Cibus

Converting food into yield

23 Q3

Delårsrapport

1 januari 2023 – 30 september 2023

Perioden i korthet

1 januari 2023 – 30 september 2023

Q3 2023

(jämfört med Q3 2022)

Hyresintäkter uppgick till 29 765 TEUR (27 794).

Driftnettot uppgick till 30 953 TEUR (26 157).

Förvaltningsresultatet uppgick till 16 810 TEUR (14 653). Förvaltningsresultatet exklusive kostnader av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 14 242 TEUR.

Periodens resultat uppgick till 8 032 TEUR (24 204) vilket motsvarar 0,13 EUR (0,49) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till -5 481 TEUR (8 945).

Jan–sep 2023

(jämfört med januari - september 2022)

Hyresintäkter uppgick till 89 065 TEUR (78 452).

Driftnettot uppgick till 86 603 TEUR (73 115).

Förvaltningsresultatet uppgick till 40 144 TEUR (42 778). Förvaltningsresultatet exklusive kostnader av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 39 532 TEUR.

Periodens resultat uppgick till 13 989 TEUR (90 558) vilket motsvarar 0,23 EUR (1,90) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till -22 216 TEUR (52 660).

EPRA NRV uppgick till 743 893 TEUR (735 836) vilket motsvarar 13,0 EUR (15,2) per aktie.

Väsentliga händelser under perioden

Den 11 juli meddelades att Cibus lanserar ett uppdaterat ramverk för grön finansiering och ett nytt ramverk för hållbarhetslänkad finansiering.

Den 20 juli meddelades att Cibus uppdaterat sitt MTN-program och offentliggjort ett uppdaterat grundprospekt.

Den 30 augusti meddelades att styrelsen för Cibus och Sverker Källgården tillsammans kommit överens om att Sverker lämnar sin roll som VD. Styrelsen startar nu processen för att tillsätta en ny VD och Sverker kvarstår i sin roll till dess att processen är avslutad.

Den 22 september meddelades att valberedningen inför nästa årsstämma var utsedd. Valberedningen utsågs baserat på de största aktieägarnas rösträtt sista handelsdagen i augusti 2023.

Väsentliga händelser efter perioden

Den 6 november meddelades att Cibus sålt två fastigheter i Finland till S-gruppen för 9 MEUR. Försäljningspriset motsvarar bokfört värde. Frånträde förväntas ske den 8 november. Likviden från avyttringarna kommer att användas för att minska skuldsättningen, stärka balansräkningen och kommer att ha en positiv effekt på kassaflödet per aktie.

Utdelning

För tolvmånaders perioden som inleddes efter årsstämman 2023 beslutades att utdelningen skall vara sammanlagt 0,90 EUR per aktie, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar. Fullständigt beslut med månatliga belopp och avstämningsdagar återfinns på www.cibusnordic.com/se/investerare/aktien/utdelningskalender/

Nyckeltal [1]	Q3 2023	Q3 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022
Förvaltningsfastigheter, MEUR	1 828	1 858	1 828	1 858
Driftnetto, aktuell intjäningsförmåga, MEUR	112,4	104,3	112,4	104,3
Uthyrningsbar yta, tusen kvm [2]	979	968	979	968
Andelen dagligvarufastigheter, %	93,2	94,0	93,2	94,0
Antal fastigheter med solpaneler	44	42	44	42
Belåningsgrad seniorskuld, %	50,5	46,0	50,5	46,0
Belåningsgrad nettoskuld, %	56,7	58,0	56,7	58,0
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	2,3	3,5	2,3	3,5
Utdelning per aktie beslutad för perioden, EUR	0,22	0,25	0,69	0,73

[1]För redogörelse för alternativa nyckeltal och definitioner se sida 31-32.

Genom att förvärva, förädla och förvalta våra fastigheter inom livsmedels- och dagligvaruhandeln ger vi en god utdelning månadsvis till våra aktieägare.

Räntesäkringarna ger god effekt samtidigt som hyrorna ökar

Kommentar från VD

”Jag ser ljust på Cibus framtid som det självklara aktievalet om man vill vara exponerad mot dagligvarufastigheter och dess stabila kassaflöden.”
— Sverker Källgården, VD

Stabilt trots osäker omvärld och höjda räntor

Under tredje kvartalet har oron i världen och på finansmarknaderna fortsatt. Rysslands anfallskrig i Ukraina pågår med ominskad styrka, det är stor oro i Mellanöstern och referensräntorna fortsätter höjas. Även om de flesta tror att vi under sista kvartalet kommer nå räntetoppen och att räntorna sedan gradvis kommer sänkas fortsätter Cibus optimera balansräkningen för att ta hand om de ökande referensräntorna.

Resultatmässigt visar Cibus ett stabilt tredje kvartal. Cibus hyror ökade med 7% på grund av indexering och för första gången på länge är räntekostnaderna lägre än föregående kvartal då vi har köpt tillbaka obligationer och gjort ytterligare räntesäkringar. Driftnettot ökade med 18% till 31 MEUR och förvaltningsresultatet blev 16,8 MEUR. Gällande våra fastighetsvärden har avkastningskravet bara ökat marginellt till 6,2%, vilket har lett till en orealiserad värdeförändring på -5,5 MEUR under tredje kvartalet.

Finansiering och räntesäkring

Cibus har under året räntesäkrat merparten av sin skuld och vi ser nu effekterna av detta. En räntekänslighetsanalys visar att en höjning av räntorna med en respektive två procent endast skulle ha en resultateffekt om -380 respektive -760 TEUR på årsbasis. Cibus arbetar aktivt och proaktivt på ränte- och obligationsmarknaderna för att minimera de finansiella riskerna för bolaget. Under de tre första kvartalen 2023 har vi sammanlagt köpt tillbaka obligationer för cirka 110 MEUR. Efter periodens utgång har Cibus fortsatt att köpa tillbaka obligationer på marknaden, vilket kommer påverka räntekostnaderna positivt framöver.

Marknad

På transaktionsmarknaden råder fortsatt lugn. Vi har sett enstaka transaktioner där framför allt institutionella aktörer samt livsmedelskedjorna förvärvat dagligvarufastigheter. Cibus har efter tredje kvartalet sålt två fastigheter i Finland till S-gruppen för 9 MEUR. Försäljningspriset motsvarar bokfört värde. Detta påvisar livsmedelssegmentets attraktivitet och stabilitet. Likviden kommer att användas till att reducera vår skuldsättning och därmed våra finansieringskostnader.

Fokusområden

Cibus fokus är fortsatt att arbeta med att optimera balansräkningen på ett sätt som minimerar de finansiella riskerna för bolaget samt säkerställer ett ökat kassaflöde och utdelning över tid.

Den här kvartalsrapporten blir min sista som VD för Cibus då styrelsen och jag kommit överens om att jag lämnar bolaget senast den sista februari 2024. Det har varit en ära att, tillsammans med alla fantastiska medarbetare, få bygga upp bolaget till den position det har idag. Jag ser ljust på Cibus framtid som det självklara aktievalet om man vill vara exponerad mot dagligvarufastigheter och dess stabila kassaflöden.

Stockholm den 7 november 2023

Sverker Källgården

Verksamhet

Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras härmed baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 1 oktober 2023 för de kommande tolv månaderna.

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

Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i tusental euro (TEUR)	30 sep 2022	1 jan 2023	1 apr 2023	1 jul 2023	1 okt 2023	Förändring (1 okt 2023 - 30-sep 2022)
Hyresintäkter	111 300	118 500	119 400	119 000	120 200	
Fastighetskostnader	-7 000	-7 800	-7 800	-7 700	-7 800	
Driftnetto	**104 300**	**110 700**	**111 600**	**111 300**	**112 400**	**+8%**
Administrationskostnader	-7 250	-8 250	-8 400	-8 170	-8 300	
Finansiella kostnader netto*	-33 700	-44 300	-49 900	-52 050***	-51 100	
Förvaltningsresultat	**63 350**	**58 150**	**53 300**	**51 080**	**53 000**	
Kostnader hybridobligation	-1 660	-2 060	-2 330	-2 500	-2 610	
Förvaltningsresultat plus kostnader hybridobligation	**61 690**	**56 090**	**50 970**	**48 580**	**50 390**	
Justering ej kassapåverkande poster	2 510	2 510	2 920	3 490	3 110	
Summa resultat exkl ej kassapåverkande poster plus kostnader hybridobligation	**64 200**	**58 600**	**53 890**	**52 070**	**53 500**	
Resultat per aktie exkl ej kassapåverkande poster plus kostnader hybridobligation EUR**	**1,33**	**1,21**	**1,11**	**0,91**	**0,93**	**-29%**

*Tomträttsavgäld ingår i enlighet med IFRS16 bland finansiella kostnader. I finansiella kostnader ingår även förutbetalda uppläggningsavgifter som inte påverkar kassaflödet framöver.
**Nyemission har genomförts genom en riktad emission som godkändes 20 april 2023 på 8 804 348 aktier. Totalt antal aktier är därefter 57 246 140 aktier.
***Inklusive ytterligare räntetak som tecknades i juli 2023.

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

- Hyresintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal på årsbasis (inklusive tillägg och eventuella hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 1 oktober 2023 utifrån gällande hyresavtal.
- Fastighetskostnader baserade på ett normalt verksamhetsår med underhåll. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration. Fastighetsskatt beräknas utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden. Fastighetsskatt ingår i posten fastighetskostnader.
- Centrala administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen och fastighetsportföljens storlek. Kostnader av engångskaraktär är inte medtagna.
- Vid omräkning av den svenska verksamheten har växelkursen 11,00 SEK/ EUR använts fram till och med 1 april 2023. **From 1 juli 2023 används växelkursen 11,50 SEK/EUR för den svenska verksamheten.** För den norska verksamheten har 10,40 NOK/EUR använts fram till 1 april 2023. **Därefter from 1 juli 2023 har växelkursen 11,50 NOK/EUR använts för den norska verksamheten.** För den danska verksamheten har växelkursen 7,44 DKK/EUR använts för intjäningsförmågan.

Driftnetto i jämförbart bestånd

	TEUR	% effekt
Driftnetto 30 september 2022	**104 300**	
Nettoförändringar till 1 oktober 2022	1 000	
Driftnetto 1 oktober 2022	**105 300**	
Effekt av förändringar i fastighetskostnader	-760	-0,7%
Effekt av förändringar i beläggning	-1 330	-1,3%
Effekt av indexuppräkning och andra hyreshöjningar	8 460	+8,0%
Jämförbart bestånd 1 oktober 2023 *	**111 670**	**+6,0%**
Valutaeffekt	-1 010	-1,0%
Förvärvade/sålda fastigheter	1 740	+1,7%
Driftnetto 1 oktober 2023	**112 400**	**+6,7%**

* Jämförbar portfölj, valutakurser enligt intjäningsförmåga 30 september 2022.

Kommentarer avseende den aktuella intjäningsförmågan

Intjäningsförmågan gällande resultat per aktie exkl ej kassapåverkande poster har för de kommande tolv månaderna per 2023-10-01 jämfört med tolvmånaders-perspektivet per 2022-09-30 minskat med -29%. Detta på grund av det högre ränteläget samt valutakurseffekt i SEK och NOK jämfört med EUR. Effekten av indexuppräkning och andra hyreshöjning-ar var 8,0% på årsbasis.

Finansiell utveckling

Resultatanalys januari - september 2023

Intäkter

Under de första nio månaderna 2023 uppgick koncernens hyresintäkter till 89 065 TEUR (78 452), vilket var en ökning med 14% jämfört med samma period förra året. Sett till hyresvärde är 99% av Cibus hyror kopplade mot och ökar med konsumentprisindex (KPI). I Danmark förekommer dock tak på drygt hälften av hyresavtalen. Ökningen är i regel maximerad till mellan 3 - 4% per år. Serviceintäkter uppgick till 16 245 TEUR (12 608) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,6% (94,9). Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick till 127 100 TEUR (117 700).

Driftnetto

Driftkostnaderna inklusive fastighetsskatt uppgick under rapportperioden till -18 707 TEUR (-17 945). I driftnettot ingår intäkter av engångskaraktär om 2 700 TEUR hänförliga till ersättning från projektutvecklare i Danmark samt ersättning vid hävt förvärv. Driftnettot ökade med 18% och uppgick till 86 603 TEUR (73 115), vilket resulterade i en överskottsgrad på 97,2% (93,2). Då många hyresavtal är s.k. ”triple-net”-avtal, där hyresgästerna står för merparten av kostnaderna, är driftnettot ett av de viktigaste jämförelsetalen. Beroende på hyresavtalens villkor kan kostnaderna debiteras hyresgäster direkt eller via Cibus. Detta innebär att bruttohyrorna, kostnaderna och serviceintäkterna kan variera över tid medan driftnettot håller sig relativt stabilt. Det innebär också att hyresintäkterna ökar med konsumentprisindex men inte kostnaderna i motsvarande grad.

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna uppgick till -6 241 TEUR (-5 937). I administrationskostnaderna finns en positiv post av engångskaraktär om 400 TEUR avseende en upplösning av reserv i samband med ett tidigare förvärv.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -40 218 TEUR (-24 400) och utgörs främst av periodens räntekostnader om -34 843 TEUR (-18 812) men även av en valutakursförändring om -1 372 TEUR (-1 629). I finansnetto finns kostnad av engångskaraktär om -1 117 TEUR avseende återlösenpremie för förtida inlösen av obligationer och engångskostnader för omstrukturering av derivatinstrument. I finansnettot ingår även limitavgifter, kostnader för räntederivat, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsavgäld enligt IFRS 16. Utöver säkerställda lån om 923 MEUR finns tre icke säkerställda obligationer på totalt 148 MEUR per sista september 2023. Under andra kvartalet 2023 har Cibus återköpt resterande del av en EUR-obligation om 135 MEUR, vilket uppgick till 61,8 MEUR. Dessutom har företaget utnyttjat kapital från nyemissionen i april tillsammans med ytterligare bankfaciliteter för att återköpa även andra utestående obligationer. Totalt under de tre första kvartalen 2023 har obligationer om cirka 110 MEUR återköpts. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan i den totala låneportföljen inklusive icke säkerställda obligationer och inklusive marginaler och löpande räntesäkringskostnader, till 4,4% (2,9).

Förvaltningsresultat

Under rapportperioden minskade förvaltningsresultatet med 6% till 40 144 TEUR (42 778). Förvaltningsresultatet exklusive kostnader av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 39 532 TEUR.

Värdeförändringar fastigheter

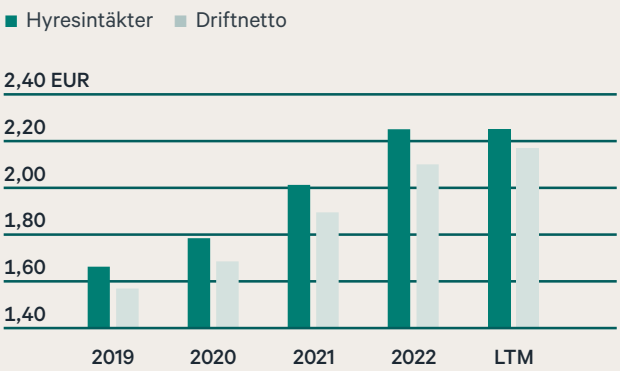
Nettoförändringen på fastighetsportföljens värde uppgick till -23 309 TEUR (357 881) från det ingående värdet om 1 850 911 TEUR (1 499 626) till det utgående värdet 1 827 602 TEUR (1 857 507). Nedan är en specifikation över förändringen:

	TEUR
Ingående värde 2023-01-01	**1 850 911**
Förvärv	15 922
Försäljning	-5 031
Orealiserade värdeförändringar	-22 216
Valutakurseffekt	-13 647
Investeringar i fastigheterna	1 622
Justerade anskaffningsvärden	41
Utgående värde 2023-09-30	**1 827 602**

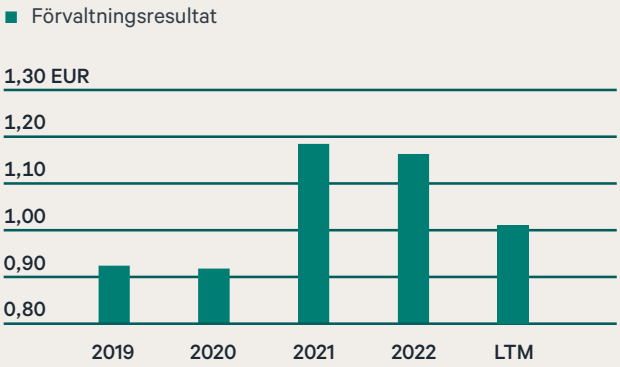
Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -22 216 TEUR (52 660). Den negativa värdeförändringen berodde på högre avkastningskrav i fastighetsportföljen. Effekten dämpades något av ökade hyresnivåer till följd av indexering. Den genomsnittliga direktavkastningen i fastighetsportföljen är i slutet av Q3 2023 6,2%.

Investeringar i fastigheterna har gjorts med 1 622 TEUR (1 297), varav cirka 697 TEUR (256) är genomförda hyresgästanpassningar med direktavkastning i linje med eller över befintlig portfölj.

Hyresintäkter och driftnetto per aktie



Förvaltningsresultat per aktie



Skatt

I Finland är den nominella bolagsskatten 20%, i Sverige 20,6% samt i Norge och Danmark 22%. Genom skattemässiga avskrivningar på byggnadsinventarier, byggnaderna och utnyttjandet av underskottsavdrag har det under rapportperioden uppkommit en låg effektiv skattekostnad. De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 16 323 TEUR (9 152). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 3 364 TEUR (3 900) och i moderbolagets balansräkning till 3 000 TEUR (2 819). Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om -3 195 TEUR (-18 600), varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -931 TEUR (-344) respektive -2 265 TEUR (-18 256).

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 13 989 TEUR (90 558) vilket motsvarar 0,23 EUR (1,90) per aktie. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till -22 216 TEUR (52 660).

Tredje kvartalet 2023

Koncernens hyresintäkter ökade med 7% till 29 765 TEUR (27 794) under tredje kvartalet 2023. Driftnettot ökade med 18% och uppgick till 30 953 TEUR (26 157). I driftnettot ingår intäkter av engångskaraktär om 2 700 TEUR hänförliga till ersättning från projektutvecklare i Danmark samt ersättning vid hävt förvärv.

Administrationskostnaderna uppgick till -1 934 TEUR (-1 952).

Finansnettot var under tredje kvartalet -12 209 TEUR (-9 552) och utgör främst räntekostnader men även limitavgifter, kostnader för räntederivat, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsgäld enligt IFRS 16. I finansnettot ingår även en valutakursförändring på 113 TEUR (-402). Valutakursförändringen är orealiserad och en konsekvens av att NOK och SEK har stärkts gentemot EUR under kvartalet. I finansnetto finns även kostnad av engångskaraktär om -246 TEUR avseende återlösenpremie för förtida inlösen av obligationer.

Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet blev 16 810 TEUR (14 653) vilket motsvarar 0,29 EUR (0,30) per aktie. Förvalningsresultatet exklusive kostnader av engångskaraktär samt valutakurseffekter uppgick till 14 242 TEUR.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -5 481 TEUR (8 945). Den negativa värdeförändringen berodde på något högre avkastningskrav i fastighetsportföljen samt bolagets egna justering. Effekten dämpades något av ökade hyresnivåer till följd av indexering.

Total skatt uppgick till -2 553 TEUR (-4 126), varav aktuell skatt uppgick till -848 TEUR (-138) och uppskjuten skatt till -1 706 TEUR (-3 988).

Resultat efter skatt uppgick för tredje kvartalet till 8 032 TEUR (24 204), vilket motsvarar 0,13 EUR (0,49) per aktie.

Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 74 804 TEUR (69 593). Under perioden har en omklassificering av betald ränta och förtidsinlösenavgifter gjort till finanseringsverksamheten. De poster som omklassificeras till finansieringsverksamheten är sådana som är direkt kopplade till företagets lån och obligationer och vi anser att det blir mer rättvisande att visa dessa kassaflöden i finansieringsverksamheten. Jämförelseperioderna har också justerats.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -12 525 TEUR (-323 505) och utgör främst förvärv av fastigheter i Sverige under rapportperioden.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -73 971 TEUR (229 901). Finansieringsverksamheten har nu pålagts kostnader för betald ränta och avgifter för förtidsinlösen.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 34 074 TEUR (26 637). Cibus hade per den 30 september 2023 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel, om 1 036 938 TEUR (1 077 282). Aktiverade upplåningskostnader uppgick till 5 052 TEUR (4 088).

Moderbolaget

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) är moderbolag i koncernen och äger inga fastigheter utan dess verksamhet består i att äga aktier, hantera aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner så som administration, transaktioner, förvaltning, juridiska frågor, projektutveckling samt ekonomi. Periodens resultat i moderbolaget uppgick till -2 103 TEUR (2 931).

Segmentsredovisning

Cibus redovisar sin verksamhet i de fyra landssegmenten Finland, Sverige, Norge och Danmark. 66% av driftnettot under tredje kvartalet är hänförligt till Finland, 12% till Sverige, 18% till Danmark och 4% till Norge. Av fastighetsvärdet är 1 231 923 TEUR (1 246 379) hänförligt till Finland, 247 139 TEUR (252 037) till Sverige, 277 606 TEUR (281 643) till Danmark och 70 935 (77 448) TEUR till Norge. Se sid 30 i rapporten för ytterligare information.

Hållbarhet

Cibus drivs av övertygelsen att vi i våra beslut kring vår fastighetsportfölj kan bidra till en ansvarsfull samhällsutveckling. I våra förvärv och förvaltning av våra fastigheter har vi som ambition att verka för en hållbar utveckling för såväl hyresgäster som ett levande närsamhälle och att detta bidrar till en god långsiktig vinstutveckling för våra aktieägare. För Cibus innebär hållbarhet att bidra till att skapa tillgängliga och klimatsmarta marknadsplatser för slutkonsumenter. Detta gör vi tillsammans med våra ankarhyresgäster som är ledande aktörer inom livsmedels- och dagligvaruhandeln i Norden. Ett exempel på detta är att vi upplåter våra stora och ofta platta tak så att våra hyresgäster kan bygga solpaneler. Idag har 44 (42) av våra fastigheter solpaneler. Den årliga elproduktionen de skapar motsvarar elkonsumtionen för 2 513 lägenheter eller motsvarar att åka ca 25 miljoner km med en elbil. Årlig CO2-minskning är ca 660 tCO2. Flera solpaneler är redan planerade och diskussioner förs med flera av våra hyresgäster om ytterligare installationer. Vi har även byggt solpaneler på en fastighet i egen regi och planerar att anlägga fler då de både är lönsamma och bra för miljön. Cibus har målsättningen att vara klimatneutral till år 2030. Det finns en plan med delmål satt för att minska utläppen. Utsläpp som inte kan tas bort helt kommer att kompenseras.

Tack vare ambitiösa hållbarhetsmål kan Cibus finansiera sig grönt. Under juli 2023 uppdaterades bolagets ramverk för grön finansiering där ambitionsnivån jämfört med tidigare ramverk höjts. Samtidigt lanserades även ett ramverk för hållbarhetslänkad finansiering där räntekostnaden kopplas till utfallet av uppsatta hållbarhetsmål. Ramverken kan användas både för bank- och obligationsfinansiering.

Allmän information

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

Cibus exponeras för en mängd olika risker och osäkerhetsfaktorer. Bolaget har rutiner för att minimera dessa risker. Dessutom har Cibus en stark finansiell ställning. Utöver nedan beskrivna risker hänvisas till Cibus årsredovisning 2022, avsnitt "Riskhantering" på sidorna 45-46 och not 22 "Finansiella instrument" sid 83-86.

Fastigheter

Värdeförändringar fastigheter

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut och för rapportperioden har Newsec, Cushman & Wakefield och CBRE anlitats. Samtliga fastigheter värderas av externa värderare varje kvartal. Det är dock alltid Cibus ledning och styrelse som fastställer fastighetsbeståndets värde. Värderingen per Q3 är präglad av fortsatt hög osäkerhet. Cibus har sänkt de externa värderarnas värdering för kvartalet med cirka -0,1%. Den genomsnittlig direktavkastningen uppgår till 6,2%.

Fastigheternas värde påverkas i stor utsträckning av de kassaflöden som genereras av fastigheterna i form av hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, administrationskostnader och investeringar i fastigheterna. Det föreligger således risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven samt fastigheternas skick. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av uppsägning av befintliga hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästerna. De bakomliggande faktorerna som påverkar kassaflödet är i sin tur förankrade i den rådande ekonomins tillstånd, liksom lokala yttre faktorer i form av konkurrens från andra fastighetsägare och geografiska läge som kan påverka utbud- och efterfrågejämvikten.

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

Hyresintäkter

Cibus resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var 94,6% (94,9) och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var 4,9 år. Cirka 97% av bolagets intäkter är hänförliga till fastigheter uthyrda till hyresgäster verksamma inom livsmedels- och dagligvaruhandeln. Risken för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens benägenhet att fortsatt hyra fastigheten och hyresgästens ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer.

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

Drift- och underhållskostnader

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

Finansiering

Koncernen är exponerad för risker hänförliga till finansieringsverksamheten i form av valutarisk, ränterisk och refinansieringsrisk. Valutarisk föreligger vid de fall då avtal skrivs i annan valuta än EUR. Ränterisk föreligger då koncernens resultat och kassaflöde påverkas av ränteförändringar. För att minska risken för räntehöjningar har koncernen räntederivat i form av räntetak och ränteswappar men även lån till fast ränta. Refinansieringsrisk är att bolaget inte kommer att kunna refinansiera sina lån när dessa förfaller. För att minska refinansieringsrisken har Cibus samarbete med flera nordiska banker och institut samt har en förfallostruktur på lånen så att de inte förfaller samtidigt.

Rysslands anfallskrig i Ukraina och det makroekonomiska läget

Den 24 februari 2022 inledde Ryssland en militär invasion av Ukraina. Detta agerande har mötts med sanktioner från EU och USA gentemot Ryssland. Kriget påverkar inte Cibus verksamhet direkt men indirekt det makroekonomiska läget som bolaget verkar i med oro på finansmarknaderna och ökande inflation som följd. Centralbanker runtom i världen har genomfört räntehöjningar i snabbare takt än tidigare skådat för att dämpa inflation. Marknaden förväntar sig fortsatta räntehöjningar för att minska inflationstakten och makroekonomiska prognoser har som följd reviderats nedåt. Det är i nuläget osäkert vilken effekt som kriget i Ukraina kommer att få i ett längre perspektiv på den nordiska ekonomin och kapital- och kreditmarknaden. De högre räntorna har i det korta perspektivet lett till negativa effekter på Cibus finansiella ställning och resultat.

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. Upplysningar enligt IAS 34 16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av rapporterna. Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning i juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2022. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som värderas till verkligt värde. Vad gäller värdering till verkligt värde i övrigt hänvisas till senaste årsredovisningen, sidorna 72-75.

Upprättandet av delårsrapporten kräver att bolagsledningen gör ett antal antaganden och bedömningar som påverkar resultatet och finansiell ställning. Samma bedömningar samt redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i Cibus Nordic Real Estate AB (publ) årsredovisning 2022.

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

Transaktioner med närstående

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

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

På årsstämman den 20 april 2022 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 500 000 optioner för Cibus verkställande direktör, bolagsledning och nyckelanställda. Teckningskursen är satt till 110% av genomsnittskursen för Cibus-aktien 5-9 maj 2022 och uppgår till 21,48 EUR. Teckning av optionerna kan ske tidigast 14 april 2025.

På årsstämman den 20 april 2023 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 386 000 optioner för Cibus verkställande direktör, bolagsledning och nyckelanställda. Teckningskursen är satt till 110% av genomsnittskursen för Cibus-aktien 28 april - 5 maj 2023 och uppgår till 10,41 EUR. Teckning av optionerna kan ske tidigast 13 april 2026.

Syftet med teckningsoptionsprogrammen, och skälen för avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt, är att stärka kopplingen mellan bolagsledningen och skapat aktieägarvärde. Därmed bedöms en ökad intressegemenskap uppstå mellan verkställande direktören, bolagsledningen samt nyckelanställda och aktieägare i Cibus.

Avsikten är att teckningsoptionsprogrammet för bolagsledning och övriga anställda ska vara årligen återkommande.

Valberedning

Den 22 september tillkännagavs valberedningens sammansättning inför årstämman 2024. Som ledamöter i valberedningen utsågs Olof Nyström Fjärde AP-fonden, Johannes Wingborg Länsförsäkringar Fondbolag AB (publ), Markus Dragicevic, utsedd av Dragfast AB och Patrick Gylling ordförande i Cibus. Olof Nyström är utsedd till ordförande i valberedningen

Årsstämma

Årsstämman 2024 beräknas hållas den 15 april kl. 10:00 på 7A Posthuset, Vasagatan 28 i Stockholm.

Cibusaktien

Cibus Nordic Real Estate (publ) är noterad på Nasdaq Stockholm MidCap. Per den 30 september 2023 var sista betalkurs 108,30 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på cirka 6,2 miljarder SEK. Antal aktieägare vid periodens slut var drygt 47 000 st. Antal utestående aktier uppgick per den 30 september 2023 till 57 246 140 stamaktier. Bolaget har en aktieserie. Varje aktie berättigar ägaren till en röst vid bolagsstämman.

Händelser efter periodens slut

Den 6 november meddelades att Cibus sålt två fastigheter i Finland till S-gruppen för 9 MEUR. Försäljningspriset motsvarar bokfört värde. Frånträde förväntas ske den 8 november. Likviden från avyttringarna kommer att användas för att minska skuldsättningen, stärka balansräkningen och kommer att ha en positiv effekt på kassaflödet per aktie.

Presentation för investerare, analytiker och media

En direktsänd telefonkonferens hålls den 7 november 2023 kl 10:00 (CET) där VD Sverker Källgården och CFO Pia-Lena Olofsson presenterar rapporten. Presentationen hålls på engelska och kommer sändas live på https://ir.financialhearings.com/cibus-nordic-real-estate-q3-2023. För att deltaga i telefonkonferensen vänligen registrera deltagande på följande länk : https://conference.financialhearings.com/teleconference/?id=5001172. Efter registreringen får man telefonnummer och ett konferens-ID för att logga in till konferensen. Växeln öppnar kl 9:55. Presentationen kommer att finnas tillgänglig i efterhand på www.cibusnordic.com.

Utdelning

För tolvmånaders perioden som inleddes efter årsstämman 2023 beslutades att utdelningen skall vara sammanlagt 0,90 EUR per aktie, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar. Fullständigt beslut med månatliga belopp och avstämningsdagar återfinns på www.cibusnordic.com/se/investerare/aktien/utdelningskalender/

Revisorns granskningsrapport

Cibus Nordic Real Estate AB (publ), org nr 559135-0599

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) per 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Stockholm den 7 november 2023

PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Styrelsens intygande

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

Delårsrapporten för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) godkändes av styrelsen den 7 november 2023.

Stockholm den 7 november 2023
Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Organisationsnummer 559135-0599

Patrick Gylling

Styrelseordförande

Elisabeth Norman

Styrelseledamot

Victoria Skoglund

Styrelseledamot

Nils Styf

Styrelseledamot

Stefan Gattberg

Styrelseledamot

Sverker Källgården

VD

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

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

Kommande rapporteringstillfällen

2024-02-29	Bokslutskommuniké
2024-04-23	Delårsrapport Q1
2024-07-17	Delårsrapport Q2
2024-11-05	Delårsrapport Q3
2025-02-27	Bokslutskommuniké
2024-03-20	Årsredovisning
2024-04-15	Årsstämma

För ytterligare information, vänligen kontakta

Sverker Källgården, VD

sverker.kallgarden@cibusnordic.com
+46 761 444 888

Pia-Lena Olofsson, CFO

pia-lena.olofsson@cibusnordic.com
+46 708 580 453

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

www.cibusnordic.com

Aktien och ägarna

Cibus aktie är noterad på Nasdaq Stockholm MidCap

Främsta anledningarna till att investera i Cibus aktie

1

Hög och stabil direktavkastning

Cibus strävar efter att ge sina aktieägare en hög och stabil direktavkastning.

2

Potential till en god värdetillväxt

99% av Cibus hyror är KPI-kopplade vilket kommer att ge märkbar tillväxt i vår NOI även utan förvärv. Cibus investeringsstrategi är att förvärva enstaka fastigheter eller fastighetsportföljer till ett högre avkastningskrav än den befintliga portföljen.

3

Månadsvis utdelning som stiger successivt

Cibus betalar sedan oktober 2020 utdelningen månadsvis och har som målsättning att successivt höja den.

4

Motståndskraftigt och stabilt segment över tid

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

Börsvärdet per sista september 2023 uppgick till cirka 6,2 miljarder SEK.

Cibus aktieägare

Cibus är noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Cibusaktien har ISIN SE0010832204. Bolaget har drygt 47 000 aktieägare per den 30 september 2023. De 15 största aktieägarna innehar ca 43% av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 30 september 2023 uppgick till 10% eller mer av Cibus röster.

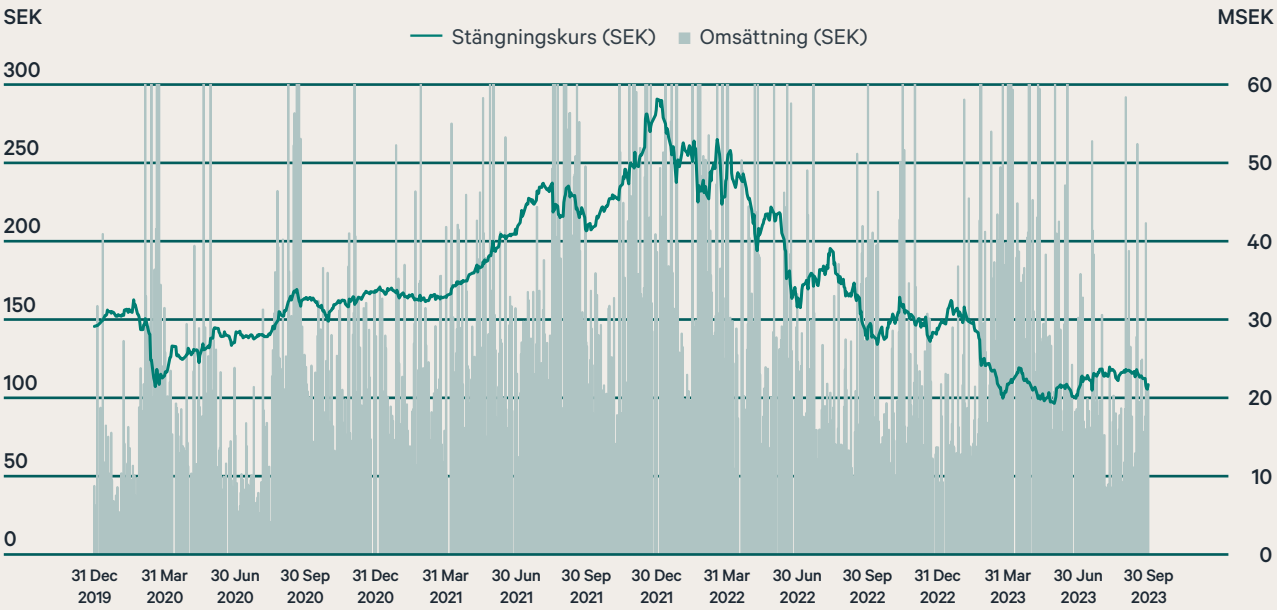
Aktieägare per den 30 september 2023

Namn	Antal aktier	Andel, %
Fjärde AP-fonden	4 469 078	7,8
Länsförsäkringar Fonder	3 440 367	6,0
Vanguard	2 385 130	4,2
Avanza Pension	2 273 756	4,0
Nordnet Pensionsförsäkring	2 026 882	3,5
BlackRock	1 730 448	3,0
Sensor Fonder	1 438 391	2,5
Dragfast AB	1 400 000	2,4
Marjan Dragicevic	1 128 700	2,0
Tredje AP-fonden	915 250	1,6
Carnegie Fonder	826 460	1,4
Handelsbanken Fonder	811 994	1,4
Columbia Threadneedle	609 225	1,1
ACTIAM	601 692	1,1
Patrick Gylling	540 000	0,9
Summa 15 största aktieägare	**24 597 373**	**43,0**
Aktieägare, övriga	32 648 767	57,0
Totalt	**57 246 140**	**100**

Källa: Modular Finance

Aktiekursens utveckling

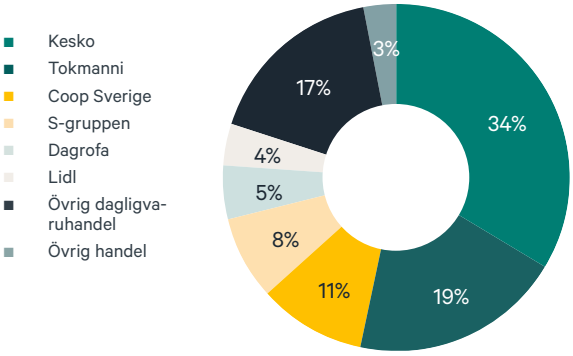
Börsoron och turbulensen som har varit efter kriget i Ukraina bröt ut samt inflations- och ränteökningar har påverkat Cibus aktiekurs. Slutkurs på Cibus aktie per den 30 september 2023 var 108,30 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på ca 6,2 miljarder SEK. Den genomsnittliga totala omsättningen under Q3 2023 uppgick till cirka 47 MSEK per dag.



Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

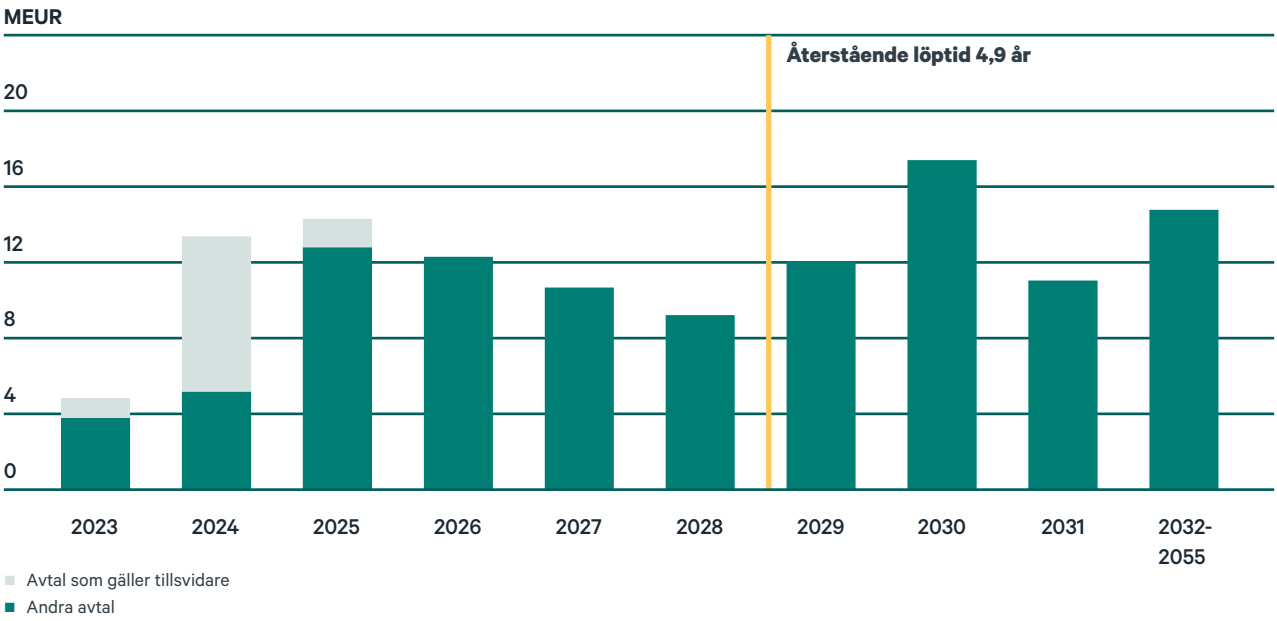
Hyresgäster

Cirka 97% av driftnettot härrör från dagligvarufastigheter. De största hyresgäster är Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-gruppen, Dagrofa och Lidl. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns Norgesgruppen, Reitan, Coop Danmark, Salling Group och ICA. I diagrammet till höger visas hur driftnettot är fördelat mellan fastigheter där de olika dagligvarukedjorna är ankarhyresgäst.



Sammanfattning av hyresavtalen

Nedan går det att utläsa att hyresavtalens förfallostruktur är väl fördelad över de kommande åren. Det typiska hyresavtalet innehåller en option för hyresgästen att förlänga avtalet, vanligen i tre eller fem år, till samma villkor som det gällande hyresavtalet. Detta görs i majoriteten av fallen. Tabellen nedan illustrerar hyresavtalens löptid om inga sådana optioner utnyttjas från hyresgästens sida. Eftersom optionerna oftast utnyttjas, och ungefär samma antal hyresavtal förlängs årligen, har hyresavtalens genomsnittliga längd hittills varit relativt stabil över tiden. Portföljens genomsnittliga återstående löptid är 4,9 år.



Ungefär 21 % av de hyresavtal vars löptid skulle ta slut under 2023 gäller tillsvidare, vilket betyder att både hyresvärden och hyresgästen har möjligheten att säga upp dem. Sådana hyresavtal är typiska med mindre hyresgäster och denna avtalsstruktur ger flexibilitet att utveckla fastigheten om till exempel ankarhyresgästen vill utvidga sina lokaler. I de allra flesta fall har avtal som gäller tillsvidare rullat redan en längre period, och man kan anta att varken hyresvärden eller hyresgästen kommer att säga upp avtalet inom en nära framtid.

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

Fastighetsbestånd

Allmän översikt

Per den 30 september 2023 bestod Cibus fastighetsbestånd av 454 relativt moderna butiksfastigheter, belägna i olika tillväxtregioner i Finland, Sverige, Norge och Danmark. Ungefär 66% av portföljens driftnetto för tredje kvartalet härrör sig från fastigheter i Finland, 18% från fastigheter i Danmark, 12% från fastigheter i Sverige och 4% från fastigheter i Norge.

Cirka 97% av de sammanlagda hyresintäkterna härrör från dagligvaruhandelsfastigheter. Fastigheterna upplevs som väl lämpade för verksamheten av de största dagligvarukedjor i Norden. Ankarhyresgästerna står för 87% av hyresintäkterna från dagligvaruhandelfastigheter och har genomsnittlig återstående löptid på 5,6 år.

Under tredje kvartalet har en fastighet i Sverige förvärvats och två fastigheter avyttrats, varav en i Sverige och en i Finland. Efter periodens slut har två fastigheter i Finland avyttrats för 9 MEUR. För mer information besök www.cibusnordic.com.

Ankarhyresgäst	Antal fastigheter, st	Uthyrbar area, kvm	Återstående löptid, år	Ankarhyregästens återstående löptid, år	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	149	280 810	3,9	4,2	93 %
Tokmanni	53	241 029	5,1	5,7	83 %
Coop Sverige	112	124 845	6,3	6,7	96 %
S-gruppen	39	69 962	5,6	6,0	79 %
Dagrofa	8	28 495	2,9	5,2	75 %
Lidl	7	42 138	6,5	8,3	77 %
Övrig dagligvaruhandel	66	124 986	6,2	7,0	84 %
Övrig handel	20	66 654	2,4	n/a	n/a
Portföljen total	**454**	**978 919**	**4,9**	**5,6**	**87 %**

Geografiskt läge

Portföljen är diversifierad med bra täckning i hela Norden.

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

Kartan visar fastigheternas geografiska läge.

Portföljdiversifiering

Ingen enskild fastighet i portföljen svarar för en större andel än 2,0% av portföljens totala driftnetto, vilket eliminerar vikten av en enskild fastighet. Endast en fastighet svarar enskilt för mer än 1,5% av portföljens totala driftnetto.

Medelstora livsmedelsbutiker (1 000-3 000 kvm) svarar för merparten av livsmedelshandeln i Finland, Sverige, Danmark och Norge och utgör den butikstyp som dominerar portföljen.

Nyckeltal

Det årliga driftnettot uppskattas till omkring 112,4 MEUR (aktuell intjäningsförmåga) baserat på den portföljen som Cibus ägde per den 1 oktober 2023.

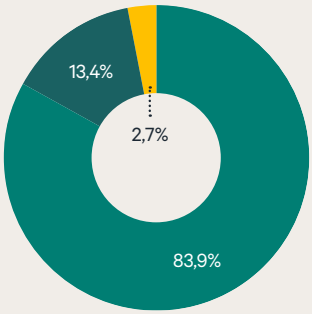
Antal fastigheter	454
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	979
Uthyrningsbara area/fastighet, kvm	2 156
Driftnetto (aktuell intjäningsförmåga), MEUR	112,4
Driftnetto EUR/kvm (uthyrd area)	123
WAULT (viktad genomsnittlig hyreslängd), år	4,9

Finansiering

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

Finansieringskällor

- Banklån 923 451 TEUR
- Obligationer 147 561 TEUR
- Hybridobligationer 30 000 TEUR



Banklån

83,9% av Cibus externa finansieringskällor utgörs av banklån. Per den 30 september 2023 hade koncernen säkerställda banklån om 923 MEUR med en genomsnittligt viktad kreditmarginal om 1,7% och en genomsnittligt viktad kapitalbindningstid om 2,2 år. Som säkerhet för banklånen har Cibus ställt pantbrev i fastigheterna på marknadsmässiga villkor.

Under året har Cibus utökat befintliga kreditfaciliteter och tagit upp nya banklån med syftet att minska volymen utestående obligationer.

Cibus har banklån både med fast och rörlig ränta. Den andel av banklånen som löper med rörlig ränta är räntesäkrad med räntetak och ränteswappar. Maximal ränta för banklånen är 3,95% till och med december 2024 och sedan 4,05% under första halvåret 2025. Räntesäkringarna förfaller därefter successivt.

Resterande del av Cibus räntesäkringar som inte skyddar banklånen täcker per utgången av Q3 ca 80% av de icke säkerställda obligationslånen.

Förfallostruktur för räntesäkringar

Räntetak

Belopp TEUR	Räntetak	Förfallodatum
95 000	3M Euribor 0,50%	2023-11-02
35 000	3M Euribor 2,00%	2024-12-29
30 000	3M Euribor 0,50%	2025-06-16
105 000	3M Euribor 3,50%	2025-06-16
90 000	3M Euribor 1,50%	2025-07-14
138 150	3M Euribor 2,00%	2025-09-30
50 600	3M Euribor 0,00%	2025-12-10
543 750		

Belopp TSEK	Räntetak	Förfallodatum
572 220	3M Stibor 0,25%	2025-03-04
110 000	3M Stibor 0,25%	2026-01-08
30 000	3M Stibor 3,50%	2026-01-08
712 220		

Belopp TNOK	Räntetak	Förfallodatum
120 000	3M Nibor 2,50%	2025-10-15
90 000	3M Nibor 2,50%	2025-12-22
72 275	3M Nibor 4,00%	2026-11-30
282 275		

Ränteswappar

Belopp TEUR	Fast ränta	Förfallodatum
20 000	2,94%	2027-07-01
125 000	2,96%	2027-07-15
30 000	2,97%	2027-09-29
70 000	2,97%	2027-11-28
245 000		

Belopp i TSEK	Fast ränta	
435 000	3,48%	2027-07-15
435 000		

Räntetak som träder i kraft under Q4

Belopp TEUR	Räntetak	Startdatum	Förfallodatum
86 000	3M Euribor 2,00%	2023-11-02	2026-01-30
86 000			

Obligationer och hybridobligationer

13,4% av Cibus externa finansieringskällor består av icke säkerställda obligationer till ett nominellt belopp om 148 MEUR. Utöver det har Cibus ett hybridobligationslån om 30 MEUR, vilket motsvarar 2,7% av den externa finansieringen. Samtliga utestående obligationer är emitterade under bolagets MTN-program och är noterade på Nasdaq Stockholm Corporate Bond list.

Under året har Cibus inte emitterat några nya obligationer. Under inledningen av året återköptes däremot 14,5 MEUR av obligationen med förfall i september 2023. Därefter återbetalades återstående skuld om 61,8 MEUR den 19 juni. Utöver det har återköp gjorts om ytterligare 31,5 MEUR respektive 21,3 MSEK i övriga obligationer fram till 30 september 2023, se tabellen nedan för mer detaljer.

Utestående obligationer och hybridobligationer

Typ	Förfall	ESG	Valuta	Emitterat belopp	Eget innehav	Utestående belopp	Referensränta	Kredit-marginal	ISIN
Obligation	2024-12-29	Grön	EUR	50 000 000	20 000 000*	30 000 000*	3M Euribor	4,00%	SE0013360716
Obligation	2025-09-02	Grön	SEK	700 000 000	21 250 000	687 750 000	3M Stibor	5,95%	SE0017071517
Obligation	2025-12-01	-	EUR	70 000 000	11 500 000	58 500 000	3M Euribor	7,00%	SE0013360849
Hybridobligation	-**	-	EUR	30 000 000	-	30 000 000	3M Euribor	4,75%	SE0013360344

*Efter utgången av Q3 har eget innehav ökat till 22 000 000 EUR och utestående belopp minskat till 28 000 000 EUR. ** Första inlösendag 2026-09-24.

Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindningsstruktur

Den utgående genomsnittliga låneräntan per 30 september 2023 var 4,4% (2,9). Nedanstående tabell åskådliggör förfalloprofilen för kapital- och räntebindningen. Räntebindningens förfalloprofil innefattar räntesäkringar som träder i kraft under Q4. Cibus målsättning är att hålla räntetäckningsgraden, mätt rullande 12 månader, över 2,0 gånger. Vid utgången av Q3 var räntetäckningsgraden 2,3 gånger. Kommande 12 månader är exponeringen mot rörliga räntor endast 4% samtidigt som skuldförfall att hantera är marginella. De löpande räntekostnaderna från den räntebärande skulden är därmed trögrörliga under perioden och målsättningen kommer kunna uppnås även vid fortsatt stigande referensräntor, allt annat lika. I MTN-programmet, som reglerar bolagets obligationer, finns en kovenant att räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger.

	Kapitalbindning						Räntebindning	
	Säkerställda banklån		Obligationslån*		Totalt upplåning		Total upplåning	
Intervall	TEUR	Genomsnittlig marginal	TEUR	Genomsnittlig marginal	TEUR	Andel %	TEUR	Andel %
0-1 år**	1 088	0,5%	-	-	1 088	0%	38 515	4%
1-2 år	485 803	1,7%	89 061	5,3%	574 865	54%	447 942	42%
2-3 år	302 652	2,0%	58 500	7,0%	361 152	34%	170 546	16%
3-4 år	133 908	0,9%	-	-	133 908	13%	414 009	39%
Summa	**923 451**	**1,7%**	**147 561**	**6,0%**	**1 071 012**	**100%**	**1 071 012**	**100%**

*Avser utestående belopp (emitterat belopp med avdrag för Cibus egna innehav). **Inkluderar inte löpande amorteringar.

Räntekänslighetsanalys

Baserat på redovisad intjäningsförmåga och med beaktandet av befintliga lån som löper med fast ränta samt övriga räntesäkringar (inkl de räntetak som träder i kraft under Q4) blir resultateffekten av en ökning av marknadsräntan med 1% ungefär -380 TEUR på årsbasis. Resultateffekten av en 2%-ig ökning blir -760 TEUR på årsbasis.

Ekonomisk redovisning

Koncernens resultaträkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q3 2023	Q3 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Helår 2022
Hyresintäkter	29 765	27 794	89 065	78 452	106 722
Serviceintäkter	6 770	4 552	16 245	12 608	17 297
Driftkostnader	-4 311	-4 960	-14 938	-14 674	-20 035
Fastighetsskatt	-1 271	-1 229	-3 769	-3 271	-4 377
Driftnetto	**30 953**	**26 157**	**86 603**	**73 115**	**99 607**
Administrationskostnader	-1 934	-1 952	-6 241	-5 937	-8 531
Finansnetto	-12 209	-9 552	-40 218	-24 400	-35 894
Förvaltningsresultat	**16 810**	**14 653**	**40 144**	**42 778**	**55 182**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	323	-39	323	60	60
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-5 481	8 945	-22 216	52 660	28 143
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	-1 065	4 771	-1 065	13 660	14 102
Resultat före skatt	**10 586**	**28 330**	**17 185**	**109 158**	**97 487**
Aktuell skatt	-848	-138	-931	-344	-281
Uppskjuten skatt	-1 706	-3 988	-2 265	-18 256	-17 216
Periodens resultat	**8 032**	**24 204**	**13 989**	**90 558**	**79 990**
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	57 246 140	48 431 287	53 505 098	47 083 244	47 425 672
Resultat per aktie* före och efter utspädning, EUR	0,13	0,49	0,23	1,90	1,66

*Resultat per aktie inkluderar ränta på hybridobligationer.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q3 2023	Q3 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Helår 2022
Periodens resultat	**8 032**	**24 204**	**13 989**	**90 558**	**79 990**
Övrigt totalresultat					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	2 652	-1 640	-3 768	-5 039	-5 915
Summa totalresultat*	**10 684**	**22 564**	**10 221**	**85 519**	**74 075**

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tusental euro (TEUR)	30-sep 2023	30-sep 2022	31-dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 827 602	1 857 507	1 850 911
Nyttjanderättstillgångar	10 762	9 781	9 986
Andra materiella tillgångar	105	117	117
Immateriella tillgångar	125	186	158
Uppskjutna skattefordringar	3 364	3 900	2 193
Räntederivat	26 761	13 269	14 719
Övriga långfristiga fordringar	36	49	36
Summa anläggningstillgångar	**1 868 756**	**1 884 809**	**1 878 120**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	550	574	800
Övriga kortfristiga fordringar	474	1 742	451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 150	4 021	4 361
Likvida medel	34 074	26 637	45 994
Summa omsättningstillgångar	**38 249**	**32 974**	**51 606**
SUMMA TILLGÅNGAR	**1 907 004**	**1 917 783**	**1 929 726**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	572	484	484
Övrigt tillskjutet kapital	666 816	596 999	596 968
Reserver	-6 799	-2 155	-3 031
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	34 735	84 404	73 387
Eget kapital exkl. hybridobligation	**695 324**	**679 732**	**667 808**
Hybridobligation	30 000	30 000	30 000
Summa eget kapital *	**725 324**	**709 732**	**697 808**
Långfristiga skulder			
Upplåning	1 063 552	962 348	1 052 747
Uppskjutna skatteskulder	47 718	48 267	45 244
Övriga långfristiga skulder	14 015	13 309	13 501
Summa långfristiga skulder	**1 125 285**	**1 023 924**	**1 111 492**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av upplåning	2 408	137 483	80 453
Kortfristig del av räntederivat	63	785	1 875
Leverantörsskulder	509	879	1 132
Aktuella skatteskulder	2 520	1 864	1 924
Övriga kortfristiga skulder	5 244	7 139	7 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 652	35 977	27 091
Summa kortfristiga skulder	**56 395**	**184 127**	**120 426**
Summa skulder	**1 181 681**	**1 208 051**	**1 231 918**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**1 907 004**	**1 917 783**	**1 929 726**

*Överensstämmer med eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i tusental euro (TEUR)	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Totalt	Hybrid-obligation	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1-jan 2022	**440**	**507 155**	**2 884**	**42 783**	**553 262**	**30 000**	**583 262**
Periodens resultat jan-sep 2022	-	-	-	90 558	90 558	-	90 558
Övrigt totalresultat jan-sep 2022	-	-	-5 039	-	-5 039	-	-5 039
Periodens totalresultat	**-**	**-**	**-5 039**	**90 558**	**85 519**	**-**	**85 519**
Nyemission	44	92 450	-	-	92 494	-	92 494
Återköp av optioner	-	-1 303	-	-	-1 303	-	-1 303
Nyttjande av optioner	-	307	-	-	307	-	307
Emissionskostnader	-	-2 028	-	-	-2 028	-	-2 028
Skatteeffekt emissionskostnader	-	418	-	-	418	-	418
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-47 951	-47 951	-	-47 951
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-986	-986	-	-986
Utgående eget kapital 30-sep 2022	**484**	**596 999**	**-2 155**	**84 404**	**679 732**	**30 000**	**709 732**
Periodens resultat okt-dec 2022	-	-	-	-10 568	-10 568	-	-10 568
Övrigt totalresultat okt-dec 2022	-	-	-876	-	-876	-	-876
Periodens totalresultat	**-**	**-**	**-876**	**-10 568**	**-11 444**	**-**	**-11 444**
Justering av optioner	-	-31	-	-	-31	-	-31
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-449	-449	-	-449
Utgående eget kapital 31-dec 2022	**484**	**596 968**	**-3 031**	**73 387**	**667 808**	**30 000**	**697 808**
Ingående eget kapital 1-jan 2023	**484**	**596 968**	**-3 031**	**73 387**	**667 808**	**30 000**	**697 808**
Periodens resultat jan-sep 2023	-	-	-	13 989	13 989	-	13 989
Övrigt totalresultat jan-sep 2023	-	-	-3 768	-	-3 768	-	-3 768
Periodens totalresultat	**-**	**-**	**-3 768**	**13 989**	**10 221**	**-**	**10 221**
Nyemission	88	71 042	-	-	71 130	-	71 130
Nyttjande av optioner	-	22	-	-	22	-	22
Emissionskostnader	-	-1 532	-	-	-1 532	-	-1 532
Skatteeffekt emissionskostnader	-	316	-	-	316	-	316
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-50 905	-50 905	-	-50 905
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-1 736	-1 736	-	-1 736
Utgående eget kapital 30-sep 2023	**572**	**666 816**	**-6 799**	**34 735**	**695 324**	**30 000**	**725 324**

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q3 2023	Q3 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Helår 2022
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	10 586	28 330	17 185	109 158	97 487
Justering för:					
- Finansiella poster [1]	12 897	6 426	35 872	20 852	30 988
- Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	5 481	-8 945	22 216	-52 660	-28 143
- Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	1 065	-4 771	1 065	-13 660	-14 102
- Orealiserade valutakursdifferenser	75	5 888	1 184	3 442	1 471
- Förändring av skatt vid förvärv	-	-5 656	-	-	-
Betald skatt	-	-	-33	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	**30 104**	**21 272**	**77 489**	**67 132**	**87 701**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet					
Förändring av kortfristiga fordringar	680	-445	1 402	-915	-466
Förändring av kortfristiga skulder	-1 355	3 662	-4 087	3 376	9 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**29 429**	**24 489**	**74 804**	**69 593**	**96 380**
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-13 798	-21 439	-15 922	-322 831	-341 858
Försäljning av fastigheter	5 031	9	5 031	660	660
Investeringar i befintliga fastigheter	-871	-468	-1 622	-1 297	-3 714
Andra investeringar	-12	-18	-12	-37	-30
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-9 650**	**-21 916**	**-12 525**	**-323 505**	**-344 942**
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	-	71 130	92 492	92 494
Återköp av optioner	-	-	-	-1 303	-1 303
Nyttjande av optioner	-	-	22	307	274
Emissionskostnader	-	-	-1 532	-2 028	-2 028
Utdelning till aktieägare	-8 015	-12 110	-32 103	-34 289	-46 400
Utdelning hybridobligation	-630	-348	-1 736	-986	-1 435
Återköp av obligationer	-3 000	-	-109 625	-	-
Upptagna lån	7 044	71 793	61 316	255 436	693 170
Amortering av lån	-4 154	-56 759	-11 675	-58 661	-457 662
Uppläggningskostnader för lån	-297	-899	-1 061	-1 829	-4 838
Betald ränta [1]	-11 996	-5 407	-31 892	-17 418	-25 604
Förtidsinlösenavgifter [1]	-115	-400	-1 803	-1 820	-2 660
Premie för finansiellt instrument	-5 588	-	-15 012	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-26 751**	**-4 130**	**-73 971**	**229 901**	**244 008**
Periodens kassaflöde	**-6 972**	**-1 557**	**-11 692**	**-24 011**	**-4 554**
Likvida medel vid periodens början	40 893	28 893	45 994	51 054	51 054
Kursdifferens i likvida medel	153	-699	-228	-406	-506
Likvida medel vid periodens utgång	34 074	26 637	34 074	26 637	45 994

[1] Inom de finansiella posterna har vi sedan tidigare inkluderat avskrivningar och periodisering av uppläggningsavgifter. Under perioden har en omklassificering av betald ränta och förtidsinlösenavgifter gjort till finanseringsverksamheten. De poster som omklassificeras till finansieringsverksamheten är sådana som är direkt kopplade till företagets lån och obligationer och vi anser att det blir mer rättvisande att visa dessa kassaflöden i finansieringsverksamheten. Jämförelseperioderna har också justerats.

Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q3 2023	Q3 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Helår 2022
Rörelseintäkter	533	436	1 598	1 308	2 081
Rörelsekostnader	-665	-590	-2 368	-2 564	-3 413
Rörelseresultat	**-132**	**-154**	**-770**	**-1 256**	**-1 332**
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5 094	4 502	14 646	13 329	23 425
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 252	-4 185	-16 721	-8 091	-13 311
Resultat efter finansiella poster	**710**	**163**	**-2 845**	**3 982**	**8 782**
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	2 025
Resultat före skatt	**710**	**163**	**-2 845**	**3 982**	**10 807**
Skatt	77	-577	742	-1 051	-1 928
Periodens resultat*	**787**	**-414**	**-2 103**	**2 931**	**8 879**

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

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	30-sep 2023	30-sep 2022	31-dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för programvaror	125	186	158
Inventarier	6	7	10
Andelar i dotterbolag	270 942	250 734	261 514
Uppskjutna skattefordringar	3 000	2 819	1 941
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	516 342	543 320	513 841
Övriga långfristiga fordringar	4 286	3 457	3 317
Summa anläggningstillgångar	**794 700**	**800 523**	**780 781**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	26 609	-	8 761
Övriga kortfristiga fordringar	19	893	53
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91	125	82
Likvida medel	13 236	8 347	20 368
Summa omsättningstillgångar	**39 955**	**9 365**	**29 264**
SUMMA TILLGÅNGAR	**834 655**	**809 888**	**810 045**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	572	484	484
Summa bundet eget kapital	**572**	**484**	**484**
Överkursfond	666 816	596 357	596 968
Hybridobligation	30 000	30 000	30 000
Balanserat resultat	-202 490	-156 792	-158 727
Periodens resultat	-2 103	2 931	8 879
Summa fritt eget kapital	**492 223**	**472 496**	**477 120**
Summa eget kapital	**492 795**	**472 980**	**477 604**
Långfristiga skulder			
Obligationslån	146 070	112 252	180 419
Summa långfristiga skulder	**146 070**	**112 252**	**180 419**
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	-	135 000	76 300
Kortfristiga skulder till koncernföretag	163 566	64 502	62 060
Leverantörsskulder	120	64	113
Övriga kortfristiga skulder	125	140	135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 977	24 950	13 414
Summa kortfristiga skulder	**195 789**	**224 656**	**152 022**
Summa skulder	**341 859**	**336 908**	**332 441**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**834 655**	**809 888**	**810 045**

Segmentsinformation

Q3 2023 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hyresintäkter	20 759	3 663	1 142	4 201	29 765
Serviceintäkter	4 201	359	34	2 176	6 770
Driftkostnader	-3 748	-189	-64	-310	-4 311
Fastighetsskatt	-781	-211	-26	-252	-1 271
Driftnetto	**20 431**	**3 621**	**1 086**	**5 815**	**30 953**
Förvaltningsfastigheter	**1 231 923**	**247 139**	**70 935**	**277 606**	**1 827 602**

Q3 2022 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hyresintäkter	19 364	3 391	1 107	3 932	27 794
Serviceintäkter	3 399	448	43	662	4 552
Driftkostnader	-4 250	-207	-64	-439	-4 960
Fastighetsskatt	-532	-238	-25	-434	-1 229
Driftnetto	**17 981**	**3 394**	**1 061**	**3 721**	**26 157**
Förvaltningsfastigheter	**1 246 379**	**252 037**	**77 448**	**281 643**	**1 857 507**

Jan-sep 2023 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hyresintäkter	62 102	11 021	3 418	12 524	89 065
Serviceintäkter	11 787	1 142	120	3 196	16 245
Driftkostnader	-12 813	-742	-216	-1 167	-14 938
Fastighetsskatt	-2 343	-593	-76	-756	-3 769
Driftnetto	**58 733**	**10 827**	**3 246**	**13 797**	**86 603**
Förvaltningsfastigheter	**1 231 923**	**247 139**	**70 935**	**277 606**	**1 827 602**

Jan-sep 2022 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hyresintäkter	57 670	10 258	2 950	7 574	78 452
Serviceintäkter	10 557	1 181	78	792	12 608
Driftkostnader	-13 030	-708	-147	-789	-14 674
Fastighetsskatt	-2 033	-634	-71	-533	-3 271
Driftnetto	**53 164**	**10 097**	**2 810**	**7 044**	**73 115**
Förvaltningsfastigheter	**1 246 379**	**252 037**	**77 448**	**281 643**	**1 857 507**

Helår 2022 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hyresintäkter	77 159	13 796	4 144	11 623	106 722
Serviceintäkter	14 364	1 639	112	1 182	17 297
Driftkostnader	-17 665	-1 016	-237	-1 117	-20 035
Fastighetsskatt	-2 649	-839	-99	-790	-4 377
Driftnetto	**71 209**	**13 580**	**3 920**	**10 898**	**99 607**
Förvaltningsfastigheter	**1 249 087**	**243 180**	**76 598**	**282 046**	**1 850 911**

De första fastigheterna i Danmark förvärvades den 6 april 2022. Innan dess var fastighetsportföljen i Finland, Sverige och Norge.

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

NOT 1 - FINANSIELLA INSTRUMENT - VERKLIGT VÄRDE

Finansiella instrument värderade till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning utgörs av räntederivat. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts, liksom föregående år, enligt nivå 2 i värdehierarkin. Räntetaken värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde och instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris, vilket erhålles från respektive motpart. Verkligt värde på balansdagen uppgår till 26 699 TEUR (12 484).

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

Koncernens nyckeltal

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	Q3 2023	Q3 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Helår 2022
Hyresintäkter	29 765	27 794	89 065	78 452	106 722
Driftnetto	30 953	26 157	86 603	73 115	99 607
Förvaltningsresultat	16 810	14 653	40 144	42 778	55 182
Periodens resultat	8 032	24 204	13 989	90 558	79 990
Antal utestående aktier, st	57 246 140	48 441 792	57 246 140	48 441 792	48 441 792
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	57 246 140	48 431 287	53 505 098	47 083 244	47 425 672
Resultat per aktie, EUR[1]	0,13	0,49	0,23	1,90	1,66
EPRA NRV per aktie, EUR	13,0	15,2	13,0	15,2	14,7
EPRA NTA per aktie, EUR	13,0	15,2	13,0	15,2	14,7
EPRA NDV per aktie, EUR	12,2	14,2	12,2	14,2	13,7
Förvaltningsfastigheter	1 827 602	1 857 507	1 827 602	1 857 507	1 850 911
Likvida medel	34 074	26 637	34 074	26 637	45 994
Balansomslutning	1 907 004	1 917 783	1 907 004	1 917 783	1 929 726
Avkastning på eget kapital, %	4,5	13,9	2,6	18,7	12,5
Belåningsgrad seniorskuld, %	50,5	46,0	50,5	46,0	47,6
Belåningsgrad nettoskuld, %	56,7	58,0	56,7	58,0	59,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	3,5	2,3	3,5	3,1
Soliditet, %	38,0	37,0	38,0	37,0	36,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,7	1,6	1,7	1,8
Överskottsgrad, %	104,0	94,1	97,2	93,2	93,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,4	94,8	94,6	94,9	94,8
Andelen dagligvarufastigheter, %	93,2	94,0	93,2	94,0	94,1

[1] Resultat per aktie inkluderar ränta på hybridobligationer före och efter utspädning

Definitioner av nyckeltal

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

Definitionerna av dessa och övriga nyckeltal finns nedan.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Resultat per aktie	Periodens resultat plus ränta på hybridobligationer dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.	Resultat per aktie används för att belysa aktieägarnas resultat efter skatt per aktie.
EPRA NRV per aktie	Eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats., dividerat med antal utestående aktier.	EPRA NRV per aktier belyser det långsiktiga substansvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för bolagets intressenter.
EPRA NTA per aktie	Eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av immateriella tillgångar, återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier.	EPRA NTA per aktier belyser det aktuella substansvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för bolagets intressenter. Då Cibus syfte är ett långsiktigt ägande av fastigheterna avviker nyckeltalet inte ifrån det långsiktiga EPRA NRV.
EPRA NDV per aktie	Eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av derivat, uppskjuten skattefordran och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier.	EPRA NDV per aktier belyser avyttringsvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för bolagets intressenter.
Avkastning på eget kapital, %	Periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis.	Avkastning på eget kapital visar Cibus förmåga att generera vinst på aktieägarnas kapital och hybridobligationslån.
Belåningsgrad seniorskuld, %	Räntebärande säkerställda skulder dividerat med fastigheternas marknadsvärde.	Cibus använder nyckeltalet för att belysa bolagets finansiella risk i förhållande till säkerställd skuld.
Belåningsgrad nettoskuld, %	Räntebärande skulder minskade med likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde.	Cibus använder nyckeltalet för att belysa bolagets finansiella risk i förhållande till bolagets nettoskuld.
Räntetäckningsgrad	Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader inkl hedgingkostnader för räntetak omräknats till helårsbasis.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
Soliditet, %	Eget kapital (eget kapital inkl. hybridobligationer och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) dividerat med balansomslutning.	Soliditet används för att visa på Cibus finansiella stabilitet.
Skuldsättningsgrad, ggr	Totala skulder dividerat med eget kapital.	Skuldsättningsgrad visar hur högt belånat Cibus är i förhållande till aktieägarnas kapital.
Överskottsgrad, %	Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.	Bolaget använder nyckeltalet för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.	Nyckeltalet används för att visa vakanser där en hög ekonomisk uthyrningsgrad i procent visar en låg ekonomisk vakansgrad.
Andelen dagligvarufastigheter, %	Dagligvarufastighetsyta dividerat med totalt fastighetsyta.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa bolagets exponering mot dagligvarufastigheter.

Avstämning av alternativa nyckeltal

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	Q3 2023	Q3 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Helår 2022
Eget kapital exkl. hybridobligationer	695 324	679 732	695 324	679 732	667 808
Återläggning av derivat	-26 699	-12 484	-26 699	-12 484	-12 844
Återläggning av uppskjuten skatt	44 355	44 367	44 355	44 367	43 051
Återläggning av ej utbetald utdelning	30 913	24 221	30 913	24 221	12 110
EPRA NRV	**743 893**	**735 836**	**743 893**	**735 836**	**710 125**
Antal utestående aktier	57 246 140	48 441 792	57 246 140	48 441 792	48 441 792
EPRA NRV per aktie, EUR	**13,0**	**15,2**	**13,0**	**15,2**	**14,7**
Eget kapital exkl. hybridobligationer	695 324	679 732	695 324	679 732	667 808
Återläggning av immateriella tillgångar	-125	-186	-125	-186	-158
Återläggning av derivat	-26 699	-12 484	-26 699	-12 484	-12 844
Återläggning av uppskjuten skatt	44 355	44 367	44 355	44 367	43 051
Återläggning av ej utbetald utdelning	30 913	24 221	30 913	24 221	12 110
EPRA NTA	**743 768**	**735 650**	**743 768**	**735 650**	**709 967**
Antal utestående aktier	57 246 140	48 441 792	57 246 140	48 441 792	48 441 792
EPRA NTA per aktie, EUR	**13,0**	**15,2**	**13,0**	**15,2**	**14,7**
Eget kapital exkl. hybridobligationer	695 324	679 732	695 324	679 732	667 808
Återläggning av derivat	-26 699	-12 484	-26 699	-12 484	-12 844
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-3 364	-3 900	-3 364	-3 900	-2 193
Återläggning av ej utbetald utdelning	30 913	24 221	30 913	24 221	12 110
EPRA NDV	**696 174**	**687 569**	**696 174**	**687 569**	**664 881**
Antal utestående aktier	57 246 140	48 441 792	57 246 140	48 441 792	48 441 792
EPRA NDV per aktie, EUR	**12,2**	**14,2**	**12,2**	**14,2**	**13,7**
Periodens resultat	8 032	24 204	13 989	90 558	79 990
Genomsnittligt eget kapital	720 297	698 621	711 566	646 497	640 535
Avkastning på eget kapital, %	**4,5**	**13,9**	**2,6**	**18,7**	**12,5**
Senior säkerställd skuld	923 451	854 799	923 451	854 799	880 111
Förvaltningsfastigheter	1 827 602	1 857 507	1 827 602	1 857 507	1 850 911
Belåningsgrad seniorskuld, %	**50,5**	**46,0**	**50,5**	**46,0**	**47,6**
Skulder till kreditinstitut	1 071 012	1 103 919	1 071 012	1 103 919	1 139 341
Likvida medel	-34 074	-26 637	-34 074	-26 637	-45 994
Nettoskuld	**1 036 938**	**1 077 282**	**1 036 938**	**1 077 282**	**1 093 347**
Förvaltningsfastigheter	1 827 602	1 857 507	1 827 602	1 857 507	1 850 911
Belåningsgrad nettoskuld, %	**56,7**	**58,0**	**56,7**	**58,0**	**59,1**
Driftnetto *	113 095	93 489	113 095	93 489	99 607
Administrationskostnader *	-8 835	-7 576	-8 835	-7 576	-8 531
Finansiella intäkter *	696	89	696	89	92
Totalt	**104 956**	**86 002**	**104 956**	**86 002**	**91 168**
Räntekostnader inkl hedingkostnader för räntetak *	-45 587	-24 730	-45 587	-24 730	-29 019
Räntetäckningsgrad, ggr (* rullande 12 månader)	**2,3**	**3,5**	**2,3**	**3,5**	**3,1**
Eget kapital	725 324	709 732	725 324	709 732	697 808
Balansomslutning	1 907 004	1 917 783	1 907 004	1 917 783	1 929 726
Soliditet, %	**38,0**	**37,0**	**38,0**	**37,0**	**36,2**
Totala skulder	1 181 681	1 208 051	1 181 681	1 208 051	1 231 918
Eget kapital	725 324	709 732	725 324	709 732	697 808
Skuldsättningsgrad, ggr	**1,6**	**1,7**	**1,6**	**1,7**	**1,8**
Driftnetto	30 953	26 157	86 603	73 115	99 607
Hyresintäkter	29 765	27 794	89 065	78 452	106 722
Överskottsgrad, %	**104,0**	**94,1**	**97,2**	**93,2**	**93,3**
Hyresintäkter	29 765	27 794	89 065	78 452	106 722
Hyresvärde	31 546	29 318	94 116	82 708	112 556
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**94,4**	**94,8**	**94,6**	**94,9**	**94,8**
Dagligvarufastigheter	912 265	910 089	912 265	910 089	922 531
Totalt fastighetsyta	978 919	967 762	978 919	967 762	980 576
Andelen dagligvarufastigheter, %	**93,2**	**94,0**	**93,2**	**94,0**	**94,1**