

**Årsredovisning
och
koncernredovisning
Nivika Fastigheter AB**

Org.nr 556735-3809

Räkenskapsår 2016-09-01 - 2017-08-31

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernen	
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Moderföretaget	
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Rapport över förändringar i eget kapital	12
Kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	14
Noter	17

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 m² uthyrningsbar yta. Med färdigställda byggprojekt uppgår hyresvärdet till ca 160 Mkr och bokfört värde till ca 2 200 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 fortsätter sin expansion. Under 2018 kommer bolaget att bedriva sin verksamhet på 6 enheter och vid färdigställande kommer det att finnas förråd med ett hyresvärde på ca 14 Mkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har koncernen fortsatt sin expansion med flera bolagsförvärv i Jönköping, Värnamo och Växjö. Förvärv har skett av Nivika Sadelmakaren 1 AB i Värnamo. Fastigheten är under detaljplaneändring och ett nytt hus med ca 90 lägenheter planeras på fastigheten. Under våren förvärvades Nivika Apeln 29 AB i Jönköpings city som innehåller lägenheter och lokaler. I mars förvärvades Nivika Sågaren AB, en central industrifastighet i Växjö som tidigare innefattat ett tryckeri. Vi har tecknat avtal med Nivika Mittlager AB och Ömangruppen AB, dessa kommer att hyra större delen av fastigheten. Lokalen ska renoveras och beräknas vara färdig våren 2018. Även Nivika Graniten AB med dotterbolag förvärvades denna månad. Fastigheterna innehåller både bostäder och lokaler och ligger på bästa läge i centrala Jönköping. I april förvärvades ytterligare ett bolag, Nivika Ödlan AB, som äger ett mindre markområde vid Södra Munksjön i Jönköping. Där finns en mindre byggnad som är uthyrd till säljaren. Detta område är under förvandling, där driver kommunen en ny detaljplan för bostäder och kontor. Under hösten har koncernen förhandlat och tecknat ett avtal med en säljare om att förvärva ca 180 000 m² byggklar industrimark söder om Jönköping. Detta kommer att delas upp i tre bolag, Nivika Stigamo Öst AB, Nivika Stigamo E4 AB och Nivika Stigamo Syd AB. Samtidigt förvärvades 40 000 m² mark av kommunen som ligger i anslutning till dessa markområden. Före räkenskapsårets utgång tecknade Nivika Stigamo Öst AB avtal med Brenderup AB om en nybyggnation av en ny produktionsanläggning på 12 800 m² lokalyta samt ca 37 000 m² markanläggning. Denna anläggning beräknas stå färdig sommaren 2018. Vi har startat processen med att finna nya aktörer som vill etablera sig på Stigamo.

Under augusti avyttrades Nivika Älghunden AB som innefattade lokaler för Brenderups nuvarande anläggning. Detta gjorde att koncernen fick ett bra kapitaltillskott till pågående projekt.

Flera detaljplaner för bostäder är under process i både Värnamo och Jönköping. Dessa kan på sikt ge upp till ca 1 500 nya lägenheter.

Nivika Kärleken AB har slutfört byggnationen av 48 modullägenheter som blev mycket lyckat.

Under hösten 2017 förvärvade koncernen aktier i Nivika Mittlager AB för att nu äga 91% av aktierna. En nyemission har gjorts i bolaget för att säkerställa expansionen. I augusti förvärvades en befintlig Self Storage-anläggning i Hunnebostrand.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Nivikakoncernen fortsätter att växa. Omsättningen är nu uppe i 121 Mkr. År 2020 har koncernen som mål att omsätta ca 220 Mkr och äga fastigheter för 3 000 Mkr.

Förändringar på fastighetsmarknaden är en risk som både kan påverka negativt och 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 fortfarande från egna medel och upplåning från finansinstitut vilket innebär att koncernen är exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. För att minimera ränterisker har koncernen räntesäkrat en betydande andel av belåningen från kreditinstitut.

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*	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning (tkr)	121 383	83 504	70 105	42 456
Resultat efter finansiella poster (tkr)	68 733	34 971	34 323	17 479
Balansomslutning (tkr)	2 130 805	1 655 384	1 030 956	684 520
Soliditet (%)	32%	29%	30%	26%
Antal anställda	1	2	5	7

Flerårsöversikt Moderföretaget*	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning (tkr)	11 638	6 993	5 071	4 747
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 045	9	-794	-1 420
Balansomslutning (tkr)	515 159	284 482	89 814	80 499
Soliditet (%)	42%	67%	59%	73%
Antal anställda	0	2	5	7

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor)

Balanserat resultat	215 917 213
Årets resultat	-458 436
	215 458 777
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (660,38 kronor per aktie)	17 500 000
i ny räkning överföres	197 958 777
	215 458 777

Koncernens resultaträkning

	Not	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Nettoomsättning	1	121 383	83 504
Övriga rörelseintäkter		2 132	0
		123 515	83 504
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Handelsvaror		0	-48
Fastighetskostnader		-25 216	-14 501
Övriga externa kostnader		-19 761	-5 430
Personalkostnader	2	-241	-1 082
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-26 419	-11 428
Övriga rörelsekostnader	3	0	-30 939
		-71 637	-63 428
Rörelseresultat		51 878	20 076
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar		19	23
Resultat från andelar i koncernföretag	5	38 181	29 680
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		493	253
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 838	-15 061
		16 855	14 895
Resultat efter finansiella poster		68 733	34 971
Skatt på årets resultat	7	-8 069	-4 550
Årets resultat		60 664	30 421
Hänförligt till			
Minoritetsintresse		-144	0

Koncernens balansräkning

	Not	2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	8	291	0
		291	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9	1 990 289	1 499 479
Inventarier, verktyg och installationer	10	5 191	1 306
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	49 222	87 008
		2 044 702	1 587 793
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12,13	0	450
Andra långfristiga värdepappersinnehav		86	86
Andra långfristiga fordringar	14	2 093	7 276
		2 179	7 812
Summa anläggningstillgångar		2 047 172	1 595 605
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Färdiga varor och handelsvaror		64	0
		64	0
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		362	2 088
Övriga fordringar		4 338	1 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 667	2 329
		6 367	6 034
<i>Kassa och bank</i>	15	77 202	53 745
Summa omsättningstillgångar		83 633	59 779
SUMMA TILLGÅNGAR		2 130 805	1 655 384

Koncernens balansräkning

	Not	2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	2 650	2 419
Övrigt tillskjutet kapital		191 265	153 040
Annat eget kapital inklusive årets resultat		490 227	318 343
Minoritetsandel		156	0
		684 298	473 802
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	17	233 314	184 195
		233 314	184 195
<i>Långfristiga skulder</i>			
Byggnadskreditiv	18	39 000	57 189
Skulder till kreditinstitut	19	1 054 060	859 939
Övriga skulder		25 800	6 400
		1 118 860	923 528
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		67 056	29 479
Förskott från kunder		50	0
Leverantörsskulder		10 675	19 977
Aktuella skatteskulder		1 028	2 523
Övriga skulder		2 122	9 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 402	11 972
		94 333	73 859
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 130 805	1 655 384

Rapport över förändringar i koncernens egna kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapitel inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Ingående balans 2015-09-01	1 564	11 436	214 788	79 369	307 157
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Nyemission	855	141 604		-109 369	33 090
Erhållet aktieägartillskott				30 000	30 000
Lämnad utdelning			-5 000		-5 000
Årets uppskrivning			78 134		78 134
Årets resultat			30 421		30 421
Utgående balans 2016-08-31	2 419	153 040	318 343	0	473 802
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Nyemission	231	38 225			38 456
Erhållet aktieägartillskott					0
Lämnad utdelning			-10 000		-10 000
Förändring minoritet			-299	299	0
Årets uppskrivning			121 376		121 376
Årets resultat			60 807	-143	60 664
Utgående balans 2017-08-31	2 650	191 265	490 227	156	684 298

Koncernens kassaflödesanalys

	2016-09-01 Not -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	51 878	20 076
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	26 419	11 428
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	0	30 939
	78 297	62 443
Erhållen ränta	512	276
Erlagd ränta	-21 838	-15 061
Betald inkomstskatt	-897	-806
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	56 074	46 852
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av varulager	-64	0
Förändring av rörelsefordringar	-333	3 053
Förändring av rörelseskulder	20 474	29 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten	76 151	79 706
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av dotterföretag	-293	-450
Investeringar i materiella anläggningstillgångar, netto	-394 351	-524 470
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	32 966
Försäljning av koncernföretag	112 529	0
Förändring av långfristiga fordringar	5 633	1 117
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-276 482	-490 837
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Nyemission	38 456	142 458
Förändring långfristiga skulder	195 332	323 321
Utbetald utdelning	-10 000	-5 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	223 788	460 779
Årets kassaflöde	23 457	49 648
Likvida medel vid årets början	53 745	4 097
Likvida medel vid årets slut	77 202	53 745

Moderföretagets resultaträkning

	Not	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Nettoomsättning	1	11 638	6 993
		11 638	6 993
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Handelsvaror		0	-48
Övriga externa kostnader		-13 032	-5 742
Personalkostnader	2	0	-1 082
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-15	-15
Övriga rörelsekostnader	3	0	-13
		-13 047	-6 900
Rörelseresultat	4	-1 409	93
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-642	-95
		-636	-84
Resultat efter finansiella poster		-2 045	9
Bokslutsdispositioner	6	1 587	0
Resultat före skatt		-458	9
Skatt på årets resultat	7	0	-2
Årets resultat		-458	7

Moderföretagets balansräkning

	Not	2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	10	48	63
		48	63
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12,13	302 973	204 863
Andra långfristiga värdepappersinnehav		75	75
		303 048	204 938
Summa anläggningstillgångar		303 096	205 001
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	479
Fordringar hos koncernföretag		156 313	44 146
Aktuell skattefordran		1 403	1 367
Övriga fordringar		317	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	121
		158 033	46 113
<i>Kassa och bank</i>	15	54 030	33 368
Summa omsättningstillgångar		212 063	79 481
SUMMA TILLGÅNGAR		515 159	284 482

Moderföretagets balansräkning

	Not	2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	2 650	2 419
		2 650	2 419
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		191 265	153 040
Balanserat resultat		24 652	34 646
Årets resultat		-458	7
		215 459	187 693
		218 109	190 112
<i>Långfristiga skulder</i>	18		
Övriga skulder		20 000	0
		20 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		31 632	0
Leverantörsskulder		2 408	5 007
Skulder till koncernföretag		242 345	87 358
Övriga skulder		204	1 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		461	87
		277 050	94 370
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		515 159	284 482

Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Totalt
	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2015-09-01	1 564	11 436	39 721	-75	52 646
Omföring resultat föregående år			-75	75	0
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Nyemission	855	141 604			142 459
Lämnad utdelning			-5 000		-5 000
Årets resultat				7	7
Utgående balans 2016-08-31	2 419	153 040	34 646	7	190 112
Omföring resultat föregående år			7	-7	0
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Nyemission	231	38 225			38 456
Lämnad utdelning			-10 000	0	-10 000
Årets resultat				-458	-458
Utgående balans 2017-08-31	2 650	191 265	24 652	-458	218 109

Moderföretagets kassaflödesanalys

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 409	93
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	15	15
Resultat vid försäljning av inventarier	0	13
Koncernbidrag	1 587	0
	193	121
Erhållen ränta	6	11
Erlagd ränta	-642	-95
Betald inkomstskatt	0	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-443	35
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-111 921	-22 005
Förändring av rörelseskulder	182 680	57 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten	70 316	35 387
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av andelar i koncernföretag	-98 110	-139 368
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-35
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	80
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-98 110	-139 323
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Nyemission	38 456	142 458
Upptagna lån	20 000	-154
Utbetald utdelning	-10 000	-5 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	48 456	137 304
Årets kassaflöde	20 662	33 368
Likvida medel vid årets början	33 368	0
Likvida medel vid årets slut	54 030	33 368

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciper - Koncernen

Koncernredovisning

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar moderföretaget samt dess dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka moderföretaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. I normalfallet avser detta företag där moderföretaget innehar mer än 50 % av rösterna. I koncernredovisningen ingår dotterföretagen från den dagen koncernen erhåller bestämmande inflytande tills den dag det inte längre föreligger. Dotterföretagens redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper i övrigt.

I koncernredovisningen faller koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncernföretagens obeskattade reserver i koncernens balansräkning fördelas mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Minoritetens andel av årets resultat redovisas direkt i anslutning till Årets resultat samt att eget kapital som hänför sig till minoriteten återfinns på en separat rad i koncernens egna kapital.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Låneutgifter

Låneutgifter för lånat kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Leasingavtal

Koncernen som leasegivare

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som koncernen är leasgivare av redovisas som anläggningstillgångar.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån per den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiella anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill 5 år

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter 20-150 år

Inventarier, verktyg och installationer 5-10 år

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och /eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde, som baseras på marknadsvärde.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet.

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Förvaltningsfastigheter - verkligt värde

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och bedömningar en betydande påverkan. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet.

Fastigheterna är föremål för regelbunden värdering av extern part och merparten av dem är gjorda under december 2017. Marknadsvärdet stämmer bra överens med det bokförda värdet varför vi gör bedömningen att räkenskaperna ger en korrekt bild av verksamheten.

Redovisningsprinciper - Moderföretaget

Endast redovisningsprinciper som avviker från de som tillämpas i koncernredovisningen

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten. Utdelningen redovisas i normalfallet när behörigt organ fattat beslut om den och den kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Noter

Not 1 Leasingavtal - leasegivare

Operationell leasing

Koncernen har ingått följande väsentliga leasingavtal, vilka redovisas som operationella leasingavtal:

Uthyrning av lokaler i förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Ska betalas inom 1 år	103 851	78 504	0	0
Ska betalas inom 1-5 år	279 508	220 257	0	0
Ska betalas senare än 5 år	300 531	337 918	0	0
	683 890	636 679	0	0

Not 2 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2016/17		2015/16	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
<i>Moderföretaget</i>				
Sverige	0	0%	2	67%
	0	0%	2	0%
<i>Dotterföretag</i>				
Sverige	1	100%	0	0%
	1	100%	0	0%
Koncernen totalt	1	100%	2	67%

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
Resultat vid avyttring av anläggningstillgångar	0	-30 939	0	-13
	0	-30 939	0	-13

Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen

Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen

Moderföretaget	
2016/17	2015/16
3%	7%
100%	96%

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
Resultat vid avyttringar	38 181	29 680	0	0
	38 181	29 680	0	0

Not 6 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2016/17	2015/16
Lämnat koncernbidrag	-577	0
Erhållet koncernbidrag	2 164	0
Återföring från periodiseringsfond	0	0
	1 587	0

Not 7 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
Aktuell skatt	-897	-806	0	-2
Justering avseende tidigare år	1	0	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-7 173	-3 744	0	0
Summa redovisad skatt	-8 069	-4 550	0	-2
Genomsnittlig effektiv skattesats	-	-	-	-
Avstämning av effektiv skattesats				
Redovisat resultat före skatt	72 649	34 186	-458	8
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	15 983	7 521	-101	2
Skatteeffekt av:				
Återförd nedskrivning	-510	-1 539	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	446	8 065	102	3
Skatt på schablonränta på periodiseringsfond	2	1	0	0
Utnyttjat underskottsavdrag	-2 575	-1 297	0	-1
Skattemässiga justering avskrivningar på byggnader	1 257	507	0	0
Skattemässigt avdrag för ej bokförda kostnader	-6 631	-7 636		
Ej skattepliktiga intäkter	-8 403	-6 533	-1	-2
Skatteeffekt av utnyttjad förlust	1 328	1 717	0	0
Redovisad skatt	897	806	0	2
Effektiv skattesats	1,2%	2,4%	-	22,0%

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Vad avser förändringen av uppskjuten skatteskuld, se not 17 Avsättningar

Not 8 Goodwill

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-08-31	2016-08-31	2017-08-31	2016-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0	0	0
Årets anskaffningar	293	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	293	0	0	0
Ingående avskrivningar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-2	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2	0	0	0
Utgående redovisat värde	291	0	0	0

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-08-31	2016-08-31	2017-08-31	2016-08-31
Ingående anskaffningsvärden	956 798	819 202	0	0
Årets anskaffningar	243 295	99 045	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-26 770	-37 519	0	0
Omklassificeringar	87 008	62 192	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 260 331	942 920	0	0
Ingående avskrivningar	-115 449	-103 670	0	0
Försäljningar/utrangeringar	2 547	1 698	0	0
Årets avskrivningar	-16 604	-12 178	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-129 506	-114 150	0	0
Ingående uppskrivningar	678 119	399 392	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-73 512	-27 389	0	0
Årets uppskrivningar	270 474	313 457	0	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-10 526	-7 341	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	864 555	678 119	0	0
Ingående nedskrivningar	-7 410	-14 405	0	0
Återförda nedskrivningar	2 319	6 995	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 091	-7 410	0	0
Utgående redovisat värde	1 990 289	1 499 479	0	0
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>				
Redovisat värde	1 990 289	1 499 479		
Verkligt värde	2 005 770	1 499 637		

Det verkliga värdet baseras på extern värdering som genomförts av utomstående oberoende värderingsföretag.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-08-31	2016-08-31	2017-08-31	2016-08-31
Ingående anskaffningsvärden	3 776	4 552	109	502
Årets anskaffningar	4 600	262	0	35
Försäljningar/utrangeringar	-126	-1 038	0	-428
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 250	3 776	109	109
Ingående avskrivningar	-2 470	-2 522	-46	-366
Försäljningar/utrangeringar	126	335	0	335
Årets avskrivningar	-715	-283	-15	-15
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 059	-2 470	-61	-46
Utgående redovisat värde anskaffningsvärden	5 191	1 306	48	63

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-08-31	2016-08-31	2017-08-31	2016-08-31
Ingående anskaffningsvärden	87 008	62 784	0	0
Årets anskaffningar	49 222	86 416	0	0
Omklassificeringar	-87 008	-62 192	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 222	87 008	0	0

Not 12 Andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-08-31	2016-08-31	2017-08-31	2016-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0	204 863	65 495
Årets anskaffningar	0	450	98 110	139 368
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	450	302 973	204 863
Utgående redovisat värde	0	450	302 973	204 863

Not 13 Specifikation av andelar i koncernföretag

Moderföretaget	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Namn				
Nivika Förvaltning AB	100,0%	100,0%	1 000	14 850
Nivika Tre Liljor AB	100,0%	100,0%	1 000	1 867
Nivika Almen AB	100,0%	100,0%	500	777
Nivika Holding AB	100,0%	100,0%	10 000	187 369
Nivika Apeln 29 AB	100,0%	100,0%	500	17 475
Nivika Sadelmakaren 1 AB	100,0%	100,0%	500	7 511
Nivika Sågaren 3 AB	100,0%	100,0%	500	11 668
Nivika Ödlan AB	100,0%	100,0%	1 000	8 205
Nivika Stigamo Öst AB	100,0%	100,0%	500	12 800
Nivika Holding 2 AB	100,0%	100,0%	500	50
Nivika Graniten AB	100,0%	100,0%	1 000	40 401
				302 973

	Org.nr.	Säte
Nivika Förvaltning AB	556775-7975	Värnamo
Nivika Tre Liljor AB	556797-3994	Värnamo
Nivika Almen AB	556870-3150	Värnamo
Nivika Holding AB	556941-3916	Värnamo
Nivika Apeln 29 AB	556914-8157	Värnamo
Nivika Sadelmakaren 1 AB	559063-1585	Värnamo
Nivika Sågaren 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

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-08-31	2016-08-31	2017-08-31	2016-08-31
Ingående anskaffningsvärden	7 276	8 393	0	0
Tillkommande fordringar	944	6 000	0	0
Amorteringar, avgående fordringar	-6 127	-7 117	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 093	7 276	0	0
	0	0	0	0

Not 15 Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-08-31	2016-08-31	2017-08-31	2016-08-31
Beviljad kredit	30 000	30 000	30 000	30 000

Not 16 Antal aktier och kvotvärde

	2017-08-31	2016-08-31	2017-08-31	2016-08-31
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	100	100	26 500	24 192

Not 17 Avsättningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-08-31	2016-08-31	2017-08-31	2016-08-31
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>				
Belopp vid årets ingång	184 195	126 404	0	0
Årets avsättningar	49 119	57 791	0	0
	233 314	184 195	0	0

Se även not 7 Skatt på årets resultat.

Not 18 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-08-31	2016-08-31	2017-08-31	2016-08-31
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	137 622	118 911	0	0
Övriga skulder	25 800	6 400	20 000	0
	163 422	125 311	20 000	0
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	916 438	741 028	0	0
Övriga skulder	0	0	0	0
	916 438	741 028	0	0

Not 19 Byggnadskreditiv

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-08-31	2016-08-31	2017-08-31	2016-08-31
Beviljad kredit	39 000	80 000	0	0

Not 20 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-08-31	2016-08-31	2017-08-31	2016-08-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	0	1 032 274	0	0
	0	1 032 274	0	0

Not 21 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-08-31	2016-08-31	2017-08-31	2016-08-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	0	0	1 078 483	948 858
	0	0	1 078 483	948 858

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets utgång förvärvades en fastighet i Strömstad som ska byggas om till Mitt Lager.

Not 23 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Värnamo den 29 december 2017



Niclas Bergman
Verkställande direktör

Benny Holmgren



Håkan Eriksson


Håkan Eriksson



Elisabeth Norman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 december 2017

Ernst & Young AB



Kristina Skärström
Auktoriserad Revisor



Building a better
working world

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 räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 augusti 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt 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 revisionssed 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. 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och en koncern 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 för Nivika Fastigheter AB för räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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. Den 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionell 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.

Värnamo den 29 december 2017

Ernst & Young AB



Kristina Skärström
Auktoriserad revisor

Årsstämmoprotokoll
Nivika Fastigheter AB, org.nr 556735-3809

Protokoll årsstämma

Protokoll fört vid årsstämma i Värnamo den 29 december 2017

Närvarande	Antal aktier	Antal röster
Värnanäs AB	10 600	10 600
genom ställföreträdaren Niclas 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 2016–09–01 – 2017–08–31 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 215 458 777, skulle disponeras enligt följande:

till aktieägare utdelas (660,38 kronor per aktie)	17 500 000
i ny räkning överföres	197 958 777

Styrelsen bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

§9 Ansvarsfrihet

Styrelsens ledamöter och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2016-09-01 – 2017-08-31.

§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 4 ledamöter.

Till ledamöter för tiden intill nästa årsstämma hållits valdes:

Niclas Bergman
Håkan Eriksson
Benny Holmgren
Elisabeth Norman

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

§12 Avslutning

Då inga övriga ärenden förelåg till behandling förklarades stämman avslutad.

Ordförande



Niclas Bergman

Justeras



Benny Holmgren

Förslag till beslut om vinstutdelning i Nivika Fastigheter AB, 556735-3809.

Vid årsstämman den 29 december 2017 föreslås vinstutdelning enligt följande:

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att till förfogande stående vinstmedel, kr 215 458 777, skall disponeras enligt följande:

till aktieägare utdelas (660,38 kronor per aktie)	17 500 000
i ny räkning överföres	197 958 777

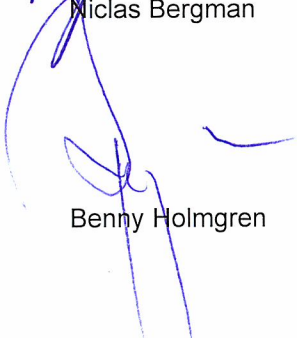
Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Värnamo den 29 december 2017



Niclas Bergman



Benny Holmgren



Håkan Eriksson



Elisabeth Norman