

DELÅRSRAPPORT

September 2018 - maj 2019
Nivika Fastigheter AB (publ)

INNEHÅLL

Perioden i sammandrag	3
VD har ordet	4
Fastigheter	8
Förvaltningsberättelse	12
Koncernens resultaträkning	14
Koncernens balansräkning	15
Förändring i koncernens eget kapital	17
Koncernens kassaflödesanalys	18
Moderbolagets resultaträkning	19
Moderbolagets balansräkning	20
Noter	22
Styrelsen	26
Undertecknande	27



PERIODEN I SAMMANDRAG

Perioden september 2018-maj 2019 (september 2017-maj 2018 inom parentes)

- Hyresintäkterna ökade med 39 % till 142 mkr (102)
- Driftnettot ökade med 33 % till 95 mkr (71)
- Förvaltningsresultatet ökade med 22 % till 54 mkr (45)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 143 mkr (225)
- Periodens resultat uppgick till 178 mkr (209)

Hyresintäkterna ökade med 39% under perioden jämfört med föregående år och förvaltningsresultatet ökade med 22%. Det stigande resultatet är framförallt drivet av ett större fastighetsbestånd som per balansdagen uppgick till knappt 3,3 miljarder kronor mot 2,8 miljarder vid ingången av året.

Bolaget har haft en ansenlig tillväxt under det senaste året vilket medfört ett ökat antal fastigheter och hyresgäster. Vår kundbas är fortsatt väl diversifierad och analyser är genomförda för att säkerställa eventuell sekundäranvändning och utveckling av fastigheter vid byte av hyresgäst.

Marknaden är fortsatt god på de orter där Nivika är verksamt, industrin går på högvarv och efterfrågan på bostäder är stor med fortsatt hög inflyttning till samtliga orter.

För att säkerställa och bibehålla den höga standard vi har på vårt fastighetsbestånd har vi under den gångna perioden 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. Med denna organisationsförstärkning skapar vi en långsiktig hållbar organisation som möjliggör för oss att utöka fastighetsbeståndet och att skapa kostnadseffektivitet utan att ge avkall på våra grundvärden gällande professionell förvaltning och hyresgästrelationer.

Vi har även anställt en projektchef som börjar i september och kommer ansvara för våra om-, till- och nybyggnationer.

Under perioden har bolaget fortsatt arbetet med detalplaner samt bostads- och industriprojekt på samtliga orter, Jönköping, Värnamo och Växjö. Totalt har vi pågående detalplaner på omkring 1.800 lägenheter samt ett tiotal industri- och bostadsprojekt.

Tkr	2018/19 9 mån sep-maj	2017/18 9 mån sep-maj	2017/18 12 mån sep-aug
Hyresintäkter	141 581	101 500	135 095
Driftnetto	95 292	71 300	95 576
Rörelseresultat	82 376	60 338	80 660
Periodens totalresultat	177 745	208 752	237 695
Fastighetsvärde	3 270 758	2 442 358	2 748 300
Uthyrbar area, m ²	213 007	163 558	189 458
Antal lägenheter	659	256	310
Soliditet (%)	34 %	36 %	35 %
Belåningsgrad (%)	57 %	55 %	55 %
Ränteteckningsgrad (ggr)	2,9x	3,8x	3,6x

VD HAR ORDET



Niclas Bergman, VD

Fastighetsvärde

Fastighetsvärdet uppgår idag till 3,3 MDSEK.

Nivika har nu uppnått en volym i fastighetsbeståndet som ger företaget en stabil grund för fortsatt expansion till uppsatt mål om 4 MDSEK till 2020.

Med klara detaljplaner och byggrätter för bostäder och kommersiella fastigheter, där vi växer med befintliga och nya hyresgäster, ser vi 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.



Bilmånsson, Sandstenen 2, Värnamo

Projektverksamheten

Projektverksamheten är en viktig del för Nivikas lönsamhet och tillväxt. Vi spekulerar dock aldrig i nybyggnationer, byggstart sker först när hyresavtal är tecknat eller för bostäder när efterfrågan föreligger. Målet med projektverksamheten är att långsiktigt säkerställa vår expansion, öka avkastning och kassaflöde, skapa värdetillväxt genom minskad vakans och ökade hyresintäkter.

- Kvarteret Sadelmakaren i centrala Värnamo, detaljplan i laga kraft: 129 lägenheter där vi har fått in tre förslag på bostadsbyggnation via en arkitektävling. Utvärdering kommer att ske under sommaren.
- Vi har påbörjat byggnation av blivande kvarter Västergöken och Vråken på Kungsängen i Jönköping som är stadens nya trähusstadsdel. Totalt 155 lägenheter om ca 9 500 m² BOA samt kommersiella lokaler om ca 700 m² LOA. Färdigställande beräknas till Q1 2021.
- Området Valplatsen i Jönköping: ca 200 mindre lägenheter för studenter/unga vuxna.
- Kvarteret Snöflingan i Växjö: 80 hyreslägenheter där byggnation pågår, klart februari 2021.
- Stenladan i Växjö: Studentlägenheter inom universitetsområdet. Bygglövs skall prövas efter sommaren.
- LOI med Växjö Vipars: Byggrätt med möjlighet till 158 små lgh, ca 5 600 m² BOA samt ca 2 400 m² LOA med bl.a.

förskola, idrottsarenor samt restaurang.

- Stigamo Jönköping: 220 000 m² egenägd mark för byggnation av större industri/logistikfastigheter.
- Refugen 6 i Värnamo: Fastighet med ny detaljplan strax intill E4an med ca 4 100 m² LOA. I takt med att Nivika växer planeras koncernens huvudkontor i denna fastighet.
- Industriområde Bredasten i Värnamo. Wemo som är befintlig hyresgäst vill bygga till sin produktionsyta med ca 3 000 m² LOA för att utöka sin robottillverkning. Beräknas efter styrelsebeslut i augusti-19 vara klart hösten 2020.

Viktiga händelser under och efter perioden

Under räkenskapsåret har koncernen fortsatt sin expansion med flera bolagsförvärv och överenskommelser.

- Nivika har sedan tidigare 70 % av aktierna i Husgruppen Modulsystem i Jönköping AB, numera Nivika Compact Living. Ett bolag som äger och förvaltar studentbostäder i Jönköping med 350 studentbostäder. En förfrågan har inkommit om att ytterligare bygga och förvalta ca 300 studentbostäder i Jönköping.
- Förvärv av Vigören 1 i Jönköping, tillträde 1 juli: Hotell och konferensanläggning i gott skick med en huvudbyggnad på ca 2500 m² med konferensrum, storkök, restaurang samt friskvårdsverksamhet och uppvärmd simbassäng. 60 hotellrum om 38 m²/st. Anläggningen är belägen intill A6-området och gränsar till A6 Golfklubb. Tomtarean 15 300 m². Byggår 1990-1991. Anläggningen kan hyras ut helt eller delvis, hotellrummen har en bra standard och skall hyras ut till studentbostäder alternativt till lägenheter för korttidsboende för personal till länsjukhuset Ryhov.
- Diabasen 4, Bredastens industriområde i Värnamo. 1337 Logistics samt Kabe husbilscenter är under uppförande, ca 10 000 kvm LOA utmed E4an. Klart november-19.



Diabasen 4, Värnamo

- Förvärv av Snöflingan i Växjö, tillträde 1 juli där byggnation av 80 hyreslägenheter nu pågår, klart februari 2021.
- Nivika Mitt Lager AB. Mitt Lager har under perioden ingått ett hyresavtal för ett ny selfstoragelager i Borås. En överenskommelse är gjord om förvärv av en fastighet i Lysekil som idag innehåller bl.a. selfstorageförråd. Mitt Lager kommer att förvärva en tomt i Gislaved för byggnation av ett nytt Selfstorage.
- Obligationstapp: befintligt obligationslån har utökats med 220 miljoner kronor i slutet av maj (likvid i början av juni). Summa utestående obligationslån per sista juni är 470 mkr inom ramen 700 mkr. Medlen från utökningen skall användas till nya fastighetsprojekt i Värnamo, Jönköping och Växjö för fortsatt expansion.

Organisation

Nivika har från 1 april en ny organisation som inkluderar en intern fastighetsförvaltning. En förvaltningschef tillträdde i november och har under vintern byggt upp en förvaltningsorganisation med egen personal. Vi har i förvaltningsorganisationen tillfört kompetens inom energi- och miljöteknik samt kompletterat med ytterligare kunskap inom tekniskt underhåll. Förvaltningsorganisationen har som uppgift att stärka det systematiska fastighetsunderhållet för att bibehålla den höga standard vi har på vårt fastighetsbestånd.

En projektchef med lång erfarenhet inom entreprenadbranschen har anställts som ansvarig för våra om-, till- och nybyggnationer, tillträder under september. I takt med att bolaget växer har bolaget förstärkt ekonomiavdelningen med en controller med inriktning mot analys, tillträde under oktober.

Med denna organisationsförstärkning skapar vi en långsiktig hållbar organisation som möjliggör för oss att utöka fastighetsbeståndet och att skapa kostnadseffektivitet utan att ge avkall på våra grundvärden gällande professionell förvaltning och hyresgästrelationer.

Self storage

Vi fortsätter satsningen på Selfstorage-verksamheten i dotterbolaget Mitt Lager.

Totalt har Mitt Lager cirka 1 200 förråd efter utökningen enligt nedan. Ytterligare expansion kan ske på orter vi bedömer som fördelaktiga att starta Selfstorage i.

VD HAR ORDET

- I Värnamo har vi byggt ut befintlig anläggning med 58 nya förråd.
- I Växjö har vi en ny anläggning sedan i höstas med 163 förråd där uthyrning går enligt plan.
- I Borås öppnar vi till hösten en ny anläggning med 120 förråd.
- I Strömstad är ombyggnationen klar med 143 förråd och vi öppnade denna anläggning i mars.
- I Hunnebostrand har vi byggt om och utökat med 69 förråd.
- I Gislaved planerar vi för att bygga en ny anläggning med 80 förråd med möjlighet att utöka med ytterligare 80 förråd om efterfrågan finns. Gislaveds kommun har gett oss ett fördelaktigt pris på en tomt med ett attraktivt läge. Utredning pågår om byggkostnaden.
- I Lysekil kommer vi att förvärva en befintlig fastighet där det är påbörjat i mindre skala med Selfstorage. Vi kommer att förädla denna fastighet med mer förråd under hösten-19.

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 mina duktiga medarbetare finns dom bästa förutsättningarna för att Nivika ska fortsätta växa på samtliga de orter vi är verksamma och leverera goda resultat framöver.

Miljö och hållbarhet

Nivikas affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter på ett ansvarstagande sätt. För att nå målsättningen behöver bolaget möta framtidens krav från intressenter på ekonomisk-, miljömässig- och social hållbarhet.

Nivikas långsiktiga mål med hållbarhetsarbetet är inte bara att möta förväntningar från olika grupper av intressenter, bolaget vill även ligga i framkant när det gäller att skapa hållbara lösningar för de verksamheter som bedrivs i våra fastigheter och därigenom bidra till att minska de utmaningar som samhället står inför genom att vara en aktiv partner för hållbart samhällsbyggande.

Nivika har även en uttalad ambition att ha ett hållbarhetsperspektiv på alla åtgärder vi gör. Bl a planerar vi för fler solenergianläggningar på de fastigheter vi bygger. 66 nyproducerade hyreslägenheter på området Samset i Jönköping kommun är solpaneler monterade och i drift till 1 september.

Totalt har vi på våra anläggningar investerat i solpaneler för ca 3,9 MSEK.

Alla våra fastigheter har förberetts med teknik för övervakning av energi och effekter vi köper för el och fjärrvärme. Systemet kan ge oss en överblick över fastigheternas energikonsumtion och 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. Under hösten 2019 kommer arbetet med att digitalisera våra byggnader fortsätta. Vi kommer att koppla upp våra byggnaders tekniska system för



värme, kyla och ventilation till en portal som kan övervakas och som larmar vid driftfel och avvikelser.

Personal och hållbarhet är en framgångsfaktor

Nivika är angelägen om att vara en attraktiv arbetsgivare där personal och hållbarhet är i fokus. För oss innebär det att erbjuda en arbetsplats där man som medarbetare erbjuds möjlighet till kompetensutveckling, får engagera sig i hållbarhetsfrågor och där satsningar på jämställdhet och mångfald är en självklarhet. Vårt övergripande mål är att

erbjuda en trygg och säker arbetsplats där jämställdhet och mångfald främjas.

Vi arbetar utefter värdeorden:

- Glädje
- Engagemang
- Ärlighet
- Miljöansvar



Kv Västergöken och Vråken, Kungsängen Jönköping

FASTIGHETER

Fastighetsbestånd

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.

Fastighetsbeståndets värde uppgick vid periodens slut till 3,3 miljarder kr.

Fastighetsbeståndet består av ett 70-tal fastigheter med en total uthyrbar yta om 213 000 m². Renovering och uthyrning av vakanta ytor pågår fortlöpande.



Fastighetsvärde per ort, (tkr)	2019-05-31	2019-02-28	2018-08-31
Jönköping	1 869 590	1 825 900	1 561 100
Värnamo	1 271 168	1 221 070	1 100 800
Växjö	101 700	103 200	59 300
Övrigt	28 300	28 300	27 100
Totalt	3 270 758	3 178 470	2 748 300

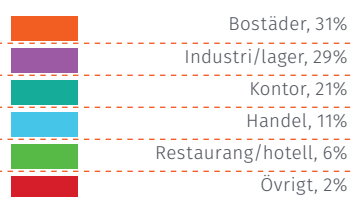
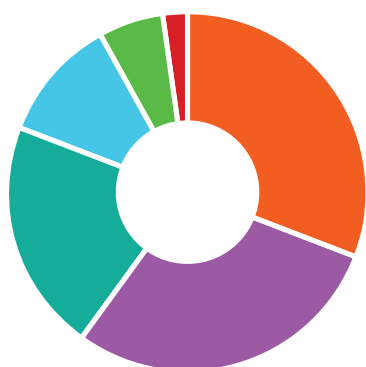
Uthyrbar yta per 2019-05-31, (m ²)	Bostäder	Kommersiella lokaler	Total
Jönköping	19 194	91 014	110 208
Värnamo	13 743	79 036	92 779
Växjö	-	5 418	5 418
Övrigt	-	4 603	4 603
Totalt	32 937	180 070	213 007

Hyresgäster

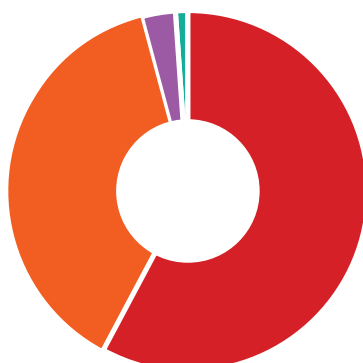
Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag som till stora multinationella företag. Nivika strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster med en utspridd förfallostruktur. I kombination med spridningen på många olika hyresgäster och branscher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

Per den sista maj svarade de tio största hyreskontrakten för en tredjedel av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster.

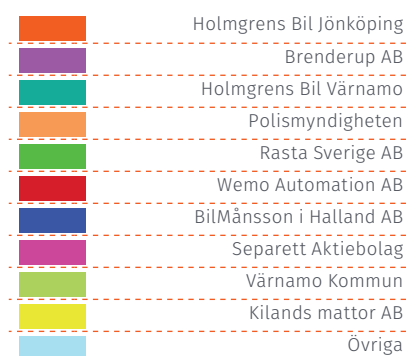
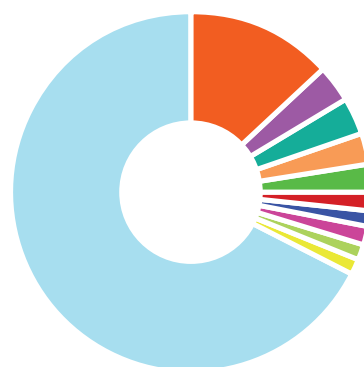
Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsvärde geografiskt fördelat



De 10 största Hyreskontrakten



FASTIGHETER

Fastighetsvärdering

Nivika värderar 100 procent 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 tjugofyramånadersperiod. 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 och Värderingsmännen. 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.

Värderingsparametrar

Värderingsantagande

Värdetidpunkt	2019-05-31
Inflationsantagande, %	2%
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 5 år
Direktavkastning, %	2,84% - 8,75%, median 6,27%
Kalkylränta, %	4,90% - 10,93%, median 8,42%
Långsiktig vakans, %	0-20%
Hyesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstituts erfarenhet av likartade objekt

Förändring redovisat värde fastigheter

	Sept. - maj 2018/19	Sept. - maj 2017/18
Fastighetsbestånd vid årets början	2 748 300	2 005 770
Förvärv av fastigheter	262 218	51 295
Försäljning av fastigheter	-25 900	0
Investeringar i befintliga fastigheter	145 759	160 020
Värdeförändring i befintliga fastigheter	140 381	225 274
Fastighetsbestånd vid periodens slut	3 270 758	2 442 358

Förvärvade fastigheter, tillträdna i perioden

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde (Mkr)	Yta (m ²)
Valplatsen 8	Jönköping	0,4	495
Lejonet 13	Värnamo	2,2	1 700
Totalt		2,6	2 195
Totalt förvärv kvartal 2		19,6	9 188
Totalt förvärv kvartal 1		2,3	993
Totalt förvärv 2018/19, kv 1-3		24,5	12 376

Förvärvade fastigheter med tillträde kvartal 4

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde (Mkr)	Yta (m ²)
Överljudet 5	Jönköping	2,0	1 900
Vigören 1	Jönköping	7,1	4 800
Totalt		9,1	6 700

Avyttrade fastigheter under perioden

Inga avyttrade eller frånträdna fastigheter under perioden.



Lejonet 13, Centrum i Värnamo

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Koncernens utveckling perioden 1 september 2018 - 31 maj 2019

Total nettoomsättning

Hysesintäkterna ökade med 39 % till 142 mkr (102). Intäkterna har ökat främst genom fastighetsförvärv och ett större fastighetsbestånd men även via egna projekt och intäktshöjande investeringar. Intäkterna utgörs av hyesintäkter 136 mkr och serviceintäkter 5 mkr. Serviceintäkter består av exempelvis vidaredebitering av värme, el och vatten.

Resultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, förbättrades med 22 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 54 mkr (45). Uppbyggnad av intern förvaltningsorganisation samt något eftersatt underhåll i förvärvat bestånd därtill mer efterföljande reparationer än tidigare år medförde ett lägre resultat i jämförbart bestånd. Resultatet påverkades även av högre finansiella kostnader.

Förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 38 procent (44). Driftöverskottet för perioden uppgick till 95 mkr (71) vilket motsvarar en överskottsgrad om 67 procent (70).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 143 mkr (225) varav 3 mkr (0) är realiserade värdeförändringar vid försäljningar, och 140 mkr (225) avser orealiserade värdeförändringar i perioden. Värdeförändring är i huvudsak uppvärdering i samband slutförande av projekt, hyreshöjningar från förädling och index samt uppvärdering i samband med förvärv.

Värdeförändringar i derivat påverkade resultatet med -11 mkr (-3) och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar.

Säsongsvariationer

Att driftöverskottet varierar över året beror på de säsongsvariationer som uppkommer i fastighetsbranschen på bolagets marknader. Under vintermånaderna påverkas resultatet av att kostnaderna avseende främst el, värme och snöröjning är höga. Kontraktstrukturen är utformad så att hyresgästerna debiteras en jämnt fördelad preliminär

avgift löpande under året medan utgiften för den faktiska förbrukningen kostnadsförs i takt med utfall vilket ger en lägre överskottsgrad dessa månader, och motsvarande är den på en högre nivå under sommarmånaderna.

Finansiell ställning och likviditet

Bolagets finansiering är en kombination av skulder till kreditinstitut och obligationslån, övriga skulder samt uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Bolagets kreditgivare utgörs i huvudsak av de stora nordiska bankerna genom fastighetslån och revolverande faciliteter. Obligationslån utgör en kompletterande finansieringskälla till bankfinansiering.

Bra finansieringsstruktur innebär att bolaget på kort- och långsikt har tillgång till kapital i tillräcklig mängd i relation till verksamheten och till ett pris som är avvägt mot risk. För att hantera risken för brist i tillgängligt kapital arbetar bolaget med framförhållning mot kreditgivare, diversifiering av finansieringskällor och kontinuerlig omförhandling av löptider och krediter. Vid periodslut uppgick bolagets kapitalbindningstid till 2,1 år (1,75 per 18-08-31).

Bolaget har som mål att ha en belåningsgrad på max 70% där finansieringskällorna är en balans av lån i bank och obligationslån. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde ger en belåningsgrad om 57% (55).

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick vid rapportdagen till 1 899 mkr (1 271 mkr) varav bankfinansiering uppgick till 1 593 mkr (1 221), obligationslån 250 mkr (0) och övriga räntebärande skulder till 56 mkr (50)

Förändringen i fördelningen av bolagets skulder beror på nyupptagen obligationsram på 700 mkr, varav 250 mkr var utnyttjat vid periodens slut.

Obligationslånet har sedan utökats med 220 miljoner kronor med likvid i början av juni. Summa utestående obligationslån per sista juni är 470 mkr inom ramen 700 mkr.

Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 54 mkr (45). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet med -262 mkr (-51 mkr), investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -145 mkr (-160) vilket i huvudsak avser nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer enligt befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgörs av upplåning netto 421 mkr (240) efter avdrag av utbetald utdelning, 20 mkr (17,5).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med +34 mkr (-9) vilket gav utgående likvida medel om 99 mkr (68.)

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 1 155 mkr (957). Soliditeten uppgick till 34 % (36).

Medarbetare

Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 32 personer (17). Under det gångna perioden har Nivika byggt upp en egen förvaltningsorganisation bestående av 14 medarbetare och i förvärvet av Nivika Compact Living ingick tre medarbetare, i huvudsak på uthyrningssidan.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av vidarebefordrade kostnader till dotterbolagen. Moderbolagets kostnader har ökat vilket främst beror på ökade personalkostnader i samband med utökad organisation.

Moderbolagets balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i 2017/2018-års årsredovisning.

Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående under september 2018 till mars 2019 innefattar inköp av administrativa förvaltningstjänster från Värnanäs AB om 18,1 mkr (11,8) samt försäljning (hyra) till Holmgren Group AB om 23,8 mkr (23,8).

Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

Närstående parter med betydande inflytande över företaget/koncernen är desamma som i senaste årsredovisningen.

Väsentliga händelser efter delårsperiodens slut

- Förvärv av Vigören 1 i Jönköping, tillträde 1 juli: Hotell och konferensanläggning i gott skick med en huvudbyggnad på ca 2500 m² med konferensrum, storkök, restaurang samt friskvårdsverksamhet och uppvärmd simbassäng.
- Förvärv av och tillträde 1 juli: hyreshusprojekt Snöflingan i Växjö om 80 hyreslägenheter med ca 5 000 kvm BOA. Byggnationen har påbörjats och inflyttning beräknas till hösten 2020.
- Nivika Mitt Lager AB. Mitt Lager har under perioden ingått ett hyresavtal för ett ny selfstoragelager i Borås. En överenskommelse är gjord om förvärv av en fastighet i Lysekil som idag innehåller bl.a. selfstorageförråd. Mitt Lager kommer att förvärva en tomt i Gislaved för byggnation av ett nytt Selfstorage.
- Obligationstapp: befintligt obligationslån har utökats med 220 miljoner kronor i slutet av maj (likvid i början av juni). Summa utestående obligationslån per sista juni är 470 mkr inom ramen 700 mkr

Definitioner

Definition av nyckeltal återfinns i senaste årsredovisningen.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Tkr	2018/19 3 mån mar-maj	2017/18 3 mån mar-maj	2018/19 9 mån sep-maj	2017/18 9 mån sep-maj	2017/18 12 mån sep-aug
Hyresintäkter	49 875	34 718	141 581	101 500	135 095
Fastighetskostnader	-16 059	-10 259	-46 289	-30 200	-39 519
Driftnetto	33 816	24 459	95 292	71 300	95 576
Central administration	-4 626	-3 921	-12 986	-11 213	-15 115
Övriga rörelseintäkter	34	416	179	526	924
Övriga rörelsekostnader	44	-199	-110	-276	-726
Rörelseresultat	29 268	20 755	82 376	60 338	80 660
Finansiella intäkter	210	4	432	61	60
Finansiella kostnader	-11 129	-4 820	-28 543	-15 824	-22 591
Förvaltningsresultat	18 350	15 940	54 265	44 575	58 129
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-	-	3 100	-	4 135
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	7 547	1 896	140 381	225 274	249 646
Värdeförändring räntederivat	-8 503	-5 955	-11 420	-2 633	-4 872
	-956	-4 059	132 061	222 641	248 909
Resultat före skatt	17 394	11 881	186 326	267 216	307 036
Aktuell skatt	-	-	-	-	-31
Uppskjuten skatt	-1 286	-2 043	-8 581	-58 464	-69 310
Periodens resultat	16 108	9 838	177 745	208 752	237 695
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	16 108	9 838	177 745	208 752	237 695
Hänförligt till:					
Moderföretagets ägare	13 521	8 876	164 037	198 767	226 156
Innehav utan bestämmande inflytande	2 586	961	13 708	9 985	11 539

KONCERNENS BALANSRÄKNING

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	31 maj 2019	31 maj 2018	31 aug 2018
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	3 270 758	2 442 358	2 748 300
Inventarier, verktyg och installationer	17 465	8 200	9 097
Andra långfristiga värdepappersinnehav	963	86	86
Andra långfristiga fordringar	6 991	2 131	1 975
Summa anläggningstillgångar	3 296 177	2 452 775	2 759 458
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Varulager	502	1 023	604
Hysesfordringar	1 776	280	660
Övriga fordringar	17 626	7 863	17 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 845	1 826	1 986
Likvida medel	99 382	68 345	65 378
Summa omsättningstillgångar	121 131	79 337	86 440
SUMMA TILLGÅNGAR	3 417 308	2 532 112	2 845 898

Fortsättning på nästa sida

KONCERNENS BALANSRÄKNING

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Fortsättning från föregående sida

Tkr	31 maj 2019	31 maj 2018	31 aug 2018
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	2 650	2 650	2 650
Övrigt tillskjutet kapital	191 265	191 265	191 265
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	898 845	732 023	754 808
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 092 760	925 938	948 723
Innehav utan bestämmande inflytande	61 786	31 417	45 005
Summa eget kapital	1 154 546	957 355	993 728
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	237 353	193 123	201 359
Räntebärande finansiella skulder	1 899 154	1 270 777	1 505 352
Derivatinstrument	22 367	8 708	10 947
Summa långfristiga skulder	2 158 874	1 472 608	1 717 658
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande finansiella skulder	64 748	43 266	60 580
Leverantörsskulder	16 968	31 414	52 480
Aktuella skatteskulder	-	-	2 056
Övriga skulder	1 173	11 385	2 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 999	16 084	17 025
Summa kortfristiga skulder	103 888	102 149	134 512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 417 308	2 532 112	2 845 898

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGNA KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	
	2018/19 sep-maj	2017/18 sep-maj
Belopp vid periodens ingång	948 723	744 671
Förändring av eget kapital under perioden		
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	164 037	198 767
- Utdelning	-20 000	-17 500
Utgående balans	1 092 760	925 938

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Tkr	2018/19 9 mån sep-maj	2017/18 9 mån sep-maj	2017/18 12 mån sep-aug
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	54 265	44 575	58 097
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</i>			
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22 914	36 117	83 645
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-410 126	-284 715	-485 446
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	421 216	239 741	389 977
Periodens kassaflöde	34 004	-8 857	-11 824
Likvida medel vid periodens början	65 378	77 202	77 202
Likvida medel vid periodens slut	99 382	68 345	65 378

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	2018/19 3 mån mar-maj	2017/18 3 mån mar-maj	2018/19 9 mån sep-maj	2017/18 9 mån sep-maj	2017/18 12 mån sep-aug
Nettoomsättning	5 893	5 100	18 831	14 641	19 291
Bruttoresultat	5 893	5 100	18 831	14 641	19 291
Administrationskostnader	-6 747	-6 716	-21 748	-16 318	-21 591
Rörelseresultat	-854	-1 616	-2 917	-1 677	-2 300
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	14 458	-	7 786
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	67	-	234	-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 226	-375	-10 810	-866	-1 444
	-5 159	-375	3 882	-866	6 342
Resultat efter finansiella poster	-6 013	-1 991	965	-2 543	4 042
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	911
Resultat före skatt	-6 013	-1 991	965	-2 543	4 953
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	699
Periodens resultat	-6 013	-1 991	965	-2 543	5 652
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-6 013	-1 991	965	-2 543	5 652

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Tkr	31 maj 2019	31 maj 2018	31 aug 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande	3 838	-	-
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	2 728	36	32
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2 470	733	653
	9 036	769	685
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	493 223	345 067	419 562
Andra långfristiga värdepappersinnehav	75	75	75
Uppskjuten skattefordran	1 475	-	1 475
	494 773	345 142	421 112
Summa anläggningstillgång	503 809	345 911	421 797
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	317	19	1
Fordringar hos koncernföretag	53 277	13 573	228 487
Aktuell skattefordran	2 551	1 020	1 403
Övriga fordringar	7 100	12	4 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 633	46	49
	68 878	14 670	234 090
Kassa och Bank	23 975	8 933	40 620
Summa omsättningstillgångar	92 853	23 603	274 710
SUMMA TILLGÅNGAR	596 662	369 514	696 507

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Tkr	31 maj 2019	31 maj 2018	31 aug 2018
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	-	-	-
Aktiekapital	2 650	2 650	2 650
	2 650	2 650	2 650
Fritt eget kapital			
Överkursfond	191 265	191 265	191 265
Balanserat resultat	-2 030	9 919	12 318
Periodens resultat	965	-2 094	5 652
	190 200	199 090	209 235
Summa eget kapital	192 850	201 740	211 885
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	262 842	40 100	112 399
Övriga skulder	50 000	20 000	50 000
	312 842	60 100	162 399
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	2 600	1 000	17 250
Leverantörsskulder	6 134	399	10 991
Skulder till koncernföretag	81 128	104 993	292 758
Övriga skulder	-	86	85
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 108	1 196	1 139
	90 970	107 674	322 223
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	596 662	369 514	696 507

NOTER TILL DELÅRSRAPPORTEN

Not 1 - Redovisningsprinciper

Nivika Fastigheter AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU. Dessa finansiella rapporter i sammandrag är upprättade i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga delar i årsredovisningslagen. Rapporten för moderföretaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Samma redovisningsprinciper, beräkningsgrunder och bedömningar har tillämpats som i den senaste årsredovisningen bortsett från ikraftträdandet av IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder.

Upplýsningar i enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter i delårsinformationen som utgör en integrerad del av denna finansiella rapport.

IFRS 9

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 kommer inte att räknas om. Koncernen har analyserat effekterna av övergången till IFRS 9. Bestämmelserna i IFRS 9 avseende klassificering och värdering av koncernens finansiella instrument kommer inte att väsentligt påverka 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

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder har tillämpats av Nivika från 1 september 2018. IFRS 15 baseras på en femstegsmodell för intäktsredovisning av kundkontrakt och 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. Dock innebär den nya intäktsredovisningsstandard utökade upplýsningskrav. För vidare uppdelning av intäkter från avtal med kunder, se not 4 om rörelsesegment.

Upplýsning om kommande standarder

IFRS 16

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 leasingkulda i balansräkningen. Rätten att nyttja den underliggande tillgången under leasingperioden redovisas som en tillgång. Avskrivning på tillgången redovisas i resultatet liksom en ränta på leasingkulden. Erlagda leasingavgifter redovisas dels som betalning av ränta, dels som amortering av leasingkulden. För leasegivare innebär den nya standarden inte några större skillnader.

Koncernen är främst leasegivare. Som leasegivare bedöms införandet av IFRS 16 inte innebära några väsentliga effekter utöver utökade upplýsningskrav.

Som leasetagare innehar koncernen ett fåtal tomträttsarrendeavtal till ej väsentligt värde samt ett mindre antal leasingavtal 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.

Not 2 - Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De kritiska bedömningarna och källorna till osäkerhet i uppskattningar är desamma som i senaste årsredovisning.

Not 3 - Finansiella instrument - 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 2019-05-31, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivat- instrument (ränteswappar)	-	22 367	-	22 367
Värdering 2018-05-31, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivat- instrument (ränteswappar)	-	8 708	-	8 708

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

Tkr	2019-05-31	2018-05-31
Ingående balans	10 947	6 075
Värdeförändring	11 420	2 633
Utgående balans	22 367	8 708

Värderingshierarkin

Nivåerna i värderingshierarkin definieras som följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen genom direkt (dvs. prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

Derivat

Ränteswappar värderas i enlighet med den marknadsvärdering den emmitterande parten har fastställt.

Räntebärande skulder

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta.

Kortfristiga fordringar och skulder

För fordringar och skulder, som t.ex. kundfordringar och leverantörsskulder, som klassificeras som kortfristiga anses det redovisade värdet vara en rimlig approximation av det verkliga värdet.

NOTER TILL DELÅRSRAPPORTEN

Not 4 - Segmentsredovisning

Ledningen följer primärt upp segmenten på omsättning och driftöverskott. Alla intäkter är från externa kunder. Nivikakoncernen rapporterar en segmentsredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt i Jönköping, Värnamo och övriga. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har använts som i delårsrapporten som i den senaste årsredovisningen.

Ort	Jönköping		Värnamo		Övriga		Totalt	
	Sep-maj 18/19	Sep-maj 17/18	Sep-maj 18/19	Sep-maj 17/18	Sep-maj 18/19	Sep-maj 17/18	Sep-maj 18/19	Sep-maj 17/18
Hysesintäkter	71 273	57 050	63 465	39 955	6 843	4 495	141 581	101 500
Fastighetskostnader	-16 201	-16 006	-27 311	-12 080	-2 777	-2 114	-46 289	-30 200
Driftöverskott	55 072	41 044	36 154	27 875	4 066	2 381	95 292	71 300
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	69 948	121 229	63 899	95 216	9 634	8 829	143 481	225 274
Resultat inkl. värdeförändringar	125 020	162 273	100 053	123 091	13 700	11 210	238 774	296 575
Ofördelade poster:								
Förvaltnings- och administrationskostn.							-12 986	-11 213
Övriga rörelseintäkter							179	526
Övriga rörelsekostnader							-110	-276
Rörelseresultat							225 857	285 612
Finansnetto							-28 111	-15 763
Värdeförändring derivat							-11 420	-2 633
Skatt							-8 581	-58 464
Periodens totalresultat							177 745	208 752

Not 5 - Skatt

Bolagsskatten sänks stegvis från dagens 22,0 % till 20,6% år 2021. Detta får till följd att uppskjuten skatteskuld avseende förvaltningsfastigheter är omvärderad med skattesats 20,6% vilket påverkar rapportperioden med +23 Mkr.



Snöflingan 10, Växjö

STYRELSEN



Benny Holmgren

Styrelseledamot

Huvudägare och VD i familjeföretaget Holmgren Group AB.

6564 aktier via Holmgren Group AB, 1386 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

Styrelseledamot

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

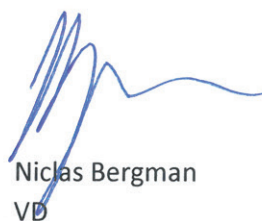
UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten för tredje kvartalet 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, 2019-07-08



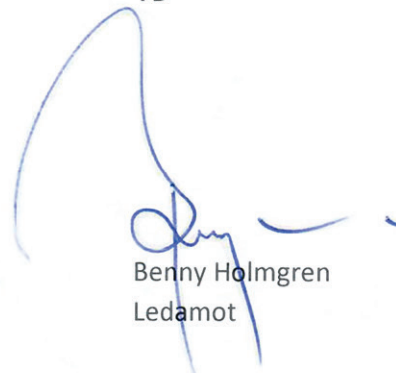
Elisabeth Norman
Ordförande



Niclas Bergman
VD



Viktoria Bergman
Ledamot



Benny Holmgren
Ledamot



Håkan Eriksson
Ledamot

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



*UNDER VÅRA TAK KAN VAD
SOM HELST HÄNDA*

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