

DELÅRSRAPPORT

September 2018 - februari 2019
Nivika Fastigheter AB (publ)

INNEHÅLL

Perioden i sammandrag	3
VD har ordet.....	4
Detta är Nivika	8
Förvaltningsberättelse.....	10
Koncernens resultaträkning	12
Koncernens balansräkning	13
Förändring i koncernens eget kapital	15
Koncernens kassaflödesanalys	16
Moderbolagets resultaträkning.....	17
Moderbolagets balansräkning.....	18
Noter	20
Styrelsen	24
Undertecknande	25



Perioden i sammandrag

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

- Hyresintäkterna ökade med 37% till 92 miljoner kronor (67) och driftöverskottet ökade med 30% till 61 miljoner kronor (47)
- Resultatet ökade med 25% till 36 miljoner kronor (29)
- Värdeförändringen på fastigheter påverkade resultatet med 136 miljoner kronor (223)
- Periodens förvaltningsresultat uppgick till 162 miljoner kronor (199)

Väsentliga händelser under och efter halvåret

I slutet av oktober tillträdde fastigheten Geologen 1, en tredimensionell fastighet på 1 000 m² som inrymmer en förskola med Växjö Kommun som hyresgäst, hyresavtalet löper på 8 år.

I slutet av november ställde bolaget ut en obligation på 250 mkr inom 700 mkr. Obligationens löptid är 3 år och obligationen noterades på Nasdaq Bond list i januari 2019. Obligationen kommer framför allt att stödja fortsatt expansion med både förvärv samt byggnation och möjliggör en snabbare utveckling av bolagets fina fastighetsportfölj.

I december gick Nivika in som majoritetsägare i bolaget Nivika Compact Living med 70%. Ett bolag som äger och förvaltar studentbostäder i Jönköping. Bolaget passar väl in i Nivikas framtidsplaner för bl.a. studentbostäder. 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 tillträdde två fastigheter i två separata affärer:

Vakten 9 och 10 i Jönköping, två fastigheter med intilliggande tomtgränser på A6-området. En sammanslagning av dessa fastigheter ger en byggrätt om ca 6 000 m² kontor.

I december tillträdde Växjö 12:15, "Stenladan", en fastighet på universitetsområdet Campus i Växjö. Fastigheten är på 15 000 m² med en möjlig byggrätt om 2 500 m² BOA där Nivika har för avsikt att bygga 95 studentbostäder.

I februari blev bruksvärdering av fastigheterna på Advokaten i Jönköping klar vilket resulterade i en ökad årlig omsättning med ca 10 %.

Byggnation har under mars påbörjats på fastigheten Diabasen 4 utmed E4:an i Värnamo. Totalt 7 000 m² logistikhall samt 3 000 m² husbilscenter för Kabe husbilar. Inflyttning beräknas till 1 november 2019.

Ny detaljplan för fastigheten Sadelmakaren 1 i Värnamo har vunnit laga kraft i början av april. Enligt den nya detaljplanen kan vi bygga ca 110 lägenheter vilket är en viktig del i bolagets strategi om fler centrala hyresrätter.

Överenskommelse är gjord att förvärva ett hyreshusprojekt i Växjö om 80 hyreslägenheter med ca 5 000 m² BOA. Byggnationen har påbörjats och inflyttning beräknas till hösten 2020.

I Växjö är ett LOI undertecknat med elitserieklubben i innebandy, Växjö Vipers, som äger en byggrätt i anslutning till sin arena. 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 lgh till sina verksamheter.

Mkr	2018/19 sep-feb	2017/18 sep-feb	2017/18 sep-aug
Hyresintäkter	91 706	66 782	135 095
Driftnetto	61 476	46 841	95 576
Rörelseresultat	53 108	39 583	80 660
Periodens totalresultat	161 638	198 915	237 695
Fastighetsvärde	3 178 470	2 365 927	2 748 300
Uthyrbar area, m ²	210 812	163 308	189 458
Soliditet (%)	34 %	36 %	35 %
Belåningsgrad (%)	57 %	54 %	55 %
Räntetäckningsgrad (ggr)	3,0x	3,6x	3,6x

VD HAR ORDET



Niclas Bergman, VD

Fastighetsvärde

Fastighetsvärdet uppgår idag till 3,170 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 planerade bostäder, kommersiella projekt och klara detaljplaner 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.

Projektverksamheten

Projektverksamheten är en viktig del för Nivikas lönsamhet och tillväxt. Vi spekulerar dock aldrig i nybyggnationer, utan 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.

Projekt - Kvarteret Sadelmakaren i centrala Värnamo, nyligen antagen detaljplan: 110 lägenheter.

Projekt - På Kungsängen i Jönköping som är stadens nya trähusstadsdel har schaktarbetet påbörjats på det blivande kvarter Västergöken 1 samt inom kort även på kvarteret Vråken 1. Dessa båda kvarter kommer tillsammans innehålla

155 lägenheter om ca 9 500 m² BOA samt kommersiella lokaler om ca 700 m² LOA. Färdigställandet beräknas vara klart under Q1 2021.

Projekt - Området Valplatsen i Jönköping: ca 200 mindre lägenheter för studenter/unga vuxna

Projekt - Kvarteret Snöflingan i Växjö: 80 hyreslägenheter

Projekt - Stenladan i Växjö: 95 studentlägenheter inom universitetsområdet Campus.

Projekt - LOI med Växjö Vipers: 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.

Projekt - Stigamo Jönköping: 220 000 m² egenägd mark för byggnation av större industri/logistikfastigheter.

Projekt - 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.

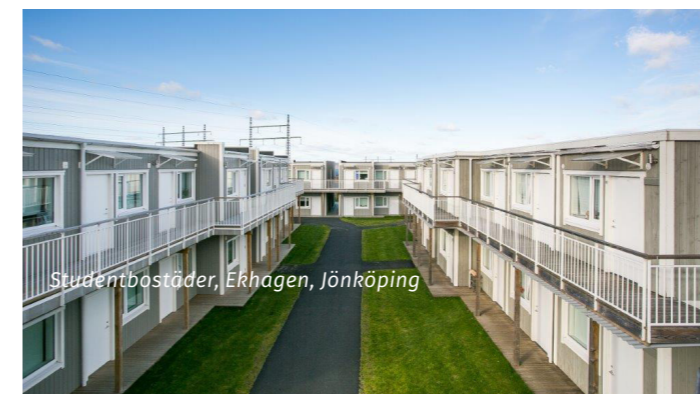


Refugen 6, Värnamo

Viktiga händelser under perioden

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

- I december förvärvade Nivika 70 % av aktierna i Husgruppen Modulsystem i Jönköping AB, numera Nivika Compact Living. Ett bolag som äger och förvaltar studentbostäder i Jönköping. Bolaget passar väl in i Nivikas framtidsplaner för bl.a. studentbostäder och mindre lgh 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



Studentbostäder, Ekshagen, Jönköping

- 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.
- I december tillträdde två fastigheter i två separata affärer: Vaktén 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.
- 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. Tomtareal 15 300 m². 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.



Vaktén 10 och 9, Jönköping

Organisation

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

I takt med att bolaget växer planerar bolaget för att ytterligare förstärka ekonomiafdelningen med en controller med inriktning mot analys.

Med denna organisationsförändring 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 1 189 förråd efter utökningen enligt nedan. Ytterligare expansion kan ske på orter vi bedömer som fördelaktiga att starta Selfstorage i.

- I Värnamo har vi byggt ut befintlig anläggning med 58 nya förråd.

VD HAR ORDET

- 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 en hall 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.

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 och leverera goda resultat framöver.

Miljö och hållbarhet

Nivika har en uttalad ambition att ha ett hållbarhetsperspektiv på alla åtgärder vi gör. Som exempel kan nämnas flera större solenergianläggningar som installerats och som vi tänker göra framöver.

Totalt har vi på våra anläggningar investerat i solpaneler för ca 3,2 MSEK.

Vid nybyggnationer på hyreshusen på området Samset och Kungsängen i Jönköping planeras för ytterligare solenergianläggningar. Även i framtida projekt budgeteras för solpaneler.



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 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.

Periodens förvärv

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Kvm	Tillträde
Geologen 1	Växjö	2,3	993	Q1 2018/19
Växjö 12:15 "Stenladan"	Växjö	1,5	1 590	Q2 2018/19
Vakten 10	Jönköping	0,8	580	Q2 2018/19
Ekhagen 1:1, del av	Jönköping	16,4	6 618	Q2 2018/19
Vakten 9	Jönköping	0,9	400	Q2 2018/19
Totalt		21,9	10 181	



Periodens avyttringar

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Kvm	Frånträde
Gulmåran 8	Borås	1,7	3 060	Q2 2018/19
Totalt		1,7	3 060	

DETTA ÄR NIVIKA

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 verksamhetsårets slut till 3,2 miljarder kr.

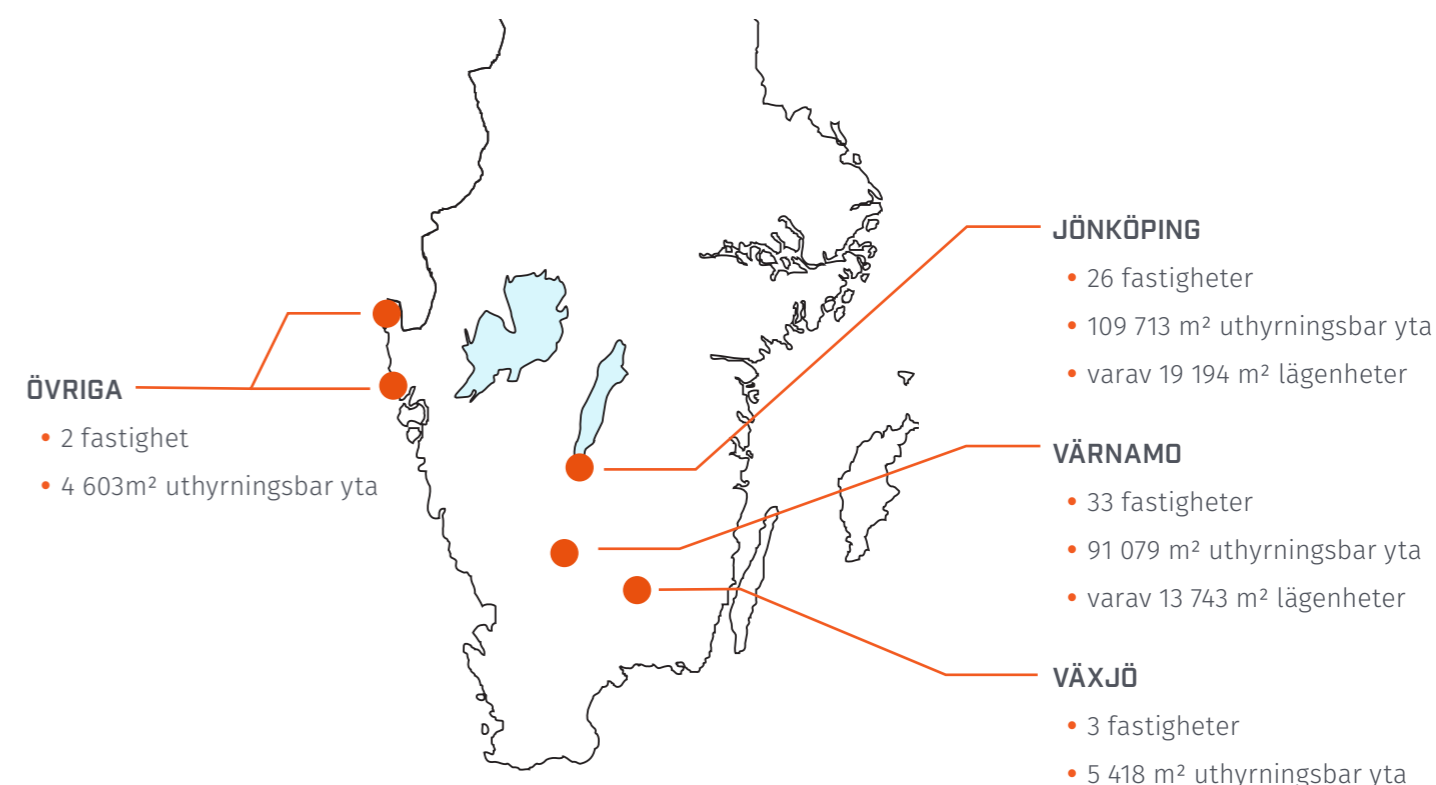
Fastighetsbeståndet består av ett 60-tal fastigheter med en total uthyrbar yta om 210 812 m². Renovering och uthyrning av vakanta ytor pågår fortlöpande.

Kunder

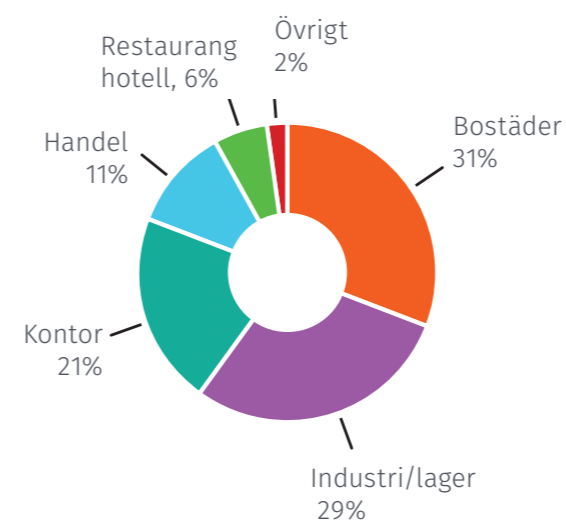
Låg risk genom god spridning, analyser genomförda för att säkerställa sekundäranvändning och utveckling av fastigheter, t.ex Holmgrens Bil.

2019-02-28	Antal fastigheter	Uthyrbar yta bostäder, m ²	Uthyrbar yta kommersiella lokaler, m ²	Andel bostäder %	Total uthyrbar yta, m ²
Jönköping	26	19 194	90 519	17%	109 713
Värnamo	33	13 743	77 336	15%	91 079
Växjö	3	-	5 418	0%	5 418
Övrigt	2	-	4 603	0%	4 603
Totalt	64	32 937	177 875	16%	210 812

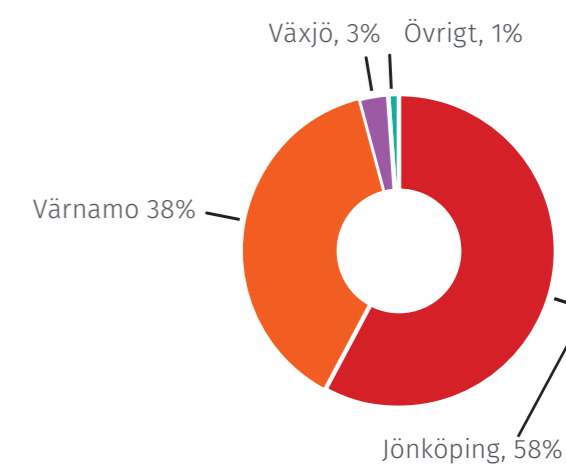
Fastighetsvärde per ort, (kSEK)	2018-08-31	2019-02-28
Jönköping	1 561 100	1 825 900
Värnamo	1 100 800	1 221 070
Växjö	59 300	103 200
Övrigt	27 100	28 300
Totalt	2 748 300	3 178 470



Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsvärde geografiskt fördelat



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Koncernens utveckling perioden 1 september 2018 - 28 februari 2019

Total nettoomsättning

Hysesintäkterna ökade med 37 % till 92 mkr (67). Intäkterna har ökat främst genom fastighetsförvärv och ett större fastighetsbestånd men även via egna projekt och intäktshöjande investeringar. Intäkterna utgörs av hyresintäkter 88 mkr och serviceintäkter 4 mkr. Serviceintäkter består av exempelvis vidaredebitering av värme, el och vatten.

Resultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, förbättrades med 25 % jämfört med samma period föregående år och uppgick till 36 mkr (29). Uppbyggnad av en intern förvaltningsorganisation samt något eftersatt underhåll i förvärvat bestånd medförde ett lägre resultat i jämförbart bestånd. Resultatet påverkades även av högre finansiella kostnader.

Förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 39 % (42). Driftöverskottet för perioden uppgick till 61 mkr (47) vilket motsvarar en överskottsgrad om 67 % (70).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 136 mkr (223) varav 3 mkr (0) är realiserad värdeförändring vid försäljningar, och 133 mkr (223) avser orealiserade värdeförändringar i perioden. Värdeförändring är i huvudsak uppvärdering i samband med slutförande av projekt samt uppvärdering i samband med förvärv.

Värdeförändringar i derivat påverkade resultatet med -3 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 verkligt 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 krediter. 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 halvårsskiftet uppgick bolagets kapitalbindningstid till 2,5 år (1,75).

Bolaget har som mål att ha en belåningsgrad på max 65 % 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 58 % (55).

De långfristiga räntebärande skulderna uppgick vid rapportdagen till 1.845 mkr (1.193 mkr) varav bankfinansiering uppgick till 1.542 mkr (1.142), obligationslån 250 mkr (0) och övriga räntebärande skulder till 53 mkr (50)

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

Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 36 mkr (33). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet med -206 mkr (35 mkr), investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 92 mkr (101) vilket i huvudsak

avser anpassningar och ombyggnationer enligt befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgörs av upplåning netto 346 mkr (128) efter avdrag av utbetald utdelning, 20 mkr (17,5).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med +45 mkr (-50) vilket gav utgående likvida medel om 111 mkr (27)

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 1.140 mkr (946). Soliditeten uppgick till 34 % (36).

Medarbetare

Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 30 st (15 st). Under det gångna halvåret har Nivika byggt upp en egen förvaltningsorganisation bestående av 14 medarbetare och i förvärvet av Nivika Compact Living ingick 3 st 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 februari 2019 innefattar inköp av administrativa förvaltnings-tjänster från Värnanäs AB om 11,5 mkr (7,8) samt försäljning (hyra) till Holmgren Group AB om 16,1 mkr (15,9).

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

- Byggnation påbörjad i mars på fastighet Värnamo Diabasen 4 avseende logistikhall samt husbilscenter för Kabe husbilar, total 10.000 m². Inflyttning november 2019
- Ny detaljplan för fastigheten Värnamo Sadelmakaren 1 har vunnit laga kraft i början av april
- Överenskommelse är gjord att förvärva ett hyreshusprojekt i Växjö om 80 hyreslägenheter med ca 5 000 m² BOA. Byggnationen har påbörjats och inflyttning beräknas till hösten 2020
- I Växjö är ett LOI undertecknat med elitserieklubben i innebandy, Växjö Viperns som äger en byggrätt i anslutning till sin Arena. En utredning pågår om att bygga mindre lägenheter där.

Definitioner

Definition av nyckeltal återfinns i senaste årsredovisningen.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Tkr	2018/19 sep-feb	2017/18 sep-feb	2017/18 sep-aug
Hysesintäkter	91 706	66 782	135 095
Fastighetskostnader	-30 230	-19 941	-39 519
Driftnetto	61 476	46 841	95 576
Central administration	-8 360	-7 292	-15 115
Övriga rörelseintäkter	145	110	924
Övriga rörelsekostnader	-154	-77	-726
Rörelseresultat	53 108	39 583	80 660
Finansiella intäkter	222	57	60
Finansiella kostnader	-17 414	-11 004	-22 591
Förvaltningsresultat	35 917	28 637	58 128
Värdetförändring fastigheter, realiserade	3 100	-	4 135
Värdetförändring fastigheter, orealiserade	132 834	223 378	249 646
Värdetförändring räntederivat	-2 917	3 322	-4 872
	133 017	226 700	248 909
Resultat före skatt	168 933	255 336	307 036
Aktuell skatt	-	-	-31
Uppskjuten skatt	-7 295	-56 421	-69 310
Periodens resultat	161 638	198 915	237 695
Övrigt totalresultat	-	-	-
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	161 638	198 915	237 695
Hänförligt till:			
Moderföretagets ägare	150 516	189 891	226 156
Innehav utan bestämmande inflytande	11 122	9 024	11 539

KONCERNENS BALANSRÄKNING

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	28 feb 2019	28 feb 2018	31 aug 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 178 470	2 365 927	2 748 300
Inventarier, verktyg och installationer	15 420	5 578	9 097
Andelar i koncernföretag	-	-	-
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	10 146	86	86
Andra långfristiga fordringar	7 512	2 067	1 975
Summa anläggningstillgångar	3 211 548	2 373 658	2 759 458
Omsättningstillgångar			
Varulager	502	1 226	604
Hysesfordringar	837	649	660
Övriga fordringar	19 918	13 505	17 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 573	2 229	1 986
Likvida medel	110 782	27 407	65 378
Summa omsättningstillgångar	134 612	45 016	86 440
SUMMA TILLGÅNGAR	3 346 160	2 418 674	2 845 898

Fortsättning på nästa sida

KONCERNENS BALANSRÄKNING

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Fortsättning från föregående sida

Tkr	28 feb 2019	28 feb 2018	31 aug 2018
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	2 650	2 650	2 650
Övrigt tillskjutet kapital	191 265	191 265	191 265
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	885 324	723 148	754 808
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 079 239	917 062	948 723
Innehav utan bestämmande inflytande	61 532	29 094	45 005
Summa eget kapital	1 140 771	946 156	993 728
Långfristiga skulder			
Uppskuten skatteskuld	233 695	186 195	201 359
Räntebärande finansiella skulder	1 845 347	1 192 699	1 505 352
Derivatinstrument	13 864	2 753	10 947
Summa långfristiga skulder	2 092 906	1 381 647	1 717 658
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	61 854	43 266	60 580
Leverantörsskulder	23 623	22 851	52 480
Aktuella skatteskulder	-	1 741	2 056
Övriga skulder	3 670	3 577	2 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 336	19 436	17 025
Summa kortfristiga skulder	112 483	90 871	134 512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 346 160	2 418 674	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-feb	2017/18 sep-feb
Belopp vid periodens ingång	948 723	744 671
Förändring av eget kapital under perioden		
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	150 516	189 891
- Nyemission	-	-
- Utdelning	-20 000	-17 500
Utgående balans	1 079 239	917 062

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Tkr	2018/19 sep-feb	2017/18 sep-feb	2017/18 sep-aug
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	35 916	32 685	58 097
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</i>			
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 120	29 018	83 645
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-311 611	-206 332	-485 446
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	345 895	127 519	389 977
Periodens kassaflöde	45 404	-49 795	-11 824
Likvida medel vid periodens början	65 378	77 202	77 202
Likvida medel vid periodens slut	110 782	27 407	65 378

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Tkr	2018/19 sep-feb	2017/18 sep-feb	2017/18 sep-aug
Nettoomsättning	12 938	9 541	19 291
Bruttoresultat	12 938	9 541	19 291
Administrationskostnader	-15 001	-9 602	-21 591
Rörelseresultat	-2 063	-61	-2 300
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	14 458	-	7 786
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	167	-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 584	-491	-1 444
	9 041	-491	6 342
Resultat efter finansiella poster	6 978	-552	4 042
Bokslutsdispositioner	-	-	911
Resultat före skatt	6 978	-552	4 953
Skatt på periodens resultat	-	-	699
Periodens resultat	6 978	-552	5 652
Övrigt totalresultat	-	-	-
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	6 978	-552	5 652

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Tkr	28 feb 2019	28 feb 2018	31 aug 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande	3 401	-	-
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	1 072	40	32
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2 012	623	653
	6 485	663	685
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	492 173	345 067	419 562
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10 075	75	75
Uppskjuten skattefordran	1 475	-	1 475
	503 723	345 142	421 112
Summa anläggningstillgång	510 208	345 805	421 797
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	6	12	1
Fordringar hos koncernföretag	52 585	16 823	228 487
Aktuell skattefordran	2 168	2 168	1 403
Övriga fordringar	5 903	300	4 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 193	9 529	49
	67 855	28 832	234 090
Kassa och Bank	24 790	8 933	40 620
Summa omsättningstillgångar	92 645	37 765	274 710
SUMMA TILLGÅNGAR	602 853	383 570	696 507

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Tkr	28 feb 2019	28 feb 2018	31 aug 2018
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	2 650	2 650	2 650
	2 650	2 650	2 650
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	191 265	191 265	191 265
Balanserat resultat	-2 030	9 919	12 318
Periodens resultat	6 978	552	5 652
	196 213	200 632	209 235
Summa eget kapital	198 863	203 282	211 885
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	263 092	10 100	112 399
Övriga skulder	50 000	20 000	50 000
	313 092	30 100	162 399
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	2 600	1 000	17 250
Leverantörsskulder	6 617	172	10 991
Skulder till koncernföretag	81 128	140 829	292 758
Övriga skulder	-	21	85
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	553	8 166	1 139
	90 898	150 188	322 223
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	602 853	383 570	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.

Upplysningar i enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter i delårsinformation 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 upplysningskrav. För vidare uppdelning av intäkter från avtal med kunder, se not 4 om rörelsesegment.

Upplysning om kommande standarder

IFRS 16

IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 Leasingavtal från och med 1 januari 2019 och tillämpas av Nivika från 1 september 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. Som leasegivare bedöms införandet av IFRS 16 inte innebära några effekter utöver utökade upplysningskrav. Som leasetagare innehar koncernen ett fåtal operationella leasingavtal. Utifrån de allmänna väsentlighetskriterierna i IAS 1 bedöms omfattningen av de operationella 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.

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.

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

Tabellen nedan visar bolagets värdering till verkligt värde:

Värdering 2019-02-28, Tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	13 864	-	13 864

Värdering 2018-02-28, Tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	2 753	-	2 753

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

Tkr	2019-02-28	2018-02-28
Ingående balans (ränteswappar)	10 947	6 075
Värdeförändring	2 917	3 322
Utgående balans	13 864	2 753

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.

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).

NOTER TILL DELÅRSRAPPORTEN

Derivat

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

Räntebärande skulder

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

Ort	Jönköping		Värnamo		Övriga	
	Sep-feb 18/19	Sep-feb 17/18	Sep-feb 18/19	Sep-feb 17/18	Sep-feb 18/19	Sep-feb 17/18
Hysesintäkter	45 009	37 659	42 541	26 323	4 156	2 800
Fastighetskostnader	-10 490	-10 551	-17 874	-7 881	-1 866	-1 509
Driftöverskott	34 519	27 108	24 667	18 442	2 290	1 291
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	61 564	114 716	62 817	101 660	11 553	7 002
Resultat inkl. värdeförändringar	96 083	141 824	87 484	120 102	13 843	8 293

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.

	Totalt	
	Sep-feb 18/19	Sep-feb 17/18
Hysesintäkter	91 706	66 782
Fastighetskostnader	-30 230	-19 941
Driftöverskott	61 476	46 841
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	135 934	223 378
Resultat inkl. värdeförändringar	197 410	270 219
Ofördelade poster:		
Förvaltnings- och administrationskostn.	-8 360	-7 292
Övriga rörelseintäkter	145	110
Övriga rörelsekostnader	-154	-77
Rörelseresultat	189 041	262 960
Finansnetto	-17 192	-10 947
Värdeförändring derivat	-2 917	3 322
Skatt	-7 295	-56 421
Periodens totalresultat	161 637	198 914

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 Övrigt. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har använts som i delårsrapporten som i den senaste årsredovisningen.

Not 5 - Skatt

Bolagsskatten sänks stegvis från dagens 22,0 % till 20,6 % år 2021. Detta får till följd att uppskjuten skatteskuld är omvärderad med skattesats 20,6% till 221,6 Mkr samt att en uppskjuten skatteintäkt om 22,6 Mkr redovisas för halvåret.

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 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.

Denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.

Värnamo 2019-04-25

Elisabeth Norman,
Styrelseordförande

Niclas Bergman,
Styrelseledamot och VD

Viktoria Bergman,
Styrelseledamot

Håkan Eriksson,
Styrelseledamot

Benny Holmgren,
Styrelseledamot

Blank page with horizontal dashed lines for text entry.

Blank page with horizontal dashed lines for text entry.



*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