

# Cibus Nordic Real Estate AB (publ)

559135-0599

Bokslutskommuniké 1 juli 2018 – 31 december 2018

# Cibus

Converting food into yield

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### PERIODEN JULI 2018 – DECEMBER 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 24 977 (14 756) TEUR
- Driftnettot för perioden uppgick till 23 407 (14 114) TEUR
- Resultat efter skatt uppgick till 13 366 (32 901) TEUR
- Resultat per aktie 0,4 (1,1) EUR
- Föreslagen utdelning 0,84 (0,80) EUR

### KOMMENTAR TILL PERIODEN FRÅN STYRELSENS ORDFÖRANDE

#### Cibus fastställer utdelningspolicy med kvartalsvis ökande utdelning

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 förvärvat 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 seniorlänefaciliteterna 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 bruten 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.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Under perioden har Cibus förvärvat två separata portföljer med totalt tio 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 finansörerna.

Den 29 oktober 2018 avgick bolagets vd Lisa Dominguez Flodin. Fram till att den nya vd:n tillträder i mars är styrelseledamot Jonas Ahlblad 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 PERIODENS 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 seniorlånefaciliteter och nu i februari 2019 har bolaget omförhandlat det andra seniorlånet. 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 I KORTHET

Cibus, med organisationsnummer 559135-0599, är ett svenskt fastighetsbolag vars verksamhet består av att förvalta, förädla och förvärva fastigheter i Norden med hyresgäster inom dagligvaruhandeln. Bolaget bildades den 23 november 2017 och var vilande fram till den 7 mars 2018 då bolagets första förvärv genomfördes. Förvärvet bestod av en fastighetsportfölj om 123 fastigheter i Finland med hyresgäster verksamma inom dagligvaruhandeln.

Sedan dess har ytterligare tio förvärv och en försäljning gjorts och beståndet består idag av 132 fastigheter.

Bolagets administrativa förvaltning och koncernredovisning bedrivs från dess huvudkontor i Stockholm, Sverige, av Pareto Business Management. Fastighetsförvaltningen hanteras lokalt av Sirius Capital Partners och den tekniska samt den ekonomiska förvaltningen sköts av Colliers International Finland. Koncernens aktier handlas sedan den 9 mars 2018 på Nasdaq First North. Bolaget har även en obligation som är noterad på Nasdaq First North Bond Market, första handelsdag var den 3 maj 2018.

## FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals euro, TEUR, om inget annat anges</i>	<b>Jul 2018 – dec 2018</b>	<b>Nov 2017 – jun 2018*</b>
Hysesintäkter	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
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.

## 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 december 2018 till ca 52 294 (47 000) TEUR.

## Driftnetto

Driftkostnaderna uppgick under rapportperioden till -4 492 (-2 772) TEUR och driftnettot uppgick till 23 407 (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 hyresavtalets villkor kan kostnaderna debiteras hyresgästen 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 0,47 (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 periodens 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, varav 1 995 (30 275) TEUR var realiserade. Värdeförändringen är primärt hänförlig till de tio 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. Denna har beaktats i delårsrapporten.

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 på fastigheter till -1 929 (-7 190) TEUR.

## KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 16 312 (5 072) TEUR. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -25 250 (-214 950) TEUR under rapportperioden, vilket avser förvärvet av hela fastighetsportföljen. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 17 072 (227 286) TEUR.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 25 542 (17 408) TEUR. 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 upptagit 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.

Av koncernens banklån är ca 68,3 (69,0) % säkrade genom räntederivat i form av räntetak. Med beaktande av räntetaken är koncernens genomsnittliga räntebindningstid 2,1 (2,3) år. 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 värdeförändringen uppgick till -79 (-199) TEUR under perioden.

## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Den aktuella intjäningsförmågan för de kommande tolv månaderna baseras på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per den 31 december.

(TEUR)	27 feb 2019	31 dec 2018*	30 sep 2018	30 juni 2018	7 mars 2018	Förändring (feb/7 mars)
Hysesintäkter	51 100	51 100	49 150	49 050	47 900	
Fastighetskostnader	-3 300	-3 300	-3 250	-3 250	-3 200	
<b>Hyresintäkter netto</b>	<b>47 800</b>	<b>47 800</b>	<b>45 900</b>	<b>45 800</b>	<b>44 700</b>	<b>7 %</b>
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	
<b>Rörelseintäkter</b>	<b>30 986</b>	<b>30 630</b>	<b>28 855</b>	<b>28 759</b>	<b>28 087</b>	<b>10 %</b>
<b>Rörelseintäkter, EUR/aktie</b>	<b>1,00</b>	<b>0,98</b>	<b>0,93</b>	<b>0,92</b>	<b>0,90</b>	<b>10 %</b>

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

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

- Hyresintäkterna baseras befintliga hyresavtal per den 31 december 2018.
- Fastighetskostnader baserade på ett normalt verksamhetsår med underhåll.
- Centrala administrationskostnader baseras på den organisations- och bolagsstrukturen som var aktuell per den 31 december 2018.

## 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.

## AKTIEN OCH ÄGARNA

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 62,9 (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 20 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 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
<b>Summa</b>	<b>71,0</b>	<b>22 068 016</b>
Övriga	29,0	9 031 984
<b>Totalt</b>	<b>100,0</b>	<b>31 100 000</b>

## Utdelning 2019

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.

## ÖVRIG INFORMATION

### Legal struktur

Per den 31 december 2018 bestod koncernen av 131 aktiebolag med Cibus som moderbolag. Samtliga fastigheter ägs av dotterbolagen och 20 av dotterbolagen är delägda ömsesidiga fastighetsbolag. Det är en vanligt förekommande form av samarbetsarrangemang i Finland som möjliggör direkt ägande av en specifik del i en fastighet.

### Transaktioner med närstående

Cibus har 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 styrelseordförande Patrick Gylling. Tillförordnad vd och styrelseledamot Jonas Ahlblad är även delägare i Sirius Capital Partners. Arvodet till Sirius uppgick under perioden till 848 (532) TEUR.

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	<b>Jul 2018- dec 2018</b>	<b>Nov 2017- jun 2018*</b>
Hysesintäkter	24 977	14 756
Serviceintäkter	3 926	2 748
Driftkostnader	-4 492	-2 772
Fastighetsskatt	-1 004	-618
<b>Driftnetto</b>	<b>23 407</b>	<b>14 114</b>
Administrationskostnader	-2 354	-1 451
Övriga rörelseintäkter	1 815	-
Finansiella intäkter	370	229
Finansiella kostnader	-8 564	-4 695
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>14 674</b>	<b>8 197</b>
<i>Värdeförändringar</i>		
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	1 995	30 275
Räntederivat, orealiserade	-79	-199
Förvaltningsfastigheter, realiserade	-173	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>16 417</b>	<b>38 273</b>
Aktuell skatt	-789	-70
Uppskjuten skatt	-2 262	-5 302
<b>Årets resultat</b>	<b>13 366</b>	<b>32 901</b>
Resultat per aktie, EUR	0,4	1,1
Genomsnittligt antal aktier, tusental	31 100	31 100

### Rapport över totalresultatet, koncernen

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	<b>Jul 2018 - dec 2018</b>	<b>Nov 2017 - jun 2018</b>
Årets resultat	13 366	32 901
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>13 366</b>	<b>32 901</b>

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

**BALANSRÄKNING, KONCERNEN**

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	<b>31 dec 2018</b>	<b>30 jun 2018</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	816 478	767 879
Uppskjuten skattefordran	1 602	1 922
Övriga långfristiga fordringar	709	136
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>818 789</b>	<b>769 937</b>
Hysesfordringar	422	-
Övriga kortfristiga fordringar	2 052	3 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	880	1 452
Likvida medel	25 542	17 408
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>28 896</b>	<b>21 948</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>847 685</b>	<b>791 885</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Aktiekapital	311	311
Övrigt tillskjutet kapital	300 762	300 762
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	27 607	32 901
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>328 680</b>	<b>333 974</b>
Upplåning	486 132	440 007
Uppskjutna skatteskulder	9 218	7 252
Finansiella derivat	1 938	1 354
Övriga långfristiga skulder	232	183
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>497 520</b>	<b>448 796</b>
Leverantörsskulder	190	815
Aktuella skatteskulder	863	419
Övriga kortfristiga skulder	15 913	3 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 519	4 163
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>21 485</b>	<b>9 115</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>519 005</b>	<b>457 911</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>847 685</b>	<b>791 885</b>

**RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL, KONCERNEN**

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Övrigt tillskjutet kapital</b>	<b>Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Bolagets bildande 2017-11-23</b>	-	-	-	-
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	32 901	<b>32 901</b>
<b>Summa totalresultat 2017-11-23 – 2018-06-30</b>	-	-	<b>32 901</b>	<b>32 901</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Bildande av bolag	60	-	-	<b>60</b>
Nedsättning aktiekapital	-60	-	-	<b>-60</b>
Nyemission*	311	310 689	-	<b>311 000</b>
Emissionskostnader	-	-12 629	-	<b>-12 629</b>
Skatteeffekt emissionskostnader	-	2 702	-	<b>2 702</b>
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>311</b>	<b>300 762</b>	-	<b>301 073</b>
<b>Utgående balans 2018-06-30*</b>	<b>311</b>	<b>300 762</b>	<b>32 901</b>	<b>301 073</b>
<b>Eget kapital 2018-06-30</b>	<b>311</b>	<b>300 762</b>	<b>32 901</b>	<b>333 974</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	13 366	<b>13 366</b>
<b>Summa totalresultat 2018-07-01 – 2018-12-31</b>	-	-	<b>13 366</b>	<b>13 366</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-18 660	<b>-18 660</b>
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	-	-	<b>-18 660</b>	<b>-18 660</b>
<b>Eget kapital 2018-12-31**</b>	<b>311</b>	<b>300 762</b>	<b>27 607</b>	<b>328 680</b>

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

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

**KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN**

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

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	<b>Jul 2018- dec 2018</b>	<b>Nov 2017- jun 2018*</b>
Nettoomsättning	-	-
Administrationskostnader	-695	-512
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-695</b>	<b>-512</b>
<i>Finansiella poster</i>		
Ränteintäkter från koncernbolag	2 956	1 877
Räntekostnader	-3 255	-1 891
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-994</b>	<b>-526</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>		
Koncernbidrag	2 550	1 629
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 556</b>	<b>1 103</b>
Uppskjuten skatt	-333	1 888
<b>Årets resultat</b>	<b>1 223</b>	<b>2 991</b>
<b>Rapport över totalresultatet, moderbolaget</b>		
<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	<b>Jul 2018- dec 2018</b>	<b>Nov 2017- jun 2018*</b>
Årets resultat	1 223	2 991
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>1 223</b>	<b>2 991</b>

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

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	<b>31 dec 2018</b>	<b>30 jun 2018</b>
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	128 450	128 450
Uppskjuten skattefordran	1 555	1 888
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	294 853	302 853
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>424 858</b>	<b>433 191</b>
Fordringar hos koncernföretag	853	3 630
Övriga kortfristiga fordringar	28	420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	607	281
Likvida medel	6 795	757
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>8 283</b>	<b>5 088</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>433 141</b>	<b>438 279</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	311	311
Fritt eget kapital	286,316	303 753
<b>Eget kapital</b>	<b>286 627</b>	<b>304 064</b>
Upplåning	133 356	133 001
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>133 356</b>	<b>133 001</b>
Leverantörsskulder	-	542
Övriga kortfristiga skulder	12 444	27
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	714	645
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>13 158</b>	<b>1 214</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>	<b>146 514</b>	<b>134 215</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>433 141</b>	<b>438 279</b>

## ALLMÄN INFORMATION

Cibus Nordic Real Estate AB (publ), med organisationsnummer 559135-0599, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernen") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

IFRS 16 Leasing, skall tillämpas från 1 januari 2019 och ersätter IAS 17. Enligt den nya standarden ska samtliga leasingkontrakt balansföras med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. I egenskap av leasetagare har Cibus gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga. Cibus kommer från och med 1 januari 2019 redovisa tomträttsavtal motsvarande cirka 5 000 TEUR som tillgång och en motsvarande skuldpost. Tomträttsavgäld kopplade till dessa avtal, som tidigare redovisats inom driftnettot, kommer att redovisas som finansiella kostnader inom finansnettot. Kostnaderna uppskattas för 2019 att uppgå till runt 300 TEUR.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i årsredovisningen, se Cibus Nordic Real Estate AB (publ) årsredovisning 2018.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: två kvartalsrapporter, halvårsrapport, bokslutskommuniké och årsredovisning.

## REVISION

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

## 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 seniorlångivare 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

## STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Delårsrapporten för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) godkändes av styrelsen den 27 februari 2019.

Stockholm den 27 februari 2019  
Cibus Nordic Real Estate AB (publ)  
Org. nr: 559135-0599

Patrick Gylling  
Styrelseordförande

Elisabeth Norman  
Styrelseledamot

Johanna Skogestig  
Styrelseledamot

Jonas Ahlblad  
Styrelseledamot och tillförordnad vd

## INFORMATION OM MAR

Informationen i detta pressmeddelande är sådan information som Cibus Nordic Real Estate AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersonens försorg, för offentliggörande den 27 februari 2019 på bolagets hemsida.

## ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma klockan 09:30 den 11 april 2019 i Stockholm. Kallelse publiceras på [www.cibusnordic.com](http://www.cibusnordic.com). Årsredovisning för 2018 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 7 mars 2019. Där framgår fullständiga redovisningsprinciper.

## KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2019-03-07                      Årsredovisning  
2019-04-11                      Årsstämma

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Ingeborg Magnusson, IR  
Mail: [ir@cibusnordic.com](mailto:ir@cibusnordic.com)

Cibus Nordic Real Estate AB (publ)  
c/o Pareto Business Management AB  
Box 7415  
103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559135-0599  
Hemsida: [www.cibusnordic.com](http://www.cibusnordic.com)