

# Cibus Suilla ApS

C/O Fokus Asset Management A/S, Østbanegade 123, 2100 København Ø

CVR-nr. 43 10 43 81

Company reg. no. 43 10 43 81

## Årsrapport *Annual report*

**4. marts - 31. december 2022**  
***4 March - 31 December 2022***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2023.  
*The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 26 April 2023.*

---

Olof Sverker Källgården  
Dirigent  
*Chairman of the meeting*

*Notes to users of the English version of this document:*

- *This document contains a Danish version as well as an English version. In the event of any dispute regarding the interpretation of any part of the document, the Danish version of the document shall prevail.*
- *To ensure the greatest possible applicability of the English version of the document, IAS/IFRS English terminology has been used.*
- *Please note that decimal points remain unchanged from Danish version of the document. This means that DKK 146.940 corresponds to the English amount of DKK 146,940, and that 23,5 % corresponds to 23.5 %.*

# Indholdsfortegnelse

## Contents

---

	<b>Side</b> <b><u>Page</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
<b><i>Reports</i></b>	
Ledelsespåtegning <i>Management's statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
<b><i>Management's review</i></b>	
Selskabsoplysninger <i>Company information</i>	7
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	8
<b>Årsregnskab 4. marts - 31. december 2022</b>	
<b><i>Financial statements 4 March - 31 December 2022</i></b>	
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	10
Resultatopgørelse <i>Income statement</i>	15
Balance <i>Balance sheet</i>	16
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	18
Noter <i>Notes</i>	19

## **Ledelsespåtegning**

### ***Management's statement***

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 4. marts - 31. december 2022 for Cibus Suilla ApS.

Today, the Managing Director has approved the annual report of Cibus Suilla ApS for the financial year 4 March - 31 December 2022.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report has been prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 4. marts - 31. december 2022.

I consider the chosen accounting policy to be appropriate, and in my opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2022 and of the results of the Company's operations for the financial year 4 March – 31 December 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Further, in my opinion, the Management's review gives a true and fair review of the matters discussed in the Management's review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend that the annual report be approved at the Annual General Meeting.

København, den 26. april 2023  
*Copenhagen, 26 April 2023*

**Direktion**  
***Managing Director***

Olof Sverker Källgården  
Administrerende direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent auditor's report*

---

### Til anpartshaverne i Cibus Suilla ApS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Cibus Suilla ApS for regnskabsåret 4. marts - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 4. marts - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### To the Shareholders of Cibus Suilla ApS

#### **Opinion**

We have audited the financial statements of Cibus Suilla ApS for the financial year 4 March - 31 December 2022, which comprise a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, for the Company. The financial statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2022, and of the results of the Company's operations for the financial year 4 March - 31 December 2022 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

#### **Basis for Opinion**

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning** *Independent auditor's report*

---

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

### **Management's Responsibilities for the Financial Statements**

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

### **Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidestættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Independent auditor's report*

---

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

#### **Statement on Management's Review**

Management is responsible for Management's Review.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

---

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 26. april 2023  
*Copenhagen, 26 April 2023*

### **KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*State Authorised Public Accountants*  
CVR-nr. 25 57 81 98  
*Company reg. no. 25 57 81 98*

### **Henrik Y. Jensen**

Statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne35442

Our opinion on the financial statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether Management's Review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we conclude that Management's Review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Act. We did not identify any material misstatement of Management's Review.



## Selskabsoplysninger

### Company information

---

<b>Selskabet</b> <i>The company</i>	Cibus Suilla ApS C/O Fokus Asset Management A/S Østbanegade 123 2100 København Ø
	CVR-nr.: 43 10 43 81 <i>Company reg. no.</i>
	Stiftet: 4. marts 2022 <i>Established: 4 March 2022</i>
	Regnskabsår: 4. marts - 31. december <i>Financial year: 4 March - 31 December</i>
<b>Direktion</b> <i>Managing Director</i>	Olof Sverker Källgården, Administrerende direktør
<b>Revision</b> <i>Auditors</i>	KPMG, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dampfærgevej 28 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b> <i>Parent company</i>	Cibus Denmark Real Estate AB

## Ledelsesberetning *Management's review*

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være holdingselskab for selskaber i Danmark og udlandet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 119.405 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -12.029.772 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Da koncernens lejeindtægter er meget stabile og svagt stigende som følge af indekseringer, forventes omsætningen at stige beskedent i løbet af 2023. Omkostningsniveauet forventes at forblive på nogenlunde samme niveau som de seneste år og med en fast rente på lånekapitalen. Ledelsen forventer, at selskabets resultat for 2023 vil stige en smule.

Koncernen vil fortsætte med at ekspandere via opkøb og nye projekter for at udvide sin portefølje under hensyntagen til de strenge opkøbskriterier.

### Virksomhedens vidensressourcer

Koncernen har et relativt lavt antal ansatte, da størstedelen af driftsaktiviteterne leveres af serviceudbydere, som efterlader koncernen med en meget stabil forretning og lav afhængighed af enkeltpersoner.

### Eksternt miljøpåvirkning

Koncernen arbejder aktivt med ESG-aftrykket fra sin forretning, og miljøbevidsthed er indlejret i den daglige forretning. Reduktion af emissioner fra aktiverne er en prioritet for koncernen, hvorfor der løbende arbejdes med energibesparende tiltag og øget brug af bæredygtige energikilder.

### The principal activities of the company

The Company's objective is to operate as a holding company for subsidiaries in Denmark and abroad.

### Development in activities and financial matters

The gross profit for the year totals DKK 119.405. Income or loss from ordinary activities after tax totals DKK -12.029.772. Management considers the net profit or loss for the year satisfactory.

As the group's rental income is very stable and slightly increasing due to indexations the revenue is expected to increase modestly during 2023. The cost level is expected to remain at the reasonably same level as the past years and with a fixed interest on loan-capital, the management expect the company's 2023 result to increase slightly.

The company group will continue to seek new acquisitions and projects to expand its portfolio under its strict acquisition criteria.

### Intellectual capital resources

The company group has a relatively low number of employees as the company group sources most of the operating activities from service providers which leave the company group with a very stable business and low dependency on individuals.

### External environment

The company group is working actively with ESG footprint from it's business and environmental awareness is embedded in the daily business. Reduction of emissions from the assets is a priority for the company group, thus the company group is on an ongoing basis working with energy-saving initiatives and increased usage of sustainable energy sources.

#### Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Ledelsen arbejder konstant på at mindske forretningsrisici og sikre koncernens vækst og økonomiske resultater.

##### *Renterisici*

Udsvingene på rentemarkederne påvirker ikke pengestrømsopgørelsen væsentligt, da strategien er at operere med fastforrentede lån i en 5-årig periode.

##### *Udlejnings risiko*

Udlejningen er generelt volatil og kan pålægge koncernens lejeindtægter, men dette afbødes af generelle mellemlange til lange lejekontrakter. Ledelsen engagerer sig nøje med lejerne og har en løbende dialog for at sikre ordentlig økonomisk baggrund og rimelige priser på lejeniveau. Ledelsen arbejder løbende på at forlænge lejeaftaler med lejere.

##### *Høj volatilitet på ejendomsmarkedet*

Ejendomsmarkedet har generelt oplevet højere finansieringsomkostninger som følge af generel rentestigning. I dagligvaresektoren har der på grund af inflation og øgede omkostninger til fødevarer været en bevægelse fra high-end supermarkeder til discount.

#### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

#### Financial risks and the use of financial instruments

Management is constantly working to mitigate business risks and securing the growth and financial results of the group.

##### *Interest rate risks*

The fluctuations in the interest markets doesn't affect the cash flow statement, since the main strategi is to operate with fixed loans for a 5-year period.

##### *Letting risk*

The letting marked is on general volatile and might impose the group's rental income, however this is mitigated by on general medium-long to long lease contracts. Management carefully engages with tenants and keep ongoing tenant dialogues to ensure proper financial background and reasonable rent level pricing as. Management is constantly working to extend lease agreements with tenants.

##### *High volatility in the real estate market*

The real estate market has on general experienced higher financing costs due to general increase in interest rates. In the grocery sector there has due to inflation and increased costs for food been a movement from high-end supermarkets to discount.

#### Events occurring after the end of the financial year

No other events that would materially affect the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

---

Årsrapporten for Cibus Suilla ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk.1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for Cibus Suilla ApS og tilknyttede virksomheder indgår i koncernregnskabet for Cibus Nordic Real Estate AB, Stockholm, Sverige, reg. no. 559135-0599.

## Resultatopgørelsen

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger ved administration mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og gæld og transaktioner i fremmed valuta.

The annual report for Cibus Suilla ApS has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act regulations concerning reporting class B enterprises. Furthermore, the company has decided to comply with certain rules applying to reporting class C enterprises.

The annual report is presented in DKK. The annual report comprises the first financial year and hence comparative figures are not available.

No consolidated financial statements have been prepared pursuant to section 112 (1) of the Danish Financial Statements Act. The financial statements of Cibus Suilla ApS and its group enterprises are included in the consolidated financial statements for Cibus Nordic Real Estate AB, Stockholm, Sverige, reg. no. 559135-0599.

## Income statement

### **Gross profit**

Gross profit comprises the revenue and external costs.

The enterprise will be applying IAS 18 as its basis of interpretation for the recognition of revenue.

Other external expenses comprise expenses incurred for administration and related.

### **Financial income and expenses**

Financial income and expenses are recognised in the income statement with the amounts concerning the financial year. Financial income and expenses comprise interest income and expenses and debt and transactions in foreign currency.

## Anvendt regnskabspraksis

### Accounting policies

---

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Results from investments in subsidiaries

Dividend from investments in subsidiaries is recognised in the financial year in which the dividend is declared.

#### Tax on net profit or loss for the year

Tax for the year comprises the current income tax for the year and changes in deferred tax and is recognised in the income statement with the share attributable to the net profit or loss for the year and directly in equity with the share attributable to entries directly in equity.

The company is subject to Danish rules on compulsory joint taxation of Danish group enterprises. The company acts as an administration company in relation to the joint taxation. This means that the total Danish tax payable by the Danish consolidated companies is paid to the tax authorities by the company.

The current Danish income tax is allocated among the jointly taxed companies proportional to their respective taxable income (full allocation with reimbursement of tax losses).

## Statement of financial position

#### Investments

##### Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries are recognised and measured at cost. If the recoverable amount is lower than the cost price, it shall be written down for impairment to this lower value.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### ***Accounting policies***

---

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Cibus Suilla ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte aconto-skatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

#### **Receivables**

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to nominal value.

The company has chosen to use IAS 39 as a basis for interpretation when recognising impairment of financial assets.

Impairment losses are calculated as the difference between the carrying amount of accounts receivable and the present value of the expected cash flows, including the realisable value of any securities received. The effective interest rate for the individual account receivable or portfolio is used as the discount rate.

#### **Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents comprise cash at bank.

#### **Income tax and deferred tax**

As administration company, Cibus Suilla ApS is liable to the tax authorities for the subsidiaries' corporate income taxes.

Current tax liabilities and current tax receivable are recognised in the statement of financial position as calculated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax of previous years' taxable income and for tax paid on account.

The company is jointly taxed with consolidated Danish companies. The current corporate income tax is distributed between the jointly taxed companies in proportion to their taxable income and with full distribution with reimbursement as to tax losses. The jointly taxed companies are comprised by the Danish tax prepayment scheme.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

---

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Joint taxation contributions payable and receivable are recognised in the statement of financial position as ”Income tax receivable” or ”Income tax payable”.

Deferred tax is measured on the basis of temporary differences in assets and liabilities with a focus on the statement of financial position. Deferred tax is measured at net realisable value. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill, which is not deductible for tax purposes, on office premises and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

Deferred tax is measured based on the tax rules and tax rates applying under the legislation prevailing in the respective countries on the reporting date when the deferred tax is expected to be released as current tax. Changes in deferred tax due to changed tax rates are recognised in the income statement, except for items included directly in the equity.

### **Liabilities other than provisions**

Financial liabilities other than provisions related to borrowings are recognised at the received proceeds less transaction costs incurred. In subsequent periods, the financial liabilities are recognised at amortised cost, corresponding to the capitalised value when using the effective interest rate. The difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement during the term of the loan.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### *Accounting policies*

---

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Other liabilities concerning payables to suppliers, group enterprises, and other payables are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.



## Resultatopgørelse

### Income statement

---

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	4/3 2022
	<u>- 31/12 2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	
<i>Gross profit</i>	<b>119.405</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	
<i>Profit before net financials</i>	<b>119.405</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	
<i>Financial income from subsidiaries</i>	7
Andre finansielle indtægter	
<i>Other financial income</i>	203.559
2 Øvrige finansielle omkostninger	
<i>Other financial expenses</i>	<u>-15.745.756</u>
<b>Resultat før skat</b>	
<i>Pre-tax net profit or loss</i>	<b>-15.422.785</b>
3 Skat af årets resultat	
<i>Tax on net profit or loss for the year</i>	<u>3.393.013</u>
<b>Årets resultat</b>	
<i>Net profit or loss for the year</i>	<u><b>-12.029.772</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
<i>Proposed distribution of net profit:</i>	
Disponeret fra overført resultat	
<i>Allocated from retained earnings</i>	<u>-12.029.772</u>
<b>Disponeret i alt</b>	
<i>Total allocations and transfers</i>	<u><b>-12.029.772</b></u>

## Balance

### Balance sheet

---

All amounts in DKK.

Note	31/12 2022
<b>Aktiver</b>	
<i>Assets</i>	
<b>Anlægsaktiver</b>	
<i>Non-current assets</i>	
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
	<i>Investments in subsidiaries</i>
	1.018.545.258
5	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder
	<i>Receivables from subsidiaries</i>
	114.032.427
	Finansielle anlægsaktiver i alt
	<i>Total investments</i>
	<u>1.132.577.685</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>
	<i>Total non-current assets</i>
	<u><b>1.132.577.685</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>	
<i>Current assets</i>	
6	Udskudte skatteaktiver
	<i>Deferred tax assets</i>
	985.452
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder
	<i>Tax receivables from subsidiaries</i>
	3.500.640
	Andre tilgodehavender
	<i>Other receivables</i>
	262.479
	Tilgodehavender i alt
	<i>Total receivables</i>
	<u>4.748.571</u>
	Likvide beholdninger
	<i>Cash and cash equivalents</i>
	<u>4.472.154</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>
	<i>Total current assets</i>
	<u><b>9.220.725</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>
	<i>Total assets</i>
	<u><b>1.141.798.410</b></u>

## Balance

### Balance sheet

---

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>Passiver</b>	
<i>Equity and liabilities</i>	
<b>Egenkapital</b>	
<i>Equity</i>	
Virksomhedskapital	
<i>Contributed capital</i>	50.000
Overført resultat	
<i>Retained earnings</i>	<u>630.875.493</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	
<i>Total equity</i>	<u><b>630.925.493</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
<i>Liabilities other than provisions</i>	
Gæld til tilknyttede virksomheder	
<i>Payables to subsidiaries</i>	<u>503.604.016</u>
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	
<i>Total long term liabilities other than provisions</i>	<u>503.604.016</u>
Selskabsskat	
<i>Income tax payable</i>	1.093.079
Anden gæld	
<i>Other payables</i>	<u>6.175.822</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	
<i>Total short term liabilities other than provisions</i>	<u>7.268.901</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	
<i>Total liabilities other than provisions</i>	<u><b>510.872.917</b></u>
<b>Passiver i alt</b>	
<i>Total equity and liabilities</i>	<u><b>1.141.798.410</b></u>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
<i>Charges and security</i>	
<b>9 Eventualposter</b>	
<i>Contingencies</i>	
<b>10 Nærtstående parter</b>	
<i>Related parties</i>	

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of changes in equity

All amounts in DKK.

	<b>Virksomhedskapital</b> <i>Contributed capital</i>	<b>Overkurs ved emission</b> <i>Share premium</i>	<b>Overført resultat</b> <i>Retained earnings</i>	<b>I alt</b> <i>Total</i>
Egenkapital 4. marts 2022 <i>Equity 4 March 2022</i>	40.000	0	0	40.000
Kontant kapitaludvidelse <i>Cash capital increase</i>	10.000	568.508.265	0	568.518.265
Årets overførte overskud eller underskud <i>Retained earnings for the year</i>	0	0	-12.029.772	-12.029.772
Overført til overført resultat <i>Transferred to retained earnings</i>	0	-568.508.265	568.508.265	0
Koncerttilskud <i>Group Contribution</i>	0	0	74.397.000	74.397.000
	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>630.875.493</b>	<b>630.925.493</b>

## Noter

### Notes

---

All amounts in DKK.

	4/3 2022
	<u>- 31/12 2022</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>	
<i>Staff costs</i>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	
<i>Average number of employees</i>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>	
<i>Other financial expenses</i>	
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	
<i>Financial costs, group enterprises</i>	10.125.479
Andre finansielle omkostninger	
<i>Other financial costs</i>	<u>5.620.277</u>
	<b><u>15.745.756</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>	
<i>Tax on net profit or loss for the year</i>	
Skat af årets resultat	
<i>Tax on net profit or loss for the year</i>	-2.407.561
Årets regulering af udskudt skat	
<i>Adjustment of deferred tax for the year</i>	<u>-985.452</u>
	<b><u>-3.393.013</u></b>

## Noter Notes

All amounts in DKK.

### 4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Investments in subsidiaries

Tilgang i årets løb

Additions during the year

1.018.545.258

**Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022**

Carrying amount, 31 December 2022

**1.018.545.258**

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

Financial highlights for the enterprises according to the latest approved annual reports

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Cibus Suilla ApS Carrying amount, Cibus Suilla ApS
	Equity interest	Equity	Results for the year	
Cibus DSPA1 ApS, København	100 %	74.280.326	11.257.874	0
Cibus DSPA2 ApS, København	100 %	73.986.509	9.946.271	0
Cibus DSPA3 ApS, København	100 %	61.048.914	17.353.619	0
Cibus DSPA4 ApS, København	100 %	95.036.769	12.700.589	0
Cibus DSPA5 ApS, København	100 %	68.319.519	8.520.495	0
Cibus DSPA6 ApS, København	100 %	134.285.550	33.272.880	0
Cibus DSPH ApS, København	100 %	92.031.816	-1.912.741	0
Cibus IPDS P/S, København	100 %	79.379.997	137.038	0
Cibus IPDS General Partner ApS, København	100 %	6.569.010	1.050.259	0
Cibus Arbel ApS, København	100 %	87.414.240	2.547.128	0
Cibus Yarden A/S, København	100 %	57.914.926	12.009.024	0
Cibus Carmel ApS, København	100 %	42.496.388	14.420.248	0
Cibus Kineret ApS, København	100 %	80.498.114	21.579.064	0
Cibus Meron ApS, København	100 %	37.100.119	-14.877.867	0
Cibus Tavor ApS, København	100 %	78.960.440	18.372.836	0
Cibus Vavsivan ApS, København	100 %	5.088.373	-11.164.935	0
Cibus SG Nordic ApS, København	100 %	364.133.409	-8.995.021	1.018.545.258
		<b>1.438.544.419</b>	<b>126.216.761</b>	<b>1.018.545.258</b>

## Noter Notes

All amounts in DKK.

	<u>31/12 2022</u>			
<b>5. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>				
<i>Receivables from subsidiaries</i>				
Tilgang i årets løb				
<i>Additions during the year</i>				<u>114.032.427</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>				
<i>Cost 31 December 2022</i>				<u><b>114.032.427</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>				
<i>Carrying amount, 31 December 2022</i>				<u><b>114.032.427</b></u>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder				
<i>Receivables from group enterprises</i>				<u>114.032.427</u>
				<u><b>114.032.427</b></u>
<b>6. Udskudte skatteaktiver</b>				
<i>Deferred tax assets</i>				
Udskudt skat af årets resultat				
<i>Deferred tax of the net profit or loss for the year</i>				<u>985.452</u>
				<u><b>985.452</b></u>
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
<i>Long term liabilities other than provisions</i>				
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>31/12 2022</b>	<b>del af lang-</b>	<b>gæld</b>	<b>efter 5 år</b>
	<i>Total payables</i>	<i>fristet gæld</i>	<b>31/12 2022</b>	<b>Outstanding</b>
	<i>31 Dec 2022</i>	<i>of long term</i>	<i>Long term</i>	<i>payables after</i>
	<u>                    </u>	<i>payables</i>	<i>payables</i>	<i>5 years</i>
Gæld til tilknyttede virksomheder				
<i>Payables to subsidiaries</i>	<u>503.604.016</u>	<u>0</u>	<u>503.604.016</u>	<u>503.604.017</u>
	<u><b>503.604.016</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>503.604.016</b></u>	<u><b>503.604.017</b></u>

## Noter Notes

---

*All amounts in DKK.*

### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** *Charges and security*

Til sikkerhed for Cibus DSPA1 ApS, Cibus DSPA2 ApS, Cibus DSPA3 ApS, Cibus DSPA4 ApS, Cibus DSPA5 ApS, Cibus DSPA6 ApS, Cibus Arbel ApS, Cibus Yarden A/S, Cibus Carmel ApS, Cibus Kineret ApS, Cibus Meron ApS, Cibus Tavor ApS, Cibus Vavsivan ApS mellemværende Jysk Realkredit har Cibus Suilla ApS stillet ubegrænset kaution.

*As security for the debt to Jysk Realkredit of Cibus DSPA1 ApS, Cibus DSPA2 ApS, Cibus DSPA3 ApS, Cibus DSPA4 ApS, Cibus DSPA5 ApS, Cibus DSPA6 ApS, Cibus Arbel ApS, Cibus Yarden A/S, Cibus Carmel ApS, Cibus Kineret ApS, Cibus Meron ApS, Cibus Tavor ApS, Cibus Vavsivan ApS, the company has issues an unlimited guarantee whereby the guarantor assumes primary liability.*

### **9. Eventualposter** *Contingencies* **Eventualforpligtelser** *Contingent liabilities*

#### **Sambeskatning** *Joint taxation*

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

*The company acts as administration company for the group of companies subject to the Danish scheme of joint taxation and is unlimitedly, jointly, and severally liable, along with the other jointly taxed companies, to pay the total corporation tax.*

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

*The company is unlimitedly, jointly, and severally liable, along with the other jointly taxed companies, for any obligations to withhold tax on interest, royalties, and dividends.*

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

*Any subsequent adjustments of corporate taxes or withholding taxes, etc., may result in changes in the company's liabilities.*



## Noter

### Notes

---

*All amounts in DKK.*

#### 10. Nærtstående parter

*Related parties*

##### **Bestemmende indflydelse**

*Controlling interest*

Cibus Denmark Real Estate AB, Kunstgatan 56, 111 22 Stockholm,  
Sverige

Hovedaktionær  
*Majority shareholder*

##### **Koncernregnskab**

*Consolidated financial statements*

Selskabet indgår i den mindste koncern med Cibus Nordic Real Estate AB. Koncernregnskab kan rekvireres hos moderselskabet Cibus Nordic Real Estate AB

*The company is a part of the group of Cibus Nordic Real Estate AB. The consolidated financial statements may be obtained from the parent Cibus Nordic Real Estate AB*

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Olof Sverker Källgården

Adm. direktør

Serienummer: 19681001xxxx

IP: 185.102.xxx.xxx

2023-04-26 13:16:21 UTC



## Henrik Y. Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: KPMG

Serienummer: CVR:25578198-RID:96960381

IP: 83.151.xxx.xxx

2023-04-26 13:34:38 UTC

NEM ID 

## Olof Sverker Källgården

Dirigent

Serienummer: 19681001xxxx

IP: 185.102.xxx.xxx

2023-04-26 13:35:49 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>