

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2018-07-01 – 2018-12-31

Cibus Nordic Real Estate AB (publ)

559135-0599

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseordförande intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma den 11 april 2019. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 11 april 2019



Patrick Gylling

Cibus

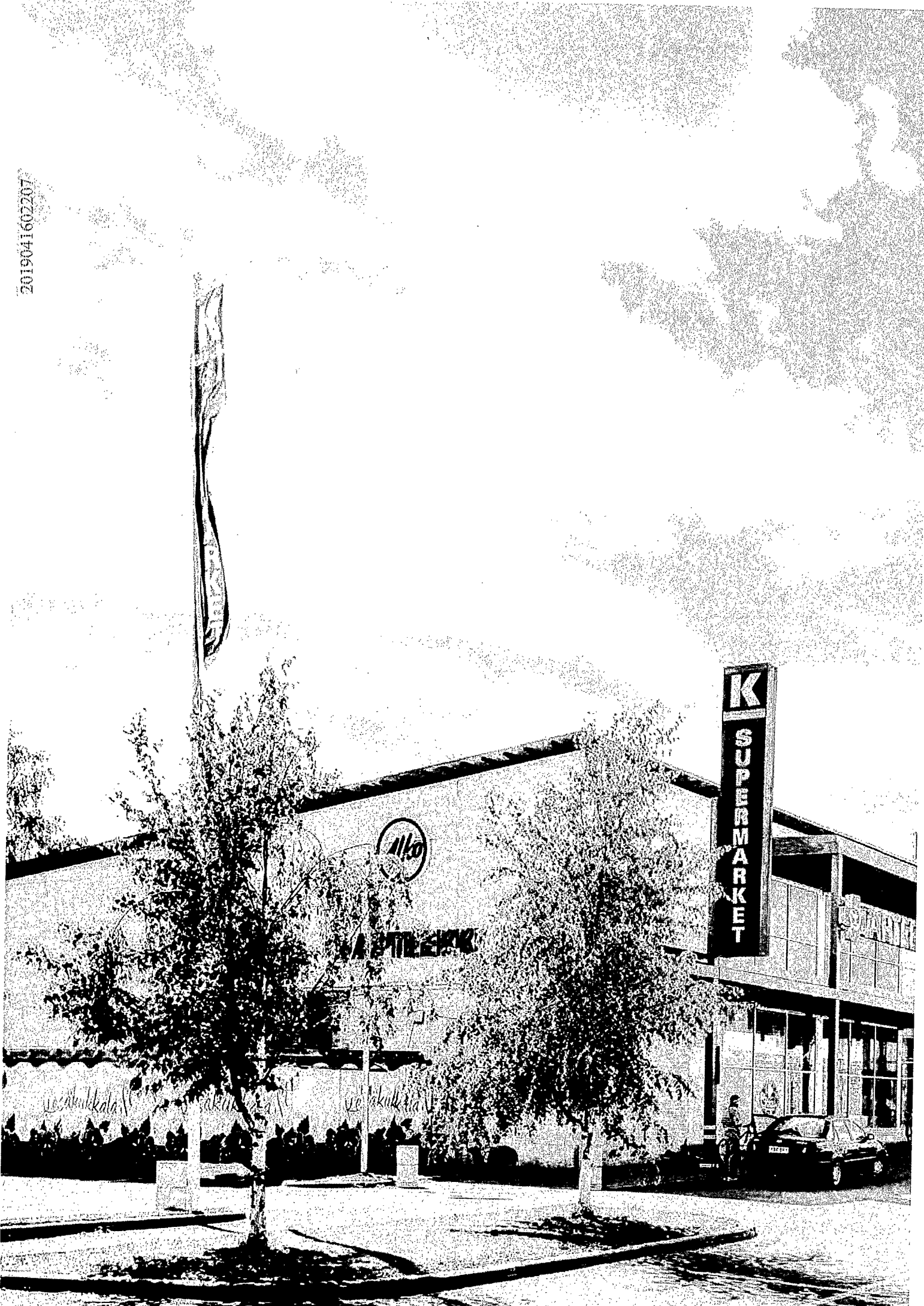
Converting food into yield

2019041602206

Årsredo- visning

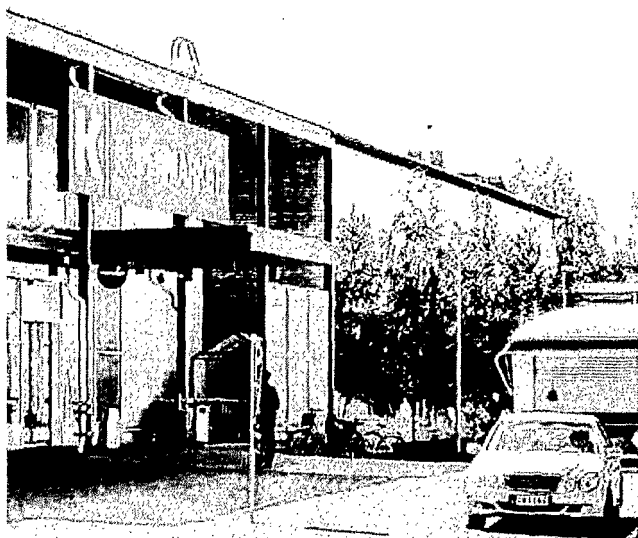
1 juli 2018 – 31 december 2018

2019041602207



Innehållsförteckning

INLEDNING	1
Cibus Nordic Real Estate	4
Sammanfattning av perioden	6
Finansiering och utdelning	8
Kommentar från styrelsens ordförande	10
Att investera i Cibus	12
Marknadsöversikt	14
VERKSAMHET	16
Intjäningsförmåga	18
Affärsidé och mål	20
Finland	22
Hyresgäster och hyresavtalsstruktur	24
Fastighetsbestånd	28
Finansiering	32
Aktien och ägarna	33
EKONOMISK REDOVISNING	36
Förvaltningsberättelse	38
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	43
Koncernens rapport över finansiell ställning	44
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	45
Koncernens rapport över kassaflöden	46
Bolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	47
Bolagets rapport över finansiell ställning	48
Bolagets rapport över förändringar i eget kapital	49
Bolagets rapport över kassaflöden	50
Noter	52



Cibus Nordic Real Estate

816

FASTIGHETSVÄRDE, MEUR

472 000

KVM UTHYRNINGSBAR AREA, KVM

132

FASTIGHETER

96

UTHYRNINGSGRAD, %

Cibus är ett fastighetsbolag vars affärsidé är att förvärva, förädla och utveckla högkvalitativa fastigheter i Norden med en tydlig förankring inom livsmedels- och dagligvaruhandeln.

Per den 31 december 2018 ägde bolaget en fastighetsportfölj om 132 fastigheter i Finland, med en uthyrningsbar area om 472 000 kvm. De största hyresgästerna är Kesko (55 % av fastigheterna), Tokmanni (28 %) och S-gruppen (8 %). Dessutom är ytterligare 5 % av fastigheterna uthyrda till andra aktörer verksamma inom dagligvaruhandeln, exempelvis Lidl.

Fastighetsportföljen är spridd till strategiskt bra lägen, främst i södra och sydvästra Finland och fastigheterna ligger till stor del i regioner med en god befolkningstillväxt.

Bolaget är specialiserat på fastigheter med hyresgäster verksamma inom livsmedels- och dagligvaruhandeln, vilka i allmänhet har två huvudsakliga kännetecken som skiljer dem från de flesta, om inte alla, andra typer av handelsfastigheter. Dessa egenskaper är verksamhetens konjunkturoberoende natur och motståndskraft för den negativa effekten av

e-handeln. Portföljen utgör ett strategiskt distributionsnät som är idealiskt för post och andra tjänster, vilket är en fördel med tanke på e-handel. Egenskaperna ger en högre stabilitet och lägre risk jämfört med andra handelsfastigheter.

Bolaget strävar efter att skapa en hög och konjunkturoberoende utdelning till sina aktieägare som uppnås genom en stabil lönsamhet i den underliggande fastighetsportföljen. Fastigheter med hyresgäster verksamma inom livsmedels- och dagligvaruhandeln ägs i allmänhet av institutioner, livsmedels- och dagligvarukedjor eller ett samriskföretag mellan båda. Cibus erbjuder investerare möjligheter till en hög direktavkastning från segmentets stabila kassaflöde.

Cibus är noterat på Nasdaq First North under kortnamnet CIBUS.



2/3 av totalt
driftnetto i södra
och sydvästra
Finland

Sammanfattning av perioden

TEUR

juli-dec 2018

Hyresintäkter (inkl. tillägg)	28 903
Fastighetskostnader	-5 496
Driftnetto	23 407
Central förvaltning	-2 354
Övriga rörelseintäkter	1 815
Finansiella kostnader netto	-8 194
Förvaltningsresultat	14 674
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	1 995
Räntederivat, orealiserade	-79
Förvaltningsfastigheter, realiserade	-173
Resultat före skatt	16 417
Skatt (aktuell och uppskjuten)	-3 051
Årets resultat	13 366

Antal fastigheter	132
Uthyrbar area, kvm	472 000
Fastigheternas marknadsvärde, MEUR	816
Driftnetto, aktuell intjäningsförmåga (31 dec), MEUR	47,8
Soliditet, %	38,8
Belåningsgrad, seniorskuld, %	43,4
Belåningsgrad, nettoskuld, %	58,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4
Justerat EPRA NAV per aktie, EUR	11,1
Föreslagen utdelning per aktie per år, EUR	0,84

Tidslinje

9 MARS 2018

Cibus första dag för handel på Nasdaq First North.

3 MAJ 2018

Första handelsdag för Cibus obligation om 135 MEUR på Nasdaq First North.

27 JUNI 2018

Cibus förlängde sju hyresavtal med cirka 5,5 år med Tokmanni. Den genomsnittliga längden för Tokmannis alla hyresavtal i portföljen uppgick efter det till ca 7 år.

2 JULI 2018

Cibus förvärvade tre fastigheter till sin portfölj i Finland. Förvärvet hade en ökande effekt på bolagets kassaflöde.

27 AUGUSTI 2018

Styrelsens ordförande Rickard Backlund avgick och Patrick Gylling utsågs till ny arbetande styrelseordförande.

18 SEPTEMBER 2018

Cibus kom ut med sin första bokslutskommuniké.

20 SEPTEMBER 2018

Årsredovisningen för perioden 23 november 2017 till 30 juni 2018 publicerades.

18 OKTOBER 2018

Cibus första årsstämma hölls. Till nya styrelseledamöter valdes Jonas Ahlblad och Johanna Skogestig. Patrick Gylling och Elisabeth Norman valdes om till nästa årsstämma. Det beslutades också att ändra räkenskapsåret från brutet till kalenderår.

29 OKTOBER 2018

Cibus vd Lisa Dominguez Flodin avgick. Bolaget påbörjar en rekryteringsprocess för att hitta en ny vd. Fram till att den nya vd:n tillträder är styrelseledamoten Jonas Ahlblad tillförordnad vd.

9 NOVEMBER 2018

Cibus förvärvade sex fastigheter till sin portfölj i Finland. Förvärvet hade en ökande effekt på bolagets kassaflöde.

11 FEBRUARI 2019

Cibus styrelse utsåg Sverker Källgården som ny VD. Sverker Källgården tillträder i mars 2019. Skedde efter räkenskapsårets slut.

15 FEBRUARI 2019

Ytterligare refinansiering publicerades. Skedde efter räkenskapsårets slut.

Finansiering och utdelning

Styrelsen har under året fastställt ett antal policydokument som utgör viktiga verktyg för att säkerställa en tillräcklig intern kontroll i bolaget. Bland dessa återfinns finanspolicyn och utdelningspolicyn som presenteras nedan.

Finanspolicy

Finanspolicyns syfte är att säkerställa att de finansiella riskerna hanteras på ett ändamålsenligt sätt. Cibus är finansierat med eget kapital och skuldfinansiering. Kreditportföljen är fördelad på tre seniorlånefaciliteter (med sammanlagt fem olika långgivare) och en junior obligation. Målet är att på längre sikt ha en belåningsgrad på 55-65 %.

De långsiktiga finansieringsmålen som bolaget satt upp är;

- Kapitalbindningstiden ska vara minst två år för låneportföljen
- Högst 50 % av låneportföljen ska förfalla inom ett år
- Upplåning ska ske från minst två långgivare
- En enskild långgivare ska stå för högst 60 % av låneportföljen

För att hantera ränterisken skyddas minst 50 % av kreditportföljens räntor med optionsinstrument, i dagsläget främst genom räntetak.

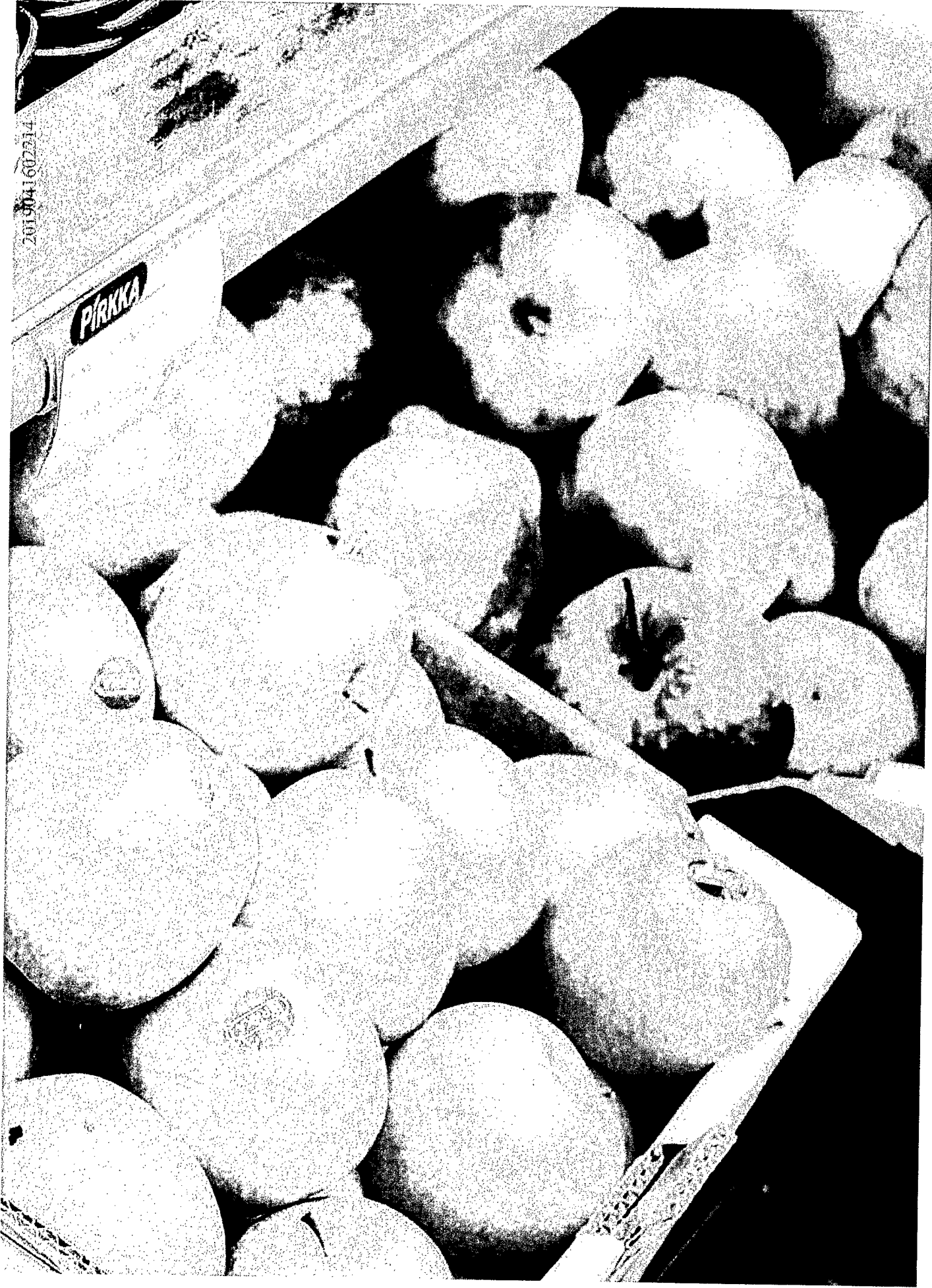
Utdelningspolicy

Bolaget gör kvartalsvisa utdelningar och utdelningen skall öka varje kvartal. Med nuvarande portfölj, affärsplan och tillväxt är en rimlig målsättning en årlig ökning om 5 % under en överskådlig framtid. Utdelningsmålet är satt för att återspegla bolagets starka kassaflöde och för att ge aktieägarna en hög och förutsägbar direktavkastning.



2019041602214

PIRKA



Cibus fastställer utdelningspolicy med kvartalsvis ökande utdelning

Kommentar från styrelsens ordförande

Efter att i tidigare kvartal gjort utdelning i linje med det som lovades vid börsintroduktionen (8 % per år på priset vid börsintroduktionen), har bolaget nu preciserat sin utdelningspolicy. Cibus har lyckats väl med strategin att växa genom förvärv. Då vi ser fortsatta möjligheter till tillväxt har vi beslutat att bolaget skall ha kvartalsvis ökande utdelningar. Med nuvarande portfölj, affärsplan och tillväxt är en rimlig målsättning en årlig ökning om 5 % under en överskådlig framtid.



Sedan hösten har styrelsen arbetat med att hitta en ny vd för bolaget och vi är väldigt glada över att kunna välkomna Sverker Källgården till Cibus. Sverker kommer närmast från ByggPartner, ett bolag som han under sin tid där var med om att göra börsfärdigt. Efter introduktionen på Nasdaq First North gjordes bolaget på ett framgångsrikt sätt känt för en bred skara investerare. Sverker tillträder i mars 2019.

Sedan mars 2018, då Cibus introducerades på Nasdaq First North, har totalt tio fastigheter förvärvats och en sålts. Vi ser en fortsatt väldigt intressant pipeline av potentiella affärer och tror att vi högst sannolikt kommer att göra förvärv för ytterligare ca 50 MEUR under år 2019. Vidare har vi omförhandlat två av de tre seniorlånefaciliteterna bolaget har, ett i oktober 2018 och ett i februari 2019. Tilläggsförvärven och omförhandlingarna av lånen har som planerat lett till ökade kassaflöden för bolaget, en ökning om 10 % sedan börsintroduktionen i mars 2018. I dagsläget är alla fastigheter belägna i Finland men på längre sikt är det troligt att Cibus kommer att ta sig in på även andra nordiska marknader. Per 31 december 2018 hade portföljen ett marknadsvärde om 816 MEUR.

Den strukturomvandling som e-handeln medfört för detaljhandeln har fortsatt varit ett hett diskussionsämne på marknaden. Vi ser dagligvaruhandelsfastigheterna som ett ypperligt distributionsnätverk och hoppas kunna stöda våra hyresgäster i att utveckla sina butiker som servicepunkter för kunderna. E-handeln förändrar ständigt detaljhandeln men vi tror att det till och med kan komma att gynna dagligvaruhandelsfastigheter i bra lägen.

Cibus kommer nu ut med sin andra årsredovisning i och med att den första räkenskapsperioden var brutet och slutade den 30 juni 2018. Bolaget har ett starkt kassaflöde och uppvisar stabilitet. För bolagsstämman kommer man att föreslå att utdelningen för 2019 är 0,84 EUR per aktie, vilket är en höjning med 5 %.

Under 2019 kommer Cibus fortsätta sondera marknaden för intressanta förvärvsmöjligheter. Bolaget har nu en vd som kommer att jobba vidare enligt affärsplan samt fortsätta göra bolaget känt bland investerare på bred front. Vi ser positivt på utvecklingen framöver och känner oss väldigt entusiastiska inför det nya verksamhetsåret.



Patrick Gylling
Styrelseordförande
Februari 2019

Att investera i Cibus

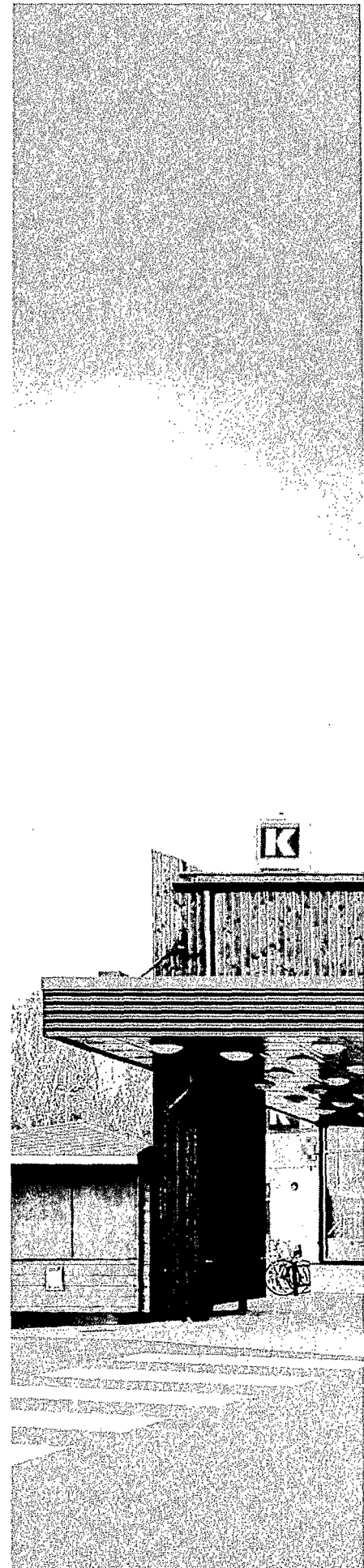
Cibus Nordic Real Estate är ett fastighetsbolag med inriktning på fastigheter för mellanstora livsmedelsbutiker och dagligvaruhandel i Norden. Det långsiktiga målet är att skapa en stabil och hög avkastning till aktieägarna.

Det segment där Cibus är verksamt är generellt stabilt och ger hög avkastning. Fastighetsportföljer där hyresgästerna i huvudsak består av livsmedelsaffärer och dagligvaruhandel har varit intressanta för institutionella investerare de senaste åren. Exempel i Norden är Trophi Fastighets AB (ägs av AP3), Mercada Oy (samägs av AMF, Ilmarinen och Kesko), Ancore Fastigheter AB (samägs av Alecta och ICA), och Secore Fastigheter AB (samägs av AP1 och ICA).

Som det enda större börsnoterade bolaget specialiserat på detta segment erbjuder Cibus en unik möjlighet för såväl institutionella som mindre privata investerare att ta del av den långsiktigt stabila och höga avkastning som segmentet kan erbjuda.

Segmentets attraktivitet generellt samt egenskaper specifika för Cibus fastighetsportfölj kan sammanfattas enligt följande:

- Makroekonomin i Norden ligger på en stark grund
- Livsmedels- och dagligvarubranschen är stabil och förutsägbar
- Livsmedels- och dagligvarubranschen är motståndskraftig mot den negativa effekten av e-handel
- Butiks nätverket i Finland bildar ett strategiskt distributionsnät som är idealiskt för post- och andra tjänster, vilket gynnas av ökad e-handel
- Hög och ökad kvartalsvis utdelning, med en måttlig belåningsgrad (LTV) på 58 % inklusive obligationslånet
- Viktad genomsnittlig hyreslängd (WAULT) på 5,0 år
- Marknadsledande och högpresterande hyresgäster såsom Kesko, S-gruppen och Tokmanni, som är ankarhyresgäster i över 90 % av portföljens fastigheter
- Hyreskontraktens längd varierar och därmed löper kontrakten ut jämnt utspritt över tiden
- Ett stort antal fastigheter i samma storleksklass begränsar risken för en enskild tillgång
- Två tredjedelar av driftnettot härrör från fastigheter belägna i tillväxtregioner i södra och sydvästra Finland
- Strikt kostnadskontroll tack vare den höga kostnadstäckningen från hyresgästerna
- Förädlingspotential genom aktiv förvaltning och förvärv



2019041602218



Marknadsöversikt

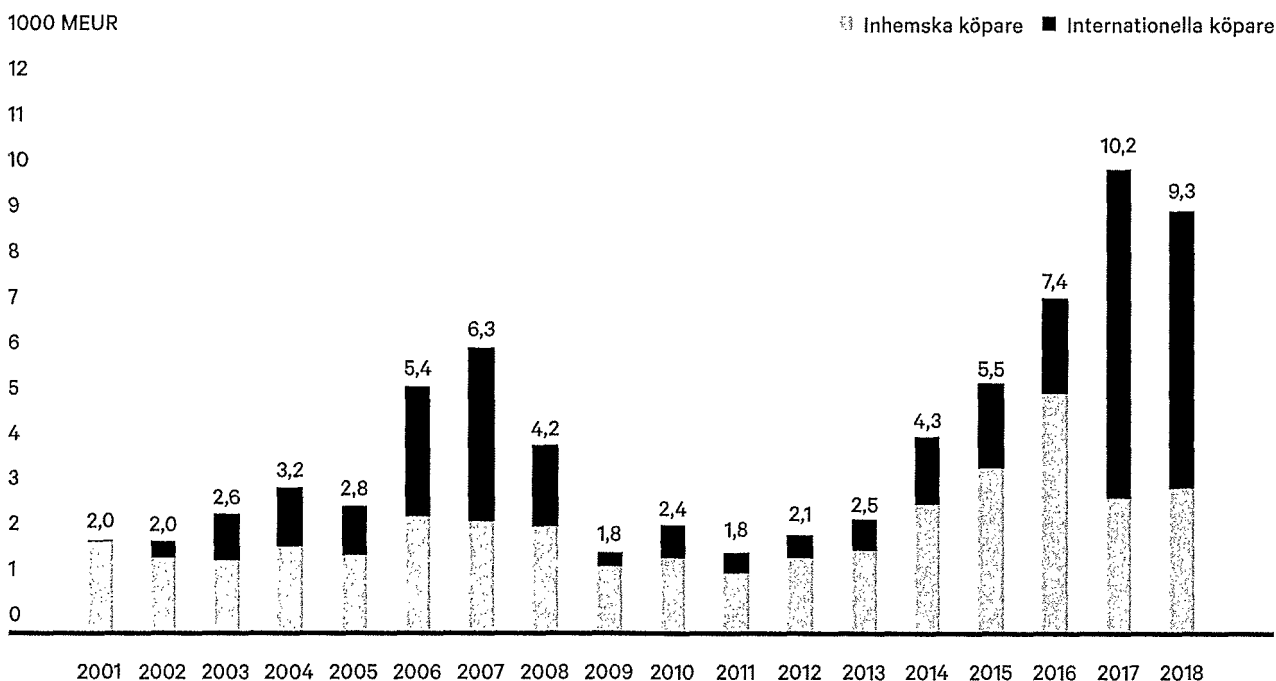
Både internationellt och i Norden kan det skönjas en ökad försiktighet och oro för en potentiell nedgång i ekonomin.

Under slutet av året skruvades tillväxtprognoserna ned. De många politiska osäkerheterna, inte minst Brexit, påverkar prognoserna. Även i Finland har den ekonomiska aktiviteten saktat ner men är ändå på en högre nivå än medeltalet inom eurozonen. I hela Norden var det, likt 2017, hög aktivitet på fastighetsmarknaden. Enligt KTI uppgick transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden i Finland under 2018 till 9,3 miljarder euro, vilket är den näst högsta någonsin. I Norden nådde transaktionsvolymen över 40 miljarder euro, vilket är samma volym som uppmättes under 2017. Också fördelningen mellan de nordiska länderna var väldigt lika jämfört med föregående år.

Yielderna har fortsatt sjunka under året samtidigt som hyresnivån ökat, vilket gjort fastighetsmarknaden väldigt attraktiv för investerare. I Finland har såväl inhemska som utländska investerare aktivt sökt efter nya förvärvsmöjligheter. Många svenska aktörer har gjort sina första förvärv på den finska marknaden och indikerat att marknaden är fortsatt intressant tack vare den relativt högre yield-nivån jämfört med Sverige. Av de tio största fastighetstransaktionerna i Norden var sju gränsöverskridande.

Källa: KTI, Pangea Research, SEB

TRANSAKTIONSVOLYMEN PÅ DEN FINSKA MARKNADEN



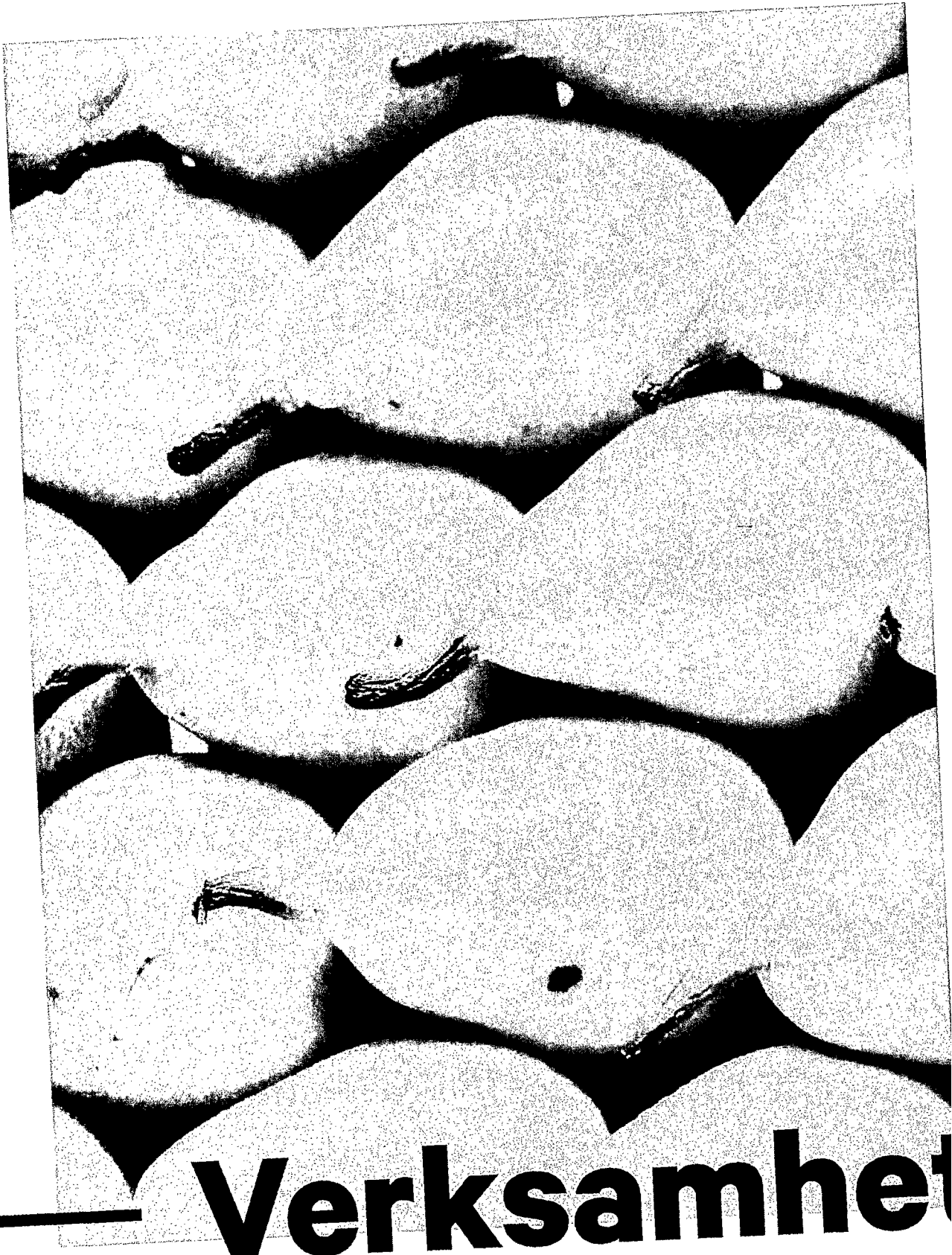
NORDEN - BNP-TILLVÄXT

Procentuell årlig förändring	2017	2018	2019E	2020E
Finland	2,8	2,3	1,9	2,0
Sverige	2,1	2,2	1,6	1,9
Norge	2,0	0,9	2,8	2,5
Danmark	2,3	1,1	2,0	1,7

Källa: SEB (januari 2019)

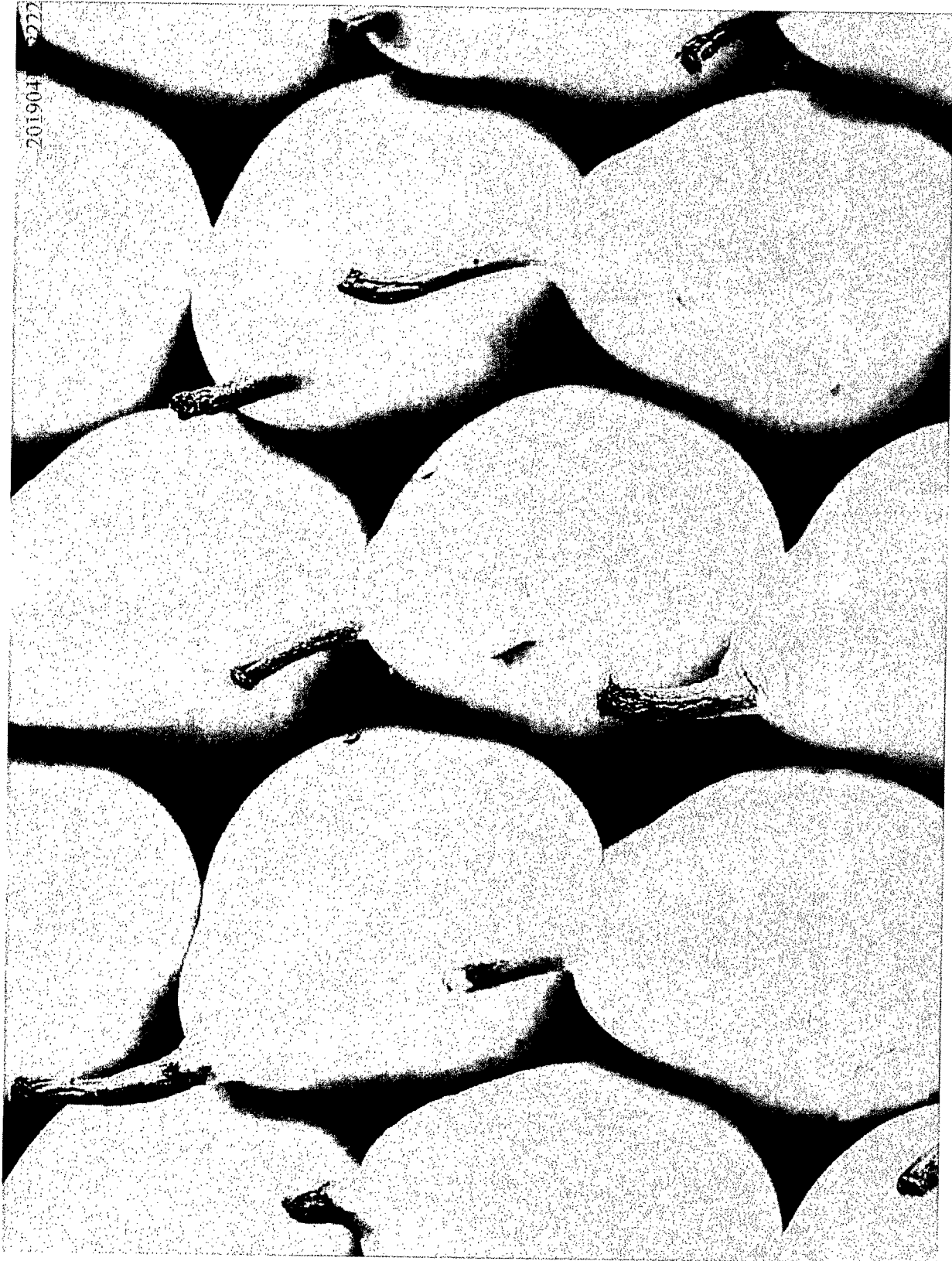


2019041602221



Verksamhet

201904 0222



Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras härmed baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 31 december 2018 för de kommande tolv månaderna.

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

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA, TEUR

	27 feb 2019	31 dec 2018*	30 sep 2018	30 juni 2018	7 mars 2018	Förändring (feb'19 / mars'18)
Hysesintäkter	51 100	51 100	49 150	49 050	47 900	
Fastighetskostnader	-3 300	-3 300	-3 250	-3 250	-3 200	
Hysesintäkter netto	47 800	47 800	45 900	45 800	44 700	7 %
Central förvaltning	-3 620	-3 620	-3 545	-3 541	-3 500	
Finansiella kostnader netto	-13 194	-13 550	-13 500	-13 500	-13 113	
Rörelseintäkter	30 986	30 630	28 855	28 759	28 087	10 %
Rörelseintäkter, EUR/aktie	1,00	0,98	0,93	0,92	0,90	10 %

* En mindre fastighet såldes precis innan årsskiftet, en fastighet i samma storlek förvärvades efter årsskiftet. Siffrorna reflekterar situationen efter båda dessa transaktioner.

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

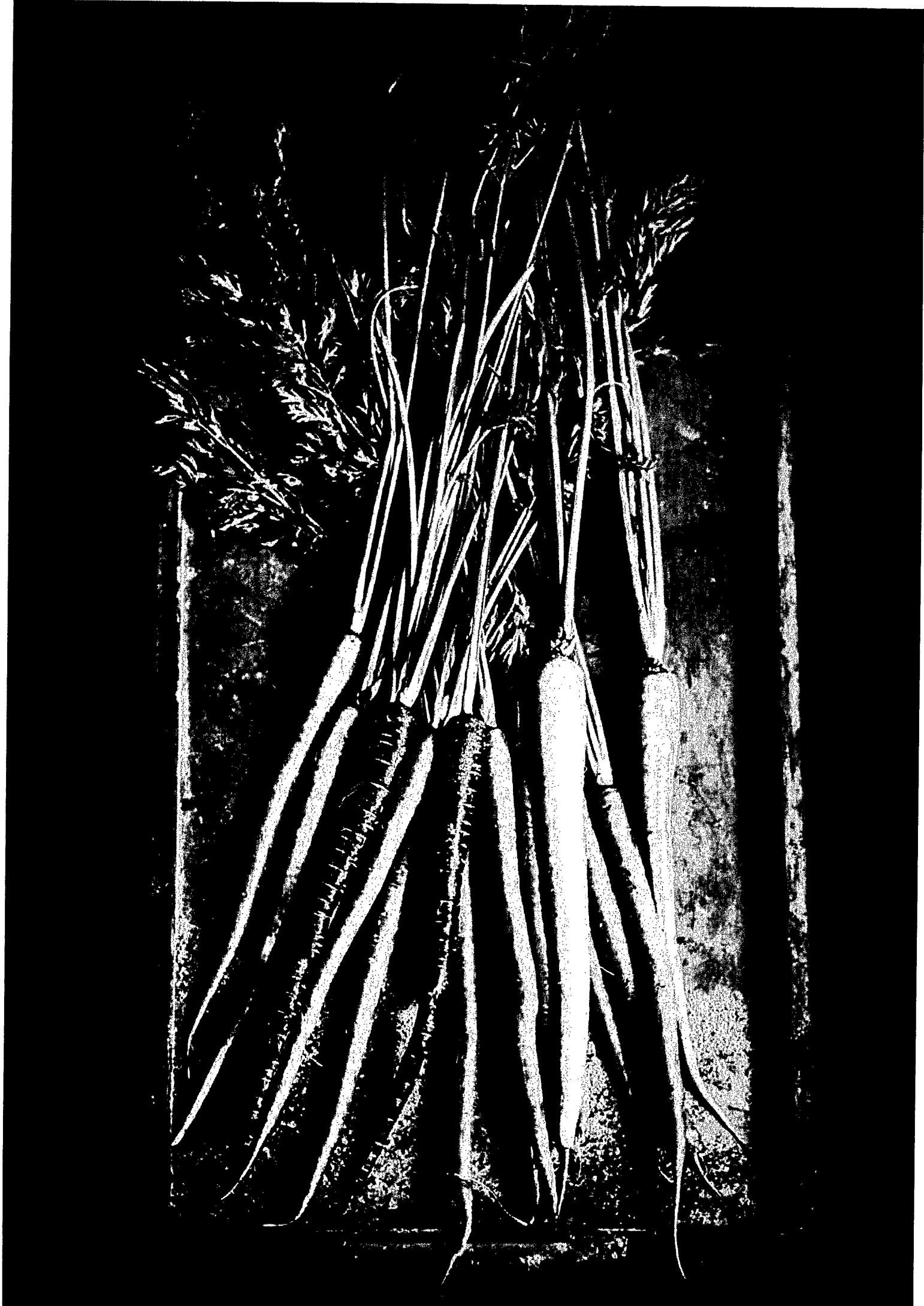
Hysesintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal på årsbasis (inklusive tillägg och eventuella hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 31 december 2018 utifrån gällande hyresavtal.

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 aktuella storlek.

KOMMENTARER AVSEENDE DEN AKTUELLA INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

Intjäningsförmågan har för de kommande tolv månaderna jämfört med tolv månadersperspektivet vid tidpunkten för bolagets börsnotering, förbättrats med 10 %. Tack vare de förvärv som bolaget gjort sedan noteringen och indexrelaterade hyreshöjningar har bolagets hyresintäkter ökat.



Affärsidé och mål

Cibus är ett fastighetsbolag som noterades på Nasdaq First North i mars 2018. Bolagets affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta högkvalitativa fastigheter i Norden med ansedda livsmedels- och dagligvarukedjor som sina ankarhyresgäster.

Cibus portfölj om 816 MEUR där fastigheterna består av 132 strategiskt belägna livsmedels- och dagligvarubutiker förvaltas enligt en renodlad nordisk och livsmedelsförankrad strategi. Vi drar nytta av vår expertis och vårt rykte som pålitlig partner till ledande livsmedelskedjor varhelst vi ser möjligheter inom branschen.

Mellanstora livsmedelsbutiker, som kännetecknas av ett brett sortiment av livsmedel och dagligvaror samtidigt som den är mindre till storlek och mer lättillgänglig för konsumenterna än stormarknader, svarar för merparten av livsmedelshandeln i Finland och utgör den dominerande butikstypen i portföljen.

Bolaget strävar efter att skapa en hög och konjunkturs-oberoende utdelning till sina aktieägare som uppnås genom en stabil lönsamhet i den underliggande fastighetsportföljen. Utdelningarna sker kvartalsvis och målsättningen är att årligen öka utdelningen med 5 %.

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

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

FINLAND

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

I en analys gjord av PostNord uppgav 68 % av konsumenterna i Finland som e-handlat under den första halvan av 2018 att de föredrar leverans av varan till paketautomat. Detta stärker vår uppfattning om att butiks nätverket kan fungera till fördel för e-handel och vice versa. Samtidigt är de negativa effekterna av e-handel väldigt små för den här typen av fastigheter. I Finland till exempel står e-handeln för endast 0,3 % av den totala volymen på dagligvaruhandelsmarknaden.

Det är bara några få operatörer i världen som har hittat ett lönsamt sätt att sälja livsmedel på nätet. Det gör dagligvaror till ett av de områden inom detaljhandeln som är mest motståndskraftigt mot effekten av e-handel på fysiska butiker. Portföljens största hyresgäst Kesko tror till exempel att framgångsreceptet ligger i ett starkt samarbete mellan fysiska butiker och e-handeln, vilket Cibus gärna vill stötta.

Samtidigt har nätverket av dagligvarubutiker utformats till ett effektivt distributionsnät för att nå så många människor som möjligt. Kunderna besöker i regel butikerna flera gånger i veckan. Därför blir mellanstora livsmedelsbutiker naturliga utlämningsställen för andra varor som beställs på nätet. I stället för att beställa böcker, kläder och andra varor för hemleverans och behöva vänta hemma under en obestämd tid för att ta emot varorna, kan kunderna välja att få varorna levererade till sin närmaste mataffär som de ändå besöker regelbundet. På samma sätt har många liknande tjänster, såsom postkontor och apotek, flyttats till dagligvarubutiker och således drar dagligvarubutikerna nytta av den allmänna trenden med ökad e-handel.

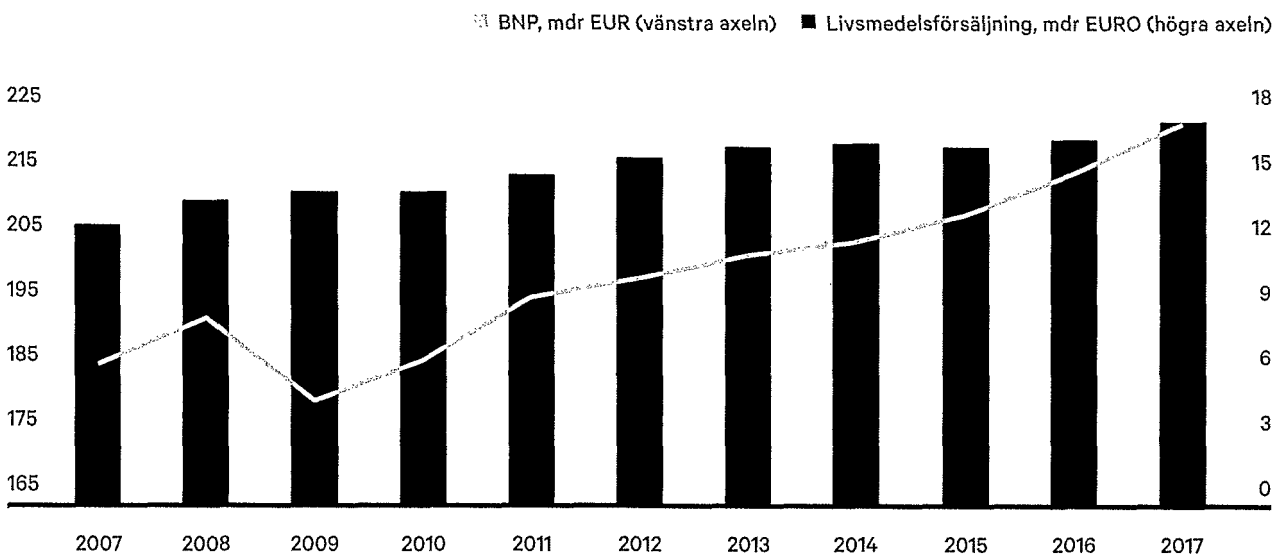
Källa: PostNord, Finlands Dagligvaruhandel rf (livsmedelsförsäljning)

Finland

201904160227

Den finska livsmedelshandeln är en förutsägbar, motståndskraftig och stabil bransch som domineras av ett fåtal högkvalitativa hyresgäster.

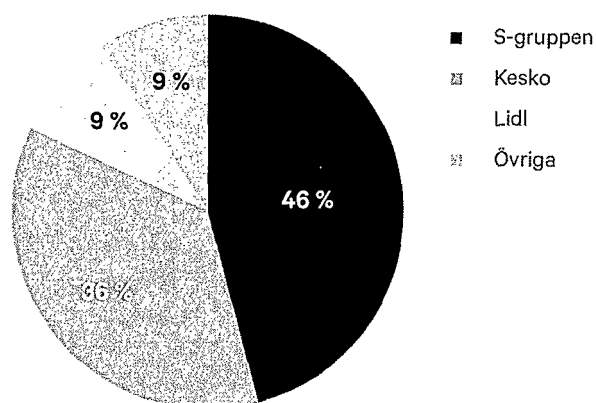
Oavsett inhemska ekonomiska förändringar och makroekonomisk oro kommer människor alltid att efterfråga vissa hushållsprodukter på återkommande basis. Mat, tandkräm, tvål, tvättmedel, toalettpapper och pappershanddukar är exempel på varor som efterfrågas ofta och anses som basvaror. Dessa basvaror måste inhandlas någonstans och många av inköpen sker i livsmedelsbutiker eller hos stora detaljhandelskedjor. Genomsnittlig årlig tillväxt av livsmedelsförsäljningen i Finland uppgick till 3,5 % mellan 1996 och 2017. Den allmänna livsmedelsmarknaden har visat sig motståndskraftig mot konjunkturedgångar och är därför en förutsägbar marknad. Även om den finska ekonomin har upplevt nedgångar, särskilt under den senaste globala finanskrisen 2008–2009, har den finska livsmedelshandeln fortsatt att växa vilket illustreras i diagrammet nedan.



Källor: Statistiska centralbyrån (BNP), Finlands Dagligvaruhandel rf (livsmedelsförsäljning)

LIVSMEDELSFÖRSÄLJNINGEN PER OPERATÖR I FINLAND 2017

Den finska livsmedelsmarknaden domineras av två kedjor, S-gruppen och Kesko, som gemensamt svarar för omkring 82 % av den finska livsmedelsmarknaden, mätt i försäljning av livsmedelsprodukter. Till höger återfinns en sammanfattning av den finska livsmedelsförsäljningen per operatör 2017.

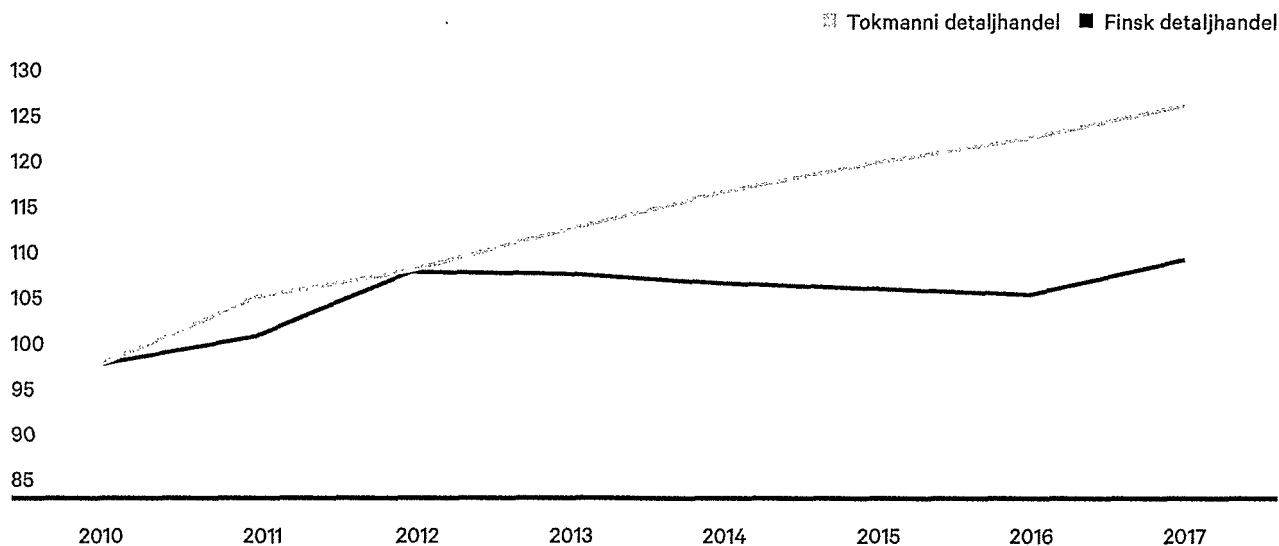


Källor: Statistikcentralen (BNP), Finlands Dagligvaruhandel rf (livsmedelsförsäljning)

FINSKA DETALJHANDELNS FÖRSÄLJNING OCH TOKMANNIS FÖRSÄLJNING

Lågprisvaruhandeln går bra och växer i allmänhet snabbare än den totala detaljhandelsmarknaden, vilken även är fallet för Cibus näst största hyresgäst Tokmanni (se diagrammet nedan).

FÖRSÄLJNINGINDEX (2010=100)



Källor: Nordea Research, Tokmanni

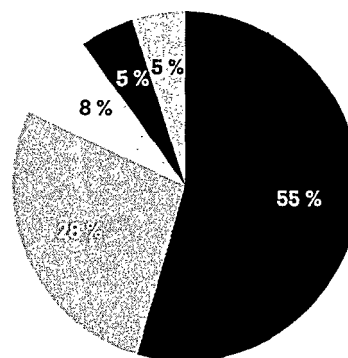
Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

VERKSAMHET

HYRESGÄSTER

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

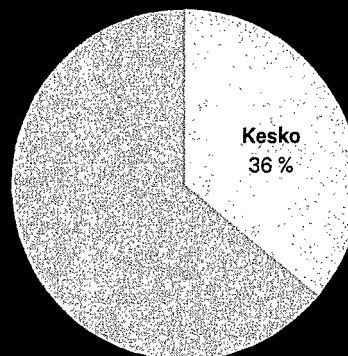
- Kesko
- ▨ Tokmanni
- S-gruppen
- Övrig dagligvaruhandel
- ▨ Övrig handel



Kesko

Andelen av totala driftnettot från fastigheter hyrda av Kesko utgör 55 %. Keskos marknadsandel är omkring 36 % av livsmedelsförsäljningen i Finland.

- Kesko bedriver verksamhet inom tre segment: livsmedelshandel (58 %), bygg- och järnhandel (32 %) och bilhandel (10 %)
 - ~80 % av den totala nettoomsättningen härrör från Finland
 - På den finska marknaden driver fristående K-handlare butiker inom Keskos olika butikskedjor
- Samtliga hyresavtal med Cibus är ingångna med Keskos moderbolag och Kesko Abp



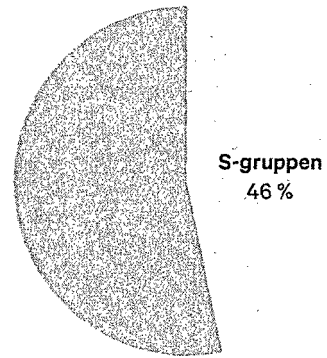
Kärnverksamhet	Livsmedelshandel
Antal heltidsanställda	42 000
Omsättning/EBITDA (2017)	10 675/478 MEUR (4,5 %)
Viktigaste marknad	Finland (FI)

Marknadsandel (FI)	36 % (av livsmedelshandeln)
Antal butiker	~1 800
Ägare	NASDAQ OMX Helsingforsbörsen
Börsvärde	4,6 mdr EURO

S-gruppen

Andelen av totala driftnettot från fastigheter hyrda av S-gruppen utgör 8 %.
S-gruppens marknadsandel är omkring 46 % av livsmedelsförsäljningen i Finland.

- S-gruppen är ett finskt nätverk av företag verksamma inom detaljhandel och servicesektorerna, bestående av 20 fristående regionala kooperativ som ägs av medlemmarna
- S-gruppens huvudsakliga affärsområden är mellanstora livsmedelsbutiker, varuhus och specialbutiker
- S-gruppen betalade ut 334 MEUR i bonus till sina kooperativa medlemmar under 2017



Kärnverksamhet	Livsmedelshandel
Antal heltidsanställda	37 000
Omsättning/EBITDA (2017)	11 273/500 MEUR (4,5 %)*
Viktigaste marknad	Finland (FI)

Marknadsandel (FI)	46 % (av livsmedelshandeln)
Antal butiker	~1 600
Ägare	20 fristående regionala kooperativ
Börsvärde	Privatägt bolag

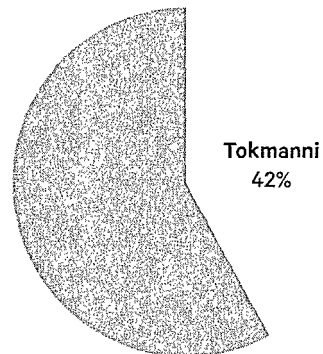
*S-gruppen redovisar inte sin EBITDA. 500 MEUR är Cibus uppskattning. S-gruppens rörelseresultat (EBIT) uppgår till 296 MEUR, motsvarande en EBIT-marginal om 2,6 % under 2017.

Källor: S-gruppens årsredovisning 2017, Finlands Dagligvaruhandel rf.

Tokmanni

Andelen av totala driftnettot från fastigheter hyrda av Tokmanni utgör 28 %.
Tokmannis marknadsandel är omkring 42 % av lågprisvaruhandeln medan marknadsandelen av livsmedelsförsäljningen är omkring 2 %.

- Tokmanni är den största allmänna lågprisvarukedjan i Finland mätt i antalet butiker och intäkter
- Tokmanni är även den största lågprisvarukedjan i Norden mätt i nettoomsättning, följt av den svenska kedjan Jula och den norska kedjan Europris
- Lågprisvaruhandeln växer i allmänhet snabbare än den totala detaljhandelsmarknaden, vilken även är fallet för Tokmanni
- Affärsidén är att erbjuda kvalitetsprodukter till rimliga priser

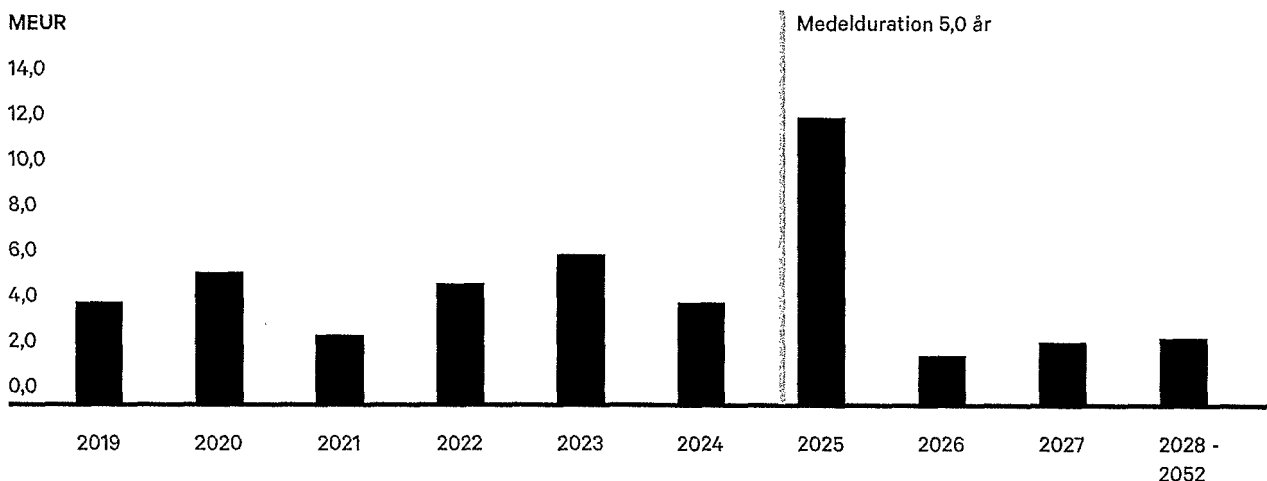


Kärnverksamhet	Lågprisvaruhandel
Antal heltidsanställda	3 200
Omsättning/EBITDA (2017)	797/55 MEUR (6,91 %)
Viktigaste marknad	Finland (FI)

Marknadsandel (FI)	42 % (av lågprisvaruhandeln under 2015)
Antal butiker	~175
Ägare	NASDAQ OMX Helsingforsbörsen
Börsvärde	435 MEUR

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. Tabellen nedan illustrerar hyresavtalens löptid om inga sådana optionsalternativ utnyttjas från hyresgästens sida. Eftersom optionerna oftast utnyttjas och ungefär samma antal hyresavtal förlängs årligen är det sannolikt att hyresavtalens genomsnittliga längd kommer att förbli relativt stabil över tiden. Därmed var portföljens medelduration per 31 december 2018 i stort sett samma som i slutet av juni och september 2018.



Omkring 54 % av hyresavtalen klassificeras som nettohyresavtal, omkring 35 % som "triple-net"-avtal och omkring 11 % som bruttohyresavtal. Det innebär att risken förknippad med driftskostnader är mycket låg för fastighetsägaren.

"TRIPLE-NET"-AVTAL:

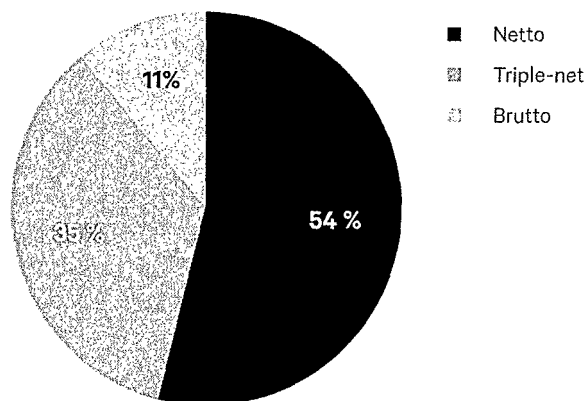
Hyresgästen är ansvarig för alla fastighetsrelaterade utgifter.

NETTOHYRESAVTAL:

Hyresgästen är ansvarig för alla utgifter utom utgifter såsom fastighetsskatt, fastighetsförsäkring och investeringar.

BRUTTOHYRESAVTAL:

Fastighetsägaren är ansvarig för alla fastighetsrelaterade utgifter.





Fastighetsbestånd

ALLMÄN ÖVERSIKT

Per den 31 december 2018 bestod Cibus fastighetsbestånd av 132 relativt moderna butiksfastigheter, belägna i olika tillväxtregioner i Finland. Två tredjedelar av portföljens driftnetto härrör från fastigheter som är belägna i södra och sydvästra Finland.

Över 90 % av de sammanlagda hyresintäkterna härrör från fastigheter som hyrs av tre marknadsledande hyresgäster: Kesko, Tokmanni och S-gruppen. Fastigheterna upplevs som väl lämpade av samtliga större hyresgäster. Ankarhyresgästerna står för 81 % av hyresintäkterna och har duration på 5,6 år.

Ankarhyresgäst	Antal fastigheter	Uthybar area, kvm	Duration	Ankarhyresgästens duration	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	73	217 974	4,6	5,0	84%
Tokmanni	32	161 293	6,1	5,3	82%
S-gruppen	15	33 792	4,7	7,6	70%
Övrig dagligvaruhandel	6	24 489	5,6	5,5	63%
Övrig handel	6	34 201	4,2	n/a	n/a
Portföljen totalt	132	471 748	5,0	5,6	81%







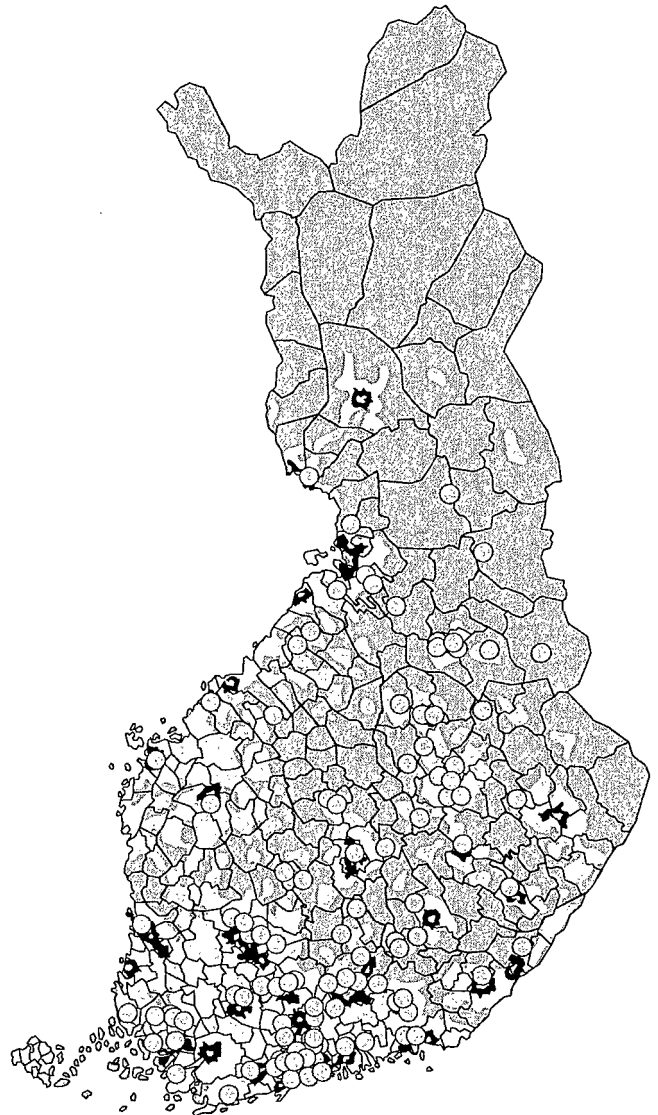
GEOGRAFISKT LÄGE

Fastigheterna ligger i över 70 olika städer i Finland, varav omkring två tredjedelar i södra delen av landet och den största andelen i Helsingforsområdet. Portföljen omfattar fastigheter belägna i alla Finlands tio största städer, vilket skapar en sund plattform. Liksom fallet med många andra industriländer genomgår Finland en nationell urbanisering, där landsbygden avfolkas och de större

städerna växer. Kartan nedan visar fastigheternas geografiska läge. Som framgår av kartan ligger nästan alla fastigheter i regioner med historisk befolkningstillväxt samt regioner med beräknad befolkningstillväxt. Den beräknade genomsnittliga, årliga befolkningstillväxten mellan 2018 och 2025 är 0,3 %, vilket är nästan 50 % högre än den beräknade tillväxten för EU.

Regioner	Befolkning (i tusental invånare) Jan 2017	Genomsnittlig årlig tillväxt (%) 2015-2025
Summa Finland	5 551	0,3
EU	511 805	0,2
HMA	119	1,0
Tammerfors	228	0,7
Uleåborg	201	1,0
Åbo	188	0,5
Jyväskylä	139	0,6
Lahtis	119	0,6
Kuopio	118	0,4
Björneborg	85	0,1
Joensuu	76	0,4
Villmanstrand	73	0,2
Tavastehus	68	0,3
Vasa	68	0,7
Rovaniemi	62	0,4
Seinäjoki	62	0,9

Region typer	Historisk tillväxt 1990-2015
Stadskärna	+21,0 % 
Övriga innerstan	+22,9 % 
Närorter	+27,5 % 
Förorter	+6,9 %
Landsbygd	-14,7 %
Glesbygd	-29,6 % 

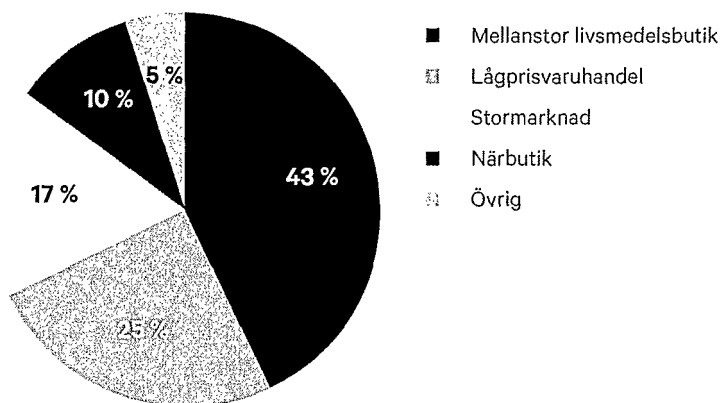


2/3 av totalt driftnetto i södra och sydvästra Finland

PORTFÖLJDIVERSIFIERING

Ingen enskild fastighet i portföljen svarar för en större andel än 3,0 % av portföljens totala driftnetto, vilket eliminerar vikten av en enskild fastighet. Endast elva fastigheter svarar för mer än 2,0 % av portföljens totala hyresintäkter.

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



NYCKELTAL

Det årliga driftnettot uppskattas till omkring 47,8 MEUR baserat på den portfölj som Cibus ägde per den 31 december 2018.

Antal fastigheter	132
Total uthyrningsbar area, kvm	472 000
Uthyrningsbar area/fastighet, kvm	3 576
Driftnetto, MEUR	47,8
Driftnetto EUR/kvm	101
WALVT (viktad genomsnittlig hyreslängd), år	5,0



Finansiering

Cibus finansieras genom stamaktier från aktieägarna, säkerställda lån från tre större välansedda nordiska banker och ett juniort icke-säkerställt obligationslån.

Per den 31 december 2018 hade koncernen säkerställda banklån om ca 354 MEUR med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,9 % + 3m EURIBOR och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 2,9 år. Lånen är amorteringsfria. Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Cibus ställt pantbrev i fastigheterna. Cibus har gjort bedömningen att pantsättningsavtalen ingåtts på marknadsmässiga villkor.

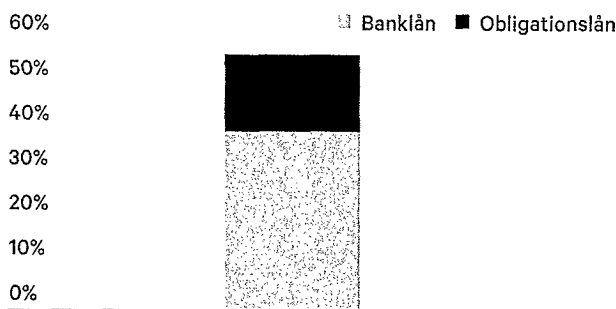
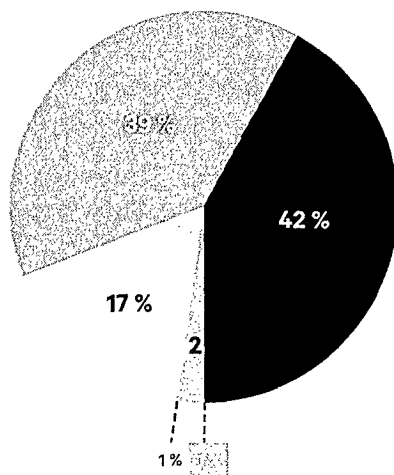
Cibus har emitterat en icke-säkerställd obligation om 135 MEUR. Obligationen löper till den 26 maj 2021 med en rörlig kupongränta om 4,5 % + 3m EURIBOR. Obligationen är noterad på Nasdaq First North Bond Market, första handelsdag var den 3 maj 2018. Koncernens totala kreditbindningstid uppgår till 3,0 år.

Av koncernens banklån är omkring 68,3 % säkrade genom räntederivat i form av räntetak. Med beaktande av räntetaken är koncernens genomsnittliga räntebindningstid 2,1 år.

Belåningsgraden inklusive obligationslånet är 58,4 %. Det säkerställda banklånet har en belåningsgrad på 43,4 %.

I samband med förvärven som gjordes under året omförhandlades ett av de tre banklånen. Nettoeffekten av den minskade marginalen är att den totala räntekostnaden enbart ökade måttligt. Efter räkenskapsperiodens slut omförhandlades ett andra banklån.

- Eget kapital
- ▨ Banklån
- Obligationslån
- Övriga skulder
- ⊙ Uppskjuten skatt



Aktien och ägarna

KAPITALISERING:

3,2 miljarder SEK

(317 MEUR, VÄXELKURS 10,1613 SEK)

MARKNAD:

**Nasdaq First
North Stockholm**

ANTAL AKTLEÄGARE:

1 001

ANTAL STAMAKTIER:

31 100 000

BALANSDAGENS KURS:

103,5 SEK

ISIN:

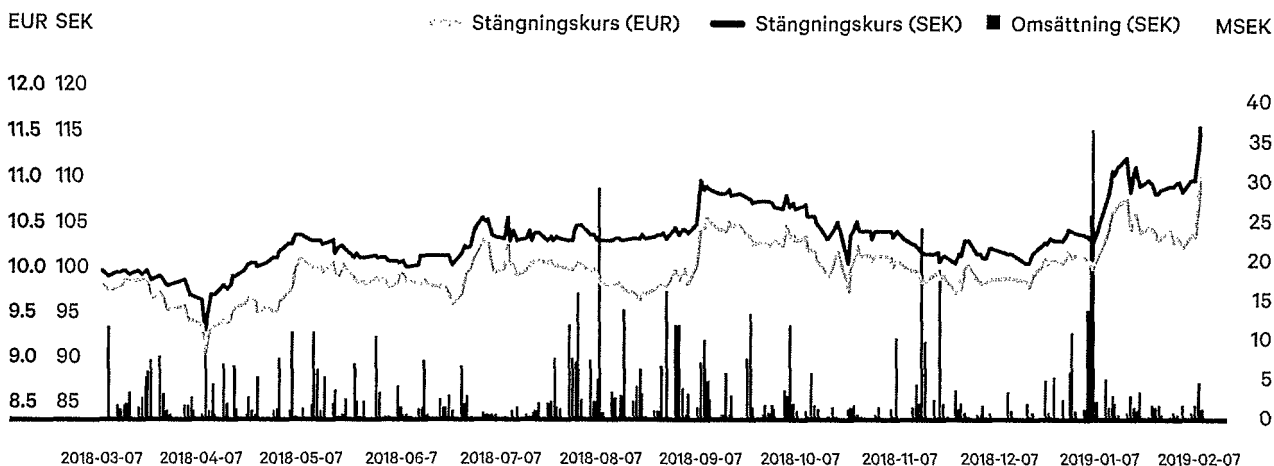
SE0010832204

CIBUS AKTIE HAR VARIT NOTERAD PÅ NASDAQ FIRST NORTH SEDAN DEN 9 MARS 2018.

Bolaget hade 1 001 registrerade aktieägare per den 31 december 2018. De 20 största aktieägarna innehar 71 % av rösterna. En av dessa har ett innehav som, per den 31 december 2018, uppgick till 10 % eller mer av Cibus röster. Antal utestående aktier per samma datum uppgick till 31 100 000.

AKTIEKURSENS UTVECKLING

Aktievärdet har varit stabilt sedan noteringen den 9 mars 2018 och omsättningen av aktierna har varit relativt hög, med ett viktat genomsnitt på 3,0-3,5 MSEK per dag fram till den 28 februari 2019.

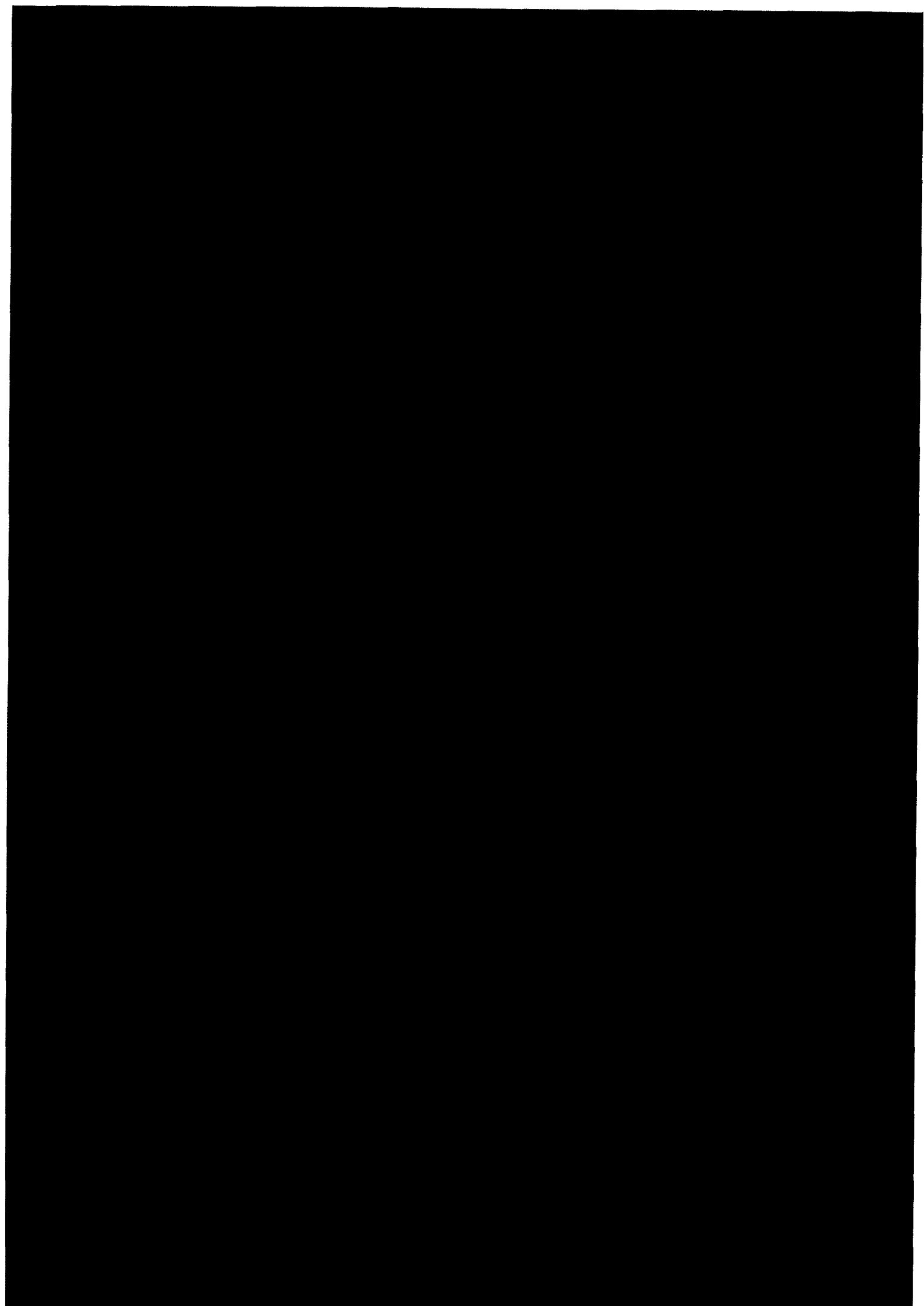


AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2018

	Andel	Antal Aktier
SFC Holding S.à r.l.	41,3%	12 844 443
Amiral Gestion	5,2%	1 610 804
Carnegie Fonder	4,1%	1 288 993
Nuveen Asset Management	2,6%	800 000
Fjärde AP-fonden	2,4%	742 704
PGIM Investments	1,8%	550 865
Marjan Dragicevic	1,7%	520 000
Oy Sirius Capital Partners Ab	1,6%	500 000
Göran Gustafssons Stiftelser	1,5%	460 000
Nordnet Pensionsförsäkring	1,5%	458 079
Håkan Roos	1,1%	350 000
ICA-handlarnas Förbund	1,1%	345 082
GADD & Cie S.A.	1,0%	300 000
Avanza Pension	0,9%	287 646
Erik Lindholm	0,7%	205 400
Aktiebolaget Malfors Promotor	0,6%	200 000
Björn & Margareta Jakobson	0,5%	154 000
LähiTapiola Varainhoito Oy	0,5%	150 000
Familjen Kamprads stiftelse	0,5%	150 000
Gälöstiftelsen	0,5%	150 000
Delsumma	71,0%	22 068 016
Övriga	29,0%	9 031 984
Totalt	100,0%	31 100 000



Ekonomisk redovisning



Förvaltningsberättelse

ÅRSREDOVISNING FÖR CIBUS NORDIC REAL ESTATE AB (PUBL)

Styrelsen och den verkställande direktören för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) ("Cibus"), med organisationsnummer 559135-0599, med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 1 juli 2018 - 31 december 2018. Bolagets redovisningsvaluta är Euro och om inget annat anges uppges alla belopp i tusentals Euro.

VERKSAMHET

Cibus är ett fastighetsbolag vars affärsidé är att förvärva, förädla och utveckla högkvalitativa fastigheter i Norden med en tydlig förankring inom livsmedels- och dagligvaruhandeln. Bolagets första förvärv slutfördes den 7 mars 2018 och bestod av en fastighetsportfölj om 123 fastigheter om 437 860 kvm med hyresgäster verksamma inom dagligvaruhandeln.

Bolagets administrativa förvaltning och koncernredovisning bedrivs från dess huvudkontor i Stockholm, Sverige, av Pareto Business Management. Bolagets tillförordnade VD är Jonas Ahlblad. Fastighetsförvaltningen hanteras lokalt av Sirius Capital Partners och den tekniska samt den ekonomiska förvaltningen sköts av Colliers International Finland. Koncernen har under perioden haft två anställda, varav den ena var bolagets VD som avgick den 31 oktober 2018. Per den 31 december 2018 har bolaget inga anställda. Bolaget bildades den 23 november 2017 och var vilande fram till den 7 mars 2018 då fastigheterna tillträdde. Det är koncernens andra räkenskapsår då årsstämman beslutade att ändra räkenskapsåret från brutet till kalenderår. Cibus aktier handlas sedan den 9 mars 2018 på Nasdaq First North.

AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGI

Cibus affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom förvärv, förädling och utveckling av högkvalitativa fastigheter i Norden med en tydlig förankring inom dagligvaruhandeln. Det huvudsakliga målet med bolagets affärsidé är att säkerställa och bibehålla portföljens solida kassaflöden för att möjliggöra en hög utdelning till sina aktieägare oberoende av konjunkurläget.

Den strategi som bolaget tillämpar för att uppnå målet innefattar en aktiv och hyresgästnära förvaltning med en strävan att ha finansiellt starka hyresgäster i marknadsledande positioner. Vidare strävar bolaget efter att skriva långa hyreskontrakt och bibehålla den diversifierade förfallostruktur beträffande de befintliga avtalen som bolaget för närvarande har. Vid sidan om förvaltningen av det befintliga fastighetsbeståndet har bolaget formulerat en tydlig investeringsstrategi för att expandera till övriga länder i Norden där Sverige initialt ses som en prioriterad marknad. För att fortsatt kunna erbjuda en konkurrenskraftig utdelning parallellt med en aktiv investeringsverksamhet kommer bolaget vara mycket selektiv i sin bedömning av potentiella investeringar.

FASTIGHETSBESTÅND OCH HYRESGÄSTER

Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2018 av 132 fastigheter med en total uthyrningsbar area om ca 472 000 kvm. Marknadsvärdet uppgick till 816 478 TEUR. Innehavet består till 100 % av kommersiella lokaler där det i huvudsak bedrivs verksamhet inom dagligvaruhandeln. Fastigheterna är främst belägna i finska tillväxtregioner, varav cirka två tredjedelar är belägna i södra och sydvästra Finland. Hyresgästerna består till en överhängande majoritet av företag verksamma inom livsmedels- och lågprisvaruhandeln. Marknadsledande Kesko och S-gruppen, verksamma inom livsmedelshandeln, hyr tillsammans två tredjedelar av bolagets fastigheter. Tokmanni, Finlands största bolag inom lågprisvaruhandeln hyr en fjärdedel av bolagets fastigheter. Uthyrningsgraden i beståndet uppgår till 96,0 % och den viktade genomsnittliga hyresavtalslängden är 5,0 år.

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

FINANSIELLA NYCKELTAL, KONCERNEN (se not 23 för definitioner)

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	2018-07-01- 2018-12-31	2017-11-23 - 2018-06-30*
Hyresintäkter	24 977	14 756
Driftnetto	23 407	14 114
Förvaltningsresultat	14 674	8 197
Resultat efter skatt**	13 366	32 901
Resultat per aktie, EUR	0,4	1,1
Balansomslutning	847 685	791 885
Likvida medel	25 542	17 408
Marknadsvärde fastigheterna	816 478	767 879
Justerat EPRA NAV	344 454	340 658
Justerat EPRA NAV/aktie, EUR	11,1	11,0
Antal utestående aktier, st	31 100 000	31 100 000
Avkastning på eget kapital, %	7,7	9,9
Belåningsgrad seniorskuld, %	43,4	39,0
Belåningsgrad nettoskuld, %	58,4	57,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	2,7
Soliditet, %	38,8	42,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,4
Överskottsgrad, %	93,7	95,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,0	95,0

*Föregående räkenskapsår. Resultatet är hänförligt till perioden från och med den 7 mars 2018 då bolagets verksamhet var vilande fram till dess.

**Periodens realiserade värdeförändringar uppgår till 1 995 (30 883) TEUR.

RESULTAT

Årets resultat efter skatt uppgick till 13 366 (32 901) TEUR vilket motsvarar 0,4 (1,1) EUR per aktie. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 995 (30 275) TEUR.

Intäkter

Under rapportperioden uppgick koncernens hyresintäkter till 24 977 (14 756) TEUR. Serviceintäkter uppgick till 3 926 (2 748) TEUR och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,0 (95,0) %. Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick per den 31 december 2018 till ca 52 000 (47 000) TEUR.

Driftnetto

Driftkostnaderna uppgick under rapportperioden till -4 492 (-2 772) TEUR och driftnettot uppgick till 23 408 (14 114) TEUR, vilket resulterade i en överskottsgrad på 93,7 (95,6) %. Då de flesta hyresavtal är s.k. "triple-net"-avtal, där hyresgästerna står för merparten av kostnaderna, är driftnettot ett av dem viktigaste jämförelsetalen. Beroende på hyresavtalens villkor kan kostnaderna debiteras hyresgäster direkt eller via Cibus. Detta innebär att bruttohyrorna och serviceintäkterna kan variera över tid.

Förvaltningsresultat

Under rapportperioden uppgick förvaltningsresultatet till 14 674 (8 197) TEUR, vilket motsvarar 0,26 (0,26) EUR per aktie. Utfallet är i linje med förväntan.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -8 194 (-4 466) TEUR och utgörs främst av periodens räntekostnader om -6 267 (-4 043) TEUR. Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen, inklusive marginaler, till 2,6 (2,8) %.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringarna på fastigheterna uppgick till 48 599 (30 883) TEUR från det ingående värdet om 767 879 TEUR till det utgående värdet 816 478 TEUR, 1 995 (30 275) TEUR är realiserade. Värdeförändringen är primärt hänförlig till de nio tilläggsförvärven som gjorts under perioden.

Skatt

I Finland är den nominella bolagsskatten 20 %. Genom skattemässiga avskrivningar och utnyttjandet av underskottsavdrag har det under rapportperioden uppkommit en låg skattekostnad.

I Sverige är den nominella bolagsskatten 22 %. De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 7 286 (8 824) TEUR. Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 1 602 (1 922) TEUR och i moderbolagets balansräkning till 1 555 (1 888) TEUR. Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om -3 051 (-5 372) TEUR, varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -789 (-70) TEUR respektive -2 262 (-5 302) TEUR. Den löpande verksamheten har belastats med en skatt om -152 (0) TEUR. Vidare uppgår uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till värdeförändringar fastigheter till -1 929 (-7 190) TEUR.

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 16 312 (5 072) TEUR, vilket motsvarar 0,52 (0,16) EUR per aktie. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -25 250 (-214 950) TEUR under rapportperioden och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 17 072 (227 286) TEUR.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 25 542 (17 408) TEUR vilket motsvarar 0,82 (0,56) EUR per aktie. Cibus hade per den 31 december 2018 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel, om 463 370 (425 621) TEUR. Aktiverade upplåningskostnader uppgick till 2 780 (3 022) TEUR.

FINANSIERING

Koncernen har banklån om ca 354 000 (308 000) TEUR med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,9 (2,1) % + 3m EURIBOR och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 2,9 (2,3) år. Lånen är amorteringsfria. Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Cibus ställt pantbrev i fastigheterna. Cibus har gjort bedömningen att pantsättningsavtalen ingåtts på marknadsmässiga villkor.

Utöver banklånen har Cibus emitterat en icke-säkerställd obligation om 135 000 TEUR. Obligationen löper till den 26 maj 2021 med en rörlig kupongränta om 4,5 % + 3m EURIBOR. Obligationen är noterad på Nasdaq First North Bond Market, första handelsdag var den 3 maj 2018. Koncernens totala kreditbindningstid uppgår till 3,0 (2,5) år. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,4 (2,7) ggr.

Av koncernens banklån är ca 68,3 (69,0) % säkrade genom räntederivat. Med beaktande av räntederivaten är koncernens genomsnittliga räntebindningstid 2,1 år. Koncernens räntederivat utgörs av räntetak som löper med motsvarande kredittider som banklånen. Den totala premien på räntetaken fastställdes då räntetaksderivaten upphandlades och betalas av varje kvartal under dess löptid. Värdet på räntetaken består således av en negativ post, motsvarande de kvarstående delbetalningarna av premien, samt en neutral eller positiv post som beror på räntetaket förhållande till den rörliga räntan som taket hänför sig till. Den sistnämnda delen av värdet kan aldrig vara negativ. Värdeförändringen avseende räntederivat är av redovisningskaraktär och har ingen påverkan på koncernens kommande kassaflöden. Vid förfallotidpunkten är räntetakens marknadsvärde alltid 0 EUR. Marknadsvärdet av räntederivaten uppgick per den 31 december 2018 till 1 938 (1 354) TEUR. Den ej kassaflödespåverkande värde-förändringen uppgick till -79 (-199) TEUR vid samma tidpunkt. Se not 4 för mer info.

LEGAL STRUKTUR

Per den 31 december 2018 bestod koncernen av 131 aktiebolag med Cibus Nordic Real Estate AB (publ) som moderbolag. Samtliga fastigheter ägs av dotterbolagen och 20 av dotterbolagen är delägda fastighetsbolag s.k. MRECs. Det är en vanligt förekommande form av samarbets-arrangemang i Finland som möjliggör direkt ägande av en specifik del i en fastighet.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktierna i Cibus är noterade på Nasdaq First North. Bolaget hade 1 001 (921) registrerade aktieägare per den 31 december

2018. De tio största aktieägarna innehar 63,7 (64,9) % av rösterna. En av dessa har ett innehav som, per den 31 december 2018, uppgick till 10 % eller mer av bolagets röster. Antal utestående aktier per den 31 december 2018 uppgår till 31 100 000 stycken.

De största aktieägarna per den 31 december 2018 var:

	Andel	Antal Aktier
SFC Holding S.à r.l.	41,3%	12 844 443
Amiral Gestion	5,2%	1 610 804
Carnegie Fonder	4,1%	1 288 993
Nuveen Asset Management	2,6%	800 000
Fjärde AP-fonden	2,4%	742 704
PGIM Investments	1,8%	550 865
Marjan Dragicovic	1,7%	520 000
Oy Sirius Capital Partners Ab	1,6%	500 000
Göran Gustafssons Stiftelser	1,5%	460 000
Nordnet Pensionsförsäkring	1,5%	458 079
Håkan Roos	1,1%	350 000
ICA-handlarnas Förbund	1,1%	345 082
GADD & Cie S.A.	1,0%	300 000
Avanza Pension	0,9%	287 646
Erik Lindholm	0,7%	205 400
Aktiebolaget Malfors Promotor	0,6%	200 000
Björn & Margareta Jakobson	0,5%	154 000
LähiTapiola Varainhoito Oy	0,5%	150 000
Familjen Kamprads stiftelse	0,5%	150 000
Gålförestiftelsen	0,5%	150 000
Delsumma	71,0%	22 068 016
Övriga	29,0%	9 031 984
Totalt	100,0%	31 100 000

MODERBOLAGET

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) är moderbolaget 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 1 223 (2 991) TEUR.

REVISOR

Bolaget har sedan verksamhetens start anlitat revisionsbyrån Deloitte AB. Den auktoriserade revisorn Malin Lüning har under perioden ersatt Jan Palmqvist som bolagets huvudansvarige revisor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Under perioden har Cibus förvärvat två separata portföljer med totalt nio fastigheter. Förvärven har ökat bolagets kassaflöde och är i enlighet med bolagets affärsplan.

Den 2 juli genomförde Cibus två separata förvärv av totalt tre fastigheter till ett totalt anskaffningsvärde om 16 500 TEUR. Fastigheterna är uthyrda till Tokmanni i Kemi (3 500 kvm) samt Lidl (2 200 kvm) och Halpa-Halli (5 300 kvm) båda belägna i Saarijärvi utanför Jyväskylä. Dessa förvärv finansierades till 100 % med bankfinansiering genom en av de befintliga finansierarna.

Den 29 oktober 2018 avgick bolagets vd Lisa Dominguez Flodin. Fram till att den nya vdn tillträder i mars kommer styrelseledamot Jonas Ahlblad att vara tillförordnad vd.

Den 5 november genomförde Cibus ett förvärv av sex fastigheter till ett totalt anskaffningsvärde om ca 30 000 TEUR. Fastigheterna är uthyrda till Tokmanni och Kesko. I samband med förvärven omförhandlades ett av Cibus tre externa lån. Omförhandlingen ledde till att samtliga förvärv kunde finansieras med banklån samtidigt som en sänkning av marginalen för hela lånet ledde till endast en marginell höjning av räntekostnaderna om ca 50 TEUR samtidigt förväntas driftnettot öka med ca 2 000 TEUR.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Den 11 februari 2019 meddelade bolaget att Sverker Källgården anställts som VD. Han tillträder i mars 2019. Sverker har lång erfarenhet från fastighetsbranschen, senast som VD för ByggPartner. Under Sverkers ledning noterades ByggPartner på Nasdaq First North. Innan ByggPartner har Sverker haft seniora positioner på både NCC och Hufvudstaden, där han bland annat var VD för AB Nordiska Kompaniet (NK) i sju år.

Under hösten refinansierades det första av Cibus tre seniorlånfastigheter och nu i februari 2019 har bolaget omförhandlat det andra seniorlånet. Refinansieringen har en positiv effekt på bolagets framtida kassaflöden. Den nya lånefaciliteten har en lägre marginal och en längre löptid än tidigare. Lånet har även en facilitet som möjliggör ytterligare förvärv, vilka sannolikt kommer att genomföras under våren.

Cibus sålde i december en mindre fastighet och förvärvade i februari en fastighet i motsvarande storlek uthyrd till Kesko. Ingen av dessa har materiell inverkan på bolaget eller dess kassaflöde.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Intäkterna från den befintliga portföljen väntas utvecklas i takt med inflationen. Cibus strategi är vidare att genom aktiv förvaltning, hög kostnadsmedvetenhet, omförhandling av existerande lån, samt tilläggsförvärv kontinuerligt förbättra bolagets avkastning.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Fastigheter

Värdeförändringar fastigheter

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut och för rapportperioden har Newsec anlitats.

Fastigheternas värde påverkas i stor utsträckning av de kassaflöden som genereras av fastigheterna i form av hyresintäkter, drift- och underhålls-kostnader, administrationskostnader och investeringar i fastigheterna. Det föreligger således risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven samt fastigheternas skick. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av hyresgästs uppsägning av befintliga hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästerna.

De bakomliggande faktorerna som påverkar kassaflödena är i sin tur förankrade i den rådande ekonomins tillstånd, liksom lokala yttre faktorer i form av konkurrens från andra fastighetsägare och geografiska läge som kan påverka utbud- och efterfrågejämvikten.

Cibus fokus på att erbjuda en aktiv och hyresgästnära förvaltning för att skapa goda och långsiktiga relationer med hyresgästen skapar goda förutsättningar för att kunna upprätthålla en stabil värdeutveckling i fastighetsbeståndet. Fastighetsutvecklingskompetensen inom bolaget möjliggör vidare för att proaktivt kunna hantera risker avseende fastigheternas värde genom att säkerställa beståndets kvalitet.

Hyresintäkter

Cibus resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Uthyrningsgraden i beståndet vid räkenskapsårets utgång var ca 96,0 (95,0) % och den viktade genomsnittliga hyresavtalslängden var 5,0 (5,1) år. Cirka 91,0 (92,0) % av bolagets intäkter är hänförliga till tre 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 tre största hyresgäster som är ledande inom livsmedel- och dagligvaruhandeln i Finland.

Drift- och underhållskostnader

Koncernen löper en risk med kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyresavtalet, risken är emellertid begränsad då ca 90 % av alla hyresavtal är s.k. "triple net"- eller nettohyresavtal vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, betalar de flesta kostnader som belöper på fastigheten. Även oförutsedda reparationsbehov utgör en risk för verksamheten. Ett aktivt och ständigt pågående arbete för att bibehålla och förbättra fastigheternas skick minskar risken för reparationsbehov.

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.

Skatter och ändrad lagstiftning

Finansdepartementet har valt att gå vidare med ett av de två förslagen kring nya ränteavdragsbegränsningar som presenterades i juni 2017. Förslaget är delvis justerat och innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren, 2019 och 2020, är till 21,4 %. I det nya förslaget har maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå höjts till 500 TEUR (5 000 TSEK) från 10 TEUR (100 TSEK). Riksdagen fattade beslut om det justerade förslaget i juni 2018 och det träder i kraft 1 januari 2019.

I Finland kommer liknande regler avseende ränteavdragsbegränsningar införas med vissa skillnader. Avdragsrätten kommer vara begränsad till 25 % av skattemässigt EBITDA och maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av uppgår till 500 TEUR per bolag.

Cibus bedömning är att de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar inte kommer ha en väsentlig inverkan på koncernen.

VINSTDISPOSITION OCH UTDELNINGSPOLYMERATION

Styrelsen lämnar förslag på utdelning till årsstämman om 0,84 EUR per aktie. Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 8,25 % på aktiekursen per den 31 december 2018.

Förslag till vinstdisposition

Inför årsstämman den 11 april 2019 föreslår styrelsen en utdelning om 0,84 (0,80) EUR per aktie, vilket innebär totalt 26 124 TEUR (24 880). Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter under året med fyra delbetalningar som föreslås öka varje kvartal.

Detta innebär att den första delbetalningen föreslås bli 0,2062 EUR per aktie, den andra 0,2087 EUR per aktie, den tredje 0,2113 EUR per aktie respektive 0,2138 EUR per aktie vid det fjärde tillfället. Det innebär således att det kommer utbetalas 6 344 TEUR, 6 469 TEUR, 6 593 TEUR och 6 718 TEUR vid respektive utbetalningstillfälle. Avstämningsdagar för betalning av utdelningen föreslås bli den 20 juni 2019, 23 september 2019 och 18 december 2019 och 24 mars 2020. Med förväntade utbetalningsdagar den 28 juni 2019, 30 september 2019, 30 december 2019 och 31 mars 2020.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (EUR)

Fritt eget kapital	285 092 969
Årets resultat	1 222 869
	286 315 838

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	26 124 000
i ny räkning balanseras	260 191 838
	286 315 838

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets och koncernens eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	2018-07-01	2017-11-23
		2018-12-31	2018-06-30
Hysesintäkter	5	24 977	14 756
Serviceintäkter	5	3 926	2 748
Driftkostnader	6	-4 492	-2 772
Fastighetsskatt		-1 004	-618
Driftnetto		23 407	14 114
Administrationskostnader	7, 8	-2 354	-1 451
Övriga rörelseintäkter		1 815	-
Finansiella intäkter		370	229
Finansiella kostnader	9	-8 564	-4 695
Förvaltningsresultat		14 674	8 197
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	12	1 995	30 275
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	10	-79	-199
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade		-173	-
Resultat före skatt		16 417	38 273
Aktuell skatt	11	-789	-70
Uppskjuten skatt	11	-2 262	-5 302
Årets resultat		13 366	32 901*
Resultat per aktie före och efter utspädning, EUR	16	0,4	1,1

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN

Belopp i tusental euro (TEUR)	2018-07-01	2017-11-23
	2018-12-31	2018-06-30
Årets resultat	13 366	32 901
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat**	13 366	32 901

*Bolaget var vilande fram till 2018-03-07 då fastigheterna tillträdde, varför resultatet avser perioden från tillträdet.

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

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	2018-12-31	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	816 478	767 879
Uppskjuten skattefordran	11	1 602	1 922
Övriga långfristiga fordringar		709	136
Summa anläggningstillgångar		818 789	769 937
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		422	-
Övriga kortfristiga fordringar	13	2 052	3 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	880	1 452
Likvida medel	15	25 542	17 408
Summa omsättningstillgångar		28 896	21 948
SUMMA TILLGÅNGAR		847 685	791 885
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		311	311
Övrigt tillskjutet kapital		300 762	300 762
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		27 607	32 901
Summa eget kapital		328 680	333 974
Långfristiga skulder			
Upplåning	17	486 132	440 007
Uppskjutna skatteskulder	11	9 218	7 252
Finansiella derivat		1 938	1 354
Övriga långfristiga skulder		232	183
Summa långfristiga skulder		497 520	448 796
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder			
Aktuella skatteskulder		190	815
Övriga kortfristiga skulder	11	863	419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	15 913	3 718
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	19	4 519	4 163
Summa kortfristiga skulder		21 485	9 115
Summa skulder		519 005	457 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		847 685	791 885

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Belopp i tusental euro (TEUR)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Bolagets bildande 2017-11-23	-	-	-	-
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	32 901	32 901
Summa totalresultat 2017-11-23 - 2018-06-30	-	-	32 901	32 901
Transaktioner med aktieägare				
Bildande av bolag	60	-	-	60
Nedsättning aktiekapital	-60	-	-	-60
Nyemission*	311	310 689	-	311 000
Emissionskostnader	-	-12 629	-	-12 629
Skatteeffekt emissionskostnader	-	2 702	-	2 702
Summa transaktioner med aktieägare	311	300 762	-	301 073
Utgående eget kapital 2018-06-30	311	300 762	32 901	333 974
Ingående eget kapital 2018-07-01	311	300 762	32 901	333 974
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	13 366	13 366
Summa totalresultat 2018-07-01 - 2018-12-31	-	-	13 366	13 366
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-18 660	-18 660
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-18 660	-18 660
Utgående eget kapital 2018-12-31**	311	300 762	27 607	328 680

*Nyemission uppgick till 311 000 TEUR varav 300 762 TEUR avser överkursfond. Överkursfonden har minskats med emissionskostnader om 9 927 TEUR.

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

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN, KONCERNEN

Belopp i tusental euro (TEUR)	2018-07-01	2017-11-23
	2018-12-31	2018-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	16 417	38 273
Justeringar för:		
Finansiella poster	1 796	-1 819
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-1 995	-30 275
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	79	199
Betald skatt	-152	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	16 145	6 378
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	1 118	-1 885
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-543	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-408	579
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 312	5 072
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter	-22 212	-214 205
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-3 038	-609
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-	-136
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 250	-214 950
Finansieringsverksamheten		
Bildande av bolag	-	60
Nedsättning aktiekapital	-	-60
Nyemission	-	311 000
Emissionskostnader	-	-9 927
Upptagna lån	163 400	135 000
Uppläggningskostnader för lån	-711	-2 041
Amortering av skuld	-139 397	-206 746
Utdelning	-6 220	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	17 072	227 286
Årets kassaflöde	8 134	17 408
Likvida medel vid räkenskapsårets början	17 408	-
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	25 542	17 408

201904160251

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	2018-07-01	2017-11-23
		2018-12-31	2018-06-30
Nettoomsättning		-	-
Administrationskostnader	7, 8	-695	-512
Rörelseresultat		-695	-512
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter från koncernbolag		2 956	1 877
Räntekostnader	9	-3 255	-1 891
Resultat efter finansiella poster		-994	-526
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		2 550	1 629
Resultat före skatt		1 556	1 103
Skatt	11	-333	1 888
Årets resultat		1 223	2 991

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Belopp i tusental euro (TEUR)	2018-07-01	2017-11-23
	2018-12-31	2018-06-30
Årets resultat	1 223	2 991
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	1 223	2 991

*Bolaget var vilande fram till 2018-03-07 då fastigheterna tillträdde, varför resultatet avser perioden från tillträdet.

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	2018-12-31	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	20	128 450	128 450
Uppskjuten skattefordran	11	1 555	1 888
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		294 853	302 853
Summa finansiella anläggningstillgångar		424 858	433 191
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		853	3 630
Övriga kortfristiga fordringar	13	28	420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	607	281
Likvida medel	15	6 795	757
Summa omsättningstillgångar		8 283	8 282
SUMMA TILLGÅNGAR		433 141	438 279
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		311	311
Summa bundet eget kapital		311	311
Fritt eget kapital			
Överkursfond		300 762	300 762
Balanserad vinst eller förlust inkl. årets resultat		-14 446	2 991
Summa fritt eget kapital		286 316	303 753
Summa eget kapital		286 627	304 064
Långfristiga skulder			
Upplåning	17	133 356	133 001
Summa långfristiga skulder		133 356	133 001
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	7, 8	-	542
Övriga kortfristiga skulder	18	12 444	27
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	714	645
Summa kortfristiga skulder		13 158	1 214
SUMMA SKULDER		146 514	134 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		433 141	438 279

2019041602253

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

Belopp i tusental euro (TEUR)

Aktiekapital Överkursfond Balanserade vinstmedel
ink. årets resultat

Bolagets bildande 2017-11-23	-	-	-	-
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	2 991	2 991
Summa totalresultat 2017-11-23 - 2018-06-30	-	-	2 991	2 991
Transaktioner med aktieägare				
Bildande av bolag	60	-	-	60
Nedsättning av aktiekapital	-60	-	-	-60
Nyemission*	311	310 689	-	311 000
Emissionskostnader	-	-12 629	-	-12 629
Skatteeffekt emissionskostnader	-	2 702	-	2 702
Summa transaktioner med aktieägare	311	300 762	-	301 073
Utgående eget kapital 2018-06-30	311	300 762	2 991	304 064
Ingående eget kapital 2018-07-01	311	300 762	2 991	304 064
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	1 223	1 223
Summa totalresultat 2018-07-01 - 2018-12-31	-	-	1 223	1 223
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-18 660	-18 660
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-18 660	-18 660
Utgående eget kapital 2018-12-31	311	300 762	-14 446	286 627

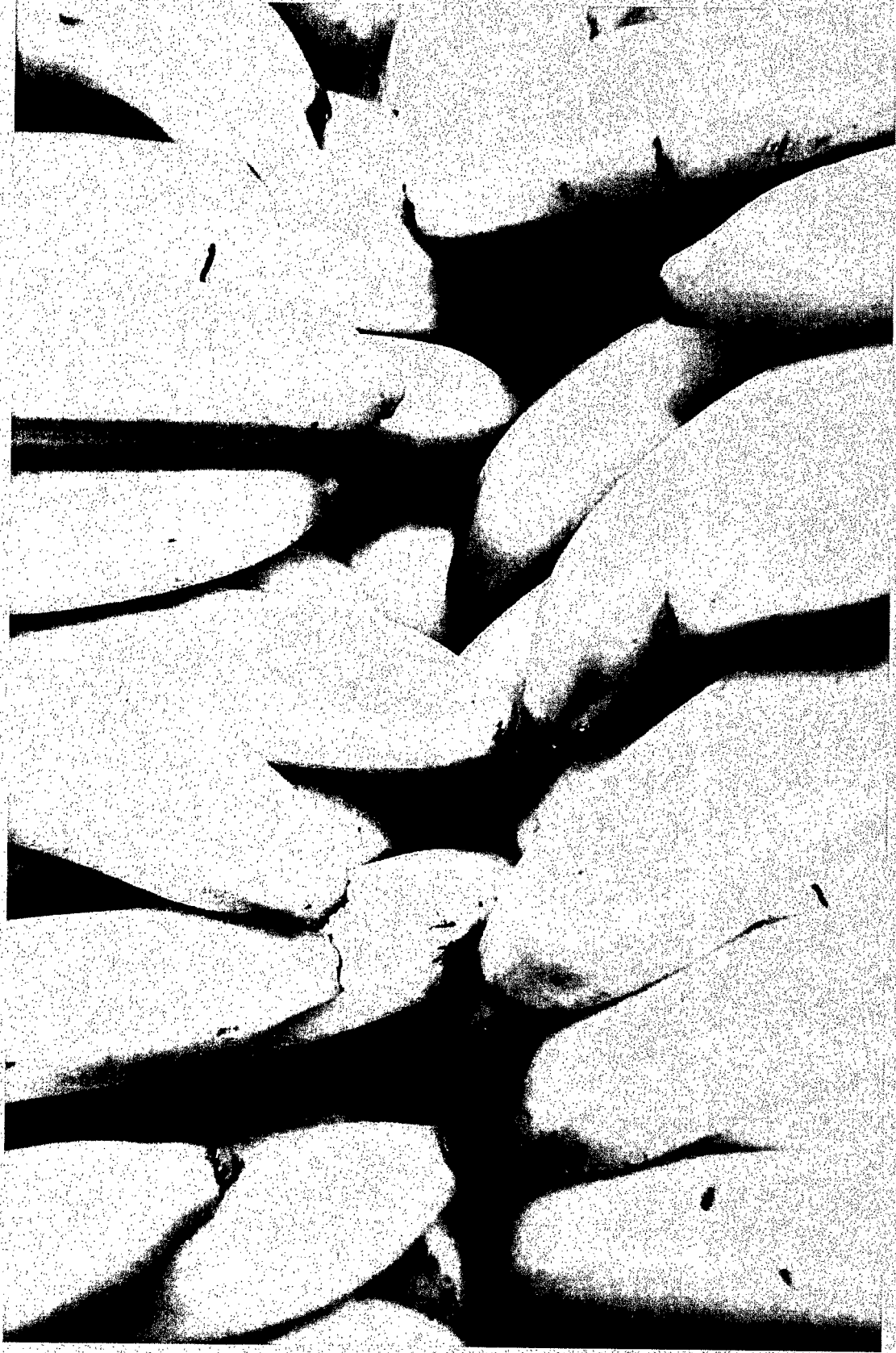
*Nyemission uppgick till 311 000 TEUR varav 300 762 TEUR avser överkursfond. Överkursfonden har minskats med emissionskostnader om 9 927 TEUR.

2019041602254

KASSAFLÖDESANALYS, MODERBOLAGET

Belopp i tusental euro (TEUR)	2018-07-01	2017-11-23
	2018-12-31	2018-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	1 556	-526
Justeringar för:		
Finansiella poster	1 351	-1 361
Uppläggningskostnader	354	43
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	3 261	-1 844
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	1 525	-825
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-542	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	14	697
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 258	-1 972
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-	-6
Lämnade aktieägartillskott	-	-128 444
Lämnade lån till koncernföretag	-	-302 853
Återbetalad del av lån till koncernföretag	8 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	8 000	-431 303
Finansieringsverksamheten		
Bildande av bolag	-	60
Nedsättning aktiekapital	-	-60
Nyemission	-	311 000
Emissionskostnader	-	-9 927
Upptagna lån	-	135 000
Uppläggningskostnader för lån	-	-2 041
Utdelning	-6 220	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 220	434 032
Årets kassaflöde	6 038	757
Kassa och bank vid räkenskapsårets början	757	-
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	6 795	757

2019041602256



Redovisningsprinciper och noter

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION OM BOLAGET

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) med organisationsnummer 559135-0599 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Berzelii Park 9, c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter.

NOT 2 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen för Cibus har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2019 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Cibus äger 100 % av kapitalet och röstetalet i 110 av 130 dotterbolag och är delägare i 20 av dotterbolagen. De delägda dotterbolagen är s.k. ömsesidiga fastighetsbolag (Mutual Real Estate Companies ("MRECs")). MREC är den vanligaste bolagsformen för fastighetsägande i Finland. I en MREC ger varje aktieserie 100-procentig besittningsrätt till specifika utrymmen och ingen besittningsrätt till de övriga utrymmena. Detta finns specificerat i de olika ömsesidiga fastighets-bolagens bolagsordning. Då aktieägaren hyr ut sitt utrymme tillfaller hyran aktieägaren och inte bolaget. Bolaget står däremot för fastighetens driftkostnader och debiterar aktieägarna ett månatligt belopp för att täcka denna kostnad, för att bolagets ska få ett nollresultat. I Cibus fall vidarefaktureras detta belopp oftast av hyresgästen. Ifall bolaget har en skuld, är denna skuld oftast allokera på varje ägare på ett sådant sätt att var och en kan själv betala av sin andel av skulden. På samma sätt är ägaren inte heller ansvarig för andra ägares skuldandelar. Delägarna redovisar sina tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt sina andelar av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterbolag samt delägda dotterbolag (MRECs) betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgång och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder, i koncernredovisningen. Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Vid förvärv inom koncernen redovisas dessa i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlätna tillgångar, skulder och emitterade aktier. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av villkorad köpeskillning. Kostnader i anslutning till förvärvet kostnadsförs när de uppstår. På förvärvsdagen värderas identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder initialt till verkligt värde. Koncernen avgör för varje förvärv om alla innehav utan bestämmande inflytande i det bolag som förvärvats ska redovisas till verkligt värde (s.k. full goodwill) eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade bolagets nettotillgångar. Överstiger summan av köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde på tidigare aktieinnehav verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas mellanskillnaden som goodwill. Skulle summan understiga verkligt värde för det förvärvade dotterbolagets tillgångar redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2018

Den 1 januari 2018 införde koncernen IFRS 9 Finansiella instrument. Standarden ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering och innehåller regler för redovisning, klassificering och värdering, nedskrivningar, bortbokning samt säkringsredovisning. De största förändringarna jämfört med IAS 39 avser klassificering och värdering, nedskrivningar och säkringsredovisning. IFRS 9 innebär också att principerna för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Reserveringen ska basera sig på historiska data, och aktuellt status samt framåtblickande faktorer samt redovisas vid avisering/ fakturering.

Övergången till IFRS 9 har inte haft någon påverkan på värderingen av koncernens finansiella instrument. Cibus förväntade kreditförluster bedöms vara små, varför övergången inte har haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna. Cibus har, i enlighet med IFRS 9, valt att inte tillämpa standarden retroaktivt och har således inte räknat om jämförelsetalen i 2018 års finansiella rapporter.

Intäkter från avtal, IFRS 15

Den 1 januari 2018 införde Cibus Nordic Real Estate AB (publ) IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder. Standarden ersätter IAS 18 som omfattade intäkter vid försäljning av varor och tjänster och IAS 11 som omfattade entreprenadavtal. IFRS 15 introducerar en femstegsmodell för intäktsredovisning som ska tillämpas på samtliga avtal med kunder för att bedöma när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till kunden och därmed också hur och när en intäkt ska redovisas.

1. Identifiera avtal med kunder
2. Identifiera de separata prestationsåtagandena
3. Fastställa avtalets transaktionspris
4. Allokera transaktionspriset till vart och ett av de separata prestationsåtagandena
5. Redovisa intäkterna vartefter varje prestationsåtagande fullgörs

För Cibus innebär övergången till IFRS 15 en uppdelning av intäkter på hyresintäkter respektive serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive, index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt.

Serviceintäkter omfattar all annan tilläggsdebitering för t.ex. el och vatten m.m. I samband med övergången till IFRS 15 har en översyn av koncernens intäkter genomförts och en analys huruvida Cibus är huvudman eller agent för utförda tjänster. I sin roll som fastighetsägare anser Cibus sig i huvudsak agera som huvudman. Då koncernens intäkter i allt väsentligt består av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal får IFRS 15 inte någon materiell påverkan på totala intäkter och redovisat resultat.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft:

De nya och ändrade standarder och tolkningar som givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretations Committee (IFRIC) men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2018 eller senare har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

IFRS 16 Leasingavtal antogs 2017 med ikraftträdande 1 januari 2019. Den nya standarden omfattar regler för såväl leasegivare som leasetagare. Cibus intäkter genereras i huvudsak av hyresintäkter och omfattas därmed av reglerna för leasegivare i IFRS 16. Cibus kommer att börja tillämpa standarden fr.o.m. 1 januari 2019 och således sker ingen retroaktiv tillämpning, dvs. tillämpning av den förenklade metoden där nyttjanderättens redovisade värde baseras på motsvarande värde för leasingkulden vid övergångstidpunkten. För leasegivare är reglerna i stort sett oförändrade och klassificeringen mellan operationella och finansiella leasingavtal behålls. Cibus är leasetagare avseende främst tomträttsavtal, vilket medför att redovisningen förändras från och med 2019. Förändringen får ingen påverkan på resultatet, men däremot sker förflyttning inom resultaträkningen där tomträttsavgälden istället för att redovisas som en fastighetskostnad kommer redovisas som en finansiell post i anslutning till finansnettot och uppskattas vara 300 TEUR. Vidare kommer balansräkningen påverkas genom att nuvärdet av framtida tomträttsavgälder ska redovisas som en tillgång respektive skuld. Per 1 januari 2019 bedöms skulden och tillgången uppgå till ca 5 000 TEUR. Utöver tomträttsavtal är Cibus leasetagare endast i begränsad omfattning, vilket inte kommer påverka resultat- och balansräkning.

IFRIC 23 Osäkerhet i hantering av inkomstskatter tydliggör hur bolaget ska tillämpa reglerna om redovisning och värdering i IAS 12 Inkomstskatter när det finns osäkerhet i hantering av inkomstskatter. Dessa regler ska tillämpas vid fastställandet av skattepliktig vinst (och förlust), skattebaser, outnyttjade skattemässiga förluster, outnyttjade skattekrediter och skattesatser.

Uttalandet adresserar frågor som:

- om osäkra skattepositioner ska bedömas var för sig eller som en grupp,
- de antaganden ett företag ska göra när det bedömer huruvida Skatteverket (eller motsvarande) kommer att undersöka skattehanteringen,
- hur ett företag bestämmer skattepliktig vinst (förlust), skattebaser, outnyttjade skattemässiga förluster, outnyttjade skattekrediter och skattesatser, och
- hur ett företag ska beakta förändringar i fakta och omständigheter.

Tolkningen innebär ett tydliggörande att tillgångar eller skulder som uppstår på grund av osäkra skattepositioner ska redovisas som kortfristiga eller långfristiga skatteskulder (eller skattefordringar) i rapport över finansiell ställning. Påverkan på resultaträkning eller övrigt totalresultat ska inkluderas på samma rad som skattekostnad (intäkt).

Tolkningen bedöms ha liten påverkan på Cibus resultat och ställning men innebära utökade dokumentationskrav.

Koncernredovisning

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

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

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

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

Segmentrapportering

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

Intäkter

Intäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebiterad hyra inkl. index samt tilläggsdebitering för investering och fastighetskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten m m. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i all väsentlighet överförs från leasinggivaren till leasingtagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasingtagare.

Koncernen som leasinggivare

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

Valuta

Moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är Euro (EUR). Resultatposter i annan valuta räknas om till genomsnittskurserna för året.

Låneutgifter

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

Ersättningar till anställda

Koncernen har under perioden haft två anställda. Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Per 31 december 2018 har koncernen inga anställda.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället.

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en extern marknadsvärdering som inhämtas kvartalsvis.

För samtliga finansiella instrument som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

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

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen. Detta sker vid tillträdet av fastigheterna.

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

Kassaflödesanalys

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

Finansiella instrument – IFRS 9

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

Klassificering och värdering

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

Om den finansiella tillgången innehåser i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. (Hold to collect and sell)

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

Bolaget har tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde, se not 12.

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Kvittning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Inga finansiella tillgångar och skulder kvittas i rapporten över finansiell ställning, eftersom villkor för kvittning inte är uppfyllda.

Nedskrivning

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Egetkapitalinstrument omfattas inte av nedskrivningsreglerna. Per varje balansdag redovisar koncernen förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

För samtliga finansiella tillgångar ska koncernen värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen).

Syftet med nedskrivningskraven är att redovisa de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället, antingen bedömt enskilt eller kollektivt, med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framåtblickande sådana. Koncernen ska värdera förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter nuvarande förhållande och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

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

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

Finansiella instrument – IAS 39

En finansiell tillgång eller en finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den.

En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde med tillägg respektive avdrag för transaktionskostnader. Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde. Vid den efterföljande redovisningen värderas finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39.

Vid den initiala redovisningen kategoriseras en finansiell tillgång eller en finansiell skuld i en av följande kategorier:

Finansiella tillgångar

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Lånefordringar och kundfordringar
- Investeringar som hålles till förfall
- Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella skulder

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella instrumentens verkliga värde

Koncernens räntederivat utgörs av räntetak med ett totalt nominellt belopp om ca 242 000 TEUR. Den totala premien på räntetaken fastställdes när derivaten upphandlades och avbetalas varje kvartal under dess löptid. Värdet på räntetaken består således av en negativ post motsvarande de kvarstående delbetalningarna samt en neutral eller positiv post som beror på räntetakets förhållande till den rörliga räntan som taket hänför sig till. Den sistnämnda delen av värdet kan aldrig vara negativ. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 skall räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga derivat utifrån indata enligt nivå 2 i verkligt värde hierarkin. Detta sker i praktiken genom avstämning mot tredje part. I avtalen för derivaten (ISDA-avtal) finns möjlighet till nettning av förpliktelser gentemot samma motpart. Värdet på räntetaken uppgick till 1 938 TEUR per den 31 december 2018. Hela beloppet har kostnads- och skuldförts i koncernredovisningen. Värdeförändringarna påverkar det redovisade resultatet och egna kapitalet men påverkar ej kassaflödet eller belåningsgraden.

Bolaget har inga ytterligare finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

Likvida medel

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

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Upplåning

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Upplåning" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

Avsättningar

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

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

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

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs härnäst.

Ändrade redovisningsprinciper

I RFR 2 finns undantag från att tillämpa IFRS 9 i juridisk person. Ändringarna som trädde i kraft 1 januari 2018 innebär att vissa delar av IFRS 9 ska tillämpas även av de företag som tillämpar undantaget (se stycket Finansiella instrument nedan).

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som anläggningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

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

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

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Koncernbidrag

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

NOT 3 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Värdering fastigheterna

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 12.

Förvärv av bolag

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv.

Underskottsavdrag

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 20 286 (8 824) TEUR per 31 december 2018.

NOT 4 FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheterna är nästintill fullt uthyrda med en uthyrningsgrad om 95 % och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalslängd. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftkostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen hade per den 31 december 2018 banklån om ca 353 912 (308 000) TEUR med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,9 (2,1) % + 3m EURIBOR och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 2,9 (2,3) år. Lånen är amorteringsfria. Utöver banklånen har Cibus Nordic Real Estate AB (publ) emitterat en icke-säkerställd obligation om 135 000 TEUR. Obligationen löper till den 26 maj 2021 med en rörlig kupongränta om 4,50 % + 3m EURIBOR. Obligationen noterades på Nasdaq First North Bond Market med första handelsdag den 3 maj 2018. Koncernen har även tecknat räntetak med ett nominellt belopp om ca 242 000 TEUR med en återstående löptid på ca 2,9 år, vilket motsvarar löptiden på banklånen.

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

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

Om räntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens resultat före skatt uppgå till ca 2 500 TEUR. Vid en räntehöjning om 2 % skulle effekten bli ca 4 900 TEUR. Dock så är 68,3 % av bolagets lån räntesäkrad med räntetak varför ränterisken till en hög grad är begränsad.

I villkoren för bolagets externa obligationsfinansiering finns det krav på att koncernens belåningsgrad inte får vara högre än 70 % och koncernens räntetäckningsgrad skall alltid överstiga 1,75. Bolaget uppfyller samtliga krav per den 31 december 2018. För de fall att bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet.

Koncernen har vidare tre separata seniorlån, som har upptagits i tre finska dotterbolag. I dessa låneavtal finns det ytterligare krav avseende belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Alla tre låntagarbolag uppfyller samtliga krav per 31 december 2018.

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

Löptidsfördelning av kontraktsevenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan utefter de lånevillkor som fanns per 31 december 2018.

Koncernen 2018-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-3 år	Över 4-5 år
Upplåning	-	-	352 143	136 769
Derivat	71	213	1 471	246
Räntor	3 113	9 434	18 505	1 961
Lev skulder	190	-	-	-
Övr.kortfr. skulder	4 367	697	-	-
Summa	7 741	10 344	372 119	138 976

Koncernen 2018-06-30	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-3 år	Över 4-5 år
Upplåning	-	-	443 029	-
Derivat	136	407	811	-
Räntor	2 915	9 499	22 354	-
Lev skulder	788	27	-	-
Övr.kortfr. skulder	3 188	529	-	-
Summa	7 027	10 462	466 194	-

Moderbolaget 2018-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-3 år	Över 4-5 år
Upplåning	-	-	135 000	-
Räntor	1 425	4 275	8 590	-
Lev skulder	-	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	4	-	-	-
Summa	1 429	4 275	143 590	-

Moderbolaget 2018-06-30	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-3 år	Över 4 år
Upplåning	-	-	135 000	-
Räntor	1 425	4 278	11 440	-
Lev skulder	542	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	27	-	-	-
Summa	1 994	4 278	146 440	-

För att beräkna likvidflöden för krediter samt för de rörliga benen i räntetaken har EURIBOR per bokslutsdagen använts.

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

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

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Koncernen	Upplåning	Finansiella derivat	Summa
IB 2018-07-01	443 029	1 286	444 315
Upptagande av lån	46 780	573	47 353
Kassaflöde från finansverksamheten	-917	-	-917
Ej kassaflödes-påverkande poster	-	79	79
UB 2018-12-31	488 912	1 938	490 830

Moderbolag	Upplåning	Finansiella derivat	Summa
IB 2018-07-01	135 000	-	135 000
Upptagande av lån	-	-	-
Kassaflöde från finansverksamheten	-	-	-
Ej kassaflödes-påverkande poster	-	-	-
UB 2018-12-31	135 000	-	135 000

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Ekonomisk uthyrningsgrad i fastighetsbeståndet är för närvarande ca 96 %. Baserat på de historiska nivåerna i beståndet är det i linje med den förväntade långsiktiga vakansgraden i beståndet. Bolaget är därmed beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

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

(TEUR)	Koncernen 2018-12-31	Moderbolaget 2018-12-31
Hyresfordringar	422	-
Övriga fordringar	2 052	28
Likvida medel	25 542	6 795
Maximal exponering för kreditrisk	28 016	6 823

(TEUR)	Koncernen 2018-06-30	Moderbolaget 2018-06-30
Hyresfordringar	-	-
Övriga fordringar	3 088	420
Likvida medel	17 408	757
Maximal exponering för kreditrisk	20 496	1 177

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

Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknads-förutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs. Risken hänförlig till finansiella motparter bedöms vara begränsad.

KATEGORISERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

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

2018-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (hold to collect)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde via resultat räkningen	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Redovisat värde
Finansiella tillgångar					
Kundfordringar	422	-	-	-	422
Ovriga långfristiga fordringar	-	-	709	-	709
Övriga fordringar	2 052	-	-	-	2 052
Likvida medel	25 542	-	-	-	25 542
	28 016	-	709	-	28 725

Finansiella skulder

Skulder till kreditinst., lång	-	486 132	-	-	486 132
Finansiella derivat	-	-	-	1 938	1 938
Lev.skulder	-	190	-	-	190
Övriga kortfristiga skulder	-	15 913	-	-	15 913
	-	502 235	-	1 938	504 173

2018-06-30	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (hold to collect)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde via resultat räkningen	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Redovisat värde
Finansiella tillgångar					
Kundfordringar	-	-	-	-	-
Ovriga långfristiga fordringar	-	-	136	-	136
Övriga fordringar	3 088	-	-	-	3 088
Likvida medel	17 408	-	-	-	17 408
	20 496	-	136	-	20 362

Finansiella skulder

Skulder till kreditinst., lång	-	440 007	-	-	440 007
Finansiella derivat	-	-	-	1 354	1 354
Lev.skulder	-	815	-	-	815
Övriga kortfristiga skulder	-	3 718	-	-	3 718
	-	444 540	-	1 354	445 894

Värdering till verkligt värde

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



Hantering av kapitalrisk

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, räntetäckningsgrad, skuldsättningskvot, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 23

Skuldsättningsgrad	Koncernen	
	2018-12-31	2018-06-30
Totala skulder	519 005	457 911
Eget kapital	328 680	333 974
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,4

Räntetäckningsgrad	Koncernen	
	2018-12-31	2018-06-30
Driftnetto – Admin.kostnader + Finansiella intäkter	21 423	12 892
Finansiella kostnader	6 267	4 695
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	2,7

Belåningsgrad, nettoskuld	Koncernen	
	2018-12-31	2018-06-30
Nettoskuld till kreditinstitut	476 503*	443 029*
Fastigheternas marknadsvärde	816 478	767 879
Belåningsgrad, %	58,4	57,7

* Skuld till kreditinstitut justerat för uppläggningsavgift, likvida medel och övriga kortfristiga skulder

Soliditet	Koncernen	
	2018-12-31	2018-06-30
Eget kapital	328 680	333 974
Balansomslutning	847 685	791 885
Soliditet,%	38,8	42,2

NOT 5 HYRESINTÄKTER

	Koncernen	
	2018-07-01	2017-11-23
	2018-12-31	2018-06-30
Hysesintäkter exkl. tillägg	24 977	14 756
Drift	2 657	1 581
Fastighetsskatt	403	-
El	285	95
Övrigt	581	1 072
Summa	28 903	17 504

Förfallostruktur, hyresvärde	2018-12-31	2018-06-30
	Inom 1 år	50 409
Senare än 1 men inom 5 år	159 043	147 926
Senare än 5 år	79 895	60 521

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

NOT 6 DRIFTKOSTNADER

	Koncernen	
	2018-07-01	2017-11-23
	2018-12-31	2018-06-30
Fastighetsskötsel och serviceavtal	531	533
Teknisk förvaltning	511	258
Taxebundna kostnader	1 539	1 099
Försäkringspremier	146	106
Löpande underhåll	1 765	776
Summa	4 492	2 772

NOT 7 ADMINISTRATIONSKOSTNADER OCH UPPLYSNING OM REVISORNS ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING

Koncernen		
	2018-07-01	2017-11-23
	2018-12-31	2018-06-30
Ekonomisk förvaltning	1 065	400
Teknisk förvaltning	220	297
Övrig administration	1 069	754
Summa	2 354	1 451

Moderbolaget		
	2018-07-01	2017-11-23
	2018-12-31	2018-06-30
Ekonomisk förvaltning	258	273
Teknisk förvaltning	-	-
Övrig administration	438	239
Summa	695	512

Uppllysning om revisorns arvode

Koncernen		
	2018-07-01	2017-11-23
	2018-12-31	2018-06-30
Deloitte	82	53
KPMG	154	183
Summa	236	236

Moderbolaget		
	2018-07-01	2017-11-23
	2018-12-31	2018-06-30
Deloitte	82	53
KPMG	-	-
Summa	82	53

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

NOT 8 ANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Koncernen har under perioden haft två anställda. Per den 31 december har koncernen inga anställda.

Koncernen		
	2018-07-01	2017-11-23
	2018-12-31	2018-06-30
Löner och ersättningar till anställda	99	40
Sociala kostnader	36	15
Pensionskostnad	26	13
Summa	161	68

Moderbolaget		
	2018-07-01	2017-11-23
	2018-12-31	2018-06-30
Löner och ersättningar till anställda	99	37
Sociala kostnader	36	15
Pensionskostnad	26	13
Summa	161	65

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

Styrelse

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt beslut fattat på extra bolagsstämma den 7 mars 2018 samt ordinarie årsstämma 18 oktober 2018.

Verkställande direktör

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

2018-07-01	Löner, Pensions- arvoden och förmåner	Pensions- kostnad	Sociala kostnader inkl. löneskatt	Summa
2018-12-31				
Styrelsens ordförande,				
Rickard Backlund*	6	-	2	8
Styrelsens ordförande, Patrick Gylling	-	-	-	-
Elisabeth Norman	12	-	4	16
Johanna Skogestig	6	-	2	8
Jonas Ahlblad	-	-	-	-
VD, Lisa Dominquez Flodin **	99	26	36	161

2017-11-23	Löner, Pensions- arvoden och förmåner	Pensions- kostnad	Sociala kostnader inkl. löneskatt	Summa
2018-06-30				
Styrelsens ordförande,				
Rickard Backlund*	8	-	3	11
Patrick Gylling	-	-	-	-
Elisabeth Norman	8	-	2	10
VD, Lisa Dominquez Flodin **	37	13	15	65

*Styrelseordförande Rickard Backlund avgick den 27 augusti 2018.

**VD avgick 31 oktober 2018.

NOT 9 FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen	
	2018-07-01	2017-11-23
	2018-12-31	2018-06-30
Räntekostnader	6 267	4 043
Uppläggnings-kostnader	608	-
Övriga finansiella kostnader	1 689	652
Summa	8 564	4 695

	Moderbolaget	
	2018-07-01	2017-11-23
	2018-12-31	2018-06-30
Räntekostnader	2 885	1 831
Övriga finansiella kostnader	370	60
Summa	3 255	1 891

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt ränta avseende derivatavtal (exkl. orealiserad värdeförändring). Övriga finansiella kostnader avser periodisering av uppläggningskostnader som periodiseras ut efter låneavtalets bindningstid. För perioden avser övriga finansiella kostnader transaktionskostnader i samband med upptagande av den externa finansieringen.

NOT 10 OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, DERIVAT

	Koncernen	
	2018-07-01	2017-11-23
	2018-12-31	2018-06-30
Orealiserad förlust på räntetak	-79	-199
Summa	-79	-199

Bolagets finansiella strategi bygger på låg ränterisk vilket uppnås genom att bland annat nyttja räntederivat. Räntederivat ska enligt IFRS värderas till verkligt värde. Värdeförändringar i räntederivatportföljen uppkommer bland annat som en effekt av förändrade marknadsräntor samt till följd av återstående löptid. Orealiserade värdeförändringar påverkar koncernens resultat före skatt men inte kassaflödet eller förvaltningsresultatet.

NOT 11 SKATTER

	Koncernen	
	2018-07-01	2017-11-23
	2018-12-31	2018-06-30
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-789	-70
Summa	-789	-70
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt hänförlig till outnyttjat underskotts-avdrag	-333	1 888
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader*	-1 929	-7 190
Summa	-2 262	-5 302

*Temporära skillnader är hänförliga till skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värde.

	Moderbolaget	
	2018-07-01	2017-11-23
	2018-12-31	2018-06-30
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-	-
Summa	-	-

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt hänförlig till outnyttjat underskotts-avdrag	-333	1 888
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader*	-	-
Summa	-333	1 888

Inkomstskatt beräknas med 22 % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen	
	2018-07-01	2017-11-23
	2018-12-31	2018-06-30
Resultat före skatt	16 418	38 273
Årets skattekostnad	-3 051	-5 372
Skatt enligt svensk skattesats (22%)	-3 612	-8 420
Skillnad i utländska skattesatser	145	765
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	433	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-28	-24
Ej aktiverat underskottsavdrag	-5	2 127
Skatteeffekt av ändrad skattesats	9	-
Övriga justeringar	6	180
Summa	-3 051	-5 372

Avstämning årets skattekostnad

	Moderbolaget	
	2018-07-01	2017-11-23
	2018-12-31	2018-06-30
Resultat före skatt	1 556	1 103
Årets skattekostnad	-333	1 888
Skatt enligt svensk skattesats (22%)	-343	-243
Skatteeffekt av ändrad skattesats	10	-
Ej aktiverat underskottsavdrag	-	2 124
Övriga justeringar	-	7
Summa	-333	1 888

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

Skatt redovisad direkt mot eget kapital

	Moderbolaget	
	2018-07-01	2017-11-23
	2018-12-31	2018-06-30
Emissionskostnad	-	2 702
Summa	-	2 702

	Moderbolaget	
	2018-07-01	2017-11-23
	2018-12-31	2018-06-30
Emissionskostnad	-	2 702
Summa	-	2 702

NOT 12 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernen äger 132 fastigheter, vilka redovisas till verkligt värde. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheten värderas per balansdagen av en extern och oberoende värderare. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2018 baseras på marknadsvärdering utförd av det oberoende och välrenommerade värderingsinstitutet Newsec.

	Koncernen	
	2018-07-01	2017-11-23
	2018-12-31	2018-06-30
Ingående värde	767 879	-
Förvärv	45 314	736 996
Orealiserade värdeförändringar	1 995	30 275
Ny-, till- och ombyggnation	1 276	608
Övrigt	14	-
Summa	816 478	767 879

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den bedömda marknadshyra som gäller idag. Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen på 1-2 % beroende på år. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger.

Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

	2018-12-31	2018-06-30
Långsiktig inflation, %	2,0	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,6	7,5
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	5,8	6,5
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,0	7,5

Känslighetsanalys	Antagande	Snitt (TEUR)
-------------------	-----------	--------------

Värderingsparametrar

Hysesintäkter	+/- 10 %	68,930 / -69,240
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-35,650 / 39,810
Långsiktig vakansgrad	+/- 2 %	-14,430 / 14,510

NOT 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen	
	2018-12-31	2018-06-30
Momsfordran	1 578	1 974
Övrigt	474	1 114
Summa	2 052	3 088

	Moderbolaget	
	2018-12-31	2018-06-30
Momsfordran	28	417
Övrigt	-	3
Summa	28	420

NOT 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen	
	2018-12-31	2018-06-30
Förutbetalda kostnader	880	1 452
Summa	880	1 452

	Moderbolaget	
	2018-12-31	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	561	-
Förutbetalda kostnader	46	281
Summa	607	281

NOT 15 LIKVIDA MEDEL

	Koncernen	
	2018-12-31	2018-06-30
Kassa och bank	25 542	17 408
Summa	25 542	17 408

	Moderbolaget	
	2018-12-31	2018-06-30
Kassa och bank	6 795	757
Summa	6 795	757

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

NOT 16 EGET KAPITAL**Aktiekapital**

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 31 100 000 stycken med ett kvotvärde av 0,01 EUR per aktie.

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	2018-07-01	2017-11-23
	2018-12-31	2018-06-30
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, TEUR	13 366	32 901
Genomsnittligt antal aktier, tusental	31 100	31 100
Resultat per aktie, EUR*	0,4	1,1

*Vid beräkningen har det inte funnits någon utspädningsseffekt.

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

NOT 17 UPPLÅNING

	Koncernen	
	2018-12-31	2018-06-30
Långfristig skuld till kreditinstitut	488 912	443 029
Uppläggningsavgift	-2 780	-3 022
Summa	486 132	440 007

	Moderbolaget	
	2018-12-31	2018-06-30
Långfristig skuld till kreditinstitut	135 000	135 000
Uppläggningsavgift	-1 644	-1 999
Summa	133 356	133 001

NOT 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncernen	
	2018-12-31	2018-06-30
Momsskuld	3 469	3 160
Avräkning investerare	12 440	-
Övrigt	4	558
Summa	15 913	3 718

	Moderbolaget	
	2018-12-31	2018-06-30
Avräkning investerare	12 440	-
Övrigt	4	27
Summa	12 444	27

NOT 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen	
	2018-12-31	2018-06-30
Förskottsbetalda hyror	377	223
Upplupen ränta	2 649	2 006
Övrigt	1 493	1 934
Summa	4 519	4 163

	Moderbolaget	
	2018-12-31	2018-06-30
Upplupen ränta	549	517
Övrigt	165	128
Summa	714	645

NOT 20 ANDELAR I DOTTERBOLAG

	Moderbolaget	
	2018-12-31	2018-06-30
Förvärv av dotterbolag	6	6
Aktieägartillskott	128 444	128 444
Utgående anskaffningsvärde	128 450	128 450

Från 27 december 2017 är endast Cibus Sweden Real Estate AB direktägt av Cibus Nordic Real Estate AB (publ), se nedan. Övriga koncernbolag ägs av Cibus Sweden Real Estate AB direkt eller indirekt av dess dotterbolag. Dessa dotterbolag redovisas ej i moderbolagets årsredovisning då inget av dotterbolagen är av väsentlig storlek. Information om dotterbolagen framgår emellertid av respektive dotterbolags årsredovisning. Angiven kapitalandel inkluderar även andra koncernbolags andelar. Totalt finns i koncernen 131 aktiebolag varav 20 av bolagen är delägda dotterbolag.

Dotterbolag	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Cibus Sweden Real Estate AB	100	100	128 450	128 450
Summa	100	100	128 450	128 450

Dotterbolag	Org. Nr	Säte
Cibus Sweden Real Estate AB	559121-3284	Stockholm

NOT 21 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen	
	2018-12-31	2018-06-30
Kontopant för likvida medel	-	10
Fastighetsinteckningar	557 369	558 941
Summa	557 369	558 951
Eventual-förpliktelser	Inga	Inga

	Moderbolaget	
	2018-12-31	2018-06-30
Kontopant för likvida medel	5	5
Fastighetsinteckningar	-	-
Summa	5	5
Eventual-förpliktelser	Inga	Inga

NOT 22 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

Inköp av tjänster

	Koncernen	
	2018-07-01	2017-11-23
	2018-12-31	2018-06-30
Pareto Securities AB	-	13 272
Pareto Business Management AB	-	324
Sirius Asset Management Oy	848	532
Summa	848	14 128

Inköp av tjänster

	Moderbolaget	
	2018-07-01	2017-11-23
	2018-12-31	2018-06-30
Pareto Securities AB	-	13 272
Pareto Business Management AB	-	324
Sirius Asset Management Oy	-	-
Summa	-	13 596

Cibus har ingått avtal med Sirius Retail Asset Management avseende förvaltningen av fastighetsportföljen, vars moderbolag Sirius Capital Partners äger 500 000 aktier i Cibus och vars majoritetsägare är styrelseledamoten Patrick Gylling. Enligt detta avtal uppdragas Sirius att förvalta de fastighetsägande dotterbolagen i koncernen genom att driva fastighetsutvecklingsfrågor och hantera tilläggsförvärv samt ha en regelbunden dialog med den tekniska och ekonomiska förvaltaren. Arvodet till Sirius uppgick till 848 TEUR under perioden. Pareto Securites AB som också är moderbolag till Pareto Business Management AB äger inte längre några aktier och anses därför inte längre vara närstående.

2019041602274



NOT 23 DEFINITIONER**Resultat per aktie**

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier

Justerat EPRA NAV/aktie

Redovisat eget kapital med återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning i relation till antal utestående aktier

Belåningsgrad, seniorskuld

Skulder till seniorlånggivare dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Belåningsgrad, nettoskuld

Skulder till kreditinstitut minskat med likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter

Ekonomisk uthyrningsgrad

Beräknas hyresintäkter i förhållande till hyresvärde

NOT 24 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 11 februari 2019 meddelade bolaget att Sverker Källgården anställts som VD. Han tillträder i mars 2019. Sverker har lång erfarenhet från fastighetsbranschen, senast som VD för ByggPartner. Under Sverkers ledning noterades ByggPartner på Nasdaq First North. Innan ByggPartner har Sverker haft seniora positioner på både NCC och Hufvudstaden, där han bland annat var VD för AB Nordiska Kompaniet (NK) i sju år.

Under hösten refinansierades det första av Cibus tre seniorlånfastigheter och nu i februari 2019 har bolaget omförhandlat det andra seniorlånet. Refinansieringen har en positiv effekt på bolagets framtida kassaflöden. Den nya lånefaciliteten har en lägre marginal och en längre maturitet än tidigare.

Lånet har även en facilitet som möjliggör ytterligare förvärv, vilka sannolikt kommer att genomföras under våren.

Cibus sålde i december en mindre fastighet och förvärvade i februari en fastighet i motsvarande storlek uthyrd till Kesko. Ingen av dessa har materiell inverkan på bolaget eller dess kassaflöde.

NOT 25 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Inför årsstämman den 11 april 2019 föreslår styrelsen en utdelning om 0,84 (0,80) EUR per aktie, vilket innebär totalt 26 124 TEUR (24 880). Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter under året med fyra delbetalningar som föreslås öka varje kvartal.

Detta innebär att den första delbetalningen föreslås bli 0,2062 EUR per aktie, den andra 0,2087 EUR per aktie, den tredje 0,2113 EUR per aktie respektive 0,2138 EUR per aktie vid det fjärde tillfället. Det innebär således att det kommer utbetalas 6 344 TEUR, 6 469 TEUR, 6 593 TEUR och 6 718 TEUR vid respektive utbetalningstillfälle. Avstämningsdagar för betalning av utdelningen föreslås bli den 20 juni 2019, 23 september 2019 och 18 december 2019 och 24 mars 2020. Med förväntade utbetalningsdagar den 28 juni 2019, 30 september 2019, 30 december 2019 och 31 mars 2020.

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 7 mars 2019.

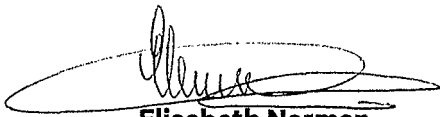
Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 7 mars 2019



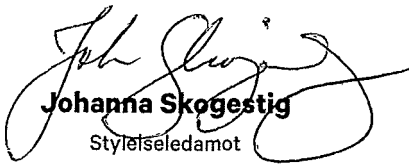
Patrick Gylling

Syrelseordförande



Elisabeth Norman

Styrelseledamot



Johanna Skogestig

Styrelseledamot

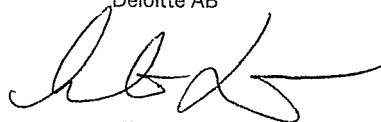


Jonas Ahlblad

Styrelseledamot och tillförordnad VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7 mars 2019

Deloitte AB



Malin Lüning

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
organisationsnummer 559135-0599

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2018-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 38 - 71 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 1 - 37 men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi

professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

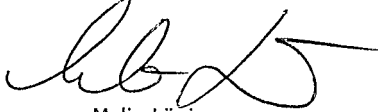
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Stockholm den 7 mars 2019

Deloitte AB



Malin Luning
Auktoriserad revisor