



**Cibus**  
Converting food into yield

# 21 Q3

## Delårsrapport

1 januari 2021 – 30 september 2021



# Perioden i korthet

1 januari 2021 – 30 september 2021

## Q3 2021

(jämfört med Q3 2020)

**Hyresintäkter** uppgick till 20 245 TEUR (17 011)

**Driftnettot** uppgick till 19 269 TEUR (16 630)

**Förvaltningsresultatet** uppgick till 12 537 TEUR (9 521)

**Periodens resultat** uppgick till 12 082 TEUR (9 478) vilket motsvarar 0,29 EUR (0,25) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 1 824 TEUR (507).

## Jan – sep 2021

(jämfört med januari - september 2020)

**Hyresintäkter** uppgick till 59 473 TEUR (47 417)

**Driftnettot** uppgick till 55 952 TEUR (44 732)

**Förvaltningsresultatet** uppgick till 34 941 TEUR (24 163)

**Periodens resultat** uppgick till 34 925 TEUR (25 458) vilket motsvarar 0,87 EUR (0,71) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 4 364 TEUR (5 117).

### Väsentliga händelser under perioden

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

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

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

Den 30 september meddelade Cibus att man köpt en portfölj bestående av 8 fastigheter i sydöstra Norge för 27,6 MEUR. Fastigheterna tillträdades den 15 oktober 2021 och är fullt uthyrda till Kiwi, Spar samt Rema1000.

### Väsentliga händelser efter perioden

Den 6 oktober meddelades att valberedningen inför nästa årsstämma är utsedd. Valberedningen utsågs baserat på de största aktieägarnas rösträtt sista handelsdagen i augusti 2021.

### 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/>

Nyckeltal <sup>1</sup>	2021 Q3	2020 Q3	2021 jan - sep	2020 jan - sep
Marknadsvärde fastigheterna, MEUR	1 336	1 143	1 336	1 143
Driftnetto, aktuell intjäningsförmåga, MEUR	76,3	65,6	76,3	65,6
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	789	677	789	677
Andelen dagligvarufastigheter, %	94,1	94,3	94,1	94,3
Antal fastigheter med solpaneler	38	23	38	23
Belåningsgrad seniorskuld, %	48,5	49,1	48,5	49,1
Belåningsgrad nettoskuld, %	60,1	61,3	60,1	61,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,1	3,4	3,4
EPRA NRV per aktie, EUR	12,4	11,8	12,4	11,8
Utdelning per aktie beslutad för perioden, EUR	0,23	0,22	0,69	0,66

<sup>1</sup>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.



# Inkludering i EPRA-index och öppnande av ny marknad

Kommentar från vd



LEIPÄ & PULLA



—  
"Vi har en stark och  
spännande pipe line med  
potentiella förvärv i alla  
nordiska länder."

— Sverker Källgården, VD



## Inkludering EPRA index

Årets tredje kvartal blev händelserikt med inkludering i EPRA-index samt tillväxt i Finland och Sverige samt öppnande av en ny marknad i och med förvärvet av en portfölj i Norge.

Vi blev under kvartalet inkluderade i EPRA-index vilket är ytterligare en milstolpe för Cibus. Vi har varit medlemmar i EPRA sedan 2018 och när vi bytte lista till Nasdaqs huvudlista blev vi inkluderade i indexet nu i september. Vi har en hel del internationella investerare som följer oss och vi vet att många av dessa använder EPRA-index som hjälp för att fatta sina investeringsbeslut. Att vara inkluderad i EPRA-index ökar Cibus synlighet på den internationella investerarscenen.

## Tillväxt och nya marknader

Tillväxten fortsätter, vi har under kvartalet förvärvat fem fastigheter i Finland för 5,2 MEUR och tre fastigheter i Sverige för 4,1 MEUR samt tagit klivet in i Norge med ett förvärv av 8 fastigheter i sydöstra delen av landet med uteslutande livsmedelshyresgäster för 27,6 MEUR.

Vi har under pandemin bevakat och lärt oss de övriga nordiska marknaderna och när gränserna öppnades upp var vi redo och gjorde vårt första förvärv i Norge. Vi kan nu med fog kalla oss det ledande fastighetsbolaget inom dagligvaror i Norden.

## Marknad

Marknaden för livsmedelsfastigheter är fortsatt god och vi ser fram emot återstoden av 2021 samt 2022 med tillförsikt. Vi har en stark och spännande pipe line med potentiella förvärv i alla nordiska länder. Vi är även glada för vårt långsiktiga samarbete med befintliga hyresgäster och kan konstatera att det fortsatt går väldigt bra för deras verksamhet.

## Aktieägare

Aktiekursen och antalet aktieägare fortsätter att utvecklas positivt. Vi har en stadigt ökande handel i aktien och antalet aktieägare har nu nått 40 000 aktieägare. Vår målsättning är fortsatt att Cibusaktien skall vara en av börsens attraktivaste aktier att äga med stabil och ökande månatlig utdelning.

---

Stockholm den 11 november 2021

**Sverker Källgården**





# Verksamhet



# Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras härmed baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 30 september 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)	30 sep 2020	31 dec 2020	31 mar 2021	30 jun 2021	30 sep 2021*	31 dec 2021**	Förändring (sep'21 sep'20)
Hysesintäkter	69 411	76 581	76 581	80 880	81 480	87 950	
Fastighetskostnader	-3 771	-3 981	-3 981	-4 880	-5 230	-5 450	
<b>Driftnetto</b>	<b>65 640</b>	<b>72 600</b>	<b>72 600</b>	<b>76 000</b>	<b>76 250</b>	<b>82 500</b>	
Central förvaltning	-4 310	-4 895	-4 895	-5 275	-5 285	-5 660	
Finansiella kostnader netto***	-20 370	-21 811	-21 811	-22 325	-22 416	-23 500	
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>40 960</b>	<b>45 894</b>	<b>45 894</b>	<b>48 400</b>	<b>48 549</b>	<b>53 340</b>	
Kostnader hybridobligation	-	-	-	-1 275	-1 275	-1 275	
<b>Förvaltningsresultat plus kostnader hybridobligation</b>	<b>40 960</b>	<b>45 894</b>	<b>45 894</b>	<b>47 125</b>	<b>47 274</b>	<b>52 065</b>	
<b>Förvaltningsresultat per aktie plus kostnader hybridobligation EUR****</b>	<b>1,10</b>	<b>1,15</b>	<b>1,15</b>	<b>1,18</b>	<b>1,18</b>	<b>1,24****</b>	<b>8 %</b>

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

\*\*Innehåller alla transaktioner som har undertecknats innan 30 september 2021 och som kommer att ha tillträtts t o m december 2021. Detta adderar fastighetsförvärv som meddelats 16 juni, 24 september och 30 september.

\*\*\*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 2 680 000 aktier i december 2020. Totalt antal aktier är därefter 40 000 000 aktier. I samband med tillträde av fastigheter ifrån Sagax i fjärde kvartalet 2021 kommer en nyemission att genomföras med 2 000 000 aktier som en delbetalning för förvärvet. Totalt antal aktier är därefter 42 000 000 aktier, vilket används vid beräkning av förvaltningsresultat per aktie plus kostnader hybridobligation per den 31 december 2021.

## 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 30 september 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 2021-09-30 jämfört med tolv månadersperspektivet per 2020-09-30, förbättrats med 8%. Detta tack vare de förvärv som bolaget har gjort och indexrelaterade hyreshöjningar.

# Finansiell utveckling

## Resultatanalys januari - september 2021

### Intäkter

Under de första nio månaderna 2021 uppgick koncernens hyresintäkter till 59 473 TEUR (47 417), vilket var en ökning med 25 % jämfört med samma period förra året. Serviceintäkter uppgick till 9 240 TEUR (6 711) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,3 % (95,2). Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick den 30 september 2021 till 85 797 TEUR (72 726).

### Driftnetto

Driftkostnaderna uppgick under rapportperioden till -12 762 TEUR (-9 395). Driftnettot ökade med 25 % och uppgick till 55 952 TEUR (44 732), vilket resulterade i en överskottsgrad på 94,1 % (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 -16 265 TEUR (-15 868) och utgörs främst av periodens räntekostnader om -14 252 TEUR (-11 466) men även av en valutakursförändring om 255 TEUR (510). I finansnettot ingår även limitavgifter, kostnader för räntederivat, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsavgäld enligt IFRS 16. Utöver säkerställda lån om 648 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 marginaler och räntesäkringskostnader, till 2,4 % (2,4).

### Förvaltningsresultat

Under rapportperioden uppgick förvaltningsresultatet ökade med 45% till 34 941 TEUR (24 163), vilket motsvarar 0,87 EUR (0,67) per aktie.

### Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringarna på fastigheterna inkl. förvärv uppgick till 63 800 TEUR (268 034) från det ingående värdet om 1 272 514 TEUR (874 813) till det utgående värdet 1 336 314 TEUR (1 142 847). 4 364 TEUR (5 117) av värdeförändringarna är realiserade och -2 709 (-659) utgör en valutakurseffekt. Under perioden har förvärv av fastigheter utbetalats med 60 967 TEUR (260 395). Utöver det har investeringar i fastigheterna gjorts med 1 179 TEUR (3 181), varav cirka 263 TEUR 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 20,6 %.

De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 26 786 TEUR (9 194). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 5 060 TEUR (1 919) och i moderbolagets balansräkning till 2 630 TEUR (1 220). Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om -4 933 TEUR (-3 730), varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -88 TEUR (-555) TEUR respektive -4 845 TEUR (-3 175). Den effektiva skattesatsen uppgår till 12,4 % (12,8).

### Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 34 925 TEUR (25 458) vilket motsvarar 0,87 EUR (0,71) per aktie. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 4 364 (5 117) TEUR.

## Tredje kvartalet 2021

Koncernens hyresintäkter ökade med 19 % till 20 245 TEUR (17 011) under tredje kvartalet 2021. Driftnettot ökade med 16 % och uppgick till 19 269 TEUR (16 630).

De administrativa kostnaderna uppgick till -1 285 TEUR (-1 681). Inga kostnader av engångskaraktär belastar resultatet under tredje kvartalet.

Finansnettot var under tredje kvartalet -5 447 TEUR (-5 428) och utgör främst räntekostnader men även limitavgifter, kostnader för räntederivat, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsavgäld enligt IFRS 16. I finansnettot ingår även en valutakursförändring på 188 TEUR (-9).

Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet uppgick till 12 537 TEUR (9 521), vilket motsvarar 0,31 EUR (0,26) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 1 824 TEUR (507). Total skatt uppgick till -2 491 TEUR (-631), varav aktuell skatt uppgick till -64 TEUR (202) och uppskjuten skatt till -2 427 TEUR (-833).

Resultat efter skatt uppgick för tredje kvartalet till 12 082 TEUR (9 478), vilket motsvarar 0,29 EUR (0,25) per aktie.

## Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 35 691 TEUR (29 092) vilket motsvarar 0,89 EUR (0,81) per genomsnittligt antal utestående aktier. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -62 389 TEUR (-263 849) och utgör främst förvärv av fastigheter under rapportperioden. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 28 584 TEUR (260 285).

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 38 582 TEUR (51 986) vilket motsvarar 0,96 EUR (1,39) per aktie. Cibus hade per den 30 september 2021 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel, om 803 421 TEUR (700 725). Aktiverade upplåningskostnader uppgick till 3 331 TEUR (4 414).



## 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 -592 TEUR (-580).

## Segmentsredovisning

Cibus redovisar sin verksamhet i de två landssegmenten Finland och Sverige. 84 % av driftsnettot under de första nio månaderna 2021 är hänförlig till Finland och 16 % till Sverige. Av fastighetsvärdet är 1 117 947 TEUR hänförlig till Finland och 218 367 TEUR till Sverige. 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 38 (23) av våra fastigheter solpaneler. Den årliga elproduktionen de skapar motsvarar elkonsumenterna för 2 562 lägenheter eller motsvarar att åka drygt 25 miljoner km med en elbil. Årlig CO<sub>2</sub>-minskning är ca 722 tCO<sub>2</sub>. Flera solpaneler är redan planerade och diskussioner förs med flera av våra hyresgäster om ytterligare installationer.

Cibus har under andra kvartalet 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 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 underhållskostder

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 Q3 2021 är betalda och cirka 99 % för de första nio månaderna 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 inträtta en teckningsoptionsprogram om 160 000 optioner för Cibus bolagsledning, exklusive Bolagets verkställande direktör som redan deltar i ett teckningsoptionsprogram som inrättades av årsstämman 2019. Teckningskursen är satt till genomsnittskursen för Cibusaktien den 18 - 25 maj 2020 och uppgår till 12,20 EUR. Teckning kan tidigast ske den 17 april 2023.

På årsstämman den 15 april 2021 beslutades att inträtta en teckningsoptionsprogram om 120 000 optioner för Cibus bolagsledning, exklusive Bolagets verkställande direktör som redan deltar i ett teckningsoptionsprogram som inrättades av årsstämman 2019. Teckningskursen är satt till genomsnittskursen för Cibusaktien den 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 30 september 2021 var sista betalkurs 207,00 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på ca 8,3 miljarder SEK. Antal aktieägare vid periodens slut var cirka 40 000 st. Antal utestående aktier uppgick per den 30 september 2021 till 40 000 000 stamaktier. Bolaget har en aktieserie. Varje aktie berättigar ägaren till en röst vid bolagsstämman.

## 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/>

## Årsstämma

Nästa årsstämma kommer preliminärt att äga rum den 20 april 2022 kl 10:00 i Cibus Nordic's lokaler på Kungsgatan 56 i Stockholm.

## Valberedning

Den 6 oktober tillkännagavs valberedningens sammansättning inför årstämman 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 6 oktober meddelades att valberedningen inför nästa årsstämma är utsedd. Valberedningen utsågs baserat på de största aktieägarnas rösträtt sista handelsdagen i augusti 2021.

## Presentation för investerare, analytiker och media

En direktsänd telefonkonferens hålls den 11 november 2021 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-q3-2021>. För att delta i telefonkonferensen ring +46 8 50558353. Växeln öppnar kl 9:55. Presentationen kommer att finnas tillgänglig i efterhand på [www.cibusnordic.com](http://www.cibusnordic.com).

## Granskningsrapport

Till styrelsen i Cibus Nordic Real Estate AB (publ)

Org. nr 559135-0599

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) per den 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

**Stockholm den 11 november 2021**

KPMG AB

**Mattias Johansson**  
Auktoriserad revisor



## 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 11 november 2021.

Stockholm den 11 november 2021  
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

2022-02-26	Bokslutskommuniké
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, att förvärva enstaka fastigheter eller fastighetsportföljer till ett högre avkastningskrav än den befintliga portföljen, i kombination med den planerade investeringstakten om mellan 50 - 100 MEUR per år skapar potential till en god värdetillväxt i aktien på längre sikt. Investeringsmålet på minst 50 MEUR är uppnått under 2018, 2019, 2020 och även 2021.

# 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 september 2021 uppgick till drygt 813 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 40 000 aktieägare per den 30 september 2021. De 15 största aktieägarna innehar ca 42 % av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 30 september 2021 uppgick till 10 % eller mer av Cibus röster.

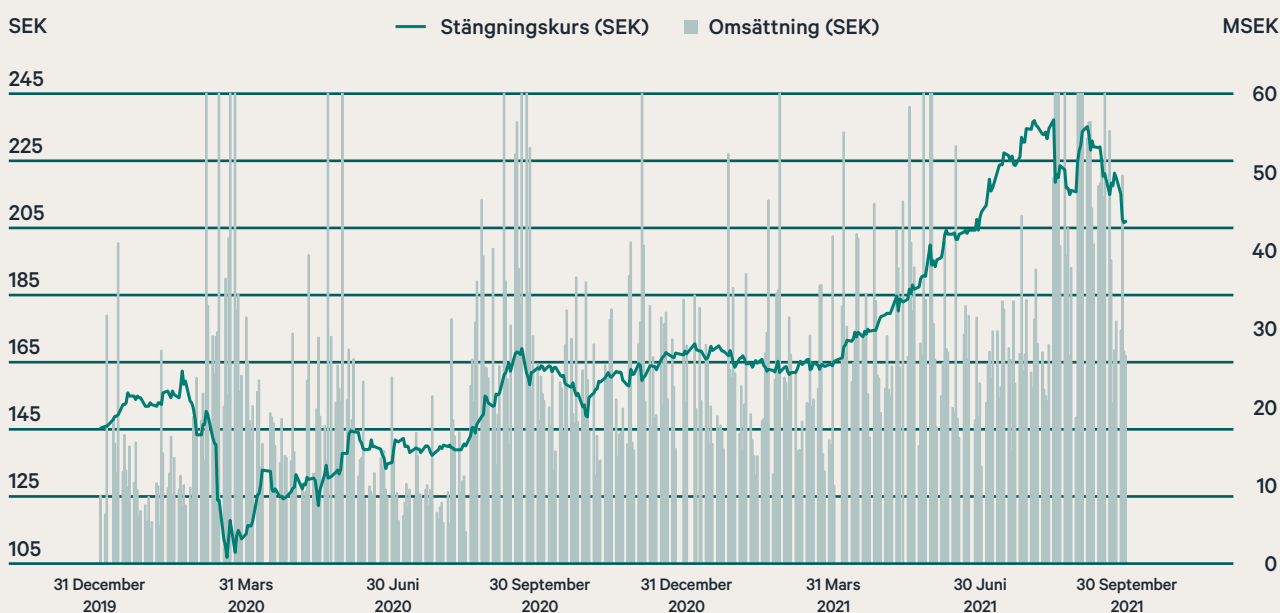
### Aktieägare per den 30 september 2021

Namn	Antal aktier	Andel, %
Fjärde AP-fonden	3 478 253	8,7
BMO Global Asset Management	2 419 157	6,0
Marjan Dragicevic	1 814 000	4,5
Dragfast AB	1 700 000	4,2
Avanza Pension	1 558 251	3,9
Sensor Fonder	946 000	2,4
Länsförsäkringar Fonder	888 773	2,2
Nordnet Pensionsförsäkring	779 982	1,9
Blackwell Partners LLC	550 455	1,5
Nuveen Asset Management	534 325	1,3
Göran Gustafssons Stiftelser	522 000	1,3
Patrick Gylling	500 000	1,2
Svenska Handelsbanken	380 500	1,0
Futur Pension	332 089	0,8
Ulf Greger Jönsson	311 337	0,8
<b>Summa 15 största aktieägare</b>	<b>16 715 122</b>	<b>41,9</b>
Aktieägare, övriga	23 284 878	58,1
<b>Totalt</b>	<b>40 000 000</b>	<b>100</b>

Källa: Modular Finance

## Aktiekursens utveckling

Slutkurs på Cibus aktier per den 30 september 2021 var 207,00 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på ca 8,3 miljarder SEK. Den genomsnittliga omsättningen under Q3 2021 uppgick till cirka 47 MSEK per dag.



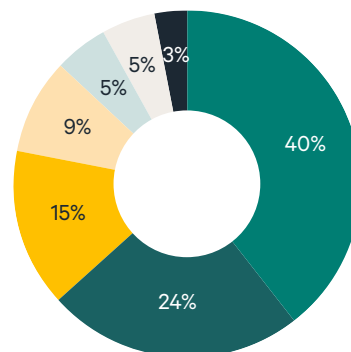


# Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

## Hyresgäster

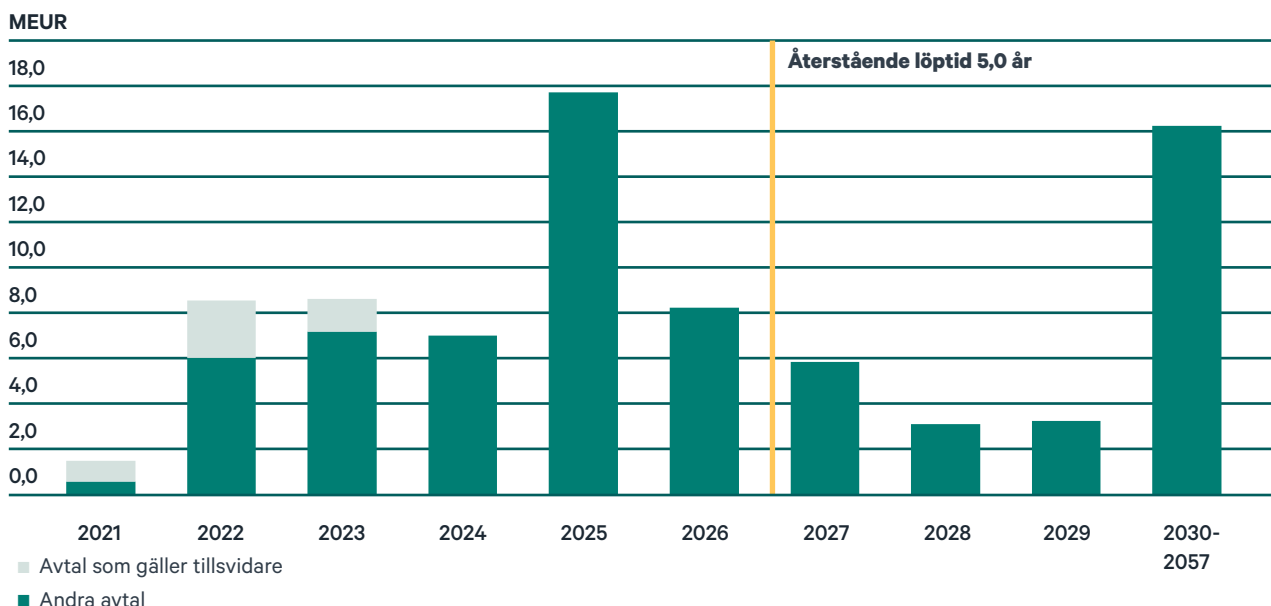
Över 90 % av driftnettot härrör från fastigheter där Kesko, Tokmanni, Coop, S-gruppen eller Lidl är ankarhyresgäst. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns ICA och oberoende handlare. I diagrammet till höger visas hur driftnettot är fördelat mellan fastigheter där de olika dagligvarukedjorna 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 30 september 2021 är 5,0 år.



**Ungefär 59 %** 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 30 september 2021 bestod Cibus fastighetsbestånd av 310 relativt moderna butiksfastigheter, belägna i olika tillväxtregioner i Finland och Sverige. Ungefär 84 % av portföljens driftnetto på helårsbasis härrör sig från fastigheter i Finland, och 16 % från fastigheter i Sverige.

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 5,4 år.

Ankarhyresgäst	Antal fastigheter, st	Uthyrbar area, kvm	Återstående löptid, år	Ankarhyresgästens återstående löptid, år	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	84	251 159	3,6	3,8	90 %
Tokmanni	51	233 520	4,6	4,8	83 %
Coop	113	121 779	8,3	8,4	98 %
S-gruppen	32	57 974	6,5	7,0	77 %
Lidl	6	31 658	7,2	8,3	82 %
Övrig dagligvaruhandel	15	46 159	4,9	5,6	78 %
Övrig handel	9	46 456	4,2	n/a	n/a
<b>Portföljen totalt</b>	<b>310</b>	<b>788 705</b>	<b>5,0</b>	<b>5,4</b>	<b>88 %</b>



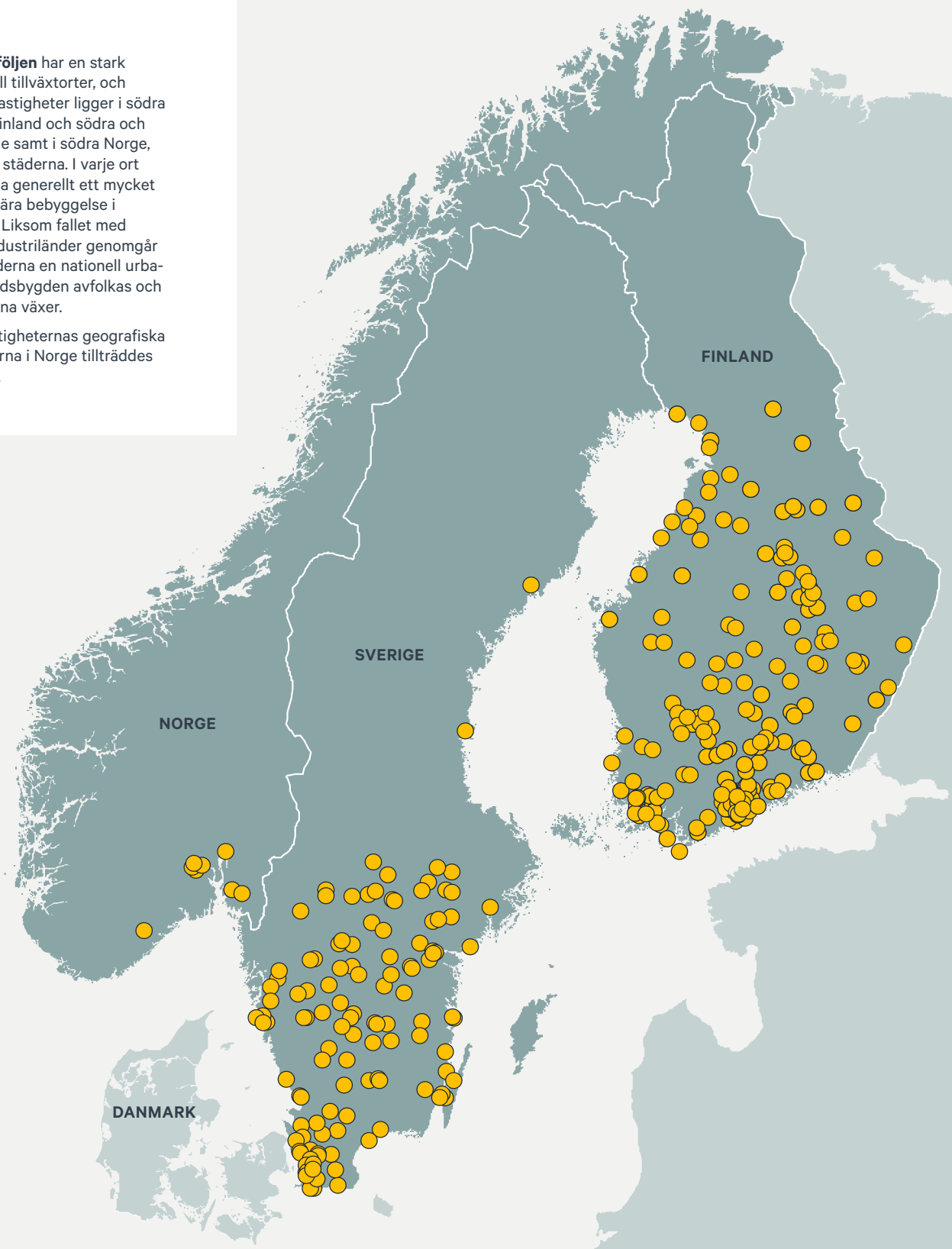


# Geografiskt läge

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

**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. Fastigheterna i Norge tillträdde 15 oktober 2021.



## 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 enskilt för mer än 2 % av portföljens totala hyresintäkter.

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 76,3 MEUR (aktuell intjäningsförmåga) baserat på den portfölj som Cibus ägde per den 30 september 2021.

Antal fastigheter	310
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	789
Uthyrningsbar area/fastighet, kvm	2 544
Driftnetto (aktuell intjäningsförmåga), MEUR	76,3
Driftnetto EUR/kvm (uthyrd area)	103
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 30 september 2021 hade koncernen säkerställda banklån om 648 MEUR med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,7 % och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 2,8 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 2,8 år.
- Första förfall av lån sker först om 1,7 år.
- Av koncernens banklån är omkring 66 % säkrade genom räntederivat i form av räntetak.
- Nettobelåningsgraden inklusive icke-säkerställda obligationslånen är 60,1 %.
- De säkerställda banklånen har en belåningsgrad på 48,5 %.





A photograph of a modern building with a balcony and a 'Market' sign. The image is overlaid with a light green tint. A yellow horizontal bar is located at the top left. The text 'Ekonomisk redovisning' is written in a large, outlined font across the center of the image. The word 'Market' is visible on a sign in the lower right corner of the image.

# Ekonomisk redovisning

## Koncernens resultaträkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	2021 Q3	2020 Q3	2021 jan - sep	2020 jan - sep	2020 Helår
Hysesintäkter	20 245	17 011	59 473	47 417	65 033
Serviceintäkter	2 939	2 590	9 240	6 711	9 346
Driftkostnader	-2 985	-2 152	-10 039	-7 145	-10 023
Fastighetsskatt	-931	-819	-2 723	-2 250	-2 961
<b>Driftnetto</b>	<b>19 269</b>	<b>16 630</b>	<b>55 952</b>	<b>44 732</b>	<b>61 395</b>
Administrationskostnader	-1 285	-1 681	-4 746	-4 702	-6 520
Finansiella intäkter	4	25	20	34	34
Finansiella kostnader	-5 451	-5 453	-16 285	-15 902	-21 421
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>12 537</b>	<b>9 521</b>	<b>34 941</b>	<b>24 163</b>	<b>33 488</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	1 824	507	4 364	5 117	6 461
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-	-	-	-29	-
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	211	81	555	-63	-357
<b>Resultat före skatt</b>	<b>14 572</b>	<b>10 109</b>	<b>39 859</b>	<b>29 188</b>	<b>39 592</b>
Aktuell skatt	-64	202	-88	-555	-21
Uppskjuten skatt	-2 427	-833	-4 845	-3 175	-4 974
<b>Periodens resultat</b>	<b>12 082</b>	<b>9 478</b>	<b>34 925</b>	<b>25 458</b>	<b>34 597</b>
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	40 000 000	37 320 000	40 000 000	35 867 153	36 459 344
Resultat per aktie före och efter utspädning, EUR	0,29	0,25	0,87	0,71	0,95

## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)					
<b>Periodens resultat</b>	<b>12 082</b>	<b>9 478</b>	<b>34 925</b>	<b>25 458</b>	<b>34 597</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat	-	-	-	-	-
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-472	-466	-1 069	983	4 408
<b>Summa totalresultat*</b>	<b>11 610</b>	<b>9 012</b>	<b>33 856</b>	<b>26 441</b>	<b>39 005</b>

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tusental euro (TEUR)	2021 30-sep	2020 30-sep	2020 31-dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	1 336 314	1 142 847	1 272 514
Nyttjanderättstillgångar	8 606	7 543	8 218
Andra materiella tillgångar	47	43	36
Immateriella tillgångar	154	14	11
Uppskjutna skattefordringar	5 060	1 919	3 648
Övriga långfristiga fordringar	32	247	36
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 350 212</b>	<b>1 152 613</b>	<b>1 284 463</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar	708	504	679
Aktuella skattefordringar	352	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	599	2 192	453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 931	3 280	1 576
Likvida medel	38 582	51 986	36 783
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>44 171</b>	<b>57 962</b>	<b>39 491</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 394 383</b>	<b>1 210 575</b>	<b>1 323 954</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	400	373	400
Övrigt tillskjutet kapital	422 244	382 230	422 275
Reserver	3 339	983	4 408
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	28 391	22 638	30 945
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>454 373</b>	<b>406 224</b>	<b>458 028</b>
Hybridobligation	29 336	-	-
<b>Summa eget kapital</b>	<b>483 709</b>	<b>406 224</b>	<b>458 028</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	836 277	747 727	810 202
Uppskjutna skatteskulder	26 568	17 019	20 294
Räntederivat	819	1 980	736
Övriga långfristiga skulder	8 942	7 849	9 296
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>872 606</b>	<b>774 575</b>	<b>840 528</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av upplåning och räntederivat	3 098	570	2 762
Leverantörsskulder	348	307	438
Aktuella skatteskulder	1 596	541	37
Övriga kortfristiga skulder	5 061	4 222	3 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 965	24 137	18 422
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>38 068</b>	<b>29 777</b>	<b>25 398</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>910 674</b>	<b>804 351</b>	<b>865 926</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 394 383</b>	<b>1 210 575</b>	<b>1 323 954</b>



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			
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>311</b>	<b>300 794</b>	-	<b>31 764</b>	<b>332 869</b>	-	<b>332 869</b>	
Periodens resultat	-	-	-	34 597	34 597	-	34 597	
Övrigt totalresultat	-	-	4 408	-	4 408	-	4 408	
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 408</b>	<b>34 597</b>	<b>39 005</b>	<b>-</b>	<b>39 005</b>	
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	
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>400</b>	<b>422 275</b>	<b>4 408</b>	<b>30 944</b>	<b>458 028</b>	<b>-</b>	<b>458 028</b>	
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>400</b>	<b>422 275</b>	<b>4 408</b>	<b>30 944</b>	<b>458 028</b>	<b>-</b>	<b>458 028</b>	
Periodens resultat	-	-	-	34 925	34 925	-	34 925	
Övrigt totalresultat	-	-	-1 069	-	-1 069	-	-1 069	
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1 069</b>	<b>34 925</b>	<b>33 856</b>	<b>-</b>	<b>33 856</b>	
Emission hybridobligation	-	-	-	-	-	30 000	30 000	
Emissionskostnader	-	-39	-	-	-39	-430	-469	
Skatteeffekt emissionskostnader	-	8	-	-	8	89	97	
Emission av teckningsoptioner	-	-	-	121	121	-	121	
Utdelning	-	-	-	-37 600	-37 600	-323	-37 923	
<b>Utgående eget kapital 2021-09-30</b>	<b>400</b>	<b>422 244</b>	<b>3 339</b>	<b>28 391</b>	<b>454 373</b>	<b>29 336</b>	<b>483 709</b>	

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tusental euro (TEUR)	2021 Q3	2020 Q3	2021 jan - sep	2020 jan - sep	2020 Helår
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat före skatt	14 572	10 109	39 859	29 188	39 592
Justeringar för ej kassapåverkande poster:					
- Finansiella Poster	155	437	949	1 237	1 625
- Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-1 824	-507	-4 364	-5 117	-6 461
- Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	211	-81	555	63	357
- Orealiserade kursdifferenser	-510	4 267	2 670	536	2 819
Betald skatt	-	-115	-	-890	-609
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>12 604</b>	<b>14 109</b>	<b>39 669</b>	<b>25 017</b>	<b>37 323</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>					
Förändring av övriga kortfristiga fordringar	936	-2 082	-4 490	-1 919	3 037
Förändring av leverantörsskulder	-356	-239	-89	89	220
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-3 491	-2 578	601	5 905	5 345
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>9 694</b>	<b>9 210</b>	<b>35 691</b>	<b>29 092</b>	<b>45 925</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av fastigheter	-4 233	-17 818	-60 967	-260 395	-386 122
Försäljning av fastigheter	-	-	-	-	270
Investeringar i befintliga fastigheter	-119	-1 019	-1 179	-3 181	-4 262
Andra investeringar	-109	-94	-243	-273	-2 176
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 461</b>	<b>-18 931</b>	<b>-62 389</b>	<b>-263 849</b>	<b>-392 290</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission	-	-	-	81 434	123 214
Emission hybridobligation	-	-	30 000	-	-
Emissionskostnader	-55	-	-469	-	-2 160
Emission av teckningsoptioner	121	14	121	54	54
Upptagna lån	4 080	6 618	28 668	386 068	454 923
Uppläggningskostnader för lån	-80	-166	-212	-2 521	-2 836
Amortering av lån	-626	-21 318	-1 601	-173 588	-175 667
Utdelning hybridobligation	-323	-	-323	-	-
Utdelning till aktieägare	-9 200	-8 210	-27 600	-31 162	-39 587
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-6 083</b>	<b>-23 062</b>	<b>28 584</b>	<b>260 285</b>	<b>357 941</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-850</b>	<b>-32 783</b>	<b>1 886</b>	<b>25 527</b>	<b>11 576</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>39 478</b>	<b>84 506</b>	<b>36 783</b>	<b>24 746</b>	<b>24 746</b>
Kursdifferens i likvida medel	-47	263	-88	1 713	461
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>38 582</b>	<b>51 986</b>	<b>38 582</b>	<b>51 986</b>	<b>36 783</b>

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i tusental euro (TEUR)	2021 Q3	2020 Q3	2021 jan - sep	2020 jan - sep	2020 Helår
Rörelseintäkter	177	80	530	242	501
Rörelsekostnader	-536	-534	-2 238	-1 794	-2 629
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-359</b>	<b>-454</b>	<b>-1 709</b>	<b>-1 552</b>	<b>-2 128</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	10 580
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3 243	2 261	10 660	9 135	12 917
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 887	-2 298	-9 735	-8 007	-10 896
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-3</b>	<b>-491</b>	<b>-784</b>	<b>-424</b>	<b>10 473</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Koncernbidrag	-	-	-	-	-4 021
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-3</b>	<b>-491</b>	<b>-784</b>	<b>-424</b>	<b>6 452</b>
Skatt	-15	-144	192	-156	632
<b>Periodens resultat</b>	<b>-18</b>	<b>-635</b>	<b>-592</b>	<b>-580</b>	<b>7 084</b>

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	2021 Q3	2020 Q3	2021 jan - sep	2020 jan - sep	2020 Helår
Periodens resultat	-18	-635	-592	-580	7 084
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat*</b>	<b>-18</b>	<b>-635</b>	<b>-592</b>	<b>-580</b>	<b>7 084</b>



Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i tusental euro (TEUR)	2021 30-sep	2020 30-sep	2020 31-dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för programvaror	154	19	17
Inventarier	13	14	11
Andelar i dotterbolag	128 596	184 095	128 594
Uppskjutna skattefordringar	2 630	1 220	2 438
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	406 063	271 953	374 363
Övriga långfristiga fordringar	21	419	21
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>537 476</b>	<b>457 720</b>	<b>505 444</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	23 817	34 623	41 751
Övriga kortfristiga fordringar	161	470	70
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86	47	27
Likvida medel	18 277	30 586	22 598
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>42 342</b>	<b>65 726</b>	<b>64 446</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>579 818</b>	<b>523 446</b>	<b>569 890</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	400	373	400
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>400</b>	<b>373</b>	<b>400</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond	451 902	382 216	422 275
Balanserat resultat	-105 427	-73 757	-74 588
Periodens resultat	-592	-580	7 084
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>345 883</b>	<b>307 879</b>	<b>354 771</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>346 283</b>	<b>308 252</b>	<b>355 171</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	192 580	190 286	193 073
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>192 580</b>	<b>190 286</b>	<b>193 073</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till koncernföretag	21 152	7 527	11 840
Leverantörsskulder	108	113	116
Övriga kortfristiga skulder	104	44	81
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 590	17 224	9 609
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>40 954</b>	<b>24 908</b>	<b>21 646</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>233 534</b>	<b>215 194</b>	<b>214 719</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>579 818</b>	<b>523 446</b>	<b>569 890</b>

## Segmentsinformation

2021 jan - sep Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Group
Hysesintäkter	50 750	8 723	59 473
Serviceintäkter	8 701	540	9 240
Driftkostnader	-9 993	-46	-10 039
Fastighetsskatt	-2 195	-528	-2 723
<b>Driftnetto</b>	<b>47 263</b>	<b>8 689</b>	<b>55 952</b>
<b>Bokfört värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 117 947</b>	<b>218 367</b>	<b>1 336 314</b>

2020 jan - sep Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Group
Hysesintäkter	41 415	6 001	47 417
Serviceintäkter	6 331	380	6 711
Driftkostnader	-7 145	-	-7 145
Fastighetsskatt	-1 858	-392	-2 250
<b>Driftnetto</b>	<b>38 743</b>	<b>5 989</b>	<b>44 732</b>
<b>Bokfört värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>957 421</b>	<b>185 426</b>	<b>1 142 847</b>

Den svenska portföljen 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 1 522 TEUR (1 980).

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 Q3	2020 Q3	2021 jan - sep	2020 jan - sep	2020 Helår
Hysesintäkter	20 245	17 011	59 473	47 417	65 033
Driftnetto	19 269	16 630	55 952	44 732	61 395
Förvaltningsresultat	12 537	9 521	34 941	24 163	33 488
Resultat efter skatt	12 082	9 478	34 925	25 458	34 597
Antal utestående aktier, st	40 000 000	37 320 000	40 000 000	37 320 000	40 000 000
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	40 000 000	37 320 000	40 000 000	35 867 153	36 459 344
Resultat per aktie, EUR <sup>1</sup>	0,29	0,25	0,87	0,71	0,95
EPRA NRV per aktie, EUR	12,4	11,8	12,4	11,8	12,1
EPRA NTA per aktie, EUR	12,4	11,8	12,4	11,8	12,1
EPRA NDV per aktie, EUR	11,8	11,3	11,8	11,3	11,6
Marknadsvärde fastigheterna	1 336 314	1 142 847	1 336 314	1 142 847	1 272 514
Likvida medel	38 582	51 986	38 582	51 986	36 783
Balansomslutning	1 394 383	1 210 575	1 394 383	1 210 575	1 323 954
Avkastning på eget kapital, %	10,1	9,2	9,9	9,2	8,7
Belåningsgrad seniorskuld, %	48,5	49,1	48,5	49,1	48,9
Belåningsgrad nettoskuld, %	60,1	61,3	60,1	61,3	61,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,1	3,4	3,4	3,3
Soliditet, %	34,7	33,6	34,7	33,6	34,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	2,0	1,9	2,0	1,9
Överskottsgrad, %	95,2	97,8	94,1	94,3	94,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,2	95,6	94,3	95,2	95,3
Andelen dagligvarufastigheter, %	94,1	94,3	94,1	94,3	95,0

<sup>1</sup> 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 Q3	2020 Q3	2021 jan - sep	2020 jan - sep	2020 Helår
Redovisat eget kapital exkl. hybridobligationer	454 373	406 224	454 373	406 224	458 028
Återläggning av derivat	1 522	1 980	1 522	1 980	736
Återläggning av uppskjuten skatt	21 508	15 100	21 508	15 100	16 646
Återläggning av ej utbetald utdelning	19 200	16 794	19 200	16 794	9 200
Antal utestående aktier	40 000 000	37 320 000	40 000 000	37 320 000	40 000 000
<b>EPRA NRV per aktie, EUR</b>	<b>12,4</b>	<b>11,8</b>	<b>12,4</b>	<b>11,8</b>	<b>12,1</b>
Redovisat eget kapital exkl. hybridobligationer	454 373	406 224	454 373	406 224	458 028
Återläggning av derivat	1 522	1 980	1 522	1 980	736
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt	21 508	15 100	21 508	15 100	16 646
Återläggning av ej utbetald utdelning	19 200	16 794	19 200	16 794	9 200
Antal utestående aktier	40 000 000	37 320 000	40 000 000	37 320 000	40 000 000
<b>EPRA NTA per aktie, EUR</b>	<b>12,4</b>	<b>11,8</b>	<b>12,4</b>	<b>11,8</b>	<b>12,1</b>
Redovisat eget kapital exkl. hybridobligationer	454 373	406 224	454 373	406 224	458 028
Återläggning av derivat	1 522	1 980	1 522	1 980	736
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-5 060	-1 919	-5 060	-1 919	-3 648
Återläggning av ej utbetald utdelning	19 200	16 794	19 200	16 794	9 200
Antal utestående aktier	40 000 000	37 320 000	40 000 000	37 320 000	40 000 000
<b>EPRA NDV per aktie, EUR</b>	<b>11,8</b>	<b>11,3</b>	<b>11,8</b>	<b>11,3</b>	<b>11,6</b>
Periodens resultat	12 082	9 478	34 925	25 458	34 597
Genomsnittligt eget kapital	478 027	414 214	470 869	369 547	395 449
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>10,1</b>	<b>9,2</b>	<b>9,9</b>	<b>9,2</b>	<b>8,7</b>
Skulder till seniora långgivare	648 083	561 138	648 083	561 138	622 505
Fastigheternas marknadsvärde	1 336 314	1 142 847	1 336 314	1 142 847	1 272 514
<b>Belåningsgrad seniorskuld, %</b>	<b>48,5</b>	<b>49,1</b>	<b>48,5</b>	<b>49,1</b>	<b>48,9</b>
Skulder till kreditinstitut	842 003	752 551	842 003	752 551	816 834
Likvida medel	-38 582	-51 986	-38 582	-51 986	-36 783
Nettoskuld	803 421	700 565	803 421	700 565	780 051
Fastigheternas marknadsvärde	1 336 314	1 142 847	1 336 314	1 142 847	1 272 514
<b>Belåningsgrad nettoskuld, %</b>	<b>60,1</b>	<b>61,3</b>	<b>60,1</b>	<b>61,3</b>	<b>61,3</b>
Driftnetto	19 269	16 630	55 952	44 732	61 395
Administrationskostnader	-1 285	-1 681	-4 746	-4 702	-6 520
Finansiella intäkter	4	25	20	34	34
Räntekostnader inkl hedingkostnader för räntetak	5 065	4 830	14 924	11 784	16 672
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,6</b>	<b>3,1</b>	<b>3,4</b>	<b>3,4</b>	<b>3,3</b>
Justerat eget kapital	483 709	406 224	483 709	406 224	458 028
Balansomslutning	1 394 383	1 210 575	1 394 383	1 210 575	1 323 954
<b>Soliditet, %</b>	<b>34,7</b>	<b>33,6</b>	<b>34,7</b>	<b>33,6</b>	<b>34,6</b>
Totala skulder	910 674	804 351	910 674	804 351	865 926
Eget kapital	483 709	406 224	483 709	406 224	458 028
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,9</b>	<b>2,0</b>	<b>1,9</b>	<b>2,0</b>	<b>1,9</b>
Driftnetto	19 269	16 630	55 952	44 732	61 395
Hysesintäkter	20 245	17 011	59 473	47 417	65 033
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>95,2</b>	<b>97,8</b>	<b>94,1</b>	<b>94,3</b>	<b>94,4</b>
Hysesintäkter	20 245	17 011	59 473	47 417	65 033
Hysesvärde	21 481	17 798	63 054	49 788	68 214
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>	<b>94,2</b>	<b>95,6</b>	<b>94,3</b>	<b>95,2</b>	<b>95,3</b>
Dagligvarufastigheter	742 249	638 707	742 249	638 707	706 646
Totalt fastighetsyta	788 705	677 178	788 705	677 178	744 039
<b>Andelen dagligvarufastigheter, %</b>	<b>94,1</b>	<b>94,3</b>	<b>94,1</b>	<b>94,3</b>	<b>95,0</b>