

Årsredovisning

Nivika Center AB

Org.nr 556827-2891

Räkenskapsår 2022-09-01 - 2023-08-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nivika Center 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

202403080005

Årsredovisning

Nivika Center AB

Org.nr 556827-2891

Räkenskapsår 2022-09-01 - 2023-08-31

2024030800070

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31

Styrelsen för Nivika Center AB avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsens säte: Värnamo
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).
Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nybyggnation pågår av bostäder och samhällsfastighet som är planerat att färdigställas under 2023. Inflyttning har påbörjats under sommaren 2023.

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 (16 mån)	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	8 702	6 260	6 384	5 027	5 496
Resultat efter finansiella poster	2 202	2 539	2 538	214	-131
Balansomslutning	386 213	283 107	110 182	64 031	65 302
Soliditet (%)	0,4	1,0	2,2	0,6	0,6
Antal anställda	0	0	1	2	2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	2 396 016	292 198	2 738 214
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		292 198	-292 198	0
Årets resultat			-1 064 187	-1 064 187
Belopp vid årets utgång	50 000	2 688 214	-1 064 187	1 674 027

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 688 214
årets förlust	-1 064 187
	1 624 027
disponeras så att i ny räkning överföres	1 624 027
	1 624 027

Resultaträkning

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter		8 701 963	6 260 286
Övriga rörelseintäkter		60	0
		8 702 023	6 260 286
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-1 247 021	-501 028
Övriga externa kostnader		-475 606	-258 517
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 491 648	-1 346 818
		-3 214 275	-2 106 363
Rörelseresultat	2	5 487 748	4 153 923
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-3 285 386	-1 614 971
Resultat efter finansiella poster		2 202 362	2 538 952
Bokslutsdispositioner	4	-3 000 000	-1 500 000
Resultat före skatt		-797 638	1 038 952
Skatt på årets resultat	5	-266 549	-746 754
Årets resultat		-1 064 187	292 198

2024030800072

Balansräkning

Not
1

2023-08-31

2022-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	6	54 444 402	55 560 608
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 470 784	1 846 226
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	330 093 738	217 629 042
		386 008 924	275 035 876

Summa anläggningstillgångar		386 008 924	275 035 876
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		95 811	0
Aktuella skattefordringar		38 814	0
Övriga fordringar		25 729	0
		160 354	0

<i>Kassa och bank</i>		43 665	8 070 743
-----------------------	--	--------	-----------

Summa omsättningstillgångar		204 019	8 070 743
------------------------------------	--	----------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		386 212 943	283 106 619
-------------------------	--	--------------------	--------------------

2024030800073

Balansräkning

Not
1

2023-08-31

2022-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

2 688 214

2 396 017

Årets resultat

-1 064 187

292 198

1 624 027

2 688 215

Summa eget kapital

1 674 027

2 738 215

Avsättningar

9

Uppskjuten skatteskuld

1 242 937

1 096 154

Långfristiga skulder

10

Byggnadskreditiv

227 000 000

138 989 875

Skulder till kreditinstitut

40 275 000

41 625 000

Summa långfristiga skulder

267 275 000

180 614 875

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 350 000

1 350 000

Förskott från kunder

741 047

0

Leverantörsskulder

171 706

21 530

Skulder till koncernföretag

111 556 527

96 121 757

Aktuella skatteskulder

0

183 720

Övriga skulder

245 236

480 007

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 956 463

500 361

Summa kortfristiga skulder

116 020 979

98 657 375

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

386 212 943

283 106 619

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:

Förvaltningsfastigheter	1,7%
Inventarier, verktyg och installationer	5-20%

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 lagstadsats. 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.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

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.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Räntekostnader till koncernföretag	-1 516 668	-909 025
Övriga räntekostnader	-1 768 718	-705 946
	-3 285 386	-1 614 971

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Lämnade koncernbidrag	-3 000 000	-1 500 000
	-3 000 000	-1 500 000

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-119 766	-41 076
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-146 783	-705 678
Totalt redovisad skatt	-266 549	-746 754

Avstämning av effektiv skatt

	2022-09-01 -2023-08-31		2021-09-01 -2022-08-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-797 638		1 038 952
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	164 313	20,60	-214 024
Ej avdragsgilla kostnader		-504		0
Skattemässig justering avskrivningar byggnad		146 783		149 135
Skattemässigt avdrag för ej bokförda kostnader		0		556 543
Skattemässig justering av aktiverad ränta		2 431 625		0
Skatteeffekt återföring av ränteavdrag		-2 861 983		-532 730
Redovisad effektiv skatt	-15,02	-119 766	3,95	-41 076

2024030800078

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	65 247 542	62 545 878
Inköp	0	2 701 664
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 247 542	65 247 542
Ingående avskrivningar	-9 686 934	-8 582 148
Årets avskrivningar	-1 116 206	-1 104 786
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 803 140	-9 686 934
Utgående redovisat värde	54 444 402	55 560 608

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	3 703 017	3 703 017
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 703 017	3 703 017
Ingående avskrivningar	-1 856 791	-1 614 759
Årets avskrivningar	-375 442	-242 032
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 232 233	-1 856 791
Utgående redovisat värde	1 470 784	1 846 226

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	217 629 042	50 815 031
Inköp	112 464 696	166 814 011
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	330 093 738	217 629 042
Utgående redovisat värde	330 093 738	217 629 042

Not 9 Avsättningar

	2023-08-31	2022-08-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	1 096 154	390 476
Årets avsättningar	146 783	705 678
	1 242 937	1 096 154

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	261 875 000	36 225 000
	261 875 000	36 225 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	269 000 000	227 000 000
	269 000 000	227 000 000

Not 12 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 datorgenererade 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>

2024030800080

Penneo dokumentnyckel: 7FXQI-SBBPM-S0VH5-IP3G3-0EQKT-TFUZI



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Nivika Center AB för år 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Nivika Center AB enligt god revisors sed 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

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 styrelseledamoten 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 revisions sed 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 revisions sed 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Värnamo den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Rickard Johansson
Auktoriserad revisor

2024030800082

Penneo dokumentnyckel: 8YN4G-KO5IN-77TSD-WYUVN-UCIV3-38M0T

