

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

2017-11-23 – 2018-06-30

Cibus Nordic Real Estate AB (publ)

559135-0599

Arsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	6
Koncernens rapport över finansiell ställning	7
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	8
Koncernens rapport över kassaflöden	9
Bolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	10
Bolagets rapport över finansiell ställning	11
Bolagets rapport över förändringar i eget kapital	12
Bolagets rapport över kassaflöden	12
Noter	13

ÅRSREDOVISNING FÖR CIBUS NORDIC REAL ESTATE AB (PUBL)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 23 november 2017 - 30 juni 2018. Bolagets redovisningsvaluta är Euro och om inget annat anges uppges alla belopp i tusentals Euro.

VERKSAMHET

Cibus är ett svenskt fastighetsbolag vars verksamhet består av att förvalta, förädla och förvärva fastigheter i Norden med hyresgäster inom 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 VD är Lisa Dominguez Flodin. Fastighetsförvaltningen hanteras lokalt av Sirius Capital Partners och den tekniska samt den ekonomiska förvaltningen sköts av Colliers International. Koncernen har två anställda. Bolaget bildades den 23 november 2017 och var vilande fram till den 7 mars 2018 då fastigheterna tillträdde. Det är koncernens första räkenskapsår och dess 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 konjunkturen.

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 30 juni 2018 av 123 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 437 860 kvm. Marknadsvärdet uppgick till 767 879 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-Group, 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 95 % och den viktade genomsnittliga hyresavtalslängden är 5,1 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

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges

	<u>2017/2018*</u>
Hysesintäkter	14 756
Driftnetto	14 114
Förvaltningsresultat	8 197
Resultat efter skatt*	32 901
Resultat per aktie, EUR*	1,1
Balansomslutning	791 885
Likvida medel	17 408
Marknadsvärde fastigheterna	767 879
EPRA NAV	340 658
EPRA NAV/aktie, EUR	11,0
Antal utestående aktier, st	31 100 000
Avkastning på eget kapital, %	9,9
Belåningsgrad, %	57,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7
Soliditet, %	42,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4
Skuldsättningskvot, ggr	2,7
Överskottsgrad, %	95,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0

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

RESULTAT

Årets resultat efter skatt uppgick till 32 901 TEUR vilket motsvarar 1,1 EUR per aktie. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 30 275 TEUR.

Intäkter

Under rapportperioden uppgick koncernens hyresintäkter till 14 756 TEUR. Serviceintäkter uppgick till 2 748 TEUR och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 %. Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick per den 30 juni 2018 till ca 47 000 TEUR.

Driftnetto

Driftkostnaderna uppgick under rapportperioden till - 2 772 TEUR och driftnettot uppgick till 14 114 TEUR, vilket resulterade i en överskottsgrad på 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 8 197 TEUR, vilket motsvarar 0,26 EUR per aktie. Utfallet är i linje med förväntan.

Finansnetto

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

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringarna på fastigheterna uppgick till 30 883 TEUR från det ingående värdet om 736 996 TEUR till det utgående värdet 767 879 TEUR, 30 275 TEUR är orealiserade.

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 8 824 TEUR. Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 1 922 TEUR och i moderbolagets balansräkning till 1 888 TEUR. Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om -5 372 TEUR, varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -70 TEUR respektive -5 302 TEUR. Den löpande verksamheten har belastats med en skatt om 0 TEUR. Vidare uppgår uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till värdeförändringar fastigheter till -7 190 TEUR.

Uppskjuten skatt avseende omvärdering av underskottsavdrag uppgick till 1 888 TEUR.

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

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

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 17 408 TEUR vilket motsvarar 0,56 EUR per aktie. Cibus hade per den 30 juni 2018 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel, om 425 621 TEUR. Aktiverade upplåningskostnader uppgick till 3 022 TEUR.

FINANSIERING

Koncernen har banklån om ca 308 000 TEUR med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 2,1 % + 3m EURIBOR och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 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 2,5 år. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,7 ggr.

Av koncernens banklån är ca 69,0 % säkrade genom räntederivat. Med beaktande av räntederivaten är koncernens genomsnittliga räntebindningstid 2,3 år. Koncernens räntederivat utgörs av räntetak som löper med motsvarande kredittider som banklånen. Den totala premien på räntetaken fastställdes då räntetaksderivaten upphandlades och betalas av varje kvartal under dess löptid. Värdet på räntetaken består således av en negativ post, motsvarande de kvarstående delbetalningarna av premien, samt en neutral eller positiv post som beror på räntetakets förhållande till den rörliga räntan som taket hänför sig till. Den sistnämnda delen av värdet kan aldrig vara negativ. Värdeförändringen avseende räntederivat är av redovisningskaraktär och har ingen påverkan på koncernens kommande kassaflöden. Vid förfallotidpunkten är räntetakens marknadsvärde alltid 0 EUR. Marknadsvärdet av räntederivaten uppgick per den 30 juni 2018 till 1 354 TEUR.

Den ej kassaflödes-påverkande värdeförändringen uppgick till -199 TEUR vid samma tidpunkt. Se not 4 för mer info.

LEGAL STRUKTUR

Per den 30 juni 2018 bestod koncernen av 114 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 vanlig förekommande form av samarbetsarrangemang 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 921 registrerade aktieägare per den 30 juni 2018. De tio största aktieägarna innehar 64,9 % av rösterna. En av dessa har ett innehav som, per den 30 juni 2018, uppgick till 10 % eller mer av bolagets röster. Antal utestående aktier per den 30 juni 2018 uppgår till 31 100 000 stycken.

De största aktieägarna per den 30 juni 2018 var:

	Andel	Antal Aktier
SFC Holding S.à r.l.	41,3	12 844 443
Amiral Gestion	6,9	2 150 859
Carnegie Fonder	4,1	1 288 993
Pareto Securities AS	3,7	1 157 618
PGIM Investments	2,5	792 268
Oy Sirius Capital Partners Ab	1,6	500 000
Göran Gustafssons Stiftelser	1,5	460 000
Håkan Roos	1,1	350 000
Nordnet	1,1	335 401
Pensionsförsäkring Fjärde AP-Fonden	1,0	300 000
Summa	64,9	20 179 582
Övriga	35,1	10 920 418
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 2 991 TEUR.

REVISOR

Bolaget har sedan verksamhetens start anlitat revisionsbyrå Deloitte AB med den auktoriserade revisorn Jan Palmqvist som bolagets huvudansvarige revisor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Cibus bildades i slutet av 2017 och förvärvade under perioden en fastighetsportfölj bestående av 123 fastigheter i Finland med hyresgäster verksamma inom dagligvaruhandeln som tillsammans omfattar en uthyrningsbar area om 437 860 kvm.

Under räkenskapsåret emitterades en icke-säkerställd obligation om 135 000 TEUR. Obligationen noterades på Nasdaq First North Bond Market med första handelsdag den 3 maj 2018.

Den 27 juni 2018 förlängdes sju hyresavtal med Tokmanni med en viktad genomsnittlig hyreslängd om ca 5,5 år. Den viktade genomsnittliga hyreslängden för alla Tokmannis avtal är härmed ca 7,0 år och det finns inga hyresavtal som löper ut inom 4 år.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Efter periodens utgång har Cibus genomfört 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 av en av de befintliga finansiärerna.

Den 27 augusti 2018 avgick styrelsens ordförande Rickard Backlund. Den nuvarande styrelseledamoten Patrick Gylling har utsågs till ny styrelseordförande.

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 underhållskostnader, administrationskostnader och investeringar i fastigheterna. Det föreligger således risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven samt fastigheternas skick. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av hyresgästs uppsägning av befintliga hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästerna.

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

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

Hyresintäkter

Cibus resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Uthyrningsgraden i beståndet vid räkenskapsårets utgång var ca 95 % och den viktade genomsnittliga hyresavtalslängden var 5,1 år. Cirka 76,6 % av bolagets intäkter är hänförliga till tre hyresgäster verksamma inom livsmedel- 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 90 % av alla hyresavtal är s.k. "triple net"-avtal 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 ikraft 1 januari 2019.

Motsvarande ränteavdragsregler kommer att införas också i Finland. Förslaget är emellertid inte slutgiltigt ännu. Indikationer tyder på att det kommer att finnas en absolutgräns för räntekostnader på externa lån. Ifall absolutgränsen blir på nivån som föreslagits, kommer alla Cibus externa räntekostnader vara fullt avdragsgilla. Bolagets bedömning är fortsatt att det nya förslaget om ränteavdragsbegränsningar kommer ha en liten påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

VINSTDISPOSITION OCH UTDELNINGSPÅSTÄMMNING

Styrelsen lämnar förslag på utdelning till årsstämman om 0,6 EUR per aktie. Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 8,16 % på aktiekursen per den 30 juni 2018.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen lämnar förslag på utdelning till årsstämman om 0,2 EUR per aktie per kvartal. Detta

skulle innebära 0,8 EUR per aktie sett över ett helt kalenderår. Styrelsen föreslår emellertid vid denna årsstämma en bolagsordningsändring som innebär att bolagets räkenskapsår ska ändras från brutet till kalenderår. Om årsstämman beslutar att ändra bolagets räkenskapsår i enlighet med styrelsens förslag innebär detta, med hänsyn till att styrelsen avser att tillämpa ett förkortat räkenskapsår för perioden den 1 juli 2018 – den 31 december 2018, att nästa årsstämma kommer att hållas på våren 2019. Eftersom en årsstämma inte kan besluta om att en avstämningsdag för utdelning ska infalla på en tidpunkt som inträffar efter nästkommande årsstämma, föreslår styrelsen att denna årsstämma beslutar om tre kvartalsutdelningar om 0,2 EUR per aktie var, d.v.s. totalt 0,6 EUR per aktie.

Vidare föreslår styrelsen att avstämningsdagarna för betalning av utdelningen blir den 22 oktober 2018, 28 december 2018 och 29 mars 2019 med förväntade utbetalningsdagar den 29 oktober 2018, 8 januari 2019 respektive 5 april 2019.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (EUR)

Fritt eget kapital	300 761 864
Årets resultat	2 991 106
	<hr/>
	303 752 970

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	18 660 000
i ny räkning balanseras	285 092 970
	<hr/>
	303 752 970

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	2017-11-23 2018-06-30
Hysesintäkter	5	14 756
Serviceintäkter	5	2 748
Driftkostnader	6	-2 772
Fastighetsskatt		-618
Driftnetto		14 114
Administrationskostnader	7, 8	-1 451
Finansiella intäkter		229
Finansiella kostnader	9	-4 695
Förvaltningsresultat		8 197
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	12	30 275
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	10	-199
Resultat före skatt		38 273
Aktuell skatt	11	-70
Uppskjuten skatt	11	-5 302
Årets resultat		32 901*
Resultat per aktie före och efter utspädning, EUR	16	1,1

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tusental euro (TEUR)	2017-11-23 2018-06-30
Årets resultat	32 901
Övrigt totalresultat	-
Summa totalresultat**	32 901

*Bolaget var vilande fram till 2018-03-07 då fastigheterna tillträdtes, 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	2018-06-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	12	767 879
Uppskjuten skattefordran	11	1 922
Övriga långfristiga fordringar		136
Summa anläggningstillgångar		769 937
Omsättningstillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	13	3 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 452
Likvida medel	15	17 408
Summa omsättningstillgångar		21 948
SUMMA TILLGÅNGAR		791 885
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare 16		
Aktiekapital		311
Övrigt tillskjutet kapital		300 762
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		32 901
Summa eget kapital		333 974
Långfristiga skulder		
Upplåning	17	440 007
Uppskjutna skatteskulder	11	7 252
Finansiella derivat		1 354
Övriga långfristiga skulder		183
Summa långfristiga skulder		448 796
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		815
Aktuella skatteskulder	11	419
Övriga kortfristiga skulder	18	3 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	4 163
Summa kortfristiga skulder		9 115
Summa skulder		457 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		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 balans 2018-06-30*	311	300 762	32 901	333 974

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

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

Rapport över kassaflöden, koncernen

	2017-11-23
Belopp i tusental euro (TEUR)	2018-06-30
Den löpande verksamheten	
Resultat före skatt	38 273
Ej kassaflödespåverkande poster	
<i>Erlagd ränta</i>	-1 819
<i>Erhållen ränta</i>	-
<i>Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter</i>	-30 275
<i>Orealiserade värdeförändringar, räntederivat</i>	199
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	6 378
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>	
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-1 885
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	579
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 072
Investeringsverksamheten	
Förvärv av fastigheter	-214 205
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-609
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-136
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-214 950
Finansieringsverksamheten	
Bildande av bolag	60
Nedsättning aktiekapital	-60
Nyemission	311 000
Emissionskostnader	-9 927
Upptagna lån	135 000
Uppläggningskostnader för lån	-2 041
Amortering av skuld	-206 746
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	227 286
Årets kassaflöde	17 408
Likvida medel vid räkenskapsårets början	-
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	17 408

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	2017-11-23 2018-06-30
Nettoomsättning		-
Administrationskostnader	7, 8	-512
Rörelseresultat		-512
<i>Resultat från finansiella poster</i>		
Ränteintäkter från koncernbolag		1 877
Räntekostnader	9	-1 891
Resultat efter finansiella poster		-526
<i>Bokslutsdispositioner</i>		
Koncernbidrag		1 629
Resultat före skatt		1 103
Skatt	11	1 888
Årets resultat		2 991

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tusental euro (TEUR)	2017-11-23 2018-06-30
Årets resultat	2 991
Övrigt totalresultat	-
Summa totalresultat	2 991

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	2018-06-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i dotterbolag	20	128 450
Uppskjuten skattefordran	11	1 888
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		302 853
Summa finansiella anläggningstillgångar		433 191
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag		3 630
Övriga kortfristiga fordringar	13	420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	281
Likvida medel	15	757
Summa omsättningstillgångar		5 088
SUMMA TILLGÅNGAR		438 279
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		311
Summa bundet eget kapital		311
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond		300 762
Balanserad vinst eller förlust inkl. årets resultat		2 991
Summa fritt eget kapital		303 753
Summa eget kapital		304 064
Långfristiga skulder		
Upplåning	17	133 001
Summa långfristiga skulder		133 001
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		542
Övriga kortfristiga skulder	18	27
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	645
Summa kortfristiga skulder		1 214
SUMMA SKULDER		134 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		438 279

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tusental euro (TEUR)	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
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 balans 2018-06-30	311	300 762	2 991	304 064

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

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tusental euro (TEUR)	2017-11-23 2018-06-30
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-526
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Erhållen ränta	-1 877
Erlagd ränta	516
Uppläggningskostnader	43
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-1 844
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>	
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-825
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	697
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 972
Investeringsverksamheten	
Förvärv av dotterföretag	-6
Lämnade aktieägartillskott	-128 444
Lämnade lån till koncernföretag	-302 853
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-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
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	434 032
Årets kassaflöde	757
Kassa och bank vid räkenskapsårets början	-
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	757

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 juli 2017 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 73 av 93 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 fastighetsbolagens bolagsordning. Då aktieägaren hyr ut sitt utrymme tillfaller hyran aktieägaren och inte bolaget. Bolaget står däremot för fastighetens driftkostnader och debiterar aktieägarna ett månatligt belopp för att täcka denna kostnad, för att bolagets ska få ett nollresultat. I Cibus fall vidarefaktureras detta belopp oftast av hyresgästen. Ifall bolaget har en skuld, är denna skuld oftast allokerad på varje ägare på ett sådant sätt att var och en kan själv betala av sin andel av skulden. På samma sätt är ägaren inte heller ansvarig för andra ägares skuldandelar. En koncern redovisar/inkluderar delägarna sina tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt sina andelar av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

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

Vid förvärv inom koncernen redovisas dessa i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på

överlåtna tillgångar, skulder och emitterade aktier. 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 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 juli 2018 eller senare har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms få en påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

IFRS 9 Finansiella instrument kommer att ersätta IAS 39 *Finansiella instrument: Redovisning och värdering*. IFRS 9 innehåller nya principer för hur finansiella tillgångar ska klassificeras och värderas. Avgörande för vilken värderingskategori en finansiell tillgång hänförs till beror på företagets affärsmodell (syftet med innehavet av den finansiella tillgången), dels den finansiella tillgångens kontraktsenliga kassaflöden. Den nya standarden innehåller även nya regler för nedskrivningsprövning av finansiella tillgångar som innebär att den tidigare "incurred loss-metoden" ersätts av en ny "expected loss-metod". Standarden innehåller dock förenklingsregler för kundfordringar och leasingfordringar. IFRS 9 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare. Företagsledningen gör bedömningen att tillämpningen av IFRS 9 kommer att ha en begränsad påverkan på redovisningen för Cibus. Historiskt sett har de två förvärvade koncernerna inte haft några förluster på fordringar. Säkringsredovisning förekommer ej i legal person. Standarden kommer dock innebära ett utökad dokumentationskrav.

IFRS 15 *Intäkter från avtal med kunder* kommer att ersätta IAS 18 *Intäkter* och IAS 11 *Entreprenadavtal*. IFRS 15 innebär en modell för intäktsredovisning (fem-stegs modell) som baseras på när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till kunden. Grundprincipen är att ett företag redovisar intäkter för att skildra överföringen av utlovade varor och tjänster till kunder med ett belopp som återspeglar

den ersättning som företaget förväntas ha rätt till i utbyte mot dessa varor eller tjänster. IFRS 15 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare. Koncernen kommer vid övergången till IFRS 15 att tillämpa den framåtriktade metoden, vilken innebär att siffror för jämförande perioder inte räknas om. Cibus intäkter utgörs främst av hyresintäkter, men även serviceintäkter förekommer i form av tilläggsdebitering för elnätsavgifter och försäkring. En noggrann översyn har gjorts där Cibus har konkluderat att bolaget är huvudman avseende dessa tjänster i sin roll som fastighetsägare. Företagsledningen gör därför bedömningen att standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på totala intäkter eller redovisat resultat.

IFRS 16 *Leasing* kommer att ersätta IAS 17 *Leasingavtal*. IFRS 16 innebär för leasetagaren att i stort sett samtliga leasingavtal ska redovisas i rapporten över finansiell ställning som en tillgång respektive skuld. Klassificeringen i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte längre göras. För leasegivare innebär IFRS 16 inga egentliga skillnader jämfört med IAS 17. IFRS 16 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 eller senare. Den är ännu inte antagen av EU.

Standarden innebär att leasetagare ska redovisa tillgångar och skulder hänförliga till leasingavtal med en löptid längre än 12 månader. Redovisningen för leasinggivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden bedöms inte komma att ha någon väsentlig påverkan på redovisningen för Cibus.

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

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från operationella leasingavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IAS 17. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

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 leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen saknar finansiella leasingavtal. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare.

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 två anställda. Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

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.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3, IFRS 13 (verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data).

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

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 212 000 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 värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga derivat utifrån indata enligt nivå 2 i verkligt värde hierarkin. Detta sker i praktiken genom avstämning mot tredje part. I avtalen för derivaten (ISDA-avtal) finns möjlighet till netting av förpliktelser gentemot samma motpart. Värdet på räntetaken uppgick till 1 354 TEUR per den 30 juni 2018. Hela beloppet har kostnads- och skuldförts i koncernredovisningen. Värddeförändringarna 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.

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 nedan.

Beslutade ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt i kraft

Moderbolaget har ännu inte börjat tillämpa de ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som träder ikraft 1 januari 2018 eller senare. Nedan beskrivs de som bedöms få

påverkan på moderbolagets finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

IFRS 9 Finansiella instrument

Den nya standarden för finansiella instrument behandlar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. I RFR 2 finns undantag från att tillämpa IFRS 9 i juridisk person, samt att det införs bestämmelser för redovisning av finansiella instrument i RFR 2 som ska tillämpas av de företag som väljer att tillämpa undantaget. Ändringen ska börja tillämpas vid samma tidpunkt som IFRS 9 börjar tillämpas i koncernredovisningen, dvs. för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare. Företagsledningen gör bedömningen att tillämpningen av IFRS 9 kommer att ha en begränsad påverkan på redovisningen för bolaget. Historiskt sett har moderbolaget inte haft några förluster på fordringar och det finns inga indikationer på förändringar i hyresgästens betalningsförmåga. Säkerhetsredovisning förekommer inte i bolaget. Standarden kommer dock innebära ett utökat dokumentationskrav.

Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte har trätt i kraft, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IAS 39 utan en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet enligt årsredovisningslagen.

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.

Vid efterföljande redovisningstillfällen värderas finansiella instrument som utgör omsättningstillgångar till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Finansiella instrument som utgör anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

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. Detsamma gäller koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag.

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 8 824 TEUR per 30 juni 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 uppbära tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftkostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen hade per den 30 juni 2018 lån om ca 308 000 TEUR med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 2,11 % + 3m EURIBOR och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 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 212 000 TEUR med en återstående löptid på ca 2,3 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 ränteexponeringen begränsad.

Om räntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens resultat före skatt uppgå till ca 2 600 TEUR. Vid en räntehöjning om 2 % skulle effekten bli ca 4 900 TEUR. Dock så är 69 % 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 30 juni 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 30 juni 2018.

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

Löptidsfördelning av kontraktensliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan utefter de lånevillkor som fanns per 30 juni 2018.

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 2018-06-30	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-3 år	Över 4-5 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 2017-11-23	-	-	-
Upptagande av lån	458 913	1 460	460 373
Kassaflöde från finansverksamheten	-15 884	-136	-16 020
Ej kassaflödes- påverkande poster	-	30	30
UB 2018-06-30	443 029	1 354	444 383

Moderbolag	Upplåning	Finansiella derivat	Summa
IB 2017-11-23	-	-	-
Upptagande av lån	135 000	-	135 000
Kassaflöde från finansverksamheten	-	-	-
Ej kassaflödes- påverkande poster	-	-	-
UB 2018-06-30	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 95 %. 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 2018-06-30	Moderbolaget 2018-06-30
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 IAS 39 framgår av tabellen nedan.

Finansiella tillgångar, koncernen (TEUR)	2018-06-30
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	624
Lånefordringar och kundfordringar	22 313
Övriga skulder	444 539
Summa finansiella tillgångar	467 476

Finansiella tillgångar, moderbolaget(TEUR)	2018-06-30
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	-1 247
Lånefordringar och kundfordringar	309 819
Övriga skulder	134 188
Summa finansiella tillgångar	442 760

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
	2018-06-30
Totala skulder	457 911
Eget kapital	333 974
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4
Räntetäckningsgrad	Koncernen
	2018-06-30
Driftnetto – Admin. kostnader + Finansiella intäkter	12 892
Finansiella kostnader	4 695
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7

Skuldsättningskvot	Koncernen
	2018-06-30
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	12 892
Fin. kostnader + amorteringar	4 695
Skuldsättningskvot, ggr	2,7

Belåningsgrad	Koncernen
	2018-06-30
Skulder till kreditinstitut	443 029
Fastigheternas marknadsvärde	767 879
Belåningsgrad, %	57,7

Soliditet	Koncernen
	2018-06-30
Eget kapital	333 974
Balansomslutning	791 885
Soliditet, %	42,2

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen
	2017/2018
Hyresintäkter exkl. tillägg	14 756
Hyrestillägg och rabatter	2 748
Summa	17 504

Förfallostruktur, hyresvärde

Inom 1 år	50 356
Senare än 1 men inom 5 år	147 926
Senare än 5 år	60 521

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

Not 6 Driftkostnader

	Koncernen	
	2017/2018	
Fastighetsskötsel och serviceavtal	533	
Teknisk förvaltning	258	
Taxebundna kostnader	1 099	
Försäkringspremier	106	
Löpande underhåll	776	
Summa	2 772	

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen	Moderbolaget
	2017/2018	2017/2018
Ekonomisk förvaltning	400	273
Teknisk förvaltning	297	-
Övrig administration	754	239
Summa	1 451	512

Uppllysning om revisorns arvode

	Koncernen	Moderbolaget
	2017/ 2018	2017/ 2018
Deloitte AB	53	53
KPMG	183	-
Summa	236	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 två anställda, varav VD är anställd i moderbolaget.

	Koncernen	Moderbolaget
	2017/ 2018	2017/ 2018
Löner och ersättningar till anställda	40	37
Sociala kostnader	15	15
Pensionskostnad	13	13
Summa	68	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.

Verkställande direktör

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

	2017/2018			Summa
	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnad	Sociala kostnader inkl. löneskatt	
Styrelsens ordförande, Rickard Backlund*	8	-	3	11
Patrick Gylling	-	-	-	-
Elisabeth Norman	8	-	2	10
VD, Lisa Dominguez Flodin	37	13	15	65

*Styrelseordförande Rickard Backlund avgick den 27 augusti 2018.

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen	Moderbolaget
	2017/ 2018	2017/ 2018
Räntekostnader	4 043	1 831
Övriga finansiella kostnader	652	60
Summa	4 695	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 2017/2018 avser övriga finansiella kostnader transaktionskostnader i samband med upptagande av den externa finansieringen.

Not 10 Orealiserade värdeförändringar, derivat

	Koncernen
	2017/2018
Orealiserad förlust på räntetak	-199
Summa	-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	Moderbolaget
	2017/ 2018	2017/ 2018
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-70	0
Summa	-70	0
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt hänförlig till outnyttjat underskottsavdrag	-	1 888
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader*	-5 302	-
Summa	-5 302	1 888

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

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

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen	Moderbolaget
	2017/ 2018	2017/ 2018
Resultat före skatt	38 273	1 103
Årets skattekostnad	-5 372	1 888
Skatt enligt svensk skattesats (22%)	-8 420	-243
Skillnad i utländska skattesatser Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	765	-
Ej aktiverat underskottsavdrag	2 127	2 124
Övriga justeringar	180	7
Summa	-5 372	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

	Koncernen	Moderbolaget
	2017/ 2018	2017/ 2018
Emissionskostnad	2 702	2 702
Summa	2 702	2 702

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger 123 fastigheter, vilka redovisas till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärdering. Fastigheterna förvärvades 7 mars 2018 till ett värde som överenskommit mellan två parter som är oberoende av varandra och därför anses som marknadsvärde. Extern värdering har utförts av det oberoende värderingsinstitutet Newsec för att bedöma marknadsvärdet per bokslutsdatum den 30 juni 2018. Alla objekt har besiktigats under åren 2016-2018. Besiktningarna utförs i tre separata geografiska underportföljer, vilket innebär att en tredjedel av objekten besiktigas varje år, vid nya förvärv besiktigas objekten i samband med förvärvet. Externa värderingar av oberoende värderingsinstitut inhämtas kvartalsvis.

	Koncernen	Moderbolaget
	2017/ 2018	2017/ 2018
Anskaffningsvärde	736 996	-
Orealiserade värdeförändringar	30 275	-
Ny-, till- och ombyggnation	608	-
Summa	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.

Årlig inflation, %	1,9 %
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,6 %
Direktavkastningskrav %	5,8 %
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,0 %

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparameter	Antagande	Snitt (TEUR)
Hysesintäkter	+/- 10 %	76 087 / -77 362
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-32 342 / 33 923
Långsiktig vakansgrad	+/- 2 %	-16 790 / 15 515

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen	Moderbolaget
	2018-06-30	2018-06-30
Momsfordran	1 974	417
Övrigt	1 114	3
Summa	3 088	420

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen	Moderbolaget
	2018-06-30	2018-06-30
Förutbetalda kostnader	1 452	281
Summa	1 452	281

Not 15 Likvida medel

	Koncernen	Moderbolaget
	2018-06-30	2018-06-30
Kassa och bank	17 408	757
Summa	17 408	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.

	2017/ 2018
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	32 901
Genomsnittligt antal aktier, tusental	31 100
Resultat per aktie, kr*	1,1

*Vid beräkningen har det inte funnits någon utspädningseffekt.

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 2018-06-30	Moderbolaget 2018-06-30
Långfristig skuld till kreditinstitut	443 029	135 000
Uppläggningsavgift	-3 022	-1 999
Summa	440 007	133 001

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen 2018-06-30	Moderbolaget 2018-06-30
Momsskuld	3 160	-
Övrigt	558	27
Summa	3 718	27

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen 2018-06-30	Moderbolaget 2018-06-30
Förskottsbetalda hyror	223	-
Upplupen ränta	2 006	517
Övrigt	1 934	128
Summa	4 163	645

Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag 2017/2018
Förvärv av dotterbolag	6
Aktieägartillskott	128 444
Utgående anskaffningsvärde	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 114 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 eventualförpliktelser

	Koncernen 2018-06-30	Moderbolaget 2018-06-30
Kontopant för likvida medel	10	5
Fastighetsinteckningar	558 941	-
Summa	558 951	5
Eventualförpliktelser	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 2017/ 2018	Moderbolaget 2017/ 2018
Pareto Securities AB	13 272	13 272
Pareto Business Management AB	324	324
Sirius Asset Management Oy	532	-
Summa	14 128	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 532 TEUR under perioden. Cibus har även ingått ett avtal med Pareto Business Management AB avseende bolagsförvaltningen. I enlighet med avtalet ansvarar Pareto för bolagsadministration, affärsutveckling och informationsfrågor gentemot, styrelse, aktieägare och allmänheten. Cibus har även ingått avtal med Pareto Business Management AB ("PBM") avseende bolagsadministrativ förvaltning. PBM ingår i samma koncern som Pareto Securities AS som äger 1 157 618 aktier i Cibus. Arvodet uppgick under perioden till 324 TEUR. Pareto Securites AB ingår också i samma koncern

som Pareto Securities AS och genomförde under året tjänster åt moderbolaget för ett arvode som uppgick till 13 272 TEUR.

Not 23 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier

EPRA NAV/aktie

Redovisat eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt i relation till antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader och plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital

Skuldsättningskvot

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med summan av finansiella kostnader och amorteringar

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till totala intäkter

Ekonomisk uthyrningsgrad

Beräknas hyresintäkter i förhållande till hyresvärde

Not 24 Händelser efter balansdagen

Efter periodens utgång genomförde Cibus två separata förvärv av totalt tre fastigheter till ett totalt anskaffningsvärde om EUR 16 500 000. Fastigheterna är uthyrda till Tokmanni i Kemi (3 500 kvm), Lidl (2 200 kvm) och Halpa-Halli (5 300 kvm) båda belägna i Saarijärvi utanför Jyväskylä. Dessa förvärv finansierades till 100 % med bankfinansiering av en av de existerande finansiärerna.

Den 27 augusti 2018 avgick styrelsens ordförande Rickard Backlund. Den nuvarande styrelseledamoten Patrick Gylling utsågs till ny styrelseordförande.

Not 25 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen lämnar förslag på utdelning till årsstämman om 0,2 EUR per aktie per kvartal. Detta innebär 0,8 EUR per aktie per helår. Då styrelsen samtidigt för samma årsstämma föreslår att räkenskapsperioden ändras till kalenderår, kommer nästa årsstämma att hållas på våren 2019. Eftersom en årsstämma inte kan besluta om utdelning som sker på en tidpunkt som inträffar efter följande årsstämma, föreslår styrelsen därför att denna årsstämma nu beslutar om tre kvartalsutdelningar om 0,2 EUR per aktie var, dvs. totalt 0,6 EUR per aktie. Vidare föreslår styrelsen aktieägarna att bemyndiga styrelsen att beträffande utdelning fastställa avstämningsdagarna till den 22 oktober 2018, 28 december 2018 och 29 mars 2019 med förväntade utbetalningsdagar den 29 oktober 2018, 8 januari 2019 respektive 5 april 2019.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 20 september 2018.

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 20 september 2018

Patrick Gylling
Styrelseordförande

Elisabeth Norman
Styrelseledamot

Lisa Dominguez Flodin
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20 september 2018
Deloitte AB

Jan Palmqvist
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 2017-11-23 - 2018-06-30.

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 30 juni 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 30 juni 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 revisionsd 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 1-19 och 49-54 i den engelska versionen av årsredovisningen vilken återfinns på bolagets hemsida (<http://www.cibusnordic.com/>) 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 revisionsd 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. Risken 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 2017-11-23 - 2018-06-30 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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 tryggsätt. 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 tryggsätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 20 september 2018

Deloitte AB

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor