499 626	1 272 514	1 499 626	1 272 514
Belåningsgrad nettoskuld, %	57,8	61,3	57,8	61,3
Driftnetto	20 375	16 663	76 326	61 395
Administrationskostnader	-1 639	-1 818	-6 385	-6 520
Finansiella intäkter	15	0	35	34
Totalt	18 751	14 845	69 976	54 909
Räntekostnader inkl hedingkostnader för räntetak	5 253	4 734	20 177	16 672
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,1	3,5	3,3
Justerat eget kapital	583 262	458 028	583 262	458 028
Balansomslutning	1 570 714	1 323 954	1 570 714	1 323 954
Soliditet, %	37,1	34,6	37,1	34,6
Totala skulder	987 452	865 926	987 452	865 926
Eget kapital	583 262	458 028	583 262	458 028
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,9	1,7	1,9
Driftnetto	20 375	16 663	76 326	61 395
Hysesintäkter	21 585	17 616	81 058	65 033
Överskottsgrad, %	94,4	94,6	94,2	94,4
Hysesintäkter	21 585	17 616	81 058	65 033
Hysesvärde	22 864	18 426	85 917	68 214
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,4	95,6	94,3	95,3
Dagligvarufastigheter	820 464	706 646	820 464	706 646
Totalt fastighetsyta	866 920	744 039	866 920	744 039
Andelen dagligvarufastigheter, %	94,6	95,0	94,6	95,0