

ÅRSREDOVISNING

September 2018 - augusti 2019

Nivika Fastigheter AB (publ)

INNEHÅLL

Nivika snabbfakta	5
VD har ordet.....	6
Ledningsgruppen och styrelsen.....	8
Mål och strategier	10
Hållbarhet	14
Fastighetsbeståndet	18
Förvärvade fastigheter	21
Fastigheter och bolag i:	
• Jönköping	22
• Värnamo	24
• Växjö	26
Projektverksamheten	28
Övriga affärsområden	32
Förvaltningsberättelse	34
Koncernen	
• Årsredovisning	41
• Noter	46
Moderbolaget	
• Årsredovisning	71
• Kontaktuppgifter	76
Defenitioner	88
Övrig information.....	89
Revisionsberättelse	92



Ännu ett bra år för Nivika!

2018/2019 var ett affärsintensivt år för Nivika. Under året har vi haft ett högt affärstempo, både i form av genomförda affärer och i form av uppstart och avslut av flera projekt.

Vi har gjort strategiska förvärv och vi har en stor utvecklingsportfölj som borgar för en fortsatt expansiv tillväxt med finansiell stabilitet.



Nivika Center på Arenaområdet i Växjö,
ett av våra kommande projekt.



NIVIKA FASTIGHETER

Nivika har sedan starten 2000 förvärvat, byggt, förädlat och förvaltat fastigheter i Värnamo-, Jönköping- och Växjöområdet med hyresgästerna i fokus.

Idag äger Nivika Fastigheter 74 fastigheter främst i Värnamo, Jönköping och Växjö orter med goda tillväxtmöjligheter och stabil hyresmarknad.

[Mkr]	2018/2019	2017/2018
Hyresintäkter	191	135
Driftnetto	129	96
Fastighetsvärde	3 512	2 748
Likvida medel	190	65
Tillgångar	3 750	2 846
Eget kapital	1 175	994
Nettoskuld	2 015	1 501
Soliditet	31%	35%
Belåningsgrad	57%	55%
Räntetäckningsgrad	2,5%	3,6x
Vakanser, kommersiella lokaler	4%	5%
Vakanser, bostäder	1%	1%

FASTIGHETS
VÄRDE

3 512 MKR

ÅRETS TOTAL-
RESULTAT

172 MKR

RESULTAT
(EFTER SKATT, SEK/AKTIE)

6 126 KR

HYRES
INTÄKTER

191 MKR

DRIFTNETTO

129 MKR

BELÅNINGS-
GRAD

57 %

RÄNTETÄCKNINGS-
GRAD

2,5 ggr

AVKASTNING
EGET KAPITAL

15,8 %

ÖVERSKOTTS
GRAD

58 %

UTHYRNINGSGRAD
LÄGENHETER

99 %

UTHYRNINGSGRAD
LOKALER

96 %

VD HAR ORDET



Fastighetsvärde

Fastighetsvärdet uppgår vid periodens slut till 3,5 mdkr.

Nivika fortsätter sin tillväxt och expansionen mot det uppsatta delmål om 4 mdkr i fastighetsvärde under 2020.

Bolagets styrelse har satt upp ett nytt mål för bolaget; att under 2023 inneha fastigheter till ett värde av 6 mdkr.

Vi har idag fem detaljplaner under utveckling som kommer ge oss möjlighet att bygga upp till ca 2 000 bostäder i Jönköping, Värnamo och Växjö. Med dessa detaljplaner, tillsammans med tänkta förvärv och byggrätter för bostäder samt utveckling av våra befintliga kommersiella fastigheter, ser vi nu att målet är nåbart. Vi kan nu arbeta vidare med att uppnå skalfördelar och fortsatt vara en långsiktig ägare som förvaltar fastigheter med starkt kassaflöde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har koncernen fortsatt sin expansion med flera bolagsförvärv i Jönköping, Värnamo och Växjö såsom:

- I november 2018 ställde Nivika ut en obligation med löptid på 3 år som är noterad på Nasdaq Bond List. I slutet av maj 2019 gjordes en tapp av obligationen och

summa utestående obligationslån per 31 augusti är 470 Mkr inom ramen 700 Mkr. Medlen från utökningen används till nya fastighetsprojekt i Värnamo, Jönköping och Växjö för fortsatt expansion.

- I december 2019 förvärvade Nivika 70% av aktierna i Husgruppen Modulsystem i Jönköping AB, numera Nivika Compact Living AB. Ett bolag som äger och förvaltar studentbostäder i Jönköping. Bolaget passar väl in i Nivikas framtidsplaner för bl.a. studentbostäder och mindre lägenheter för unga vuxna. I bolaget finns 350 studentbostäder i Jönköping och ett stort kunnande gällande förvaltning av student/mindre lägenheter. Tanken är att bolaget i framtiden även skall förvalta kommande student/mindre lägenheter som är planerade i både Jönköping och Växjö.

- Byggnation pågår på Diabasen 4, Bredastens industriområde i Värnamo. Industrilokal för 1337 Logistics samt Kabe husbilscenter är under uppförande, ca 10 000 m² LOA utmed E4an. Inflyttning för 1337 Logistics i november samt tänkt inflyttning för Kabe i februari 2020.

- I Växjö är ett LOI undertecknat med elitserieklubben i innebandy. Växjö Vipers äger en byggrätt i anslutning till sin arena och en utredning pågår om att bygga 158 små lägenheter, ca 5 600 m² BOA samt ca 2 400 m² LOA med bl.a. förskola, idrottsarenor samt restaurang för Växjö Vipers. För hyresrätterna finns intresse från samtliga elitklubbar inom Arenaområdet att teckna sig för lägenheter till sina verksamheter.

Marknaden

Efterfrågan på både bostäder och lokaler är fortsatt stor i våra verksamhetsorter och vi ser goda möjligheter till fortsatta förvärv av större och mindre portföljer, enskilda objekt och projekt samt markförvärv på attraktiva platser.

Jönköping har en växande befolkning och det finns en brist på hyreslägenheter i området som har lett till att produktionen av bostäder har intensifierats de senaste åren. Produktionen har dock inte matchat den växande befolkningmängden varför det har skapats en uppdämd efterfrågan på bostäder i alla prissegment. Vi ser även en stark efterfrågan av moderna kontorsytor i området.

I **Värnamo** beräknas befolkning öka till över 38 000 personer inom de närmsta tio åren, vilket innebär en befolkningsökning om cirka 4 000 personer. Följdaktligen efterfrågar Värnamo Kommun en högre och mer stabil tillförsel av nya lägenheter för att täcka de behov man prognostiserar.

Även i **Växjö** bedöms befolkningmängden växa de kommande åren vilket kommer öka efterfrågan på bostäder även där.

Med våra duktiga och engagerade medarbetare har vi de bästa förutsättningarna för att Nivika ska fortsätta växa på samtliga orter där vi är verksamma och leverera goda resultat även framöver.

Organisation

Från 1 september 2019 är Fastighetschefen i Värnamo utnämnd till Vice VD för bolaget. Detta innebär en förstärkning av ledningen för att nå de uppsatta målen.

Nivika har ändrat organisationen från 1 november 2019. En produktionschef finns nu i Jönköping och en i Värnamo-Växjö. Detta stärker ytterligare servicen till våra hyresgäster på lokal nivå. En fastighetschef som internrekryterats har tillsatts i Jönköping. En controller med inriktning mot analys tillträde under oktober.

Med denna organisationsförstärkning och förändring har vi skapat en långsiktig hållbar organisation på de orter vi är verksamma som möjliggör för oss att utöka fastighetsbeståndet och att skapa kostnadseffektivitet. Detta utan avkall på våra grundvärden gällande professionell förvaltning, hyresgästrelationer och hållbarhet.



Sadelmakaren 1, Värnamo

LEDNINGSGRUPPEN

Vår ledningsgrupp är ett väl sammansvetsat team med bred erfarenhet och med ett stort kontaktnät från såväl fastighetsbranschen som flera andra branscher.

Niclas
Bergman

VD



Viktoria
Bergman

Koncernekonom



Kristina
Karlsson

CFO



Dan
Carlsson

vVD/Fastighetschef
Värnamo/Växjö



Martin
Svensson

Fastighetschef
Jönköping



Jerry
Johansson

Projektchef



Tre Liljor 17, Värnamo

STYRELSEN



Benny Holmgren

Styrelseledamot

Huvudägare och VD i familjeföretaget Holmgren Group AB.

6360 aktier via Holmgren Group AB, 1590 Aktier via Pollock Invest AB

Elisabeth Norman

Styrelseordförande

Entreprenör inom fastighetsbranschen, oberoende styrelseordförande, VD Salnecke Slott AB.

Niclas Bergman

Styrelseledamot

VD, grundare och huvudägare i Nivika-koncernen. Driven och engagerad entreprenör.

5300 aktier via Värnanäs AB

Viktoria Bergman

Suppleant

Civilekonom, grundare och huvudägare i Nivika-koncernen.

5300 aktier via Värnanäs AB

Håkan Eriksson

Styrelseledamot

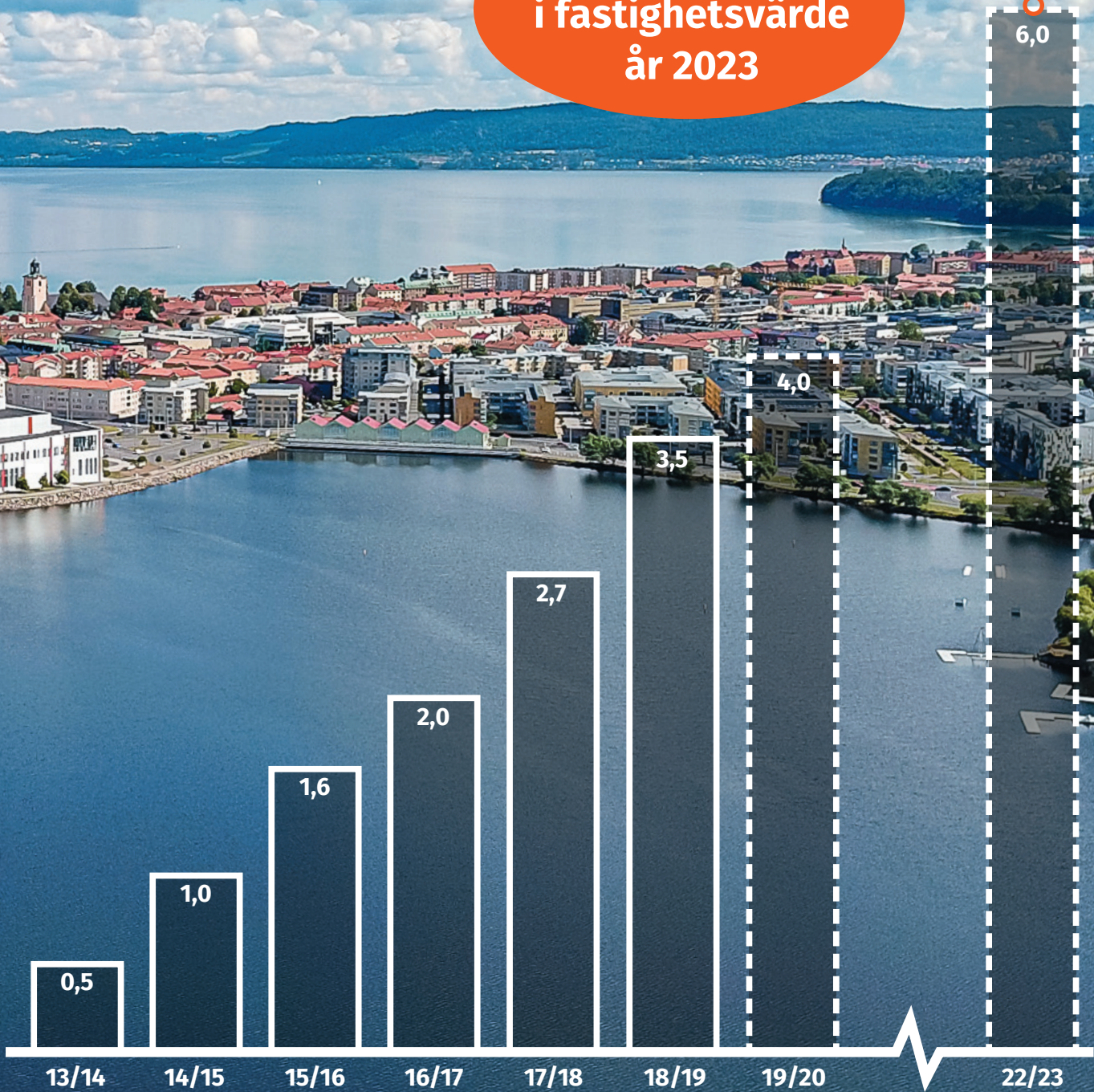
Civilekonom verksam som konsult och rådgivare inom företagsöverlåtelser.

7950 aktier via Planch AB



VÅRT MÅL

6 miljarder kr
i fastighetsvärde
år 2023



MÅL OCH STRATEGIER

Nivika är ett fastighetsbolag som äger ett blandat bestånd med bostäder, kommersiella lokaler och samhällsfastigheter. Vi ser en styrka i att vår verksamhet är koncentrerad till ett sammanhållet marknadsområde i småländska Jönköping, Värnamo och Växjö, stabila och expansiva orter som vi känner väl och där vi kan vara nära våra kunder.

AFFÄRSIDÉ

Nivika förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter i Jönköping, Värnamo och Växjö, expansiva orter med en stabil hyresmarknad.

Nivika lägger en stolthet i att hålla en hög standard på de fastigheter vi äger och målsättningen är att ha exceptionellt nöjda hyresgäster. På så vis blir Nivika ett framgångsrikt fastighetsbolag.

MÅLSÄTTNING

Bolagets målsättning är att år 2023 äga ett fastighetsbestånd med ett värde om minst 6 miljarder kronor.

Nivika ska dessutom utvecklas till att vara ett av de större privatägda fastighetsbolagen i Jönköpings län.



VÅRA VÄRDEORD

- Glädje
- Engagemang
- Ärlighet
- Miljöansvar

STRATEGI

Nivikas fastighetsbestånd ska utvecklas vidare med ett långsiktigt perspektiv så att hyrespotentialen i de olika fastigheterna maximeras och drifts- och förvaltningskostnader effektiviseras, därmed skapas god värdetillväxt över tid.

Nivika ska växa vidare med geografiskt fokus på Småland. Det betyder dels att förtäta fastighetsbeståndet i Jönköping och Värnamo, dels att överväga förvärv på nya orter i regionen där utvecklingspotentialen bedöms vara gynnsam.

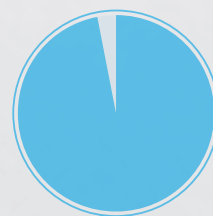
Vårt marknadsområde är stabilt och växande när det gäller efterfrågan på såväl bostäder som olika typer av kommersiella lokaler. Genom att hålla samman beståndet geografiskt uppnås förvaltningsfördelar och uppbyggandet av ett starkt lokalt varumärke underlättas. Detta leder till bra affärsmöjligheter.



STABILT ARBETE FÖR HÅLLBARHET

Vi arbetar intensivt och kontinuerligt för att i Småland vara en framskjuten aktör i byggandet av ett hållbart samhälle och vara ett av de ledande fastighetsbolagen i vår region i bekämpningen av den globala uppvärmningen. Vårt hållbarhetsarbete är numera ett naturligt inslag i vår verksamhet och ska över tiden ge allt fler konkreta resultat i allt från byggande, ägande och förvaltning till hyresgäster, medarbetare och ekonomi.





97%

I stort sett hela vår energiförbrukning kommer från förnybara källor. Vi producerar även en betydande del själva genom våra solcellsanläggningar.

Nivika har *United Nations Development Programme (UNDP)* som en form av rättesnöre i det långsiktiga arbetet mot ett hållbart samhälle. UNDP arbetar i 170 länder för att avskaffa fattigdom, minska ojämlikheter och främja fredlig och hållbar utveckling och är den mest ambitiösa agendan för hållbar utveckling som världens länder någonsin antagit.

Nivika är engagerade i och stödjer aktivt *The Fortress*, ett biståndsprojekt i Uganda som syftar till att skapa en tryggare miljö för utsatta kvinnor. Byggnation av boende för att skydda dessa kvinnor är ett exempel på biståndets karaktär.

Vi använder enbart förnybar energi

Vi ser det som en självklarhet att helt utesluta fossila bränslen och enbart använda förnybar energi. I vårt bestånd drivs 97% av fastigheterna, där Nivika står för abonnemang, med förnybar energi, resterande värms med bergvärme. Vår energileverantör *Värnamo Energi* tillhandahåller energi som till 98% utvinns ur vattenkraft, återstoden består av solenergi eller turbinkraft. Vår andra leverantör,

Jönköpings Energi, använder uteslutande biobränslen för fjärrvärmem. Nivika förbrukar därmed inga fossila bränslen för uppvärmning av fastigheterna.

Under de senaste tre åren har vi investerat drygt tre miljoner kronor i moderna solcellsanläggningar på våra fastigheter. Vi har med denna investeringen installerat i cirka 300 kW solpaneler, vilket ger en egen årlig produktion av solet om cirka 300 000 kWh. Men vår målsättning är givetvis mycket högre än så. Inom några år ska samtliga våra fastigheter, där det är praktiskt genomförbart, förses med moderna och effektiva solcellsanläggningar.

För gräsmattorna kring våra fastigheter använder vi självgående eldrivna gräsklippare, ett för oss givet hållbarhetsinslag. I linje med övrig energiförbrukning drivs gräsklipparna av enbart förnybar energi. Huvudskälet till självgående maskiner är främst hänsynen till miljön, men har också möjliggjort frigörande av medarbetarresurser.

Effektivare energisystem

I vårt fortlöpande hållbarhetsarbete ingår även att totalt sett minska energiförbrukningen i samtliga våra fastigheter. Av dessa skäl har vi

investerat i ett avancerat system för effektivare energiövervakning. Under 2019 har två medarbetare med teknisk specialkompetens anställts. Deras främsta uppgift är att utveckla och optimera energi-effektiviseringen i alla våra fastigheter. Vår övergripande målsättning är att spara ytterligare 20% energi under de kommande två åren.

Och att därefter kontinuerligt genomföra olika energibesparande åtgärder.

Nivika arbetar för att nå miljöcertifiering *Miljöbyggnad Silver*, vilket fungerar som en slags kvittens på genuint engagemang för miljön. Konceptet baseras på att nybyggnation ska ske mot mindre ytor med större energieffektivitet. Detta är ett utmärkt exempel på hållbart tänk och börjar bli alltmer etablerat i landet.

Vår koncern har också långsiktig samverkan med *Husgruppen* i Jönköping. Dessa är specialiserade på att bygga närproducerade modulelement i trä för byggindustrin, energieffektiva och kostnads-effektiva moduler som lämpar sig för exempelvis studentboende. Projekt för denna typ av hållbar byggnation planerar vi för närvarande både i Växjö och i Jönköping. För att nå en mycket hög energiprestanda krävs en energiförbrukning på max 56% av gällande krav i Boverkets byggregler.

Eldriven fordonspolicy

Nivika har tecknat avtal med *Green Motion Sverige* gällande hyrbils-pooler. Elbilarna i dessa pooler är redan i dag disponibla för boende i majoriteten av våra nyproducerade bostäder. Poolbilarna erbjuds hyresgästerna för främst korttidshyra, men i en separat och central pool kan längre hyrestid erbjudas. All bokning och betalning sker smidigt via en särskild app i mobiltelefonen. Varje bilpool ska kunna serva ett flertal närliggande bostadsområden för att kunna utnyttjas så effektivt som möjligt. Vi erbjuder naturligtvis motsvarande upplägg även för elcyklar.

Så många som möjligt av våra egna medarbetare ska köra elbilar, i de fall det är praktiskt genomförbart och till viss del ekonomiskt försvarbart. Vår egen park av företagsbilar består till 70% av el- eller hybridbilar. Den förlängda målsättningen är att samtliga anställda med tjänstebil inom två år ska ha övergått till eldrivna fordon, till viss del beroende på hur batterikapacitet och körsträcker utvecklas. I förlängningen kommer vi också successivt att byta ut våra servicebilar till eldrift.



462%

De senaste tre åren har vi ökat från 8 till 37 medarbetare, inte mindre än 462 procent fler arbetstillfällen.



0,9%

Vi har en väldigt låg sjukfrånvaro bland våra medarbetare, faktiskt under en procent.





70%

Miljövänliga transporter är viktigt för oss. 70 procent av våra fordon drivs helt eller delvis av el.



20%

De närmsta två åren planerar vi genomföra en energibesparing i vårt befintliga fastighetsbestånd på 20 procent.

Nivika projekterar även för laddstolpar vid samtliga våra fastigheter. För oss är det oerhört viktigt att befinna oss i teknikens framkant, såväl i samband med energieffektivitet som smarta betalningslösningar för användarna.

Hållbarare stadskärnor

Generellt sett strävar vi efter att i första hand förvalta och utveckla fastigheter i hållbarhetens tecken, snarare än att riva ner och bygga nytt. Vi som fastighetsbolag känner självfallet vårt ansvar att agera aktivt i den övergripande utvecklingen av en hållbar stadskärna. Ett exempel i detta sammanhang är våra ovan nämnda projekt med eldrivna poolbilar till hyresgästerna, som förutom minskade koldioxidutsläpp innebär reducerad biltrafik och minskat parkeringsplatsbehov i stadskärnan.

Nivika följer alla gällande riktlinjer inom kommun och förvaltning gällande källsortering. Energieffektivisering och individuella mätningar på el och vatten sker i alla våra fastigheter som är nyproducerade.

Nivika medverkar med en representant i bland annat *Värnamo Citys* styrelse. En förening vars ambition och målsättning är att skapa bästa förutsättningar för en levande och hållbar stadskärna med attraktiva och lönsamma butiker.

Socialt hållbar utveckling

Vår hållbara och långsiktiga tillväxt grundar sig i att vi är den trygga och stabila samarbetspartner och hyresvärd som vi förväntas vara. Ganska nyligen har vi tillsatt en hållbarhetsansvarig som ska arbeta för

att arbetsvillkor och arbetsmiljö sätts i centrum, samt att könsfördelning och jämlikhet ytterligare förbättras. Målmedvetet och ihärdigt arbetar vi med att få in fler kvinnor på positioner i såväl vår egen verksamhet som fastighetsbranschen i stort, i en bransch som av tradition har varit mansdominerad under längre tid.

Vår målmedvetna satsning och expansion har inneburit att vår personalstyrka har ökat från åtta medarbetare till 37 under en treårsperiod. Vi uppmuntrar till motion och gemenskap genom ett förmånligt friskvårdsbidrag samt aktiva motionsinitiativ. Sjukfrånvaron uppgick till 0,9% 2018 vilket vi är väldigt nöjda med. Våra nybyggnadsprojekt har skapat en mängd olika arbetstillfällen, i byggnadsindustrin, i tjänstesektorn samt kring industrifastigheter och nya bostadsområden. För tillfället har Nivika 29 pågående projekt, varav en tredjedel omfattar projekt som överstiger 5 miljoner kronor.

Vi har även byggt 48 bostäder i centrala Värnamo vilka fungerar som utslussningslägenheter för asylsökande. Dessutom upplåter vi lokaler för vuxenutbildning av invandrare.

Nivika har också ett långsiktigt och omfattande utbyte av studenter med Campus i Värnamo samt Högskolan i Jönköping, med syfte att ge dessa studenter möjligheter till praktiska erfarenheter och utbildning inom såväl byggnation som hållbarhetsarbete.

Hälsa- och säkerhetsfrågorna blir allt mer komplexa och viktiga i takt med drivandet av ombyggnads- och utvecklingsprojekt. Nivika arbetar förebyggande med säkerheten genom bland annat interna rutiner och verktyg. Arbetsmiljöfrågorna är viktiga för att minimera tillbud och olyckor. En nollvision för arbetsplatsolyckor gäller bland alla som arbetar för eller utför uppdrag åt Nivika.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndets värde uppgick vid verksamhetsårets slut till 3,5 miljarder kronor.

Nivikas fastighetsbestånd ska utvecklas vidare med ett långsiktigt perspektiv så att hyrespotentialen i de olika fastigheterna maximeras och drifts- och förvaltningskostnader effektiviseras, därmed skapas god värdetillväxt över tid.

Nivika ska växa vidare med geografiskt fokus på Småland. Det betyder dels att förtäta fastighetsbeståndet i Jönköping, Värnamo och Växjö, dels att överväga förvärv på nya orter i regionen där utvecklingspotentialen bedöms vara gynnsam.

Vårt marknadsområde är stabilt och växande när det gäller efterfrågan på såväl bostäder som olika typer av kommersiella lokaler. Genom att hålla samman beståndet geografiskt uppnås förvaltningsfördelar och uppbyggandet av ett starkt lokalt varumärke underlättas. Detta leder till bra affärsmöjligheter.

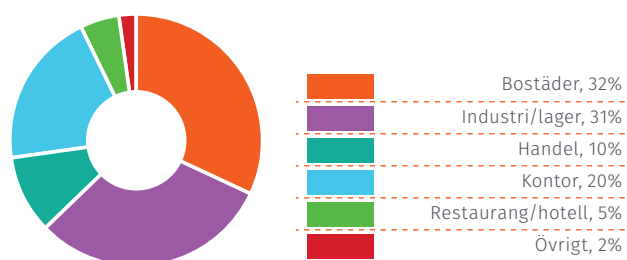
Fastighetsbeståndet består av ett 70-tal fastigheter med en total uthyrbar yta om 222 000 m². Renovering och uthyrning av vakanta ytor pågår fortlöpande.

Fastighetsvärdering

Nivika värderar 100% av fastighetsbeståndet vid varje periodslut varav 10-20% värderas externt och resterande del internt. Det innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 24-månadersperiod. Värderingsmodellen som används av såväl extern värderare som Nivika är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med och delvis baserad på ortsprisanalyser. De under perioden genomförda externvärderingarna har utförts av Forum Fastighetsekonomi. Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

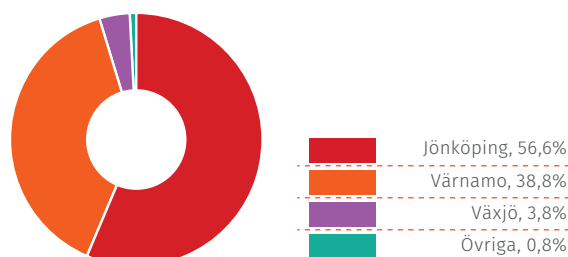


Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsvärde geografiskt fördelat

Fastighetsvärde per ort, (tkr)	2018-08-31	2019-08-31
Jönköping	1 561 100	1 988 494
Värnamo	1 100 800	1 361 320
Växjö	59 300	133 120
Övrigt	27 100	28 600
Totalt	2 748 300	3 511 534

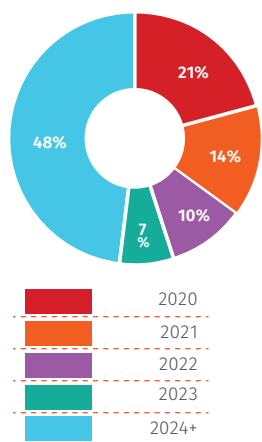


Hyresgäster

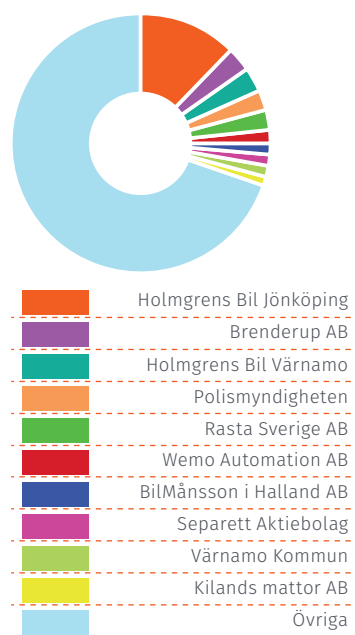
Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag som till stora multinationella företag. Nivika strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster med en utspridd förfallostruktur. I kombination med spridningen på många olika hyresgäster och branscher minskar detta risken för vakanser och hyresförluster. Bolagets fastigheter har en hög uthyrningsgrad och låga vakanser och har så haft under en period av flera år.

Per den sista augusti svarade de tio största hyreskontrakten för 30% av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster. För kommersiella lokalkontrakt är den återstående genomsnittliga löptiden 6,3 år och för de tio största hyreskontrakten är det 11,1 år.

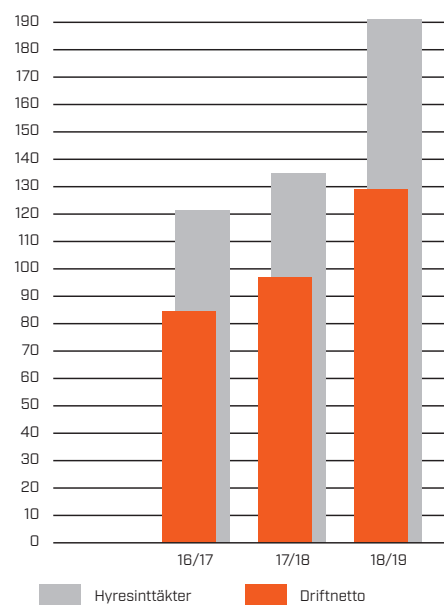
Löptider hyresavtal lokaler, kontraktsvärde



De 10 största Hyreskontrakten

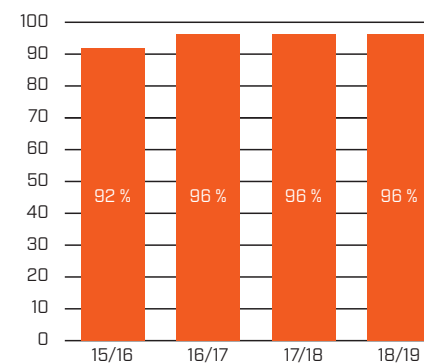


Nettoomsättning (Mkr)

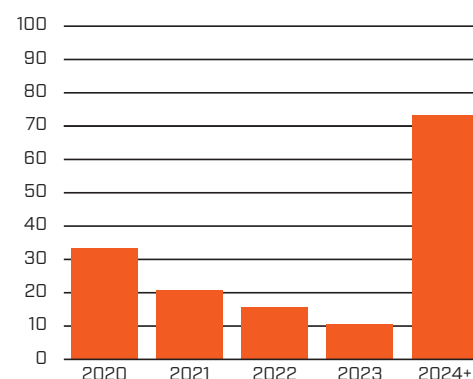


Uthyrningsgrad*, 31/8 (%)

*) kommersiella lokaler



Kontraktsvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning



Uthyrbar yta per 2019-08-31, (m²)	Bostäder	Kommer-siella lokaler	Total
Jönköping	19 194	90 504	109 698
Värnamo	13 743	88 884	102 627
Växjö	-	5 418	5 418
Övrigt	-	4 603	4 603
Totalt	32 937	189 408	222 345



Snöflingan 16, Växjö

FÖRVÄRVADE FASTIGHETER

Förvärvade fastigheter, tillträdde i perioden

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde (Mkr)	Yta (m ²)
Geologen 5	Växjö	2,3	993
Växjö 12:15 "Stenladan"	Växjö	1,5	1 590
Vakten 10	Jönköping	0,8	580
Ekhagen 1:1, del av	Jönköping	16,4	6 618
Vakten 9	Jönköping	0,9	400
Valplatsen 8	Jönköping	0,4	495
Lejonet 13	Värnamo	2,2	1 700
Överljudet 5	Jönköping	2,0	1 900
Vigören 1	Jönköping	7,1	4 800
Snöflingan 16	Växjö	9,6	4 950
Totalt förvärv 2018/19		43,2	24 026



Vakten 9, Jönköping



Lejonet 13, Värnamo

Periodens avyttringar

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, (Mkr)	Yta (m ²)
Gulmåran 8	Borås	1,7	3 060
Totalt		1,7	3 060



Överljudet 5, Jönköping

Förvärvade fastigheter med tillträde Q1 19/20

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde (Mkr)	Yta (m ²)
Dalskogen 2:15	Lysekil	2,0	1 500



Stenladan, Växjö



Ekhagen 1:1, Jönköping



Vigören 1, Jönköping



Vakten 10, Jönköping

JÖNKÖPING

Marknad Jönköping

Jönköping är residensstad och administrativt centrum i regionen med flera statliga myndigheter: Länsstyrelsen, Jordbruksverket, Skogsstyrelsen och Domstolsverket. Andra stora arbetsgivare i kommunen är Huskvarna AB, IKEA, Jönköping University, Kabe och SAAB-koncernen.

Med sina 141 000 invånare är Jönköping Smålands största och en av Sveriges tio största kommuner. Befolkningsstillväxten är 4,4% per den senaste treårsperioden och befolkningmängden antas öka till ca 158 000 inom tio år.

Arbetslösheten i länet ligger på ca 5,1% vilket är en något lägre nivå än riksgenomsnittet om 7,0% (2018), källa Arbetsförmedlingen

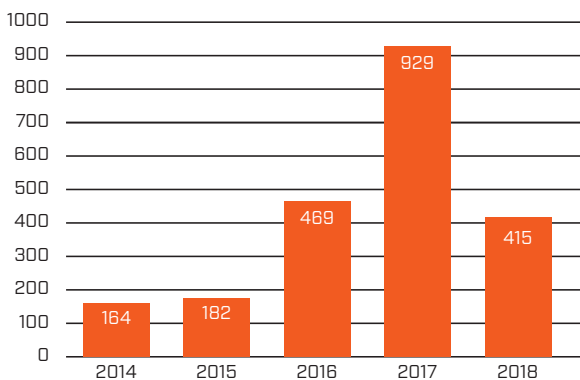
Bostäder

Jönköping har en växande befolkning och det finns en brist på hyreslägenheter i området som har lett till att produktionen av bostäder har intensifierats de senaste åren. Produktionen har dock inte matchat den växande befolkningmängden varför det har skapats en uppdämd efterfrågan på bostäder i alla prissegment. Vi ser även en stark efterfrågan av moderna kontorsytor i området.

I Jönköpings kommun råder fortsatt underskott på bostäder. Det byggdes 487 lägenheter under 2018 i kommunen, vilket är avsevärt färre än året innan.

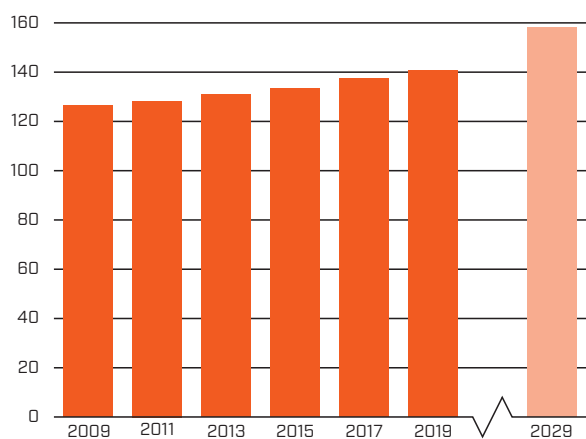


Antal nyproducerade lägenheter i Jönköping



Källa: SCB, Ekonomifakta och Jönköpings kommun

Befolkningsutveckling i Jönköping de senaste 10 åren samt prognos, (antal tusen)



Listan nedan visar Nivika-bolag och dess fastigheter med verksamhet i Jönköping vid utgången av augusti 2019.

Bolag	Org nr.	Fastigheter	Ort
Nivika Abborren AB	556773-2028	Abborren 6	Jönköping
Nivika Advokaten AB	556842-7362	Advokaten 5 Advokaten 14 Bäret 1 Bäret 2	Jönköping Jönköping Jönköping Jönköping
Nivika Apeln 29 AB	556914-8157	Apeln 29	Jönköping
Nivika Arkadien AB	556548-4408	Arkadien 2	Jönköping
Nivika Compact Living AB	556831-2663	Ekhagen 1:1	Jönköping
Nivika Graniten AB	556790-7745	Graniten	Jönköping
Nivika Handelsfastigheter AB	556923-1474	Vinkeln 6	Jönköping
Nivika Kungsängen AB	559188-8895	Västergöken 1 Vråken 1	Jönköping Jönköping
Nivika Lokal AB	556746-9613	Valplatsen 2 Valplatsen 3 Överkanten 1	Jönköping Jönköping Jönköping
Nivika LP Fastigheter AB	556982-1555	Ämbaret 8	Jönköping
Nivika Operan 1	556804-2773	Operan 1	Jönköping
Nivika Skåpvägen 6 AB	556986-7764	Barnarp-Kråkebo 1:58	Jönköping
Nivika Stigamo Öst AB	559097-7673	Stigamo 1:31 Stigamo 1:47	Jönköping Jönköping
Nivika Stigamo E4 AB	559097-7657	Stigamo 1:49	Jönköping
Nivika Stigamo Syd AB	559097-7681	Stigamo 1:51 Stigamo 1:52 Stigamo 1:53	Jönköping Jönköping Jönköping
Nivika Vakten 10 AB	559174-9477	Vakten 10 Vakten 9	Jönköping Jönköping
Nivika Vigören AB	559160-8681	Vigören 1	Jönköping
Nivika Ödlan AB	559087-3096	Ödlan 20	Jönköping
Nivika Överljudet AB	556410-2696	Överljudet 4	Jönköping
Nivika Överljudet 5 AB	556686-8211	Överljudet 5	Jönköping
RPMG Holding AB	559088-7567	Valplatsen 8	Jönköping
SKR Lager 6 KB	969665-8344	Brunstorp 1:55	Jönköping
Wadmans Fastighetsbolag AB	556964-9253	Valplatsen 5	Jönköping

VÄRNAMO

Marknad Värnamo

Värnamo är andra största staden i Jönköpings län och strategiskt bra beläget utmed E4:an. I Värnamo kommun står tillverkningsindustrin för drygt 35% av arbetstillfällena och andelen privata tjänster har vuxit till nästan samma andel. Det finns cirka 400 tillverkande företag inom kommunen. Av dessa har över 70% färre än tio anställda.

Värnamo har en befolkning om ca 34 500 invånare. Befolkningstillväxten är ca 2,9% per senaste treårsperioden och befolkningstäckningen antas öka till ca 40 000 inom 20 år.

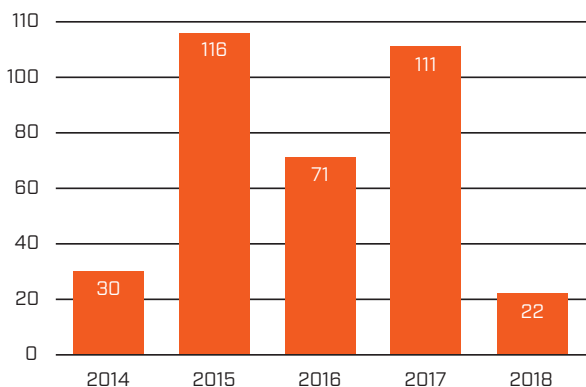
Arbetslösheten i länet ligger på ca 5,2% vilket är en något lägre nivå än riksgenomsnittet om 7,0% (2018), källa Arbetsförmedlingen

Bostäder

I Värnamo beräknas befolkning öka till över 38 000 personer inom de närmsta tio åren, vilket innebär en befolkningsökning om cirka 4 000 personer. Följaktligen efterfrågar Värnamo Kommun en högre och mer stabil tillförsel av nya lägenheter för att täcka de behov man prognostiserar.

Det råder fortsatt underskott på bostäder i Värnamo kommun. Det byggdes endast 22 lägenheter under 2018 i kommunen, vilket är avsevärt färre än åren innan.

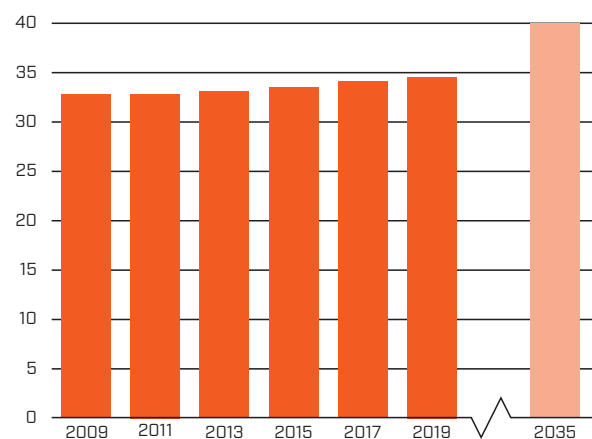
Antal nyproducerade lägenheter i Värnamo, källa SCB



Källa: SCB, Ekonomifakta och Jönköpings kommun



Befolkningsutveckling i Värnamo de senaste 10 åren samt prognos, (antal tusen)



Listan nedan visar Nivika-bolag och dess fastigheter med verksamhet i Värnamo vid utgången av augusti 2019.

Bolag	Org nr.	Fastigheter	Ort
Nivika Almen AB	556870-3150	Almen 12	Värnamo
Nivika Bautastenen AB	556698-7664	Bautastenen 3	Värnamo
Nivika Cityfastigheter AB	556306-4459	Aftonfalken 1 Falken 25 Lejonet 5 Lejonet 13 Lejonet 18 Smeden 3 Smeden 5 Snipen 13 Snipen 18 Snipen 19 Snipen 20	Värnamo Värnamo Värnamo Värnamo Värnamo Värnamo Värnamo Värnamo Värnamo Värnamo Värnamo
Nivika Industrifastigheter AB	556975-3931	Duvelund 1, 2 Flundran 6 Golvläggaren 1 Rödspättan 2 Snickaren 1, 2, 3	Värnamo Värnamo Värnamo Värnamo Värnamo
Nivika Centrum AB	556657-8661	Bautastenen 1 Broarna 4 Folkets Hus 1 Kärleken 1 Kärleken 2 Kärleken 3 Kärleken 4	Värnamo Värnamo Värnamo Värnamo Värnamo Värnamo Värnamo
Nivika Rosen AB	556774-0880	Rosen 1	Värnamo
Nivika Sandstenen AB	556953-3838	Diabasen 4 Graniten 2 Refugen 6 Sandstenen 1 Sandstenen 2 Sandstenen 5	Värnamo Värnamo Värnamo Värnamo Värnamo Värnamo
Nivika Sadelmakaren 1 AB	559063-1585	Sadelmakaren 1	Värnamo
Nivika Tre Liljor AB	556797-3994	Tre Liljor 17	Värnamo
Nivika Ödlan i Värnamo AB	559170-5891	Draken 1	Värnamo



VÄXJÖ

Marknad Växjö

Växjö är regionstad i Kronobergs län, andra största staden i Småland och 22:a största staden i Sverige.

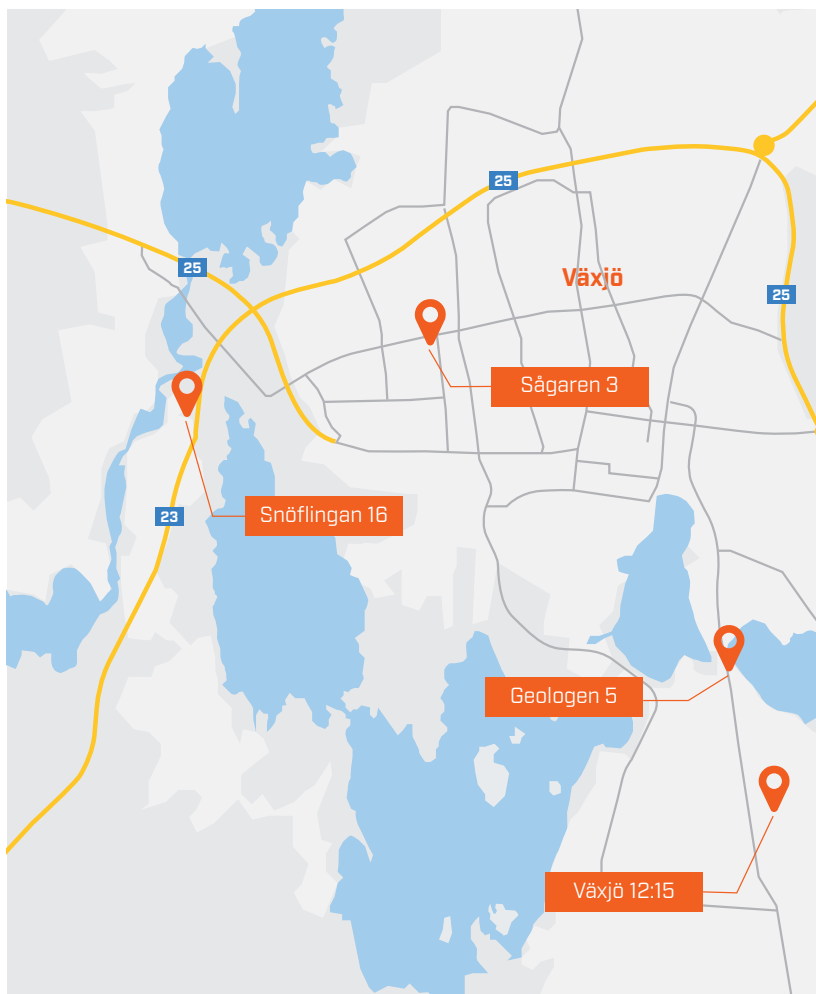
Växjö kommun växer så det knakar och klassas som Sveriges andra IT-stad.

Växjö har en befolkning om cirka 92 500 invånare. Befolkningstillväxten är ca 5% per senaste treårsperioden, vilket är högre än riksgenomsnittet om 3,8% per treårsperiod.

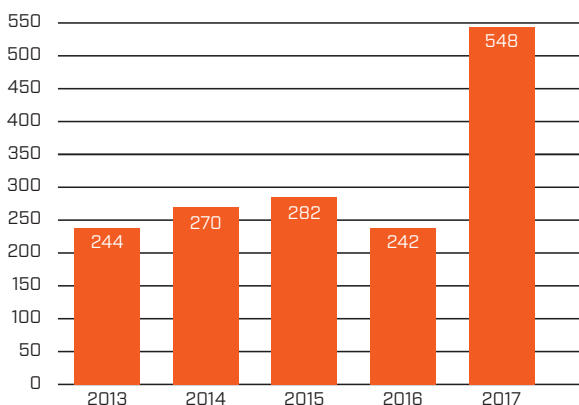
Arbetslösheten i kommunen är ca 7,9% (2018) vilket också är något högre än riksgenomsnittet som är 7,0% (2018), källa Arbetsförmedlingen

Bostäder

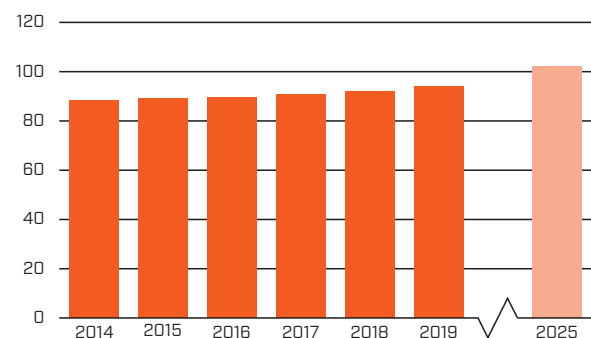
I Växjö kommun råder fortsatt underskott på bostäder trots att det byggdes 548 lägenheter under 2017 i kommunen, vilket är avsevärt mer än åren innan.



Antal nyproducerade lägenheter i Växjö, (källa Växjö kommun)



Befolkningsutveckling i Växjö de senaste 10 åren samt prognos, (antal tusen)



Listan nedan visar Nivika-bolag och dess fastigheter med verksamhet i Växjö vid utgången av augusti 2019.

Bolag	Org nr.	Fastigheter	Ort
Nivika Geologen AB		Geologen 5	Växjö
Nivika Snöflingan AB	559146-1677	Snöflingan 16	Växjö
Nivika Stenladan AB	559147-4324	Växjö 12:15, Stenladan	Växjö
Nivika Sågaren 3 AB	559102-2958	Sågaren 3	Växjö



PROJEKTVERKSAMHETEN

Inom ramen för Nivikas projektverksamhet ryms nybyggnation på våra byggrätter samt utveckling och förändring av befintliga fastigheter för att optimera ytan till hyresgästens verksamhet. Dessutom utförs exempelvis miljöförbättrande åtgärder i befintligt bestånd.

PÅGÅENDE PROJEKT



Vinkel 6, Österport, Jönköping

Plats	Österängen, Jönköping
Yta	--
Planeras färdigställt	December 2019
Investering	7 Mkr

Renovering av fasad, byggnation av ny entré samt förädling av befintliga ytor för att möjliggöra en högre uthyrningsgrad.



Rödspättan 2, Värnamo

Plats	Värnamo
Yta	988 m ² LOA
Planeras färdigställt	December 2019
Investering	6 Mkr

Nybyggnad av 11 st varmgarage för husbilar o dyl, vardera garage får en yta på ca 90 m². Byggnation sker på del av befintlig fastighet.



Diabasen 4, Värnamo

Plats	Bredasten, Värnamo
Yta	10 680 m ² LOA
Planeras färdigställt	Januari 2020
Investering	85 Mkr

Lokalerna för 1337 Logistics var färdigställda i början av november 2019 samt lokalerna för Kabe husbilscenter kommer färdigställas under februari 2020.



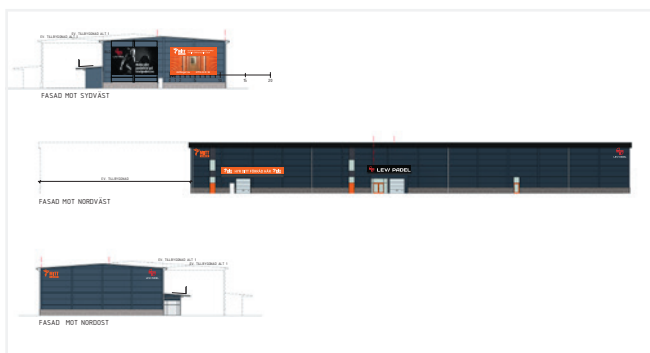
Rosen 1, Värnamo

Plats	Centrum, Värnamo
Yta	2 262 m ² LOA
Planeras färdigställt	Q2 2020
Investering	16 Mkr

Här renoverar och bygger vi till åt Värnamo Kommun och medborgarförvaltningen

Målet med projektverksamheten är att långsiktigt säkerställa vår expansion, öka avkastningen och skapa värdetillväxt genom minskad vakans och högre hyresnivåer. Nivika spekulerar inte i nybyggnation utan byggstart sker alltid först när hyresavtal är tecknat eller för bostäder när efterfrågan föreligger.

PÅGÅENDE PROJEKT



Henja, Gislaved

Plats	Gislaved
Yta	2 088 m ² LOA
Planeras färdigställt	Q2 2020
Investering	13 Mkr

Nybyggnation av industribyggnad för selfstorageverksamheten Mitt Lager samt en padelhall för extern hyresgäst.



Draken 1, Värnamo

Plats	Nylund, Värnamo
Yta	2 452 m ² BOA
Planeras färdigställt	Q3 2020
Investering	65 Mkr

Här bygger vi 36 bostadsrätter i ett nytt kvarter med grön profil, ett fåtal lägenheter i varje huskropp vilket ger ett ostört läge. Stor efterfrågan på lägenheterna innebär att samtliga såldes på kort tid. Inflyttning beräknas till november 2020.



Snöflingan 16, Växjö

Plats	Räppe, Växjö
Yta	4 950 m ² BOA
Planeras färdigställt	Q1 2021
Investering	125 Mkr

I stadsdelen Räppe i Växjö, där Regionen beslutat att bygga nytt akutsjukhus, bygger vi nu 80 nya hyreslägenheter som beräknas stå klara i februari 2021.



Västergöken 1 & Vråken 1, Jönköping

Plats	Kungsängen, Jönköping
Yta	9 500 m ² BOA och 700 m ² LOA
Planeras färdigställt	Q1 2021
Investering	325 Mkr

På Kungsängen, som är Jönköpings nya trähusstadsdel, bygger vi nu 155 lägenheter som beräknas stå klara under våren 2021.

PROJEKTVERKSAMHETEN

Vi har idag fem detaljplaner under arbete med sammanlagt upp till ca 2 000 möjliga bostäder. Flera av planerna är långsiktiga medans andra ligger något närmare i tid. För att nå långsiktigt uppsatta mål utan att vara beroende av kommunala marktilldelningar kommer detta planarbete vara en stabil grund för bolaget att stå på.

FRAMTIDA PROSPEKT



Vombaten, Jönköping

Plats	Kungsängen, Jönköping
Yta	2 525 m ² BOA
Planeras färdigställt	Q3 2021
Investering	90-100 mkr.

I anslutning till Västergöken 1 och Vråken 1 bygger vi ytterligare 48 lägenheter på Kungsängen.



Valplatsen 2, Jönköping

Plats	Österängen, Jönköping
Yta	6 375 m ² BOA
Planeras färdigställt	Vintern 2020/2021
Investering	150-170 mkr.

Bygglov beviljat i september 2019 för uppförande av ca 200 mindre lägenheter som i första hand är tänkta för studenter och unga vuxna. Planen är att bygga i modulform i sju huskroppar med 3-4 våningar. Projektering med kostnadskalkyl pågår.



Sadelmakaren 1, Värnamo

Plats	Centrum, Värnamo
Yta	Ca 8 000 m ² BOA, bostäder
Planeras färdigställt	2021/2022
Investering	230-250 mkr

Ny detaljplan som vann laga kraft under våren 2019 gällande 120 lägenheter. BSV arkitekter vann arkitekttävlingen och vi har tilldelat dem uppdraget att ta fram ta fram ramhandlingar och kostnadsunderlag.



Arenastaden, Växjö

Plats	Centrum, Växjö
Yta	5 600 m ² BOA och 2 400 m ² LOA
Planeras färdigställt	2021-2022
Investering	200-250 mkr.

LOI med Växjö Viperns, byggrätt som är belägen i den sk. Arenastaden i Växjö, med möjlighet att uppföra 158 små lägenheter samt förskola, idrottsarenor och restaurang. Bygglövsansökan är inskickad under oktober 2019.



Växjö 12:15, Stenladan, Växjö

Plats	Campus, Växjö
Yta	2 500 m ² BOA
Planeras färdigställt	2021/2022
Investering	60-70 mkr

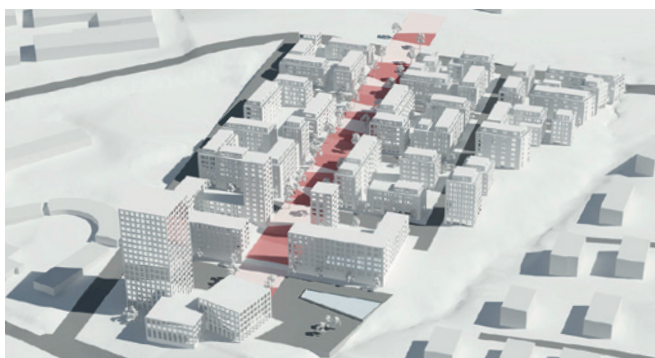
Studentlägenheter inom universitetsområdet Campus.
Bygglövsprocess pågår.



Refugen 6, Värnamo

Plats	Bredastan, Värnamo
Yta	1 900 m ² LOA, kontor
Planeras färdigställt	2021/2022
Investering	60-70 mkr.

Fastighet med ny detaljplan belägen strax intill E4:an i Värnamo.
I takt med att Nivika växer planeras koncernens huvudkontor i denna fastighet.



Valplatsen, Jönköping

Plats	Österängen, Jönköping
Yta	5 000-7 000 m ² BOA
Planeras färdigställt	2024/2026
Investering	1 500-2 000 mkr

Arbetet med stadsutveckling gällande ca 750 bostäder och kommersiella lokaler har påbörjats. I oktober 2017 beslutade kommunfullmäktige att Valplatsen ska ingå i kommunens bostadsförsörjningsprogram. Ny detaljplanändring krävs.

nivika
Fastigheter



Tre liljor, Värnamo

Plats	Centrum, Värnamo
Yta	4 000-5 000 m ² BOA
Planeras färdigställt	2022/2023
Investering	130-170 mkr.

Utveckling av centrum i Värnamo genom att förtäta bebyggelse på fastigheten Tre liljor. Här planerar vi för bostäder och kommersiella lokaler.



Kärleken, Värnamo

Plats	Centrum, Värnamo
Yta	30 000-35 000 m ² BOA
Planeras färdigställt	2024-2025
Investering	800-1 000 mkr.

Utveckling av nytt centralt beläget område i Värnamo som en gång var Värnamos sjukhusområde. Gångavstånd till centrum och nära till Lagan.

ÖVRIGA AFFÄRSOMRÅDEN

Selfstorage

Vi fortsätter satsningen på selfstorage-verksamheten i dotterbolaget Nivika Mittlager AB. Utbyggnaden fortsätter i både förhyrda och egna lokaler. En strategi på expansion till flera orter har tagits fram. Uthyrningen på anläggningarna går enligt plan och på några orter har vi endast ett fåtal förråd kvar för uthyrning.

Totalt har Mitt Lager cirka 1 200 förråd efter utökningen.

- I Borås öppnar vi en ny anläggning i början av 2020 med 120 förråd.
- I Hunnebostrand har vi byggt om och utökat med 69 förråd.
- I Gislaved är vi igång med att bygga en ny anläggning med 80 förråd med möjlighet att utöka med ytterligare 80 förråd om efterfrågan finns.
- I Lysekil har vi förvärvat en befintlig fastighet där annan aktör drivit selfstorage i mindre skala. Vi kommer att förädla denna fastighet med ytterligare förråd under vintern 2019/2020.

Bolagets fastigheter

Bolag	Org nr.	Fastigheter	Ort
Nivika Mittlager AB	559054-1792	Hedalen 1:6 Erlanderöd 1:23 Dalskogen 3:15	Hunnebostrand Strömstad Lysekil



Compact Living

I slutet av 2018, i samband med majoritetsförvärvet av Husgruppen Modulsystem AB, togs ett beslut att göra en satsning på yteffektiva bostäder för bland annat studenter och unga vuxna. Satsningen har mynnat ut i ett eget affärsområde som heter Nivika Compact Living AB.

Idag har Nivika Compact Living 348 studentlägenheter i Jönköping som är fullt uthyrda. Den faktiska uthyrningsgraden under det gångna verksamhetsåret låg på cirka 97%.

I juli 2019 förvärvades hotellfastigheten Vigören 1, bestående av 60 hotellrum samt en huvudbyggnad om cirka 2 500 kvm i A6-området i Jönköping. Ansökan om bygglov för ombyggnation av hotellrummen till studentlägenheter lämnades in under sommaren 2019, ambitionen är att få dessa inflyttningsklara och uthyrda under kommande kvartal.

Vi har under året även sökt och fått ett tillfälligt bygglov (10+5 år) beviljat för nybyggnation av 197 smålägenheter på Valplatsen i Jönköping, som i skrivande stund är beviljat. Byggnationen kommer att projekteras under nästa kvartal.

Vi arbetar vidare med att utreda möjligheterna att bygga studentbostäder på Stenladan i Växjö. Ambitionen är att göra klart samtliga utredningar och lämna in en ansökan om bygglov innan årsskiftet.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Nivika Fastigheter AB är koncernmoder i en fastighetskoncern som i huvudsak förvaltar och projekterar fastigheter i Värnamo, Jönköping och Växjö med omnejd.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Totala beståndet består för närvarande av 222 345m² uthyrningsbar yta. Med periodens färdigställda byggprojekt uppgår hyresvärdet till drygt 200 Mkr och värderade till 3 512 Mkr. Bolaget arbetar ständigt med förädling av befintliga fastigheter, förvärv av intressanta förädlingsprojekt samt nya projekt för nybyggnation av bostäder och lokaler. Bolaget har idag fem detaljplaner under utveckling som kommer att ge möjligheter till att bygga upp till ca 2 000 bostäder i Jönköping, Värnamo och Växjö.

Nivika har under året förstärkt organisationen främst på förvaltnings-, projekt- och ekonomisidan. För att säkerställa och bibehålla den höga standard vi har på vårt fastighetsbestånd har vi under det gångna räkenskapsåret byggt upp en ny förvaltningsorganisation för att förvalta helt i egen regi och därmed också tillfört ytterligare kompetens inom energi- och miljöteknik samt tekniskt underhåll. En projektchef med lång erfarenhet inom entreprenadbranschen har anställts som ansvarig för våra om-, till- och nybyggnationer, som tillträdde under september. I takt med att bolaget växer har bolaget också förstärkt ekonomiavdelningen med en controller med inriktning mot analys, som tillträdde under oktober.

All personal i koncernen är anställd i ägarbolaget Värnanäs AB och hyrs sedan ut till Nivika Fastigheter, det gäller även VD. Det finns ramavtal och VD-avtal som reglerar förhållandet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET.

Under räkenskapsåret har koncernen fortsatt sin expansion med flera bolagsförvärv i Jönköping, Värnamo och Växjö.

• I december 2018 förvärvade Nivika 70% av aktierna i Husgruppen Modulsystem i Jönköping AB, numera Nivika Compact Living AB. Ett bolag som äger och förvaltar studentbostäder i Jönköping. Bolaget passar väl in i Nivikas framtidsplaner för bl.a. studentbostäder och mindre lägenheter för unga vuxna. I bolaget finns 350

studentbostäder i Jönköping och ett stort kunnande gällande förvaltning av student/mindre lägenheter. Tanken är att bolaget i framtiden även skall förvalta kommande student/mindre lägenheter som är planerade i både Jönköping och Växjö.

- I december 2018 tillträdde två fastigheter i två separata affärer: Vakten 9 och 10 i Jönköping. Två fastigheter med intilliggande tomtgränser på A6-området. En sammanslagning pågår av dessa fastigheter och ger en byggrätt om ca 6 000 m² kontor.
- I december 2018 förvärvades också Stenladan i Växjö, som ligger på universitetsområdet i Växjö. Fastigheten är på ca 15 000 m² och på fastigheten finns en byggrätt där Nivika har för avsikt att bygga studentbostäder.
- 4:e Juni 2019, tillträde av Nivika Överljudet 5 med fastighet Överljudet 5 Jönköping, fastigheten är belägen på Solås Center nära på- och avfart från E4:an.
- I juli 2019 förvärvades Snöflingan i Växjö, där byggnation av 80 hyreslägenheter nu pågår, klart februari 2021.
- I juli 2019 förvärvades Vigören 1 i Jönköping, en hotell- och konferensanläggning i gott skick. Huvudbyggnad på ca 2 500 m² med konferensrum, storkök, restaurang samt friskvårdsverksamhet och uppvärmd simbassäng. 60 hotellrum om 38 m²/st. Denna är belägen intill A6-området, gränsar till A6 Golfklubb och har en tomtarea på 15 300 m² med byggår 1990-1991. Anläggningen kan hyras ut helt eller delvis, hotellrummen har en bra standard och kan hyras ut till studentbostäder alternativt till lägenheter för korttidsboende för personal till länssjukhuset Ryhov.
- Byggnation pågår på Diabasen 4, Bredastens industriområde i Värnamo. Industrielokal för 1337 Logistics samt Kabe husbilscenter är under uppförande, ca 10 000 m² LOA utmed E4:an. Inflyttning för 1337 Logistics i november samt tänkt inflyttning för Kabe i februari 2020.
- I Växjö är ett LOI undertecknat med elitserieklubben i innebandy. Växjö Vipers äger en byggrätt i anslutning till sin arena och en utredning pågår om att bygga 158 små lägenheter, ca 5 600 m² BOA samt ca 2 400 m²

LOA med bl.a. förskola, idrottsarenor samt restaurang för Växjö Vipers. För hyresrätterna finns intresse från samtliga elitklubbar inom Arenaområdet att teckna sig för lägenheter till sina verksamheter.

- Nivika Mittlager AB har under perioden ingått ett hyresavtal för en ny selfstorageanläggning i Borås som öppnar i början av 2020.

- I november 2018 ställde Nivika ut en obligation med löptid på tre år som är noterad på Nasdaq Bond List. I slutet av maj 2019 gjordes en tapp av obligationen och summa utestående obligationslån per 31 augusti är 470 Mkr inom ramen 700 Mkr. Medlen från utökningen används till nya fastighetsprojekt i Värnamo, Jönköping och Växjö för fortsatt expansion.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING, RISKER SAMT OSÄKERHETSFAKTORER

Nivikakoncernen fortsätter att växa och omsättningen är nu uppe i 191 Mkr. År 2023 har koncernen som mål att äga 6 000 Mkr.

Förändringar på fastighetsmarknaden är en risk som både kan påverka negativt som positivt. Vakanserna är fortsatt låga på färdigprojekterade fastigheter. Med den mix av hyresgäster i olika branscher och bostäder, är risken för ökade vakanser låg. Finansieringen består av egna medel samt upplåning från finansinstitut vilket innebär att koncernen är exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. För att minimera ränterisker har koncernen räntesäkrat en betydande andel av belåningen från kreditinstitut. Beskrivningen av risker kan t. ex. delas in i följande grupper av risker: Finansiell risk; Operationell risk; Strategisk risk.

Finansiell risk

Nivikas verksamhet finansieras förutom med egna medel till stor del av upplåning från kreditinstitut. Ränterisken avser risk att förändringar i ränteläge påverkar bolagets räntekostnader. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivå på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginal samt vilken strategi bolaget väljer avseende bindningstid på räntorna.

Marknadsräntan påverkas även av den förväntade inflationstakten, desto längre genomsnittlig räntebindningstid som bolaget har desto längre tid tar det innan en ränteförändring får genomslag i bolagets räntekostnader.

Operationell risk

Bolag- och fastighetsförvärv är en del av Nivikas verksamhet och sådana transaktioner är förenade med risker och osäkerhet. Vid fastighetsförvärv utgörs risken bland annat av miljöförhållanden och tekniska risker. Inför en investering görs en utvärdering som syftar till att identifiera och om möjligt reducera de risker som kan vara förknippade med investeringen.

Fastighetsverksamheten är i hög grad beroende på lagar, regler och myndighetsbeslut avseende t ex miljö, säkerhet, uthyrning och den reglerade hyressättningen för bostäder. Den reglerade hyressättningen för bostäder, det s.k. bruksvärdessystemet, påverkar intjäningsförmågan. Systemet innebär förenklat att hyresvärden inte kan ta ut högre hyror än de hyror som har bestämts i kollektiva förhandlingar för bostäder med liknande läge och standard. Nya lagar och regler kan påverka bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Strategisk risk

Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på ägares, företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget kan även inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter, risken bedöms dock som låg då goda rutiner och kontroller finns. Nivika har förstärkt organisationen ytterligare med en projekt- och utvecklingschef och en controller med inriktning mot analys.

ANVÄNDANDET AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Tillgång till kapital är en förutsättning för tillväxt- och framgångsrik förvaltning av fastigheter och medför att bolaget är beroende av externa lån för att utveckla fastighetsbeståndet och för att fortsätta expandera.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Vald kapitalstruktur och kapitalets förvaltning får en väsentlig inverkan på bolagets förmåga att på ett lönsamt sätt bedriva verksamhet till en avvägd nivå finansiell risk. Nivikas finanspolicy syftar till att klargöra styrning, riskbegränsning, ansvarsfördelning samt uppföljning och kontroll av finansförvaltningen. Med stöd av finanspolicyn arbetar bolaget med att styra sina finansiella risker samt säkerställa riskhantering genom god kontroll.

Styrelsen har definierat mål för finansverksamheten:

Mål	Status
Belåningsgraden ska vara under 65%	57%
Räntetäckningsgraden ska vara minst 1,75 ggr	2,5 ggr
Ekonomisk uthyrningsgrad ska uppgå till 97% på bostäder samt 95% på kommersiella fastigheter	Uppfyllt
Direktavkastningen på bostäder ska ligga på minst 4,5% vid förvärv. Vid förvärv av kassaflödesorienterade kommersiella fastigheter ska snittavkastningen under en 12 månadscykel inte understiga 8%	Uppfyllt

Finansiella instrument

- Räntederivat, ränteterminer och ränteoptioner får användas i syfte att hantera ränteeponering.
- Ränteoptioner får förvärvas för att täcka en underliggande ränterisk. Ränteoptioner får ej ställas ut.
- Inga placeringar eller upplåning tillåts i utländsk valuta utan godkännande från styrelsen.
- Placeringar får ske i instrument utfärdade av svenska staten, svenska bolåneinstitut samt finansiella institut och låntagare vilka uppfyller kraven på kreditvärdighet.
- Placeringar utanför ovan nämnda grupper ska godkännas av Nivikas styrelse och får inte ske i fordringar med efterställd rätt.
- I samband med försäljningar av fastigheter och bolag förekommer reverser till köparen som normalt är efterställda andra lån. Dessa kan endast ges efter godkännande av styrelsen.

Exponering för prisrisker, kreditrisker, likviditetsrisker och kassaflödesrisker beskrivs nedan i not 14.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i Nivika Fastigheter. Bolagsstyrningen syftar även till att säkerställa att bolaget lever upp till sina åtaganden gentemot aktieägare, kunder, medarbetare, leverantörer och omvärlden i övrigt.

Bolagsstyrningen i Nivika Fastigheter baseras bland annat på aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, bokföringslagen, bolagsordningen, regelverk för emittenter (räntebärande instrument) på de marknadsplatser där Nivika Fastigheter är noterat, policyer samt interna regler och riktlinjer.

Svensk kod för bolagsstyrning ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier eller depåbevis är upptagna till handel på en reglerad marknad. Med endast obligationer noterade på Nasdaq Stockholm är Nivika Fastigheter inte skyldigt att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning.

Aktieägare

Den 31 augusti 2019 uppgick antalet aktieägare i Nivika Fastigheter AB (publ) till fyra stycken.

Ägare	Antal aktier	Andel
Värnanäs AB	10 600	40%
Planch AB	7 950	30%
Holmgren Group AB	6 360	24%
Pollock Invest AB	1 590	6%
	26 500	100%

Bolagsstämma

Aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter utövas vid bolagsstämman. En gång per år hålls årsstämman som bland annat beslutar om styrelsens sammansättning, ansvarsfrihet för verkställande direktör och styrelsens ledamöter, utdelning och val av styrelse och revisorer, samt ersättningsprinciper för ledande befattningshavare. Årsstämman 2019 hålls i Jönköping den 16 december 2019. Samtliga aktier kommer att vara representerade. Räkenskaperna för 2018/2019 fastställs och styrelseledamöter och VD föreslås beviljas ansvarsfrihet. Beslut fattas också om

val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelseledamöter och revisorer. Bolagsordningen innehåller inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma.

Bolaget följer aktiebolagslagens regler kring tillsättande och entledigande av styrelseledamöter samt ändring i bolagsordningen.

Styrelsens arbete

Styrelsen arbetar enligt en arbetsordning för styrelsen och utfärdar en VD-instruktion som bland annat anger rapporteringsskyldigheter mot styrelsen. Arbetsordningen anger bland annat styrelsens ansvar, arbetsfördelning samt vilka ärenden som skall föreläggas styrelsen. Under verksamhetsåret har styrelsen haft sju protokollförda sammanträden. Vid styrelsesammanträdena har investeringsförslag, prognoser, ekonomiskt utfall, årsbokslut och delårsrapporter behandlats. Vidare har övergripande frågor behandlats rörande strategisk inriktning, riskanalys, budget, struktur samt organisationsförändringar. Slutligen har styrelsen behandlat eventuella förvärv av fastigheter.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen. Nivika Fastigheters arbete med intern kontroll utformas för att ge rimlig försäkran om att bolagets mål uppnås vad gäller ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering samt efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar.

Den interna kontrollmiljön inom Nivika Fastigheter följer det etablerade så kallade COSO-ramverket, som består av följande fem komponenter:

1. Kontrollmiljö
2. Riskbedömning
3. Kontrollaktiviteter
4. Information och kommunikation
5. Uppföljning

1. Kontrollmiljö

Basen för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen utgörs av kontrollmiljön med organisation, beslutsvägar, befogenheter och ansvar,

som dokumenteras och kommuniceras i styrande dokument såsom interna policyer, riktlinjer och manualer. Befogenheter och ansvar är dokumenterade, exempelvis arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktören.

2. Riskbedömning

En strukturerad riskbedömning och riskhantering möjliggör identifiering av väsentliga risker som påverkar den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen och var dessa risker finns. Riskhanteringen syftar till att minimera antalet riskfaktorer inom den finansiella rapporteringen.

3. Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser i den finansiella rapporteringen. Aktiviteterna omfattar bland annat analytisk uppföljning och jämförelse av resultatutveckling, kontoavstämningar och balansspecifikationer, godkännande och redovisning av affärstransaktioner och samarbetsavtal, fullmakts- och attestinstruktioner samt redovisnings- och värderingsprinciper.

4. Information och kommunikation

Nivika har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att säkerställa en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Riktlinjer för den finansiella rapporteringen har fastställts i utarbetade policydokument. Inom bolaget hålls möten på ledningsgruppsnivå, därefter på den nivå som respektive chef finner lämplig, samt ett antal möten för alla anställda. Styrelsen erhåller regelbundet finansiella rapporter avseende koncernens ställning och resultatutveckling inkluderande kommentarer och vid varje styrelsesammanträde behandlas koncernens ekonomiska situation. Styrelsen i Nivika säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen genom att tillse att bolaget har en ändamålsenlig organisation samt rutiner och instruktioner för sitt arbete med den finansiella rapporteringen. Rutinerna för den externa informationsgivningen syftar till att förse marknaden med relevant, tillförlitlig och korrekt information om Nivikas utveckling och finansiella ställning. Nivika har en informationspolicy som uppfyller de krav som ställs på ett noterat bolag. Finansiell information lämnas regelbundet i form av:

- Boksluts- och delårsrapporter, som publiceras som pressmeddelanden

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

- Årsredovisningar
- Pressmeddelanden om viktiga nyheter och händelser som väsentligt kan påverka värderingen av bolaget och bolagets obligationer
- Presentationer och telefonkonferenser för finansanalytiker, investerare och media

Alla rapporter, presentationer och pressmeddelanden publiceras på koncernens hemsida; www.nivika.se samtidigt som de kommuniceras till marknaden.

5. Uppföljning

Uppföljning av den interna kontrollen görs på olika nivåer i Nivika. Styrelsen avhandlar samtliga kvartalsbokslut, bokslutskommunikéer samt årsredovisningar innan dessa publiceras.

VÄSENTLIG ICKE-FINANSIELL INFORMATION

Marknaden

Efterfrågan på både bostäder och lokaler är fortsatt stor i våra verksamhetsorter och vi ser goda möjligheter till fortsatta förvärv av större och mindre portföljer, enskilda objekt och projekt samt markförvärv på attraktiva platser. Med våra duktiga och engagerade medarbetare har vi de bästa förutsättningarna för att Nivika ska fortsätta växa på samtliga orter där vi är verksamma och leverera goda resultat även framöver.

Jönköping har en växande befolkning och det finns en brist på hyreslägenheter i området som har lett till att produktionen av bostäder har intensifierats de senaste åren. Produktionen har dock inte matchat den växande befolkningens mängd varför det har skapats en uppdämd efterfrågan på bostäder i alla prissegment. Vi ser även en stark efterfrågan av moderna kontorsytor i området.

I Värnamo beräknas befolkning öka till över 38 000 personer inom de närmsta tio åren, vilket innebär en befolkningsökning om cirka 4 000 personer. Följaktligen efterfrågar Värnamo Kommun en högre och mer stabil tillförsel av nya lägenheter för att täcka de behov man prognostiserar.

Även i Växjö bedöms befolkningens mängd växa de kommande åren vilket kommer öka efterfrågan på bostäder även där.

Miljö och hållbarhet

Nivika har en uttalad ambition att ha ett hållbarhetsperspektiv på hela verksamheten. Vi planerar för sol-energianläggningar och laddstolpar på de fastigheter vi bygger. Alla våra fastigheter har förberetts med teknik för övervakning av mediaförbrukning. Systemet kan ge oss en överblick över fastigheternas energi- och vattenkonsumtion samt möjlighet att identifiera byggnader och system som har förbättringspotential. Genom att aktivt arbeta med tekniska försörjningssystem minskar vi vår energiförbrukning och därmed vår klimatpåverkan och kostnad för driften. Systemet ger oss även möjlighet att följa upp de energibesparingsåtgärder som genomförs. Vårt arbete med att digitalisera våra byggnader fortsätter. Vi kommer koppla upp våra byggnaders tekniska system för värme, kyla och ventilation till en portal som övervakas och larmar vid driftfel och avvikelser.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Riktlinjerna för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen innebär att bolaget skall erbjuda sina ledande befattningshavare marknadsmässiga ersättningar. Ersättningens omfattning och övriga villkor avgörs av den ledande befattningshavarens ansvar, roll, kompetens och befattning.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget ägs till 40% av Värnanäs AB (org. nr 556735-3783), 30% av Planch AB (org. nr 556722-7375), 24% av Holmgren Group AB (org. nr 556371-2610) och 6% av Pollock Invest AB (org. nr 556818-6620).

FLERÅRSÖVERSIKT KONCERNEN

Resultaträkning	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16*
Hysesintäkter	190 897	135 095	121 383	83 504
Fastigheternas driftnetto	128 534	95 576	83 866	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	181 682	249 646	130 853	0
Resultat före skatt	227 126	307 036	237 421	34 971

Balansräkning

Balansomslutning	3 750 269	2 845 898	2 096 773	1 655 384
Verkligt värde fastigheter	3 511 534	2 748 300	2 005 770	1 499 637

Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal

Uthyrningsgrad	96%	96%	96%	92%
Soliditet	31%	31%	36%	29%
Direktavkastning	4%	3%	4%	**
Antal anställda	0	0	1	2

Kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten	91 799	83 645	76 151	79 706
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-624 366	-485 446	-276 482	-490 837
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	657 661	389 977	223 788	460 779

* Jämförelsetal har inte räknats om enligt IFRS. Nyckeltalen baseras på redovisning enligt BFAR: 2012:1, K3.

** Direktavkastning har ej beräknats, då redovisat värde ej överensstämmer med marknadsmässigt värde.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION I KRONOR

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	189 235 055 kr
Årets resultat	16 012 800 kr
	205 247 855 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägare utdelas (509,43 kronor per aktie)	13 500 000 kr
i ny räkning överföres	191 747 855 kr
	205 247 855 kr



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

tkr	Not	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Hysesintäkter	3, 4	190 897	135 095
Fastighetskostnader	5, 8	-62 363	-39 519
Driftnetto		128 534	95 576
Central administration	5, 8	-17 457	-15 115
Övriga rörelseintäkter	7	291	924
Övriga rörelsekostnader	7	-117	-726
Rörelseresultat		111 251	80 659
Finansiella intäkter	9	477	60
Finansiella kostnader	9	-44 116	-22 591
Förvaltningsresultat		67 612	58 128
Värdeförändring fastigheter, realiserade	10	3 100	4 135
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	11	181 682	249 646
Värdeförändring derivat, orealiserade	14, 15	-25 267	-4 872
		159 514	248 908
Resultat före skatt		227 126	307 036
Aktuell skatt	10	-875	-31
Uppskjuten skatt	10	-54 004	-69 310
Årets resultat		172 247	237 695
Årets totalresultat		172 247	237 695
Hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		162 352	226 156
Innehav utan bestämmande inflytande		9 895	11 539

KONCERNENS BALANSRÄKNING

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

tkr	Not	2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	3 511 534	2 748 300
Övriga materiellella anläggningstillgångar	12	24 724	9 097
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	146	86
Andra långfristiga fordringar	13, 14	7 101	1 975
Summa anläggningstillgångar		3 543 505	2 759 458
Omsättningstillgångar			
Varulager		478	604
Hysesfordringar	14	2 125	660
Övriga fordringar	14	3 559	17 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	10 130	1 986
Likvida medel	14, 16	190 472	65 378
Summa omsättningstillgångar		206 764	86 440
SUMMA TILLGÅNGAR		3 750 269	2 845 898



Stigamoområdet, Jönköping

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

tkr	Not	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	19	2 650	2 650
Övrigt tillskjutet kapital		191 265	191 265
Balanserat resultat inklusive årets resultat		897 160	754 808
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 091 075	948 723
Innehav utan bestämmande inflytande		83 805	45 005
Summa eget kapital		1 174 880	993 728
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	10	258 357	201 359
Räntebärande finansiella skulder	14, 17	2 126 014	1 505 352
Derivatinstrument	14, 15, 17	36 215	10 947
		2 420 586	1 717 658
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	14, 17	79 068	60 580
Leverantörsskulder	14	56 408	52 480
Aktuella skatteskulder		0	2 056
Övriga skulder	14	3 942	2 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	15 385	17 025
		154 803	134 512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 750 269	2 845 898

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGNA KAPITAL

	Aktie kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa hänförligt till moderbol. aktieägare
Ingående balans 2017-09-01	2 650	191 265	550 757	156	744 828
Årets resultat	0		226 156	11 539	237 695
Summa Totalresultat	0		226 156	11 539	237 695
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning	0		-17 500		-17 500
- Nyemission	0			285	285
- Erhållet aktieägartillskott				20 700	20 700
- Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande			-4 411	12 481	8 070
- Effekter av ändrade redovisningsprinciper	0		-194	-156	-350
Utgående balans 2018-08-31	2 650	191 265	754 808	45 005	993 728
Årets resultat	0		162 352	9 895	172 247
Summa Totalresultat	0		162 352	9 895	172 247
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning	0		-20 000	0	-20 000
- Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	0		0	28 905	28 905
Utgående balans 2019-08-31	2 650	191 265	897 160	83 805	1 174 880

KASSAFLÖDESANALYS

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

	Not	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansnetto		111 251	80 659
Erhållen ränta		477	60
Betald ränta		-44 116	-22 591
Betald skatt		-875	-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		66 737	58 097
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Förändringar rörelsefordringar		4 770	-14 631
Förändringar rörelseskulder		20 292	40 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten		91 799	83 645
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-353 398	-244 336
Förvärv av dotterbolag		-2 924	-400
Avyttring av dotterbolag		8 857	4 185
Investering i befintliga fastigheter		-254 055	-241 107
Investering i materiella anläggningstillgångar		-17 661	-3 906
Tillkomna finansiella tillgångar		-7 140	-10
Amortering finansiella tillgångar		1 955	128
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-624 366	-485 446
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Utbetald utdelning		-20 000	-17 500
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande		0	20 985
Upptagna lån	17	1 662 966	1 031 682
Amortering/lösen lån		-985 305	-645 190
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		657 661	389 977
Årets kassaflöde		125 094	-11 824
Likvida medel vid årets början		65 378	77 202
Likvida medel vid årets slut		190 472	65 378

NOTER (KONCERNEN)

Not 1 Företagsinformation

Nivika Fastigheter AB är ett aktiebolag med säte i Värnamo. Bolaget är moderbolag i en koncern med en fastighetsportfölj som består av 74 fastigheter i Sverige. Fastigheterna ägs genom 41 dotterbolag och dotterdotterbolag. Det huvudsakliga syftet med verksamheten är att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter i Värnamo och Jönköping med omnejd.

Koncernens företagsadress är:

Nivika Fastigheter AB
Ringvägen 38,
331 32 VÄRNAMO

De finansiella rapporterna avser Nivika Fastigheter AB och har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet den 16 december 2019 och kommer att läggas fram för antagande vid 2019 års årsstämma.

Not 2.1 Grundläggande redovisningsprinciper

Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av Europeiska unionen (EU). Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt gällande skatteregler.

Grunder för upprättandet av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för derivatinstrument och förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden (se not 11 och 14). Koncernredovisningen är upprättad i enlighet

med förvärvsmetoden och samtliga dotterbolag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhöles.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen, anges i not 2.3. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Bruttoredovisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder, förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta. Bruttoredovisning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

Klassificering av tillgångar och skulder

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än 12 månader efter balansdagen. Om-sättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning inom mindre än 12 månader efter balansdagen.

Not 2.2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

2.2.1 Koncernredovisning

Dotterbolag

Dotterbolag är alla de företag (inklusive företag för särskilt ändamål) där koncernen har rätt till rörlig avkastning från innehavet och en möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande på ett sätt som vanligen följer av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande

över ett annat företag. Dotterbolag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och de de-konsolideras från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

2.2.1.2 Förvärv av dotterbolag/rörelseförvärv

Rörelseförvärv redovisas i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och emitterade aktier. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av avtalad villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget, redovisas till verkligt värde (så kallad full goodwill) eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagens nettotillgångar. Det belopp varmed köpeskillning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på tidigare aktieinnehav, överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterbolagets tillgångar, i händelse av ett s.k. "bargain purchase" redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat. Goodwill skrivs inte av utan testas minst årligen för nedskrivning.

Koncerninterna transaktioner, balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterbolag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Förvärv av bolag som inte ses som rörelseförvärv

När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse, fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. För klassificering av förvärv se not 2.3.3.

2.2.2 Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

De finansiella rapporterna i de enskilda enheterna i koncernen är värderade till den valuta som i huvudsak

används i det ekonomiska område som enheten är verksam (funktionell valuta). Utländsk valuta är en annan valuta än den funktionella valutan för den aktuella enheten. Koncernredovisningen är upprättad i SEK, som både är den funktionella valutan och presentationsvalutan i moderbolaget.

2.2.3 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till sina respektive verkliga värden och redovisas i rapport över finansiell ställning som anläggningstillgång. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet 2.2.9 Intäkter. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som fastighetskostnader i den period de uppkommer.

Reparationer och underhållsåtgärder redovisas som fastighetskostnader i den period utgiften uppkommer.

2.2.4 Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter

Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter är fysiska tillgångar som används i koncernens verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisnings-

NOTER (KONCERNEN)

period då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Tillgångarnas restvärde, nyttjandeperiod och avskrivningsmetod granskas i slutet av varje räkenskapsår och justeras om så behövs framåtriktat i slutet av varje redovisningsperiod. Sedvanliga utgifter för underhåll och reparation kostnadsförs när de uppstår, men utgifterna för betydande förnyelser och förbättringar redovisas i balansräkningen och skrivs av under den återstående nyttjandeperioden för den underliggande tillgången. Se not 11 och 12.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år
---	---------

2.2.5 Nedskrivning av icke finansiella tillgångar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än finansiella tillgångar och goodwill, som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

2.2.6 Varulager

Varulager i koncernen avser lagerartiklar som finns hos dotterbolaget Nivika Mittlager AB. Detta varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde med beaktande av först in, först ut-metoden (FIFU).

2.2.7 Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag.

2.2.7.1 Finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar delas in i följande kategorier:

- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat
- Finansiella tillgångar som innehas för handel
- Finansiella tillgångar som vid första redovisningstillfället identifierades som en post värderad till verkligt värde
- Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden
- Finansiella tillgångar som innehas till förfall värderade till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden
- Finansiella tillgångar som kan säljas värderade till verkligt värde mot övrigt totalresultat

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via årets resultat

Koncernen använder derivatinstrument för att skydda sig mot finansiella risker. Ingångna derivatkontrakt består främst av räntederivat. För närvarande tillämpar inte koncernen säkringsredovisning vilket föranleder att samtliga värdeförändringar redovisas till sina verkliga värden över årets resultat. Värdeförändringar redovisas i Resultaträkningen på raden "Värdeförändring derivatinstrument" och specificeras i not 14 och 15.

Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Lånefordringar och hyresfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat med fasta eller fastställbara betalningar som inte noteras på en aktiv marknad. De värderas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Värdet på lånefordringar och hyresfordringar prövas löpande om det finns objektiva bevis på att det redovisade värdet inte kommer att inflyta. Om en lånefordran/hyresfordran antas vara osäker görs en reservering för skillnaden mellan det redovisade värdet och det förväntade kassaflödet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under övriga rörelsekostnader.

Ränteintäkter avseende lånefordringar inkluderas i de finansiella intäkterna.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa och banktillgodohavanden.

2.2.7.2 Finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder delas in i följande kategorier

- Finansiella skulder värderade till verkligt värde via årets resultat
- Finansiella skulder som innehas för handel
- Finansiella skulder som värderats till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella skulder som värderats till upplupet anskaffningsvärde

Skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde. I efterföljande perioder värderas dessa skulder till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med beaktande av eventuella rabatter, avgifter och transaktionskostnader som är en del av effektivräntan. Eventuell vinst eller förlust, vid lösen redovisas som finansiell kostnad eller intäkt i resultaträkningen.

Avgifter som betalas för lånelöften redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid som en del av effektivräntan.

2.2.7.3 Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och liknande kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsett användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

2.2.8 Leasingavtal

Koncernen som leasegivare

Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter är,

sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisningsprincipen för dessa avtal framgår av nedan not 2.2.9 Intäkter.

2.2.9 Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått till köparen från säljaren, vilket motsvarar kontraktsdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Resultatet vid försäljning av fastighet utgör en realiserad värdeförändring, vilket motsvarar skillnaden mellan avtalad köpeskilling och fastighetens verkliga värde såsom det beräknats/bedömts i den senaste finansiella rapporten.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter resultatförs i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

2.2.10 Inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som sannolikt kommer att återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skatte- och redovisningsmässiga värden. Om den uppskjutna skatten uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld, som inte är ett rörelseförvärv och som, vid

NOTER (KONCERNEN)

tidpunkten för transaktionen, varken påverkat redovisat eller skattemässigt resultat, redovisas den däremot inte. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas den uppskjutna skatten som ett avdrag från verkligt värde på tillgången.

Uppskjutna skatteskulder i koncernen avser i huvudsak differenser mellan bedömt marknadsvärde och skattemässigt värde gällande fastigheter.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära differenser, däribland underskottsavdrag, i den mån det är sannolikt att en beskattningsbar vinst kommer att vara tillgänglig mot vilken de avdragsgilla temporära differenserna kan användas.

Värderingen av uppskjutna skattefordringar skall bedömas på varje balansdag och justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräcklig med vinst kommer att genereras, så att hela eller en del av den uppskjutna skattefordran kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder fastställs till de skattesatser som gäller för den period då tillgången realiserar eller skulden betalas, utifrån skattesatser (och lagstiftning) som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och processer. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet med personal eller processer redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas den uppskjutna skatten som ett avdrag från verkligt värde på tillgången.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

2.2.11 Emissionskostnader

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

2.2.12 Utdelning

Utdelningar till bolagets aktieägare klassificeras som skuld från och med den tidpunkt utdelningen är fastställd på bolagsstämman.

2.2.13 Redovisning av kassaflöde

Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa och banktillgodohavanden till förfogande hos banken. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

2.2.14 Nya standarder

Nya och ändrade standarder som trätt i kraft

Koncernen har tillämpat följande standarder och ändringar som trädde i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2018.

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 Finansiella instrument omfattar redovisning av finansiella tillgångar och skulder och ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. I likhet med IAS 39 klassificeras finansiella tillgångar i olika kategorier, varav vissa värderas till upplupet anskaffningsvärde och andra till verkligt värde. IFRS 9 inför andra kategorier än de som finns i IAS 39. Klassificeringen under IFRS 9 baseras dels på instrumentens avtalsenliga kassaflöden, dels på företagets affärsmodell. IFRS 9 inför också en ny modell för nedskrivningar av finansiella tillgångar. Syftet med den nya modellen är att kreditförluster ska redovisas tidigare än under IAS 39. För finansiella skulder överensstämmer IFRS 9 i stort med IAS 39.

IFRS 9 har tillämpats av koncernen och moderbolaget från och med 1 september 2018. Jämförande information har inte räknats om. Koncernen har analyserat effekterna av övergången till IFRS 9. Bestämmelserna i IFRS 9 avseende klassificering och värdering av koncernens finansiella instrument har inte väsentligt påverkat koncernens finansiella ställning vid övergångstidpunkten. Bedömningen baseras på historisk data som påvisar att få faktiska hyresförluster förekommit. Framåtriktat förväntar vi oss inga väsentliga hyresförluster. Ändrade principer för nedskrivning av lånefordringar kommer potentiellt att kunna öka kreditreserven för finansiella tillgångar.

IFRS 9 har således inte fått någon påverkan på koncernens finansiella ställning vid tillämpning från 1 september 2018.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder har tillämpats av Nivika från 1 september 2018. IFRS 15 baseras på en femstegsmodell för intäcksredovisning av kundkontrakt. Grundprincipen är att intäkter ska avspegla förväntad ersättning i samband med fullgörandet av ett kontraktuellt åtagande mot kund och motsvara den ersättning som koncernen är berättigad till vid överlåtelse av kontroll till de produkter och tjänster som levererats till motpart.

Majoriteten av Nivikas intäkter är hyresintäkter, vilka inte omfattas av IFRS 15, utan istället hanteras av IAS 17 Leasingavtal. En mindre del av Nivikas intäkter utgörs av serviceintäkter och omfattas därmed av IFRS 15. Hit hör t.ex. vidaredebitering av värme, el och vatten. Serviceintäkterna är oväsentliga i belopp varför ingen separat redovisning av dessa görs.

Koncernen har vid övergången till IFRS 15 tillämpat den framåtriktade metoden, vilken innebär att siffror för jämförande period inte har räknats om. Den nya redovisningsprincipen har inte gett någon effekt på Nivikas resultat- och balansräkning, och jämförelseperioder har inte räknats om. För vidare uppdelning av intäkter från avtal med kunder, se not 4 om rörelsesegment.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar trädde i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Nedan följer en preliminär bedömning av effekter från de standarder som bedöms vara relevanta för koncernen. Övriga nya eller ändrade standarder eller tolkningar som IASB har publicerat förväntas inte ha någon påverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 Leasingavtal från och med 1 januari 2019. Enligt den nya standarden ska leasetagare redovisa åtagandet att betala leasingavgifterna som en leasingsskuld i balansräkningen. Rätten att nyttja den underliggande tillgången under leasingperioden redovisas som en tillgång. Avskrivning på tillgången redovisas i resultatet liksom en ränta på leasingsskulden. Erlagda leasingavgifter redovisas dels som betalning av ränta, dels som amortering av leasingsskulden.

För leasegivare innebär den nya standarden inte några större skillnader. Koncernen är främst leasegivare och för leasegivare innebär standarden i det närmaste oförändrad redovisning jämfört med nuvarande standarder. Därmed behålls klassificering mellan operationell och finansiell leasing. Som leasegivare bedöms införandet av IFRS 16 därmed inte innebära några väsentliga effekter utöver utökade upplysningskrav.

Koncernen har identifierat ett fåtal tomträttsarrendavtal, till ej väsentligt värde, årets kostnad för tomträttsavgälder uppgick till 0,4 Mkr (0,2). Även ett mindre antal leasingavtal har identifierats avseende kontorslokaler, kontorsinredning och kontorsmaskiner som inte bedöms väsentligt påverka resultat- och balansräkning. Utifrån de allmänna väsentlighetskriterierna i IAS 1 bedöms omfattningen av leasingavtalen som koncernen har ingått som oväsentlig för koncernen och därmed bedöms IFRS 16 i dagsläget inte få någon väsentlig effekt på koncernens eller moderbolagets redovisning.

Bolaget kommer att börja tillämpa IFRS 16 från 1 september 2019.

Tomträttsavtal förfallostruktur	Mkr
2019/2020	0,7
2020/2021	0,5
2021/2022	0,5
2022/2023 och senare	0,8
Summa	2,7

Not 2.3 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras, beskrivs nedan.

NOTER (KONCERNEN)

2.3.1 Klassificering av fastigheter

En bedömning görs gällande klassificering av fastigheter som förvaltningsfastigheter, rörelsefastigheter eller omsättningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter utgörs av byggnader och mark som i huvudsak inte nyttjas av koncernen eller används i dess verksamhet, eller är till försäljning som en del av den löpande verksamheten, utan innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Dessa fastigheter är i huvudsak uthyrda utan avsikt att säljas inom ramen för den löpande verksamheten. Fastigheter som till betydlig del används av koncernen i den löpande verksamheten klassificeras som rörelsefastighet. Omsättningsfastigheter utgörs av fastigheter som innehas i syfte att säljas som en del av den löpande verksamheten. Samtliga koncernens fastigheter utgörs av förvaltningsfastigheter.

2.3.2 Värdering förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis en känslighetsanalys. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 11.

Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin, vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata.

2.3.3 Klassificering av förvärv

En bedömning måste göras huruvida det rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En rörelse består av resurser och processer som kan resultera i produktion. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på bland annat följande kriterier: förekomsten av anställda, bolagets tillgångar och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse, fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld, sannolikt också goodwill.

2.3.4 Beräkning av verkligt värde av finansiella instrument

Finansiella instrument värderade till verkligt värde klassificeras antingen som verkligt värde över årets resultat eller tillgängliga till försäljning. Värderingen kan ta sin utgångspunkt i någon av följande förutsättningar:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2)
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (nivå 3)

Likvida medel

Verkligt värde antas vara detsamma som bokfört värde.

Räntebärande skulder

Koncernen redovisar räntebärande skulder till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde av räntebärande skulder anses vara ungefärlig med bokfört värde då alla räntebärande skulder löper på rörlig ränta och koncernen inte ser några indikationer på att marginalen har förändrats sedan upplåning.

Hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder

Initialt bokförs dessa poster till verkligt värde och i nästkommande perioder till upplupet anskaffningsvärde. Vanligtvis anses diskontering inte ha någon signifikant effekt på denna typ av tillgångar och skulder.

Finansiella derivat

Bolaget har derivat i form av ränteswappar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen (nivå 2).

Not 3 Hyresintäkter

tkr	2018/19	2017/18
Fasta hyresintäkter	190 897	135 095
Summa	190 897	135 095

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal.

Framtida minimi betalningar avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal:

tkr	2019-08-31	2018-08-31
Mindre än 1 år	163 901	122 182
2 - 5 år	427 673	342 239
Mer än 5 år	530 525	441 395
Summa	1 122 099	905 816

Not 4 Segmentsrapportering

Nivikakoncernen rapporterar en segmentsredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt i Jönköping, Värnamo och Övrigt. Ledningen följer primärt upp segmenten på omsättning och driftöverskott. Alla intäkter är från externa kunder.

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta bostäder, m ²	Uthyrningsbar yta kommersiella fastigheter, m ²	Andel bostäder	Redovisat värde
Jönköping	31	19 194	90 504	17%	1 988
Värnamo	37	13 743	88 884	13%	1 361
Övrigt *	6	0	10 021	0%	162
Totalt	74	32 937	189 409		3 512

* Övrigt avser fastigheter i Växjö, Strömstad samt Hunnebostrand.

tkr	Jönköping		Värnamo		Övrigt	
	18/19	17/18	18/19	17/18	18/19	17/18
Hyresintäkter	96 803	76 631	84 628	52 551	9 466	5 913
Fastighetskostnader	-21 827	-23 287	-36 794	-15 906	-3 742	-326
Driftöverskott	74 976	53 344	47 834	36 645	5 724	5 587
Värdeförändring, förvaltnings fastigheter	79 720	154 136	95 848	90 179	9 214	9 466
Resultat inkl. värdeförändringar	154 696	207 480	143 682	126 824	14 938	15 053

NOTER (KONCERNEN)

Not 4 forts.

tkr	Totalt	
	2018/2019	2017/2018
Hysesintäkter	190 897	135 095
Fastighetskostnader	-62 363	-39 519
Driftöverskott	128 534	95 576
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	184 782	253 781
Resultat inkl. värdeförändringar	313 316	349 357
Ofördelade poster:		
Förvaltnings- och administrationskostn.	-17 574	-15 841
Övriga rörelseintäkter	291	924
Rörelseresultat	296 033	334 440
Finansnetto	-43 639	-22 531
Värdeförändring derivat	-25 267	-4 872
Skatt	-54 879	-69 341
Årets resultat	172 247	237 695

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadslag

tkr	2018/19	2017/18
Fastighetskostnader	-62 363	-39 519
Central administration	-17 457	-15 115
Summa	-79 820	-54 634

Fastighetskostnader, tkr	2018/19	2017/18
Mediakostnader *	21 737	14 679
Underhållskostnader	4 596	2 658
Försäkring och avgälder	741	640
Fastighetsskatt	7 491	4 453
Inhyrd personal	10 632	3 933
Övriga fastighetskostnader	17 166	13 156
Summa	62 363	39 519

* I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning.

Not 5 forts.

Central administration, tkr	2018/19	2017/18
Inhyrd personal	8 525	7 636
Konsultkostnader	1 207	926
Avskrivningar	344	29
Övriga centrala kostnader	7 382	6 524
Summa	17 457	15 115

Not 6 Arvode till revisorer

Ernst & Young AB, tkr	2018/19	2017/18
Revisionsuppdraget	1 275	1 088
Övriga tjänster	224	624
Summa	1 499	1 712

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 7 Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter, tkr	2018/19	2017/18
Försäkringsersättningar, återvunna kundförluster, övrig försäljning	291	924
Summa	291	924

Övriga rörelsekostnader, tkr	2018/19	2017/18
Kostnader vid övrig försäljning	-117	-726
Summa	-117	-726

NOTER (KONCERNEN)

Not 8 Anställda och personalkostnader

Samtlig personal är anställd i ägarbolaget Värnanäs AB och hyrs sedan ut till Nivika Fastigheter, det gäller även VD.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2018/19	2017/18
Andel kvinnor i styrelsen	40%	40%
Andel män i styrelsen	60%	60%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40%	40%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60%	60%

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Not 9 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter, tkr	2018/19	2017/18
Ränteintäkter	477	60
Summa	477	60

Finansiella kostnader, tkr	2018/19	2017/18
Räntekostnader till kreditinstitut	-24 841	-21 536
Övriga räntekostnader	-19 275	-1 055
Summa	-44 116	-22 591

Betalda och erhållna räntor, tkr	2018/19	2017/18
Under året erhållna ränteintäkter	477	60
Under året betalda räntekostnader	-43 145	-21 892

Not 10 Inkomstskatt

Inkomstskatt, tkr	2018/19	2017/18
Aktuell skatt	-875	-31
Uppskjuten skatt	-54 004	-69 310
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	-54 879	-69 341

Avstämning av effektiv skattesats, tkr	2018/19	2017/18
Redovisat resultat före skatt	227 126	307 036
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22%):	-49 968	-67 548
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	83	-107
Ej skattepliktiga intäkter	3 181	2 623
Värdeförändring derivat	-5 559	-1 072
Värdeförändring på under året förvärvade fastigheter	-12 032	-11 423
Effekt av ändrad skattesats	3 183	0
Övrigt	6 398	8 186
Total skattekostnad	-54 879	-69 341
Effektiv skattesats	24,2%	22,6%

Skatt enligt gällande skattesats har beräknats utifrån 22%. Uppskjutna skatter omvärderas utifrån sänkt bolagsskatt i takt med att dessa träder i kraft.

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 24,2% (22,6).

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat varför det inte förekommer någon skatt redovisad mot övrigt totalresultat.

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:	Uppskjuten skattefordran 2019-08-31	Uppskjuten skatteskuld 2019-08-31	Uppskjuten skattefordran 2018-08-31	Uppskjuten skatteskuld 2018-08-31
Differenser avseende:				
Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde	0	-274 095	0	-212 939
Övriga temporära skillnader:				
Omvärdering av ränteswap till verkligt värde	7 460	0	2 408	0
Aktiverade underskottsavdrag	8 278	0	9 172	0
Summa	15 738	-274 095	11 580	-212 939

NOTER (KONCERNEN)

Not 10 forts.

Redovisas enligt följande i Rapport över finansiell ställning:	2019-08-31	2018-08-31
Uppskjutna skattefordringar	15 738	11 580
Uppskjutna skatteskulder	-274 095	-212 939
Summa	-258 357	-201 359

Avstämning av uppskjutna skatter	2019-08-31	2018-08-31
Ingående balans	-201 359	-132 678
Skattekostnader/intäkter redovisade i resultaträkningen	-54 004	-69 310
Justering övriga poster	-2 994	629
Utgående balans	-258 357	-201 359

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, tkr	2019-08-31	2018-08-31
Verkligt värde vid årets början	2 583 440	1 963 110
Förvärv	353 398	251 778
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	78 592	76 246
Avyttringar	-25 900	0
Omklassificeringar	112 964	42 660
Orealiserade värdeförändringar	181 682	249 646
Verkligt värde vid årets slut	3 284 176	2 583 440

Förvaltningsfastigheter under uppförande, tkr	2019-08-31	2018-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	164 860	42 660
Årets anskaffningar	175 462	164 860
Omklassificeringar	-112 964	-42 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	227 358	164 860
Summa	3 511 542	2 748 300

Not 11 forts.

Årets förändring per kategori	Bostäder	Handel och kontor	Industri och lager	Övrigt/mark
Verkligt värde vid årets början 2017-09-01	358 672	686 080	938 918	22 100
Förvärv	49 329	133 732	63 054	5 663
Förbättringsinvesteringar	61 393	1 098	135 955	0
Omklassificeringar	0	42 128	532	0
Orealiserade värdeförändringar	62 093	69 048	117 584	921
Verkligt värde vid årets slut 2018-08-31	531 487	932 086	1 256 043	28 684
Förvärv	207 371	71 305	74 722	0
Förbättringsinvesteringar	114 434	14 820	11 836	0
Avyttringar	0	0	-25 900	0
Omklassificeringar	0	7 008	105 956	0
Orealiserade värdeförändringar	80 109	52 335	49 252	-14
Verkligt värde vid årets slut 2019-08-31	933 401	1 077 554	1 471 909	28 670
Summa		3 511 542		

Värderingsmodell

Förvaltningsfastigheter redovisas i Rapporten över finansiell ställning till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40 och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Värdering av fastigheter sker enligt koncernens principer vid varje kvartalslut då samtliga fastigheter värderas varav 10-20% värderas externt och resterande del internt. Det innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 24-månadersperiod.

Av beståndets 74 st fastigheter har 30 st värderats externt, vilket motsvarar 40% av det samlade fastighetsbeståndet. Det värderingsinstitut som har anlåtats är främst Forum fastighetsekonomi AB.

Koncernen har till värderare lämnat information om bland annat gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drifts- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser.

Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. I normalfallet har en 25-årig kalkylperiod använts. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har

gjorts utifrån en analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten.

Prognostiserade driftnetton under kalkylperioden, och ett prognostiserat restvärde vid kalkylperiodens slut, har diskonterats baserat på bedömd kalkylränta. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet och ligger i intervallet 4,90%-10,93%. Restvärdet framräknas såsom fastighetens/tomträttens verkliga värde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för fastigheten/tomträtten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk

NOTER (KONCERNEN)

Not 11 forts.

samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär.

Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till 6,25%. De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Grund för dessa bedömningar fås i ortsprisanalyser samt analyser av transaktioner av i övrigt jämförbara fastigheter. Värderingsförfarandet för fastighetsbeståndet, med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning, följer god värderarsed, upprättad av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna.

Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering

skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 31 augusti 2019 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 3 512 Mkr (2 748). Den realiserade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter, uppgick totalt till 182 Mkr (249). Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdeuppgång på ca 5%. Värdeuppgången förklaras främst av framgångsrikt genomförda projekt både nybyggnation och ombyggnation, förvärv och en god fastighetsmarknad.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	2019-08-31
Inflationsantagande	2%
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 5 år
Direktavkastning	2,83%-8,75%, medel 6,25%
Kalkylränta,%	4,90%-10,9%, medel 8,4%
Långsiktig vakans	0-20%
Hysesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

Om de i värderingsmodellen ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

Känslighetsanalys		Värde effekt, mkr
Marknadshyra för lokal	+/- 10%	203
Vakansgrad	+/- 10%	-433
Drift- och underhållskostnader	10 kr/m ²	54
Kalkylränta och direktavkastning	+/- 1%	501

Not 12 Övriga materiella anläggningstillgångar

tkr	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	14 594	8 250
Årets anskaffningar	18 452	5 552
Försäljningar/utrangeringar	-46	0
Omklassificeringar	0	792
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 000	14 594
Ingående avskrivningar	-5 497	-3 059
Akkumulerade avskrivningar på årets anskaffningar	-791	-1 766
Försäljningar/utrangeringar	27	0
Årets avskrivningar	-2 015	-672
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 276	-5 497
Utgående redovisat värde	24 724	9 097

Not 13 Andra långfristiga fordringar

tkr	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 975	2 093
Tillkommande fordringar	7 080	10
Amorteringar, avgående fordringar	-1 955	-128
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 101	1 975
Utgående redovisat värde	7 101	1 975

Not 14 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker som hanteras inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen. Koncernens främsta finansiella skulder utgörs av externa lån.

Tabellerna nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering:

NOTER (KONCERNEN)

Not 14 forts.

2019-08-31 Tillgångar i balansräkningen, tkr	Tillgångar värderade till upplupet anskaffnings- värde	Verkligt värde
Andra långfristiga fordringar	7 101	7 101
Andra långfristiga värdepappersinnehav	146	146
Hysesfordringar	2 125	2 125
Övriga fordringar	3 559	3 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 130	10 130
Likvida medel	190 472	190 472
Summa	213 533	213 533

2019-08-31 Skulder i balansräkningen, tkr	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffnings- värde	Summa	Verkligt värde
Räntebärande finansiella skulder	0	2 205 082	2 205 082	2 205 082
Derivatinstrument	36 215	0	36 215	36 215
Leverantörsskulder	0	56 408	56 408	56 408
Övriga skulder	0	3 942	3 942	3 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	15 385	15 385	15 385
Summa	36 215	2 280 817	2 317 032	2 317 032

2018-08-31 Tillgångar i balansräkningen, tkr	Tillgångar värderade till upplupet anskaffnings- värde	Verkligt värde
Andra långfristiga värdepappersinnehav	86	86
Andra långfristiga fordringar	1 975	1 975
Hysesfordringar	660	660
Övriga fordringar	17 812	17 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 986	1 986
Likvida medel	65 378	65 378
Summa	87 897	87 897

Not 14 forts.

2018-08-31 Skulder i balansräkningen	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde	Summa	Verkligt värde
Räntebärande finansiella skulder	0	1 565 932	1 565 932	1 565 932
Derivatinstrument	10 947	0	10 947	10 947
Leverantörsskulder	0	52 480	52 480	52 480
Övriga skulder	0	4 428	4 428	4 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	17 025	17 025	17 025
Summa	10 947	1 639 864	1 650 811	1 650 811

Koncernen har derivatinstrument i form av ränteswappar som utgör finansiella instrument värderade till verkligt värde.

Marknadsrisk

Exponering av finansiell marknadsrisk uppstår till följd av exponering mot ränteförändringar. Exponeringen hanteras i huvudsak genom användning av finansiella derivat.

Bolaget använder räntederivat för att hantera ränterisk och uppnå önskad räntebindningsstruktur. Strategin innebär att det över tid kommer att uppstå värdeförändringar beroende på förändringar i marknadsränta och återstående löptid.

Valutarisk

Koncernens verksamhet finns endast i Sverige, med SEK som valuta. Bolaget är inte exponerat för någon valutarisk.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter i form av ökade räntekostnader för lån. Koncernens upplåning sker huvudsakligen med rörliga räntor. Eftersom verksamhetens intäkter inte samvarierar med räntenivå begränsas effekterna av ränteförändringar genom räntebindningsåtgärder. Som säkringsinstrument används ränteswapavtal, innebärande att koncernen erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta.

Per augusti månad 2019 påverkar en samtidig förändring av räntan upp eller ned med en procentenhet de årliga nettoräntekostnaderna med 22 051 tkr (15 659), förutsatt

att koncernens löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

Den räntebärande nettoskuldpositionen som löper med rörlig ränta för koncernen som helhet, inbegripet kassa och banktillgodohavanden, uppgick till omkring 2 000 Mkr. Den genomsnittliga räntebindningsperioden för koncernens räntebärande nettoskulder, inbegripet alla räntederivat, men exklusive kassa och banktillgodohavanden, uppgick till ca 1,5 år.

Kundkreditrisk

Kundkreditrisk är risk för förluster som följer av att motparten inte kan infria sina förpliktelser enligt avtal. Risken är i huvudsak kopplad till hyresfordringar. För att kontrollera risken genomför bolaget grundliga kreditupplysningar samt följer löpande upp utvecklingen av hyresgästernas kreditvärdighet. Vid behov kompletteras avtalet med säkerheter i form av garantier. Bolaget arbetar aktivt med sena hyresfordringar.

Kreditrisk

Kreditrisken för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom hyresgästerna erlägger hyrorna i förskott. Avseende banktillgodohavanden är dessa placerade på bankkonto.

Den finansiella riskhanteringen medför en exponering för kreditrisk, främst motpartsrisk i samband med fordringar på banker som uppstår vid köp av derivatinstrument.

NOTER (KONCERNEN)

Not 14 forts.

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Koncernen finansieras delvis med ägarlån. Dessa bedöms inte exponeras för refinansieringsrisker. Enligt koncernens finansieringspolicy ska den externa låneportföljen ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar. Bolaget ska vara en attraktiv låntagare och ha en framförhållning som innebär att bolaget kan erbjudas finansiering till goda villkor. Bolaget gör löpande likviditetsprognoser för att säkerställa god framförhållning vid låneförfall och betalningsåtaganden.

Refinansieringsrisker, som innebär att förfallande skulder inte skulle kunna refinansieras på marknaden,

minskas genom bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder. Bolaget har god och löpande kontakt med bankerna och ett bra fungerande samarbete.

Koncernen är föremål för ett antal så kallade covenanter vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor samt i obligationsvillkoren, däribland nyckeltalet belåningsgrad. Koncernen uppfyllde alla covenanter, såväl per den 31 augusti 2019 som under räkenskapsåret.

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna.

Förväntat kassaflöde 2018/19

Finansiella skulder	År 1	År 2	År 3	År 4<	Summa
Räntebärande finansiella skulder	575 056	490 157	1 229 424	39 714	2 334 351
Derivatinstrument (ränteswappar)	5 626	5 249	5 249	16 883	33 006
Övriga långfristiga skulder	37 266	34 559	538 338	0	610 163
Leverantörsskulder	56 408	0	0	0	56 408
Övriga kortfristiga skulder	19 327	0	0	0	19 327
Summa	693 682	529 965	1 773 011	56 597	3 053 255

Förväntat kassaflöde 2017/18

Finansiella skulder	År 1	År 2	År 3	År 4<	Summa
Räntebärande finansiella skulder	528 976	303 487	663 502	39 742	1 535 707
Derivatinstrument (ränteswappar)	8 185	8 185	8 185	32 834	57 389
Övriga långfristiga skulder	1 922	5 433	5 314	53 624	66 293
Leverantörsskulder	52 480	0	0	0	52 480
Övriga kortfristiga skulder	21 452	0	0	0	21 452
Summa	613 015	317 105	677 001	126 200	1 733 321

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Förväntat kassaflöde inkluderar ränta och amorteringar. Kassaflöde från ränteswappar avser det tillkommande nettoutflödet från swappen.

Riskhantering av kapital

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som

säkerställer att enheterna i koncernen efterlever fortlevnadsprincipen, samtidigt som avkastningen optimeras. Styrelsen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna. I nettoskulden ingår räntebärande skulder och likvida medel.

Not 14 forts.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan koncernen, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Koncernen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål. I nettoskulden ingår långfristiga och kortfristiga lån. Utfallen i nedanstående tabell ligger inom de mål som satts upp.

tkr	2019-08-31	2018-08-31
Räntebärande nettoskuld	2 205 082	1 565 932
Summa eget kapital	1 174 879	993 728
Förhållande mellan skuld och eget kapital	53%	63%

Koncernen har som målsättning att ha en soliditet om minst 25%. Soliditeten uppgår per 2019-08-31 till 31% (35).

I koncernens kreditavtal finns vissa ålagda kapitalkrav, sk. covenants. Dessa är att räntetäckningsgrad alltid uppgår till minst 1,5 ggr och belåningsgrad inte överstiger 70%. Samtliga kapitalkrav har uppfyllts såväl per den 31 augusti 2019 som under räkenskapsåret.

I koncernens obligationsvillkor finns vissa ålagda kapitalkrav, sk. covenants. Dessa är att räntetäckningsgrad alltid uppgår till minst 1,5 ggr och belåningsgraden inte överstiger 70%. Samtliga kapitalkrav har uppfyllts såväl per den 31 augusti 2019 som under räkenskapsåret.

Not 15 Finansiella instrument värderade till verkligt värde

Uppskattat verkligt värde för koncernens finansiella instrument baseras på marknadspriser och värderingsmetoder som beskrivs nedan.

Tabellen nedan visar bolagets värdering till verkligt värde:

Värdering 2019-08-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	0	36 215	0	36 215
	0	36 215	0	36 215

Värdering 2018-08-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	0	10 947	0	10 947
	0	10 947	0	10 947

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

tkr	2019-08-31	2018-08-31
Ingående balans	10 947	6 075
Värdeförändring	25 268	4 872
Utgående balans	36 215	10 947

NOTER (KONCERNEN)

Not 16 Likvida medel

tkr	2019-08-31	2018-08-31
Kassa och banktillgodohavanden	190 472	65 378
	190 472	65 378

Not 17 Räntebärande krediter och lån

Specifikation över förändringar av skulder som uppkommer från finansieringsverksamheten.

	Räntebärande finansiella skulder, långfristiga	Derivat- instrument, långfristiga	Räntebärande finansiella skulder, kortfristiga	Derivat- instrument, kortfristiga
Ingående balans 2018-09-01	1 505 352	10 947	60 580	0
Kassaflöde - Upptagna lån	1 545 388	0	79 068	0
Kassaflöde - Amortering av lån	-924 725	0	-60 580	0
Förändring av verkligt värde	0	25 268	0	0
Utgående balans 2019-08-31	2 126 015	36 215	79 068	0

	Räntebärande finansiella skulder, långfristiga	Derivat- instrument, långfristiga	Räntebärande finansiella skulder, kortfristiga	Derivat- instrument, kortfristiga
Ingående balans 2017-09-01	1 118 860	6 075	67 056	0
Kassaflöde - Upptagna lån	1 031 682	0	60 580	0
Kassaflöde - Amortering av lån	-645 190	0	-67 056	0
Förändring av verkligt värde	0	4 872	0	0
Utgående balans 2018-08-31	1 505 352	10 947	60 580	0

Tabellen nedan visar koncernens olika räntebärande krediter och lån.

Långfristiga	2019-08-31	2018-08-31
Banklån (rörlig ränta)	1 601 748	1 452 686
Övriga lån (fast ränta)	524 267	52 666
Derivatinstrument	36 215	10 947
Summa långfristiga skulder	2 162 230	1 516 299

Not 17 forts.

Kortfristiga	2019-08-31	2018-08-31
Banklån (rörlig ränta)	77 401	58 913
Övriga lån (fast ränta)	1 667	1 667
Summa kortfristiga skulder	79 068	60 580
Räntebärande skuld	2 241 297	1 576 879

Outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 40 000 tkr (30 000).

Outnyttjad kredit (byggnadskreditiv) uppgår till 104 067 tkr (44 294).

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för koncernens krediter och lån.

Förfallostruktur lån per räkenskapsår	2019-08-31	2018-08-31
2019/2020 (2018/2019)	471 410	481 408
2020/2021 (2019/2020)	423 317	287 130
2021/2022 (2020/2021)	1 239 600	701 017
2022/2023 eller senare (2021/2022 eller senare)	70 755	96 377
Summa räntebärande skulder	2 205 082	1 565 932

Koncernens exponering, avseende lån, för ränteförändringar och kontraktensliga datum när det gäller omförhandlingar av räntor är följande:

Ränteförfallostruktur 2019-08-31 tkr	Externa kreditgivare		Total portfölj	
	Volym	Ränta	Volym	Ränta
Inom 1 år	471 410	2,08%	471 410	2,08%
1-2 år	423 317	1,24%	423 317	1,24%
2-3 år	1 239 600	2,01%	1 239 600	2,01%
3-4 år	70 755	3,11%	70 755	3,11%
4-5 år	0	1,22%	0	1,22%
>5 år	0	0,00%	0	0,00%
Summa	2 205 082		2 205 082	

NOTER (KONCERNEN)

Not 17 forts.

Ränteförfallostruktur 2018-08-31 tkr	Externa kreditgivare		Total portfölj	
	Volym	Ränta, %	Volym	Ränta, %
Inom 1 år	481 408	2,08%	481 408	2,08%
1-2 år	287 130	1,24%	287 130	1,24%
2-3 år	701 017	2,01%	701 017	2,01%
3-4 år	54 790	3,11%	54 790	3,11%
4-5 år	41 587	1,22%	41 587	1,22%
>5 år	0	0,00%	0	0,00%
Summa	1 565 932		1 565 932	

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 2,61% (1,85) per den 31 augusti 2019. Räntebärande skuld består av 55 (47) lån.

I summan upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet uppgående till 1 789 905 tkr (1 509 134). De säkerheter som ställts för lånen är koncernens förvaltningsfastigheter. Den räntebärande skulden är räntesäkrad med totalt 7 (10) räntederivat.

Not 18 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder	2019-08-31	2018-08-31
Företagsinteckningar	90 100	8 100
Fastighetsinteckningar	1 741 905	1 509 134
Summa	1 832 005	1 517 234

Not 19 Eget kapital

Antal aktier	2019-08-31	2018-08-31
Ingående balans	26 500	26 500
Årets förändring	0	0
Utgående balans	26 500	26 500

Resultat per aktier	2018/19	2017/18
Resultat per aktie	6,13	8,53

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat i koncernen, hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 162 352 tkr (226 156), och på ett vägt genomsnittligt antal aktier under 2018/2019 uppgående till 26 500 (26 500), vilket beräknats i enlighet med IAS 33. Ingen utspädning finns.

Not 20 Eventualförpliktelser

Garantieförpliktelse	2019-08-31	2018-08-31
Garantieförpliktelse till förmån för annan bank	3 300	3 300
	3 300	3 300

Not 21 Upplysningar om transaktioner med närstående

Följande affärsförbindelser sköts på normala marknadsvillkor och krav ("på armlängds avstånd"), och i tabellen nedan förtecknas de företag som bolaget har affärstransaktioner med:

Namn	Relation	% av andelar
Enheter med betydande inflytande över företaget:		
Värnanäs AB (556735-3783)	Ägare	40%
Holmgren Group AB (556371-2610)	Ägare	24%

De finansiella rapporterna omfattar Nivika Fastigheter AB och de dotterbolag som förtecknas i tabellen under avsnittet "Information om moderbolaget".

I följande tabell visas omfattningen av de transaktioner som har ingåtts med närstående parter under det relevanta räkenskapsåret. Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

Försäljning till och förvärv från närstående parter	Enhet med betydande inflytande över koncernen			
	Värnanäs AB		Holmgren Group AB	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
Försäljning till närstående parter	0	0	31 679	31 756
Inköp av administrativa förvaltningstjänster från närstående parter	24 989	15 754	0	0

NOTER (KONCERNEN)

Not 22 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

- Nivika Mittlager AB, förvärv av tomt i Gislaved för byggnation av industribyggnad för selfstorageverksamheten samt en padelhall. Nytt hyreskontrakt tecknat med padelaktör.
- Förnyat kontrakt med Skatteverket, fastighet Rosen 1 i Värnamo.
- Förnyat och utökat kontrakt med Värnamo Kommun, medborgarförvaltningen, inklusive renovering och tillbyggnad, fastighet Rosen 1 i Värnamo.
- Kontrakt med ny hyresgäst, BSV Arkitekter & Ingenjörer AB, fastighet Folkets Hus, Värnamo.
- Inflyttning av 66 nybyggda lägenheter på fastigheten Operan 1 i Jönköping. Samtliga hyresrätter var uthyrda vid färdigställandet.
- Erhållit ett tidsbegränsat bygglov för att bygga närmare 200 lägenheter för unga vuxna och studenter på fastigheten "Valplatsen" som ligger på Österängen i Jönköping. Det är vår förhoppning att de första huskropparna ska vara inflyttningsklara under hösten 2020.
- Tillträde Dalskogen 3:15 i Lysekil 1 oktober 2019. Industrifastighet med befintlig selfstorage och lokaler för Nivika Mittlager AB.
- Tillträde Budkavlen 21 i Huskvarna 2 december 2019. Industrifastighet belägen på Maden i Huskvarna.
- Tillträde av kv. Vombaten 2 i Jönköping, 12 december 2019. Projekt med 48 hyresrätter att uppföra på Kungsängen i Jönköping.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

tkr	Not	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Nettoomsättning	4	26 028	19 291
Bruttoresultat		26 028	19 291
Administrationskostnader	5, 6	-30 418	-21 591
Rörelseresultat		-4 390	-2 300
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	14 458	7 786
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	234	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-19 753	-1 444
		-5 061	6 342
Resultat efter finansiella poster		-9 450	4 042
Bokslutsdispositioner	10	26 049	911
Resultat före skatt		16 599	4 953
Skatt på årets resultat	11	-586	699
Årets resultat		16 013	5 652
Årets totalresultat		16 013	5 652

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR MODERBOLAGET

tkr	Not	2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	12	2 838	32
Materiella anläggningstillgångar	13	914	653
		3 752	685
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14	545 385	419 562
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17, 18	75	75
Uppskjuten skattefordran	15	889	1 475
		546 350	421 112
Summa anläggningstillgångar		550 102	421 797
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	17	339	1
Fordringar hos koncernföretag	17	88 556	228 487
Aktuell skattefordran	16	1 403	1 403
Övriga fordringar	17	466	4 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	6 787	49
		97 550	234 090
Kassa och bank	16, 17	191 556	40 620
Summa omsättningstillgångar		289 106	274 710
SUMMA TILLGÅNGAR		839 208	696 507

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR MODERBOLAGET

tkr	Not	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	19	2 650	2 650
		2 650	2 650
Fritt eget kapital			
Överkursfond		191 265	191 265
Balanserat resultat		-2 030	12 318
Årets resultat		16 013	5 652
		205 248	209 235
Summa eget kapital		207 898	211 885
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 20	532 592	162 399
		532 592	162 399
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 20	13 900	17 250
Leverantörsskulder	17	2 242	10 991
Skulder till koncernföretag	17	81 128	292 758
Övriga skulder	17	0	85
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 448	1 139
		98 718	322 223
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		839 208	696 507

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

RAPPORT FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGNA KAPITAL

tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktie kapital	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2017-09-01	2 650	191 265	24 652	-458	218 109
Omföring resultat föregående år	0	0	-458	458	0
Fusionsresultat	0	0	5 624	0	5 624
Årets resultat	0	0	0	5 652	5 652
Summa Totalresultat	0	0	0	5 652	5 652
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Lämnad utdelning	0	0	-17 500	0	-17 500
Utgående balans 2018-08-31	2 650	191 265	12 318	5 652	211 885
Omföring resultat föregående år	0	0	5 652	-5 652	0
Årets resultat	0	0	0	16 013	16 013
Summa Totalresultat	0	0	0	16 013	16 013
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Lämnad utdelning	0	0	-20 000	0	-20 000
Utgående balans 2019-08-31	2 650	191 265	-2 030	16 013	207 898



KASSAFLÖDESANALYS

(MODERBOLAGET)

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

tkr	Not	2019-08-31	2018-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-4 390	-2 300
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar		326	15
Koncernbidrag		26 049	911
		21 985	-1 374
Erhållen ränta		234	0
Erlagd ränta		-19 753	-1 444
Betald inkomstskatt		-1 403	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 063	-2 818
<i>Förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Förändringar rörelsefordringar		137 943	-76 057
Förändringar rörelseskulder		-223 505	45 173
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-84 499	-33 702
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av andelar i koncernföretag	14	-134 311	-142 058
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 393	-653
Avyttring av dotterbolag		22 946	38 104
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-114 758	-104 607
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		370 193	142 399
Utbetald utdelning		-20 000	-17 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		350 193	124 899
Årets kassaflöde		150 936	-13 410
Likvida medel vid årets början		40 620	54 030
Likvida medel vid årets slut		191 556	40 621

NOTER (MODERBOLAGET)

Not 1 Företagsinformation

Nivika Fastigheter AB är ett aktiebolag med säte i Värnamo. Bolaget är moderbolag i en koncern med en fastighetsportfölj som består av 74 fastigheter i Sverige. Fastigheterna ägs genom 41 dotterbolag och dotterdotterbolag. Det huvudsakliga syftet med verksamheten är att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter i Värnamo och Jönköping med omnejd. Bolaget ägs till 40% av Värnanäs AB (org nr 556735-3783), 30% av Planch AB (org nr 556722-7375), 24% av Holmgren Group AB (org nr 556371-2610) och 6% av Pollock Invest AB (org nr 556818-6620).

Koncernens företagsadress är:
Nivika Fastigheter AB
Ringvägen 38, 331 32 VÄRNAMO

De finansiella rapporterna avser Nivika Fastigheter AB och har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet den 16 december 2019 och kommer att läggas fram för antagande vid 2019 års årsstämma.

Not 2 Grunder för årsredovisningens upprättande

2.1 Tillämpade regler och bestämmelser

Moderbolagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer som utarbetats av Rådet för finansiell rapportering. Detta innebär att samma principer som i koncernen tillämpas, med de undantag och tillägg som framgår nedan.

2.2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för redovisningen anges i not 3. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter.

Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

2.3 Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernbolag redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Om det redovisade värdet på andelarna överstiger dess verkliga värde sker en nedskrivning av värdet till det verkliga värdet. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. I de fall nedskrivningen inte längre är erforderlig återförs nedskrivningen i resultaträkningen.

2.4 Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott

Lämnade respektive erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelens bokförda värde.

Not 3 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

Vid upprättandet av finansiella rapporter i enlighet med IFRS måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar redovisade värden av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för moderbolaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är följande (se även not 10,11 och 14 i koncern delen): Inkomstskatt, Förvaltningsfastigheter och Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

3.1 Beräkning av verkligt värde

3.1.1 Likvida medel

Verkligt värde antas vara detsamma som bokfört värde.

3.1.2 Kundfordringar, leverantörsskulder och övriga skulder

Initialt bokförs dessa poster till historiskt anskaffningsvärde och i nästkommande perioder till upplupet anskaffningsvärde.

3.1.3 Verkligt värde på aktier i dotterbolag vid prövning av nedskrivningsbehov

För att beräkna verkligt värde på aktier i dotterbolag har Nivika Fastigheter AB använt sig av historiskt anskaffningsvärde i det enskilda dotterbolaget. Vid beräkningen av substansvärdet har det antagits att det verkliga värdet av förvaltningsfastigheterna och att det bokförda värdet av övriga poster i dotterbolaget är jämförligt med verkligt värde. Bolaget anser att detta är ett rimligt antagande vid beräkning av verkligt värde på aktierna i dotterbolag.

Not 4 Nettoomsättning

tkr	2018/19	2017/18
Fakturerade koncerngemensamma tjänster utförda åt samtliga dotterbolag enligt not 14.	26 028	19 291
Summa	26 028	19 291

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

Administrationskostnader, tkr	2018/19	2017/18
Inhyrd personal	-22 709	-15 825
Avskrivningar	-326	-15
Övriga centrala kostnader	-7 383	-5 751
Summa	-30 418	-21 591

Not 6 Arvode till revisorer

Ernst & Young AB	2018/19	2017/18
Revisionsuppdraget	982	301
Övriga tjänster	224	624
Summa	1 206	925

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

NOTER (MODERBOLAGET)

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Resultat från andelar i koncernföretag avser avyttring av dotterbolag med 14 458 tkr (7 786).

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

tkr	2018/19	2017/18
Övriga ränteintäkter	234	0
Summa	234	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

tkr	2018/19	2017/18
Övriga räntekostnader	-19 753	-1 444
Summa	-19 753	-1 444

Not 10 Bokslutsdispositioner

tkr	2018/19	2017/18
Lämnat koncernbidrag	0	0
Erhållet koncernbidrag	26 049	911
Summa	26 049	911

Nivika Bautastenen AB	1 870	0
Nivika Almen AB	276	0
Nivika Abborren AB	1 981	0
Nivika Advokaten AB	3 592	911
Nivika Apeln AB	578	0
Nivika Handelsfastigheter AB	10 607	0
Nivika Sandstenen AB	3 633	0
Nivika Rosen AB	2 500	0
Nivika Graniten AB	1 012	0

Not 11 Inkomstskatt

tkr	2018/19	2017/18
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-586	699
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	-586	699
Redovisat resultat före skatt	16 599	4 953
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22%):	-3 652	-1 090
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-54	-92
Ej skattepliktigt resultat vid avyttring av andelar	3 181	1 713
Fusion	0	168
Förändrad skattesats	-61	0
Total skattekostnad	-586	699
Effektiv skattesats	-3,5%	14,1%

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är -3,5% (14,1).

Skatt enligt gällande skattesats har beräknats utifrån 22%.

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat varför det inte förekommer någon skatt redovisad mot övrigt totalresultat.

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.



NOTER (MODERBOLAGET)

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

tkr	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	109	109
Årets anskaffningar	3 132	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 241	109
Ingående avskrivningar	-77	-61
Årets avskrivningar	-326	-16
Utgående ackumulerade avskrivningar	-403	-77
Utgående redovisat värde	2 838	32

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

tkr	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	653	0
Årets anskaffningar	261	653
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	914	653

Not 14 Andelar i koncernföretag

tkr	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	419 562	302 973
Årets anskaffningar	134 311	138 965
Årets försäljningar	-8 488	-22 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	545 385	419 562
Utgående redovisat värde	545 385	419 562

NOTER (MODERBOLAGET)

Not 15 Uppskjuten skattefordran

tkr	2019-08-31	2018-08-31
Belopp vid årets ingång	1 475	0
Årets avsättning	-586	1 475
Belopp vid årets utgång	889	1 475

Not 16 Likvida medel

tkr	2019-08-31	2018-08-31
Kassa och banktillgodohavanden	191 556	40 620
Summa	191 556	40 620

Not 17 Finansiella instrument

2019-08-31 Tillgångar i balansräkningen	Tillgångar värderade till upplupet anskaffnings- värde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Andra långfristiga värdepappersinnehav	75	0	75	75
Kundfordringar	339	0	339	339
Fordringar hos koncernföretag	88 556	0	88 556	88 556
Övriga fordringar	1 868	0	1 868	1 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 787	0	6 787	6 787
Kassa och bank	191 556	0	191 556	191 556
Summa	289 181	0	289 181	289 181

Not 17 forts.

2019-08-31 Skulder i balansräkningen	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffnings- värde	Summa	Verkligt värde
Skulder till kreditinstitut	0	496 492	496 492	496 492
Leverantörsskulder	0	2 242	2 242	2 242
Skulder till koncernföretag	0	81 128	81 128	81 128
Övriga skulder	0	50 000	50 000	50 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 148	1 148	1 148
Summa	0	631 010	631 010	631 010

2018-08-31 Tillgångar i balansräkningen	Tillgångar värderade till upplupet anskaffnings- värde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Andra långfristiga värdepappersinnehav	75	0	75	75
Kundfordringar	1	0	1	1
Fordringar hos koncernföretag	228 487	0	228 487	228 487
Övriga fordringar	5 553	0	5 553	5 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49	0	49	49
Kassa och bank	40 620	0	40 620	40 620
Summa	274 785	0	274 785	274 785

2018-08-31 Skulder i balansräkningen	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde	Summa	Verkligt värde
Skulder till kreditinstitut	0	129 649	129 649	129 649
Leverantörsskulder	0	10 991	10 991	10 991
Skulder till koncernföretag	0	292 758	292 758	292 758
Övriga skulder	0	50 085	50 085	50 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 139	1 139	1 139
Summa	0	484 622	484 622	484 622

NOTER (MODERBOLAGET)

Not 18 Finansiella instrument värderade till verkligt värde

Uppskattat verkligt värde för koncernens finansiella instrument baseras på marknadspriser och värderingsmetoder som beskrivs nedan.

Tabellen nedan visar bolagets värdering till verkligt värde:

Värdering 2019-08-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0	75	75

Värdering 2018-08-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0	75	75

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 3:

I balansräkningen	2019-08-31	2018-08-31
Ingående balans	75	75
Utgående balans	75	75

Not 19 Antal aktier

	2019-08-31 Kvotvärde	2018-08-31 Kvotvärde	2019-08-31 Antal	2018-08-31 Antal
Aktier	100	100	26 500	26 500

Not 20 Räntebärande krediter och lån

Specifikation över förändringar av skulder som uppkommer från finansieringsverksamheten.

	Räntebärande finansiella skulder, långfristiga	Räntebärande finansiella skulder, kortfristiga
Ingående balans 2018-09-01	162 399	17 250
Kassaflöde - Upptagna lån	485 642	13 900
Kassaflöde - Amortering av lån	-115 449	-17 250
Utgående balans 2019-08-31	532 592	13 900

Not 20 forts.

	Räntebärande finansiella skulder, långfristiga	Räntebärande finansiella skulder, kortfristiga
Ingående balans 2017-09-01	20 000	31 362
Kassaflöde - Upptagna lån	142 339	17 250
Kassaflöde - Amortering av lån	0	-31 362
Utgående balans 2018-08-31	162 339	17 250

Tabellen nedan visar moderbolagets olika räntebärande krediter och lån.

Långfristiga	2019-08-31	2018-08-31
Övriga lån (fast ränta)	51 600	54 800
Banklån (rörlig ränta)	480 992	107 599
Summa långfristiga skulder	532 592	162 399

Kortfristiga	2019-08-31	2018-08-31
Räntebärande finansiella skulder	13 900	17 250
Summa kortfristiga skulder	13 900	17 250

Räntebärande skuld	546 492	179 649
---------------------------	----------------	----------------

Outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 30 000 tkr (30 000)

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för moderbolagets krediter och lån.

	2019-08-31	2018-08-31
2019/2020 (2018/2019)	24 892	17 250
2020/2021 (2019/2020)	1 600	0
2021/2022 (2020/2021)	490 000	3 200
2022/2023 (2021/2022) eller senare	30 000	159 199
Summa räntebärande skulder	546 492	179 649

NOTER (MODERBOLAGET)

Not 20 forts.

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna.

Finansiella skulder	Förväntat kassaflöde 2018/19				
	År 1	År 2	År 3-5	Efter år 5	Summa
Skulder till kreditinstitut	26 715	1 664	0	0	28 379
Övriga långfristiga skulder	1 650	1 650	52 025	0	55 325
Leverantörsskulder	2 242	0	0	0	2 242
Övriga kortfristiga skulder	1 448	0	0	0	1 448
Summa	32 055	3 314	52 025	0	87 394

Finansiella skulder	Förväntat kassaflöde 2017/18				
	År 1	År 2	År 3-5	Efter år 5	Summa
Skulder till kreditinstitut	127 460	1 744	1 664	0	130 868
Övriga långfristiga skulder	1 650	1 650	53 675	0	56 975
Leverantörsskulder	10 991	0	0	0	10 991
Övriga kortfristiga skulder	1 224	0	0	0	1 224
Summa	141 325	3 394	55 339	0	200 058

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Förväntat kassaflöde inkluderar ränta och amorteringar.

Not 21 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder

Skulder till kreditinstitut	2019-08-31	2018-08-31
Ställda säkerheter, aktier i dotterbolag	197 004	164 648
Summa	197 004	164 648

Not 22 Eventualförpliktelser

Borgensförbindelser	2019-08-31	2018-08-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	1 662 714	1 382 616
Summa	1 662 714	1 382 616

Not 23 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

- Tillträde Budkavlen 21 i Huskvarna 2 december 2019. Industrifastighet belägen på Maden i Huskvarna.

Not 24 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till resultatdisposition, kr	2019-08-31	2018-08-31
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel		
Överkursfond	191 264 628 kr	191 264 628 kr
Balanserat resultat	-2 029 573 kr	12 318 213 kr
Årets resultat	16 012 800 kr	5 652 214 kr
	205 247 855 kr	209 235 055 kr

Disponeras så att		
till aktieägare utdelas (509,43 kronor per aktie / 754,71 kronor per aktie)	13 500 000 kr	20 000 000 kr
i ny räkning överföres	191 747 855 kr	189 235 055 kr
	205 247 855 kr	209 235 055 kr

DEFINITIONER

Finansiella definitioner och alternativa nyckeltal

Alternativa nyckeltal avser sådana nyckeltal som inte definieras eller specificeras i tillämpliga regler för finansiell rapportering. De alternativa nyckeltal som presenteras kompletterar de av IFRS definierade nyckeltalen och används av ledningen för att följa upp och styra verksamheten. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Definitioner av Nivikas nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS beskrivs nedan

Avkastning på eget kapital

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital. Nyckeltalet visar bolagets förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i koncernen.

Belåningsgrad

Räntebärande finansiella skulder efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde. Nyckeltalet visar koncernens finansiella risk.

Direktavkastning

Fastigheternas driftnetto i förhållande till fastigheternas verkliga värde i genomsnitt över samma period. Nyckeltalet visar fastigheternas förmåga att generera avkastning.

Driftnetto

Totala hyresintäkter för fastigheter minskade med fastigheternas driftskostnader. Nyckeltalet visar fastigheternas förmåga att generera avkastning.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång. Nyckeltalet visar koncernens effektivitet i användningen av sina förvaltningsfastigheter.

Fastighetsvärde

Fastigheternas verkliga värde enligt aktuell värdering.

Förvaltningsresultat

Periodens resultat före värdeförändringar och skatt.

Hyresintäkter

Debiterade hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.

Hyresvärde

Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt outhyrda ytor 12 månader framåt vid rapporttillfället

Kapitalbindningstid

Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

Ränteteckningsgrad

Rörelseresultat i förhållande till finansnetto under perioden. Nyckeltalet visar hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Rörelseresultat

Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader, centraladministration samt övriga rörelseintäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i procent av totala tillgångar.

Nyckeltalet visar hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

Uthyrningsbar area

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad

Kontrakterad uthyrningsbar area i förhållande till total uthyrningsbar area per balansdagen.

Nyckeltalet visar koncernens effektivitet i användningen av sina förvaltningsfastigheter.

ÖVRIG INFORMATION

Information från Nivika Fastigheter

Den information vi sänder ut till marknaden om vår verksamhet ska vara öppen, tydlig och korrekt, och syfta till att skapa förtroende för vårt företag och varumärke.

Som publikt bolag lyder Nivika under de regler som finns i noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm. Viktiga händelser, delårsrapporter och bokslutskommuniké offentliggörs omedelbart via pressmeddelande och finns också tillgängligt på vår webbplats; www.nivika.se

Vi informerar löpande om vårt bolag, aktuella händelser och förändringar i verksamheten genom att regelbundet träffa såväl analytiker, investerare och finansiärer som kunder och samarbetspartners.

Årsredovisningen och delårsrapporterna finns tillgängliga på vår webbplats.

På www.nivika.se finns möjlighet att prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden. Där lämnar vi också uppdaterad information om vår verksamhet, våra fastigheter, våra projekt och mycket annat.

Rapporttillfällen

Årsstämma	2019-12-16
Delårsrapport sept.-nov 19/20	2020-01-30
Delårsrapport sept.-feb 19/20	2020-04-22
Delårsrapport sept.-maj 19/20	2020-07-09
Bokslutskommuniké 19/20	oktober 2020
Årsredovisning 2019/2020.....	december 2020

KONTAKTUPPGIFTER

Värnamo, huvudkontor

Nivika Fastigheter

Ringvägen 38

331 32 Värnamo

Tfn. +46 (0)770-22 01 50

Hemsida: www.nivika.se

E-mail: info@nivika.se



Nivikas Huvudkontor • Almen 12 • Värnamo

Jönköping

Nivika Fastigheter

Österängsvägen 2A

Kontorsgemenskap Österport

554 63 Jönköping

Tfn. +46 (0)770-22 01 50

Hemsida: www.nivika.se

E-mail: info@nivika.se



Nivikas Jönköpingskontor • Vinkeln B • Jönköping

UNDERTECKNANDE

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

Värnamo, 2019-12-16

Elisabeth Norman
Ordförande

Niclas Bergman
VD

Håkan Eriksson
Ledamot

Benny Holmgren
Ledamot

Viktoria Bergman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 december 2019
Ernst & Young AB

Marika Sengoltz
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Nivika Fastigheter AB (publ), org nr 556735-3809

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nivika Fastigheter (publ) för år 2018-09-01 – 2019-08-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 36-38. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 34-91 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 36-38. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderbolag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Nivika Fastigheter AB (publ), org nr 556735-3809

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter redovisade i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 augusti 2019 till 3 512 mkr. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde på balansdagen och marknadsvärdet fastställs för varje enskild förvaltningsfastighet. Värdering av samtliga fastigheter sker enligt koncernens principer varje kvartal varav 10-20% värderas av externt värderingsbolag och resterande del internt men bygger på extern modell. Det innebär att varje fastighet i beståndet värderas externt minst en gång under en rullande 24-månadersperiod. Värderingen är beroende av en rad olika antaganden och bedömningar och grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av stycke 2.2.3 Förvaltningsfastigheter på sid 47 och 2.3.2 Värdering Förvaltningsfastigheter på sid 52 under not 2.2 samt i not 11 Förvaltningsfastigheter på sid 58.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat och granskat fastighetsvärderingen, bland annat genom att utvärdera bolagets värderingsmetod. Vi har med stöd av våra interna fastighetsvärderingsspecialister granskat ett urval av de externa och interna fastighetsvärderingarna och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation och ortanalys. Vi har granskat indata och beräkningar i de externa värderingarna på fastighetsnivå för ett urval av förvaltningsfastigheterna. Vi har utvärderat det externa värderingsbolagets kompetens och objektivitet. Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-33 samt 88-90. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Nivika Fastigheter AB (publ), org nr 556735-3809

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och

koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Nivika Fastigheter AB (publ) för år 2018-09-01 - 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Nivika Fastigheter AB (publ), org nr 556735-3809

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersätt-

ningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 36-38 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämför den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst&Young AB, Box 512, 351 06 Växjö, utsågs till Nivika Fastigheter ABs revisor av bolagsstämman den 14 december 2018 och har varit bolagets revisor sedan 5 oktober 2007.

Växjö den 16 december 2019

Ernst & Young AB

Marika Sengoltz

Auktoriserad revisor



nivika.
Fastigheter

Adress Värnamo

Nivika Fastigheter AB
Ringvägen 38
331 32 Värnamo

Adress Jönköping

Nivika Fastigheter AB
Österängsvägen 2A
Kontorsgemenskap Österport
554 63 Jönköping

Tfn. +46 (0)770-22 01 50

www.nivika.se
info@nivika.se