

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31

Styrelsen och verkställande direktören för Nivika Fastigheter AB (publ) avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernen	
Rapport över resultat och totalresultat	6
Rapport över finansiell ställning	7
Rapport över förändringar i eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	
Noter	11
Moderföretaget	
Resultaträkning	41
Balansräkning	42
Rapport över förändringar i eget kapital	44
Kassaflödesanalys	45
Tilläggsupplysningar	
Noter	46

Styrelsens säte: Värnamo

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Nivika Fastigheter AB är koncernmoder i en fastighetskoncern som i huvudsak förvaltar och projekterar fastigheter i Värnamo och Jönköping med omnejd. Totala beståndet består för närvarande av 160 000 kvm uthyrbars yta. Med färdigställda byggprojekt uppgår hyresvärdet till ca 160 Mkr och värderade till 2.748 Mkr. Bolaget arbetar ständigt med förädling av befintliga fastigheter, förvärv av intressanta förädlingsprojekt samt nya projekt för nybyggnation av bostäder och lokaler. Bolagets dotterbolag inom Self Storage, Mitt Lager, fortsätter sin expansion. Under 2018 kommer Mitt Lager att bedriva sin verksamhet på 6 enheter och vid färdigställande kommer det att finnas förråd med ett hyresvärde på ca 14 Mkr.

Nivika har under året förstärkt organisationen främst på projekt- och ekonomi. Ny projektledare, controller och CFO har anställts under året. All personal i koncernen är anställd i ägarbolaget Värnanäs AB och hyrs sedan ut till Nivika Fastigheter, det gäller även VD. Det finns ramavtal och VD-avtal som reglerar förhållandet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Förvärv har skett av Operan 1 som omfattar ett bostadsbyggnadsprojekt på Samset i Jönköping om 66 lägenheter med miljöprofil, lägenheterna har planerat inflyttning under sommaren 2019.

I Jönköping förvärvades även Valplatsen 5, en fastighet på knappt 6000kvm som är aktuell i första etappen av ett nytt planerat bostadsområde. Fastigheten innehåller verksamhet idag och har ett stabilt kassaflöde.

I Värnamo förvärvades Refugen 6, en fastighet med byggrätt, tänkt till en kontorsfastighet om ca 4.000kvm, där det även är tänkt att koncernen skall ha sitt huvudkontor när byggnationen är klar, preliminär tidsplan kring årsskiftet 2019/2020.

I augusti förvärvades Remnes Fastigheter, 11 fastigheter, totalt 25.900kvm. Fastigheterna är fördelade med yta för bostäder 4 266 kvm (16%), butik 1 427 kvm (6%) samt övriga lokaler~20 211 kvm (78%).

Flertalet är centralt belägna fastigheter och i och med detta köp utökade bolaget sitt innehav i Värnamo med 50 lägenheter samt industri, butik och kontorslokaler.

I dotterbolaget Nivika Mitt Lager AB förvärvades fastigheten Erlandseröd 1:23 i Strömstad med en industrifastighet om 1100 kvm.

Projektverksamheten:

På Stigamo-området söder om Jönköping färdigställdes under sensommaren 2018 en 13.000kvm stor produktionsanläggning åt Brenderup Group AB.

I Värnamo, tidigare Folkets Hus, har under sensommaren färdigställts en restaurang, Pinchos och en Friskis & Svettis anläggning.

Bolaget har under året genomfört två fusioner där Nivika Holding AB respektive Nivika Förvaltning AB har fusionerats in i Nivika Fastigheter AB.

Dotterbolaget Nivika Holding 2 AB har under året fått in en minoritetsdelägare, GBJ Holding AB, (30%) som ett led i att stärka ett långsiktigt samarbete.

Från och med 1 september 2017 redovisar Nivika sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards, IFRS. Bolaget har under året gått igenom de finansiella rapporteringarna och identifierat väsentliga skillnader mellan IFRS och K3. Därefter har bolaget upprättat en ingångsbalans enligt IFRS (byrgga) som visar en avstämning mellan den balansräkning som publicerats enligt tidigare redovisningsprinciper och motsvarande upprättade enligt IFRS. Denna ingångsbalans ligger till grund för den upprättade IFRS årsredovisningen.

Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Under november månad ställde företaget ut en obligation på 250mkr inom 700 mkr. Obligationens löptid är 3 år och obligation kommer att noteras på Nasdaq Bond list i januari 2019. Obligationen kommer framför allt att stödja fortsatt expansion och möjliggör ett snabbt utnyttjande av bolagets fina projektportfölj.

Bolaget har under hösten förvärvat ytterligare tre fastigheter: Geologen 1, i Växjö, ca 1.000 kvm som innehåller en förskola, förvärvades 2018-10-31.

Vakten 10, i Jönköping, på ca 600kvm förvärvades 2018-12-14. Fastigheten är i nuläget tomställd.

Växjö 12:15, "Stenladan" som ligger på universitetsområdet i Växjö. Fastigheten är på 15.000 kvm och på fastigheten finns en byggrätt där Nivika har för avsikt att bygga studentbostäder under 2019.

Nivika har i december gått in som delägare i bolaget Husgruppen Modulsystem i Jönköping AB, ett bolag som äger och förvaltar studentbostäder i Jönköping. Bolaget passar väl in i Nivikas plan, dels förvärvas befintlig fastighet dels ett kunnande gällande förvaltning av student/mindre lägenheter. Tanken är att bolaget i framtiden även skall förvalta kommande student/mindre lägenheter som är planerade i Växjö.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Nivikakoncernen fortsätter att växa. Omsättningen är nu uppe i 135 Mkr. År 2020 har koncernen som mål av omsätta ca 280 Mkr och äga fastigheter för 4 000 Mkr. Förändringar på fastighetsmarknaden är en risk som både kan påverka negativt som positivt. Vakanserna är fortsatt låga på färdigprojekterade fastigheter. Med den mix av hyresgäster i olika branscher och bostäder är risken för ökade vakanser låg. Finansieringen består av egna medel samt upplåning från finansinstitut vilket innebär att koncernen är exponerad för finansiering-, ränte- och kreditrisker. För att minimera ränterisker har koncernen räntesäkrat en betydande andel av belåningen från kreditinstitut. Beskrivningen av risker kan t.ex. delas in i följande grupper av risker, Finansiell risk; Operationell risk; Strategisk risk

Finansiell risk

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

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

Operationell risk

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

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

Strategisk risk

Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på ägares, företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget kan även inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter. Nivika har förstärkt organisationen ytterligare med controller, CFO och förvaltningschef.

Användandet av finansiella instrument

Tillgång till kapital är en förutsättning för tillväxt- och framgångsrik förvaltning av fastigheter och medför att bolaget är beroende av externa lån för att utveckla fastighetsbeståndet och för att fortsätta expandera. Vald kapitalstruktur och kapitalets förvaltning får en väsentlig inverkan på bolagets förmåga att på ett lönsamt sätt bedriva verksamhet till en avvägd nivå finansiell risk. Nivikas finanspolicy syftar till att klargöra styrning, riskbegränsning, ansvarsfördelning samt uppföljning och kontroll av finansförvaltningen. Med stöd av finanspolicyn arbetar bolaget med att styra sina finansiella risker samt säkerställa riskhantering genom god kontroll. Styrelsen har definierat mål för finansverksamheten:

- Belåningsgraden ska vara under 65%	55%
- Räntetäckningsgraden ska vara minst 2ggr	3.6ggr
- Ekonomisk uthyrningsgrad ska uppgå till 99% på bostäder samt 95% på kommersiella fastigheter	Uppfyllt
- Direktavkastningen på bostäder ska ligga på minst 4,5% vid förvärv. Vid förvärv av kassaflödesorienterade kommersiella fastigheter ska snittavkastningen under en 12 månadscykel inte understiga 8%	Uppfyllt

Finansiella instrument

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

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

Väsentlig icke-finansiell information

Marknaden

Efterfrågan på både bostäder och lokaler är stor i våra verksamhetsorter och vi ser goda möjligheter till fortsatta förvärv av större och mindre portföljer, enskilda objekt och projekt. Det finns fortsatt goda finansieringsmöjligheter och en stor efterfrågan på vår hemmamarknad Värnamo-Jönköping. Med våra duktiga medarbetare anser vi att förutsättningarna finns för att Nivika ska fortsätta växa och leverera samma fina resultat framöver.

Miljö och hållbarhet

Nivika har en uttalad ambition att ha ett hållbarhetsperspektiv på alla åtgärder vi gör. Som exempel kan nämnas de tre solenergianläggningar som installerats, nu senast på Rastas anläggning på Bredasten i Värnamo. Vid nybyggnationer på Samset och Kungsängen i Jönköping under det kommande året planeras för ytterligare solenergianläggningar. Alla våra fastigheter har utrustats med kontrollsystem för övervakning av den energi och de effekter vi köper för el och fjärrvärme. Systemet ger oss en överblick över fastigheternas energikonsumtion och möjlighet att identifiera byggnader och system som har förbättringspotential. 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. Genom att aktivt arbeta med tekniska försörjningssystem minskar vi vår energiförbrukning och därmed vår klimatpåverkan.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 40% av Värnanäs AB (org. nr 556735-3783), 30% av Planch AB (org. nr 556722-7375), 22% av Holmgren Group AB (org. nr 556371-2610) och 8% av Pollock Invest AB (org. nr 556818-6620).

Flerårsöversikt - koncernen

	2017/18	2016/17	2015/16*	2014/15*
<i>Resultaträkning</i>				
Hysesintäkter	135 095	121 383	83 504	70 105
Fastigheternas driftnetto	95 576	83 866	0	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	249 646	130 853	0	0
Resultat före skatt	307 036	237 421	34 971	34 323
<i>Balansräkning</i>				
Balansomslutning	2 845 898	2 096 773	1 655 384	1 030 956
Verkligt värde fastigheter	2 748 300	2 005 770	1 499 637	966 805
<i>Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal</i>				
Uthyrningsgrad %	96,0%	96,0%	92,0%	85,0%
Soliditet %	35%	36%	29%	30%
Direktavkastning %	3%	4%	**	**
Antal anställda	0	1	2	5
<i>Kassaflödesanalys</i>				
Kassaflöde från den löpande verksamheten	83 645	76 151	79 706	40 560
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-485 446	-276 482	-490 837	-238 729
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	389 977	223 788	460 779	200 434

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

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

Definitioner

Uthyrningsgrad:	Kontrakterad uthyrningsbar area dividerat med total uthyrningsbar area per balansdagen.
Soliditet:	Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.
Direktavkastning:	Driftnetto fastigheter dividerat med fastigheternas genomsnittligt redovisat värde.

Förslag till resultatdisposition, i kronor

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	203 582 841 kr
Årets resultat	5 652 214 kr
	209 235 055 kr
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
till aktieägare utdelas (754,71 kronor per aktie)	20 000 000 kr
i ny räkning överföres	189 235 055 kr
	209 235 055 kr

Rapport över resultat och totalresultat för koncernen

	Not	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Hyresintäkter	3,4	135 095	121 383
Fastighetskostnader	5,8	-39 519	-37 517
Driftnetto		95 576	83 866
Central administration	5,8	-15 115	-8 316
Övriga rörelseintäkter	7	924	2 132
Övriga rörelsekostnader	7	-726	0
Rörelseresultat		80 659	77 682
Finansiella intäkter	9	60	512
Finansiella kostnader	9	-22 591	-21 838
Förvaltningsresultat		58 128	56 356
Värdeförändring fastigheter, realiserade	10	4 135	29 529
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	11	249 646	130 853
Värdeförändring derivat, orealiserade	14,15	-4 872	20 683
		248 908	181 065
Resultat före skatt		307 036	237 421
Aktuell skatt	10	-31	-896
Uppskjuten skatt	10	-69 310	-47 093
Årets resultat		237 695	189 432
Övrigt totalresultat		0	0
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		237 695	189 432
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		226 156	189 576
Innehav utan bestämmande inflytande		11 539	-144

Rapport över finansiell ställning för koncernen

	Not	2018-08-31	2017-08-31	2016-09-01
TILLGÅNGAR				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	11	2 748 300	2 005 770	1 586 646
Inventarier, verktyg och installationer	12	9 097	5 191	1 306
Andelar i koncernföretag		0	0	450
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	86	86	86
Andra långfristiga fordringar	13,14	1 975	2 093	7 276
Summa anläggningstillgångar		2 759 458	2 013 140	1 595 764
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Varulager		604	64	0
Hysesfordringar	14	660	362	2 088
Övriga fordringar	14	17 812	4 338	1 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 986	1 667	2 329
Likvida medel	14,16	65 378	77 202	53 745
Summa omsättningstillgångar		86 440	83 633	59 779
SUMMA TILLGÅNGAR		2 845 898	2 096 773	1 655 543

Rapport över finansiell ställning för koncernen

	Not	2018-08-31	2017-08-31	2016-09-01
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital	19	2 650	2 650	2 419
Övrigt tillskjutet kapital		191 265	191 265	153 040
Balanserat resultat inklusive årets resultat		754 808	550 756	390 355
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		948 723	744 671	545 814
Innehav utan bestämmande inflytande		45 005	156	0
Summa eget kapital		993 728	744 827	545 814
<i>Långfristiga skulder</i>				
Uppskjuten skatteskuld	10	201 359	132 678	85 584
Räntebärande finansiella skulder	14,17	1 505 352	1 118 860	923 528
Derivatinstrument	14,15,17	10 947	6 075	26 758
		1 717 658	1 257 613	1 035 870
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Räntebärande finansiella skulder	14,17	60 580	67 056	29 479
Leverantörsskulder	14	52 480	10 675	19 977
Aktuella skatteskulder		2 056	1 028	2 523
Övriga skulder	14	2 371	2 122	9 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	17 025	13 452	11 972
		134 512	94 333	73 859
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 845 898	2 096 773	1 655 543

Rapport över förändringar i koncernens egna kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare
Ingående balans 2016-09-01	2 419	153 040	390 355	0	545 814
					0
Årets resultat	0		189 576	-144	189 432
Övrigt totalresultat	0		0	0	0
Summa Totalresultat	0		189 576	-144	189 432
<i>Transaktioner med ägare:</i>					0
Utdelning	0		-10 000	0	-10 000
Nyemission	231	38 225		0	38 456
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande			-300	300	0
Effekter av ändrade redovisningsprinciper	0		-18 875	0	-18 875
Utgående balans 2017-08-31	2 650	191 265	550 756	156	744 827
					0
Årets resultat	0		226 156	11 539	237 695
Övrigt totalresultat	0		0	0	0
Summa Totalresultat	0		226 156	11 539	237 695
<i>Transaktioner med ägare:</i>					0
Utdelning	0		-17 500	0	-17 500
Nyemission	0		0	285	285
Erhållet aktieägartillskott	0		0	20 700	20 700
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande	0		-4 411	12 481	8 070
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	0		-194	-156	-350
Utgående balans 2018-08-31	2 650	191 265	754 807	45 005	993 727

Koncernens kassaflödesanalys

	Not	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansnetto		80 659	77 682
Erhållen ränta		60	512
Betald ränta		-22 591	-21 838
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet		0	614
Betald skatt		-31	-896
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		58 097	56 074
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Förändringar rörelsefordringar		-14 631	-397
Förändringar rörelseskulder		40 179	20 474
Kassaflöde från den löpande verksamheten		83 645	76 151
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-244 336	-187 144
Förvärv av dotterbolag		-400	-293
Avyttring av dotterbolag		4 185	112 529
Investering i befintliga fastigheter		-241 107	-202 973
Investering i materiella anläggningstillgångar		-3 906	-4 234
Tillkomna finansiella tillgångar		-10	-944
Amortering finansiella tillgångar		128	6 577
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-485 446	-276 482
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Utbetald utdelning		-17 500	-10 000
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande		20 985	0
Nyemission	17	0	38 456
Upptagna lån	17	1 031 682	304 737
Amortering/lösen lån		-645 190	-109 405
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		389 977	223 788
Årets kassaflöde		-11 824	23 457
Likvida medel vid årets början		77 202	53 745
Likvida medel vid årets slut		65 378	77 202

Noter - koncern

Not 1 Företagsinformation

Nivika Fastigheter AB är ett aktiebolag med säte i Värnamo. Bolaget är moderföretag i en koncern med en fastighetsportfölj som består av 63 fastigheter i Sverige. Fastigheterna ägs genom 31 dotterföretag och dotterdotterföretag. Det huvudsakliga syftet med verksamheten är att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter i Värnamo och Jönköping med omnejd.

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

De finansiella rapporterna avser Nivika Fastigheter AB och har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet den 12 december 2018 och kommer att läggas fram för antagande vid 2018 års årsstämma.

Not 2.1 Grundläggande redovisningsprinciper

Tillämpade regelverk

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

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

Grunder för upprättandet av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för derivatinstrument och förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden (se not 10 och 13). Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhöles.

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

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

Klassificering av tillgångar och skulder

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning inom mindre än tolv månader efter balansdagen.

Not 2.2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

2.2.1 Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är alla de företag (inklusive företag för särskilt ändamål) där koncernen har rätt till rörlig avkastning från innehavet och en möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande på ett sätt som vanligen följer av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterföretag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och de de-konsolideras från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

2.2.1.2 Förvärv av dotterbolag/ rörelseförvärv

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

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

Förvärv av bolag som inte ses som rörelseförvärv

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

2.2.2 Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

De finansiella rapporterna i de enskilda enheterna i koncernen är värderade till den valuta som i huvudsak används i det ekonomiska område som enheten är verksam (funktionell valuta). Utländsk valuta är en annan valuta än den funktionella valutan för den aktuella enheten. Koncernredovisningen är upprättad i SEK, som både är den funktionella valutan och presentationsvalutan i moderföretaget.

2.2.3 Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

2.2.4 Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter

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

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

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

Avskrivning beräknas enligt följande:	Antal år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

2.2.5 Nedskrivning av icke finansiella tillgångar

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

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

2.2.6 Varulager

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

2.2.7 Finansiella instrument

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

2.2.7.1 Finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar delas in i följande kategorier:

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

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via årets resultat

Koncernen använder derivatinstrument för att skydda sig mot finansiella risker. Ingångna derivatkontrakt består främst av räntederivat. För närvarande tillämpar inte koncernen säkringsredovisning vilket föranleder att samtliga värdeförändringar redovisas till sina verkliga värden över årets resultat. Värdeförändringar redovisas i Resultaträkningen på raden "Värdeförändring derivatinstrument" och specificeras i not 13 och 14.

Lånefordringar och hyresfordringar

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

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

Ränteintäkter avseende lånefordringar inkluderas i de finansiella intäkterna.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa och banktillgodohavanden.

2.2.7.2 Finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder delas in i följande kategorier

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

Finansiella skulder som värderats till upplupet anskaffningsvärde

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

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

2.2.7.3 Lånekostnader

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

2.2.8 Leasingavtal

Koncernen som leasegivare

Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisningsprincipen för dessa avtal framgår av not 2.2.9 Intäkter.

2.2.9 Intäkter

Hysesintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Finansiella intäkter

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

2.2.10 Inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

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

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Om den uppskjutna skatten uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld, som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkat redovisat eller skattemässigt resultat, redovisas den däremot inte. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas den uppskjutna skatten som ett avdrag från verkligt värde på tillgången.

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

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

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

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

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

2.2.11 Emissionskostnader

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

2.2.12 Utdelning

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

2.2.13 Redovisning av kassaflöde

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

2.2.14 Nya standarder

Nya och ändrade standarder som trätt i kraft

Koncernen har i samband med övergången till IFRS tillämpat samtliga IAS och IFRS gällande från och med 1 september 2017 och tidigare som påverkar koncernen.

Inga nya eller ändrade IFRS har förtidstillämpats.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018 eller senare och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Nedan följer en preliminär bedömning av effekter från de standarder som bedöms vara relevanta för koncernen. Övriga nya eller ändrade standarder eller tolkningar som IASB har publicerat förväntas inte ha någon påverkan på koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter.

IFRS 9 Finansiella instrument

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

IFRS 9 träder i kraft den 1 januari 2018 och kommer att tillämpas 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 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersätter samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter med en samlad modell för intäktsredovisning. Enligt IFRS 15 ska en intäkt redovisas när en utlovad vara eller tjänst överförs till kund, vilket kan ske över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten ska utgöras av det belopp som företaget förväntar sig erhålla som ersättning för överförda varor eller tjänster.

IFRS 15 träder i kraft för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2018 och koncernen har valt att tillämpa IFRS 15 med framåtriktad tillämpning vilket innebär att koncernen kommer att tillämpa IFRS 15 framåtriktad från och med 1 september 2018 och kommer i enlighet med denna övergångsmetod inte att räkna om jämförelsesiffror utan redovisa eventuell övergångseffekt i eget kapital per den 31 augusti 2018.

Koncernen har analyserat effekterna av övergången till IFRS 15. Koncernens intäktsströmmar har analyserats och består uteslutande av hyresintäkter och får därmed ingen effekt enligt nya standarden. Bedömningen är att införandet av IFRS 15 inte kommer att innebära någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella resultat och ställning men kan innebära viss omklassificering i de finansiella rapporterna. Koncernen kommer dock påverkas av de utökade upplysningskraven i IFRS 15, vilket kommer att påverka årsredovisningen under 2019.

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 Leasingavtal från och med 1 januari 2019. Enligt den nya standarden ska leasetagare redovisa åtagandet att betala leasingavgifterna som en leasingkuld 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 inte införandet av IFRS 16 innebära några effekter utöver utökade upplysningskrav. Som leasetagare innehar koncernen fåtalet operationella leasingavtal. Utifrån de allmänna väsentlighetskriterierna i IAS 1 bedöms omfattningen av de operationella leasingavtalen som koncernen har ingått som immateriell för koncernen och därmed bedöms IFRS 16 i dagsläget inte få någon väsentlig effekt på koncernens eller moderbolagets redovisning.

Not 2.3 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

2.3.1 Klassificering av fastigheter

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

2.3.2 Värdering förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis en känslighetsanalys. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 10.

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

2.3.3 Klassificering av förvärv

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

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

2.3.4 Beräkning av verkligt värde av finansiella instrument

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

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

Likvida medel

Verkligt värde antas vara detsamma som bokfört värde.

Räntebärande skulder

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

Hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder

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

Finansiella derivat

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

Not 3 Hyresintäkter

	2017/18	2016/17
Fasta hyresintäkter	135 095	121 383
Summa	135 095	121 383

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal.

Framtida minimiibetalningar avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal:

	2018-08-31	2017-08-31
Mindre än 1 år	122 182	103 851
2 - 5 år	342 239	279 508
Mer än 5 år	441 395	300 531
Summa	905 816	683 890

Not 4 Segmentsrapportering

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

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta		Andel bostäder %	Redovisat värde
		Uthyrningsbar yta bostäder, kvm	kommersiella fastigheter, kvm		
Jönköping	26	9 177	86 734	10%	1 561
Värnamo	33	13 067	72 313	15%	1 101
Övrigt *	4	0	8 171	0%	86
Totalt	63	22 244	167 218		2 748

* Övrigt avser fastigheter i Borås, Växjö, Strömstad samt Hunnebostrand.

	Jönköping		Värnamo		Övrigt	
	17/18	16/17	17/18	16/17	17/18	16/17
Hyresintäkter	76 631	80 514	52 551	37 757	5 913	3 112
Fastighetskostnader	-23 287	-23 940	-15 906	-12 607	-326	-970
Driftöverskott	53 344	56 574	36 645	25 150	5 587	2 142
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	154 136	128 596	90 179	30 068	9 466	1 718
Resultat inkl. värdeförändringar	207 480	185 170	126 824	55 218	15 053	3 860

	Totalt	
	17/18	16/17
Hyresintäkter	135 095	121 383
Fastighetskostnader	-39 519	-37 517
Driftöverskott	95 576	83 866
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	253 781	160 382
Resultat inkl. värdeförändringar	349 357	244 248
Ofördelade poster:		
Förvaltnings- och administrationskostn.	-15 841	-8 316
Övriga rörelseintäkter	924	2 132
Rörelseresultat	334 440	238 064
Finansnetto	-22 531	-21 326
Värdeförändring derivat	-4 872	20 683
Skatt	-69 341	-47 989
Årets resultat	237 695	189 432

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadslag

	2017/18	2016/17
Fastighetskostnader	-39 519	-37 517
Central administration	-15 115	-8 316
Summa	-54 634	-45 833

Fastighetskostnader	2017/18	2016/17
Mediakostnader	14 679	12 446
Underhållskostnader	2 658	3 798
Försäkring och avgälder	640	503
Fastighetsskatt	4 453	4 657
Inhyrd personal	3 933	3 259
Övriga fastighetskostnader	13 156	12 854
Summa	39 519	37 517

I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning.

Central administration	2017/18	2016/17
Inhyrd personal	7 636	6 567
Konsultkostnader	926	119
Avskrivningar	29	29
Övriga centrala kostnader	6 524	1 601
Summa	15 115	8 316

Not 6 Arvode till revisorer

	2017/18	2016/17
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	1 088	773
Övriga tjänster	624	44
Summa	1 712	817

Not 7 Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter	2017/18	2016/17
Ersättning vid miljösanering	0	1 926
Försäkringsersättningar, återvunna kundförluster, övrig försäljning	924	206
Summa	924	2 132

Övriga rörelsekostnader	2017/18	2016/17
Kostnader vid övrig försäljning	-726	0
Summa	-726	0

Not 8 Anställda och personalkostnader

<i>Medelantalet anställda</i>	2017/18		2016/17	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Sverige	0	0%	1	100%
	0	0%	1	100%
<i>Löner och andra ersättningar</i>			2017/18	2016/17
Styrelse och VD			0	0
(varav tantiem)			(0)	(0)
Övriga anställda			0	244
			0	244
<i>Sociala kostnader</i>				
Pensionskostnader för styrelse och VD			0	0
Pensionskostnader övriga anställda			0	0
Övriga sociala kostnader			0	207
			0	207
<i>Pensionsförpliktelser</i>				
Styrelse och VD			0	0
<i>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</i>			2017/18	2016/17
Andel kvinnor i styrelsen			40%	25%
Andel män i styrelsen			60%	75%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare			40%	25%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare			60%	75%

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Not 9 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	2017/18	2016/17
Ränteintäkter	60	493
Övriga finansiella intäkter	0	19
Summa	60	512
Finansiella kostnader	2017/18	2016/17
Räntekostnader till kreditinstitut	-21 536	-20 782
Övriga räntekostnader	-1 055	-1 056
Summa	-22 591	-21 838
Betalda och erhållna räntor	2017/18	2016/17
Under året erhållna ränteintäkter	60	138
Under året betalda räntekostnader	-21 892	-22 230

Not 10 Inkomstskatt

	2017/18	2016/17
Aktuell skatt	-31	-896
Uppskjuten skatt	-69 310	-47 093
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	-69 341	-47 989
Avstämning av effektiv skattesats	2017/18	2016/17
Redovisat resultat före skatt	307 036	237 421
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	-67 548	-52 233
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	110	447
Ej skattepliktiga intäkter	-2 623	-8 403
Värdeförändring derivat	1 072	-1 337
Värdeförändring på under året förvärvade fastigheter	6 064	15 290
Värdeförändring fastigheter realiserade	910	6 496
Övrigt	-7 326	-8 249
Total skattekostnad	-69 341	-47 989
Effektiv skattesats	22,6%	20,2%

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

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 22,6% (20,2%).

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

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran 2018-08-31	Uppskjuten skatteskuld 2018-08-31	Uppskjuten skattefordran 2017-08-31	Uppskjuten skatteskuld 2017-08-31
<i>Differenser avseende:</i>				
Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde	0	-212 939	0	-142 590
<i>Övriga temporära skillnader:</i>				
Överavskrivningar	0	0	0	0
Omvärdering av ränteswap till verkligt värde	2 408	0	1 337	0
Aktiverade underskottsavdrag	9 172	0	8 575	0
Summa	11 580	-212 939	9 912	-142 590

Redovisas enligt följande i Rapport över finansiell ställning:

	2018-08-31	2017-08-31
Uppskjutna skattefordringar	11 580	9 912
Uppskjutna skatteskulder	-212 939	-142 590
Summa	-201 359	-132 678

Avstämning av uppskjutna skatter

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående balans	-132 678	-85 585
Skattekostnader/intäkter redovisade i resultaträkningen	-69 310	-47 093
Justering övriga poster	629	0
Utgående balans	-201 359	-132 678

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Nedanstående tabell redogör för de underskottsavdrag för vilka inga uppskjutna skattefordringar redovisats och dess förfallotidpunkt.

<i>Underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisas i balansräkningen</i>	2018-08-31	2017-08-31
Inget förfallodatum	0	0
Summa	0	0

Utgående redovisat värde	0	0
---------------------------------	----------	----------

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2018-08-31	2017-08-31
Verkligt värde vid årets början	1 963 110	1 499 638
Förvärv	251 778	210 587
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	76 246	118 024
Avyttringar	0	-83 000
Omklassificeringar	42 660	87 008
Orealiserade värdeförändringar	249 646	130 853
Verkligt värde vid årets slut	2 583 440	1 963 110

	2018-08-31	2017-08-31
Förvaltningsfastigheter under uppförande	2018-08-31	2017-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	42 660	87 008
Årets anskaffningar	164 860	42 660
Omklassificeringar	-42 660	-87 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 860	42 660

Årets förändring per kategori	Bostäder	Handel,Kontor	Industri/Lager	Övrigt/Mark
Verkligt värde vid årets början 2016-09-01	142 701	543 337	791 500	22 100
Förvärv	55 559	30 205	124 823	0
Förbättringsinvesteringar	83 259	56 545	20 678	202
Avyttringar	0	0	-83 000	0
Omklassificeringar	62 675	24 333	0	0
Orealiserade värdeförändringar	14 478	31 660	84 917	-202
Verkligt värde vid årets slut 2017-08-31	358 672	686 080	938 918	22 100
Förvärv	49 329	133 732	63 054	5 663
Förbättringsinvesteringar	61 393	1 098	135 955	0
Avyttringar	0	0	0	0
Omklassificeringar	0	42 128	532	0
Orealiserade värdeförändringar	62 093	69 048	117 584	921
Verkligt värde vid årets slut 2018-08-31	531 487	932 086	1 256 043	28 684

Värderingsmodell

Förvaltningsfastigheter redovisas i Rapporten över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga fastigheter årligen. Av sammanlagt 63 st fastigheter har 63 st värderats externt, vilket motsvarar 100% av det samlade fastighetsbeståndet. De värderingsinstitut som har anlåtts är främst Forum fastighetsekonomi AB, men för fåtalet fastigheter även Svefa AB.

Merparten av de externa värderingarna utfördes under augusti månad 2018. Koncernen har till värderarna lämnat information om bland annat gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drifts- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser.

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

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

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

Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till 6,14% . De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Grund för dessa bedömningar fås i ortsprisanalyser samt analyser av transaktioner av i övrigt jämförbara fastigheter. Värderingsförfarandet för fastighetsbeståndet, med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning, följer god värderarsed, upprättad av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna.

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

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 31 augusti 2018 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 2 748 Mkr (föregående år 2 005 Mkr). Den realiserade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter, uppgick totalt till 249 Mkr (131). Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdeuppgång på ca 9 %. Värdeuppgången förklaras främst av framgångsrikt genomförda projekt både nybyggnation och ombyggnation, förvärv och en god fastighetsmarknad.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	2018-08-31
Inflationsantagande, %	2%
Kalkylperiod, år	5 år
Direktavkastning, %	2,84%-8,75%, medel 6,14%
Kalkylränta, %	4,90%-10,93%, medel 8,17%
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

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

Känslighetsanalys		Värde effekt, mkr
Marknadshyra för lokal	+/- 10%	175
Vakansgrad	+/- 10%	348
Drift- och underhållskostnader	10 kr/kvm	46
Kalkylränta och direktavkastning	+/- 1%	382

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärden	8 250	3 776
Årets anskaffningar	5 552	4 600
Försäljningar/utrangeringar	0	-126
Omklassificeringar	792	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 594	8 250
Ingående avskrivningar	-3 059	-2 470
Ackumulerade avskrivningar på årets anskaffningar	-1 766	0
Försäljningar/utrangeringar	0	126
Årets avskrivningar	-672	-715
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 497	-3 059
Utgående redovisat värde	9 097	5 191

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärden	2 093	7 276
Tillkommande fordringar	10	944
Amorteringar, avgående fordringar	-128	-6 127
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 975	2 093
Utgående redovisat värde	1 975	2 093

Not 14 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

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

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

2018-08-31

Tillgångar i balansräkningen	Låne- och hyresfordringar Verkligt värde	
Andra långfristiga fordringar	1 975	1 975
Hysesfordringar	660	660
Övriga fordringar	17 812	17 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 986	1 986
Likvida medel	65 378	65 378
Summa	87 811	87 811

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

2017-08-31

Tillgångar i balansräkningen	Låne- och hyresfordringar	Verkligt värde
Andra långfristiga fordringar	2 093	2 093
Hyresfordringar	362	362
Övriga fordringar	4 338	4 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 667	1 667
Likvida medel	77 202	77 202
Summa	85 662	85 662

2017-08-31	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffnings- värde	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Räntebärande finansiella skulder	0	1 185 916	1 185 916	1 185 916
Derivatinstrument	6 075	0	6 075	6 075
Leverantörsskulder	0	10 675	10 675	10 675
Övriga skulder	0	3 150	3 150	3 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 452	13 452	13 452
Summa	6 075	1 213 193	1 219 268	1 219 268

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

Marknadsrisk

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

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

Valutarisk

Koncernens verksamhet finns endast i Sverige, med SEK som valuta.

Bolaget är inte exponerat för någon valutarisk.

Ränterisk

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

Per augusti månad 2018 påverkar en samtidig förändring av räntan upp eller ned med en procentenhet de årliga nettoräntekostnaderna med 15 659 Tkr, förutsatt att koncernens löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

Den räntebärande nettoskuldpositionen som löper med rörlig ränta för koncernen som helhet, inbegripet kassa och banktillgodohavanden, uppgick till omkring 1 500 000 Tkr. Den genomsnittliga räntebindningsperioden för koncernens räntebärande nettoskulder, inbegripet alla räntederivat, men exklusive kassa och banktillgodohavanden, uppgick till ca 7 år.

Kundkreditrisk

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

Kreditrisk

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

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

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

Refinansieringsrisker, som innebär att förfallande skulder inte skulle kunna refinansieras på marknaden, minskas genom Bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder. Bolaget har god och löpande kontakt med bankerna och ett bra fungerande samarbete.

Koncernen är föremål för ett antal så kallade covenanten vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, däribland nyckeltalet belåningsgrad. Koncernen uppfyllde alla covenanten, såväl per den 31 augusti 2018 som under räkenskapsåret.

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

Finansiella skulder	Förväntat kassaflöde 2017/18				
	År 1	År 2	År 3	År 4 <	Summa
Räntebärande finansiella skulder	528 976	303 487	663 502	39 742	1 535 707
Derivatinstrument (ränteswappar)	8 185	8 185	8 185	32 834	57 389
Övriga långfristiga skulder	1 922	5 433	5 314	53 624	66 293
Leverantörsskulder	52 480	0	0	0	52 480
Övriga kortfristiga skulder	21 452	0	0	0	21 452
Summa	613 015	317 105	677 001	126 200	1 733 321

Finansiella skulder	Förväntat kassaflöde 2016/17				
	År 1	År 2	År 3	År 4 <	Summa
Räntebärande finansiella skulder	177 368	482 396	244 736	285 805	1 190 305
Derivatinstrument (ränteswappar)	8 185	8 185	8 185	40 946	65 501
Övriga långfristiga skulder	972	908	1 844	22 725	26 449
Leverantörsskulder	10 675	0	0	0	10 675
Övriga kortfristiga skulder	16 602	0	0	0	16 602
Summa	213 802	491 489	254 765	349 476	1 309 532

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

Riskhantering av kapital

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

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

	2018-08-31	2017-08-31
Räntebärande nettoskuld	1 565 932	1 185 916
Summa eget kapital	993 728	744 827
Förhållande mellan skuld och eget kapital	63%	63%

Koncernen har som målsättning att ha en soliditet om minst 25 %. Soliditeten uppgår per 2018-08-31 till 35 % (36 %).

I koncernens kreditavtal finns vissa ålagda kapitalkrav, sk covenants. Dessa är att räntetäckningsgrad alltid uppgår till minst 2,0 ggr och belåningsgrad inte överstiger 70%. Samtliga kapitalkrav har uppfyllts under året.

Not 15 Finansiella instrument värderade till verkligt värde

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

Tabellen nedan visar bolagets värdering till verkligt värde:

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

Värdering 2017-08-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	0	6 075	0	6 075
	0	6 075	0	6 075

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående balans	6 075	26 758
Värdeförändring	4 872	-20 683
Utgående balans	10 947	6 075

Not 16 Likvida medel

	2018-08-31	2017-08-31
Kassa och banktillgodohavanden	65 378	77 202
	65 378	77 202

Not 17 Räntebärande krediter och lån

Specifikation över förändringar av skulder som uppkommer från finansieringsverksamheten

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

	Räntebärande finansiella skulder, långfristiga	Derivat- instrument, långfristiga	Räntebärande finansiella skulder, kortfristiga	Derivat- instrument, kortfristiga
Ingående balans 2016-09-01	923 528	26 758	29 479	0
Kassaflöde - Upptagna lån	304 737	0	67 056	0
Kassaflöde - Amortering av lån	-109 405	0	-29 479	0
Förändring av verkligt värde	0	-20 683	0	0
Utgående balans 2017-08-31	1 118 860	6 075	67 056	0

Tabellen nedan visar koncernens olika räntebärande krediter och lån.

	2018-08-31	2017-08-31
<i>Långfristiga</i>		
Banklån (rörlig ränta)	1 452 686	1 092 394
Övriga lån (fast ränta)	52 666	26 466
Derivatinstrument	10 947	6 075
Summa långfristiga skulder	1 516 299	1 124 935
<i>Kortfristiga:</i>		
Banklån (rörlig ränta)	58 913	66 389
Övriga lån (fast ränta)	1 667	667
Summa kortfristiga skulder	60 580	67 056
Räntebärande skuld	1 576 879	1 191 991

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

Outnyttjad kredit (byggnadskreditiv) uppgår till 44 294 tkr (0 tkr)

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för koncernens krediter och lån.

Förfallostruktur lån per räkenskapsår	2018-08-31	2017-08-31
2018/2019 (2017/2018)	481 408	129 255
2019/2020 (2018/2019)	287 130	473 296
2020/2021 (2019/2020)	701 017	246 410
2021/2022 eller senare (2020/2021 eller senare)	96 377	336 955
Summa räntebärande skulder	1 565 932	1 185 916

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

Ränteförfallostruktur 31-08- 2018

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

Ränteförfallostruktur 31-08- 2017

	<u>Externa kreditgiva</u>		<u>Total portfölj</u>	
	Volym	Ränta, %	Volym	Ränta, %
Inom 1 år	129 255	1,72%	129 255	1,72%
1-2 år	473 296	1,85%	473 296	1,85%
2-3 år	246 410	1,39%	246 410	1,39%
3-4 år	310 725	2,48%	310 725	2,48%
4-5 år	26 230	3,12%	26 230	3,12%
> 5 år	0	0,00%	0	0,00%
Summa	1 185 916		1 185 916	

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 1,85% per den 31 augusti 2018. Räntebärande skuld består av 47 lån.

I summan upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet uppgående till 1 509 134 Tkr (1 199 916) De säkerheter som ställts för lånen är koncernens förvaltningsfastigheter. Den räntebärande skulden är räntesäkrad med totalt 10 räntederivat.

Not 18 Ställda säkerheter

Skulder till kreditinstitut	2018-08-31	2017-08-31
Företagsinteckningar	8 100	0
Fastighetsinteckningar	1 509 134	1 199 916
Summa	1 517 234	1 199 916

Not 19 Eget kapital

Antal aktier			2018-08-31	2017-08-31
Ingående balans			26 500	26 500
Årets förändring			0	0
Utgående balans			26 500	26 500
Resultat per aktie	2017/18	2016/17		
Resultat per aktie	8,53	7,15		

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat i koncernen, hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 226.156 tkr (189.276tkr), och på ett vägt genomsnittligt antal aktier under 2017/2018 uppgående till 26.500 (26.500), vilket beräknats i enlighet med IAS 33. Ingen utspädning finns.

Not 20 Upplysningar om transaktioner med närstående

Följande affärsförbindelser sköts på normala marknadsvillkor och krav ("på armlängds avstånd"), och i tabellen nedan förtecknas de företag som anses vara närstående parter:

Namn	Relation	% av andelar
<i>Enheter med betydande inflytande över företaget:</i>		
Värnanäs AB (556735-3783)	Ägare	40%
Holmgren Group AB (556371-2610)	Ägare	22%

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

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

Försäljning till och förvärv från närstående parter	Enhet med betydande inflytande över koncernen			
	Värnanäs AB		Holmgren Group AB	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
Försäljning till närstående parter	0	0	31 756	31 356
Inköp av administrativa förvaltningstjänster från närstående parter	15 754	9 450	0	0

Not 21 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Under november månad ställde företaget ut en obligation på 250mkr inom 700 mkr. Obligationens löptid är 3 år och obligation kommer att noteras på Nasdaq Bond list i januari 2019. Obligationen kommer framför allt att stödja fortsatt expansion och möjliggör ett snabbt utnyttjande av bolagets fina projektportfölj.

Bolaget har under hösten förvärvat ytterligare tre fastigheter: Geologen 1, i Växjö, ca 1.000 kvm som innehåller en förskola, förvärvades 2018-10-31.

Vakten 10, i Jönköping, på ca 600kvm förvärvades 2018-12-14. Fastigheten är i nuläget tomställd.

Växjö 12:15, "Stenladan" som ligger på universitetsområdet i Växjö. Fastigheten är på 15.000 kvm och på fastigheten finns en byggrätt där Nivika har för avsikt att bygga studentbostäder under 2019.

Nivika har i december gått in som delägare i bolaget Husgruppen Modulsystem i Jönköping AB, ett bolag som äger och förvaltar studentbostäder i Jönköping. Bolaget passar väl in i Nivikas plan, dels förvärvas befintlig fastighet dels ett kunnande gällande förvaltning av student/mindre lägenheter. Tanken är att bolaget i framtiden även skall förvalta kommande student/mindre lägenheter som är planerade i Växjö.

Not 22 Övergång till IFRS

Dessa finansiella rapporter för koncernen är de första som upprättats med tillämpning av IFRS. Tidigare upprättade årsredovisningar för koncernen har redovisats i enlighet med årsredovisningslagen och tillämpliga råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden.

De redovisningsprinciper som återfinns i not 2 har tillämpats när koncernredovisningen upprättats per den 31 augusti 2018 och för den jämförande information som presenteras per den 31 augusti 2017 samt vid upprättande av rapporten över periodens ingående finansiella ställning per den 1 september 2016.

Rörelseförvärv som gjorts innan 1 september 2016 har inte räknats om. Övriga frivilliga undantag från retroaktiv tillämpning av IFRS har inte tillämpats av koncernen.

Effekter på resultat och ställning

I nedanstående sammanställning visas effekterna av ovanstående tillämpningar på koncernens resultaträkning för 2016/17 samt balansräkning per 1 september 2016 och 31 augusti 2017. Övergången från tidigare redovisningsprinciper har också inneburit en annorlunda struktur och klassificering av räkningarna än tidigare. Övergången till IFRS har inte haft någon effekt på koncernens kassaflöde.

Koncernens balansräkning per 1 september 2016

TILLGÅNGAR	Not	Enligt tidigare principer	Justeringar för IFRS	Omklassificeringar	Enligt IFRS
Anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter		1 499 479	159	87 008	1 586 646
Inventarier, verktyg och installationer		1 306	0	0	1 306
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		87 008	0	-87 008	0
Andelar i koncernföretag		450	0	0	450
Andra långfristiga värdepappersinnehav		86	0	0	86
Andra långfristiga fordringar		7 276	0	0	7 276
Summa anläggningstillgångar		1 595 605	159	0	1 595 764
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar		2 088	0	-2 088	0
Hysesfordringar		0	0	2 088	2 088
Övriga fordringar		1 617	0	0	1 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 329	0	0	2 329
Kassa och bank		53 745	0	-53 745	0
Likvida medel		0	0	53 745	53 745
Summa omsättningstillgångar		59 779	0	0	59 779
SUMMA TILLGÅNGAR		1 655 384	159	0	1 655 543

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	Enligt tidigare principer	Justeringar för IFRS	Omklassificeringar	Enligt IFRS
Eget kapital					
Aktiekapital		2 419	0	0	2 419
Övrigt tillskjutet kapital		153 040	0	0	153 040
Balanserat resultat inklusive årets resultat		318 343	72 012	0	390 355
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		473 802	72 012	0	545 814
Minoritetsandel					
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0	0	0
Summa eget kapital		473 802	72 012	0	545 814
Långfristiga skulder					
Uppskjuten skatteskuld		184 195	-98 611	0	85 584
Byggnadskreditiv		57 189	0	-57 189	0
Skulder till kreditinstitut		859 939	0	-859 939	0
Räntebärande finansiella skulder		0	0	917 128	917 128
Derivatinstrument		0	26 758	0	26 758
Övriga skulder		6 400	0	0	6 400
Summa långfristiga skulder		1 107 723	-71 853	0	1 035 870
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		29 479	0	-29 479	0
Räntebärande finansiella skulder		0	0	29 479	29 479
Förskott från kunder		0	0	0	0
Leverantörsskulder		19 977	0	0	19 977
Aktuella skatteskulder		2 523	0	0	2 523
Övriga skulder		9 908	0	0	9 908
Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader		11 972	0	0	11 972
Summa kortfristiga skulder		73 859	0	0	73 859
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 655 384	159	0	1 655 543

Koncernens rapport över totalresultat 1 september 2016 - 31 augusti 2017

Resultaträkning	Not	Enligt tidigare principer	Justeringar för IFRS	Omklassificeringar	Enligt IFRS
Nettoomsättning		121 383	0	-121 383	0
Hysesintäkter		0	0	121 383	121 383
Fastighetskostnader		0	0	-37 517	-37 517
Driftnetto		121 383	0	-37 517	83 866
Handelsvaror		0	0	0	0
Fastighetskostnader		-25 216	0	25 216	0
Övriga externa kostnader		-19 761	0	19 761	0
Personalkostnader		-241	0	241	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-26 419	25 804	615	0
Central administration		0	0	-8 316	-8 316
Övriga rörelseintäkter		2 132	0	0	2 132
Övriga rörelsekostnader		0	0	0	0
Rörelseresultat		51 878	25 804	0	77 682
Resultat från övriga värdepapper och fordringar		19	0	-19	0
Resultat från andelar i koncernföretag		38 181	-38 181	0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		493	0	-493	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 838	0	21 838	0
Finansiella intäkter		0	0	512	512
Finansiella kostnader		0	0	-21 838	-21 838
Förvaltningsresultat		68 733	-12 377	0	56 356
Värdeförändring fastigheter, realiserade		0	29 529	0	29 529
Värdeförändring fastigheter, orealiserade		0	130 853	0	130 853
Värdeförändring derivat, orealiserade		0	20 683	0	20 683
Resultat före skatt		68 733	168 688	0	237 421
Skatt på årets resultat		-8 069	5 666	2 403	0
Aktuell skatt		0	0	-896	-896
Uppskjuten skatt		0	-45 586	-1 507	-47 093
Årets resultat		60 664	128 768	0	189 432
Övrigt totalresultat		0	0	0	0
Övrigt totalresultat		0	0	0	0
Årets totalresultat		60 664	128 768	0	189 432

Koncernens balansräkning per 31 augusti 2017

TILLGÅNGAR	Not	Enligt tidigare principer	Justeringar för IFRS	Omklassificeringar	Enligt IFRS
Anläggningstillgångar					
Goodwill		291	-291	0	0
Förvaltningsfastigheter		1 990 289	-27 179	42 660	2 005 770
Inventarier, verktyg och installationer		5 191	0	0	5 191
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		49 222	-6 562	-42 660	0
Andelar i koncernföretag		0	0	0	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav		86	0	0	86
Andra långfristiga fordringar		2 093	0	0	2 093
Summa anläggningstillgångar		2 047 172	-34 032	0	2 013 140
Omsättningstillgångar					
Färdiga varor och handelsvaror		64	0	-64	0
Varulager		0	0	64	64
Kundfordringar		362	0	-362	0
Hysesfordringar		0	0	362	362
Övriga fordringar		4 338	0	0	4 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 667	0	0	1 667
Kassa och bank		77 202	0	-77 202	0
Likvida medel		0	0	77 202	77 202
Summa omsättningstillgångar		83 633	0	0	83 633
SUMMA TILLGÅNGAR		2 130 805	-34 032	0	2 096 773

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	Enligt tidigare principer	Justeringar för IFRS	Omklassificeringar	Enligt IFRS
Eget kapital					
Aktiekapital		2 650	0	0	2 650
Övrigt tillskjutet kapital		191 265	0	0	191 265
Balanserat resultat inklusive årets resultat		490 227	60 529	0	550 756
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		684 142	60 529	0	744 671
Minoritetsandel		156	0	-156	0
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0	156	156
Summa eget kapital		684 298	60 529	0	744 827
Långfristiga skulder					
Uppskjuten skatteskuld		233 314	-100 636	0	132 678
Byggnadskreditiv		39 000	0	-39 000	0
Skulder till kreditinstitut		1 054 060	0	-1 054 060	0
Räntebärande finansiella skulder		0	0	1 118 860	1 118 860
Derivatinstrument		0	6 075	0	6 075
Övriga skulder		25 800	0	-25 800	0
Summa långfristiga skulder		1 352 174	-94 561	0	1 257 613
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		67 056	0	-67 056	0
Räntebärande finansiella skulder		0	0	67 056	67 056
Förskott från kunder		50	0	-50	0
Leverantörsskulder		10 675	0	0	10 675
Aktuella skatteskulder		1 028	0	0	1 028
Övriga skulder		2 122	0	0	2 122
Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader		13 402	0	50	13 452
Summa kortfristiga skulder		94 333	0	0	94 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 130 805	-34 032	0	2 096 773

Noter - övergång IFRS

A. Förvaltningsfastigheter

Vid övergången till IFRS har koncernens fastigheter värderats till verkligt värde med beaktande av uppskjuten skatt. Det verkliga värdet har beräknats enligt de principer som framgår av not 2.3.2 samt not 10. Av de verkliga värdet har 100% värderats externt. Värdet vid tidpunkten för övergången uppgick till 2 748 Mkr och den uppskjutna skatteskulden till 212 Mkr. Per 31 augusti 2017 uppgick det verkliga värdet till 2 005 Mkr och uppskjuten skatteskuld till 142 Mkr. Förändringen under 2016/17 har redovisats i resultaträkningen. Avskrivningar och värdehöjande underhåll som kostnadsförts återförs till värdet på förvaltningsfastigheter. Aktiverade pågående arbeten avseende fastigheter redovisas som en värdeökning av förvaltningsfastigheter.

B. Derivat

Vid övergången till IFRS har koncernens räntederivat redovisats till marknadsvärdet med beaktande av uppskjuten skatt. Per 31 augusti 2018 uppgick det verkliga värdet till 10 647 Mkr och uppskjuten skattefordran till 2 408 Mkr. Förändringen under 2017/2018 har redovisats i resultaträkningen.

C. Rörelseförvärv och goodwill

Enligt tidigare redovisningsprinciper har goodwill uppstått i samband med ett rörelseförvärv. I enlighet med övergångsregler har rörelseförvärvet avseende Mitt Lager som genomfördes 2016/2017 räknats om och bedömts utgöra ett tillgångsförvärv i form av förvaltningsfastigheter. Resultatet av denna omräkning av rörelseförvärvet är att goodwill i öppningsbalansen bokas bort mot eget kapital.

Omföring har skett inom eget kapital för att anpassa redovisningen till IFRS. Vidare har mindre justeringar även gjorts i resultaträkning och balansräkning.

Summan av justeringarnas nettoeffekt efter skatt på eget kapital efter skatt sammanfattas i nedan tabell:

	2016-09-01	2017-08-31
Eget kapital enligt tidigare redovisningsprinciper	473 802	684 298
A. Förvaltningsfastigheter	92 883	65 558
B. Derivat	-20 871	-4 739
C. Omräkning rörelseförvärv	0	-291
Justering eget kapital enligt IFRS, netto efter skatt	545 814	744 827

Moderföretagets resultaträkning

	Not	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Nettoomsättning	4	19 291	11 638
Bruttoresultat		19 291	11 638
Administrationskostnader	5,6	-21 591	-13 047
Rörelseresultat		-2 300	-1 409
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		7 786	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	0	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 444	-642
		6 342	-636
Resultat efter finansiella poster		4 042	-2 045
Bokslutsdispositioner	9	911	1 587
Resultat före skatt		4 953	-458
Skatt på årets resultat	10	699	0
Årets resultat		5 652	-458
Övrigt totalresultat		0	0
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		5 652	-458

Moderföretagets balansräkning

	Not	2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	11	32	48
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	653	0
		685	48
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13	419 562	302 973
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16,17	75	75
Uppskjuten skattefordran	14	1 475	0
		421 112	303 048
Summa anläggningstillgångar		421 797	303 096
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	16	1	0
Fordringar hos koncernföretag	16	228 487	156 313
Aktuell skattefordran		1 403	1 403
Övriga fordringar	16	4 150	317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	49	0
		234 090	158 033
<i>Kassa och bank</i>	15,16	40 620	54 030
Summa omsättningstillgångar		274 710	212 063
SUMMA TILLGÅNGAR		696 507	515 159

Moderföretagets balansräkning

	Not	2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	18	2 650	2 650
		2 650	2 650
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		191 265	191 265
Balanserat resultat		12 318	24 652
Årets resultat		5 652	-458
		209 235	215 459
Summa eget kapital		211 885	218 109
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,19	112 399	0
Övriga skulder	16,19	50 000	20 000
		162 399	20 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,19	17 250	31 632
Leverantörsskulder	16	10 991	2 408
Skulder till koncernföretag	16	292 758	242 345
Övriga skulder	16	85	204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 139	461
		322 223	277 050
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		696 507	515 159

Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Totalt
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2016-09-01	2 419	153 040	34 645	7	190 111
Omföring resultat föregående år	0	0	7	-7	0
Årets resultat	0	0	0	-458	-458
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Summa Totalresultat	0	0	0	-458	-458
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Nyemission	231	38 225	0	0	38 456
Lämnad utdelning	0	0	-10 000	0	-10 000
Utgående balans 2017-08-31	2 650	191 265	24 652	-458	217 651
Omföring resultat föregående år	0	0	-458	458	0
Fusionsresultat	0	0	5 624	0	5 624
Årets resultat	0	0	0	5 652	5 652
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Summa Totalresultat	0	0	0	5 652	5 652
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Lämnad utdelning	0	0	-17 500	0	-17 500
Utgående balans 2018-08-31	2 650	191 265	12 318	16 956	222 731

Moderföretagets kassaflödesanalys	2018-08-31	2017-08-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 300	-1 409
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	15	15
Koncernbidrag	911	1 587
	-1 374	193
Erhållen ränta	0	6
Erlagd ränta	-1 444	-642
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 818	-443
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-76 057	-111 921
Förändring av rörelseskulder	45 173	182 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-33 702	70 316
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av andelar i koncernföretag	-142 058	-98 110
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-653	0
Avyttring av dotterbolag	38 104	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-104 607	-98 110
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Nyemission	0	38 456
Upptagna lån	142 399	20 000
Utbetald utdelning	-17 500	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	124 899	48 456
Årets kassaflöde	-13 410	20 663
Likvida medel vid årets början	54 030	33 367
Likvida medel vid årets slut	40 620	54 030

Noter - Moderlaget

Not 1 Företagsinformation

Nivika Fastigheter AB är ett aktiebolag med säte i Värnamo. Bolaget är moderföretag i en koncern med en fastighetsportfölj som består av 63 fastigheter i Sverige. Fastigheterna ägs genom 31 dotterföretag och dotterdotterföretag. Det huvudsakliga syftet med verksamheten är att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter i Värnamo och Jönköping med omnejd. Bolaget ägs till 40% av Värnanäs AB (org nr 556735-3783), 30% av Planch AB (org nr 556722-7375), 22% av Holmgren Group AB (org nr 556371-2610) och 8% av Pollock Invest AB (org nr 556818-6620).

Koncernens företagsadress är:

Nivika Fastigheter AB
Ringvägen 38, 331 32 VÄRNAMO

De finansiella rapporterna avser Nivika Fastigheter AB och har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet den 12 december 2018 och kommer att läggas fram för antagande vid 2018 års årsstämma.

Not 2 Grunder för årsredovisningens upprättande

2.1 Tillämpade regler och bestämmelser

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

2.2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

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

2.3 Andelar i koncernföretag

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

2.4 Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott

Lämnade respektive erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelens bokförda värde.

Not 3 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

Vid upprättandet av finansiella rapporter i enlighet med IFRS måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar redovisade värden av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för moderbolaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är följande (se även not 8, 10 och 13 i koncern delen): Inkomstskatt, Förvaltningsfastigheter och Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

4.1 Beräkning av verkligt värde

4.1.1 Likvida medel

Verkligt värde antas vara detsamma som bokfört värde.

4.1.2 Kundfordringar, leverantörsskulder och övriga skulder

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

4.1.3 Verkligt värde på aktier i dotterföretag vid prövning av nedskrivningsbehov

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

Not 4 Nettoomsättning

	2017/18	2016/17
Fakturerade koncerngemensamma tjänster utförda åt samtliga dotterbolag enligt not 12.	19 291	11 638
Summa	19 291	11 638

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadslag

	2017/18	2016/17
Administrationskostnader		
Inhyrd personal	-15 825	-9 407
Avskrivningar	-15	-15
Övriga centrala kostnader	-5 751	-3 625
	-21 591	-13 047

Not 6 Arvode till revisorer

	2017/18	2016/17
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	301	119
Övriga tjänster	624	44
Summa	925	163

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017/18	2016/17
Övriga ränteintäkter	0	6
Summa	0	6

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017/18	2016/17
Övriga räntekostnader	-1 444	-642
Summa	-1 444	-642

Not 9 Bokslutsdispositioner	2017/18	2016/17
Lämnat koncernbidrag	0	-577
Erhållet koncernbidrag	911	2 164
	911	1 587

Nivika Bautastenen AB	0	-577
Nivika Almen AB	0	235
Nivika Tre Liljor AB	0	1 929
Nivika Advokaten AB	911	0

Not 10 Inkomstskatt

	2017/18	2016/17
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	699	0
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	699	0

Redovisat resultat före skatt	4 953	-458
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	1 090	-101

Skatteeffekt av:

Ej avdragsgilla kostnader	92	-1
Ej skattepliktiga intäkter	0	102
Ej skattepliktigt resultat vid avyttring av andelar	-1 713	0
Skatt hänförligt till tidigare år	699	0
Övrigt	531	0
Total skattekostnad	699	0

Effektiv skattesats	14,1%	0,0%
----------------------------	--------------	-------------

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 14% (0%).

Skatt enligt gällande skattesats har beräknats utifrån 22%

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

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärden	109	109
Årets anskaffningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109	109
Ingående avskrivningar	-61	-46
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-16	-15
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77	-61
Utgående redovisat värde	32	48

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets anskaffningar	653	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	653	0

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärden	302 973	204 863
Årets anskaffningar	138 965	98 110
Årets försäljningar	-22 376	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	419 562	302 973

Utgående redovisat värde	419 562	302 973
---------------------------------	----------------	----------------

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Nivika Tre Liljor AB	100%	100%	1 000	1 867
Nivika Almen AB	100%	100%	500	777
Nivika Apeln 29 AB	100%	100%	500	17 475
Nivika Sägaren 3 AB	100%	100%	500	11 668
Nivika Ödlan AB	100%	100%	1 000	8 205
Nivika Stigamo Öst AB	100%	100%	500	12 957
Nivika Holding 2 AB	100%	100%	500	49 000
Nivika Graniten AB	100%	100%	1 000	40 401
Nivika Handelsfastigheter AB	100%	100%	500	82 328
Nivika Sandstenen AB	100%	100%	500	50
Nivika Industrifastigheter AB	100%	100%	500	50
Nivika Gulmåran AB	100%	100%	50 000	8 488
Nivika Lokal AB	100%	100%	1 000	862
Nivika Skåpvägen 6 AB	100%	100%	500	13 270
Nivika LP Fastigheter AB	100%	100%	500	27 176
Nivika Arkadien AB	100%	100%	100	34 785
Nivika Överljudet AB	100%	100%	10 000	9 300
Nivika Mitt Lager AB	100%	100%	5 000	3 300
Nivika Stigamo Syd AB	100%	100%	500	1 068
Nivika Stigamo E4 AB	100%	100%	500	65
Nivika Aborren AB	100%	100%	1 000	8 832
Nivika Advokaten AB	100%	100%	500	50
Nivika Bautastenen AB	100%	100%	1 000	276
Nivika Operan 1 AB	100%	100%	500	5 057
Nivika Cityfastigheter AB	100%	100%	3 000	82 255
				419 562

	Org.nr.	Säte
Nivika Tre Liljor AB	556797-3994	Värnamo
Nivika Almen AB	556870-3150	Värnamo
Nivika Apeln 29 AB	556914-8157	Värnamo
Nivika Sägaren 3 AB	559102-2958	Värnamo
Nivika Ödlan AB	559087-3096	Värnamo
Nivika Stigamo Öst AB	559097-7673	Värnamo
Nivika Holding 2 AB	559054-1776	Värnamo
Nivika Graniten AB	556718-1564	Värnamo
Nivika Handelsfastigheter AB	556923-1474	Värnamo
Nivika Sandstenen AB	556953-3838	Värnamo
Nivika Industrifastigheter AB	556975-3931	Värnamo
Nivika Gulmåran AB	556964-7224	Värnamo
Nivika Lokal AB	556746-9613	Värnamo
Nivika Skåpvägen 6 AB	556986-7764	Värnamo
Nivika LP Fastigheter AB	556982-1555	Värnamo
Nivika Arkadien AB	556756-8570	Värnamo

Nivika Överljudet AB	556410-2696	Värnamo
Nivika Mitt Lager AB	559054-1792	Värnamo
Nivika Stigamo Syd AB	559097-7681	Värnamo
Nivika Stigamo E4 AB	559097-7657	Värnamo
Nivika Aborren AB	556773-2028	Värnamo
Nivika Advokaten AB	556842-7362	Värnamo
Nivika Bautastenen AB	556698-7664	Värnamo
Nivika Operan 1 AB	556804-2773	Värnamo
Nivika Cityfastigheter AB	556306-4459	Värnamo

Not 14 Uppskjuten skattefordran

	2018-08-31	2017-08-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättning	1 475	0
Belopp vid årets utgång	1 475	0

Not 15 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Kassa och banktillgodohavanden	40 620	54 030
	40 620	54 030

Not 16 Finansiella instrument

2018-08-31

Tillgångar i balansräkningen	Tillgångar värderade till verkligt värde		Summa	Verkligt värde
	Låne- och hyresfordringar	via årets resultat		
Kundfordringar	1	0	1	1
Fordringar hos koncernföretag	215 222	0	215 222	215 222
Övriga fordringar	5 553	0	5 553	5 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49	0	49	49
Kassa och bank	40 620	0	40 620	40 620
Summa	261 445	0	261 445	261 445

2018-08-31

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

2017-08-31

Tillgångar i balansräkningen	Tillgångar värderade till verkligt värde		Summa	Verkligt värde
	Låne- och hyresfordringar	via årets resultat		
Kundfordringar	0	0	0	0
Fordringar hos koncernföretag	156 313	0	156 313	156 313
Övriga fordringar	1 720	0	1 720	1 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0	0	0
Kassa och bank	54 030	0	54 030	54 030
Summa	212 063	0	212 063	212 063

2017-08-31

Skulder i balansräkningen	Övriga finansiella skulder, upplupet		Summa	Verkligt värde
	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	anskaffningsvärde		
Skulder till kreditinstitut	0	31 632	31 632	31 632
Leverantörsskulder	0	2 408	2 408	2 408
Skulder till koncernföretag	0	242 345	242 345	242 345
Övriga skulder	0	20 204	20 204	20 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	461	461	461
Summa	0	297 050	297 050	297 050

Not 17 Finansiella instrument värderade till verkligt värde

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

Tabellen nedan visar bolagets värdering till verkligt värde:

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

Värdering 2017-08-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0	75	75

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 3:

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående balans	75	75
Värdeförändring	0	0
Utgående balans	75	75

Not 18 Antal aktier	2018-08-31	2017-08-31	2018-08-31	2017-08-31
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	100	100	26 500	26 500
	100	100	26 500	26 500

Not 19 Räntebärande krediter och lån

Specifikation över förändringar av skulder som uppkommer från finansieringsverksamheten

	Räntebärande finansiella skulder, långfristiga	Räntebärande finansiella skulder, kortfristiga
Ingående balans 2017-09-01	20 000	31 632
Kassaflöde - Upptagna lån	142 399	17 250
Kassaflöde - Amortering av lån	0	-31 632
Utgående balans 2018-08-31	162 399	17 250

	Räntebärande finansiella skulder, långfristiga	Räntebärande finansiella skulder, kortfristiga
Ingående balans 2016-09-01	0	0
Kassaflöde - Upptagna lån	20 000	31 632
Kassaflöde - Amortering av lån	0	0
Utgående balans 2017-08-31	20 000	31 632

Tabellen nedan visar moderbolagets olika räntebärande krediter och lån.

	2018-08-31	2017-08-31
<i>Långfristiga</i>		
Övriga lån (fast ränta)	54 800	20 000
Banklån (rörlig ränta)	107 599	0
Summa långfristiga skulder	162 399	20 000
<i>Kortfristiga:</i>		
Banklån (rörlig ränta)	17 250	31 632
Summa kortfristiga skulder	17 250	31 632
Räntebärande skuld	179 649	51 632

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

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för moderbolagets krediter och lån.

	2018-08-31	2017-08-31
2018/2019 (2017/2018)	17 250	31 632
2019/2020 (2018/2019)	0	0
2020/2021 (2019/2020)	3 200	0
2021/2022 (2020/2021) eller senare	159 199	20 000
Summa räntebärande skulder	179 649	51 632

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

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

Finansiella skulder	År 1	År 2	År 3-5	Förväntat kassaflöde 2016/17	
				Efter år 5	Summa
Skulder till kreditinstitut	31 644	0	0	0	31 644
Övriga långfristiga skulder	750	750	21 875	0	23 375
Leverantörsskulder	2 408	0	0	0	2 408
Övriga kortfristiga skulder	665	0	0	0	665
Summa	35 467	750	21 875	0	58 092

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

Not 20 Eventualförpliktelser

Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	1 382 616	1 078 483
	1 382 616	1 078 483
Nivika Aborren AB	27 050	28 077
Nivika Advokaten AB	181 466	185 859
Nivika Almen AB	7 600	7 720
Nivika Apeln AB	18 882	19 272
Nivika Arkadien AB	33 250	33 950
Nivika Bautastenen AB	88 050	89 850
Nivika Cityfastigheter AB	41 587	0
Nivika Gulmåran AB	11 400	11 640
Nivika Graniten AB	40 012	15 575
Nivika Handelsfastigheter AB	210 160	217 600
Hasselgatan Entreprenad AB	3 264	0
Nivika Industrifastigheter AB	20 265	21 245
Nivika Värnamo Centrum AB	107 834	101 840
Nivika Lokal AB	74 345	71 850
Nivika LP Fastigheter AB	44 975	31 688
Nivika Mitt Lager AB	16 430	18 518
Nivika Operan 1 AB	58 707	0
Nivika Rosen AB	24 664	0
Nivika Sadelmakaren 1 AB	4 833	5 035
Nivika Sandstenen AB	170 854	108 425
Nivika Skåpvägen 6 AB	14 154	14 530
SKR Lager KB	4 595	4 775
Nivika Stigamo Öst AB	74 998	0
Nivika Sägaren 3 AB	17 966	3 326
Nivika Tre Liljor AB	60 125	61 550
Nivika Ödlan AB	3 990	4 158
Nivika Överljudet AB	21 160	22 000
	1 382 616	1 078 483

Not 21 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Under november månad ställde företaget ut en obligation på 250mkr inom 700 mkr. Obligationens löptid är 3 år och obligation kommer att noteras på Nasdaq Bond list i januari 2019. Obligationen kommer framför allt att stödja fortsatt expansion och möjliggör ett snabbt utnyttjande av bolagets fina projektportfölj.

Bolaget har under hösten förvärvat ytterligare tre fastigheter: Geologen 1, i Växjö, ca 1.000 kvm som innehåller en förskola, förvärvades 2018-10-31.

Vakten 10, i Jönköping, på ca 600kvm förvärvades 2018-12-14. Fastigheten är i nuläget tomställd.

Växjö 12:15, "Stenladan" som ligger på universitetsområdet i Växjö. Fastigheten är på 15.000 kvm och på fastigheten finns en byggrätt där Nivika har för avsikt att bygga studentbostäder under 2019.

Nivika har i december gått in som delägare i bolaget Husgruppen Modulsystem i Jönköping AB, ett bolag som äger och förvaltar studentbostäder i Jönköping. Bolaget passar väl in i Nivikas plan, dels förvärvas befintlig fastighet dels ett kunnande gällande förvaltning av student/mindre lägenheter. Tanken är att bolaget i framtiden även skall förvalta kommande student/mindre lägenheter som är planerade i Växjö.

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till resultatdisposition, kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

	2018-08-31	2017-08-31
Överkursfond	191 264 628 kr	191 264 628 kr
Balanserat resultat	12 318 213 kr	24 652 585 kr
Årets resultat	5 652 214 kr	-458 436 kr
	209 235 055 kr	215 458 777 kr
disponeras så att		
till aktieägare utdelas (754,71 kronor per aktie / 660,38 kronor per aktie)	20 000 000 kr	17 500 000 kr
i ny räkning överföres	189 235 055 kr	197 958 777 kr
	209 235 055 kr	215 458 777 kr

Not 23 Övergång till IFRS


Dessa finansiella rapporter för moderbolaget är de första som upprättats med tillämpning av RFR 2. Tidigare upprättade årsredovisningar för moderbolaget har redovisats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciper som återfinns i not 2 har tillämpats när årsredovisningen upprättats per den 31 augusti 2018 och för den jämförande information som presenteras per den 31 augusti 2017 samt vid upprättande av rapporten över periodens ingående finansiella ställning per den 1 september 2016. De uppskattningar som gjorts enligt RFR 2 per den 1 september 2016 överensstämmer med de uppskattningar som gjordes enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper.

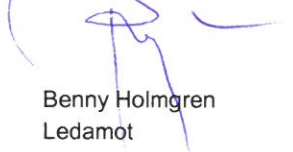
Effekter på resultat och ställning

Övergången från tidigare redovisningsprinciper har inte inneburit någon effekt på moderbolagets resultaträkning för 2016/17 eller balansräkning per 1 september 2016 och 31 augusti 2017. Övergången har inte heller haft någon effekt på moderbolagets kassaflöde.


Värnamo den 12 december 2018



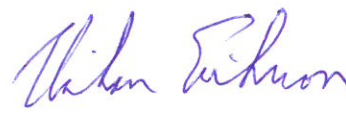
Niclas Bergman
VD



Benny Holmgren
Ledamot



Elisabeth Norman
Ordförande



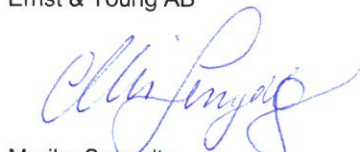
Håkan Eriksson
Ledamot



Viktoria Bergman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 december 2018

Ernst & Young AB



Marika Sengoltz
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nivika Fastigheter AB, org.nr 556735-3809

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nivika Fastigheter AB för år 2017/2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 augusti 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 augusti 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund

för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Nivika Fastigheter AB för år 2017/2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning

innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

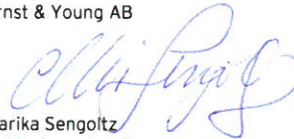
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Växjö den 14 december 2018

Ernst & Young AB



Marika Sengoltz
Auktoriserad revisor

Protokoll årsstämma

Protokoll fört vid årsstämma i Värnamo den 14 december 2018

Närvarande	Antal aktier	Antal röster
Värnanäs AB	10 600	10 600
genom ställföreträdaren Niclas och Viktoria Bergman	-	-
Planch AB	7 950	7 950
genom ställföreträdaren Håkan Eriksson	-	-
Holmgren Group AB	5 830	5 830
genom ställföreträdaren Benny Holmgren	-	-
Pollock Invest AB	2 120	2 120
genom ställföreträdaren Benny Holmgren	-	-
	-	-
	26 500	26 500

§1 Ordförande

Till ordförande för stämman tillika protokollförare valdes Niclas Bergman.

§2 Röstlängd

Det beslutades att ovanstående närvaroförteckning skulle gälla som röstlängd.

§3 Justerare

Till att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs Benny Holmgren.

§4 Stämmans behörighet

Stämman förklarades sammankallad i laga ordning.

§5 Godkännande av dagordning

Stämman godkände förelagt förslag till dagordning.

§6 Årsredovisning och revisionsberättelse

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2017-09-01 – 2018-08-31 föredrogs.

§7 Resultat- och balansräkning

Resultaträkning och balansräkning fastställdes för räkenskapsåret.

§8 Resultatdisposition

I enlighet med styrelsens förslag beslutade stämman att till förfogande stående vinstmedel, kronor 209 235 055, skulle disponeras enligt följande:

till aktieägare utdelas (754,71 kronor per aktie)	20 000 000
i ny räkning överföres	189 235 055

Styrelsen bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

§9 Ansvarsfrihet

Styrelsens ledamöter och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2017-09-01 – 2018-08-31.

§10 Arvoden

Det beslutades att något styrelsearvode ej skulle utgå.

Det beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt räkning.

§11 Val

Det beslutades att styrelsen ska bestå av 5 ledamöter.

Till ledamöter för tiden intill nästa årsstämma hållits valdes:

Niclas Bergman
Håkan Eriksson
Benny Holmgren
Elisabeth Norman
Viktoria Bergman

Till revisionsbolag för tiden intill nästa årsstämma hållits valdes Ernst & Young AB, som informerat stämman om att till huvudansvarig revisor har utsetts auktoriserade revisorn Marika Sengoltz.

§12 Avslutning

Då inga övriga ärenden förelåg till behandling förklarades stämman avslutad.

Ordförande



Niclas Bergman

Justeras



Benny Holmgren

Årsredovisning och koncernredovisning Nivika Fastigheter AB (publ)

Org.nr 556735-3809

Räkenskapsår 2017-09-01 - 2018-08-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 14 december 2018. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Värnamo den 14 december 2018



Niclas Bergman