

Bolagsverket

2024-03-07

Årsredovisning

för

Nivika Cityfastigheter AB

556306-4459

Räkenskapsåret

2022-09-01 – 2023-08-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nivika Cityfastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 29 december 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Värnamo den 29 december 2023



Niclas Bergman

20240308000035

Årsredovisning

för

Nivika Cityfastigheter AB

556306-4459

Räkenskapsåret

2022-09-01 – 2023-08-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5

Styrelsen för Nivika Cityfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Värnamo.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Nivika Fastigheter AB, org.nr 556735-3809, med säte i Värnamo.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19 (14 mån)
Nettoomsättning	23 107	20 349	14 482	13 906	15 323
Resultat efter finansiella poster	2 321	4 667	4 115	4 428	5 056
Balansomslutning	200 363	198 936	204 734	120 436	119 122
Soliditet (%)	7	9	7	8	7
Antal anställda	0	0	0	0	0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	300 000	60 000	10 492 579	3 679 608	14 532 187
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			3 679 608	-3 679 608	0
Årets resultat				-1 296 009	-1 296 009
Belopp vid årets utgång	300 000	60 000	14 172 187	-1 296 009	13 236 178

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 172 187
årets förlust	-1 296 009
	12 876 178
disponeras så att i ny räkning överföres	12 876 178
	12 876 178

Resultaträkning

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Hysesintäkter		23 107 391	20 348 846
Övriga rörelseintäkter		1 140	2 460
		23 108 531	20 351 306
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-9 268 374	-8 647 792
Övriga externa kostnader		-1 677 967	-1 221 918
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 479 672	-3 248 135
		-14 426 013	-13 117 845
Rörelseresultat	2	8 682 518	7 233 461
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 209	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-6 362 746	-2 566 554
		-6 361 537	-2 566 554
Resultat efter finansiella poster		2 320 981	4 666 907
Bokslutsdispositioner	4	-2 536 690	613 310
Resultat före skatt		-215 709	5 280 217
Skatt på årets resultat	5	-1 080 300	-1 600 609
Årets resultat		-1 296 009	3 679 608

2024030800036

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	6	166 412 814	164 350 206
Inventarier, verktyg och installationer	7	7 607	20 917
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	2 230 233	1 750 273
		168 650 654	166 121 396
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9, 10	30 640 000	30 640 000
		30 640 000	30 640 000
Summa anläggningstillgångar		199 290 654	196 761 396
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		61 158	40 876
Aktuella skattefordringar		712 264	579 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		208 000	246 000
		981 422	865 993
<i>Kassa och bank</i>		91 037	1 308 694
Summa omsättningstillgångar		1 072 459	2 174 687
SUMMA TILLGÅNGAR		200 363 113	198 936 083

2024030800039

Balansräkning

Not
1

2023-08-31

2022-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital		300 000	300 000
Reservfond		60 000	60 000
		360 000	360 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		14 172 187	10 492 578
Årets resultat		-1 296 009	3 679 608
		12 876 178	14 172 186

Summa eget kapital		13 236 178	14 532 186
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Obeskattade reserver	11	2 032 607	3 395 917
----------------------	----	-----------	-----------

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	12	5 618 095	4 540 782
Summa avsättningar		5 618 095	4 540 782

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	80 254 685	82 037 345
Summa långfristiga skulder		80 254 685	82 037 345

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 782 660	1 782 660
Förskott från kunder		1 194 530	1 271 059
Leverantörsskulder		576 876	1 004 400
Skulder till koncernföretag		93 202 113	89 304 197
Övriga skulder		658 732	117 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 806 637	950 488
Summa kortfristiga skulder		99 221 548	94 429 853

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		200 363 113	198 936 083
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

2024030600040

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp 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.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	1,3-2,4%
Inventarier, verktyg och installationer	10%

Förvaltningsfastigheter

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

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Leasingavtal

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

Inkomstskatter

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån 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 metod 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 gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Koncernförhållanden

Bolaget ingår i en koncern med Nivika Fastigheter AB, org.nr 556735-3809, med säte i Värnamo, som slutligt moderbolag.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara 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 och är gjord per bokslutsdag.

Marknadsvärdet är avstämt mot det bokförda värdet varför vi gör bedömningen att räkenskaperna ger en korrekt bild av bolaget.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

2024030800043

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Räntekostnader till koncernföretag	-2 920 874	-1 202 328
Övriga räntekostnader	-3 441 872	-1 364 226
	-6 362 746	-2 566 554

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Återföring från periodiseringsfond	1 350 000	1 100 000
Lämnade koncernbidrag	-3 900 000	-500 000
Förändring av överavskrivningar	13 310	13 310
	-2 536 690	613 310

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-2 987	-23 535
Justering avseende tidigare år	0	-160 620
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 077 313	-1 416 454
Totalt redovisad skatt	-1 080 300	-1 600 609

Avstämning av effektiv skatt

		2022-09-01 -2023-08-31		2021-09-01 -2022-08-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-215 709		5 280 217
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	44 436	20,60	-1 087 725
Ej skattepliktiga intäkter		1 967		0
Skattemässigt avdrag för ej bokförda kostnader		1 199 157		1 414 727
Skattemässig justering avskrivning byggnader		-61 654		1 728
Schablonintäkt på periodiseringsfonder		-30 174		-18 205
Skatteeffekt återföring av ränteavdrag		-1 156 719		-334 060
Redovisad effektiv skatt	-1,38	-2 987	0,45	-23 535

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	205 272 636	198 205 031
Inköp	5 528 970	7 067 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 801 606	205 272 636
Ingående avskrivningar	-40 922 430	-37 687 605
Årets avskrivningar	-3 466 362	-3 234 825
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 388 792	-40 922 430
Utgående redovisat värde	166 412 814	164 350 206

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 994 796	1 994 796
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 994 796	1 994 796
Ingående avskrivningar	-1 973 879	-1 960 569
Årets avskrivningar	-13 310	-13 310
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 987 189	-1 973 879
Utgående redovisat värde	7 607	20 917

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 750 273	1 354 559
Inköp	479 960	395 714
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 230 233	1 750 273
Utgående redovisat värde	2 230 233	1 750 273

2024030800044

2024030800045

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	30 640 000	30 640 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 640 000	30 640 000
Utgående redovisat värde	30 640 000	30 640 000

Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Nivika Rosen AB	100%	100%	100 000	30 640 000
				30 640 000

	Org.nr	Säte
Nivika Rosen AB	556774-0880	Värnamo

Not 11 Obeskattade reserver

	2023-08-31	2022-08-31
Akkumulerade överavskrivningar	7 607	20 917
Periodiseringsfond 2017	0	1 350 000
Periodiseringsfond 2018	1 300 000	1 300 000
Periodiseringsfond 2019	725 000	725 000
	2 032 607	3 395 917

Not 12 Avsättningar

	2023-08-31	2022-08-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	4 540 782	3 124 328
Årets avsättningar	1 077 313	1 416 454
	5 618 095	4 540 782

Not 13 Långfristiga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	73 124 045	74 906 705
	73 124 045	74 906 705

2024030800046

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	91 475 000	91 475 000
	91 475 000	91 475 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Värnamo den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niclas Bergman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Rickard Johansson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Niclas Håkan Gyllnar Bergman

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19680414xxxx

IP: 185.172.xxx.xxx

2023-12-21 10:05:52 UTC



Rickard Anders Uno Johansson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19820725xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2023-12-21 13:08:16 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2024030800017

Penneo dokumentnyckel: V7FAJ-NF2SC-3E3FW-VMMW12-OD3VS-6C00T