

# BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

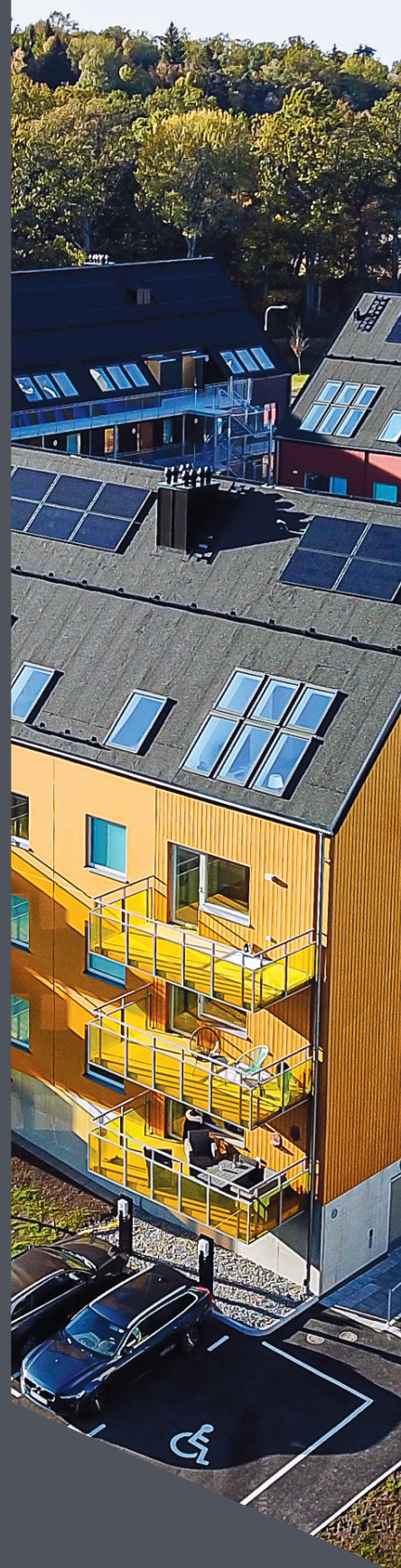
---

September 2018 - augusti 2019  
Nivika Fastigheter AB (publ)



# INNEHÅLL

Perioden i sammandrag .....	3
VD har ordet .....	4
Fastigheter .....	6
Projektverksamheten .....	10
Övriga affärsområden .....	12
Hållbarhet & Organisation .....	13
Förvaltningsberättelse .....	14
Koncernens resultaträkning .....	16
Koncernens balansräkning .....	17
Förändring i koncernens eget kapital .....	19
Koncernens kassaflödesanalys .....	20
Moderbolagets resultaträkning .....	21
Moderbolagets balansräkning .....	22
Noter .....	24
Definitioner .....	28
Övrig information .....	29
Styrelsen .....	30
Undertecknande .....	31



# PERIODEN I SAMMANDRAG

## Perioden september 2018-augusti 2019

(september 2017-augusti 2018 inom parentes)

- Hyresintäkterna ökade med 41% till 191 mkr (135)
- Driftöverskottet ökade med 34% till 129 mkr (96)
- Förvaltningsresultatet ökade med 16% till 68 mkr (58)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 185 mkr (254)
- Periodens resultat uppgick till 172 mkr (238)

Hyresintäkterna ökade med 41% under perioden jämfört med föregående år och förvaltningsresultatet ökade med 16%. Det ökande resultatet är framförallt drivet av ett större fastighetsbestånd som per balansdagen uppgick till drygt 3,5 miljarder kronor mot 2,8 miljarder vid ingången av året. Bolaget har haft en ansevärd tillväxt under det senaste året vilket medfört ett ökat antal fastigheter och hyresgäster.

Marknaden är fortsatt god på de orter där Nivika är verksamt, både Jönköping, Värnamo och Växjö har en fortsatt hög inflyttning och därmed bibehålls en stor efterfrågan på bostäder. Bolagets fastigheter har generellt en fortsatt hög uthyrningsgrad och låga vakanser.

Vår kundbas är fortsatt väl diversifierad och analyser är genomförda för att säkerställa eventuell sekundäranvändning och utveckling av fastigheter vid byte av hyresgäst.

För att säkerställa och bibehålla den höga standard vi har på våra projekt har vi den gångna perioden anställt en projektchef som kommer ansvara för våra om-, till- och nybyggnationer. Målet är att långsiktigt säkerställa vår expansion och skapa värdetillväxt. Nivika spekulerar inte i nybyggnation utan byggstart sker när hyresavtal är tecknat eller för bostäder när efterfrågan föreligger.

Tkr	2018/19 12 mån sep-aug	2017/18 12 mån sep-aug
Hyresintäkter	190 897	135 095
Driftnetto	128 534	95 576
Rörelseresultat	111 251	80 660
Periodens totalresultat	172 247	237 695
Fastighetsvärde	3 511 534	2 748 300
Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	222 345	189 458
Antal lägenheter	723	310
Soliditet (%)	31%	35%
Belåningsgrad (%)	57%	55%
Ränteteckningsgrad (ggr)	2,5x	3,6x



# VD HAR ORDET



Niclas Bergman, VD

## Fastighetsvärde

Fastighetsvärdet uppgår vid periodens slut till 3,512 MDSEK.

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

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

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 dessa mål är realistiska. Vi kan nu arbeta vidare med att uppnå skalfördelar och fortsatt vara en långsiktig ägare som förvaltar fastigheter med starkt kassaflöde.

## Viktiga händelser under och efter perioden

Under den senaste kvartalet har vi bl a arbetat fram möjligheten till två nya större byggnationer.

Vi har bygglovsklara handlingar framme och vi har påbörjat projektering av 120 bostäder på kv. Sadelmakaren 1, som kommer ha ett centralt läge i Värnamo.

Vi har även lämnat in en bygglovsansökan för ett höghus om nitton våningar inom Arenaområdet i Växjö, vilket glädjande nog medför att Nivika kan etablera sig som fastighetsägare på detta strategiskt viktiga område i Växjö.



Nivika-center, Arenastaden, Växjö



I Växjö tillträdde vi även Snöflingan 1, ett bostadsprojekt där vi bygger 80 hyresrätter som planeras stå inflyttningsklart i februari 2021.

Två nya förvärv gjordes i Jönköping under fjärde kvartalet. Fastigheten Överljudet 5 som omfattar 1 900 m<sup>2</sup> kommersiella lokaler tillträdde i juni och Vigören 1, som tidigare varit en hotell- & konferensanläggning, tillträdde i juli. Hotelldelen på Vigören 1 konverteras nu till lägenheter för unga vuxna och studenter.

### 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.



# 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 3,5 miljarder kr.

Fastighetsbeståndet består av ett 70-tal fastigheter med en total uthyrbar yta om 222 000 m<sup>2</sup>. Renovering och uthyrning av vakanta ytor pågår fortlöpande.



Uthyrbar yta per 2019-08-31, (m <sup>2</sup> )	Bostäder	Kommersiella 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
<b>Totalt</b>	<b>32 937</b>	<b>189 408</b>	<b>222 345</b>

Fastighetsvärde per ort, (tkr)	2018-08-31	2019-02-28	2019-05-31	2019-08-31
Jönköping	1 561 100	1 825 900	1 869 590	1 988 494
Värnamo	1 100 800	1 221 070	1 271 168	1 361 320
Växjö	59 300	103 200	101 700	133 120
Övrigt	27 100	28 300	28 300	28 600
<b>Totalt</b>	<b>2 748 300</b>	<b>3 178 470</b>	<b>3 270 758</b>	<b>3 511 534</b>

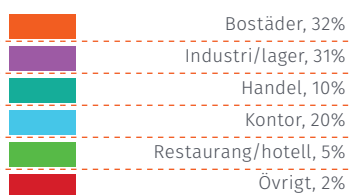


## Hyresgäster

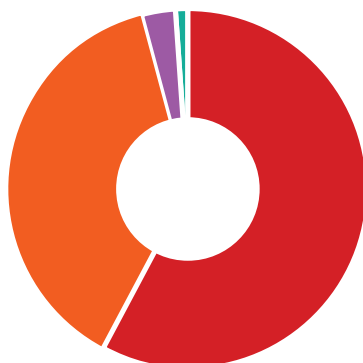
Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag som till stora multinationella företag. Nivika strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster med en utspridd förfallostruktur. I kombination med spridningen på många olika hyresgäster och branscher 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.

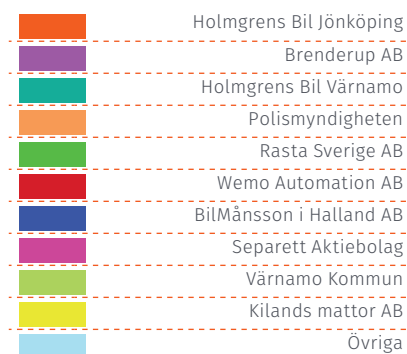
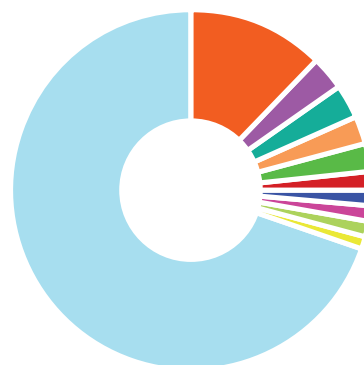
### Fastighetsvärde per kategori



### Fastighetsvärde geografiskt fördelat



### De 10 största Hyreskontrakten



# FASTIGHETER (forts.)

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

## Förändring redovisat värde fastigheter

	Sep - aug 2018/19	Sep - aug 2017/18
<b>Fastighetsbestånd vid årets början</b>	<b>2 748 300</b>	<b>2 005 770</b>
Förvärv av fastigheter	353 668	251 778
Försäljning av fastigheter	-25 900	0
Investeringar i befintliga fastigheter	253 785	241 107
Värdetförändring i befintliga fastigheter	181 682	249 646
<b>Fastighetsbestånd vid periodens slut</b>	<b>3 511 534</b>	<b>2 748 300</b>



### Förvärvade fastigheter, tillträdda i perioden

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde (Mkr)	Yta (m <sup>2</sup> )
Överljudet 5	Jönköping	2,0	1 900
Vigören 1	Jönköping	7,1	4 800
Snöflingan	Växjö	9,6	4 950
<b>Totalt</b>		<b>18,7</b>	<b>11 650</b>
Totalt förvärv kvartal 3		2,6	2 195
Totalt förvärv kvartal 2		19,6	9 188
Totalt förvärv kvartal 1		2,3	993
<b>Totalt förvärv 2018/19</b>		<b>43,2</b>	<b>24 026</b>



Överljudet 5, Solåsen i Jönköping

### Förvärvade fastigheter med tillträde kvartal 1 2019/2020

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

# 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.

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

- Kvarteret Operan 1, Samset-området, i Jönköping, slutförd nybyggnad av 66 lägenheter med hög miljöprofil som var inflyttningsklara 1 september. Samtliga lägenheter var kontrakterade vid inflyttningsstarten.
- Vinkeln 6, Österport, renovering av fasad, byggnation av ny entré samt förädling av befintliga ytor för att möjliggöra en högre uthyrningsgrad.
- Fastigheten Rödspättan 1 i Värnamo nybyggnad pågår av varmgarage för husbilar, 10 st på ca 100 m<sup>2</sup> vardera.
- Diabasen 4, Bredastens industriområde i Värnamo, utmed E4:an. Lokalerna för 1337 Logistics kommer vara färdigställda i början av november samt lokalerna för Kabe husbilscenter kommer färdigställas under januari 2020. Totalt är projekten på ca 10 000 m<sup>2</sup> LOA.
- Fastigheten Rosen 1 Värnamo, renovering och tillbyggnad åt Värnamo Kommun, medborgarförvaltningen, ca 2300 m<sup>2</sup>.
- Fastighet på Henja i Gislaved, nybyggnad av industribyggnad för selfstorageverksamheten Mitt lager samt en padelhall på totalt ca 2100 m<sup>2</sup>.
- Kvarter Ödlan Värnamo nybyggnad av 36 bostadsrätter i ett nytt kvarter med grön profil, ett fåtal lägenheter i varje huskropp vilket ger ett ostört läge.
- I kvarter Västergöken och kvarteret Vråken på Kungsängen, som är Jönköpings nya trähusstadsdel, har byggproduktion påbörjats. Området kommer att innehålla 155 lägenheter om ca 9 500 m<sup>2</sup> samt kommersiella lokaler om ca 700 m<sup>2</sup>. Färdigställande beräknas till Q1 2021.
- Kvarter Snöflingan, i stadsdelen Råppe i Växjö, där Regionen beslutat att bygga nytt akutsjukhus. Byggnationen av 80 hyreslägenheter pågår enl. tidplan. Beräknas stå klart februari 2021.

## Större pågående projekt (> 5 mkr)

Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Färdigställd	Projektbudget [mkr]	Uthyrbar yta [m <sup>2</sup> ]	Hyresvärde, [mkr]
Operan 1	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q3 2019	122	4 930	8,8
Vinkeln 6	Jönköping	Ombyggnation	Kontor	Q4 2019	7	382	0,4
Rödspättan	Värnamo	Nybyggnation	Lager/garage	Q4 2019	6	988	0,5
Diabasen 4	Värnamo	Nybyggnation	Ind./lager	Q1 2020	85	10 680	9,7
Rosen 1	Värnamo	Ombyggnation	Kontor	Q2 2020	16	2 262	1,8
Henja	Gislaved	Nybyggnation	Lager/Padel	Q2 2020	13	2 088	1,5
Ödlan 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	Q3 2020	65	2 452	--
Vråken 1	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	132	3 855	7,2
Västergöken 1	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	193	6 217	11,8
Snöflingan	Växjö	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	125	4 950	9,6



Vi har i idag fem detaljplaner under arbete med sammanlagt upp till ca 2 000 möjliga bostäder. Flera av planerna är långsiktiga. För att nå långsiktigt uppsatta mål utan beroende från kommunal marktilldelning känns detta planarbete som en stabil grund att stå på.

### Prospekt

- Stenladan i Växjö, studentlägenheter inom universitetsområdet Campus. Bygglövsprocess pågår.
- Kvarter Sadelmakaren 1 i centrala Värnamo, en ny detaljplan vann laga kraft i våras gällande 120 lägenheter med en BOA på 5340 m<sup>2</sup>. Här vann BSV arkitekter arkitekttävlingen som hölls kring semestern. Arbetet pågår nu med att ta fram ramhandlingar och kostnadsunderlag.



- Området Valplatsen i Jönköping, bygglov beviljat i september för uppförande av knappt 200 mindre lägenheter om totalt ca 6375 m<sup>2</sup> BOA i första hand tänkt för studenter och unga vuxna. Planen är att bygga i modulform i sju huskroppar med 3-4 våningar. Projektering med kostnadskalkyl pågår.
- Logistikområde Stigamo beläget utmed E4:an söder om



Jönköping, 220 000 m<sup>2</sup> egenägd mark för byggnation av större industri/logistikfastigheter.

- LOI med Växjö Vipars, byggrätt som är belägen i den sk. Arenastaden i Växjö, med möjlighet att uppföra 158 små lgh, ca 5 600 m<sup>2</sup> BOA samt ca 2 400 m<sup>2</sup> LOA med bl.a. förskola, idrottsarenor samt restaurang. Bygglövsansökan är inskickad under oktober.
- Refugen 6 i Värnamo: Fastighet med ny detaljplan belägen strax intill E4:an med ca 1900 m<sup>2</sup> LOA. I takt med att Nivika växer planeras koncernens huvudkontor i denna fastighet.



- Vigören 1 Jönköping (fd QV center), anläggningen ligger på A6-området och gränsar till A6 Golfklubb, ombyggnad av tidigare hotellrum till mindre lägenheter, bygglovprocess pågår.
- Fastigheterna Ämbaret, Båret och Graniten i Jönköping, förädlingsplaner av dessa fastigheter pågår.

# ÖVRIGA AFFÄRSOMRÅDEN

## Self storage

Vi fortsätter satsningen på Selfstorage-verksamheten i dotterbolaget **Nivika Mitt Lager**. 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 i början av november en ny anläggning 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 19/20.



## 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**.

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 2500 kvm i A6-området i Jönköping. Ansökan om bygglov för ombyggnation av hotellrummen till studentlägenheter lämnades in under sommaren 2019, och ambitionen är att få dessa inflyttningsklara och uthyrda under kommande kvartal.

Vi har under året även sökt ett tillfälligt bygglov (10+5 år) 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.



Vigören 1, Jönköping



# HÅLLBARHET & ORGANISATION

## Organisation

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

Nivika kommer ändra organisationen från 191101. En produktionschef kommer att finnas i Jönköping och en i Värnamo-Växjö. Detta stärker ytterligare servicen till våra hyresgäster på lokal nivå. En fastighetschef som internrekryterats kommer att tillsättas 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.

## Miljö och hållbarhet

Nivika har en uttalad ambition att ha ett hållbarhetsperspektiv på hela verksamheten. Vi planerar för solenergianläggningar 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 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. 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.



## Personal och hållbarhet är en framgångsfaktor

Vi vet att många som är nya på arbetsmarknaden vill arbeta på ett värderingsstyrt bolag som anser att hållbarhet är en framgångsfaktor. Nivika vill leva upp till dessa förväntningar. Vårt mål är därför att erbjuda en trygg och säker arbetsplats där man som medarbetare erbjuds möjlighet till kompetensutveckling, får engagera sig i hållbarhetsfrågor och där satsningar på jämställdhet och mångfald är en självklarhet.

### Vi arbetar utefter värdeorden:

- Glädje
- Engagemang
- Ärlighet
- Miljöansvar

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Koncernens utveckling perioden 1 september 2018 - 31 augusti 2019

### Total nettoomsättning

Hysesintäkterna ökade med 41% till 191 mkr (135). Intäkterna har ökat främst genom att fastighetsbeståndet blivit större från förvärv men också från egna projekt och intäktsökande investeringar. Intäkterna utgörs av hyresintäkter 184 mkr och serviceintäkter 7 mkr. Serviceintäkter består av exempelvis vidaredebitering av värme, el och vatten.

### Resultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, förbättrades med 16% jämfört med samma period föregående år och uppgick till 68 mkr (58). Uppbyggnad av intern förvaltningsorganisation samt ökade reparationskostnader pga eftersatt underhåll i nyförvärvade fastigheter och 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 35% (43). Driftöverskottet för perioden uppgick till 129 mkr (96) vilket motsvarar en överskottsgrad om 67% (70).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 185 mkr (254) varav 3 mkr (4) är realiserade värdeförändringar vid försäljningar, och 182 mkr (250) avser orealiserade värdeförändringar i perioden. Värdeförändring är i huvudsak uppvärdering i samband med slutförande av projekt, hyreshöjningar från förädling och index samt uppvärdering i samband med förvärv.

Värdeförändringar i derivat påverkade resultatet med -25 mkr (-5) 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 1,9 år (1,8).

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 57% (55).

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick vid rapportdagen till 2.126 mkr (1.505 mkr) varav bankfinansiering uppgick till 1.602 mkr (1.452), obligationslån 470 mkr (0) och övriga räntebärande skulder till 54 mkr (53)

Förändringen i fördelningen av bolagets skulder beror på nyupptagen obligationsram på 700 mkr. Obligationslånet har utökats med 220 miljoner kronor i slutet av maj (med likvid i början av juni). Summa utestående obligationslån per bokslutsdag är 470 mkr inom ramen 700 mkr.

### Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 67 mkr (58). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet med -354 mkr (-244 mkr), investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -281 mkr (-241) vilket i huvudsak avser nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer enligt befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgörs av upplåning netto 683 mkr (390) efter avdrag av utbetald utdelning, 20 mkr (17,5).



Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med +125 mkr (-12) vilket gav utgående likvida medel om 190 mkr (65).

### Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 1.175 mkr (994). Soliditeten uppgick till 31% (35).

### Medarbetare

Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 34 st (17 st). Under det gångna året 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. Samtliga medarbetare är anställd i ägarbolaget Värnanäs AB och hyrs sedan ut till Nivika Fastigheter, det gäller även VD.

### Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen.

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av vidarebefordrade kostnader till dotterbolagen. Under november månad ställde moderbolaget ut en obligation, detta tillsammans med ökade personalkostnader i samband med utökad organisation, har medfört ökade kostnader för moderbolaget.

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 augusti 2019 innefattar inköp av administrativa förvaltningstjänster från Värnanäs AB om 25 mkr (18,1) samt försäljning (hyra) till Holmgren Group AB om 31,7 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 under och efter kvartal 4

- Tillträde Nivika Överljudet 5 med fastighet Överljudet 5 Jönköping, 4 juni 2019. Fastigheten är belägen på Solås Center nära på- och avfart från E4:an
- Tillträde Vigören 1, Jönköping, 1 juli 2019. Hotell- och konferensanläggning där ombyggnation av hotelldelen sker till mindre lägenheter
- Tillträde Nivika Snöflingan AB, Snöflingan, Växjö, 1 juli 2019. Hyresrätter under uppförande med preliminär inflyttning Q1 2021
- Avtal om förvärv av Dalskogen 3:15 Lysekil, befintlig selfstorage och lokaler för Nivika Mitt Lager, juli 2019
- Nivika MittLager, 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, 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
- Avsiktsförklaring Kalkstenen 2, Värnamo September 2019
- Tillträde Dalskogen 3:15 i Lysekil 1 oktober 2019

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

## RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Tkr	2018/19 3 mån jun-aug	2017/18 3 mån jun-aug	2018/19 12 mån sep-aug	2017/18 12 mån sep-aug
Hysesintäkter	49 316	33 595	190 897	135 095
Fastighetskostnader	-16 074	-9 319	-62 363	-39 519
<b>Driftnetto</b>	<b>33 242</b>	<b>24 276</b>	<b>128 534</b>	<b>95 576</b>
	67,4%	72,3%	67,3%	70,7%
Central administration	-4 471	-3 902	-17 457	-15 115
Övriga rörelseintäkter	112	398	291	924
Övriga rörelsekostnader	-7	-450	-117	-726
<b>Rörelseresultat</b>	<b>28 876</b>	<b>20 322</b>	<b>111 251</b>	<b>80 660</b>
	58,6%	60,5%	58,3%	59,7%
Finansiella intäkter	45	-1	477	60
Finansiella kostnader	-15 573	-6 767	-44 116	-22 591
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>13 349</b>	<b>13 555</b>	<b>67 612</b>	<b>58 129</b>
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-	4 135	3 100	4 135
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	41 301	24 372	181 682	249 646
Värdeförändring räntederivat	-13 847	-2 239	-25 267	-4 872
	<b>27 453</b>	<b>26 268</b>	<b>159 514</b>	<b>248 909</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>40 802</b>	<b>39 823</b>	<b>227 126</b>	<b>307 036</b>
Aktuell skatt	-875	-31	-875	-31
Uppskjuten skatt	-45 423	-10 846	-54 004	-69 310
<b>Periodens resultat</b>	<b>-5 496</b>	<b>28 946</b>	<b>172 247</b>	<b>237 695</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-5 496</b>	<b>28 946</b>	<b>172 247</b>	<b>237 695</b>
<b>Hänförligt till:</b>				
<b>Moderföretagets ägare</b>	<b>965</b>	<b>27 389</b>	<b>165 002</b>	<b>226 156</b>
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>-6 461</b>	<b>1 557</b>	<b>7 245</b>	<b>11 539</b>

# KONCERNENS BALANSRÄKNING

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Tkr	31 aug 2019	31 aug 2018
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	3 511 534	2 748 300
Inventarier, verktyg och installationer	24 724	9 097
Andelar i koncernföretag	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	146	86
Andra långfristiga fordringar	7 101	1 975
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 543 505</b>	<b>2 759 458</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Varulager	478	604
Hysesfordringar	2 125	660
Övriga fordringar	3 559	17 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 130	1 986
Likvida medel	190 472	65 378
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>206 764</b>	<b>86 440</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 750 269</b>	<b>2 845 898</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	2 650	2 650
Övrigt tillskjutet kapital	191 265	191 265
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	897 160	754 808
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>	<b>1 091 075</b>	<b>948 723</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	83 805	45 005
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 174 880</b>	<b>993 728</b>

Fortsättning på nästa sida



# KONCERNENS BALANSRÄKNING

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Fortsättning från föregående sida

Tkr	31 aug 2019	31 aug 2018
<b>Långfristiga skulder</b>		
Uppskjuten skatteskuld	258 357	201 359
Räntebärande finansiella skulder	2 126 014	1 505 352
Derivatinstrument	36 215	10 947
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 420 586</b>	<b>1 717 658</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Räntebärande finansiella skulder	79 068	60 580
Leverantörsskulder	56 408	52 480
Aktuella skatteskulder	-	2 056
Övriga skulder	3 942	2 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 385	17 025
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>154 803</b>	<b>134 512</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 750 269</b>	<b>2 845 898</b>





# 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-aug	2017/18 sep-aug
Belopp vid periodens ingång	946 072	742 021
<b>Förändring av eget kapital under perioden</b>		
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	165 002	226 156
Utdelning	-20 000	-17 500
Nyemission	-	-
Erhållet aktieägartillskott	-	-
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande	-	-4 411
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-194
<b>Utgående balans</b>	<b>1 091 074</b>	<b>946 072</b>





# KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

## RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Tkr	2018/19 3 mån jun-aug	2017/18 3 mån jun-aug	2018/19 12 mån sep-aug	2017/18 12 mån sep-aug
<i>Den löpande verksamheten</i>				
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	12 472	13 522	66 737	58 097
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</i>				
Kassaflöde från den löpande verksamheten	68 885	47 528	91 799	83 645
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-239 507	-200 731	-649 633	-485 446
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	261 712	150 236	682 928	389 977
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>91 090</b>	<b>-2 967</b>	<b>125 094</b>	<b>-11 824</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>99 382</b>	<b>77 202</b>	<b>65 378</b>	<b>77 202</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>190 472</b>	<b>74 235</b>	<b>190 472</b>	<b>65 378</b>





# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Tkr	2018/19 3 mån jun-aug	2017/18 3 mån jun-aug	2018/19 12 mån sep-aug	2017/18 12 mån sep-aug
Nettoomsättning	7 197	9 750	26 028	19 291
<b>Bruttoresultat</b>	<b>7 197</b>	<b>9 750</b>	<b>26 028</b>	<b>19 291</b>
Administrationskostnader	-8 670	-11 989	-30 418	-21 591
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 473</b>	<b>-2 239</b>	<b>-4 390</b>	<b>-2 300</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>				
Resultat från andelar i koncernföretag	0	7 786	14 458	7 786
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	234	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8 943	-953	-19 753	-1 444
Finansnetto	-8 943	6 833	-5 061	6 342
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-10 415</b>	<b>4 594</b>	<b>-9 450</b>	<b>4 042</b>
Bokslutsdispositioner	26 049	0	26 049	911
<b>Resultat före skatt</b>	<b>15 634</b>	<b>4 594</b>	<b>16 599</b>	<b>4 953</b>
Skatt på periodens resultat	-586	0	-586	699
<b>Periodens resultat</b>	<b>15 048</b>	<b>4 594</b>	<b>16 013</b>	<b>5 652</b>
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>15 048</b>	<b>4 594</b>	<b>16 013</b>	<b>5 652</b>

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Tkr	31 aug 2019	31 aug 2018
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Inventarier, verktyg och installationer	2 838	32
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	914	653
	<b>3 752</b>	<b>685</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	545 385	419 562
Andra långfristiga värdepappersinnehav	75	75
Uppskjuten skattefordran	889	1 475
	<b>546 349</b>	<b>421 112</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>550 101</b>	<b>421 797</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	339	1
Fordringar hos koncernföretag	88 556	228 487
Aktuell skattefordran	1 403	1 403
Övriga fordringar	466	4 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 787	49
	<b>97 551</b>	<b>234 090</b>
Kassa och bank	191 556	40 620
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>289 107</b>	<b>274 710</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>839 208</b>	<b>696 507</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Tkr	31 aug 2019	31 aug 2018
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<i>Eget kapital</i>		
Bundet eget kapital	-	-
Aktiekapital	2 650	2 650
	<b>2 650</b>	<b>2 650</b>
Fritt eget kapital		
Överkursfond	191 265	191 265
Balanserat resultat	-2 030	12 318
Periodens resultat	16 013	5 652
	<b>205 248</b>	<b>209 235</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>207 898</b>	<b>211 885</b>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande finansiella skulder	532 592	162 399
	<b>532 592</b>	<b>162 399</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande finansiella skulder	13 900	17 250
Leverantörsskulder	2 242	10 991
Skulder till koncernföretag	81 128	292 758
Övriga skulder	-	85
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 448	1 139
	<b>98 718</b>	<b>322 223</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>839 208</b>	<b>696 507</b>



# NOTER TILL BOKSLUTSKOMMUNIKÉN

## 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. 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.

### 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 leasingkund 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 och för leasegivare innebär standarden i det närmaste oförändrad redovisning jämfört med nuvarande standarder. Som leasegivare bedöms införandet av IFRS 16 därmed inte innebära några väsentliga effekter utöver utökade upplýsningskrav.

Koncernen har valt att tillämpa den förenklade övergångsmetoden vilken innebär att jämförelsetal för tidigare perioder inte räknas om. Koncernen har valt att tillämpa undantagen och inte redovisa korttidsleasing- och

leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett mindre värde. Betalningen hänförliga till dessa leasingavtal kommer istället att redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Nivika har under 2018/2019 genomfört en analys av vilka effekter den nya standarden förväntas få på redovisningen av koncernens leasingavtal. En del av analysen har varit att identifiera koncernens samtliga leasingavtal.

Koncernen har identifierat ett fåtal tomträttsarrendeavtal, 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

Årets kostnad för tomträttsavgälder uppgick till 0,4 mkr (0,2).

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 - 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 2019-08-31, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivat-instrument (ränteswappar)	-	36 215	-	36 215

Värdering 2018-08-31, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivat-instrument (ränteswappar)	-	10 947	-	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

### 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 (forts.)

## 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, klassificerade som kortfristiga anses det redovisade värdet vara en rimlig approximation av det verkliga värdet.

## 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 i delårsrapporten som i den senaste årsredovisningen.

Ort	Jönköping		Värnamo		Övriga		Totalt	
	Sep-aug 18/19	Sep-aug 17/18	Sep-aug 18/19	Sep-aug 17/18	Sep-aug 18/19	Sep-aug 17/18	Sep-aug 18/19	Sep-aug 17/18
Hysesintäkter	96 803	76 631	84 628	52 551	9 466	5 913	190 897	135 095
Fastighetskostnader	-21 827	-23 287	-36 794	-15 906	-3 742	-326	-62 363	-39 519
<b>Driftöverskott</b>	<b>74 976</b>	<b>53 344</b>	<b>47 834</b>	<b>36 645</b>	<b>5 724</b>	<b>5 587</b>	<b>128 534</b>	<b>95 576</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	79 720	154 136	95 848	90 179	9 213	9 466	184 781	253 781
<b>Resultat inkl. värdeförändringar</b>	<b>154 696</b>	<b>207 480</b>	<b>143 682</b>	<b>126 824</b>	<b>14 667</b>	<b>15 053</b>	<b>313 316</b>	<b>349 357</b>
Ofördelade poster:								
Förvaltnings- och administrationskostnader.							-17 457	-15 115
Övriga rörelseintäkter							291	924
Övriga rörelsekostnader							-117	-726
<b>Rörelseresultat</b>							<b>296 033</b>	<b>334 440</b>
<b>Finansnetto</b>							<b>-43 639</b>	<b>-22 531</b>
Värdeförändring derivat							-25 267	-4 872
Skatt							-54 879	-69 342
<b>Periodens totalresultat</b>							<b>172 247</b>	<b>237 695</b>



### Not 5 - Skatt

Bolagsskatten sänks stegvis från dagens 22,0% till 20,6% år 2021. Uppskjuten skatteskuld är omvärderad med skattesats 20,6% som ger en uppskjuten skatteintäkt om 27 Mkr som ingår i resultatet



# 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](http://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](http://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



# 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

### 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 bokslutskommunikén 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, 2019-10-29



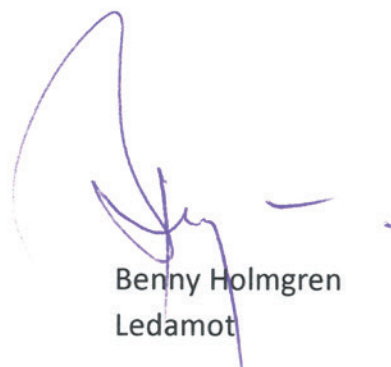
Elisabeth Norman  
Ordförande



Niclas Bergman  
VD



Viktoria Bergman  
Ledamot



Benny Holmgren  
Ledamot



Håkan Eriksson  
Ledamot

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





**nivika.**  
Fastigheter

**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](http://www.nivika.se)

[info@nivika.se](mailto:info@nivika.se)