

A photograph of a man, a young child, and an older man jumping joyfully in a garden. The man on the left is wearing a red and black checkered shirt over a white t-shirt and khaki pants. The child in the middle is wearing a grey t-shirt, a yellow and black checkered shirt, and grey pants. The older man on the right is wearing a teal polo shirt and brown pants. They are all holding hands and jumping in the air. The background shows a brick house and green foliage.

nivika.

Årsredovisning

1 SEPTEMBER 2020 - 31 AUGUSTI 2021

Nivika Fastigheter AB (publ)

MEG SMÅLÄNDSK KLOKSKAP OCH KÄNSLA FÖR KVALITET UTVECKLAR OCH FÖRVALTAR VI HUS FÖR GENERATIONER



INLEDNING 2

Perioden i sammandrag.....	3
VD har ordet	4
Detta är Nivika	5
Väsentliga händelser	6
Strategisk inriktning.....	8
Våra kärnvärden.....	11

FASTIGHETSPORTFÖLJ12

Hyresgäster och avtalsportfölj	14
Fastighetsvärdering	15
Fastighetstransaktioner	16
Affärsområde Jönköping	18
Affärsområde Värnamo	20
Affärsområde Växjö	22
Affärsområde Västkusten.....	24
Affärsområde Mitt Lager	26

PROJEKTVERSAMHETEN28

Framtida projekt	29
Pågående och färdigställda projekt	30

HÅLLBARHETSRAPPORT34

Hållbart företagande med närhet och engagemang.....	36
Lokal närvaro för globala mål	42
Ekonomiskt ansvar - långsiktig värdeutveckling	44
Miljömässigt ansvar - miljö och resursanvändning.....	45
Socialt ansvar - Hållbar stadsutveckling.....	51
Socialt ansvar - Hållbara medarbetare.....	52
Uppföljning grönt ramverk - investerarrapport.....	55

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA59

BOLAGSSTRYNNINGSRAPPORT 60

INTERN STYRNING OCH KONTROLL.....64

RISKER OCH RISKHANTERING.....65

FINANSIELLA RAPPORTER72

PERIODEN I SAMMANDRAG

September 2020–augusti 2021

- Hyresintäkterna ökade med 26% till 327 Mkr (259)
- Driftnettot ökade med 33% till 236 Mkr (178)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 91 Mkr (83)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 378 Mkr (206)
- Periodens resultat uppgick till 363 Mkr (237)
- Totalresultat per aktie 2,0 kr (1,5)**
- Styrelsens förslag till årsstämman 2021 är att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2020/2021. Resultatet föreslås balanseras i ny räkning.

Resultat för året 2020/21 ligger i linje med förväntningarna där hyresintäkterna ökade med 26 procent jämfört med föregående år. Årets intäktsökning beror på färdigställande av egen-utvecklade projekt och intäkthöjande investeringar samt inte minst förvärv. Driftöverskottet som ökat med 33 procent är framför allt drivet av ett större fastighetsbestånd. Värdet på Nivikas fastighetsportfölj uppgick vid årets slut till 6,9 miljarder kronor (5,1).

Året har varit förvärsaktivt med förvärv av totalt 38 fastigheter, varav en stor andel förvärv har skett på Västkusten som är det nyaste marknadsområdet för Nivika, en expansiv region med stark tillväxt.

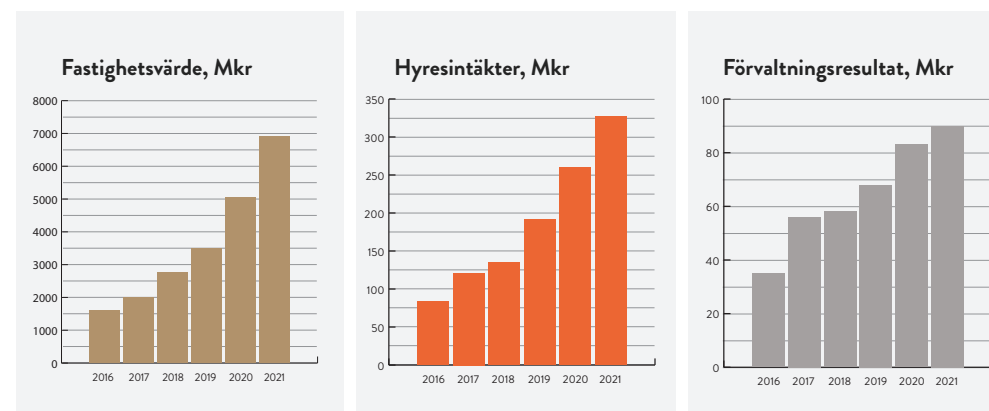
Nivika har under året färdigställt nästan 400 hyresrätter i Jönköping, samtliga är uthyrda, och 80 hyresrätter i Växjö. Nivika har även startat upp två större byggnationer, Nivika Center i Växjö och Sadelmakaren i Värnamo. Båda dessa projekt innehåller hyresrätter och byggs enligt Miljöbyggnad Silver.

Nivika har i juni 2021 utökat antalet aktieägare via en riktad nyemission om ca 300 miljoner kronor och har även den 16 november 2021 tillkännaggett att bolaget avser att notera sina B-aktier på Nasdaq Stockholm.

Mkr	2020–21 12 mån sep-aug	2019–20 12 mån sep-aug
Nyckeltal		
Hyresintäkter	327	259
Driftnetto	236	178
Rörelseresultat	208	155
Förvaltningsresultat	91	83
Periodens totalresultat	363	237
Fastighetsvärde	6 910	5 063
Uthyrbar area, m ²	428 850	310 040
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	98	100
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	94	96
Antal fastigheter, st	130	96
Antal lägenheter, st	1 127	768
Eget kapital	2 424	1 690
Likvida medel	211	95
Soliditet, %	33	32
Nettobelämningsgrad*, %	58	59
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8x	2,1x
Långsiktigt substansvärde per aktie**	14,1	11,6
Justerat resultat per aktie**	2,0	1,5

*) Inkluderar obligationslån

**) Fondemission och split genomförd i mars 2021



VD HAR ORDET



Niclas Bergman, VD

Ett starkt resultat och fortsatt hög tillväxt i fastighetsbeståndet

Nivika levererar ett bra resultat för 2020/2021 där samtliga affärsområden presterat väl under perioden. Hyresintäkterna har hittills under bokslutsåret ökat med 26 procent jämfört med samma period föregående år och Nivika taktar nu en årshyra på över 400 miljoner kronor.

Driftnettoet ökade med 33 procent, främst drivet av ett större fastighetsbestånd. Vi kan glädjande nog fortsatt konstatera att det inte finns någon större påverkan av pandemin i Nivikas resultat.

År 2020/2021 kan summeras som mycket förvävsaktivt, både i termer av antal förvärv och storlek på förvärven. Fastighetsportföljen uppgår per sista augusti till 6,9 miljarder kronor. Under det gångna året har vi förvärvat 38 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 1,1 mdkr. Årets betydande förvärv kommer att påverka förvaltningsresultatet positivt och vi ser redan under årets tredje och fjärde kvartal ett ökat driftnetto.

Förvärvstakten har fortsatt i första kvartalet 2021/2022 med två större affärer som genomfördes under september och oktober i år, Riddarberget med en fastighetsportfölj om ca 500 miljoner kronor samt SantHem, med en bostadsportfölj om ca 585 miljoner kronor.

Affärerna har kombinationen bra nyckeltal, fina bostadsfastigheter och stabila kommersiella hyresgäster med långa hyresavtal vilket utgör en stadig grund för fortsatt tillväxt.

Förvärven är en del av Nivikas strategi i att expandera sin bostadsportfölj i Småland med omnejd. Affärerna är också exempel på de för Nivika typiska förvärv som sker genom direktkontakt med säljaren och innan de når ut på transaktionsmarknaden.

12 miljarder i fastighetsportfölj år 2025

Nivikas mål är att fastighetsportföljens värde i slutet av år 2025 ska uppgå till SEK 12 miljarder, där 60 procent av portföljens värde ska bestå av bostäder och samhällsfastigheter. Tillväxten skall ske med bibehållen lönsamhet vilket vi har valt att uttrycka i målet om att tillväxt i förvaltningsresultat per aktie över tid skall ligga på minst 15 procent.

Nivika har fortsatt fokus på förvaltning av det befintliga fastighetsbeståndet som ger kassaflöde vilket i kombination med projektutveckling av hyresbostäder och kommersiella fastigheter för egen långsiktig förvaltning skapar goda förutsättningar för fortsatt tillväxt.

Nybyggnation av bostäder skall med fördel ske i trä med industriellt byggande i egen regi, vilket är både hållbart och ekonomiskt fördelaktigt. Nivika bygger till högre avkastning jämfört med vad motsvarande fastighet går att förvärvas för.

Nivika har den 16 november tillkännagivit att bolaget avser att notera sina B-akter på Nasdaq Stockholm. Nivika har sedan starten år 2000 och fram till idag kontinuerligt arbetat med att förvärva och utveckla attraktiva fastigheter för långsiktig förvaltning inom tillväxtorter i Småland och på Västkusten. Vi har haft en väldigt spännande resa och jag är oerhört stolt över vad vi har åstadkommit. Bolaget har genom åren uppvisat goda resultat och haft en strategisk inriktning som inkluderar hållbarhet. Med en stark affärsmodell, projektportfölj och kompetenta medarbetare står Nivika väl positionerat för framtiden. En notering på Nasdaq Stockholm kommer att ge bolaget ytterligare styrka och finansiella resurser för att fortsatt leverera tillväxt och skapa aktieägarvärde.

Jag är stolt över alla medarbetares engagemang och det arbete som alla lägger ner för Nivika och det vi gemensamt presterar och ser med tillförsikt och nyfikenhet fram emot 2021/2022.

Niclas Bergman, VD

DETTA ÄR NIVIKA

- Nivika är ett småländskt fastighetsbolag som äger 130 fastigheter med både lokaler och bostäder, huvudsakligen belägna i Jönköping, Värnamo, Växjö samt på Västkusten. Orter och marknadsområden med goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad.
- Vi fokuserar på långsiktigt ägande och förvaltning med en investeringsstrategi som bygger på att vara flexibel och anpassningsbar till fastighetsmarknaden
- Stark lokal närvaro och snabba till beslut gör oss konkurrenskraftiga på marknaden
- Bolagets målsättning är att fastighetsportföljens värde år 2025 ska uppgå till 12 miljarder kronor, där 60 procent av portföljens värde ska bestå av bostäder och samhällsfastigheter
- Vår vision - Med småländsk klokskap och känsla för kvalitet utveckla och förvalta hus för generationer
- Nivika avser att notera sina B-aktier på Nasdaq Stockholm



FASTIGHETSVÄRDE

6 910 Mkr

Mål: 12 000 Mkr
vid utgången av 2025

ANDEL BOSTÄDER OCH SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

35 %

Mål: 60 %

NETTOBELÅNINGSGRAD

58 %

Mål: ≤65 %

MÅL UPPNÅTT

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

1,78 x

Mål: ≥1,75x

MÅL UPPNÅTT

SOLIDITET

33 %

Mål: ≥25 %

MÅL UPPNÅTT

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Bostäder **98 %** Lokaler **94 %**

Mål: ≥95% | ≥90%

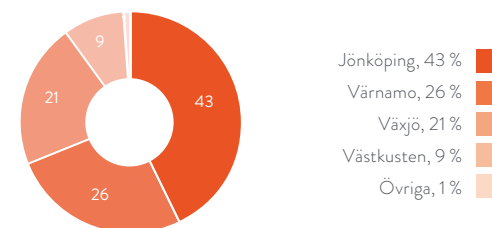
MÅL UPPNÅTT

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

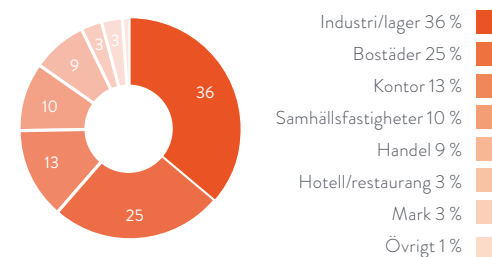
0 %

Mål: ≥15%

Fördelning fastighetsvärde per geografi, %



Fördelning fastighetsvärde per objekttyp*, %



*) Beräkningsgrund uppdaterad jämfört med tidigare perioder.
Tidigare klassades fastigheten utifrån majoritetstyp av yta.
Nu uppdelat efter faktisk yta per objekttyp.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE 2020/2021

Q1

- Nivika har satt nya mål som innebär att fastighetsportföljens värde år 2024 skall uppgå till 10 miljarder kronor, där 60 procent av portföljens värde ska bestå av bostäder
- Nivika har upprättat ett ramverk för grön finansiering vilket lanserades den 14 september 2020. Det gröna ramverket har utformats i linje med Green Bond Principles 2018 framtagna av ICMA (International Capital Market Association) och har utvärderats av en oberoende tredje part, CICERO Shades of Green. Ramverket har graderats med en "Medium Green Shading" av CICERO med bedömningen att kriterierna för Nivikas gröna finansiering är väldefinierade och att de utgör viktiga steg mot en omställning till ett hållbart samhälle.
- Nivika har den 18 september 2020 framgångsrikt emitterat ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån om 300 miljoner kronor. Obligationen förfaller i september 2023 och löper med en ränta på 3M Stibor+ 5,5 procent. Obligationerna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm, Sustainable Bond List med första handelsdag 23 oktober 2020.

Q2

- Nivika har den 1 december 2020 förvärvat Värendsvallen 12 i Växjö med tillhörande byggrätt för Nivika Center. Nivika Center är en byggnation av ett höghus med 160 hyresrätter samt ett projekt i samarbete med Växjö Vipers med om- och tillbyggnad av föreningens anläggning, Fortnox Arena, för att utöka klubbens träningsmöjligheter.
- Nivika har den 16 december 2020 tecknat avtal om förvärv av mark på Nylanda Industriområde i Växjö, cirka 60 000 m²
- Nivika har den 28 februari 2021 förvärvat Husgruppen Modulsystem AB som tillverkar träbyggnadskomponenter på industriellt vis. Bolaget har sin produktion på Torsvik strax söder om Jönköping. Förvärvet är strategiskt för att stärka Nivikas expansionsstrategi och säkrar tillgång till byggnadskomponenter och kompetens för att fortsatt utveckla hållbara och kostnadseffektiva byggkoncept.

Q3

- Nivika har den 6 mars tagit första spadtaget på byggnationen av Nivika Center, en nybyggnation av ett höghus med hyresrätter om cirka 5 900 m² samt lägdal på cirka 4 000 m². Den strösta hyresgästen är Prolymia, som bedriver idrottsinriktad undervisning på högstadienivå. Där tillkommer även en om- och tillbyggnad av Växjö Vipers anläggning, Fortnox Arena, därmed utökas innebandyklubbens träningsmöjligheter.
- Den 18 maj förvärvades Hovslätsängar, Hällstorp 1:20, bestående av mark med byggrätt om cirka 17 500 m² för blandad bostadsbebyggelse som ligger strax söder om Jönköping
- Nivika Fastigheter AB (publ) har i fyra separata affärer förvärvat 15 fastigheter på Västkusten med ett underliggande fastighetsvärde på drygt 525 miljoner kronor
- I Helsingborg har fem fastigheter förvärvats med ett totalt fastighetsvärde om 255 miljoner kronor. Fastigheterna är kommersiella och har tillsammans ytor på cirka 19 400 m² med ett årligt hyresvärde på 17 miljoner kronor.
- En fastighet i Laholm har förvärvats med ett fastighetsvärde om 18 miljoner kronor. Fastigheten innehåller en 1 200 m² stor livsmedelsbutik och har ett hyresvärde på 1,2 miljoner kronor.
- Förvärvet i Halmstad består av tre kommersiella fastigheter med ett fastighetsvärde om 112 miljoner. Det årliga hyresvärdet är drygt 8,3 miljoner kronor och fastigheternas totala ytor uppgår till 10 200 m².
- Vid Varberg Nord har sex fastigheter med ett fastighetsvärde om 100 miljoner kronor förvärvats. Samtliga fastigheter är kommersiella, tillsammans har de en total yta på 6 200 m² med ett årligt hyresvärde på drygt 7 miljoner kronor. Två av fastigheterna består av byggklara tomter utmed E6:an på Varberg Nord. På en av tomtarna finns hyreskontrakt och ett uppförande av en vägre restaurang är klart.

Q4

- Nivika har den 1 juni förvärvat "Racketcentrum" i Jönköping, cirka 11 000 m², som är fullt uthyrt. Genom Racketcentrum och RC Hotel Sports & Business i Jönköping har Nivika och befintligt driftbolag stora planer på att utveckla området som ligger vid Elmia i Jönköping. Ambitionen är att bygga ett landmärke för idrott, skola och besöksnäringen.
- Nivika har den 22 juni genomfört en riktad nyemission, "Nivika Vänner", av aktier serie B, om drygt 303 460 000 kronor. Detta genom 145 investerare, såväl bolag som privatpersoner och medarbetare på Nivika.
- Nivika har den 30 juni förvärvat Skogskärret 1 i Växjö, ett markförvärv på Nylanda industriområde om ca 60 000 m²
- Nivika har den 1 juli förvärvat fastigheterna Lejonet 14 och Lejonet 17, två fastigheter på Storgatsbacken i centrala Värnamo som gränsar till befintliga fastigheter som Nivika äger. Fastigheterna innehåller bostäder, banklokal, vårdcentral och enstaka handelslokaler på bottenplanet och är fullt uthyrda.
- Nivika har den 16 augusti förvärvat fastigheterna Vagnen 7 och Vagnen 10 i Varberg, industrilokaler i Varberg, fastigheterna är fullt uthyrda
- Nivika har den 31 augusti förvärvat Jerusalem 3 och Hjorten 23, två bostadsfastigheter i centrala Gislaved. Fastigheterna är fullt uthyrda



STRATEGISK INRIKTNING

Vår vision

Med småländsk klokskap och känsla för kvalitet utveckla och förvalta hus för generationer.

Vår affärsidé

- Genom gott affärsmannaskap och snabba beslutsvägar skapa förutsättningar för fortsatt god expansion.
- Nivika ska vara en långsiktig och trygg fastighetsägare med fokus på hållbarhet.
- Nivika ska med lokal förankring och med hyresgästen i fokus förvalta, förädla, bygga och förvärva fastigheter. Byggnation skall med fördel ske i trä med industriellt byggande i egen regi, hållbart och ekonomiskt fördelaktigt

Mål för verksamheten

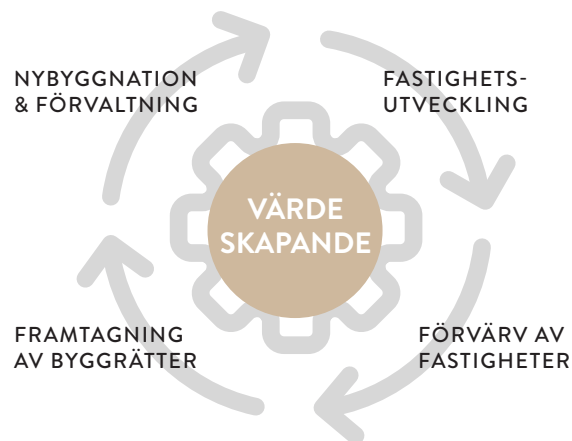
Styrelsens och bolagets mål är att nå 12 miljarder i fastighetsportfölj 2025 varav 60 procent skall bestå av bostäder och samhällsfastigheter. Expansion ska ske med bibehållen lönsamhet.

Strategi

Nivikas fastighetsbestånd ska utvecklas vidare med ett långsiktigt perspektiv så att hyrespotentialen i de olika fastigheterna maximeras och drifts- och förvaltningskostnader effektiviseras, därmed skapas god värdetillväxt över tid.

Nivika ska växa vidare med geografiskt fokus på Småland med omnejd. Det betyder dels att förtäta fastighetsbeståndet i Jönköping, Växjö, Värnamo och på Västkusten, orter och områden med goda tillväxtmöjligheter och stabil hyresmarknad.

Vårt marknadsområde är stabilt och växande när det gäller efterfrågan på såväl bostäder som olika typer av kommersiella lokaler. Genom att hålla samman beståndet geografiskt uppnås förvaltningsfördelar, vilket är gynnsamt för byggandet av ett starkt lokalt varumärke. Detta leder till bra affärsmöjligheter.



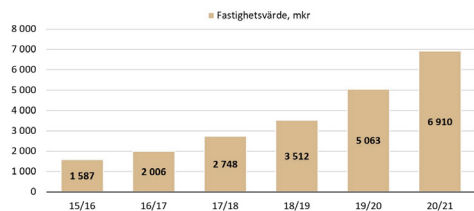
Långsiktig och hållbar värdetillväxt är Nivikas grund i affärsmodellen

Nivikas affärsmodell går ut på att utveckla och skapa värde i fastighetsportföljen. Detta gör vi via förädling av befintliga fastigheter, framtagning av detaljplaner för att skapa byggrätter, projektutveckling i attraktiva lägen samt genom strategiska förvärv. Detta skapar förutsättningar för en egen och hållbar långsiktig förvaltning!

- **Fastighetsutveckling:**
bedrivs utifrån varje fastighets unika förutsättningar med mål att öka fastighetsvärde och avkastning
- **Förvärv av fastigheter:**
Nivika arbetar löpande med att identifiera nya och intressanta fastigheter att utöka beståndet med. Utgångspunkten är att tillkommande fastigheter ska bidra till ett högre fastighetsvärde
- **Framtagning av byggrätter:**
Nivika tar fram byggrätter på befintliga fastigheter och arbetar aktivt med kommunerna för att kunna utveckla kommersiell yta till bostäder eller möjliggöra fler bostäder på aktuell fastighet i nya detaljplaner. Befintliga fastigheter bidrar som regel med kassaflöde ända fram till byggstart.
- **Projektering och nybyggnation för egen förvaltning:**
Miljö och resursanvändning är centrala vid nybyggnation. Miljöcertifiering av bostäder, energieffektiva byggnader, långsiktig kvalitet enligt "nivika-standard" för att skapa attraktiva miljöer och hållbar förvaltning. Långsiktig förvaltning skapar stabila kassaflöden som i sin tur ger möjlighet till ytterligare investering och expansion.

Finansiella mål och KPI:er

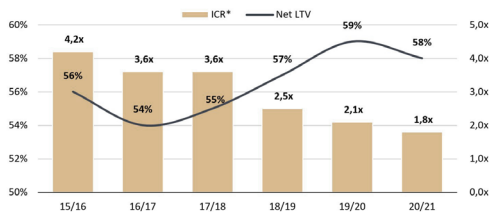
Nivikas långsiktiga mål är att fastighetsportföljens värde i slutet av år 2025 skall uppgå till 12 miljarder kronor, där 60 procent av portföljens värde ska bestå av bostäder och samhällsfastigheter.



Nivika skall ha en genomsnittlig årlig tillväxt av fastighetsvärdet om minst 15%

MÅL UPPNÅTT

Vår ambition är att fortsätta växa med bibehållet geografiskt fokus på Småland med omnejd.



Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara under 65%

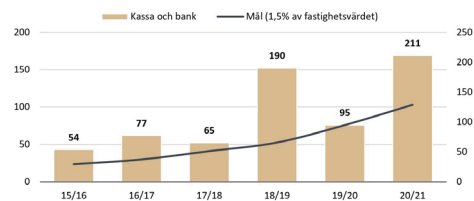
MÅL UPPNÅTT

Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara minst 1,75 ggr

MÅL UPPNÅTT

Bolagets finansiering är en kombination av skulder till kreditinstitut och obligationslån, övriga skulder samt uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Bolagets kreditgivare utgörs i huvudsak av de stora nordiska bankerna genom fastighetslån och revolverande faciliteter. Obligationslån utgör en kompletterande finansieringskälla till bankfinansiering.

Bolaget har som mål att belåningsgraden inte skall överstiga 65 procent där finansieringskällorna är en balans av lån i bank och obligationslån. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde ger en belåningsgrad om 58 procent (59).



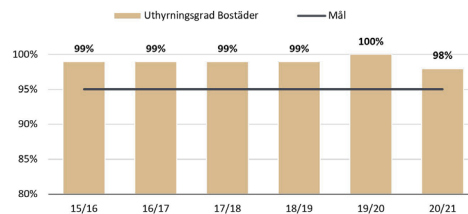
Nivikas minimikassa ska över tid uppgå till 1,5% av fastighetsvärdet

MÅL UPPNÅTT

För att säkerställa en god betalningsberedskap och skapa finansiellt handlingsutrymme, har bolaget ett mål för minimikassa.

Operationella mål

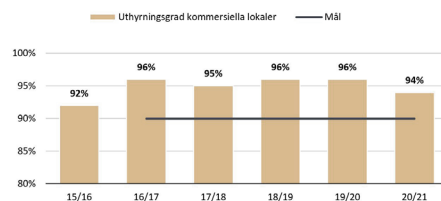
Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på minst 90 procent och för bostäder minst 95 procent. Bolagets fastigheter ligger kvar på den relativt höga uthyrningsnivån som bolaget har haft under flera år.



Uthyrningsgrad, bostäder skall uppgå till 95%

MÅL UPPNÅTT

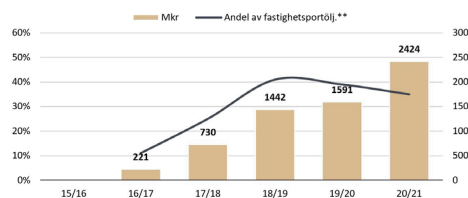
Per bokslutsdag var uthyrningsgraden 98 procent (100) för bostäder.



Uthyrningsgrad, lokaler skall uppgå till 90%

MÅL UPPNÅTT

Per bokslutsdag var uthyrningsgraden 94 procent (96) för lokaler.



Andel bostäder och samhällsfastigheter i fastighetsportföljen skall 2025 uppgå till 60% av fastighetsvärdet

Nivikas mål, som reviderades i augusti 2021, innebär att fastighetsportfölj år 2025 skall bestå av 60 procent bostäder och samhällsfastigheter.

Per 31 augusti 2021 uppgick värdet till 2 424 mkr (1 975) vilket utgör 35 procent (36) av fastighetsvärdet.

* Data från 18/19 och framåt inkluderar samhällsfastigheter, tidigare perioder endast bostäder

**Beräkningsgrund uppdaterad jämfört med tidigare perioder. Tidigare klassificerades fastigheter utifrån majoritetstyp av yta. Nu uppdelat efter faktisk yta per objektstyp

Utdelningspolicy

Nivikas övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Under de kommande åren görs detta primärt genom att återinvestera i verksamheten för att skapa tillväxt genom investeringar i nybyggnation, existerande fastigheter samt i förvärv av nya fastigheter. Utdelningen kan därför komma att bli låg eller obefintlig under kommande år. Långsiktigt har bolaget som målsättning att dela ut 20–40 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt.

VÅRA KÄRNVÄRDEN

ENGAGEMANG

Vi arbetar mot verksamhetens gemensamma mål med ett genuint engagemang och tar tillvara på möjligheter som är av godo för Nivika.

ÄRLIGHET

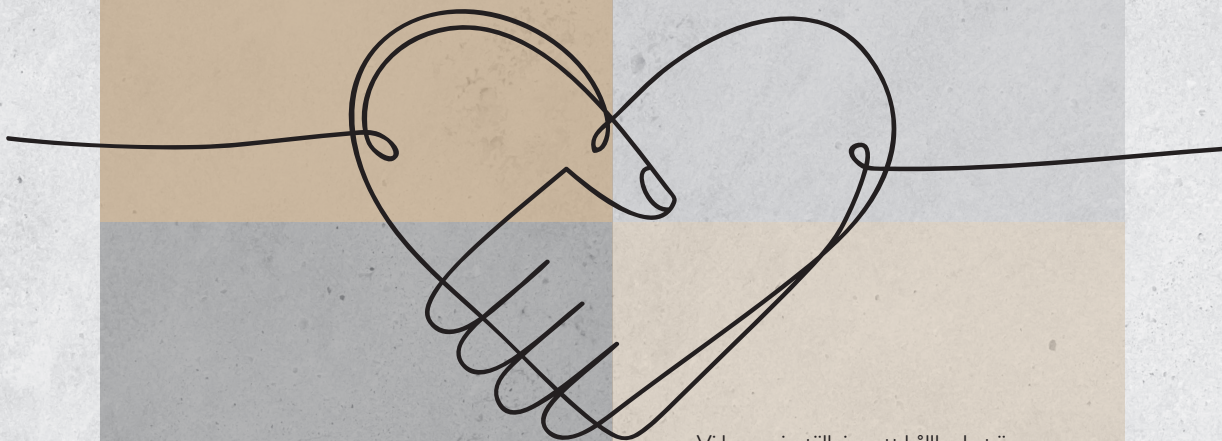
Vi respekterar varandra och varandras olikheter och tror på goda relationer i och utanför företaget med en tydlig god ton.

Vi har kul på jobbet och gläds med varandras framgångar, när vi lyckas gynnar det både oss själva och företaget.

GLÄDJE

Vi har en inställning att hållbarhet är en grundläggande drivkraft som ska genomsyra företaget som en grundsten i beslut och i vår dagliga verksamhet.

HÅLLBARHET



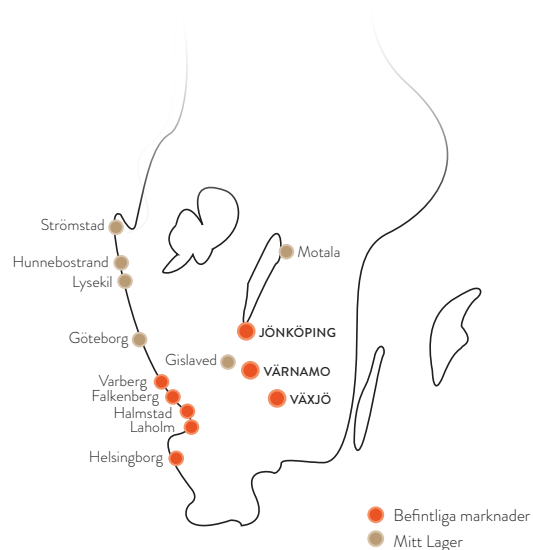
FASTIGHETSPORTFÖLJ

Fastighetsportfölj

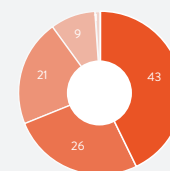
Vid periodens utgång ägde Nivika 130 (96) förvaltningsfastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 429 000 m². Vårt fastighetsbestånd är huvudsakligen koncentrerat till centrala lägen i tillväxtorterna Jönköping, Värnamo och Växjö samt marknadsområdet Västkusten. Värde på fastigheterna uppgick sammantaget till 6,9 miljarder kronor (5,1), vilket motsvarar en värdeökning på 36 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen förklaras främst av förvärv men även av pågående byggprojekt och värdehöjande investeringar.

Nivikas fastighetsbestånd är uppdelat i kategorierna industri, bostäder, kontor, handel, samhällsfastigheter, hotell/restaurang samt övrigt. I kategorin övrigt ingår bland annat två sportarenor.

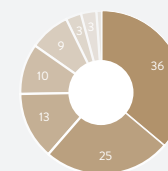
Vårt huvudsakliga geografiska fokus ligger på Småland samt Västkusten. Vi fortsätter växa genom att förtäta fastighetsbeståndet. Fastighetsbeståndet utvecklas med ett långsiktigt perspektiv så att hyrespotentialen i de olika fastigheterna maximeras och drifts- och förvaltningskostnader effektiviseras. Därmed skapas god värdetillväxt över tid. Vi fortsätter även med renovering och uthyrning av vakanta ytor.



Totalt, tkr	31 aug 2021	31 aug 2020
Fastighetsvärde	6 910 100	5 062 656
Hyresintäkter	327 433	259 050
Uthyrningsgrad**, %	95	96
Antal fastigheter	130	96
Area, m ²	428 850	310 040



Jönköping, 43 %
Värnamo, 26 %
Växjö, 21 %
Västkusten, 9 %
Övriga, 1 %

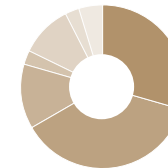


Industri, 36 %
Bostäder, 25 %
Kontor, 13 %
Samhäll, 10 %
Handel, 9 %
Hotell/rest., 3 %
Mark, 3 %
Övrigt, 1 %

Jönköping, tkr	31 aug 2021	31 aug 2020
Fastighetsvärde	2 961 856	2 450 073
Hyresintäkter	140 693	117 975
Uthyrningsgrad**, %	96	94
Antal fastigheter	32	31
Area, m ²	154 866	116 443



Jönköping

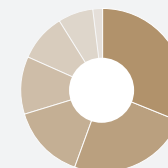


Industri, 30 %
Bostäder, 37 %
Kontor, 12 %
Samhäll, 3 %
Handel, 11 %
Hotell/rest., 3 %
Mark, 4 %

Värnamo, tkr	31 aug 2021	31 aug 2020
Fastighetsvärde	1 797 012	1 497 355
Hyresintäkter	100 303	93 322
Uthyrningsgrad**, %	95	96
Antal fastigheter	42	35
Area, m ²	110 566	103 793



Värnamo

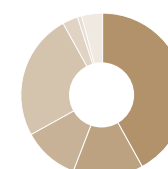


Industri, 31 %
Bostäder, 25 %
Kontor, 15 %
Samhäll, 10 %
Handel, 11 %
Hotell/rest., 7 %
Mark, 1 %

Växjö, tkr	31 aug 2021	31 aug 2020
Fastighetsvärde	1 436 132	1 057 828
Hyresintäkter	70 587	40 936
Uthyrningsgrad**, %	93	97
Antal fastigheter	32	26
Area, m ²	97 723	79 666

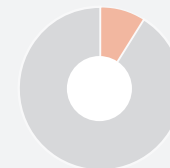


Växjö

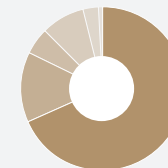


Industri, 42 %
Bostäder, 14 %
Kontor, 11 %
Samhäll, 25 %
Handel, 3 %
Hotell/rest., 1 %
Mark, 4 %

Västkusten, tkr	31 aug 2021	31 aug 2020
Fastighetsvärde	636 500	-
Hyresintäkter	10 072	-
Uthyrningsgrad**, %	92	-
Antal fastigheter	19	-
Area, m ²	53 408	-

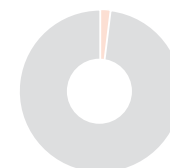


Västkusten



Industri, 68 %
Kontor, 14 %
Samhäll, 5 %
Handel, 9 %
Hotell/rest., 3 %
Mark, 1 %

Övriga*, tkr	31 aug 2021	31 aug 2020
Fastighetsvärde	78 600	84 732
Hyresintäkter	5 779	10 714
Antal fastigheter	5	4
Area, m ²	12 287	10 138



Övriga



Övrigt 100%

*) Fastigheter tillhörande Mitt Lager utanför orterna ovan

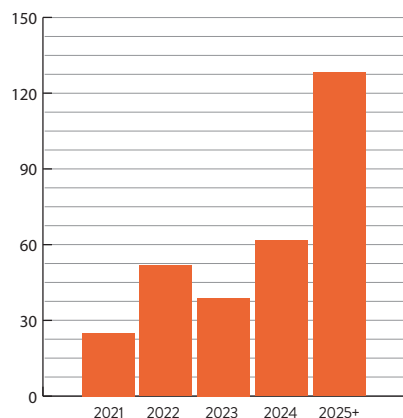
**) Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresgäster och avtalsportfölj

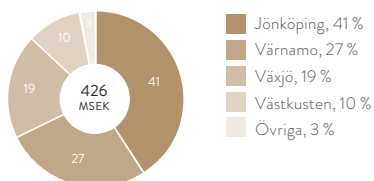
Förfallostruktur hyresavtal

Nivika strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster med en spridd förfallostruktur. I kombination med spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher minskar detta risken för vakanser och hyresförluster. Per den sista augusti 2021 uppgick den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 4,8 år (5,2).

Kontraktvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning



Fördelning hyresvärde per ort 2021-08-31, %



Uthyrning

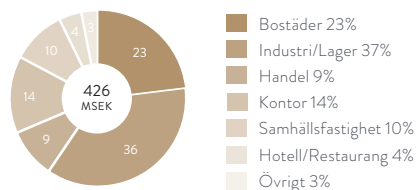
Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på 90 procent och för bostäder på 95 procent över tid. Bolagets fastigheter har en relativt hög uthyrningsgrad vilket vi även haft historiskt sett. Det är fortsatt hög aktivitet på förfrågningar och uthyrningar på samtliga orter och per den 31 augusti 2021 var uthyrningsgraden för lokaler 94 procent (inklusive projektfastigheter) och för bostäder 98 procent.

I uthyrningsgrad för bostäder inkluderas nyproduktion efter sex månader. Vakansen på bostäder har under perioden juni till augusti minskat två procentenheter då efterfrågan på studentbostäder återigen har ökat. Intresset för vårt nybyggda kvarteret Snöflinga har även det ökat under sista kvartalet och sänkt vakansen i Växjö med tio procent.

Antal lägenheter och uthyrningsbar yta, 2021-08-31

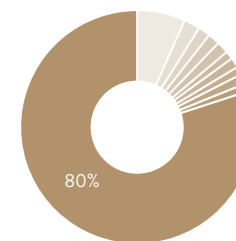
Ort	Antal lägenheter	Bostäder yta, m ²	Lokaler yta, m ²	Total uthyrningsbar yta, m ²
Jönköping	803	32 941	121 925	154 866
Värnamo	244	18 700	91 866	110 566
Växjö	80	5 064	92 659	97 723
Västkusten	0	0	53 408	53 408
Övrigt	0	0	12 287	12 287
Summa	1 127	56 705	372 145	428 850

Fördelning hyresvärde per typ 2021-08-31, %



Våra största hyresgäster

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag, som till stora multinationella företag. Intäktsbasen är väl diversifierad med över 430 kommersiella kontrakt. Per den sista 31 augusti 2021 stod de tio största hyreskontrakten för 20 procent av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster. Genomsnittslängden för dessa hyreskontakt är 9,5 år (9,9).



Hyreskontrakt kommersiella lokaler	Andel av total årshyra
Holmgrens Bil AB, Jönköping	6,7%
Brenderup AB	2,2%
Holmgrens Bil AB, Värnamo	1,7%
1337 Logistics AB	1,7%
Racketcentrum Sports Business AB	1,6%
Rasta Sverige AB	1,3%
Beneli AB	1,3%
Polismyndigheten	1,2%
Växjö Kommun	1,2%
Mantum Holding AB	1,2%
Övriga	79,9%

Fastighetsvärdering

Per den 31 augusti 2021 har JLL värderat hela fastighetsportföljen och Nivika har per 1 september 2021 uppdaterat sina värderingsprinciper gällande intervall för externvärdering från 24 till 12 månader. 100 procent av fastighetsbeståndet värderas vid varje periodslut varav omkring en fjärdedel värderas externt. Det innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod.

Värderingsmodellen som används av såväl extern värderare som Nivika är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med och delvis baserad på ortsprisanalyser. Under perioden har även externvärderingar genomförts av Winna, Värderingsbyrå och Forum. Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS.

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

Nivika redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Värdeförändringar i fastighetsportföljen rapporteras i rapport över resultat och totalresultat i koncernen under rubriken Värdeförändring fastigheter.

Värdeförändring fastigheter har historiskt haft en betydande påverkan på periodens/årets resultat och bidrar till att resultaten kan bli mer volatila. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökad efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt och vice versa.

Förändringar i hyreskontrakt inkluderas i värderingar så snart de tillkännages.

Transaktionsmarknaden har även under tredje kvartalet, juli till september, 2021 varit mycket stark med en transaktionsvolym som är kvar på historiskt höga nivåer. Det mest populära segmentet är fortsatt bostäder, tätt följt av industri/logistik. Avkastningskraven på dessa segment är fortsatt nedåtriktade och avsluten i marknaden görs på klart lägre avkastningsnivåer än för ett år sedan.

Värderingsparametrar

Värderingsantagande*

Värderingstidpunkt	2021-08-31
Inflationsantagande	2% (2%)
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 10 år (5-25 år, median 10 år)
Direktavkastning bostäder, %	2,6-5,25, median 3,8
Direktavkastning kommersiellt, %	5,0-8,0, median 6,0
Långsiktig vakans, %	0-20% (0-20%)
Hyesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drift och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och erfarenhet av likartade objekt

*) Siffror inom parentes avser föregående period.

Känslighetsanalys

Nedan redovisas effekterna på fastigheternas värde, vid förändringar av ett antal faktorer. Redovisade effekter skall endast ses som en indikation och inkluderar inte någon effekt av de kompenserande åtgärder som bolaget skulle kunna vidta.

Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	mkr	%
Marknadshyra för lokal (ej bostäder)	%	+10	+384	+5,6%
Vakansgrad	%-enheter	+10	-850	-12,3%
Drift & underhåll	kr/m ²	+10	-107	-1,5%
Inflation	%-enheter	+1	+577	+8,4%
Kalk.ränta & direktavk. + vid kalk.slut	%-enheter	+1	-1 007	-14,6%
Kalk.ränta & direktavk. + vid kalk.slut	%-enheter	-1	+1 563	+22,6%

Fastighetsportfölj 2020-2021

Fastighetsvärdet på Nivikas fastighetsportfölj uppgår vid periodens slut till 6,9 miljarder kronor. Portföljen har under året vuxit med 1,1 miljarder kronor via förvärv, med 0,6 mkr i pågående byggprojekt och investeringar i befintliga fastighetshus och med 0,3 mkr i värdeförändring.

Nivika har under året tagit steget in i ett nytt marknadsområde, Västkusten, området sträcker sig från Helsingborg i söder till Göteborg i norr. Nivika har även etablerat egen förvaltning. Förvärven är kommersiella och ger en stabil kassaflödesgrund för marknadsområdet och lokal förankring för att möjliggöra framtida bostadsprojekt.

Nivika har även stärkt sin framtida pronektportfölj och gjort ett antal markförvärv under året, både industrimark och byggrätter för bostäder.

Ökningen via byggprojekt har huvudsakligen skett via byggnationer av hyresrätter i Jönköping, Värnamo och Växjö. Nivika har färdigställt 480 lägenheter där flertalet av dessa är byggda huvudsakligen i trä.

I Värnamo pågår byggnation av 130 hyresrätter på fastigheten Sadelmakaren 1 som är planerade att färdigställas i två etapper under 2023. I Arenastaden i Växjö pågår byggnation av ca 150 mindre hyresrätter på fastigheten Värendsvallen 12 som planeras att färdigställas i början av 2023.

Under året har även två fastigheter avyttrats, Operan 1 i Jönköping och Brf Ödla i Värnamo.

Förändring av förvaltningsfastigheter, Mkr

	Sep-aug 2020/21	Sep-aug 2019/20
Fastighetsbestånd vid årets början	5 063	3 512
Förvärv av fastigheter	1131	807
Försäljning av fastigheter	-190	-97
Investeringar i befintliga fastigheter	565	646
Värdeförändring i befintliga fastigheter	341	195
Fastighetsbestånd vid periodens slut	6 910	5 063

Fastighetstransaktioner

Förvärvade fastigheter med tillträde under 2020/21

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Tillträde	Kommentarer
Vakten 8	Jönköping	0,6	450	2020-09-01	Industrilokal som ligger i anslutning till två befintliga fastigheter i portföljen på A6-området
Mjälän 8	Växjö	4,7	5 200	2020-10-01	Förvärv av "Storaway", ett bolag som bedriver selfstorageverksamhet i Växjö och Vetlanda
Hjortronet 7	Motala	-	3 400	2020-10-23	Tomt för uppförande av fastighet till Mitt Lager, inflyttad september 2021
Porfyren 2	Värnamo	-	5 000	2020-11-11	Tomt för industribyggnation på Bredasten Industriområde i Värnamo, 30 655 m ²
Värendsvallen 12	Växjö	5,4	6 500	2020-12-01	Fortnox Arena, innebandyarena med tillhörande byggrätt för Nivika Center
Gasellen 11	Växjö	1,2	300	2020-12-16	Industrilokal på Norremark industriområde i Växjö, där Nivika redan innehar flera fastigheter
Tre Liljor 15	Värnamo	2,8	2 875	2021-03-01	Bostadsfastighet med affärslokaler och kontor på bottenvåning i centrala Värnamo
Bikupan 4	Varberg	-	-	2021-04-15	Tomt om cirka 9 000 m ² för byggnation utmed E6:an
Bikupan 5	Varberg	0,9	1 070	2021-04-15	Industrilokal på Varberg Nord utmed E6:an, fullt uthyrd
Bikupan 19	Varberg	2,5	2 539	2021-04-15	Uställnings- och kontorslokaler på Varberg Nord
Bikupan 20	Varberg	1,4	450	2021-04-15	Burger King vägrestarturang på Varberg Nord
Bikupan 22	Varberg	-	-	2021-04-15	Tomt för byggnation, hyreskontrakt på 20 år finns klart tillsammans med bygglov
Bälgen 15	Varberg	2,3	2 160	2021-04-15	Kontorslokal, huvudkontor AD Bildelar, fullt uthyrd
Vinkelhaken 13	Ljungby	-	-	2021-04-25	Bygglar tomt för hyresrätter i centrala Ljungby, 5000 m ² BOA
Nybro Tor 3	Nybro	-	-	2021-05-05	Bygglar tomt för hyresrätter i centrala Nybro, 5000 m ² BOA
Porfyren 3	Värnamo	-	-	2021-05-14	Tomt för industribyggnation på Bredasten Industriområde i Värnamo, 37 276 m ²
Hällstorp 1:20	Jönköping	-	-	2021-05-18	Mark med byggrätt om ca 17 500 m ² avseende bostadsbebyggelse strax söder om Jönköping
Fyllinge 20:412	Halmstad	3,2	5 130	2021-05-28	Kontors- och industrilokal i Halmstad, fullt uthyrd, med byggrätt om ca 1 000 m ²
Kruthornet 3	Helsingborg	2,6	3 056	2021-05-28	Industrilokal, fullt uthyrd
Ametisten 2	Helsingborg	5,0	5 438	2021-05-28	Industrilokal, fullt uthyrd
Briljanten 2	Helsingborg	4,0	4 555	2021-05-28	Industrilokal, fullt uthyrd
Ametisten 7	Helsingborg	2,6	3 100	2021-05-28	Industrilokal, fullt uthyrd
Opalen 2	Helsingborg	2,5	3 223	2021-05-28	Industrilokal, fullt uthyrd
Sylen 3	Halmstad	2,1	2 106	2021-05-28	Butikslokal, bland annat Statdium Outlet, fullt uthyrd
Stegen 1	Halmstad	3,0	2 981	2021-05-28	Butikslokal, bland annat Arken Zoo
Tandborsten 7	Laholm	1,2	1 185	2021-05-28	Butikslokal, Willys
Åkerfältet 3 & 5	Jönköping	6,5	11 000	2021-06-01	Förvärv av tomt rätt med tillhörande byggnader "Racketcentrum" beläget på Mässvägen i Jönköping.
Företagaren 2	Falkenberg	2,0	3 270	2021-06-10	Kontor, industri- och lagerlokal, med vakans, pågående förhandling med tilltänkt hyresgäst
Töringe 7:40	Vinberg	3,7	2 816	2021-06-10	Vinbyggården, uthyrd till Falkenbergs Kommun
Skogskärret 1	Växjö	-	-	2021-06-30	Markförvärv på Nylanda industriområde i Växjö, ca 60 000 m ²
Lejonet 14	Värnamo	2,1	1 676	2021-07-01	Fastighet i centrala Värnamo, med vårdcentral och telecomlokaler, fullt uthyrd
Lejonet 17	Värnamo	3,7	2 111	2021-07-01	Bostads- och kontorsfastighet, med bank och vårdlokal, i centrala Värnamo, fullt uthyrd
Vagnen 7 och 10	Varberg	4,5	1 800	2021-08-16	Industrilokal i Varberg, fullt uthyrd till Åkeriverksamhet
Jerusalem 3	Gislaved	1,5	1 465	2021-08-31	Bostadsfastighet i centrala Gislaved
Hjorten 23	Gislaved	2,2	2 358	2021-08-31	Bostadsfastighet i centrala Gislaved
Kalkstenen 2	Värnamo	1,8	2 400	2021-08-31	Kontor och industrilokal på Bredasten industriområde i Värnamo, fullt uthyrd
Totalt		76,0	89 614		

Förvärvade fastigheter med tillträde efter 2020/21

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Tillträde	Kommentarer
Hedenstorp 2:30	Jönköping	1,4	1 545	2021-09-01	Industrilokal på Hedenstorp industriområde i Jönköping, fullt uthyrd
Tingstadsvassen 24:10	Göteborg	4,5	5 785	2021-09-15	Selfstoragefastighet i centrala Göteborg
Faktorn 10	Falkenberg	2,0	1 456	2021-10-27	Industrilokal i Falkenberg, fullt uthyrd till bl a Mekonomen
Häljaryd 1:294	Tenhult	1,8	4 835	2021-10-29	Industrifastighet strax utanför Jönköping, fullt uthyrd, planerad tillbyggnad
Alvesta 15:13, 13:20 och 13:21	Alvesta	1,4	2 948	2021-10-29	Industrifastighet i Alvesta med byggrätter, fullt uthyrd
Duvelund 4	Värnamo	1,4	6 785	2021-11-01	Industrifastighet i Värnamo, fullt uthyrd, med potential till framtida bostadsmark
Hovslagaren 4	Värnamo	0,5	576	2021-11-01	Mindre industrifastighet i Värnamo, fullt uthyrd
Refugen 1	Värnamo	1,7	1 936	2021-11-01	Hotell- och restaurangbyggnad på Bredastén, angränsande till befintligt ägd tomt där nytt huvudkontor är planerat
Lejonet 14	Vetlanda	1,9	1 590	2021-11-15	Centrumfastighet i Vetlanda med bostäder och lokal, uthyrd till Fitness 24 Seven
Norra Delfin 1	Vetlanda	2,1	2 155	2021-11-15	Bostads- och butiksfastighet vid Resecentrum i Vetlanda, fullt uthyrd
Granliden 4	Sävsjö	0,4	370	2021-11-15	Bostadsfastighet i Sävsjö
Kräftan 7	Sävsjö	2,2	2 324	2021-11-15	Centrumfastighet i Sävsjö med bostäder och lokaler, Swedbank och Postnord hyresgäster
Örnen 1	Sävsjö	2,8	2 630	2021-11-15	Bostadsfastighet i Sävsjö
Banken 14	Vetlanda	4,5	4 077	2021-11-15	Centrumfastighet i Vetlanda med bostäder och lokaler, flertal hyresgäster såsom Swedbank och Fastighetsbyrå
Bävern 1 & 2	Vetlanda	1,9	1 296	2021-11-15	Bostadsfastigheter i Vetlanda
Hygiea 3	Vetlanda	5,6	4 805	2021-11-15	Centrumfastighet med bostäder och lokaler, flertal hyresgäster med bl a SEB, parkeringsgarage i källaren
Ljuset 9	Sävsjö	3,9	3 667	2021-11-15	Bostadsfastighet i Sävsjö
Svanen 8	Vetlanda	0,7	650	2021-11-15	Bostadsfastighet i centrala Vetlanda
Vesslan 18-21	Vetlanda	1,3	1 418	2021-11-15	Bostadsfastighet i centrala Vetlanda, lokaldel uthyrd till kommunen
Banken 18	Vetlanda	1,9	1 486	2021-11-15	Bostadsfastighet med två mindre lokaler
Banken 16	Vetlanda	-	-	2021-11-15	Obebyggd tomt i centrala Vetlanda, pågående detaljplaneprocess för bostäder
Banken 17	Vetlanda	1,4	1 108	2021-11-15	Vårdfastighet i Vetlanda, fullt uthyrd
Apoteket 2	Eksjö	1,9	1 754	2021-11-15	Centrumfastighet i Eksjö med bostäder och lokaler, fullt uthyrd till bl a Swdbank
Bokhandeln 2	Eksjö	1,4	1 492	2021-11-15	Centrumfastighet i Eksjö med bostäder och lokaler, fullt uthyrd
Lingonet 1 & 2	Kalmar	4,5	2 604	2021-11-16	Bostadsfastigheter byggda 2018-2019 i Kalmar, fullt uthyrda
Råstenen 1 N & V	Kalmar	8,8	4 624	2021-11-16	5 bostadsfastigheter byggda 2018 och 2020 i Kalmar, fullt uthyrda
Eklövet 1	Kalmar	3,0	1 674	2021-11-16	Bostadsfastigheter byggda 2018-2019 i Kalmar, fullt uthyrda
Bergbunken 1	Höganäs	3,0	1 728	2021-11-16	Bostadsfastigheter byggda 2019 i Höganäs, fullt uthyrda
Schaktet 1	Höganäs	3,8	2 236	2021-11-16	Bostadsfastigheter byggda 2020 i Höganäs, fullt uthyrda
Hemmeslöv 10:208	Båstad	5,4	3 428	2021-11-16	Bostadsfastigheter i Båstad, färdigställd första etapp i oktober 2021 och andra etapp i april 2022
Totalt		75,4	72 982		



AFFÄRSOMRÅDE JÖNKÖPING

Nivikas verksamhet är uppdelat i fyra affärsområden baserat på bolagets geografiska närvaro; Jönköping, Värnamo, Växjö och Västkusten. Bolaget har sitt huvudsakliga geografiska fokus i Småland vilket innebär att förtäta befintliga affärsområden samt överväga förvärv på nya orter, orter med goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad.

Jönköping – södra Sveriges logistiska nav

Nivika har sedan 2010 varit verksam i Jönköping och Jönköping är idag Nivikas största affärsområde. Per den 31 augusti 2021 står affärsområdet för 43 procent av bolagets totala fastighetsvärde, motsvarande 3,0 mdkr, och 43 procent av de totala hyresintäkterna.

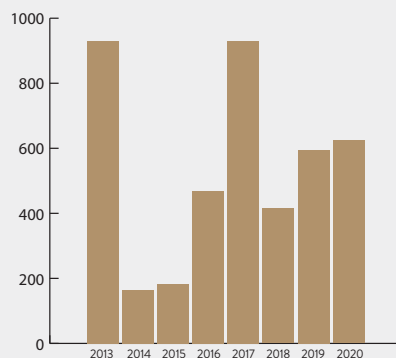
Jönköping är ett attraktivt affärsområde tack vare befolkningstillväxten som förväntas öka med 0,6 procent per år mellan 2020–2040. Staden har också ett fördelaktigt geografiskt läge och anses vara ett logistiskt nav i södra Sverige. Vidare har Jönköpings historiska bostadsproduktion inte mött den växande befolkningmängden och därmed har det skapats en uppdämd efterfrågan på bostäder inom alla prissegment. Boverkets bedömning för åren 2018–2027 är att byggbehovet uppgår till 1 650 nya bostäder per år.

Per den 31 augusti 2021 äger Nivika 32 fastigheter genom 23 bolag. Inom affärsområdet ryms även studentbostäder, vilka Nivika tillhandahåller en fastighet med 347 lägenheter. Per den 31 augusti 2021 finns även 194 hyreslägenheter under pågående nybyggnation i fastigheten Valplatsen 8 i Jönköping.

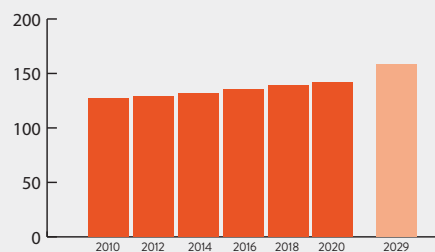
Fastighetsbeståndet i Jönköping består till cirka 37 procent av bostäder, 3 procent av samhällsfastigheter medan 60 procent är kommersiella lokaler och mark. Inom det kommersiella segmentet är, likt Nivika som helhet, industri den mest förekommande typen av fastighet. Den relativt höga andelen industrilokaler i Jönköping förklaras genom Jönköpings geografiska läge som ses som ett logistiskt nav i södra Sverige, där diverse typer av lagerlokaler fyller en viktig funktion. Utöver bostäder och industrilokaler är även andelen lokaler med hyresgäster inom handel något högre än i bolagets andra affärsområden. Detta då Jönköping är en större stad med ett större behov och en större efterfrågan av handel. Medeluthyrningsgraden uppgick till 96 procent sett till ekonomisk uthyrning under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021.

Projektverksamheten i affärsområdet Jönköping är liksom för hela bolaget en central del för att skapa långsiktig och hållbar värdetillväxt. Inom affärsområdet arbetar därför bolaget med att förädla befintliga fastigheter, ta fram detaljplaner för att skapa byggrätter samt utveckla befintligt kommersiellt fastighetsbestånd. Av bolagets pågående projekt var per årsbokslutet 30 procent av den uthyrbara ytan koncentrerad till affärsområdet Jönköping.

Antal nyproducerade lägenheter i Jönköping, 2013-2020

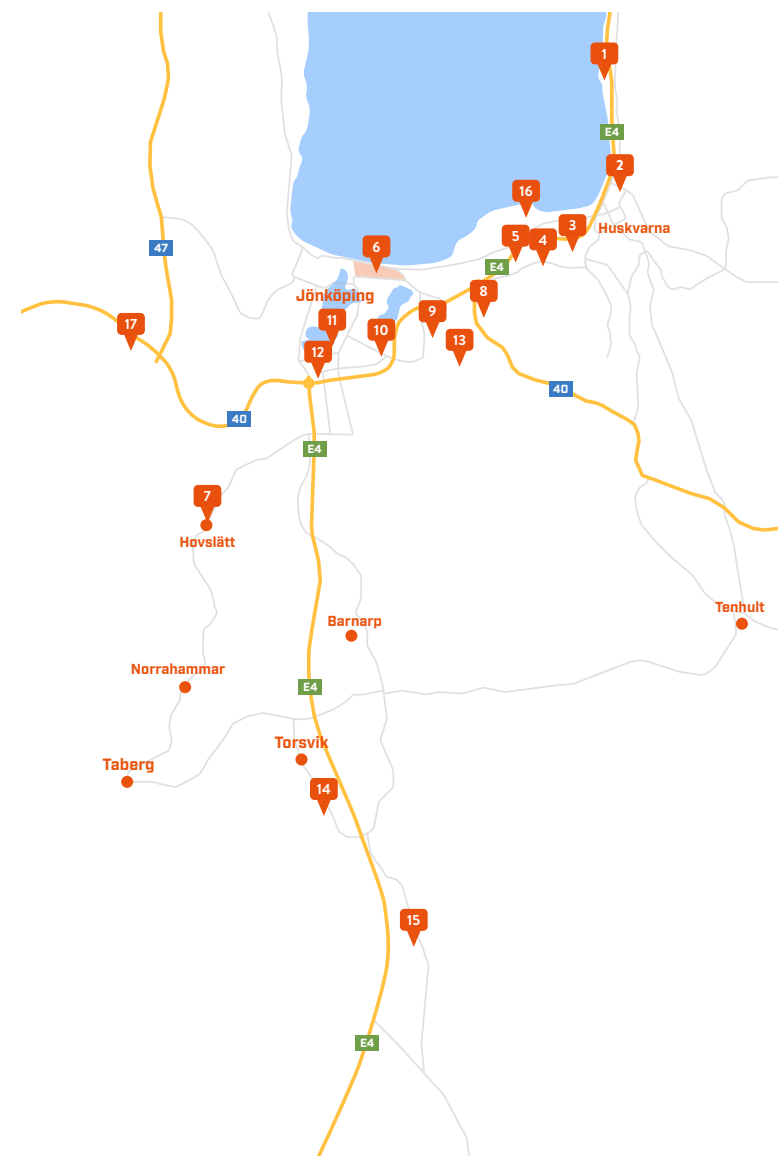


Befolkningsutveckling i Jönköping, antal tusen invånare



Fastigheter i Jönköping 2021-08-31

Fastighet	Nr	Ort
Abborren 6	6	Jönköping
Advokaten 14	6	Jönköping
Advokaten 5	6	Jönköping
Arkadien 2	6	Jönköping
Barnarps Kråkebo 1:73	14	Jönköping
Barnarps Kråkebo 1:58	14	Jönköping
Brunstorp 1:55	1	Jönköping
Budkaveln 21	2	Huskvarna
Bäret 1	6	Jönköping
Bäret 2	6	Jönköping
Ekhagen 1:1, del av	8	Jönköping
Hällstorp 1:20	7	Jönköping
Stigamo 1:47	15	Jönköping
Stigamo 1:49	15	Jönköping
Stigamo 1:51, 1:52 och 1:53	15	Jönköping
Vakten 10	9	Jönköping
Vakten 8	9	Jönköping
Valplatsen 2	3	Huskvarna
Valplatsen 3	3	Huskvarna
Valplatsen 5	3	Huskvarna
Valplatsen 8	3	Huskvarna
Vigören 1	13	Jönköping
Vinkeln 6	5	Jönköping
Vombaten 2 & Vråken 2	4	Jönköping
Vråken 1	4	Jönköping
Västergöken 1	4	Jönköping
Åkerfältet 3 & 5	16	Jönköping
Åmbaret 8	12	Jönköping
Ödla 20	11	Jönköping
Överkanten 1	10	Jönköping
Överljudet 4	10	Jönköping
Överljudet 5	10	Jönköping



AFFÄRSOMRÅDE VÄRNAMO



Värnamo – strategiskt placerad vid det Sydsvenska krysset

Värnamo var Nivikas första affärsområde, och har sedan Bolaget grundades år 2000 vuxit till 12 bolag med 42 fastigheter. Sammantaget per den 31 augusti 2021 stod affärsområdet för 1,8 mdkr i fastighetsvärde vilket motsvarar 26 procent av Nivikas totala fastighetsvärde samt 31 procent av hyresintäkterna.

Värnamo ligger väl placerat vid knutpunkten det "Sydsvenska krysset" där E4:an och riksväg 27 korsas. Dagligen passerar här cirka 24 000 fordon. Staden har även utpekats som en av stationerna för den planerade höghastighetsjärnvägen mellan Stockholm och Malmö. Utöver goda kommunikationer har Värnamo ett gott företagsklimat, kommunen placerade sig på andra plats över Bästa Tillväxt i Jönköping län 2019. Vidare ligger arbetslösheten på 6,9 procent vilket kan jämföras med genomsnittet i Sverige där arbetslösheten är 8,5 procent. Boverket noterar att det i Värnamo råder bostadsbrist och årshyran har ökat med 8,4 procent sedan 2019.

Den vanligast förekommande fastighetstypen i Värnamo är industrilokaler och per den 31 augusti 2021 upptar industrilokaler 31 procent av fastighetsbeståndet. Resterande bestånd består av kommersiella fastigheter

inklusive mark 34 procent, samhällsfastigheter 10 procent medan bostäder står för 25 procent av fastighetsbeståndet. Medeluthyrningsgraden var 95 procent sett till ekonomisk uthyrning under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021.

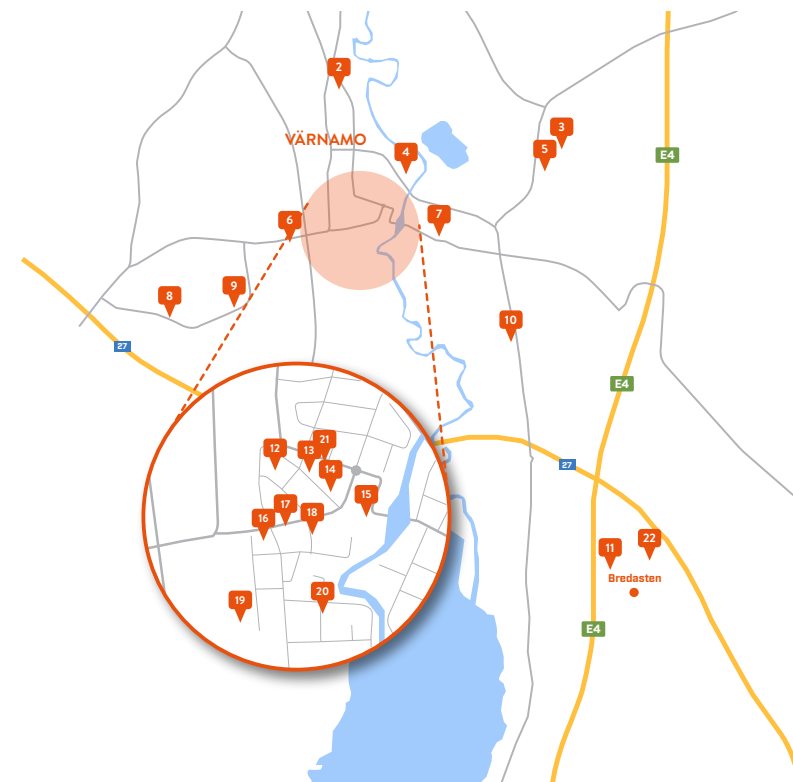
Under det första kvartalet av räkenskapsåret som avslutas den 31 augusti 2022 utökade Nivika sitt fastighetsbestånd i Värnamo med ett förvärv av Riddarberget AB, en portfölj bestående av 18 fastigheter på det småländska höglandet, primärt i Vetlanda. Portföljen innehåller 210 lägenheter vilka utgör cirka två tredjedelar av portföljen sett till uthyrbar yta, medan resterande tredjedel består av kommersiella fastigheter med stabila hyresgäster. Hyresvärdet i portföljen uppgår till 33 Mkr medan det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 500 Mkr.

Projektutvecklingen inom affärsområde Värnamo fokuserar på att förädla befintliga bostäder, bedriva projektutveckling i attraktiva lägen samt ta fram detaljplaner för att skapa fler byggrätter. Av bolagets pågående projekt är 42 procent av den uthyrbara ytan koncentrerade till affärsområdet Värnamo, bestående av både industrilokaler och bostäder.

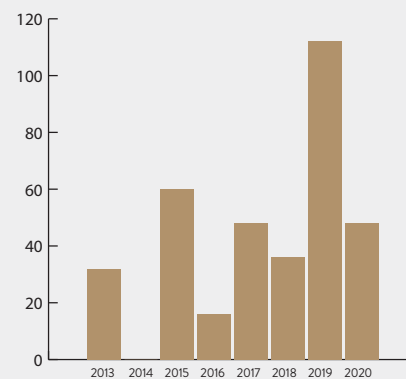
Fastigheter i Värnamo 2021-08-31

Fastighet	Nr	Ort
Aftonfalken 1	3	Värnamo
Almen 12	10	Värnamo
Bautastenen 1	17	Värnamo
Bautastenen 3	18	Värnamo
Broarna 4	4	Värnamo
Diabasen 4	11	Värnamo
Duvelund 1 & 2	2	Värnamo
Falken 25	20	Värnamo
Flundran 6	1	Värnamo
Folkets Hus 1	16	Värnamo
Golvläggaren 1	8	Värnamo
Graniten 2	11	Värnamo
Hjorten 23	-	Gislaved
Jerusalem 3	-	Gislaved
Kalkstenen 2	22	Värnamo
Kärleken 1	4	Värnamo
Kärleken 2	4	Värnamo
Kärleken 3	4	Värnamo
Kärleken 4	4	Värnamo
Lejonet 14	21	Värnamo
Lejonet 17	21	Värnamo
Lejonet 18	14	Värnamo
Lejonet 5	13	Värnamo
Porfyren 2	11	Värnamo
Porfyren 3	11	Värnamo
Refugen 6	11	Värnamo
Rosen 1	7	Värnamo
Rödspättan 2	1	Värnamo
Sadelmakaren 1	6	Värnamo
Sandstenen 1	11	Värnamo
Sandstenen 2	11	Värnamo
Sandstenen 5	11	Värnamo

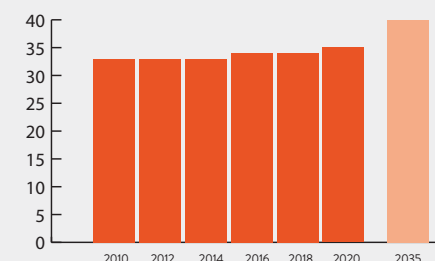
Fastighet	Nr	Ort
Smeden 3	9	Värnamo
Smeden 5	9	Värnamo
Snickaren 1-3	19	Värnamo
Snipen 13	12	Värnamo
Snipen 18	12	Värnamo
Snipen 19	12	Värnamo
Snipen 20	12	Värnamo
Tre Liljor 15	15	Värnamo
Tre Liljor 17	15	Värnamo
Vinkelhaken 13	-	Ljungby



Antal nyproducerade lägenheter i Värnamo, 2013-2020



Befolkningsutveckling i Värnamo, antal tusen invånare



AFFÄRSOMRÅDE VÄXJÖ


 VÄXJÖ

Växjö – en av Europas grönaste städer

2017 tog Nivika ett första steg in på fastighetsmarknaden i Växjö genom förvärvet av Nivika Sågaren. Affärsområdet har sedan dess vuxit till att per den 31 augusti 2021 bestå av 10 bolag med 32 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 1,4 mdkr. Vid samma datum motsvarade affärsområdet Växjö 21 procent av Nivikas totala fastighetsvärde och 22 procent av hyresintäkterna.

Växjö är en av Europas grönaste städer och kommunen arbetar hårt för en bättre miljö och för minskad klimatpåverkan. Detta ligger i linje med Nivikas eget arbete inom hållbarhet. Utöver detta har staden skapat möjligheter för företagsetableringar och idag finns cirka 7 000 företag inom olika branscher i Växjö. Det existerar ett bostadsunderskott i kommunen och befolkningsprognosen visar ett behov om cirka 1 000 nya bostäder per år. Men på grund av tidigare underskott av nybyggnation finns ett behov om ytterligare 800 bostäder årligen, vilket resulterar i ett totalt bostadsunderskott om 1 800 bostäder per år.

Genom förvärvet av Alhansa Fastigheter AB i april 2020 etablerade Nivika en lokal förvaltningsorganisation för fortsatt expansion i staden. Nivika har sedan dess expanderat med flera fastigheter i Växjö med omnejd, så som Nybro och senast Kalmar genom förvärvet av fastighetsportföljen SantHem. Förvärvet skedde under det första kvartalet av räkenskapsåret som avslutas den 31 augusti 2022. Portföljen består av fem nybyggda

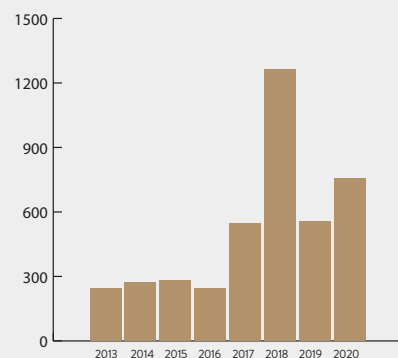
fastigheter i Kalmar, samt en fastighet vardera i Båstad och Höganäs, där de sistnämnda kommer att tillfalla affärsområdet Västkusten. I sin helhet uppgår portföljen till 16 000 BOA distribuerade på 300 hyreslägenheter med ett hyresvärde på 28 Mkr. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 585 Mkr.

Koncentrerat bestånd med kommersiella fastigheter

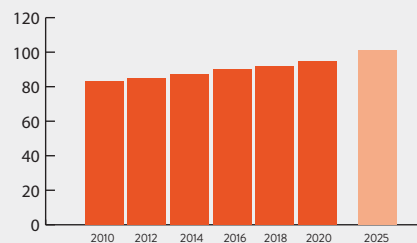
Fastighetsbeståndet i Växjö består till största del utav industrilokaler, motsvarande 42 procent av det totala fastighetsbeståndet. Den näst största kategorin av fastigheter är samhällsfastigheter, vilket innefattar en förskola samt lokaler som polisenmyndigheten hyr. Utöver dessa bestod fastighetsbeståndet per årsbokslut i Växjö av 19 procent kommersiella fastigheter, inklusive mark, och 14 procent bostäder. Medeluthyrningsgraden sett till ekonomisk uthyrning var vid årsbokslutet 93 procent.

Projektutvecklingen inom affärsområdet Växjö sker genom förädling av befintliga fastigheter och ny-skapande av byggrätter. Ytterligare en del i projektutvecklingen är att bygga hållbart i enlighet med kommunens målbild. I Växjö återfanns per den 31 augusti 2021 25 procent av den uthyrbara ytan av bolagets pågående projekt i form av Värendsvallen 12, pågående byggnation av Nivika Center.

Antal nyproducerade lägenheter i Växjö, 2013-2020

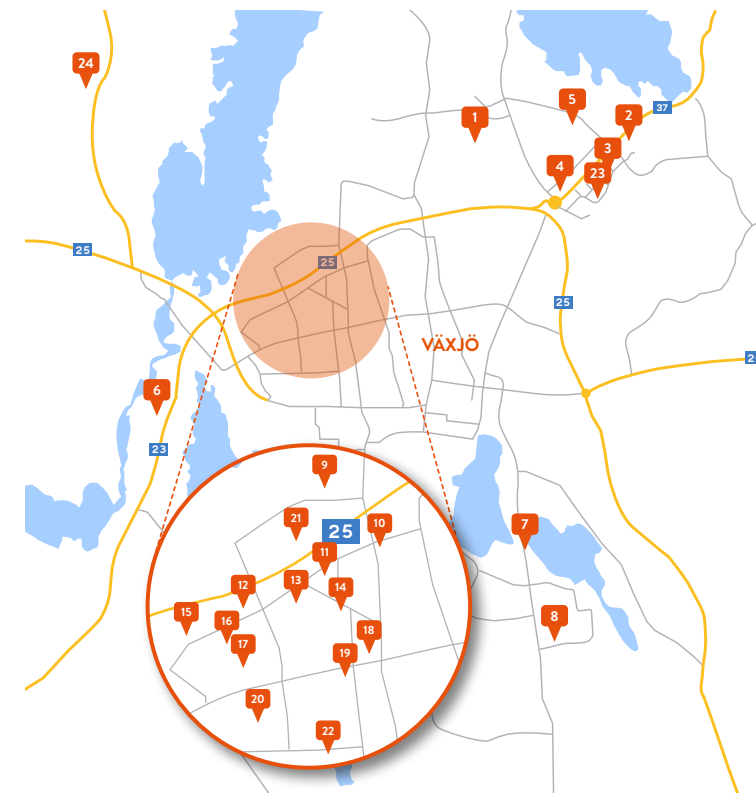


Befolkningsutveckling i Växjö, antal tusen invånare



Fastigheter i Växjö 2021-08-31

Fastighet	Nr	Ort
Drängen 2	15	Växjö
Elefanten 1	4	Växjö
Garvaren 5	11	Växjö
Gasellen 11	5	Växjö
Geologen 5	7	Växjö
Gravören 18	17	Växjö
Illern 3	4	Växjö
Juveleraren 7	20	Växjö
Kopparslagaren 2	18	Växjö
Kopparslagaren 3	18	Växjö
Krysspricken 1	21	Växjö
Kvsten 7	9	Växjö
Minken 3	1	Växjö
Mjälän 8	23	Växjö
Nyckelharpan 2	2	Växjö
Repslagaren 1	18	Växjö
Rättaren 4	12	Växjö
Rättaren 5	12	Växjö
Sadelmakaren 6	13	Växjö
Sanden 2	3	Växjö
Skogskärret 1	24	Växjö
Skomakaren 1	11	Växjö
Skräddaren 7	11	Växjö
Snöflingan 16	6	Växjö
Snörmakaren 4	16	Växjö
Sotaren 3	10	Växjö
Sågaren 3	19	Växjö
Tor 3	-	Nybro
Tunnbindaren 7	14	Växjö
Värendsvallen 12	22	Växjö
Växjö 12:15	8	Växjö





AFFÄRSOMRÅDE VÄSTKUSTEN

Västkusten – nytt affärsområde för Nivika

Under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 gick Nivika in i det nya affärsområdet Västkusten, vilket för bolaget omfattar Helsingborg i söder till Göteborg i norr. Per den 31 augusti 2021 äger Nivika fastigheter i Helsingborg, Falkenberg, Halmstad, Laholm och Varberg med ett sammanlagt fastighetsvärde om 0,6 mdkr.

Västkusten är ett affärsområde som passar väl in i Nivikas affärsmodell. Samtliga orter där Nivika etablerat sig har ett expansivt näringsliv samt en stadig befolkningsökning. Helsingborg är även välplacerat ur ett logistiskt perspektiv med anslutning till E4, E6 och E20 vilket lett till ett ökande antal logistiketableringar och lager. På alla orter inom affärsområdet bedöms det enligt Länsstyrelsen i Skåne och Halland råda bostadsbrist, och den historiska befolkningstillväxten för perioden 2010–2020 har för alla kommuner inom affärsområdet legat över genomsnittet för Sverige som helhet.

Sedan det första förvärvet av en portfölj bestående av sex kommersiella fastigheter i Varberg har beståndet vuxit till 19 fastigheter per den 31 augusti 2021, motsvarande ett fastighetsvärde om 637 Mkr. Beståndet består för närvarande enbart av kommersiella fastigheter, inklusive två tomträtter där bolaget har för avsikt att låta uppföra ytterligare två kommersiella fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 31 augusti 2021 till 92 procent. Nivika utökade affärsområdet Västkusten genom förvärvet av fastighetsportföljen SantHem under det första kvartalet av räkenskapsåret som avslutas den 31 augusti 2022, vilket innefattar två bostadsfastigheter belägna i Båstad och Höganäs. Fastigheten i Båstad var tidpunkten för förvärvet under produktion, med inflyttning som sker etappvis från och med oktober till april 2022.

Likt övriga affärsområden är projektverksamheten på Västkusten en viktig del för att skapa långsiktig och hållbar värdetillväxt. Inom affärsområdet arbetar därför bolaget med att skapa nya byggrätter genom det befintliga kommersiella beståndet vilka i framtiden ska nyttjas till nybyggnation av bostäder. För närvarande har bolaget inga pågående projekt på Västkusten.

Fastigheter Västkusten 2021-08-31

Fastighet	Ort
Ametisten 2	Helsingborg
Ametisten 7	Helsingborg
Bikupan 19	Varberg
Bikupan 20	Varberg
Bikupan 22	Varberg
Bikupan 4	Varberg
Bikupan 5	Varberg
Briljanten 4	Helsingborg
Bälgen 15	Varberg
Fyllinge 20:412	Halmstad
Företagaren 2	Falkenberg
Kruthornet 3	Helsingborg
Opalen 2	Helsingborg
Stegen 1	Halmstad
Sylen 3	Halmstad
Tandborsten 7	Laholm
Töringe 7:40	Falkenberg
Vagnen 10	Varberg
Vagnen 7	Varberg





AFFÄRSOMRÅDE MITT LAGER

Verksamheten har sedan dess start bedrivits med syftet att utnyttja vakanser i Nivikas fastighetsbestånd. Mitt Lager startades av Nivika i 2016 till följd av två lediga lokaler i Jönköping och Värnamo som lämpade sig för selfstorageverksamhet. Sedan dess har beståndet vuxit genom strategiska förvärv av liknande verksamheter på orter i västra Sverige, såsom Lysekil och Strömstad, men även genom uthyrning av lokaler i Nivikas geografiska kärnområden i Småland. Verksamhet inom externt förhyrda lokaler bedrivs i Borås och Vetlanda.

Per den 31 augusti 2021 har Mitt Lager 14 anläggningar på nio orter i södra Sverige, bland annat i Nivikas kärngeografier Jönköping, Värnamo och Växjö med omnejd men även på orter i Västsverige så som Strömstad, Hunnebostrand och Lysekil. Majoriteten av fastigheterna är placerade längs vältrafikerade vägar, vilket gör dem lättåtkomliga för hyresgäster. Mitt Lager innefattade per den 31 augusti 2021 1 817 förråd. Den genomsnittliga uthyrningsgraden under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 var 69 procent, med högst beläggning i Värnamo, Hunnebostrand och Lysekil.

15 september 2021 förvärvade Nivika en lagerfastighet i centrala Göteborg med 400 förråd, samt ett avtal om utbyggnad av den existerande verksamheten motsvarande ytterligare 800 förråd, vilket, efter utbyggnationen, kommer att innebära en fördubbling av Mitt Lagers verksamhet mått till antalet förråd. I september 2021 öppnades även den nya anläggningen i Motala, innehållande 95 förråd med möjlighet till utbyggnad av 100 förråd till.

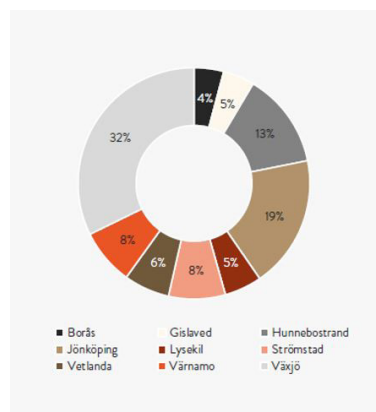
Under året som gått har Nivika genom Mitt Lager utvecklat ett digitalt system som möjliggör att verksamheten kräver låg bemanning, då bokning och betalning sker via det digitala systemet vilket även ger kunder tillgång till den lokal de bokat. Tjänsten marknadsförs i sociala medier.

Nivikas tillväxtstrategi för lagerhållningsverksamheten fokuserar både på att växa med två till tre anläggningar per år på flera orter, samt att utöka verksamheten på befintliga orter. Nivika ämnar att tillväxten ska ske både genom förvärv samt nybyggnation, med målet om att endast bedriva verksamhet inom egenägda fastigheter som ägs av Mitt Lager eller i fastigheter som ägs av Nivika.

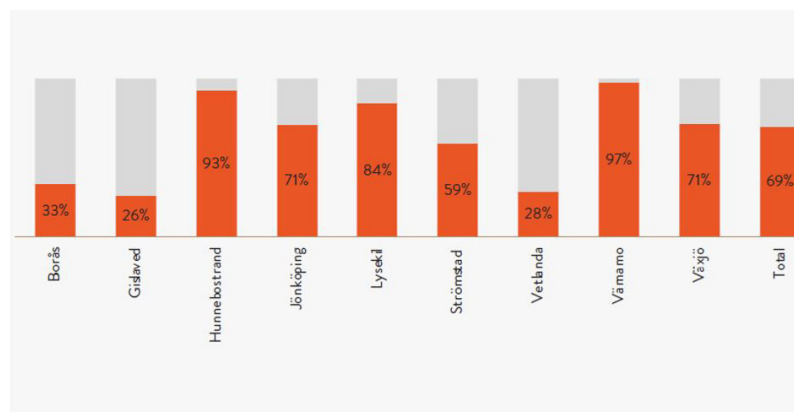
Fastigheter i Mitt Lagers verksamhet 2021-08-31

Bolag	Fastighet	Ort
Nivika Mitt Lager AB	Hedalen 1:6	Hunnebostrand
	Erlandseröd 1:23	Strömstad
	Dalskogen 3:15	Lysekil
	Släggan 1	Gislaved
	Hjortronet 7	Motala
	Mjälän 8	Växjö

Fördelning av lokaler per geografi



Uthyrningsgrad per geografi



*Jönköping innefattar tre lokaler och Växjö två lokaler med sammanlagd uthyrningsgrad baserad på area.

PROJEKTVERKSAMHETEN



PROJEKTVERKSAMHETEN

Planerade projekt

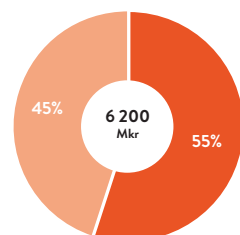
Nivika har sex pågående detaljplaner med sammanlagt upp till 2 000 bostäder. Flera av planerna är långsiktiga och för att kunna nå våra långsiktiga mål är detta planarbete en viktig komponent i Nivikas tillväxt. Tabellen nedan visar befintlig projektportfölj.

Framtida planerade projekt, prospekt >5 Mkr

Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Status	Planeras färdigställt	Uthyrbar yta, m ²	Antal lägenheter	Bedömd investering, Mkr	Miljö byggnad
Refugen 6	Värnamo	Nybyggnation	Kontor	4	2021-2022	1 900 LOA	-	60-70	
Växjö 12:15, Stenladan	Växjö	Nybyggnation	Bostäder	4	2021-2022	2 500 BOA	90	60-70	Silver
Stigamo 1:49	Jönköping	Nybyggnation	Industri	3	2021-2023	42 500 LOA	-	250	
Stigamo 1:51	Jönköping	Nybyggnation	Industri	3	2021-2023	6 250 LOA	-	40	
Stigamo 1:52	Jönköping	Nybyggnation	Industri	3	2021-2023	5 400 LOA	-	35	
Stigamo 1:53	Jönköping	Nybyggnation	Industri	3	2021-2023	7 600 LOA	-	45	
Stigamo 1:47	Jönköping	Nybyggnation	Industri	3	2021-2023	19 200 LOA	-	115	
Bikupan 22	Varberg	Nybyggnation	Hotell/Rest.	2	2022	357 LOA	-	15	
Tor 3	Nybro	Nybyggnation	Bostäder	3	2022-2023	3 540 BOA	66	105	Silver
Vinkelhaken	Ljungby	Nybyggnation	Bostäder	3	2022-2023	5 000 BOA	70	175	Silver
Bikupan 4	Varberg	Nybyggnation	Industri	3	2022-2023	4 000 LOA	-	30	
Del av Nöbbel 7:2 (Porfyren)	Värnamo	Nybyggnation	Industri	3	2022-2024	19 000 LOA	-	150	
Skogskärret 1	Växjö	Nybyggnation	Industri	3	2022-2024	30 000 LOA	-	200	
Hovslätts Ångar	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	3	2022-2024	14 000 BOA	130	460	Silver
Tre Liljor 15, 17	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	2	2023-2024	4 000-5 000 BOA	124	130-170	Silver
Aftonfalken 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	2	2023-2025	5 000 BOA	75	170	Silver
Kärleken 1-4	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	2	2024-2025	30 000-35 000 BOA	415	800-1 000	Silver
Åkerfältet 3 & 5	Jönköping	Nybyggnation	Samhällsfastighet	2	2024-2026	40 000 LOA	-	800-1 000	
Valplatsen 3, 5 och 8	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	2	2024-2026	50 000-70 000 BOA	450	1 500-2 000	Silver
Brunstorp 1:55	Huskvarna	Nybyggnation	Bostäder	2	2024-2026	6 000 BOA	140	200-240	Silver
Budkaveln 21 (Maden)	Huskvarna	Nybyggnation	Bostäder	1	2025-2030	5 000 BOA	100	150	Silver

Fördelning framtida planerade projekt

De planerade framtida projekten fördelas per kategori på följande sätt avseende projektbudget.



- 1 Framtida detaljplan
- 2 Planarbete påbörjat
- 3 Detaljplan antagen
- 4 Bygglovsansökan
- 5 Bygglov beviljat
- 6 Investeringsbeslut taget

Informationen om pågående projekt baserad på bedömningar om projektens storlek, inriktning och omfattning, så även det planerade färdigställandet av projektet. Informationen baseras på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde, vilka innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av pågående projekt är en osäkerhetsfaktor.

Pågående och färdigställda bostads- och kommersiella projekt

Inom ramen för Nivikas projektverksamhet ryms nybyggnation på våra byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter. Detta för att optimera ytan till hyresgästens verksamhet. Dessutom utförs exempelvis miljöförbättrande åtgärder i befintligt bestånd.

Målet med projektverksamheten är att långsiktigt säkerställa vår expansion, öka avkastningen och skapa värdetillväxt genom minskad vakans och högre hyresnivåer. Nivika spekulerar inte i nybyggnation utan byggstart sker först när hyresavtal är tecknat eller för bostäder när efterfrågan föreligger.



Västergöken 1
JÖNKÖPING
Nybyggnation bostäder
Investering 219 Mkr



Vråken 1
JÖNKÖPING
Nybyggnation bostäder
Investering 138 Mkr



Vombaten 2 och Vråken 2
JÖNKÖPING
Nybyggnation bostäder
Investering 105 Mkr



Valplatsen 8
JÖNKÖPING
Nybyggnation bostäder
Investering 205 Mkr



Sadelmakaren 1
VÄRNAMO
Nybyggnation bostäder
Investering 253 Mkr



Värendsvallen 12 Nivika Center
VÄXJÖ
Nybyggnation bostäder/kommersiellt
Investering 274 Mkr



Hjortronet
MOTALA
Nybyggnation kommersiellt
Investering 12 Mkr



Vinkeln 6
JÖNKÖPING
Ombyggnation kommersiellt
Investering 11 Mkr



Barnarps-Kråkebo 1:58, 1:57
JÖNKÖPING
Tillbyggnation kommersiellt
Investering 38 Mkr



Golvläggaren 1
VÄRNAMO
Nybyggnation kommersiellt
Investering 20 Mkr



Porfyren 2
VÄRNAMO
Nybyggnation kommersiellt
Investering 30 Mkr

Solcellsprojekt – kommersiella fastigheter



ÄMBARET 8, Jönköping

Plats	Färdigställd	Investering	Installerad effekt	Producerad energi	Besparad CO2/år
Jönköping	2020	2 Mkr	254 kWp*	227 940 kWh	105 100 kg



VINKELN 6, "Österport" Jönköping

Plats	Färdigställd	Investering	Installerad effekt	Producerad energi	Besparad CO2/år
Jönköping	2021	0,6 Mkr	65 kWp*	64 991 kWh	30 546 kg



VINKELN 6, HOLMGRENS BIL, Jönköping

Plats	Färdigställs	Investering	Installerad effekt	Producerad energi	Besparad CO2/år
Jönköping	2021	2 Mkr	254 kWp*	219 616 kWh	103 192 kg



ÖVERKANTEN 1, Jönköping

Plats	Färdigställd	Investering	Installerad effekt	Producerad energi	Besparad CO2/år
Jönköping	2021	2 Mkr	254 kWp*	212 020 kWh	99 649 kg



RÖDSPETTAN 2, Värnamo

Plats	Färdigställd	Investering	Installerad effekt	Producerad energi	Besparad CO2/år
Värnamo	2021	0,6 Mkr	75 kWp*	68 760 kWh	32 317 kg



SMEDEN 3, Värnamo

Plats	Färdigställd	Investering	Installerad effekt	Producerad energi	Besparad CO2/år
Värnamo	2021	1 Mkr	106 kWp*	80 047 kWh	41 382 kg



FOLKETS HUS, Värnamo

Plats	Färdigställd	Investering	Installerad effekt	Producerad energi	Besparad CO2/år
Värnamo	2021	1 Mkr	80 kWp*	69 918 kWh	29 393 kg



RÄTTAREN 4, Växjö

Plats	Färdigställd	Investering	Installerad effekt	Producerad energi	Besparad CO2/år
Växjö	2021	2 Mkr	254 kWp*	220 574 kWh	103 670 kg



DRÄNGEN 2, Växjö

Plats	Färdigställd	Investering	Installerad effekt	Producerad energi	Besparad CO2/år
Växjö	2021	1 Mkr	80 kWp*	68 760 kWh	32 861 kg

TOTALT

Investering	Installerad effekt	Producerad energi	Besparad CO2/år
12 Mkr	1 422 kWp*	1 856 400 kWh	578 110 kg

*J) kWp – kiloWattpeak

Sammanfattning pågående och slutförda projekt 2021-08-31, >5 Mkr

Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Projektstart	Planeras vara färdigställt*	Bedömd investering, Mkr **	Upparbetad investering	Beräknat bofört värde	Energi-prestanda**	Bostäder Uthyrbar yta, m²	Lokaler Uthyrbar yta, m²	Hyresvärde, Mkr	Estimerat fastighetsvärde, Mkr	Antal lägenheter
Västergöken 1	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder		Q1 2021 ✓	219			80%	5 801	517	11,8		88
Vråken 1	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder		Q2 2021 ✓	138			80%	3 681	174	7,2		66
Vombaten 2 och Vråken 2	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder		Q2 2021 ✓	105			56%	2 525	-	5,8		48
Valplatsen 8	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q2 2020	Q1 2021/Q3 2021 ✓	205	204,6	285	56%	6 402	-	11,8	285	194
Hjortronet 7	Motala	Nybyggnation	Industri/Lager	Q2 2021	Q3 2021	12	10,7	17	80%	-	1 125	3	20	-
Solcellsanläggningar	Jkpg/Vmo	Energiätgard	Övrigt	Q1 2021	Q3 2021	12	-	-	-	-	-	-	-	-
Vinkeln 6, Österport	Jönköping	Ombyggnation	Handel	Q1 2020	Q4 2021	11	1,1	-	-	-	-	0,75	-	-
Barnarps-Kråkebo 1:58	Jönköping	Tillbyggnad	Industri/Lager	Q2 2021	Q4 2021	38	12,4	67	80%	-	4 300	2,5	90	-
Porfyren 2	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q2 2021	Q4 2021	30	9,3	3,2	80%	-	5 000	2,2	30	-
Golvläggaren 1	Värnamo	Nybyggnation	Padelhall	Q2 2021	Q4 2021	20	2,8	4,2	80%	-	1 920	1,4	20	-
Värendsvallen 12	Växjö	Nybyggnation	Bostäder och Övrigt	Q1 2021	Q1 2023	274	68	49	56%	5 900	3 100	20	368	160
Sadelmakaren 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	Q1 2023/Q3 2023	253	41,2	56,4	56%	8 111	-	13	335	130
Totalt						855	350	482		20 413	15 445	55	1 148	484

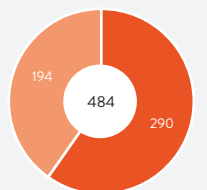
*) Planeras färdigställt, följer kvartal per kalenderår

**) Boverket.se gällande BBR-krav

✓ Färdigställt

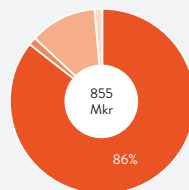
■ Färdigställda fastigheter ej inkluderade i totaler eller grafer

Pågående projekt, antal bostäder, st



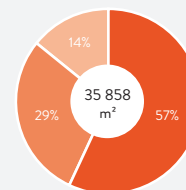
■ Hyresbostäder, 290
■ Studentbostäder, 194

Pågående projekt, projektbudget, Mkr



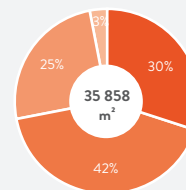
■ Bostäder, 732
■ Övrigt, 12
■ Industri/lager, 100
■ Handel, 11

Pågående projekt, uthyrbar yta per kategori, %



■ Bostäder, 57%
■ Industri/lager, 29%
■ Övrigt, 14%

Pågående projekt, uthyrbar yta fördelat per ort, m²



■ Jönköping, 30%
■ Värnamo, 42%
■ Växjö, 25%
■ Motala, 3%



Hållbarhetsrapport

Nivikas hållbarhetsrapport 2020/21

Nivika omfattas ännu inte av lagkravet om obligatorisk hållbarhetsrapportering men styrelsen i Nivika har ändå beslutat att upprätta en hållbarhetsrapport. I arbetet med att identifiera Nivikas väsentliga hållbarhetsfrågor samt relevanta upplysningar för att rapportera hållbarhetsinformation har Nivika utgått ifrån Global Reporting Initiative (GRI) Standards.

Målsättningen är att redovisa i enlighet med standarden från och med nästa år. Hållbarhetsrapporten omfattar hela koncernens verksamhet; Nivika Fastigheter AB (publ) och samtliga helägda dotterbolag, om inget annat anges. Rapporten omfattar inte verksamheter som kontrolleras av enskilda hyresgäster eller leverantörer. Ingen extern granskning har gjorts av årets hållbarhetsrapport.





HÅLLBART FÖRETAGANDE MED NÄRHET OCH ENGAGEMANG

Nivika Fastigheter AB är ett småländskt fastighetsbolag. Med lokal förankring och med hyresgästen i fokus förvaltar, förädlar, bygger och förvärvar vi såväl bostäder som fastigheter för kommersiellt bruk. Nybyggnation av bostäder skall med fördel ske i trä med industriellt byggande i egen regi, vilket är hållbart och ekonomiskt fördelaktigt. Vår övergripande målsättning är att säkra en attraktiv fastighetsportfölj med ett långsiktigt uthålligt värde som inte har en negativ påverkan på människor eller miljön.

Nivika är del i hela byggnadens livscykel. Allt från att utveckla nya fastigheter, verka som byggherre, arbeta tillsammans med våra entreprenörer till att vi förvaltar fastigheterna där vi även verkar som uthyrare.

Idag ställs vi inför de stora utmaningarna med klimatförändringar, urbanisering och ökande bostadsbrist. Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av samhällets klimatpåverkan. Som företag blir vi alltmer medvetna om vilka val vi står inför och vad vi kan göra för att påverka. Förutom detta står branschen även inför utmaningar vad gäller säkerhet och hälsa, korruption och brott mot de mänskliga rättigheterna.

För att Nivika ska lyckas med sitt hållbarhetsarbete är det viktigt att vara en attraktiv arbetsgivare med engagerade medarbetare. Vi ska även ställa krav och involverar kommuner, leverantörer och hyresgäster i arbetet.

För Nivika utgår hållbarhetsarbetet från ett långsiktigt ansvar för ekonomisk, miljömässig och social utveckling. Långsiktigt hållbart värdeskapande är en central del av den övergripande bolagsstyrningen för vilken styrelsen och vd är ytterst ansvariga. Nivika ska vara ett fastighetsbolag som driver på utvecklingen och bidrar till ett hållbart samhälle. Det handlar om hållbar utveckling, att göra våra fastigheter bättre för miljön och hyresgästen och mer lönsamma på en och samma gång.



Hållbarhet en integrerad del i Nivikas verksamhet

Långsiktigt och hållbart värdeskapande är en central del av den övergripande bolagsstyrningen för vilken styrelsen och vd är ytterst ansvariga. Styrelsen fattar beslut om inriktning, mål och strategi samt ansvarar för att årligen upprätta och ge ut den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Vd och koncernledning verkställer och driver igenom styrelsens beslut samt ansvarar för att den egna verksamheten hanterar hållbarhetsarbetet. Att det finns rutiner i enlighet med policyer och regelverk samt att de efterlevs och följs upp. Den operativ ledningsgruppen har ett gemensamt ansvar för det strategiska hållbarhetsarbetet och att detta genomsyrar verksamhetens olika delar.

Det löpande hållbarhetsarbetet genomförs i alla delar av verksamheten, där samtliga medarbetare tillsammans strävar mot ett bättre hållbarhetsarbete inom sitt respektive ansvarsområde. Under 2019/2020 påbörjades ett arbete med att ta fram en hållbarhetsstrategi och under året som gått har arbetet intensifierats och en utav våra befintliga medarbetare utsetts som hållbarhetsansvarig med uppgift att driva, utveckla och följa upp Nivikas hållbarhetsarbete.

Nivika har utifrån omvärldsanalys, intressentdialog och riskanalys genomfört en väsentlighetsanalys för att prioritera företagets väsentliga hållbarhetsfrågor. Mer information om våra väsentliga hållbarhetsfrågor finns längre fram i rapporten.

Mål på lång och kort sikt har tagits fram för respektive väsentlig hållbarhetsfråga liksom relevanta nyckeltal. Hållbarhetsstrategin ger riktning för det långsiktiga arbetet. Som komplement finns styrdokument, rutiner och instruktioner. Bland annat finns företagets uppförandekod samt hållbarhetspolicy.

Utifrån strategin och beslutade hållbarhetsmål upprättas årligen en handlingsplan. Vi ser hållbarhetsarbetet som en ständigt pågående process som vi regelbundet följer upp, utvärderar och förbättrar. Kvartalsvis görs en uppföljning av hur arbetet går. Styrdokument och planer revideras årligen.

För Nivika innebär det att hela tiden arbeta aktivt med följande aktiviteter:

- Att uppfylla eller överträffa lagstiftning och myndighetskrav
- Att hållbarhet genomsyrar allt arbete inom bolaget med bas i Nivikas värderingar
- Att ständigt arbeta med att minska bolagets klimatavtryck
- Att erbjuda fastigheter med hög kvalitet och med hållbarhet i fokus
- Att ge våra hyresgäster inspiration och förutsättningar att göra hållbara val
- Att skapa och utveckla boenden där människor trivs och känner sig trygga och kommersiella lokaler som bidrar till attraktivitet och god arbetsmiljö
- Att vara en arbetsplats med god arbetsmiljö där våra medarbetare känner engagemang
- Att bedriva en verksamhet med god affärsetik och motverka korruption

NIVIKAS AFFÄRSMODELL VILAR PÅ FYRA GRUNDPELARE

FASTIGHETSUTVECKLING

Bedrivs utifrån varje fastighets unika förutsättningar med mål att öka fastighetsvärde och avkastning.

FÖRVÄRV AV FASTIGHETER

Nivika arbetar löpande med att identifiera nya och intressanta fastigheter att utöka beståndet med. Utgångspunkten är att tillkommande fastigheter ska bidra till ett högre fastighetsvärde.



FRAMTAGNING AV BYGGRÄTTER

Nivika tar fram byggrätter på befintliga fastigheter och arbetar aktivt med kommunerna för att kunna utveckla kommersiell yta till bostäder eller möjliggöra fler bostäder på aktuell fastighet i nya detaljplaner. Befintliga fastigheter bidrar som regel med kassaflöde ända fram till byggstart.

PROJEKTERING OCH NYBYGGNATION FÖR EGEN FÖRVALTNING

Miljö och resursanvändning är centrala vid nybyggnation. Miljöcertifiering av bostäder, energieffektiva byggnader, långsiktig kvalitet enligt "nivika-standard" för att skapa attraktiva miljöer och hållbar förvaltning. Långsiktig förvaltning skapar stabila kassaflöden som i sin tur ger möjlighet till ytterligare investering och expansion.

Underbyggt av Nivika's vision:

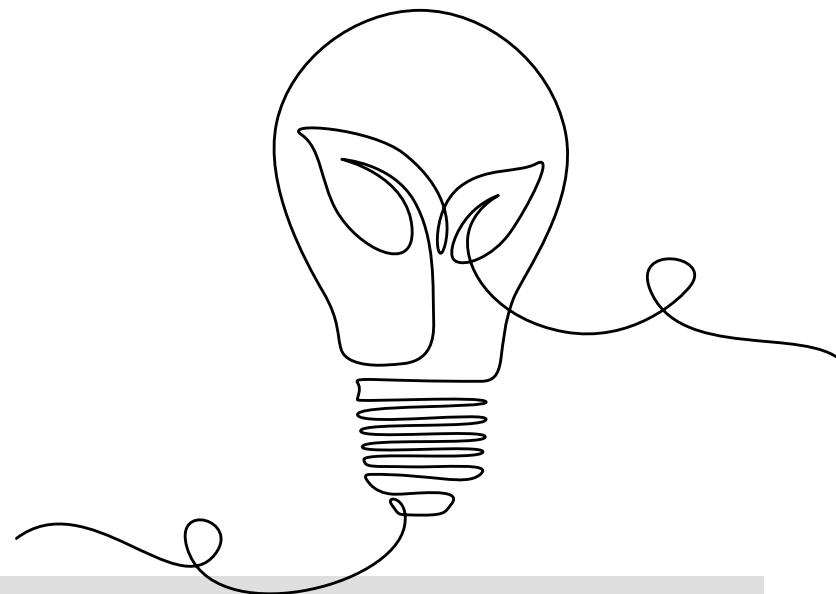
Med smäländsk klokskap och känsla för kvalitet, utveckling, hållbarhet och förvaltning av hus för kommande generationer.

Hållbarhetsrisker och riskhantering

Risker hanteras på flera nivåer inom koncernen. Styrelsen analyserar och säkerställer med underlag från vd och koncernledning risker som måste hanteras. Koncernledningen har ansvar för den löpande riskhanteringen inom respektive ansvarsområde. De ansvarar för att den egna verksamheten hanterar möjligheter och risker, att det finns rutiner i enlighet med policyer och regelverk samt att de efterlevs och följs upp.

Den interna kontrollmiljön inom Nivika Fastigheter följer det etablerade så kallade COSO*-ramverket *(COSO – Committee of Sponsoring Organization of the Treadway Commision), som påverkar alla funktioner i bolaget och omfattar såväl riskbedömning och rutiner som uppföljning av mål. Ramverket består av fem komponenter, kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning. Inkluderat finns även bolagets hållbarhetsrelaterade risker.

En samlad beskrivning över företagets risker återfinns under avsnitt Risker och riskhantering i årsredovisningen 2020/2021. Nedan summeras Nivikas hållbarhetsrelaterade risker och hur dessa hanteras.



MILJÖ					
Risk	Beskrivning	Hantering	Påverkan	Sannolikhet	Riskvärde
Klimatförändringar och dess konsekvenser	Extremt väder leder till ökade kostnader, ex. översvämningar och storm m.m.	Vid nybyggnation följer Nivika krav vad gäller t.ex. dagvattenhantering (både i detaljplaner och vid markanvisningar). Befintliga fastigheter går igenom i samband med kraftigt regnoväder för att kontrollera vattennivåerna.	Begränsad	Väldigt låg	Låg
Ökad negativ klimatpåverkan från verksamheten	Ökad negativ klimatpåverkan från verksamheten på grund av bristande kontroll och uppföljning av klimatpåverkan i hela värdekedjan.	Nivika arbetar för att minska negativ klimatpåverkan genom att uppmuntra till effektivare användning av lokalytor, minska energianvändningen, energieffektivisera fastigheter, köpa el från vattenkraft samt installera solceller på nya och befintliga fastigheter. Nya bygganden för bostäder uppförs i enlighet med Miljöbyggnad Silver. Nivika samlar in energidata i ett system som heter Maestro.	Viss	Låg	Låg
Miljö/klimatrisker vid förvärv	Miljörisker vid förvärv av mark, fastigheter och/eller andra bolag. Kan finnas i verksamheten, bland leverantörerna eller hyresgästernas verksamhet och vara kopplat till ex materialval, radon eller föroreningar.	Due Dilligence avseende miljö görs vid förvärv för att upptäcka miljöföroreningar etcetera. Resultatet tas med i bedömningen av ett eventuellt förvärv.	Begränsad	Låg	Låg
Miljö/klimatrisker vid uthyrning	Nivikas hyresgäster bedriver illegal verksamhet, vilket kan skada bolagets anseende och eventuellt ge rättsliga påföljder.	Vid nya hyresavtal får Nivika kännedom om vilken verksamhet som ska bedrivas i fastigheten. Vid förändring av verksamhet i lokal görs bland annat riskanalyser, kontroll av brandskydd etc.	Begränsad	Väldigt låg	Låg
Negativ påverkan på kunders hälsa och välbefinnande	Nivikas byggnader är inte tillräckligt miljöanpassade för att klara av framtida krav från externa intressenter och kunder.	Nivikas fastigheter ska vara utformade så att de skapar välbefinnande för människor som vistas där. Genom att arbeta med miljöcertifiering av byggnader (Miljöbyggnad Silver) och utgå från BASTA minskas risken för skadliga kemikalier och byggmaterial. Tack vare att Nivika har en stor andel nya fastigheter bedöms den här risken som liten. Radonuppföljning görs enligt myndighetskrav samt asbestkontroll vid renovering av befintliga fastigheter.	Viss	Låg	Låg

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN					
Risk	Beskrivning	Hantering	Påverkan	Sannolikhet	Riskvärde
Upplevd otrygghet	Trygghetsproblem och skadegörelse i områden där Nivika är verksam gör att fastigheter tappar värde.	Nivika arbetar för att skapa trygga miljöer i fastighetsbestånd och detaljplaner. Samverkan med cityföreningar, sponsring av ungdomsaktiviteter och samhällsengagemang bidrar till minskad risk för upplevd otrygghet. Tåt dialog med hyresgäster genom förvaltning, kundservice etc. Vid nybyggnation är det stort fokus på gemensamhetsytor och grönområden för att skapa trygghet och trivsel för de boende.	Begränsad	Låg	Låg
Ökad segregation	Bostäder byggs i områden som ej är attraktiva nog för kunden vilket leder till lägre hyresavgifter och vakanser.	I planering, byggande och förvaltning av fastigheter och stadsdelar samarbetar Nivika med kunder, leverantörer och kommuner för att skapa hållbara städer och samhällen. Med varsam blandning av byggnader, verksamheter, utformning av offentliga ytor och grönområden skapas trygghet och trivsel och risken för segregation minskar.	Begränsad	Låg	Låg
PERSONAL					
Risk	Beskrivning	Hantering			
Arbetsmiljö	Ökad psykosocial påfrestning (ex. stress/utbrändhet) när bolaget växer och arbetsbelastningen blir högre. Avsaknad av HR-funktion inom Nivika leder till bristande fokus på personalfrågor.	Nivika arbetar med att främja en trygg och säker arbetsmiljö och goda arbetsvillkor. Ett strukturerat arbetsmiljöarbete är påbörjat. Friskvårdsstöd ges till medarbetarna i form av bidrag till träning eller andra hälsoaktiviteter. Nivika har en personalhandbok och arbetsmiljöpolicy. Medarbetarsamtal genomförs minst en gång per år. Statistik för tillbud och olyckor samlas in.	Viss	Medel	Medel
Kompetens	Förlust av kompetens/nyckelpersoner, svårighet att rekrytera personal med rätt kompetens samt upprätthålla en hög kompetens i hela företaget (kompetensutveckling).	För Nivika är det viktigt att behålla nyckelpersoner vilket gör genom att bl.a. skapa trivsel på arbetsplatsen. För att öka intresset för branschen och för Nivika som arbetsplats, tas praktikanter och unga i utbildning emot regelbundet.	Viss	Medel	Medel
MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER					
Risk	Beskrivning	Hantering			
Brister vad gäller mänskliga rättigheter i leverantörsled	Brister vad gäller mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, svart arbetskraft etcetera bland leverantörer och entreprenörer, framför allt vid nybyggnation.	Uppförandekod är framtagen och gäller för medarbetare, leverantörer samt samarbetspartners. Personalliggare på arbetsplatserna kontrolleras regelbundet för att minska risken för svart arbetskraft.	Viss	Låg	Låg
Risk för diskriminering	Brister vad gäller mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, svart arbetskraft etcetera bland leverantörer och entreprenörer, framför allt vid nybyggnation.	Nivika välkomnar medarbetare med olika bakgrund, egenskaper och kompetenser och uppmuntrar till olikhet och unicitet. Nivika strävar efter jämn könsfördelning i bolaget liksom lika lön för lika arbete. Diskriminering får inte förekomma.	Viss	Låg	Låg
ANTI-KORRUPTION					
Risk	Beskrivning	Hantering			
Risk för korruption	Förekomst av mutor, eller anställda som utför tjänster för egen vinning, som skadar Nivikas anseende samt kan ge ekonomiska konsekvenser.	En uppförandekod för medarbetare och leverantörer tydliggör vad som gäller kopplat till korruption. Attestrutin finns, liksom inköpspolicy.	Begränsad	Väldigt låg	Låg

Intressedialog och Väsentlighetsanalys

I samband med att Nivika arbetade fram sin hållbarhetsstrategi identifierades och prioriterades företags intressenter. Prioriteringen av företagets intressenter har gjorts utifrån deras respektive påverkan på Nivikas verksamhet och den påverkan som Nivikas verksamhet har på intressenterna. Denna analys uppdaterades under våren 2021.

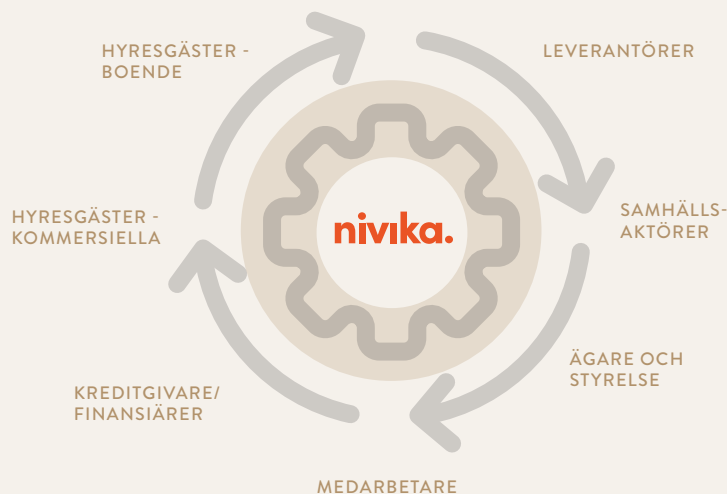
Intressenter

Nivika för en kontinuerlig dialog med viktiga intressenter kring väsentliga affärsfrågor via de kontaktytor som finns etablerade, det är en viktig del i hållbarhetsarbetet. Dialog med vissa intressentgrupper

har fördjupats, ett naturligt steg i det fortsatta hållbarhetsarbetet att bygga kunskap, förankring och förståelse inom organisationen och externt. Ett antal intressentintervjuer genomfördes digitalt, se separat avsnitt nedan.

Nivikas webbplats, sociala medier samt digitalt och tryckt material, såsom årsredovisning och delårsrapporter, är också viktiga kommunikationskanaler.

Här anges även vilka frågor som är Nivikas prioriterade intressenter och forum för dialog. Också vilka frågor som är viktiga för intressenterna och hur Nivika hanterar dem.



Intressenter	Dialogform	Väsentliga frågor för intressenterna
Hyresgäster - boende	Möten (visning, uthyrning, in-, utflytt) Kundtjänst & felanmälan	Trygghet och trivsel Bra boendemiljö Möjliggöra för de boende att agera hållbart
Hyresgäster - kommersiella	Kundmöten Avtalsförhandlingar Kundtjänst, felanmälan och löpande dialog kring förvaltning	Lokaler med god arbetsmiljö Långsiktig fastighetsförvaltning Möjliggöra för hyresgästen att agera hållbart
Kreditgivare/ finansärer	Finansiella rapporter (kvartalsvis) Enskilda möten med banker och investerare Kapitalmarknads- och investerarpresentationer	Långsiktig och stabil ekonomisk förvaltning Låg klimatpåverkan Nöjda och stabila hyresgäster Transparent rapportering
Medarbetare	Medarbetarsamtal (årligen) Utbildningar Företagssevents Avdelnings- och projektmöten	Stabil arbetsgivare med goda arbetsvillkor God arbetsmiljö Engagerad i lokala föreningslivet och samhället
Ägare och styrelse	Styrelsemöten (6-8 per år) Bolagsstämma (årligen)	Långsiktig avkastning med hänsyn till människor och miljö Transparent rapportering Kundnöjdhet
Samhällsaktörer	Möten med kommunala tjänstemän rörande byggnationer, stadsutveckling, detaljplaner etcetera. Samverkansmöten vid nätverk, intresse- och branschorganisationer	Byggnationer med ett starkt hållbarhetsperspektiv Bidra till hållbar stadsutveckling
Leverantörer	Vid upphandling av ramavtal Beställningar och leverantörmöten Avstämning och kontroll av ramavtals-leverantörer (årligen)	Kravställare när det gäller kvalitet, arbetsvillkor och arbetsmiljö hos våra leverantörer Samverkan för ökad hållbarhet

Intressentdialog – hållbarhet en självklarhet och överlevnadsfråga i dubbel bemärkelse!

Intervjuer har genomförts med ett antal representanter för Nivikas prioriterade intressentgrupper. Syftet var att ta reda på intressenternas förväntningar på Nivikas hållbarhetsarbete och vilka hållbarhetsfrågor som intressenterna tycker är viktigast att Nivika arbetar med.

Det var tydligt att intressenterna förväntade sig att Nivika arbetar för att minska sin klimatpåverkan och använder resurser, energi och material på ett effektivt sätt. Detta vid såväl nybyggnation som vid förvaltning av fastigheter. Intressenterna menar att hållbarhet är en överlevnadsfråga och att alla måste vara med och ta ett ansvar för vårt klimat. Även god arbetsmiljö och jämställdhet ses som självklara prioriteringsområden.

För boende är trygghet och trivsel den viktigaste hållbarhetsfrågan. Det inkluderar bland annat fräscha tvättstugor och avfallsrum, grönytor och odlingsmöjligheter, bra belysning, god grannsamja samt att det är rent och snyggt. Att underlätta för hyresgästerna, såväl boende som kommersiella aktörer, att agera hållbart lyftes också fram som viktigt, till exempel tillgång till laddplatser, solceller eller cykel- och bilpooler.

Väsentlighetsanalys

Under våren 2021 genomfördes även en väsentlighetsanalys med syftet att identifiera och prioritera viktiga frågor för Nivika ur ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Som grund för väsentlighetsanalysen låg resultatet av intressentdialogen, tidigare strategiarbete, en omvärldsanalys som även inkluderade viktiga branschspecifika frågor samt en analys över Nivikas hållbarhetsrelaterade risker.

Väsentlighetsanalysen ligger till grund för Nivikas hållbarhetsstrategi med följande fokusområden:

- Långsiktig värdeutveckling
- Miljö- och resursanvändning
- Hållbar stadsutveckling
- Hållbara medarbetare

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Finansiell stabilitet
- Grön finansiering
- Anti-korruption
- Klimat (påverkan och anpassning)
- Resurseffektivitet (energi, material, avfall)
- Underlätta för hyresgästen att agera hållbart
- Trygghet och trivsel
- Jämställdhet och mångfald
- Kompetensutveckling

Andra viktiga hållbarhetsfrågor

- Sund inomhusmiljö
- Vattenanvändning
- Biologisk mångfald och ekosystemtjänster
- Mänskliga rättigheter
- Lokalt samhällsengagemang



LOKAL NÄRVARO FÖR GLOBALA MÅL

Hållbar utveckling definieras som utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov. I september 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030 samt 17 globala mål för en ekonomisk, social- och miljömässigt hållbar utveckling. Målen ska hjälpa till att minska fattigdom, orättvisor och ojämlikheter samt lösa klimatkrisen fram till år 2030.

Även om målen är satta på global nivå, behöver förändringar även ske lokalt och det är viktigt för oss som företag att analysera hur vi kan bidra till målen. Vi kopplar ihop våra väsentliga hållbarhetsfrågor och hållbarhetsmål med de globala målen och tydliggör därmed vilka mål som vi har störst möjlighet att påverka. Vi anser dock att alla målen är lika viktiga och att inget mål får nås på bekostnad av något annat. Nedan redogör vi för vårt bidrag till de globala mål som vi främst är med och bidrar till.



Mål 3, God hälsa och Välbefinnande

Våra fastigheter utformas för att skapa välbefinnande hos våra hyresgäster. Genom att bygga bostäder enligt Miljöbyggnad Silver och välja närproducerade material bidrar vi till minskad användning av skadliga kemikalier och byggmaterial samt att undvika föroreningar i luft, mark och vatten.

Bra inomhusklimat i våra fastigheter är viktigt för våra hyresgästers hälsa och bidrar till att minska antalet sjukdomsfall i samhället. Vi arbetar också för att säkra en god hälsa bland våra medarbetare.

Vad gör Nivika:

- Bygger enligt Miljöbyggnad Silver
- Bygger med fördel bostäder i trä vilket har en positiv hälsoeffekt
- Välplanerade och yteffektiva lägenheter, med fördel producerade i trä
- Lokal industriell produktion av bostadsmoduler som ger effektiv resursanvändning och kortare transporter
- Hälsofarma byggnadsmaterial utan farliga kemikalier
- Radon, asbest, kontroll av och provtagning vid om- och tillbyggnation



Mål 7, Hållbar energi för alla

Genom att köpa el från vattenkraft och installera solceller på våra fastigheter bidrar vi till att öka andelen förnybar energi i den globala energimixen. Med hjälp av olika åtgärder minskar vi energianvändningen i våra byggnader, uppmuntrar till en effektivare användning av lokalytor och bidrar på så sätt till att öka energieffektiviteten. Vi installerar även solceller både vid nyproduktion och befintliga fastigheter.

Vad gör Nivika:

- Installerar solceller både vid nyproduktion och befintliga fastigheter
- Installerar laddstolpar för elbilar
- Minskar utsläppen av växthusgaser
- Använder el- och hybridbilar
- Köper förnybar energi
- Effektiviserar energiförbrukningen med hjälp av överordnade system



Mål 11, Hållbara städer och samhällen

Genom vårt arbete är vi en aktiv part i utvecklingen av städer. I planering, byggande- och förvaltning av fastigheter och stadsdelar samarbetar vi med kunder, leverantörer och kommuner och skapar tillsammans hållbara städer och samhällen. Med varsam blandning av byggnader, utformning av offentliga miljöer och gröna områden skapar vi stadsliv, gröna oaser, trygghet och trivsel som inkluderar alla. Vi är också med och utvecklar industriområden och skapar möjligheter för ett expanderande näringsliv i och runt våra kommuner.

Vad för Nivika:

- Arbeta mot en fossilfri fordonspark
- Detaljplanearbetet tillsammans med kommunerna
- Skapa och utveckla hållbara stadskärnor
- Skapa trygga, inkluderande och hållbara miljöer i vårt fastighetsbestånd
- Samhällsengagemang, cityförening, sponsring av ungdomsaktivitet etc.



Mål 5, Jämställdhet

Nivika tror på styrkan i mångfald. Vi välkomnar medarbetare med olika bakgrund, läggning, egenskaper och kompetenser. Att vara öppen och nyfiken har varit en viktig del av Nivikas framgång, därför uppmuntrar vi olikheter och unicitet. Vi arbetar konsekvent för att öka jämställdhet och motverka diskriminering på arbetsplatsen. Generellt sett har Nivika en övervikt av män, speciellt inom vår förvaltningsverksamhet, här arbetar vi för att få en jämnare fördelning.

Vad gör Nivika:

- Strävan efter jämn könsfördelning i hela bolaget
- Satsar på kompetensutveckling
- Motverka diskriminering av alla slag
- Nollvision för arbetsplatsolyckor, gäller såväl medarbetare som uppdragstagare till Nivika



Mål 8, Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Hållbar ekonomisk tillväxt säkrar och skapar nya arbetstillfällen samtidigt som engagerade, kompetenta och friska medarbetare är en förutsättning för att åstadkomma bra resultat. Vi arbetar för att främja en trygg och säker arbetsmiljö och goda arbetsvillkor för såväl egna medarbetare som underentreprenörer för att säkra låg sjukfrånvaro samt noll arbetsplatsolyckor. Vi satsar också på kompetensutveckling för våra anställda. Med hållbara medarbetare läggs grunden till utveckling och lönsamhet.

Vad gör Nivika:

- Hållbar ekonomisk tillväxt i bolaget som säkrar och skapar nya arbetstillfällen
- Goda anställningsförhållanden och villkor
- Lika lön för lika arbete
- Erbjuder praktikplatser för studerande
- Motverkar korruption
- Ser till de mänskliga rättigheterna



Mål 12, Hållbar konsumtion och produktion

Vår ambition är att bidra till en mer hållbar konsumtion och produktion. Detta gör vi genom att arbeta aktivt med vår egen, våra leverantörers och våra kunders resurseffektivitet. Vi strävar efter att minska energianvändningen, uppnå en miljövänlig hantering av kemikalier och avfall samt att minska utsläpp, genom miljöklassning av byggnader och ställa krav på leverantörerna.

Vad gör Nivika:

- Vara en långsiktig aktör som bygger för egen förvaltning
- Bidra till återvinning och återanvändning
- Implementera en hållbarhetsredovisning enligt GRI
- Anpassa fastigheterna till klimatförändringarna
- Styrning och kontroll av leverantörer
- Hållbarhetsinriktade bostadsområden med exempelvis växthus, bilpooler

Våra fokusområden

Vi arbetar ständigt med mest väsentliga hållbarhetsfrågor och dessa är kopplade till våra fyra fokusområden.

Nedan följer en redogörelse för våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor, våra egna mål och hur vi kopplar dem till FN:s globala mål.

Våra fokusområden	Väsentliga hållbarhetsfrågor	Våra egna uppsatta mål för år 2021/22	Koppling till de globala målen
Långsiktig värdeutveckling Vi skapar långsiktig värdeutveckling genom ansvarsfulla affärer.	Finansiell stabilitet Grön finansiering, se separat avsnitt Affärsetik och anti-korruption	- För våra finansiella mål, se avsnitt Mål och utfall - Alla medarbetarna ska informeras om Nivikas uppförandekod - Utvalda medarbetare ska utbildas i anti-korruption - Noll fall av korruption och mutor	 
Miljö och resursanvändning Vi bygger, förvaltar och utvecklar fastigheter resurseffektivt och med klimatet i fokus.	Klimatpåverkan och anpassning till ett förändrat klimat Resurseffektivitet (energi, material, avfall) Påverka hyresgästen att agera mer hållbart	- Minska energianvändningen med 10% (jmf 20/21, mätt i kWh/m2 Atemp) - Andel "gröna" fastigheter i portföljen: 20% - All nyproduktion av bostäder ska certifieras enl. Miljöbyggnad Silver - Nyinstallerad produktionskapacitet (solenergi): 1 MWh - Antal nyinstallerade laddplatser: 25 st	   
Hållbar stadsutveckling Vi är en lokal samhällsbyggare som erbjuder attraktiva och trivsamma lokaler/ boenden för våra hyresgäster.	Trygghet och trivsel	- Börja mäta kundnöjdhet bland hyresgäster - Ta fram arbetsmetoder för att säkerställa trygghet och trivsel	
Hållbara medarbetare Vi är en inkluderande arbetsplats med friska och engagerade medarbetare.	God arbetsmiljö Jämställdhet och mångfald Kompetensutveckling	<2 procent korttidssjukfrånvaro - Ökad jämställdhet - Noll olycksfall	  

EKONOMISKT ANSVAR - LÅNGSIKTIG VÄRDEUTVECKLING

Nivika bygger och investerar för egen långsiktig förvaltning och till grund för vår hållbarhetssyn ligger en strävan efter att skapa långsiktiga värden. Både ekonomiska och mänskliga.

Att skapa värde över tid förutsätter ett hållbart synsätt, långsiktigt ansvarstagande, sund affärsmässighet och stabil finansiell ställning är centralt. Att vara en finansiellt stabil affärspartner främjar relationen med våra intressenter och är också en förutsättning för att driva hållbar utveckling.

Långsiktig värdeutveckling innebär också att all verksamhet genomsyras av ett långsiktigt arbete för en hållbar leverantörskedja samt transparent redovisning av hållbarhetsdata. Syftet är att äga, förvalta och utveckla fastigheterna under lång tid och det har sedan länge därför varit naturligt att redan från start lägga stor vikt vid hållbarhet. Att skapa attraktiva boendemiljöer i resurseffektiva fastigheter med beständiga material till en rimlig kostnad, lägger grunden för ett varaktigt värdeskapande.

Vi investerar inte för kortsiktig vinst eftersom vi sällan säljer de fastigheter vi bygger. Vi vill skapa en ekonomisk stabilitet som går över och bortanför konjunkturer.

Finansiell stabilitet

Koncernen eftersträvar en god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och en stark finansiell ställning. De ekonomiska och finansiella målen är satta för att ge en kombination av god avkastning på eget kapital, hög tillväxtkapacitet och finansiell stabilitet.

Att vara en finansiellt stabil affärspartner främjar relationen med våra intressenter och är också en förutsättning för att driva en hållbar utveckling. Viktigt är också att all vår övriga verksamhet genomsyras av ett långsiktigt fokus. Därför lägger vi stor vikt vid att ha en öppen och transparent dialog med våra leverantörer och entreprenörer. Vi investerar inte för att nå en kortsiktig vinst eftersom vi tror på långsiktig förvaltning av våra fastigheter.

Ekonomiskt ansvar omfattar god finansiell förvaltning, effektiv resursanvändning och att leverera en uthållig, långsiktig ekonomisk lönsamhet till fördel för koncernens intressenter. Strategin stöds av en stabil bas av intäkter som ger ett stabilt operativt kassaflöde och ligger till grund för en sund ekonomisk ställning. Den långsiktiga finansiella hållbarheten styrs av de finansiella målen. Utfallet i förhållande till mål, se avsnitt Mål och utfall samt i koncernens Rapport över resultat och totalresultat i koncernen i sammandrag. Dessutom finns de finansiella nyckeltalen redovisade i slutet av rapporten.

För mer information kring skapat ekonomiskt värde för Nivika se företagets resultaträkning.

Grön finansiering

Nivika gav ut sitt Gröna Ramverk i september 2020 och emitterade i samband med det sin första gröna obligation. Nivikas ramverk följer Green Bond Principles och är granskad av Cicero med betyget "Medium Green". För vidare läsning se avsnitt Uppföljning grönt ramverk – Investerarrapport 2021-08-31 i årsredovisningen.

Affärsetik och Anti-korruption

På Nivika värdesätter vi vår position som ett respekterat företag vart än vi bedriver vår verksamhet. Vi stödjer och respekterar de internationellt erkända mänskliga rättigheterna överallt där vi verkar. Vi ser kontinuerligt över vår verksamhet och våra affärsrelationer så att de inte påverkar de mänskliga rättigheterna och vidtar åtgärder för att undvika kränkningar av sådana rättigheter. Mutor, bestickningar eller otillbörliga förmåner får inte förekomma och vi arbetar för att motverka alla former av korruption i vår verksamhet och i våra affärsrelationer.

Till vår hjälp i arbetet har vi under året tagit fram en ny Code of conduct (uppförandekod). Koden beskriver hur vi agerar som medarbetare på vår arbetsplats, hur vi gör affärer och hur vi agerar i samhället. Koden gäller för alla Nivikas medarbetare. Alla helägda dotterbolag till Nivika är bundna av koden och våra leverantörer och andra affärspartners förväntas följa liknande principer som ingår i vår kod. Att dessa principer efterlevs är en viktig faktor när vi väljer affärspartners.

Utöver vår uppförandekod finns styrdokument innehållande principer för bolagsstyrning och efterlevnadsprocedurer, som beslutas av styrelsen. Överträdelser av uppförandekoden ska rapporteras till närmsta chef eller via företagets visselblåsarfunktion, som sköts av Nivikas styrelseordförande. Anmälan sker på ett sätt som är tryggt för den som anmäler. Repressalier mot eller diskriminering av någon medarbetare som i god tro gjort en anmälan är inte tillåtet.

Under året har samtliga anställda utbildats i uppförandekoden och medarbetare har fått skriva under att de har tagit del av uppförandekoden och kommer att följa den. Nyanställda informeras löpande om koden som en del i introduktionsprogrammet.

Under året finns inga rapporterade fall av korruption, mutor eller brott mot uppförandekoden.

Målsättningen för kommande år är att medarbetare i utsatta positioner ska få ytterligare utbildning inom affärsetik och anti-korruption.

MILJÖMÄSSIGT ANSVAR – MILJÖ OCH RESURSANVÄNDNING

Bygg- och fastighetsbranschen står för en betydande del av Sveriges totala energianvändning och en stor andel av koldioxidutsläppen, vilket har en negativ påverkan på vårt klimat. Nivika ska erbjuda hållbara fastigheter bolaget förvaltar och utvecklar därför fastigheter resurseffektivt och med klimatet i fokus. Vi arbetar ständigt för att minska vår egen och våra hyresgästers klimatavtryck samtidigt som vi jobbar med att effektivisera vår resursanvändning.

Inom vårt miljömässiga ansvar har vi prioriterat tre väsentliga hållbarhetsfrågor: klimatpåverkan/anpassning, resurseffektivitet samt att underlätta för hyresgästen att agera mer hållbart.

Klimatpåverkan och anpassning till ett förändrat klimat

Det är viktigt att Nivika, liksom andra aktörer i branschen svarar upp och tar ansvar för och försöker minska sin klimatpåverkan. Bygg- och fastighetsbranschen står för en femtedel av Sveriges klimatpåverkan. Utsläppen kommer främst från tillverkning av byggmaterial i byggskedet, utsläpp relaterade till energianvändning i byggnaderna samt från rivningsprocessen. Som ett led i detta har Nivika tagit ett aktivt beslut och bygger därför med fördel många av sina nya bostäder i trä.

Ett företags klimatpåverkan beräknas med hjälp av GHG-protokollet (Green House Gas Protocol), som delar in utsläppen från växthusgaser i tre olika delar, så kallade scope.

- **Scope 1**, består av direkta utsläpp från den egna organisationen. Exempelvis utsläpp från våra fordon
- **Scope 2**, består av indirekta utsläpp från köpt el, värme och vatten
- **Scope 3**, består av övriga indirekta utsläpp som företaget bidrar till genom sin värdekedja

I dagsläget redovisar Nivika direkt klimatpåverkan från egna fordon (scope 1) och indirekt klimatpåverkan från inköpt energi (scope 2). Framöver kommer en klimatberäkning göras som även inkluderar stora poster av utsläpp inom scope 3.

Direkta utsläpp

Bränsleförbrukning (kg CO ₂)	2020/21	2019/20
Bensin	252	877
Diesel	29 454	36 135
Laddhybrid/bensin	4 666	5 209
El	0	0
Total bränsleförbrukning	34 372	42 221

Utsläppsintensitet (g CO₂/km)

	2020/21	2019/20
Total utsläppsintensitet	94,1	107,4

Indirekta utsläpp

Klimatpåverkan energi (ton CO ₂ ekv)	2020/21	2019/20
El	2 091	1 839
Fjärrvärme	259	336
Fjärrkyla	168	169
Total klimatpåverkan energi	2 518	2 344

Resurseffektivitet energi, material och avfall

För att ta ytterligare ett steg vidare mot ett mer hållbart samhälle behöver vi gemensamt tänka ett steg längre gällande återbruk och långtidsbruk, därmed lämna slit- och slängtanket bakom oss och minska vår klimatpåverkan. Material och produkter behöver användas längre, av fler eller i nya sammanhang. Omställningen till en cirkulär ekonomi har stor potential i att minska resursanvändningen och är också ett verktyg för att påverka de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030. Sedan slutet på januari 2021 har vi i Sverige en första handlingsplan för omställningen till en cirkulär ekonomi. Visionen är ett samhälle där resurser används effektivt i giftfria cirkulära flöden och ersätter jungfruliga material. Det ger förhoppningsvis inte bara miljöfördelar utan även ekonomiska fördelar eller ett starkare varumärke.

Tre områden är framför allt viktiga för Nivika när det gäller resurseffektivitet – effektiv energianvändning, materialförbrukning och avfallshantering. Som tidigare kommunicerat har Nivika valt att bygga alla sina nya bostäder enligt miljöbyggnad silver.

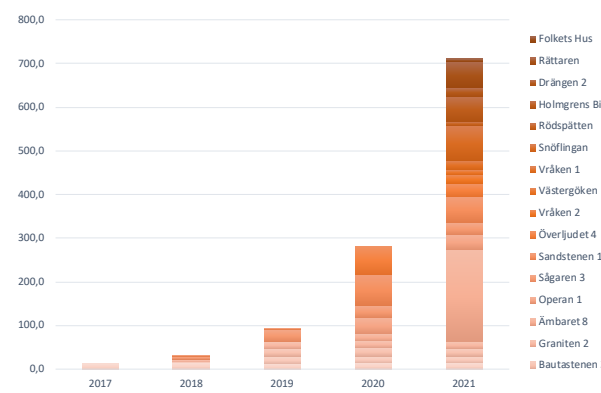
Som ett led i utvecklingen ser vi även på möjligheterna att certifiera även befintliga fastigheter. Arbetet ligger nu i att kartlägga vilket system som passar vår verksamhet bäst.

Arbetet med att effektivisera vår resursanvändning pågår ständigt. Ett exempel på detta är att vi sätter solpaneler på våra tak, både nybyggnation och befintliga fastigheter. Solelen används till trapphusbelysning, tvättstugor, hissar, ventilation, värmepumpar etc. Nivikas tekniska förvaltning använder sig av olika system för att övervaka fastigheternas energianvändning med fokus på att följa upp, utveckla och optimera fastigheternas energianvändning.

Nivika har under 2021 skrivit avtal med ett avfalls- och återvinningsföretag i Värnamo. Tillsammans med dem ska vi nu arbeta fram ett system som ger oss möjlighet att minska vårt avfall, öka återvinningen och därigenom minska vårt klimatavtryck kopplat till vår verksamhet. Det kommer också hjälpa oss i arbetet med att få våra hyresgäster att i sin tur agera mer hållbart.



Producerad solenergi, kWh



Miljöbyggnad är ett svenskt system för att miljöcertifiera byggnader. En certifiering innebär granskning från tredje part av miljöarbetet samt byggnadens miljöprestanda. Certifieringen delas in i tre olika kategorier brons, silver och guld. Det är organisationen Sweden Green Building Council som genomför certifieringarna.

Vårt första cirkulära projekt

Vi arbetar för ett mer cirkulärt tänkande där vi ständigt försöker se möjligheter i att återvinna och återbruka. Ett exempel på detta är vårt projekt Sadelmakaren i Värnamo.

Sadelmakaren är det första stora projekt för Nivika med riktigt hög andel återbruk i rivning där stora delar av den tidigare fastigheten återanvänds, dels av Nivika, dels av Hillerstörps Schakt AB.

Fastigheten har plockats ned i olika steg där väggarna i Siporex lättbetong, stålstommen, innertak, takisolering, takplåt, fönster, dörrar och portar kommer att användas till att bygga upp två nya byggnader externt. Ventilationsaggregat kommer att återanvändas i annan fastighet hos Nivika. Övrigt material som ej kunnat återbrukas har sorterats i fraktioner för återvinning.



Resurseffektiviseringar som gjorts på våra fastigheter under 2020/2021.

- Nyinstallerade solpaneler på bostadsfastigheterna Vombaten 2, Vråken 1&2, Västergöken 1, Valplatsen 8
- Nyinstallerade solpaneler på kommersiella lokaler Ämbaret 8, Överkanten 1, Rättaren 5, Smeden 3, Rödspåttan 2, Vinkeln 6 Holmgrens bil, Vinkeln 6 Österport, Drängen 2, Folkets Hus
- Ventilationsbyte för bättre energiprestanda på fastigheterna Rosen 1, Tre Liljor 17, Snipen 19
- Byte av fjärrvärmecentral på fastigheterna Snipen 13, Lejonet 5 och Överkanten 1
- Fönsterbyten har genomförts och färdigställt på Rosen 1 och Kärleken 2 i Värnamo
- Ett löpande arbete med uppkoppling av överordnat system via Webbport och energidata till Mestro för befintliga fastigheter
- Pågående arbete med att byta ut gamla ljuskällor till nya LED-armaturer på fastigheterna Smeden 3 & 5 samt Växjö Vipern

Energianvändningen i organisationen

Energianvändning (kWh)	2020/21	2019/20
El	10 896 223	9 991 012
Fjärrvärme	12 275 865	12 718 885
Fjärrkyla	21 298	14 142
Total förbrukning	23 193 386*	22 724 039

*Anledningen till att energianvändningen ökat från föregående år beror på att antalet fastigheter i beståndet har ökat.

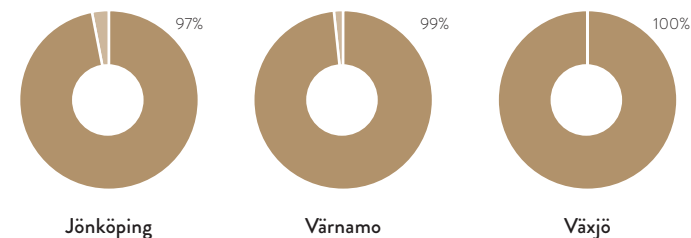
Energiintensitet

Energiintensitet (kWh/m ² Atemp)*	2020/21	2019/20
Total energiintensitet	135	161

*För elförbrukning: dela på de antal kvm som elen gäller för, dvs inte alla kvm som Nivika äger.

Under 2020/2021 har vi dokumenterat och följt upp vår energiförbrukning, energiintensitet samt utsläpp av växthusgaser i vår verksamhet. Vår största energianvändning kommer ifrån vår och våra hyresgästers el- och fjärrvärmeförbrukning. Därför ser vi till att vi köper el som är 100 procent förnybar. Större delen av våra fastigheter har fjärrvärme som uppvärmning och den fjärrkyla som finns kommer ifrån Vättern.

Nedan redovisas andelen förnybar energi kopplat till den fjärrvärme som vi köper av lokala aktörer.



Påverka hyresgästen att agera mer hållbart

Vi vill möjliggöra för våra hyresgäster att skapa en mer hållbar livsstil och engagemang för att göra mer klimatsmarta val i vardagen kopplat till sitt boende. Det kan vara allt från att erbjuda odlingsmöjligheter intill fastigheterna, enkla system för avfallshantering till att erbjuda laddplatser för elbilar.

I våra fastigheter vill vi underlätta för att använda cykeln genom till exempel trygga och lättillgängliga cykelparkeringar. I projektering av byggnaderna övervägs möjligheter för cykelpooler. Vi har också etablerat ett samarbete med Green Motion, vilket ger hyresgästerna möjlighet att hyra elbilar och cyklar i närheten av fastigheterna. Under året har vi fortsatt att utrusta våra fastigheter ytterligare laddplatser för elbilar. Se tabell nedan.

2020/21		2019/20	
Ort	Antal	Ort	Antal
Värnamo	14	Värnamo	11
Jönköping	33	Jönköping	16
Växjö	12	Växjö	2
Totalt	59	Totalt	29

Nivika standard för långsiktig förvaltning

Bostäder uppförs med "Nivika-standard". Sedan Nivika startades har långsiktig förvaltning varit en grundförutsättning för materialval och specifikationer oavsett om det gäller renovering eller nyproduktion. Nivika ska ha fastigheter av hög kvalitet för att attrahera hyresgäster, det är lika viktigt nu som när bolaget startade för drygt 20 år sedan. Vid nyproduktion av hyresrätter ingår alltid Nivika teknisk beskrivning standard en del av beställningsunderlaget.

När du kliver in i lägenheterna ligger det alltid granit eller keramik klinkers på hallgolvet, tåligt och underhållsfritt, på övriga golv ligger 3-stavs ekparkett ett vackert och tämligen tåligt golv som även ger en varm träkänsla och är skönt att gå på. Samtliga golvlistor är i ek, nästan lika snygga efter ett par års dammsugning som när de är nya. Fönsterbänkar är i sten eller vit marmor som ger ett tidlöst och fräscht intryck. Köket är vitt med tåligt kompositlaminat på bänkarna och vitvarorna är rostfria. Toalett och badrum har granit eller keramiskt klinkers på golvet och det är kakel på väggarna. Lägenheten har mekanisk till- och

frånluftsventilation med värmeåtervinning med FTX-aggregat i samtliga lägenheter. Våra fastigheter utformas så långt som möjligt för att vara flexibla och lätta att anpassa till förändrade behov, vilket minskar behovet av ombyggnation.



Husgruppen – Nivikas egen produktionskapacitet med miljöprofil

Som ett strategiskt steg för projektverksamheten och Nivikas mål om att växa fastighetsportföljen och samtidigt öka andelen bostäder genomförde bolaget i februari 2021 det strategiska förvärvet av Husgruppen. Det förvärvade bolaget är baserat i Torsviks industriområde i Jönköping och tillverkar på industriellt vis byggnadskomponenter i trä, med en portfölj som sträcker sig från utfackningsväggar till kompletta lägenheter, och var innan förvärvet en leverantör i nära samarbete med Nivika.

Förvärvet bidrar med en betydande utökning av den egna produktionskapaciteten hos Nivika. Vid förvärvet motsvarade produktionskapaciteten hos Husgruppen en lägenhetsmodul per dag. Nivika investerar för närvarande för att tredubbla produktionskapaciteten, vilket kommer motsvara en daglig produktion om tre till fyra moduler och en årlig produktion om 450–500 lägenheter. Integrationen av Husgruppen i Nivikas existerande verksamhet har möjliggjort för större kontroll över bolagets tillväxtmöjligheter genom nybyggnation och kostnader relaterade därtill. Husgruppen möjliggör att produktion sker inom koncernen, vilket säkrar tillgången till byggnadskomponenter och ökar projektvinstmöjligheten. Ytterligare en fördel med förvärvet är den kapacitet för volymbyggnation som Husgruppen innehar, vilken möjliggör kostnadseffektivt byggande genom skalfördelar utan att bolaget tvingas göra avkall på materialval och dess kvalitet.



Utöver kostnadsfördelen och riskminimeringen är Husgruppen och dess produktion en viktig del i Nivikas hållbarhetsarbete. Husgruppens fokus ligger på industriellt byggande i trä, vilket är en miljömässig fördel i jämförelse med andra byggmaterial så som betong, då koldioxidutsläppen är väsentligt mindre i träkonstruktioner. Enligt Sveriges Bygginstrument kan användandet av en bygglattform i korslimmat trä jämfört med en platsgjuten betongstomme och yttervägg med kvarsittande form innebära koldioxidbesparingar om 109 kg CO₂-ekv./m² Atemp över fastighetens livscykel. Trä är ett naturmaterial och innehåller därför inte tillsatser eller giftiga ämnen. Materialet kan även användas i industriellt byggande vilket förkortar byggtiden väsentligt och således bidrar till mer kostnadseffektivt byggande. Lägenhetsenheterna byggs i industriell miljö och kan sedan transporteras till och monteras på plats på grund av att de är relativt lätta. Husgruppen har sin produktion på Torsvik strax söder om Jönköping vilket är inom Nivikas huvudsakliga geografiska fokus och möjliggör för en bättre kontroll av värdekedjan. Genom närproducerade byggmaterial och färdiga moduler minskar även kostnader och utsläpp vid transport, och Nivika kan från Torsvik leverera moduler till alla orter inom vilka bolaget är verksam.

Ett pågående projekt där Husgruppens volymbyggnation används är Valplatsen 8 på Österängen i Jönköping, där 194 moderna studentlägenheter byggs på industriellt vis. Lägenheterna färdigställs i produktionsanläggningen på Torsvik och fraktas sedan till platsen där endast media, dvs. vatten, värme, ventilation, el, m.m. dockas in. Samtliga fastigheter är byggda på ett hållbart sätt med statliga bidrag från Boverket för studentbostäder.



SOCIALT ANSVAR- HÅLLBAR STADS- UTVECKLING

Nivika är en lokal samhällsbyggare som erbjuder attraktiva och trivsamma lokaler och boenden för våra hyresgäster. En prioriterad fråga för oss inom detta fokusområde är att skapa trygghet och trivsel för våra hyresgäster.

Vi skapar hållbara kvarter och området med fastigheter där människor ska leva och arbeta i många år framöver. Områdena ska klara klimatförändringar och samhällsomvandling. Vi tar långsiktigt ansvar när vi bygger, utvecklar och förvaltar.

I vårt detaljplanearbete ingår förutom att gestalta området även att bidra till en blandad stadsmiljö. En blandad stadsmiljö skapar förutsättningar för stor mångfald och variation mellan gammal och ny bebyggelse, både i gestaltning och funktion för boende, handel, service, rekreation, kultur och arbetsplatser. Blandstaden utgår ifrån social hållbarhet där människans välbefinnande står i centrum. Genom att tillgodose människors rättigheter ska goda, trygga och jämställda och jämlika mötesplatser och en hälsosam livsmiljö skapas.

Med hänsyn till naturens ekosystemtjänster och förutsättningar skapas en stad där våra liv och verksamheter kan ge en minimal negativ belastning och en ökad positiv påverkan på natur och människor. Mångfunktionella grönytor och vatten ska användas för att skapa sociala sammanhang, främja biologisk mångfald och skapa en robusthet i samhället inför kommande klimatförändringar.

I en modern stadsmiljö är funktioner och anläggningar nära och lättillgängliga för alla, det är enkelt att välja hållbara sätt att förflytta sig inom, till och från området. Gående och cyklist prioriteras tillsammans med en attraktiv kollektivtrafik för att skapa god tillgänglighet och levande gaturum.

Förutsättningar ska skapas för en fossilfri och giftfri livsmiljö samt i övrigt en minimal negativ belastning på människor och miljö. Detta uppnås genom hållbart byggande och framtidsinriktade lösningar som bidrar till att det ska vara lätt att göra rätt i vardagen. En robust och säker VA- och energiförsörjning samt kommunikation som klarar olika typer av potentiella kriser och hot ska även säkerställas. Genom samverkan, delaktighet och strategiska satsningar skapas nya förutsättningar för företagande och verksamheter som ökar hela stadens dragnings- och attraktionskraft.

Att bygga hållbart innebär att bygga på ett sätt som tar hänsyn till vår omgivning och våra utmaningar. Idag står byggbranschen för en stor del av våra gemensamma koldioxidutsläpp och därför har vi ett tydligt mål i vår bostadsproduktion - vi ska sänka vår klimatpåverkan så långt det bara går.

Det gör vi genom att bygga effektivt i fabriker som till stor del drivs av förnybar energi, transportera med fossilfritt bränsle och framför allt genom att välja trä som byggmaterial. Trä är en inhemsk, förnybar råvara som förbrukar mindre energi än andra byggmaterial och bidrar till lägre utsläpp av koldioxid.

Nivika engagerar sig lokalt genom att stötta olika lokala idrottsföreningar och evenemang. Satsningarna hjälper oss att lära känna invånarna och vi förstår på så vis lättare deras behov och önskemål. Kunskapen tar vi sedan med oss in i bland annat detaljplanearbetet som vi driver tillsammans med olika kommuner.

Det hjälper oss även att skapa och utforma bostadsområden så att de attraherar en bred grupp av människor. Det bidrar också till utveckling av industriområden som i sin tur genererar möjligheter för ett expanderande näringsliv. Summan av detta stödjer oss i vårt arbete att skapa hållbara kvarter och områden där människor kan leva och arbeta över tid.

Nivika har även ett långsiktigt och omfattande utbyte med studenter på Campus i Värnamo och Högskolan i Jönköping, som strävar efter att ge studenter möjlighet till praktiska erfarenheter och utbildning kopplat till bygg- och fastighetsbranschen.

Exempel på föreningar som Nivika sponsrar

- Jönköpings Nyckterhetsförbund
- HC Dalen
- Värnamo Simsällskap
- Apladalens Konstakningsklubb
- Växjö DFF
- Värnamo Brottarklubb
- Apladalens Löparklubb
- Vandalorum Konstmuseum
- Svenska Brassförbundet
- Hela Människan - Hjärta för barn

Trygghet och trivsel

Under året som gått gjordes en kartläggning över vilka frågor som våra intressenter tyckte var viktigast. En väsentlig fråga blev den som handlar om trygghet och trivsel, en betydande aspekt för att människor ska trivas i sina bostäder.

Arbete med att skapa säkrare miljöer för våra boende pågår kontinuerligt. Våra fastighetsskötare besöker/ronderar dagligen fastigheterna och kan på så vis snabbt upptäcka om något behöver åtgärdas.

Vi ser också många förbättringsmöjligheter inom detta område. Till exempel skulle vi behöva ha med oss mer specifika frågor kring ämnet redan i projekteringskedet. Bättre belysning av gångstråk och parkeringsplatser. Väl belysta gemensamhets ytor så som trapphus och tvättstugor. Anpassad växtlighet som minskar mörka hörn och platser på fastigheten.

För kommande år ser vi över nya arbetsmetoder tillsammans med vår förvaltning, som hur vi kan följa upp och förbättra tryggheten och trivseln på våra fastigheter. Resultatet förväntas bli en form utav checklista som kan användas i det dagliga arbetet.



SOCIALT ANSVAR- HÅLLBARA MEDARBETARE

Nivika är i en expansiv fas vilket gör att behovet utav nya medarbetare och kunskap ständigt ökar. Medarbetarna är avgörande för företagskulturen, affärerna och den pågående utvecklingen. Därför är det av största vikt att kontinuerligt arbeta för att vara en hållbar arbetsplats och en attraktiv arbetsgivare.

Nivika är en inkluderande arbetsplats med friska och engagerade medarbetare. Vi erbjuder våra medarbetare en trygg, säker och hälsosam arbetsmiljö. För att vara en hållbar arbetsplats har vi valt att prioritera tre områden: god arbetsmiljö, jämställdhet och mångfald samt kompetensutveckling.

En sund arbetsmiljö

Nivika ska erbjuda våra medarbetare en trygg, säker och hälsosam arbetsmiljö. Nivika arbetar förebyggande med säkerhet genom bland annat interna rutiner och verktyg. Information och tillvägagångssätt hur vi ska agera beskrivs i företagets policys och uppförandekod. Arbetsmiljöfrågor är viktiga för att minimera tillbud och olyckor. Uppkomna tillbud dokumenteras och rapporteras till närmsta chef som i sin tur lyfter tillbudet upp till ledningen.

I fastighets- och byggbranschen förekommer allvarliga hälso- och säkerhetsrisker, framför allt relaterade till fysiska risker. I kontorsmiljö är hälso- och säkerhetsriskerna framför allt relaterade till risker som påverkar den psykiska hälsan. Koncernen har friskvårdsstöd till medarbetarna för att främja hälsa och välmående. Ett bidrag för olika typer utav träning samt andra hälsoaktiviteter som exempelvis massage. Samtliga anställda omfattas även av en vårdförsäkring.

Vi har en nollvision för arbetsplatsolyckor, den gäller alla som arbetar för eller utför uppdrag för Nivika. Detta innebär att ingen ska komma till skada på jobbet. För att uppnå vårt mål måste vi jobba förebyggande, minimera och åtgärda säkerhets- och hälsorelaterade risker samt främja våra medarbetares välmående.

Sjukfrånvaron i koncernen har genom åren varit låg. Under verksamhetsåret har vi dock haft en ökning av korttidsfrånvaro totalt 2,4 procent. Jämfört med 2019/20 då korttidsfrånvaron stod för 1,9 procent. Orsaken till ökningen ser vi beror på den rådande situation avseende covid-19.

Lika värde, jämställdhet och mångfald

Vårt grundläggande synsätt är att alla människor har lika värde och rätt till lika behandling. Medarbetarna skall ges samma möjligheter gällande anställningsvillkor, kompetensutveckling och befordran, inom ramen för sin kompetens och vilja. Arbetsvillkoren styrs av kollektivavtal, vi är medlemmar i Almega. Lönesättningar tar hänsyn till branschstatistik och medarbetarnas individuella prestation. Historiskt sett är bygg- och fastighetsbranschen en mansdominerad bransch. Idag ser vi att fler och fler kvinnor söker sig in i branschen, vilket vi välkomnar.

I september 2020 hade Nivika 36 medarbetare och per årsslutet har vi ökat vårt team med ytterligare 10 medarbetare, totalt är vi nu 46 anställda. De områden som legat i fokus för rekrytering har varit projekt-, ekonomi- och förvaltningsavdelningen. Vi har även under året lyft upp en del medarbetare till nya utmanande roller.

Fördelningen av Nivikas medarbetare per den sista augusti 2021 är 78 procent män och 22 procent kvinnor. Av de anställda är 33 personer (72) tjänstemän och 13 personer (28) kollektivanställda.

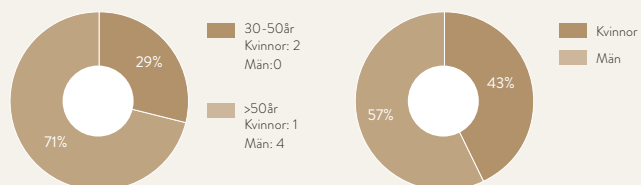
Kompetensutveckling

För oss handlar kompetensutveckling om att utveckla våra medarbetares kunskaper och färdigheter. Medarbetare ska ges samma möjligheter gällande anställningsvillkor, kompetensutveckling och befordran inom ramen för sin kompetens och egna vilja. Utbildningsbehovet kartläggs och anpassas individuellt för varje medarbetare, rätt kompetens för respektive arbetsuppgifter.

Köns- och åldersfördelning

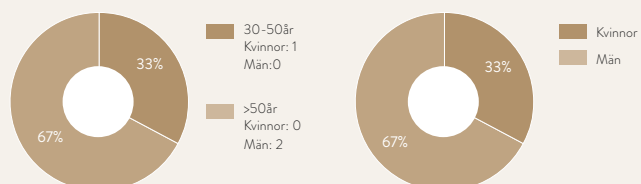
Köns- och åldersfördelning styrelse

7 (3 kvinnor, 4 män)



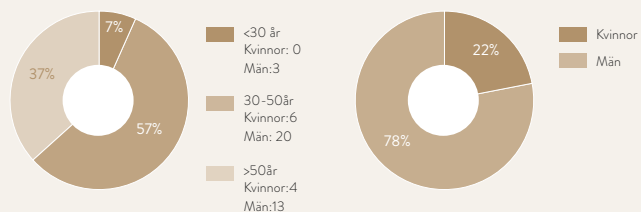
Köns- och åldersfördelning koncernledning

3 (1 kvinna, 2 män)



Köns- och åldersfördelning hela organisationen

46 (10 kvinna, 36 män)



VÅRA KÄRNVÄRDEN

Våra värderingar beskriver det som är allra viktigast i våra initiativ och handlingar. Värderingarna guidar oss i vårt dagliga arbete och i de relationer vi bygger med kollegor, kunder och partners.

ENGAGEMANG

Vi arbetar mot verksamhetens gemensamma mål med ett genuint engagemang och tar tillvara på möjligheter som är av godo för Nivika.

ÄRLIGHET

Vi respekterar varandra och varandras olikheter och tror på goda relationer i och utanför företaget med en tydlig god ton.

Vi ha kul på jobbet och gläds med varandras framgångar, när vi lyckas gynnar det både oss själva och företaget.

GLÄDJE

Vi har en inställning att hållbarhet är en grundläggande drivkraft som ska genomsyra företaget som en grundsten i beslut och i vår dagliga verksamhet.

HÅLLBARHET

Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

Nivika arbetar aktivt med att minska klimatavtrycket och för att framtidssäkra fastigheter och kommande projekt utifrån förändrade klimatlaster med regn-, snö-, vind- och temperaturvariationer. Vi identifierar och hanterar kontinuerligt klimatrelaterade risker och möjligheter och dess påverkan för verksamheten, fastigheter och stadsdelar.

Nivika har under 2020/2021 påbörjat arbetet med TCFD:s rekommendationer och arbetet med att identifiera relevanta risker och möjligheter samt deras påverkan och bolagets exponering mot dessa för att säkerställa att bolaget står väl rustat att möta de klimatrelaterade risker som troligen kommer att påverka verksamheten i framtiden. Hanteringen av ett förändrat klimat och den pågående omställningen i linje med Parisavtalet skapar också stora möjligheter för aktörer som Nivika med hög ambitionsnivå i hållbarhetsarbetet. Möjligheter som vi hela tiden arbetar för att utveckla vidare.

I analysen kommer vi att utgå från de risker och möjligheter som vi identifierar som mest betydelsefulla för den framtida verksamheten. Identifierade risker kommer sannolikt att vara betydande i framtiden, men deras finansiella påverkan kommer troligtvis att variera.

Nivika ser redan idag att det finns en stor sannolikhet för att ökade lagkrav kommer att medföra att det också ställs allt högre krav på bolagen. Bland annat när det gäller att mäta och minska energianvändning och koldioxidutsläpp, både i den egna verksamheten och i produktionsfasen av nya fastigheter.

En risk som idag är uppenbar är att politiska reageringar påverkar fastighetsägare att hålla ner mängden egenproducerad energi vilket kan bli en utmaning kring fortsatt reglering och politiska beslut inom energiområdet som kan leda till ökade energipriser. Vilket i sin tur skulle kunna innebära att utvecklingen mot en mer hållbar energianvändning kan komma att gå långsammare. Förändrade väderförhållanden påverkar redan Nivikas fastigheter och projekt. Det finns flera utmaningar som följer med ett varmare klimat, större temperaturvariationer och nederbördsmängder.

Nivikas affärsmodellen och verksamhet är anpassad för att ta vara på möjligheter som följer av omställningen mot ett hållbart samhälle. Vårt arbete med minskad energianvändning och klimatpåverkan från verksamheten är ett sätt att framtidssäkra fastigheterna, minska våra kostnader och möta framtida lagar. Nivika är ett fastighetsbolag som arbetar med lokala kontakter och har ett nära samarbete med kommuner gällande utvecklingsprojekt och föra fram hållbarhetsaspekter även där. Därigenom förblir vi ett attraktivt bolag för våra intressenter, inte minst framtida hyresgäster.



UPPFÖLJNING GRÖNT RAMVERK – INVESTERARRAPPORT

Nivika gav ut sitt Gröna Ramverk i september 2020 och emitterade i samband med det sin första gröna obligation. Nivikas ramverk följer Green Bond Principles och är granskat av Cicero med betyget ”Medium Green”.

Kriterier enligt ramverket

Det gröna ramverket innebär att grön finansiering ska användas till projekt och tillgångar som är gröna, såsom gröna och energieffektiva byggnader, men kan också vara investeringar i energi effektiviseringsåtgärder och förnybar energi.

Nivikas Gröna Ramverk innehåller fyra investeringskategorier varav gröna och energieffektiva byggnader är den största;

1. Gröna och energieffektiva byggnader

- Nybyggnation

De kriterier som skall vara uppfyllda för finansiering av nybyggnation av en fastighet är att byggnaden skall ha en energiprestanda som ligger minst 20 procent under Boverkets energikrav (BBR-krav) alternativt vara byggd i enlighet med Miljöbyggnad Silver eller bättre.

- Träbyggnation

Träbyggnation skall byggas med svenskt trä, med märkning FSC/PEFC.

- Befintlig fastighetsportfölj (för byggnader byggda före 2021)

Byggnader med en energiprestanda som enligt energideklarationen erhållit energiklass A eller B.

- Större renoveringar

Renoveringskostnader som leder till en energiprestanda i enlighet med befintlig fastighetsportfölj alternativt leder till en energiförbättring på minst 30 procent per kvadratmeter och år jämfört med före investeringen.

Grön finansiering

Två gröna obligationer emitterades under bokslutsåret 2020/2021, den första i september 2020 och den andra i maj 2021. Totalt emitterades 1,1 mdkr och 100 procent enligt det gröna ramverket. Utestående gröna obligationer uppgick vid räkenskapsårets slut till 1,1 mdkr.

I juni 2021 fick Nivika de första gröna banklånen i samband med omläggning från byggnadskreditiv till fastighetslån för det nybyggda kvarteret Kungsängen i Jönköping med fastigheterna Västergöken 1, Vråken 1, Vråken 2 och Vombaten 2. Kvarteret innehåller hyresrätter, totalt 203 lägenheter som färdigställts under vår-försommar 2021. Husen är byggda i trä, ett flertal hus har även trästomme. Fastigheterna Vombaten 2 och Vråken 2 är dessutom byggda enligt Miljöbyggnad Silver och förväntas inom kort erhålla certifieringen.

2. Energieffektivitet

- Energieffektivitet

Direkta kostnader för installation av energieffektiviseringsteknik såsom smarta styr-system, förbättrad isolering, värmepumpar, gröna tak, energieffektiv belysning m.m., förutsatt att åtgärderna uppfyller nationella minimikrav och att investeringen är kopplat till åtgärder som syftar till en förbättrad energiprestanda och /eller minskade utsläpp av växthusgaser.

3. Förnybar energi

- Förnybar energi, främst installation av solenergianläggningar

Hållbara transporter, eldrivna fordon och/eller infrastruktur för eldrivna fordon.

Investeringsbelopp 2021-08-31

Godkänt investeringsbelopp	Mkr
Upparbetade investeringar i pågående projekt	440
Befintliga fastigheter	1179
- Varav tidigare ny och ombyggnadsprojekt	687
Totalt godkänt investeringsbelopp	1 619
Utestående volym gröna obligationer	1100
Utestående volym gröna krediter	310
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	209

Befintliga fastigheter och pågående projekt som ligger till grund för investering

Fastigheter	Ort	Projekt	Typ	Energi- prestanda, BBR	Energi- klass	Nedlagda kostnader	Mark/ Byggrätt	Summa
Valplatsen 8	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	50% av BBR krav	A	204 665	9 500	214 165
Sadelmakaren 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	54,8% av BBR krav	A	41 236	18 000	59 236
Värendsvallen 12, Nivika Center	Växjö	Nybyggnation	Bostäder	53,6% av BBR krav	A	49 500	18 500	68 000
Hjortonet 7	Motala	Nybyggnation	Kommersiellt	69% av BBR	B	17 000	-	17 000
Tor 3	Nybro	Nybyggnation	Bostäder	Planerad energiklass A		-	10 332	10 332
Vinkelhaken 13	Ljungby	Nybyggnation	Bostäder	Planerad energiklass A		-	11 000	11 000
Hällstorp 1:20, Hovslätts ängar	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Planerad energiklass A		-	60 000	60 000
Summa						312 401	127 332	439 733

Slutförda ny- och ombyggnadsprojekt

Fastigheter	Ort	Projekt	Typ	Nedlagda kostnader	Fastighets- värde
Snöflingan 16	Växjö	Nybyggnation	Bostäder	137 466	207 000
Västergöken 1	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	212 251	232 000
Vråken 1	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	142 736	153 000
Vombaten 2 & Vråken 2	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	91 895	95 000
Summa				584 347	687 000

Befintliga fastigheter som ligger till grund för investering

Bolag	Fastighet	Nybyggnadsår	Om- eller tillbyggnadsår	Värdeår	Pantbrev Bank	Pantbrev tkr	Fastighets- värde 21-08-31	kWh/m ² , år	Energi- klass	Grön	Not
Nivika Bautastenen AB	Bautastenen 3	1929	2017	2017	DB	90 000	145 000	74% av BBR-krav	B	Ja	
Nivika Sandstenen AB	Diabasen 4	2020			DB	48 000	137 000	68,6% av BBR krav	B	Ja	
Nivika Snöflingan AB	Snöflingan 16	2021			SEB	110 000	207 000	63% av BBR-krav	B	Ja	
Nivika Lokal AB	Valplatsen 8	2001			-	153 700	-	50% av BBR krav	A	Ja	Under uppförande 194 lgh
Nivika Vombaten AB	Vombaten 2 & Vråken 2	2021			DB	60 000	95 000	49,5% av BBR krav	A	Ja	
Nivika Kungsängen AB	Vråken 1	2021			DB	100 000	153 000	69% av BBR-krav	B	Ja	
Nivika Kungsängen AB	Västergöken 1	2021			DB	150 000	232 000	69% av BBR-krav	B	Ja	
Nivika Stigamo Öst AB	Stigamo 1;47	2018			-	-	173 000	63,7% av BBR krav	B	Ja	
Nivika Växjöfastigheter AB	Nyckelharapan 2	2020			-	-	37 000	71% av BBR krav	B	Ja	
Summa						711 700	1 179 000				

Övriga upplysningar

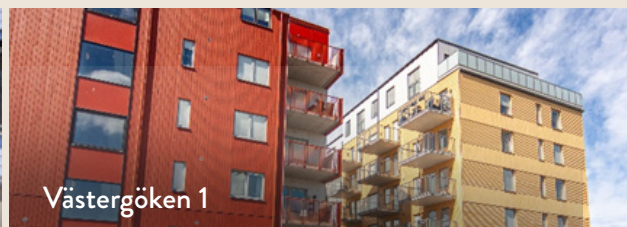
Den miljödata som redovisas är framtagen enligt samma principer och metoder som vår hållbarhetsrapport. Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt motsvarar det belopp som per balansdagen har investerats i den aktuella fastigheter. Befintliga fastigheter tas upp till marknadsvärde. Marknadsvärdet uppdateras varje kvartal då interna och externa värderingar genomförs. Redovisningen av marknadsvärden följer de redovisningsprinciper som framgår av årsredovisningen.

Exempel på tillgångar i den gröna poolen.



Vombaten 2 och Vråken 2

- Belägna på Kungsängen i Jönköping
- Uppförda med miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Silver
- Inom kvarteret finns totalt 48 lägenheter, fördelat på ettor och tvåor
- Laddplatser finns intill fastigheten för att främja ett mer klimatsmart resande
- Fastigheterna är utrustade med 143 solcellspaneler, installerad effekt 52,92 kWp
- För att skapa samspel mellan det intilliggande naturreservatet och stadsdelen så har ett fågeltorn uppförts. Odlingsslådor har placerats ut för att skapa sociala ytor för de boende



Västergöken 1

- Beläget på Kungsängen i Jönköping
- Uppförd med strävan mot Miljöbyggnad Silver
- Byggnaderna rymmer totalt 88 lägenheter samt sex stycken lokaler i bottenplan
- Fastigheten erbjuder de boende laddplatser för elfordon
- 147 solcellspaneler, installerad effekt 52,92 kWp
- För hyresgästerna finns möjlighet att odla i kvarterets egna växthus



Vråken 1

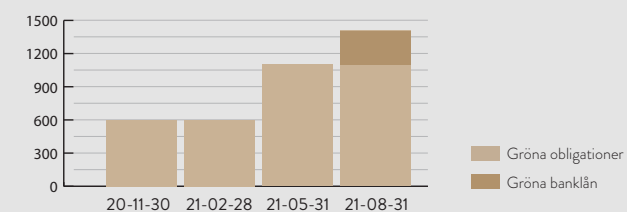
- Beläget på Kungsängen i Jönköping
- Uppförd med strävan mot Miljöbyggnad Silver
- Fastigheterna består av totalt 66 lägenheter och två lokaler
- Lägenheterna är i varierande storlekar
- Laddplatser finns till fastigheten
- Fastigheterna är utrustade med 145 solcellspaneler, installerad effekt på 53,65 kWp
- Även i detta kvarter erbjuds våra hyresgäster yta till egen odling



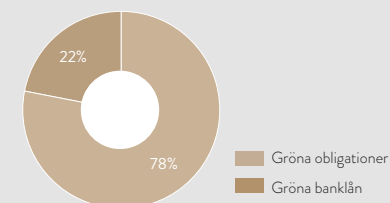
Valplatsen 8

- Beläget på Valplatsen i Jönköping
- Byggnaderna är uppförda med bostadsmoduler i trä. Modulerna i sin tur har färdigställt i vår modulfabrik på Torsvik
- Byggnationen uppfyller också de höga kraven för investeringsbidrag vilket bland annat innebär att energikravet ligger på 56 procent av Boverkets regler
- Kvarteret består av totalt 194 ettor
- Fastigheterna har 140 solcellspaneler, installerad effekt på 51,8 kWp

Utveckling grön finansiering per kvartal, Mkr



Grön finansiering per bokslutsdag 2021-08-31





AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 31 augusti 2021, baseras intjäningsförmågan på en kommande tolv månaders period. Intjäningsförmågan baseras på tecknade hyresavtal och visar vilken avkastning som bolaget kan generera med givna förutsättningar. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, finansieringskostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt.

Intjäningsförmågan innehåller inga estimat för den kommande perioden vad gäller utveckling av hyror, uthyrningsgrad, fastighetskostnader, räntor, värdet förändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Mkr	2021-08-31
Hysesintäkter	406
Fastighetskostnader	-122
Driftnetto	284
Central förvaltning	-28
Finansiella kostnader	-108
Förvaltningsresultat	149

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

- Hysesintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal på årsbasis (inklusive tillägg och eventuella hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyresavtal per bokslutsdag.
- Fastighetskostnader baseras på ett normalt verksamhetsår med underhåll, för innehavda fastigheter per bokslutsdag. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration. Fastighetsskatt ingår i posten Fastighetskostnader och beräknas utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden.
- Centrala administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen och fastighetsportföljens storlek per bokslutsdag. Kostnader av engångskaraktär är inte medtagna.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå och kreditportfölj per bokslutsdag.

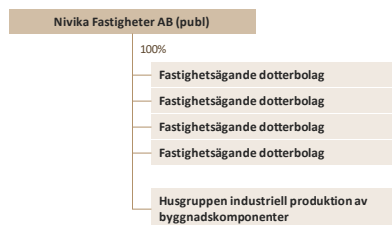
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningsrapport

Nivika Fastigheter AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Värnamo. Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i Nivika Fastigheter. Bolagsstyrningen syftar även till att säkerställa att bolaget lever upp till sina åtaganden gentemot aktieägare, kunder, medarbetare, leverantörer och omvärlden i övrigt.

Bolagsstyrningen i Nivika Fastigheter baseras bland annat på aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, bokföringslagen, bolagsordningen, regelverk för emittenter (räntebärande instrument) på de marknadsplatser där Nivika Fastigheter är noterat, policyer samt interna regler och riktlinjer.

Legal struktur



Ägarstruktur och rösträtt

Nivikas aktier är anslutna till Euroclear Sweden AB. Det innebär att inga aktiebrev ges ut och att Euroclear för aktieägarregister över ägare och förvaltare i bolaget.

Aktiekapitalet i Nivika består av A- och B-aktier. En A-aktie berättigar till tio röster och en B-aktie berättigar till en röst. Både A- och B-aktier är utdelningsberättigade.

Den 31 augusti 2021 uppgick antalet aktieägare i Nivika Fastigheter AB (publ) till 125 stycken.

Ägare	A-aktier	B-aktier	Summa Aktier	Kapital-andel	Röst-andel
Värnanäs AB	40 928 000	1 857 000	42 785 000	21,0%	31,1%
Planch AB	32 336 000	8 084 000	40 420 000	19,9%	25,0%
Santhe Dahl Invest AB	26 760 000	12 690 000	39 450 000	19,4%	21,2%
Holmgren Group AB	19 500 000	4 875 000	24 375 000	12,0%	15,1%
Pollock Invest AB	4 900 000	1 225 000	6 125 000	3,0%	3,8%
GBJ Holding AB	0	13 075 000	13 075 000	6,4%	1,0%
Investment AB Öresund	0	5 422 994	5 422 994	2,7%	0,4%
E. Öhman J:or AB	0	3 615 329	3 615 329	1,8%	0,3%
DGI Holding AB	0	2 675 000	2 675 000	1,3%	0,2%
Fastighetsutveckling Jönköping AB	0	2 675 000	2 675 000	1,3%	0,2%
Topp 10 aktieägare, summa	124 424 000	56 194 323	180 618 323	88,7%	98,3%
Övriga aktieägare, 115st	0	22 946 856	22 946 856	11,3%	1,7%
Total	124 424 000	79 141 179	203 565 179	100%	100%

Data från Euroclear per 2021-08-31

Valberedning

Valberedningen representerar aktieägarna. Valberedningen har till uppgift att före bolagstämman lägga fram förslag till styrelse och revisorer inklusive ersättning.

Enligt svensk kod för Bolagsstyrning ska bolaget ha en valberedning som har till syfte att lämna förslag avseende ordförande på bolagsstämmor, kandidater till styrelseledamöter (inklusive ordföranden), arvoden och övrig ersättning till varje styrelseledamot samt ersättning för utskottsarbete, val av och ersättning till externa revisorer samt förslag till valberedning för den nästföljande årsstämman. Valberedningens förslag redovisas i kallelse till årsstämman.

Vid extra bolagsstämma den 30 juni 2021 antog aktieägarna följande principer för utseende av valberedningen.

Valberedningen ska utgöras av representanter för de till röstetalet fyra största aktieägarna i Nivika Fastigheter AB (publ) ("bolaget") baserat på den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken per den sista bankdagen i april varje år och övrig tillförlitlig ägarinformation som tillhandahållits bolaget vid denna tidpunkt. Om någon av de fyra till röstetalet största aktieägarna väljer att avstå från sin rätt att utse ledamot till valberedningen, eller annars får anses ha avstått från sådan rätt, ska nästa aktieägare i turordning beredas tillfälle att utse ledamot. Vid bedömningen av vilka som utgör de fyra till röstetalet största aktieägarna ska en grupp aktieägare anses utgöra en ägare om de (i) ägargrupperats i Euroclear-systemet eller (ii) offentliggjort och till bolaget meddelat att de träffat skriftlig överenskommelse att genom samordnat utövande av rösträtten inta en långsiktig gemensam hållning i fråga om bolagets förvaltning. Valberedningens ordförande ska vara den ledamot som utsetts av den till röstetalet största aktieägaren, såvida inte valberedningen beslutar annat. Ledamöterna i valberedningen erhåller ingen ersättning.

Bolagsstämma

Aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter utövas vid bolagsstämman. En gång per år hålls årsstämman som bland annat beslutar om styrelsens sammansättning, ansvarsfrihet för verkställande direktör och styrelsens ledamöter, utdelning och val av styrelse och revisorer, samt ersättningsprinciper för ledande befattningshavare. Årsstämman 2021 kommer att hållas i Värnamo, datum är ännu ej beslutat.

Styrelsens arbete

Aktieägarna utser styrelsen vid årsstämman. Styrelsens övergripande uppgift är att ansvar för koncernens organisation och förvaltning samt för att kontrollen av bokföring, medelförvaltning och ekonomiska förhållanden i övrigt är betryggande.

Det åligger styrelsen att tillse att det finns fungerande rapporteringssystem och att styrelsen erhåller erforderlig information om bolagets ställning, resultat, finansiering och likviditet genom periodisk rapportering. Styrelsen svarar också för att fatta beslut i strategiska frågor såsom fastställande av strategiska planer, affärs- och lönsamhetsmål samt policy. Vidare fattar styrelsen beslut om större förvärv och försäljningar av fastigheter och bolag. Detta skall göras på ett hållbart sätt med ett väl avvägt risktagande för att säkerställa en långsiktigt positiv utveckling för bolaget.

Styrelsen arbetar enligt en arbetsordning för styrelsen och utfärdar en VD-instruktion som bland annat anger rapporteringsskyldigheter mot styrelsen. Arbetsordningen anger bland annat styrelsens ansvar, arbetsfördelning samt vilka ärenden som skall föreläggas styrelsen.

Styrelsens utskott

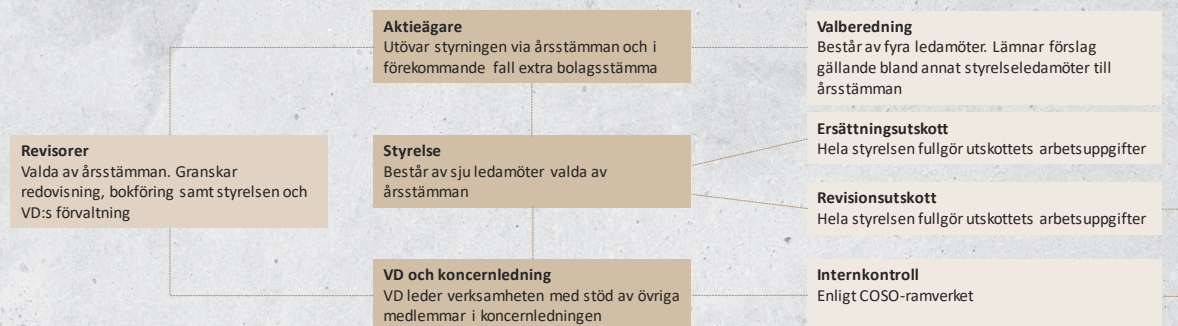
Ersättningsutskott

Enligt styrelsens arbetsordning ska ersättningsutskottets uppgifter fullgöras av hela styrelsen. Ersättningsutskottet är främst ett förberedande organ och tar fram förslag till styrelsen och arbetar enligt en styrelsens arbetsordning. Huvudsaklig uppgift är att behandla frågor avseende ersättnings- och anställningsvillkor för verkställande direktör samt andra ledande befattningshavare baserat på de riktlinjer för ersättning och anställningsvillkor för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare som beslutats av årsstämman.

Revisionsutskott

Enligt styrelsens arbetsordning ska revisionsutskottets uppgifter fullgöras av hela styrelsen. Revisionsutskottet är främst ett förberedande organ som tar fram förslag till styrelsen och arbetar enligt en styrelsens arbetsordning. Huvudsaklig uppgift är att övervaka processerna kring Nivikas finansiella rapportering och interna kontroll för att säkerställa kvaliteten i den externa rapporteringen.

Nivikas styrningsstruktur



Styrelsens sammansättning per 2021-08-31 och närvaro 2020/2021

Namn	Funktion	Invald, år	Oberoende gentemot större ägare	Oberoende gentemot bolaget och bolagets ledning	Närvaro, styrelsemöten	A-aktier (privat eller genombolag)	B-aktier (privat eller genombolag)
Elisabeth Norman	Styrelseordförande	2017	Ja	Ja	16/16	0	100 000
Niclas Bergman ¹	Styrelseledamot	2000	Nej	Nej	15/15 ¹	40 928 000 ³	1 857 000 ³
Viktoria Bergman	Styrelseledamot	2018	Nej	Nej	16/16	40 928 000 ³	1 857 000 ³
Anna Carendi ²	Styrelseledamot	2021	Ja	Ja	2/2 ²	0	0
Santhe Dahl	Styrelseledamot	2020	Nej	Ja	16/16	26 760 000	12 690 000
Håkan Eriksson	Styrelseledamot	2007	Nej	Ja	16/16	32 336 000	8 084 000
Benny Holmgren	Styrelseledamot	2016	Nej	Nej	16/16	19 500 000	4 875 000
Thomas Lindster	Styrelseledamot	2020	Ja	Ja	16/16	0	100 000

¹ Niclas Bergman, begärde entledigande från styrelsen i samband med extra bolagsstämma den 30 juni

² Anna Carendi har på extra bolagsstämma 30 juni valts till styrelseledamot i till nästa årsstämma

³ Avser Värnanäs AB i vilket Viktoria Bergmans innehav uppgår till 50% och Niclas Bergmans innehav uppgår till 50%

Styrelsens sammansättning

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst nio ledamöter med högst fem suppleanter. Om styrelsen består av tre ledamöter skall minst en suppleant utses. Ledamöterna väljs årligen för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsen har under året utgjorts av sju ledamöter. Niclas Bergman, även VD, och kvarstår som VD, har begärt entledigande från styrelsen i samband med extra bolagsstämma den 30 juni 2021 och samtidigt har Anna Carendi valts till styrelseledamot intill nästa årsstämma för att följa Koden.

Styrelsens oberoende

Enligt Koden skall majoriteten av de bolagstämموالدا styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Enligt koden skall vidare minst två av de ledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen också vara oberoende i förhållande till större aktieägare. Med större aktieägare avses aktieägare som direkt eller indirekt kontrollerar 10% eller mer av samtliga aktier eller röster i bolaget. Styrelsens bedömning är att majoriteten av styrelsen, fem av sju, ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning. Av dessa är tre även oberoende i förhållande till större aktieägare.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande har till uppgift att leda styrelsens arbete samt att tillse att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åligganden. Ordföranden ska genom kontakter med VD följa utvecklingen i bolaget samt tillse att styrelsens ledamöter genom VD:s försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning, ekonomiska planering och utveckling. Ordföranden ska vidare samråda med VD i strategiska frågor samt kontrollera att styrelsens beslut verkställs på ett effektivt sätt. Styrelseordföranden ansvarar för kontakter med ägarna i ägarfrågor och för att förmedla synpunkter från ägarna till styrelsen. Ordföranden deltar inte i det operativa arbetet inom bolaget. Hon ingår inte heller i koncernledningen.

Styrelsens arbete under 2020/2021

Styrelsen har under 2020/2021 haft sexton styrelsemöten inklusive ett konstituerande styrelsemöte. Styrelsen får genom månadsrapporter och vid styrelsemöten löpande information om såväl den affärsmässiga som den finansiella utvecklingen samt hållbarhetsarbete. Varje styrelsemöte har följt en godkänd agenda, som tillsammans med underlag, har tillhandahållits ledamöterna inför respektive styrelsemöte.

VD och CFO deltar vid styrelsemöten, VD som föredragande och CFO är styrelsens sekreterare.

Andra medarbetare i koncernen deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande i särskilda frågor när styrelsen så finner motiverat. Till de fasta punkterna som behandlas på styrelsemötena hör VD-rapport, Rapport om bolagets skatter och avgifter samt eventuella tvister, Likviditet och Potentiella förvärv och investeringar.

Därutöver behandlade styrelsen ett antal andra frågor vid sina möten där särskild uppmärksamhet ägnades åt Strategi och affärsplan, Covid -19 och dess effekt på verksamheten, Finansiering, Hållbarhet, Revisionsutskottsfrågor, Ersättningsutskottsfrågor, Bolagsstyrningsfrågor, Årsbokslut och delårsrapporter, IPO-frågor samt utdelningsförslag för räkenskapsåret.

Styrelsens utvärdering

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av sitt utförda arbete. Samtliga styrelseledamöter tillställs en länk till ett utvärderingsformulär med frågor avseende arbetsformer och arbetsklimat, inriktning för styrelsens

arbete samt tillgång till och behovet av särskild kompetens i styrelsen. Styrelseledamöternas svar sammanställs i en rapport som skickas till styrelseordföranden. I enlighet med arbetsordningen presenteras rapporten och resultatet av utvärderingen diskuteras på ett ordinarie styrelsemöte. Utvärderingen används som ett verktyg för att utveckla styrelsens arbete.

Ersättning till styrelsen

Arvodet till styrelsens ledamöter beslutas av årsstämman. På årsstämman den 30 juni 2021 beslutades att arvode till styrelsens ledamöter för tiden fram till nästa årsstämma skulle uppgå till 250 tkr på årsbasis för styrelseordföranden och 125 tkr på årsbasis för respektive styrelseledamot.

Revisorer

Den externa revisorn är en oberoende granskare av räkenskaperna för att säkerställa att den i allt väsentligt ger en korrekt, rättvisande och fullständig bild av bolagets ställning och resultat. Revisorn granskar också styrelsens- och verkställande direktörens förvaltning och redovisar sina iakttagelser för styrelsen utan ledningens närvaro.

Efter varje räkenskapsår lämnar revisorn en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Enligt bolagsordningen ska bolaget ha 1-2 revisorer, med eller utan suppleanter. Vid årsstämma 17 december 2020 valdes Ernst & Young Aktiebolag till bolagets revisor. Jonas Svensson huvudansvarig revisor.

Ersättning till revisorerna utgår enligt godkänd räkning. Information om arvoden till revisorerna återfinns i årsredovisningen under rubriken "Ersättning till revisorer" i not 6.

VD och koncernledning

VD och koncernchef är ansvarig för den löpande förvaltningen av koncernens verksamheter i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar. VD förser styrelsen med erforderligt underlag för dess arbete både inför och mellan styrelsens sammanträden.

VD utser i sin tur övriga medlemmar i den verkställande ledningen, som utgörs av VD, CFO och förvaltningschef. Den verkställande ledningen som har ett övergripande exekutivt ansvar sedan har en bredare operativ ledningsgrupp.

Den verkställande ledningen har ett övergripande ansvar för Nivika i frågor av långsiktig och strategisk karaktär såsom koncernens organisation, förvärv, varumärke, investeringar och finansiering. Avstämningsmöte hålls varje vecka. Utöver de schemalagda mötena stämmer koncernledningen löpande av frågor vid behov. Den operativa ledningsgruppen består utöver den verkställande ledningen även av uthyrningchef, projektchef, affärsutvecklingschef, kontors- och driftschef Jönköping, driftschef Värnamo, fastighetschef Växjö samt VD för Husgruppen.

Ledamöterna i den operativa ledningen har ansvar för genomförandet av strategin inom sina respektive områden. Den operativa ledningsgruppen sammanträder en gång per månad för att följa upp verksamheten och diskutera övergripande frågor.

Riskbedömning

Omfattning och bedömning av bolagets riskhantering i sin helhet, och den finansiella rapporteringen i synnerhet, görs kontinuerligt av bolagsledningen, styrelsen och revisorer. Genom bolagets hållbarhetsarbete identifieras risker löpande och åtgärder föreslås och vidtas.

Riskhantering är en viktig aktivitet för Nivika. Det är av väsentlig vikt för långsiktig överlevnad, lönsamhet och stabilitet att Nivika har en fungerande riskhanteringsprocess inom koncernen. Riskarbete förekommer på koncernövergripande nivå vilket går under benämningen Enterprise Risk Management (ERM), samt dels på en processnivå vilket går under benämningen IKFR.

Riskbedömning, ERM, Nivika genomför på årsbasis en koncernövergripande riskanalys av hela verksamheten. För att bedöma och hantera risker har Nivika etablerat en process som innefattar fyra huvudsakliga processer: identifiering av risker, utvärdering av risker, hantering av risker i form av etablerandet av åtgärdsplaner samt uppföljning och rapportering av risker och åtgärder. De fyra processstegen beskrivs kort i ekonomihandboken och en ingående beskrivning går att finna i koncernens Riskpolicy.

Riskbedömning IKFR, Identifiering, bedömning och hantering av risker inom Nivika är även centralt i arbetet med koncernens finansiella rapportering. Koncernen ska årligen utföra en IKFR-riskbedömning enligt instruktionerna som beskrivs i ekonomihandboken för att identifiera var väsentliga risker existerar i den finansiella rapporteringen inom koncernen. Väsentliga finansiella processer ska definieras med hjälp av kvalitativ och kvantitativ analys på koncernnivå. Väsentliga processer dokumenteras i processkartor som redogör flöden, risker som uppstår inom dessa samt tillhörande kontrollaktiviteter. Varje process har en ägare som ansvarar för att processen avspeglar verkligheten samt att samtliga väsentliga risker och kontroller har identifierats och dokumenterats. I ekonomihandboken beskrivs kvantitativ och kvalitativ analys samt proceduren att identifiera väsentliga processer och risker på flera nivåer inom koncernen. Inom styrelsen ingår ansvaret i arbetet med frågor för revisionsutskottet att löpande utvärdera bolagets risksituation varefter styrelsen även gör en årlig genomgång av risksituationen.

Kontrollaktiviteter

Ekonomiavdelning och fastighetsavdelning arbetar sida vid sida för att säkerställa att riktlinjer följs. Ett begränsat antal personer har firmateckningsrätt och en attestordning finns upprättad.

Representanter ur bolagsledningen närvarar regelbundet vid styrelsemöten, och styrelsen följer då upp aktuella frågor och bedömningar direkt med ledningspersoner.

Till varje identifierad risk på koncernövergripande nivå samt inom IKFR ska kontroller kopplas tills dess att risken anses eliminerad alternativt reducerad till acceptabel nivå. Framtagna åtgärder respektive dokumenterade processkartor och risk/kontrollmatriser är exempel på hur kontrollaktiviteter hanteras inom koncernen. Bolaget ska säkerställa att nyckelkontroller finns implementerade och efterlevs. Varje kontroll ska utföras med spårbarhet, vilket innebär att kontrollbevis ska arkiveras och dokumenteras på lämpligt vis vid varje enskilt kontrollutförande.

Relevanta kontrollaktiviteter utförs för de risker som identifierats inom de väsentliga processerna. Syftet med dessa kontrollaktiviteter är att säkerställa att det inte uppstår väsentliga fel i den finansiella rapporteringen. Respektive nyckelkontroll ska tilldelas en ägare som ansvarar för att nyckelkontrollen utförs. Det är koncernledningens ansvar att säkerställa att de lägsta kraven avseende IKFR är känd genom organisationen och att tillräcklig ansvarsfördelning är på plats (Segregations of Duties, SoD). Koncernen har identifierat de minimikrav som ska gälla för ansvarsfördelning vilka framgår i processkartorna för respektive väsentlig process.

Information och kommunikation

Relevant information ska kommuniceras på rätt sätt, till rätt mottagare och vid rätt tidpunkt. Att kommunicera betydelsefull information, både uppåt och nedåt i en organisation och till externa parter är en viktig del av god intern kontroll. Koncernledningens möten ska användas som ett forum för kommunikation och informationsspridning kopplat till riskhantering i koncernen. Likaså åligger det koncernledningen att säkerställa att de processansvariga kopplat till den finansiella rapporteringen har tillräcklig kunskap om de väsentliga riskerna samt relaterade kontrollaktiviteter i den specifika processen.

IKFR-koordinator ansvarar för att varje medarbetare har tillräcklig kunskap om intern kontroll för att kunna utföra sina arbetsuppgifter på ett tillfredsställande sätt från ett internkontrollperspektiv, exempelvis kunskap om applicerbara lagar och regler eller hur kontroller skall utföras och dokumenteras.

Styrelsen i Nivika säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen genom att tillse att bolaget har en ändamålsenlig organisation samt rutiner och instruktioner för sitt arbete med den finansiella rapporteringen. Rutinerna för den externa informationsgivningen syftar till att förse marknaden med relevant, tillförlitlig och korrekt information om Nivikas utveckling och finansiella ställning. Nivika har en informations- och kommunikationspolicy som uppfyller de krav som ställs på ett noterat bolag. Finansiell rapportering och verksamhetsinformation lämnas regelbundet i form av:

- Boksluts- och delårsrapporter, vilka publiceras som pressmeddelanden
- Årsredovisningar
- Pressmeddelanden om viktiga nyheter och händelser som väsentligt kan påverka värderingen av bolaget och bolagets aktie och obligationer
- Presentationer, möte och telefonkonferenser för finansanalytiker, investerare och media
- Alla rapporter, presentationer och pressmeddelanden publiceras på koncernens hemsida; www.nivika.se samtidigt som de kommuniceras till marknaden

Uppföljning

Koncernledningen ska utvärdera att den koncernövergripande riskutvärderingen och hanteringen samt de specifika kontrollaktiviteter som utförs i respektive väsentlig process kopplad till den finansiella rapporteringen är fortsatt relevanta för att hantera de väsentliga riskerna Nivika står inför. Kontrollaktiviteter ska dokumenteras så att spårbarhet finns av utförandet.

Systemet för koncernövergripande riskhantering och IKFR ska följas upp kontinuerligt och syftar till att säkerställa att systemet upprätthålls, att förändringar sker vid behov och att utvärdera förändringar i arbetssätt. Detta innefattar att styrelsen i arbetet med revisionsutskottets frågor åtminstone årligen ska granska den interna kontrollen och avrapportera till styrelsen.

INTERN STYRNING OCH KONTROLL

Intern kontroll

Styrelsens ansvar för den interna kontrollen regleras i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen samt Koden, som innehåller krav på att information om de viktigaste inslagen i Nivikas system för intern kontroll och riskhantering i samband med den finansiella rapporteringen varje år ska ingå i bolagsstyrnings-rapporten. Styrelsen ska bland annat se till att Nivika har god intern kontroll och formaliserade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs samt att det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och de risker som bolaget och dess verksamhet är förknippad med. Den interna kontrollens övergripande syfte är att i rimlig grad säkerställa att bolagets operativa strategier och mål följs upp och att ägarnas investering skyddas.

Den interna kontrollen ska vidare säkerställa att den externa finansiella rapporteringen med rimlig säkerhet är tillförlitlig och upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed, att tillämpliga lagar och förordningar följs samt att krav på noterade bolag efterlevs.

Den interna kontrollmiljön inom Nivika Fastigheter följer det etablerade så kallade COSO*-ramverket *(COSO – Committee of Sponsoring Organization of the Treadway Commission), och påverkar alla funktioner i bolaget och omfattar såväl riskbedömning och rutiner som uppföljning av mål. Ramverket består av fem komponenter, kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljö och kontrollåtgärder säkerställer effektiviteten i bolaget och utgör basen för den interna kontrollen. Den formella beslutsordningen utgår ifrån ansvarsfördelning mellan styrelse och VD och omfattar arbetsordning samt VD-instruktion. Övergripande policyer uppdateras löpande och fastställs av styrelsen en gång per år.

Nivikas kontrollmiljö innefattar de värderingar och den etik som styrelsen, vd och koncernledningen kommunicerar och verkar utifrån samt koncernens organisationsstruktur, ledarskap, ansvar och befogenheter samt den kompetens som medarbetarna har. Styrelsen arbetar löpande med bedömning och hantering av risker. Nivikas styrelse har valt att inte inrätta en internrevisionsfunktion för den interna kontrollen. Styrelsen bedömer att den existerande organisationen och befintliga kontrollstrukturer inom Nivika möjliggör en effektiv verksamhet, identifierar risker i den finansiella rapporteringen och säkerställer efterlevnaden av tillämpliga lagar och regler.

Ansvar och befogenheter definieras i instruktioner för attesträtt, manualer, policyer, rutiner och uppförandekod. Några exempel är bolagsordning, styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, finanspolicy och ekonomihandbok. Dessa riktlinjer utgör tillsammans med lagar och externa regelverk den så kallade kontrollmiljön. Styrelsen prövar löpande dessa instruktioners relevans och aktualitet. Ansvaret för att kontinuerligt upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och det löpande arbetet med den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är delegerat till den verkställande direktören. Koncernledningen och övriga ledande befattningshavare har ansvaret för intern kontroll inom sina respektive ansvarsområden.

Omfattning och bedömning av bolagets riskhantering i sin helhet, och den finansiella rapporteringen i synnerhet, görs kontinuerligt av bolagsledningen, styrelsen och revisorer. Genom bolagets hållbarhetsarbete identifieras risker löpande och åtgärder föreslås och vidtas.

Riskhantering är en viktig aktivitet för Nivika. Det är av väsentlig vikt för långsiktig överlevnad, lönsamhet och stabilitet att Nivika har en fungerande riskhanteringsprocess inom koncernen. Riskarbete förekommer på koncernövergripande nivå vilket går under benämningen Enterprise Risk Management (ERM), samt dels på en processnivå vilket går under benämningen IKFR.

Riskbedömning, ERM, Nivika genomför på årsbasis en koncernövergripande riskanalys av hela verksamheten. För att bedöma och hantera risker har Nivika etablerat en process som innefattar fyra huvudsakliga processteg: identifiering av risker, utvärdering av risker, hantering av risker i form av etablerandet av åtgärdsplaner samt uppföljning och rapportering av risker och åtgärder. De fyra processtegen beskrivs kort i ekonomihandboken och en ingående beskrivning går att finna i koncernens Riskpolicy.

Riskbedömning IKFR, Identifiering, bedömning och hantering av risker inom Nivika är även centralt i arbetet med koncernens finansiella rapportering. Koncernen ska årligen utföra en IKFR-riskbedömning enligt instruktionerna som beskrivs i ekonomihandboken för att identifiera var väsentliga risker existerar i den finansiella rapporteringen inom koncernen. Väsentliga finansiella processer ska definieras med hjälp av kvalitativ och kvantitativ analys på koncernnivå. Väsentliga processer dokumenteras i processkartor som redogör flöden, risker som uppstår inom dessa samt tillhörande kontrollaktiviteter. Varje process har en ägare som ansvarar för att processen avspeglar verkligheten samt att samtliga väsentliga risker och kontroller har identifierats och dokumenterats. I ekonomihandboken beskrivs kvantitativ och kvalitativ analys samt proceduren att identifiera väsentliga processer och risker på flera nivåer inom koncernen.

RISKER OCH RISKHANTERING

All affärsverksamhet innebär risktagande. En systematisk och strukturerad riskhantering i kombination med Nivikas strategi och affärsmodell ger god riskspridning. Risker hanteras på flera nivåer inom koncernen och styrelsen analyserar och säkerställer med underlag från vd och koncernledning vad som måste hanteras. Koncernledningen har ansvar för den löpande riskhanteringen inom respektive ansvarsområde och ansvarar för att den egna verksamheten hanterar möjligheter och risker, att det finns rutiner i enlighet med policyer och regelverk samt att de efterlevs och följs upp.

Riskarbete utifrån Nivikas mål

Enligt COSO-ramverket ska bolagsövergripande riskarbete bidra till att säkerställa att företagets affärs mål uppnås. Inom ramen för en organisations fastställda syfte eller vision fastställer ledningen strategiska mål, väljer strategi och preciserar en uppsättning mål för verksamhetens olika delar.

Detta ramverk för företagsövergripande riskhantering är anpassat för att nå organisationens mål inom fyra områden:

Strategiska mål

- mål på hög nivå, nära knutna till företagets vision och mission och som stödjer dess syfte

Operationella mål

- mål kopplade till effektivt och produktivt utnyttjade av verksamhetens resurser

Finansiella rapporteringsmål

- mål som kopplas till företagets förmåga att leverera tillförlitlig finansiell rapportering

Regelefterlevnadsmål

- mål som kopplas till företagets behov av att efterleva gällande lagar och regler

Utifrån målens fyra områden klassificeras riskerna i fyra olika riskområden;

STRATEGISKA RISKER

Innefattar risker som kan hindra bolaget från att uppnå sin vision och sina mål. Strategiska risker är ofta förknippad med att verka i en specifik bransch.

OPERATIONELLA RISKER

Risker relaterade till effektivitet och effektiv hantering av resurser. Operationella risker är ofta risker kopplade till interna processer, resurser, system och anställda.

FINANSIELLA RISKER

Risker relaterade till bolagets interna och externa rapportering, fastighetsvärdering samt bolagets exponering mot finansiella risker så som ränta, likviditet, krediter och valutor.

LEGALA RISKER

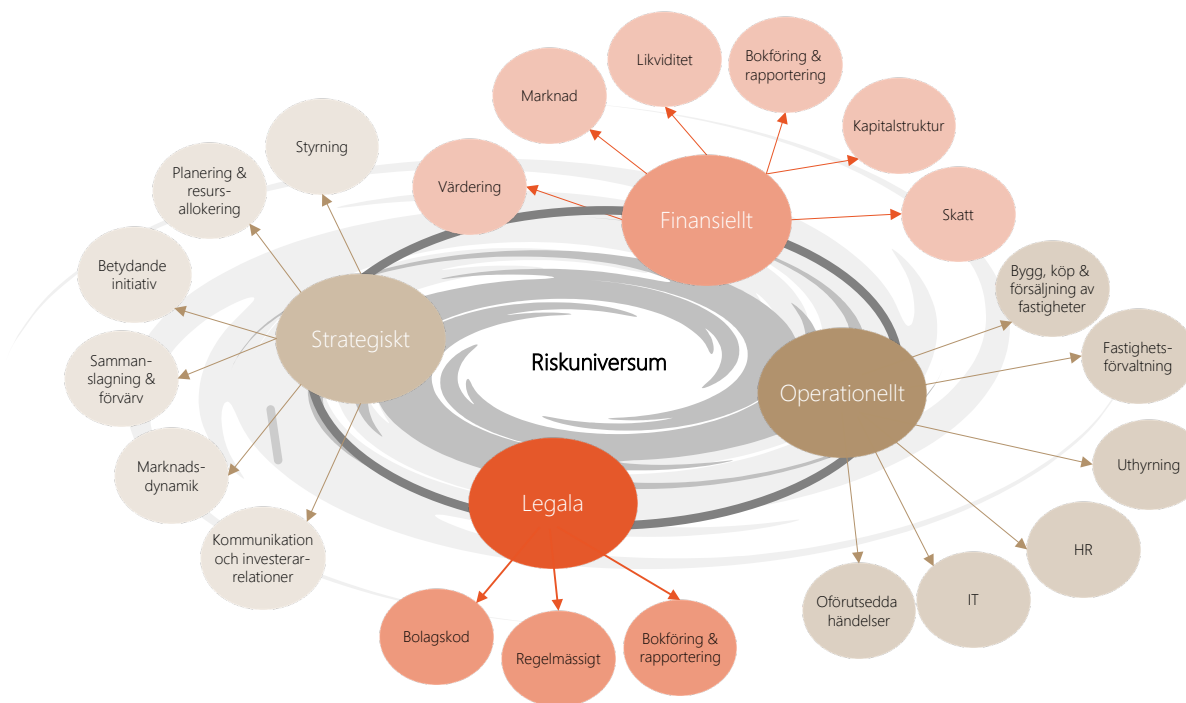
Regelefterlevnadsrisker innebär risk för ekonomiska och juridiska påföljder till följd av bristande efterlevnad av lagar, förordningar och regelverk.

Nivikas Riskuniversum

Ett riskuniversum sammanställer riskområden och kategorier av risker som Nivika är exponerad mot. Riskuniversumet bygger på de fyra riskområden som definierats utifrån COSO-ramverket.

Riskuniversumet är framtaget för att stödja i arbetet att identifiera och kartlägga potentiella risker inom ramen för riskhantering. Modellen kan nyttjas som utgångspunkt samt inspiration vid diskussioner om risker. Det används även för att sortera och kategorisera identifierade risker.

Samtliga kategorier och underkategorier inom modellen är inte nödvändigtvis tillämpliga i bolagets nuvarande situation, men kan komma att aktualiseras i framtiden.



Strategiskt	Operationellt	Legala	Finansiellt
Styrning - Agärstruktur - Miljö - Socialt ansvarstagande Planering & resursallokering - Organisationsstruktur - Relation till 3:e part - Strategisk planering - Kapital & överskottsplanering - Budgetering - Framtidsscenarier/trender - Skatteplanering Betydande initiativ - Vision & riktning - Planering & utförande - Mätning & uppföljning - Teknisk support - Affärsacceptans - Identifiera möjligheter Sammanslagningar & förvärv - Planering, exekvering & integration Marknadsdynamik - Konkurrens - Makroekonomiska faktorer - Livsstiltrender - Politiska faktorer Kommunikation & relationer - Mediarelationer - Ratingbolag - Lagstiftare & standardsättare - Kommunikation med intressenter - Kommunikation med anställda	Bygg, köp och försäljning av fastigheter - Projektutveckling - Hantera projektportfölj - Förvärv eller försäljning av fastigheter - Inköp och upphandling - Leverantörer Fastighetsförvaltning - Hyresadministration - Underhållsskuld - Drift och skötsel - Underhåll - Säkerhet Uthyrning - Hyreskontrakt under uthyrning - Identifiering av nya hyresgäster - Hyresförhandling med existerande och potentiella kunder - Vakans HR - Kultur - Rekrytering och uppsägningar - Utveckling och performance - Kompensation och ersättning IT - Säkerhet och access - Tillgänglighet och kontinuitet - Infrastruktur Oforutsedda händelser - Naturliga händelser - Affärskontinuitetsplanering	Bolagskod - Etik - Förskringring Legalt - Kontrakt - Tillgångar-ägarerätt - Detaljplaner - Twister - Intellektuellt kapital - Antikorruption - Licensiering och arkivering Regelmässigt - Arbetskraft - Data- och personsäkerhet - Börsregler - Miljö - Arbetsmiljö - Hälsa och säkerhet - Konkurrens och anti-trade - Diskrimineringspraxis - Skatt och revision Bokföring och rapportering - Redovisning - Säkerhet	Värdering - Fastighetsvärdering - Restvärdesberäkning Marknad - Ränta - Utländsk valuta - Derivat Likviditet - Cash management - Finansiering/Refinansiering - Hedging - Kredit - Försäkring - Elhandel - Motpartsrisk Bokföring och rapportering - Redovisning, rapportering och konsolidering - Internkontroll Kapitalstruktur - Skulder - Eget kapital - Pensionsfonder - Aktier Skatt - Inkomstskatt - Fastighetskatt - Moms

Strategiska risker

Strategiska risker är långsiktiga och övergripande och omfattar bland annat koncernens styrning, planering och resursallokering, marknadsförutsättningar, kommunikation och relation till omvärlden.

Koncernen är exponerad för allmänna makroekonomiska trender och därav betingade förändringar i sina kunders köpkraft och konsumtionsmönster. Makroekonomiska eller politiska beslut och händelser runt om i världen påverkar koncernens verksamhet, såväl lokalt som på en global skala. Politisk osäkerhet och svaga makroekonomiska förhållanden kan indirekt påverka efterfrågan på lokaler och bostäder.

Operationella risker

Operationella risker omfattar bland annat risker i koncernens förvärvs-, förvaltnings- och projektverksamhet, inklusive uthyrning, HR och IT.

Finansiella risker

Finansiella risker omfattar bland annat risker i koncernens värdering av fastigheter, marknadsrisker, likviditetsrisker, bokföring och rapportering, kapitalstruktur och skattefrågor. 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. Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Bolaget utsätts framför allt för ränterisk, finansierings- och refinansieringsrisk, likviditetsrisk och kredit- och motpartsrisk.

Legala risker

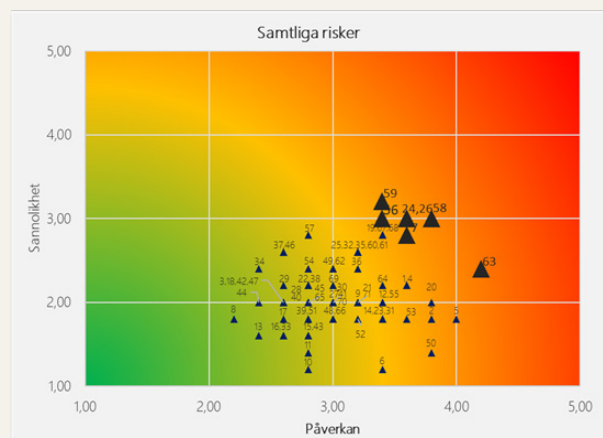
Legala risker är kopplade till regelefterlevnad och omfattar bland annat koncernens efterlevnad av etiska och legala regler och krav på bokföring och rapportering.

Koncernen är exponerad för ett antal risker i samband med ändrad lagstiftning, överträdelser av lagar och regler i verksamheten eller eventuella fel i avtal som bolaget har undertecknat. Bristande hantering av relationer med intressenter skulle det kunna orsaka störningar i verksamheten och få en negativ påverkan på koncernens anseende. Dessa krav omfattar bland annat lagar gällande miljö, priskontroller, efterlevnad av konkurrenslagstiftning, data-skydd, mänskliga rättigheter samt arbetslagar. Hårdare miljökrav, återställning av miljön i samband med stängda anläggningar eller brott mot olika tillstånd. Det finns en ökad efterfrågan från investerare och regulatoriska organ för tydligare finansiella uppgifter från företagen när det gäller klimatrelaterade risker och möjligheter.

Väsentliga risker

Koncernledningen har identifierat de väsentliga risker som bedöms föreligga. Riskerna har utvärderats, hanterats och rapporterats till styrelsen.

För risker som bedömts ha relativt hög sannolikhet för att inträffa kombinerat med relativt stor inverkan på koncernen har ansvarig inom koncernen utsetts och handlingsplan upprättats. Dessa handlingsplaner följs upp kontinuerligt av ledningsgruppen och rapporteras till styrelsen. Vidare har ett antal styrdokument och policyer upprättats av ledningsgruppen och styrelsen och ändamålsenliga interna kontrollfunktioner och system har etablerats för att reducera, exportera och i möjligaste mån eliminera potentiella risker i verksamheten.



Väsentliga risker

#	Risk	Kategori	Riskbeskrivning	Påverkan	Sannolikhet	Riskvärde
58	Strategisk	Marknad	Många aktörer på fastighetsmarknaden vilket kan leda till att utbudet blir högre än efterfrågan på bostäder	Väsentlig	Medel	Medel
59	Strategisk	Marknad	Överhettning i branschen leder till höjda kostnader och brist på kvalificerad arbetskraft eller konsulter	Viss	Medel	Medel
56	Strategisk	Marknad	Monopol/oligopolliknande företag, kommuner, länsstyrelsen kräver tid och resurser och leder till ökade kostnader (och förseningar)	Viss	Medel	Medel
63	Strategisk	Resurs	Bristar i Nivikas budget och prognostiseringsprocess, vilket kan leda till att bolaget inte har tillräcklig likviditet för att möta sina åtaganden	Väsentlig	Låg	Medel
24	Operationell	HR	Ökad psykosocial påfrestning (ex. stress/utbrändhet) när bolaget växer och arbetsbelastningen blir högre.	Väsentlig	Medel	Medel
26	Operationell	HR	Förlust av kompetens/nyckelpersoner, svårighet att rekrytera personal med rätt kompetens samt upprätthålla en hög kompetens i hela företaget (kompetensutveckling)	Väsentlig	Medel	Medel
7	Finansiell	Ränta	Förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden, vilket kan påverka Nivikas avkastning och finansiella situation negativt	Väsentlig	Medel	Medel

Strategisk risk

Kategori	Riskbeskrivning	Hantering
Marknad	Vid ett läge där utbudet blir högre än efterfrågan finns det en risk att Nivika inte klarar av att leva upp till sitt mål om antalet byggda bostäder. Det finns också en risk att Nivika inte identifierar ett läge där utbudet är större än efterfrågan, vilket skulle öka risken för vakanser.	Nivika ska: -Fortsätta fokusera på sina styrkor genom att "vara från bygden". Det är viktigt att fortsätta ha god kunskap om de marknader Nivika verkar i dvs rätt läge, rätt tomter och god fingertoppskänsla -Fortsätta göra gedigna analyser av de orter och lägen Nivika ska verka i och där projekt ska startas -Ny roll tillsätts från oktober 2021, en operativ chef är anställd och kommer även vara ansvarig för affärsutveckling samtidigt som det frigör tid för VD att ägna åt affärsutveckling. Detta kommer stärka Nivikas strategiska arbete.
Marknad	Överhettning i branschen leder till höjda kostnader och brist på kvalificerad arbetskraft eller konsulter.	Nivika ska: -Ha kontinuerlig översikt av avtalsstocken för att på så sätt säkerställa att Nivika binder upp rätt mängd /kontrakterar resurser och material, upphandla i tid -Nivika har från februari -21 en egen industriell tillverkning av moduler och byggnadselement via dotterbolag, det ger en bättre kostnadskontroll och säkerställd access vilket begränsar risken att priset, tillgången eller leveranstid på material påverkar bolaget negativt
Marknad	Risken bedömdes ha en hög påverkan om räntor skulle höjas signifikant, sannolikheten ses däremot som låg att det skulle ske oförutsedda signifikanta höjningar. Om risken skulle realiseras hade det även inneburit en hög påverkan på hela branschen. Största påverkan på Nivika är att expansionen skulle bli lidande.	Nivika ska: -Fortsätta arbeta med bundna räntor utifrån finanspolicy och styrelsens instruktioner för att begränsa oförutsedda svängningar -Se över möjligheten och vid behov utnyttja fler finansieringsalternativ ex. börsintroduktion med framtida möjlighet till nyemission
Resurs	Nivika har hög fokus på likviditeten och följer det kontinuerligt. Likviditetsbrist skulle dock ge allvarliga konsekvenser men ledningsgruppen ser sannolikheten som låg för att det skulle inträffa.	Nivika ska: -Fortsätta att arbeta med budget och prognoser, både likviditetsmässigt såväl som resultatmässigt -Genomföra processdokumentation av aktiviteter, risker och kontroller kopplat till pågående IPO-process. Budget- och prognosprocessen är en väsentlig process i detta arbete. -Ny tjänst transaktionsansvarig inrättad från 1 juli 2021 med fokus på transaktioner och finansiering vilket ger en än större fokus och därmed framförhållning

Operationell risk

Kategori	Riskbeskrivning	Hantering
HR - arbetsmiljö	Detta är en viktig risk som ledningsgruppen tar allvarligt på. Om Nivika inte lyckas identifiera att medarbetare har för hög arbetsbelastning leder det till konsekvenser för både individen och bolaget. Det kan vara svårt att identifiera när anställda är på väg att få utmattningssyndrom ("gå in i väggen"). Det är därmed viktigt att ha en kultur där anställda vågar lyfta problem och att arbetsmiljön diskuteras vid medarbetarsamtal.	Nivika ska: - Alla har ett gemensamt ansvar att hålla öppna dialoger med sina anställda och vara lyhörda för synpunkter från medarbetare, för att på så sätt identifiera varningsflaggor - Sträva efter balans mellan arbete och fritid för anställda - Arbetsmiljö och medarbetarhälsa är ett av ansvarsområdena för den nya tjänsten som operativ chef
HR - nyckelpersoner	Den största risken anses vara att hitta rätt kompetens i samband med tillväxt. Det är en utmaning att identifiera rätt rekryteringar i samband med att bolaget växer och satsar i nya orter. Ledningsgruppen har även identifierat att det har blivit svårt att hitta rätt kompetenser i Nivikas befintliga orter.	Nivika ska: - Arbeta för att behålla Nivikas goda rykte och image, som ett växande bolag, vilket gör Nivika till en attraktiv arbetsplats - Bibehålla den familjära känslan i bolaget och närheten i organisationen i takt med tillväxten - Fortsätta marknadsföra sig via högskolor i närområden och ta in trainees. Ledningsgruppen ska överväga om det är möjligt att ta in trainees till flera avdelningar än vad som görs idag. - När Nivika växer till nya orter är det viktigt att vara närvarande i orten samt att tidigt identifiera nyckelperson/-er som har god kunskap om orten

Finansiell risk

Kategori	Riskbeskrivning	Hantering
Marknad - ränta	Risken bedömdes ha en hög påverkan om räntor skulle höjas signifikant, sannolikheten ses däremot som låg att det skulle ske oförutsedda signifikanta höjningar. Om risken skulle realiseras hade det även inneburit en hög påverkan på hela branschen. Största påverkan på Nivika är att expansionen skulle bli lidande.	Nivika ska: - Fortsätta arbeta med beslutad andel bundna räntor /räntesäkringar utifrån finanspolicy och styrelsens instruktioner för att begränsa oförutsedda svängningar - Se över möjligheten och utnyttja andra finansieringsalternativ

Några specifika risker

Miljöpåverkan och klimatförändringar

De främsta drivkrafterna för externa miljörisker är fysiska förändringar i klimat och naturtillgångar, förändringar av lagar och regler, skatter och priser på olika resurser. Vidare finns det risker hänförliga till brist på kontroll eller till exempel arbetsförhållanden hos underleverantörer, allvarliga miljöproblem eller arbetsplatsolyckor.

Nivika gör bedömningen att koncernen kan påverkas på flera sätt och det kan även uppstå ett ökat behov av investeringar för att möta faktiska, politiska, eller andra intressenters krav.

Pandemi / Covid -19

Utbrottet av covid-19 började i Kina i december 2019 och är enligt WHO definierat som en pandemi.

Covid-19 har haft påverkan på samtliga marknader där Nivika verkar, främst i form av osäkerhet.

Vid upprättandet av föreliggande årsredovisning är den faktiska påverkan av Covid -19 pandemin på Nivika begränsad och har inte orsakat några väsentliga effekter på verksamheten, resultat eller finansiell ställning.

En pandemi riskerar att ha en omfattande negativ effekt på de marknader där Nivika är verksam. Nivika påverkas främst indirekt genom myndigheters rekommendationer och beslut som innebär olika grader av nedstängning av samhället och som specifikt begränsar vissa branschers verksamhet. Hyresgästers minskade omsättning kan ha en negativ effekt på Nivika genom krav på sänkta hyresnivåer och tillfälliga hyresrabatter samt ökad vakansgrad. Detta riskerar att påverka Nivikas omsättning, kassaflöde, värdering av fastighetsportföljen samt bolagets finansieringsvillkor. Nivika hanterar och reducerar de risker som en pandemi medför genom att bland annat ha en diversifierad kundmix i form av hyresgäster i brett spektrum av olika branscher. En kontinuerlig dialog förs med hyresgästerna vilket kombineras med en löpande riskanalys på både bransch- och hyresgästnivå. Vad gäller finansiering arbetas kontinuerligt med att bygga förtroende för bolaget genom öppen och transparent informationsgivning samt en löpande dialog med kreditgivare och investera.

Organisation och medarbetare

Engagerade medarbetare med rätt kompetens är avgörande för om bolaget ska kunna konkurrera på ett framgångsrikt sätt inom fastighetsbranschen. Det finns alltid en risk att kompetenta medarbetare lämnar bolaget och att bolaget inte lyckas attrahera och rekrytera ny kompetens. Det finns också en risk att medarbetares engagemang och prestation påverkas om bolaget inte på ett tydligt sätt kommunicerar vad strategin innefattar, inte ger möjligheter till intern utveckling eller inte säkerställer en sund och säker arbetsmiljö. Dessa risker hanteras bland annat genom etablerade processer som säkerställer långsiktig kompetensförsörjning, inklusive successionsplanering för nyckelpersoner, ett gott ledarskap och en öppenhet för internrekrytering när nya tjänster ska tillsättas. Bolaget arbetar även aktivt med att erbjuda relevanta utvecklingsmöjligheter och att vårda varumärket som attraktiv arbetsgivare. Detta innefattar bland annat att vara ett hållbart företag i alla dimensioner. Vad gäller förståelse för bolagets strategi och värderingar säkerställs det på ett tidigt stadium genom det så kallade onboardingprogram som alla nya medarbetare genomgår. Nivikas chefer och medarbetare har också en viktig roll i att säkerställa att en bra arbetsmiljö erbjuds.

IT-säkerhet

Nivika är beroende av IT-system för driften av viktiga affärssystem, inklusive de som används av administrativa och finansiella funktioner inom bolaget. Förknippat med detta finns det ett antal underliggande risker i form av exempelvis driftstopp av servrar och virusattacker vilka skulle kunna ha en stor negativ påverkan på bolagets verksamhet. Det finns även en risk att obehöriga genom intrång i bolagets IT-system orsakar skada för bolaget eller bolagets hyresgäster. Digitalisering skapar nya affärsmöjligheter men kan också innebära nya riskmoment, bland annat vad gäller hantering av persondata. Nivika bedriver ett kontinuerligt proaktivt arbete med IT-säkerhet och bolagets IT-policy kombinerat med uppförandekod, som ska ge en tydlig vägledning för alla medarbetare.

Revisorns yttrande över bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2020-09-01 - 2021-08-31 på sidorna 60-69 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en

väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 21 november 2021
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

STYRELSEN

Styrelsen i Nivika Fastigheter AB (publ) består av sju ordinarie ledamöter
Mer om bolagets finns på nivika.se/investor-relations/styrelsen



ELISABETH NORMAN

Styrelseordförande
sedan 2017
Född: 1961

Utbildning och bakgrund

Kandidatexamen
Entreprenör inom
fastighetsbranschen
Chef fastighet/
hållbarhet TV4

Övriga väsentliga styrelseuppdrag

Styrelseledamot
Cibus Nordic Real Estate AB
Styrelseordförande
Enköpings Hyresbostäder
Vice Styrelseordförande
Sveriges Allmännyttan AB
Styrelseledamot i
Byggpartner AB

Med flera

Aktieinnehav i bolaget*

20 000 B-aktier
(privat eller genom bolag)



THOMAS LINDSTER

Styrelseledamot
sedan 2020
Född: 1958

Utbildning och bakgrund

Civilekonom
Direktör Danske Bank
Konsult och rådgivare
inom finansiering

Övriga väsentliga styrelseuppdrag

Styrelseledamot
Danske Bank Jönköping
Styrelseledamot
Guldpegg Invest AB

Aktieinnehav i bolaget*

20 000 B-aktier



VIKTORIA BERGMAN

Grundare och huvudägare,
styrelseledamot sedan 2000
Född: 1969

Utbildning och bakgrund

Civilekonom och
grundare av Nivika

Övriga väsentliga styrelseuppdrag

Styrelseledamot
Dinner Värnamo AB
Styrelseledamot
Yalp Facility AB

Med flera

Aktieinnehav i bolaget*

8 185 600 A-aktier och
11 763 B-aktier
(privat eller genom bolag)



HÅKAN ERIKSSON

Delägare och styrelseledamot
sedan 2008
Född: 1962

Utbildning och bakgrund

Civilekonom
Investerare och rådgivare
inom företagsöverlåtelse

Övriga väsentliga styrelseuppdrag

Styrelseledamot
Skandinavisk konsult AB
Styrelseledamot
Ferronordic Machines AB

Med flera

Aktieinnehav i bolaget*

3 233 600 A-aktier och
808 354 B-aktier
(privat eller genom bolag)



ANNA CARENDI

Styrelseledamot
sedan 2021
Född: 1977

Utbildning och bakgrund

Civilekonom från
Linköpings Universitet.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag

Styrelseordförande i den
ideella föreningen CSR
Småland och Hållbarhetsteamet
i Sverige AB.

Styrelseledamot och VD i Diya
Consulting AB.

Styrelseledamot i Circular
Centre Ek. För, den ideella
föreningen Friskis och Svettis
i Jönköping och F&S Lokaler i
Jönköping AB.

Aktieinnehav i bolaget*

1 447 B-aktier
(privat eller genom bolag)



BENNY HOLMGREN

Delägare och styrelseledamot
sedan 2016
Född: 1961

Utbildning och bakgrund

Huvudägare och VD
i familjeföretaget
Holmgren Group AB

Övriga väsentliga styrelseuppdrag

Styrelseledamot
Kabe Group AB

Styrelseordförande
Winmed Health AB

Med flera

Aktieinnehav i bolaget*

4 880 000 A-aktier och
1 220 000 B-aktier
(privat eller genom bolag).



SANTHE DAHL

Delägare och styrelseledamot
sedan 2020
Född: 1954

Utbildning och bakgrund

Entreprenör

Övriga väsentliga styrelseuppdrag

Styrelseordförande
Vida AB

Aktieinnehav i bolaget*

5 352 000 A-aktier och
3 644 303 B-aktier
(privat eller genom bolag).

*) Aktieinnehav i Bolaget per 2021-11-15, efter genomförd omvärd split.

LEDNINGEN

Ledningsgruppen i Nivika bestod under verksamhetsåret av sex personer, vilka ansvarar för utveckling och ledning av bolaget enligt den beslutade strategin.

Koncernledning



NICLAS BERGMAN
VD/CEO

Utbildning och bakgrund

Entreprenör och grundare av Nivika, verksam som CEO sedan start.

Andra åtaganden

Styrelseledamot Poplänäs Invest AB, Styrelseledamot Yalp Facility AB



KRISTINA KARLSSON
CFO sedan 2018

Utbildning och bakgrund

M.Sc. inom Företagsekonomi CFO på Rosti GP (del av Nordstjärnan)



JERRY JOHANSSON
Projekt- och Hållbarhetschef sedan 2019

Utbildning och bakgrund

Plats-, Projekt- och Regionchef på Elajo

Operativ ledning

JANNE ABRAHAMSSON
Kontors/Driftchef

MATS ANDERSSON
Projektledare

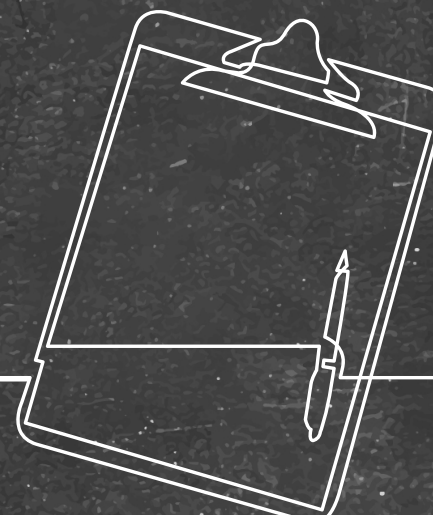
STEFAN ANGESKOG
Fastighetschef

PATRIK EKLUND
CEO Husgruppen

KENT LILJEGREN
Driftchef

MARTIN SVENSSON
Uthyrningschef

HENRIK SWAHN (SEDAN OKT -21)
Affärsutveckling



ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	74
-------------------------------	----

FLERÅRSÖVERSIKT	77
------------------------	----

KONCERNEN

Rapport över resultat och totalresultat i koncernen i sammandrag	79
Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag	80
Koncernens Egna Kapital	81
Koncernens Kassaflödesanalys	82
Noter	83

MODERBOLAGET

Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag	103
Moderbolagets Balansräkning i sammandrag	104
Moderbolagets Egna Kapital	105
Moderbolagets Kassaflödesanalys	106
Noter	107

UNDERTECKNANDE	117
-----------------------	-----

REVISIONSBERÄTTELSEN	118
-----------------------------	-----

NYCKELTAL	121
------------------	-----

INFORMATION FRÅN NIVIKA FASTIGHETER	126
--	-----

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Nivika Fastigheter AB (publ), 556735-3809, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2020/2021.

Efterföljande resultat- och balansräkningar, förändring i eget kapital, kassaflödesanalyser och noter utgör en integrerad del av årsredovisningen och är granskad av bolagets revisor. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång augusti 2021 och jämförs med närmast föregående års och året september-augusti.

Verksamhet

Nivika Fastigheter AB är koncernmoder i ett småländskt fastighetsbolag med både komersiella lokaler och bostäder, huvudsakligen belägna i Jönköping, Värnamo, Växjö samt på Västkusten. Koncernen fokuserar på långsiktigt ägande och förvaltning. Totala beståndet består för närvarande av cirka 429 000 m² uthyrningsbar yta. Med årets färdigställda byggprojekt uppgår hyresvärdet till 426 Mkr och fastighetsbeståndet värderades till 6 910 Mkr. Bolaget arbetar ständigt med förädling av befintliga fastigheter, förvärv av intressanta förädlingsprojekt samt nya projekt för nybyggnation av bostäder och lokaler. Bolaget har idag sex detaljplaner under utveckling som kommer att ge möjligheter till att bygga upp till 2 000 bostäder i Jönköping, Värnamo och Växjö.

Medarbetare

Organisationen i bolaget har under året löpande förstärkts för att möta bolagets tillväxttakt. Ett antal nyckelrekryteringar har gjorts inom projekt- och ekonomifunktionen. Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 46 (39). Samtliga medarbetare är sedan den 1 juni 2021 anställda i moderbolaget.

Koncernens totalresultat

Hyesintäkterna ökade till 327 Mkr (259) för året, vilket motsvarar en tillväxt med 26 procent. Intäkterna utgörs av hyresintäkter 313 Mkr (253) och serviceintäkter 14 Mkr (6). Serviceintäkter består huvudsakligen av vidaredebitering av värme, el och vatten.

Ökningen av hyresintäkterna är framförallt hänförlig till att Nivika under det gångna året har fortsatt sin expansion, gjort flera större förvärv samt färdigställande av nybyggnationer. Per sista augusti förvaltar Nivika 130 fastigheter i jämförelse med 96 stycken samma tidpunkt föregående år. Även hyreshöjningar under året påverkar hyresintäkterna positivt. Den uthyrbara ytan i Nivikas fastighetsbestånd uppgick till cirka 429 000 m² per 2021-08-31 jämfört med 310 000 m² 2020-08-31, vilket innebär en ökning med 38 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 2021-08-31 uppgick, på årsbasis, till 426 Mkr (288), vilket motsvarar en tillväxt om 41 procent.

Resultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat efter finansnetto, ökade under året med 10 procent och uppgick till 91 Mkr (83). Förvaltningsresultatet påverkades positivt av fortsatt ökning i hyresintäkter. De ökade finansiella kostnaderna i form av fler upptagna lån samt del av återstående obligation som utlöstes i slutet av maj 2021, påverkade förvaltningsresultatet negativt. Ökningen i försäljnings- och administrationskostnaderna beror på anpassning av organisation till en högre tillväxt och större förvaltningsvolym.

Under året september 2020 till augusti 2021, uppgick förvaltningsresultat i förhållande till intäkter till 36 procent (42). Resultatet påverkades framför allt av högre finansiella kostnader i takt med förvärv, investeringar och nybyggnationer. Driftöverskottet för hela året september 2020 till augusti 2021 uppgick till 236 Mkr (178) vilket ger en överskottsgrad om 72 procent (69).

Värdeförändringar på fastigheter för hela perioden uppgick till 378 Mkr (206), varav 37 Mkr (11) är realiserade värdeförändringar vid försäljningar och 342 Mkr (195) avser orealiserade värdeförändringar i perioden. Värdeförändring är i huvudsak förändring i avkastningskrav, nybyggnation samt hyreshöjningar från förädling och index.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	2020/21	2019/20
Förändring driftnetto	69	64
Pågående nybyggnation	98	77
Mark och outnyttjade byggrätter	25	0
Förändring avkastningskrav	149	55
Totalt	341	195

Finansiell ställning och likviditet

Bolagets finansiering är en kombination av skulder till kreditinstitut och obligationslån, övriga skulder och eget kapital. Bolagets kreditgivare utgörs i huvudsak av Danske Bank, SEB, Nordea, lokala Sparbanker samt SBAB, genom fastighetslån och revolverande faciliteter. Obligationslån utgör en kompletterande finansieringskälla till bankfinansiering.

Bra finansieringsstruktur innebär att bolaget på kort och lång sikt har tillgång till kapital i tillräcklig mängd i relation till verksamheten och till ett pris som är avvägt mot risk. För att hantera risken för brist i tillgängligt kapital arbetar bolaget med framförhållning mot kreditgivare, diversifiering av finansieringskällor och kontinuerlig omförhandling av löptider och krediter. Vid periodslut uppgick bolagets kapitalbindningstid till 1,92 år.

Bolaget har som mål att nettobelåningsgraden inte skall överstiga 65 procent där finansieringskällorna är en balans av lån i bank och obligationslån. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde ger en nettobelåningsgrad om 58 procent (59).

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick vid rapportdagen till 4 107 Mkr (3 017) varav långsiktig bankfinansiering uppgick till 2 821 Mkr (2 305), obligationslån 1 100 Mkr (470) och övriga räntebärande skulder till 170 Mkr (242). Ökningen i räntebärande skulder förklaras dels av finansiering av investeringar i förvärv, ny- och ombyggnationer under året, dels av att utestående del av obligation enligt obligationsvillkorets call-struktur löstes i slutet av maj 2021.

Bolaget har sedan rapportdag refinansierat samtliga banklån med kapitalförfall 2021/2022 samt upptagit ytterligare ett obligationslån om 150 Mkr inom befintlig ram om 1 600 Mkr. Utstående obligationslån efter emission är 1 250 Mkr inom ramen 1 600 Mkr.

Finansiering	2021-08-31	2020-08-31
Antal lån	81	53
Banklån, Mkr	2 978	2 626
Obligationslån, Mkr	1 100	470
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,43	2,82
Räntebindningstid, år	0,5	1,6
Likvida medel, Mkr	111	95
Belåningsgrad, %	58,4	59,3
Soliditet, %	33,2	32,2
Kapitalbindningstid, år	1,92	1,56

Fastighetsportfölj

Vid periodens utgång ägde Nivika 130 (96) förvaltningsfastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 429 000 m². Vårt fastighetsbestånd är huvudsakligen koncentrerat till centrala lägen i tillväxtorterna Jönköping, Värnamo och Växjö samt marknadsområdet Västkusten. Värdet på fastigheterna uppgick sammantaget till 6,9 miljarder kronor (5,1), vilket motsvarar en värdeökning på 36 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen förklaras främst av förvärv men även av pågående byggprojekt och värdehöjande investeringar.

Nivikas fastighetsbestånd är uppdelat i kategorierna industri, bostäder, kontor, handel, samhällsfastigheter, hotell/ restaurang samt övrigt. I kategorin övrigt ingår bland annat två sportarenor.

Vårt huvudsakliga geografiska fokus ligger på Småland samt Västkusten. Vi fortsätter växa genom att förtäta fastighetsbeståndet. Styrelsens och bolagets mål är att år 2025 nå en fastighetsportfölj om 12 miljarder kronor. För att bibehålla vår tillväxt och nå detta mål, överväger vi ytterligare förvärv på orter i och omkring våra regioner där utvecklingspotentialen bedöms vara gynnsam.

Fastighetsbeståndet utvecklas med ett långsiktigt perspektiv så att hyrespotentialen i de olika fastigheterna maximeras och drifts- och förvaltningskostnader effektiviseras. Därmed skapas god värdetillväxt över tid. Vi fortsätter även med renovering och uthyrning av vakanta ytor.

Hyresgäster och avtalsportfölj

Nivika strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster med en spridd förfallostruktur. I kombination med spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher minskar detta risken för vakanser och hyresförluster. Per den sista augusti 2021 uppgick den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 4,8 år (5,2).

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag, som till stora multinationella företag. Intäktsbasen är väl diversifierad med över 430 kommersiella kontrakt. Per den sista 31 augusti 2021 stod de tio största hyreskontrakten för 20 procent av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster. Genomsnittslängden för dessa hyreskontakt är 9,5 år (9,9).

Hållbarhet

Hållbarhet är en integrerad del av Nivikas strategi. Vi arbetar kontinuerligt och intensivt för att vara en ledande aktör i Småland som driver övergången till ett hållbart samhälle och för att vara ett av de främsta fastighetsföretagen i vår region i kampen mot klimatförändringar. För vidare fördjupning se separat avsnitt i framvagnen av årsredovisningen.

Fastighetstransaktioner

Under året har tillträde av 38 fastigheter skett. Majoriteten av förvärven har skett på Västkusten under våren och sommaren och markerar etablering av affärsområde Västkusten. Fastigheterna som tillträtts där är Bikupan 4, 5, 19, 20, 22, Bälgen 15, Vagnen 7 och 10 i Varberg, Företagaren 2 och Töringe 7:40 i Falkenberg, Fyllinge 20:412, Sylen 3 och Stegen 1 i Halmstad, Tandborsten 7 i Laholm och Kruthornet 3, Ametisten 2 och 7, Brilljanten 4, Opalen 2 i Helsingborg. I Jönköping har tillträde skett av Hällstorp 1:20, Vakten 8 samt Åkerfältet 3 och 5. Tillhörande affärsområde Värnamo har fastigheterna Tre Liljor 15, Lejonet 14, 17, Kalkstenen 2, Porfyren 2 och 3, i Värnamo tillträtts, samt Vinkelhaken 13 i Ljungby samt Jerusalem 3 och Hjorten 23 i Gislaved. Tillhörande affärsområde Växjö har Gasellen 11, Skogskärret 1 och Värendsvallen 12 tillträtts, samt Tor 3 i Nybro.

Fastigheter för self-storageverksamheten Mitt Lager Mjälän 8 i Växjö och Hjortronet 7 i Motala.

Under året har frånträde skett av Operan 1 i Jönköping samt Ödlan 1 i Värnamo.

Projektverksamheten

Inom ramen för Nivikas projektverksamhet ryms nybyggnation på våra byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter för att optimera ytan till hyresgästens verksamhet. Dessutom utförs exempelvis miljöförbättrande åtgärder i befintligt bestånd. Målet med projektverksamheten är att långsiktigt säkerställa vår expansion, öka avkastningen och skapa värdetillväxt genom minskad vakans och högre hyresnivåer. Nivika spekulerar inte i nybyggnation utan byggstart sker alltid först när hyresavtal är tecknat eller för bostäder när efterfrågan föreligger.

Per den 31 augusti har Nivika tre stycken pågående byggnationer av bostäder och sex stycken pågående om- och tillbyggnationer av kommersiella lokaler.

Vi har sex pågående detaljplaner med sammanlagt upp till 2 000 bostäder. Flera av planerna är långsiktiga och för att nå våra långsiktiga mål är detta planarbete en stabil grund att stå på.

Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten för hela perioden uppgår till 102 Mkr (110). Kassaflödet från den löpande verksamheten har främst påverkats av ökade hyresintäkter med ett större fastighetsbestånd jämfört med föregående år. För hela perioden påverkades kassaflöde av förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag med -1131 Mkr (-835). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -565 Mkr (-645), vilka främst avser nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer enligt befintliga eller nya hyresgästers behov.

Under året utgörs finansieringsverksamhetens bidrag av upplåning netto 1 542 Mkr (1 217), efter avdrag av utbetald utdelning 16,5 Mkr (13,5).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 116 Mkr (-96) vilket gav utgående likvida medel om 211 Mkr (95).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 2 424 Mkr (1 690). Soliditeten uppgick till 33 procent (31). Förändringen under perioden september-augusti 2020/2021 utgörs främst av en riktad nyemission, "Nivika Vänner", av aktier serie B, om 303 460 000 kronor. Detta genom 145 investerare, såväl bolag som privatpersoner och medarbetare på Nivika.

Skatt

Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar har beräknats till den lägre skattesatsen 20,6 procent, som gäller från och med 2021.

Moderbolaget

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

Intäkterna består i huvudsak av vidarebefordrade kostnader till dotterbolagen. Del av återstående obligation utlöstes i slutet av maj 2021, detta tillsammans med ökade personalkostnader i samband med anpassning av organisation till en högre tillväxt och större förvaltningsvolym, har medfört ökade kostnader för moderbolaget. Moderbolagets balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen.

Framtidsutsikter

Nivika lämnar inte någon prognos avseende den finansiella utvecklingen. Bolaget kommer under 2021/2022 att fortsätta sin expansion och arbetet med att skapa värde genom att växa fastighetsbeståndet och att driva en hållbar verksamhet i linje med tillväxtstrategi och uppsatta mål.

FLERÅRSÖVERSIKT

Flerårsöversikt koncern

tkr	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Resultaträkning				
Hysesintäkter	327 433	259 050	190 897	135 095
Fastigheternas driftnetto	236 359	178 191	128 534	95 576
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	340 931	195 358	181 682	249 646
Resultat före skatt	475 556	300 709	227 126	307 036
Balansräkning				
Balansomslutning	7 311 587	5 245 789	3 750 269	2 845 898
Verkligt värde fastigheter	6 910 100	5 062 656	3 511 534	2 748 300
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal				
Uthyrningsgrad lokaler, %	94	96	96	96
Uthyrningsgrad bostäder, %	98	100	99	*
Soliditet, %	33	32	31	31
Direktavkastning, %	3	4	4	3
Antal anställda	46	0	0	0
Kassaflödesanalys				
Kassaflöde från den löpande verksamheten	156 331	131 643	93 814	83 645
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 582 500	-1 444 203	-626 381	-485 446
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 542 082	1 216 949	657 661	389 977

* Uthyrningsgrad har ej följts upp per fastighetstyp före 2018/2019

Förslag till resultatdisposition, i kronor

Till årsstämans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	974 367 678
Balanserade vinstmedel	-40 657 660
Utdelning beslutad på extra stämma 4 november 2021	-24 251 890
Årets resultat	-25 493 741
	883 964 387
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägare utdelas (0 kronor per aktie)	0
i ny räkning balanseras	883 964 387
	883 964 387

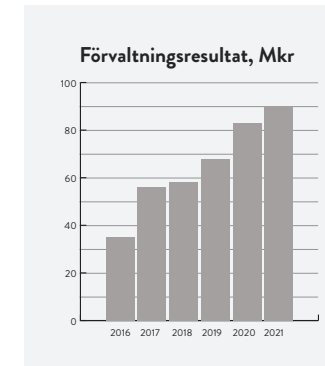
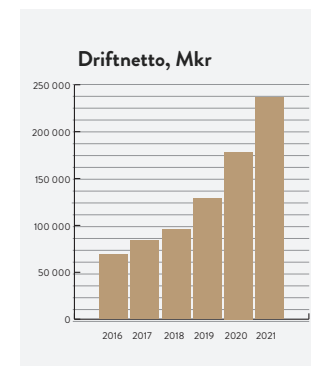
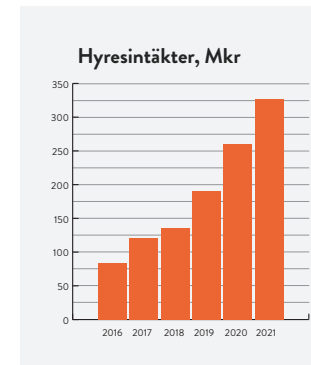
KONCERNEN



RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT I KONCERNEN I SAMMANDRAG

tkr	Not	2020/21 12 mån sep-aug	2019/20 12 mån sep-aug
Hysesintäkter	3,4	327 433	259 050
Fastighetskostnader	4,5,8	-91 074	-80 859
Driftnetto		236 359	178 191
Försäljnings- och administrationskostnader	5,6,8	-27 932	-23 477
Övriga rörelseintäkter	7	39	235
Övriga rörelsekostnader	7	-85	-327
Rörelseresultat		208 381	154 622
Finansiella intäkter	9	3 309	4 372
Finansiella kostnader	9	-120 411	-76 255
Förvaltningsresultat		91 279	82 739
Värdetförändring fastigheter, realiserade	10	37 219	11 050
Värdetförändring fastigheter, orealiserade	11	340 931	195 358
Värdetförändring räntederivat	15,16	6 127	11 562
		384 277	217 970
Resultat före skatt		475 556	300 709
Aktuell skatt	10	-5 612	-4 004
Uppskjuten skatt	10	-106 883	-60 085
Periodens resultat		363 061	236 620
Periodens totalresultat		363 061	236 620
Hämförligt till			
Moderföretagets aktieägare		363 061	236 620
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Utestående antal aktier		203 565 179	35 155
Justerat antal aktier*		203 565 179	175 775 000
Genomsnittligt antal aktier under perioden		179 489 911	163 513 750
Totalresultat per aktie, kr	19	2,02	1,45

*) Fondemission 4:1 och split 1000:1 genomförd i mars 2021
Ingen utspädningsseffekt föreligger



KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

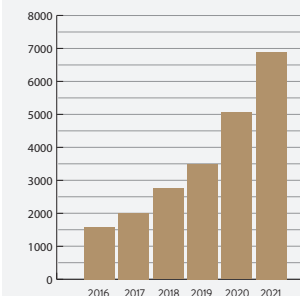
tkr	Not	31 aug 2021	31 aug 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	6 910 100	5 062 656
Inventarier	12	56 015	41 148
Nyttjanderättstillgångar	13	17 514	-
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	15	2 071	146
Andra långfristiga fordringar	14,15	64 749	11 730
Summa anläggningstillgångar		7 050 449	5 115 680
Omsättningstillgångar			
Varulager		3 789	171
Hyresfordringar	15	7 946	11 038
Övriga fordringar	15	3 854	2 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	34 775	21 206
Likvida medel	15,17	210 774	94 861
Summa omsättningstillgångar		261 138	130 109
SUMMA TILLGÅNGAR		7 311 587	5 245 789

tkr	Not	31 aug 2021	31 aug 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	19		
Aktiekapital		20 358	3 515
Övrigt tillskjutet kapital		974 368	588 939
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		1 429 738	1 097 239
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		2 424 464	1 689 693
Summa eget kapital		2 424 464	1 689 693
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	10	417 579	319 400
Räntebärande finansiella skulder	18,18	4 091 425	3 016 915
Leasingskulder	13,15,18	15 935	-
Derivatinstrument	15,16,18	18 526	24 653
Summa långfristiga skulder		4 543 465	3 360 968
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	18,18	156 941	78 619
Leasingskulder	13,15,18	1 039	-
Leverantörsskulder	15	45 368	58 082
Aktuella skatteskulder		11 834	7 257
Övriga skulder	15	55 851	10 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	72 625	40 223
Summa kortfristiga skulder		343 658	195 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 311 587	5 245 789

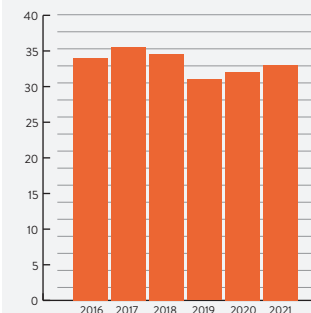
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

tkr	Aktie kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmandeinflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 2019-09-01	2 650	191 265	897 160	83 805	1 174 880
Årets resultat			236 620		236 620
Summa totalresultat			236 620	0	236 620
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning			-13 500		-13 500
- Nyemission	865	397 674	-4 753	-53 789	339 997
- Förvärv av innehav utan bestämmandeinflytande			-18 288	-30 016	-48 304
Utgående balans 2020-08-31	3 515	588 939	1 097 239	0	1 689 693
Ingående balans 2020-09-01	3 515	588 939	1 097 239	0	1 689 693
Årets resultat			363 061		363 061
Summa totalresultat			363 061		363 061
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning			-16 500		-16 500
- Nyemission	2 781	385 429			388 210
- Fondemission	14 062		-14 062		0
Utgående balans 2021-08-31	20 358	974 368	1 429 738	0	2 424 464

Fastighetsvärde, Mkr



Soliditet, %



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

tkr	Not	2020-09-01 - 2021-08-31	2019-09-01 - 2020-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		208 381	154 622
Erhållen ränta		3 309	4 372
Betald ränta		-111 752	-55 421
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	22	7 950	10 256
Betald skatt		-5 612	-4 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		102 276	109 825
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet			
Förändring rörelsefordringar		-15 116	-18 956
Förändring rörelseskulder		69 170	40 774
Kassaflöde från den löpande verksamheten		156 331	131 643
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-1131 227	-847 917
Förvärv av rörelse	24	-578	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter		202 001	77 742
Förvaltningsfastigheter		-565 371	-645 945
Investering i materiella anläggningstillgångar		-32 381	-23 454
Investering i finansiella tillgångar		-54 944	-4 629
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 582 500	-1 444 203
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-16 500	-13 500
Nyemission	19	388 210	339 997
Upptagna lån	18	2 797 846	1 344 580
Amortering/lösen lån		-1 626 435	-454 128
Amortering av leasingsskuld		-1 039	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 542 082	1 216 949
Periodens kassaflöde		115 913	-95 611
Likvida medel vid periodens början		94 861	190 472
Likvida medel vid periodens slut		210 774	94 861

Noter koncernen

Not 1 Företagsinformation

Nivika Fastigheter AB är ett aktiebolag med säte i Värnamo. Bolaget är moderbolag i en koncern med en fastighetsportfölj som består av 130 fastigheter i Sverige. Fastigheterna ägs genom 63 dotterbolag och dotterdotterbolag. Det huvudsakliga syftet med verksamheten är att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter i Jönköping, Värnamo, Västskusten och Växjö med omnejd.

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

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).
Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

De finansiella rapporterna avser Nivika Fastigheter AB och har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet den 21 november 2021 och kommer att läggas fram för antagande vid 2021 års årsstämma.

Not 2 Grundläggande redovisningsprinciper

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 11 och 15). Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhålls.

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

Dotterbolag

Dotterbolag är alla de bolag (inklusive bolag 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 inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen, och exkluderas ur koncernredovisningen 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 företagets 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. "fördelaktigt förvärv" redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat. Goodwill skrivs inte av utan testas minst årligen för nedskrivning.

Koncerninterna transaktioner, 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 området 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 moderbolaget.

2.2.3 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, 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 resultatet.

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 tillfålla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som fastighetskostnader i den period de uppkommer.

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

Förvaltningsfastigheter under uppförande

Fastigheter under uppförande värderas till anskaffningskostnaden med tillägg eller avdrag för förväntad orealiserad värdeförändring, beräknat som bedömt verkligt värde enligt avkastningsmetoden reducerat med bedömda anskaffningskostnader. Värdeförändringen tas upp successivt under uppförandet i förhållande till nedlagda anskaffningskostnader. Fastigheter under uppförande värderas till anskaffningskostnad i de fall de ej kan värderas externt på ett tillförlitligt sätt.

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 resultatet 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. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan; andra långfristiga värdepappersinnehav, hyresfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter (avtalstillgångar), likvida medel och derivatinstrument. Bland skulderna ingår; räntebärande skulder, leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och derivatinstrument vilket redovisas under not 15. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

Finansiella tillgångar och skulder redovisas när koncernen blir en part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Transaktioner med finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som är den dag då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgångarna. Hyresfordringarna tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och koncernens rätt till ersättning är ovillkorlig. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när rättigheterna i kontraktet har realiserats eller förfallit, eller när koncernen inte längre har kontroll över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Vinst och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget tillämpad nedskrivningsmodell avseende förväntade kreditförluster för en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar, samt eventuell övrig förekommande kreditexponering.

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 värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar 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 via årets resultat. Värdeförändringar redovisas i resultatet på raden "Värdeförändring derivatinstrument" och specificeras i not 15.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. De värderas inledningsvis till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Frånsett derivatinstrument som värderas till verkligt värde via årets resultat, värderas koncernens finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa och banktillgodohavanden.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället för en tillgång eller fordran. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället.

Den förenklade modellen tillämpas för hyresfordringar och avtalstillgångar (upplupna intäkter). En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga andra långfristiga värdepappersinnehav, övriga fordringar och likvida medel tillämpas den generella modellen. Koncernen tillämpar en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteutäkten på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier. Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultatet.

2.2.7.2 Finansiella skulder

Finansiella skulder, med undantag för derivatinstrument med negativt värde, klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultatet i den period till vilken de hänförs. Upplupen ränta redovisas som en del av kortfristig upplåning från kreditinstitut, i det fall räntan förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen.

Koncernens finansiella skulder delas in i följande kategorier

- Finansiella skulder värderade till verkligt värde via årets resultat.
- Finansiella skulder värderade 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 resultatet.

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.

Finansiella 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 resultatet på raden "Värdeförändring derivatinstrument" och specificeras i not 14 och 15.

2.2.8 Låneutgifter

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.

2.2.9 Leasingavtal

Vid ingåendet av ett avtal fastställer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överläter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

2.2.9.1 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 nedan not 2.2.10 Intäkter.

2.2.9.2 Koncernen som leasetagare

Leasingavtal där Nivika är leasetagare avser tillgångsslagen tomträtter, inventarier (kontorsinventarier och maskiner) samt fordon. Utifrån de allmänna väsentlighetsprinciperna har koncernen inte redovisat några leasingavtal i balansräkningen för tidigare räkenskapsår, utan kostnadsfört leasingavgifterna linjärt över leasingperioden. Från och med räkenskapsåret 2020/2021 redovisar Nivika leasingavtal där koncernen är leasetagare i balansräkningen enligt följande redovisningsprinciper.

Leasingskulder

På inledningsdatumet för ett leasingavtal redovisar koncernen en leasingskuld motsvarande nuvärdet av de leasingbetalningar som ska erläggas under leasingperioden. Leasingperioden bestäms som den icke-uppsägningsbara perioden tillsammans med perioder att förlänga eller säga upp avtalet om koncernen är rimligt säkra på att nyttja de optionerna. Leasingbetalningarna inkluderar fasta betalningar (efter avdrag för eventuella förmåner i samband med tecknandet av leasingavtalet som ska erhållas), variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris (t.ex. en referensränta) och belopp som förväntas betalas enligt restvärdesgarantier. Leasingbetalningarna inkluderar dessutom lösenpris för en option att köpa den underliggande tillgången eller straffavgifter som utgår vid uppsägning i enlighet med en uppsägningsoption, om sådana optioner är rimligt säkra att utnyttjas av Nivika. Variabla leasingavgifter som inte beror på ett index eller ett pris redovisas som en kostnad i den period som de är hänförliga till.

För beräkning av nuvärdet av leasingbetalningarna använder koncernen den implicita räntan i avtalet om den kan fastställas och i övriga fall används den marginella upplåningsräntan per inledningsdatumet för leasingavtalet. Efter inledningsdatumet av ett leasingavtal ökar leasingskulden för att återspegla räntan på leasingskulden och minskar med utbetalda leasingavgifter. Dessutom omvärderas värdet på leasingskulden till följd av modifieringar, förändringar av leasingperioden, förändringar i leasingbetalningar eller förändringar i en bedömning att köpa den underliggande tillgången.

Nyttjanderättstillgångar

Koncernen redovisar nyttjanderättstillgångar i rapporten över finansiell ställning på inledningsdatumet för leasingavtalet (d.v.s. det datum då den underliggande tillgången blir tillgänglig för användande). Nyttjanderättstillgångar värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, samt justerat för omvärderingar av leasingskulden. Anskaffningsvärdet för nyttjanderättstillgångar inkluderar det initiala värdet som redovisas för den hänförliga leasingskulden, initiala direkta utgifter, samt eventuella förskottsbetalningar som görs på eller innan inledningsdatumet för leasingavtalet efter avdrag av eventuella erhållna incitament. Förutsatt att Nivika inte är rimligt säkra på att äganderätten till den underliggande tillgången kommer att övertas vid utgången av leasingavtalet skrivs nyttjanderättstillgången av linjärt under det kortare av leasingperioden och nyttjandeperioden.

Tillämpning av praktiska undantag

Nivika tillämpar det praktiska undantaget avseende icke-leasingkomponenter. För dessa leasingavtal redovisar Nivika både leasingkomponenter och icke-leasingkomponenter som en enda leasingkomponent, vilket innebär att avgifterna för icke-leasingkomponenter inkluderas i leasingbetalningen vid beräkning av leasingskulden.

Tomträtter

Nivika har tomträttsavtal som anses utgöra s.k. eviga leasingavtal. Leasingskulden och nyttjanderättstillgången för dessa leasingavtal värderas till verkliga värden, där diskonteringsräntan som använts har fastställts genom att använda Nivikas genomsnittliga marginalränta för liknande tillgångar. Då tomträttsavtalen anses eviga sker ingen avskrivning av nyttjanderätten och ingen amortering av leasingskulden. Leasingbetalningen anses därmed i sin helhet avse betalning av ränta. Leasingskulden för de eviga tomträttsavtalen redovisas som långfristig skuld i rapporten över finansiell ställning.

2.2.10 Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultatet linjärt över hyresperioden som en operationell leasingintäkt. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

Serviceintäkter

I hyresavtalen ingår servicetjänster för vilka Nivika genererar intäkter. Hyresgästen får kontroll över servicetjänsterna i takt med att Nivika presterar enligt hyresavtalet och därmed uppfyller Nivika sitt prestationsåtagande över tid. Intäktsredovisning sker månatligen i den månad hyran avser.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att kontrollen övergått till köparen från säljaren, vilket motsvarar tillträdesdagen 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.

2.2.11 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. Detta beskrivs under stycke 2.3.3 Klassificering av förvärv.

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.

2.2.12 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.

2.2.13 Utdelning

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

2.2.14 Redovisning av kassaflöde

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

2.2.15 Nya standarder och tolkningar**Nya och ändrade standarder som trätt i kraft**

Inga nya eller ändrade standarder som trädde i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2020 har haft någon effekt på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Ett antal nya och ändrade standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2021 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 moderbolagets finansiella rapporter.

Ändringar i IAS 1 Utfomning av finansiella rapporter

IAS 1 kräver att bolag upplyser om ”signifikanta” redovisningsprinciper. IASB föreslår att referensen signifikant ersätts med krav på att upplysa om ”väsentliga” redovisningsprinciper i syfte att förtydliga var gränser går för vilka upplysningar som skall lämnas. IASB föreslår även att IAS 1 ska kompletteras med en vägledning som skall hjälpa företag att förstå vad som gör en redovisningsprincip väsentlig. Vid en första genomgång av Nivikas redovisningsprinciper bedöms dessa som väsentliga så kommer ändringarna inte att påverka redovisningsprinciperna. Ändringen skall tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2023 eller senare.

I januari 2020 publicerade IASB även ändringar av IAS 1 avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga.

Syftet med ändringarna är att förtydliga:

- vad som avses med en rättighet att senarelägga skuldens reglering,
- att denna rättighet måste föreligga vid rapportperiodens slut,
- att klassificeringen inte påverkas av sannolikheten att ett företag nyttjar en rättighet att senarelägga skuldens reglering, och
- när villkoren för ett konvertibelt skuldinstrument inte påverkar klassificeringen pga. inbäddade derivat.

Ändringarna träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 eller senare och ska tillämpas retroaktivt. Koncernen kommer att genomföra en kartläggning av ändringarna utifrån koncernens förutsättningar och nuvarande rutiner vid klassificering av skulder som kort- eller långfristiga, för att kunna bedöma huruvida ändringarna kan komma att få någon effekt på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter och om befintliga lån kan komma att behöva omförhandlas.

Ändringar i IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 och IFRS 16 till följd av referensräntereformen, fas 2

Under augusti 2020 publicerade IASB ändringar i standarderna IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 16 och IAS 39 avseende redovisningen av den övergång till nya referensräntor som initierades 2014 av Financial Stability Board och därefter bl.a. föranletts av EU:s s.k. Benchmarkförordning. Ändringarna tydliggör hur övergången till ny referensränta för finansiella tillgångar och skulder samt säkringsförhållanden ska redovisas, tillsammans med tillkommande upplysningskrav. Ändringarna gäller för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2021 eller senare. Koncernen har för avsikt att tillämpa lätttnadsreglerna i det fall det föreligger transaktioner som omfattas av ändringarna. Därmed bedöms ändringarna inte få någon väsentlig effekt på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

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. 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 innehåller 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 innehåller 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 avspeglar 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 11.

Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin, vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbara 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 dotterbolag 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, sannolikt också goodwill.

2.3.4 Beräkning av verkligt värde av finansiella instrument

Finansiella instrument värderade till verkligt värde kategoriseras i enlighet med hierarkin för verkligt värde, vilken anges nedan, och tar utgångspunkt i den lägsta nivå av datainput som är väsentlig vid värderingen av instrumentet i sin helhet:

- 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 resultatet (nivå 2).

Not 3 Hyresintäkter

tkr	2020/21	2019/18
Hyresintäkter	313 483	253 121
Serviceintäkter	13 950	5 929
Summa	327 433	259 050

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal.

Framtida minimi betalningar avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal:

tkr	2020/21	2019/20
Mindre än 1 år	308 123	242 355
Mellan 1 och 2 år	227 309	195 668
Mellan 2 och 3 år	181 074	146 144
Mellan 3 och 4 år	130 448	113 740
Mellan 4 och 5 år	111 921	93 593
Mer än 5 år	528 320	607 700
Summa	1 487 196	1 399 200

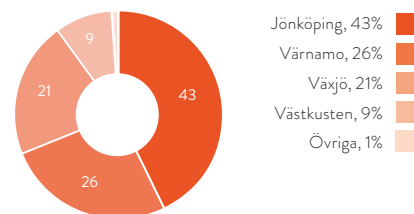
Not 4 Segmentredovisning

Nivikakoncernen rapporterar en segmentsredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt i Jönköping, Värnamo, Västkusten och Växjö. Västkusten kom in som ett segment 2020/2021. Segmenten är identifierade utifrån den uppföljning som görs av den högste verkställande befattningshavaren, det vill säga koncernens ledningsgrupp under ledning av koncernens VD. De identifierade rörelsesegmenten utgör den lägsta nivån av rörelsesegment i den interna rapporteringen och således tillämpas inte någon aggregering av identifierade segment baserad på likartade ekonomiska egenskaper. Segmenten följs primärt upp på omsättnings- och driftöverskottsnivå. Alla intäkter är från externa kunder.

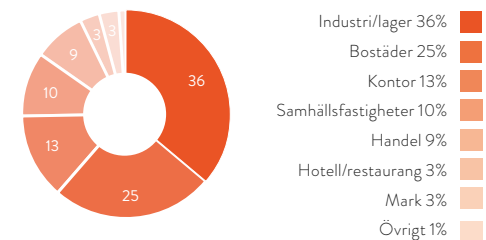
Resterande orter där koncernen är verksam, omfattar fastigheter i Gislaved, Hunnebostrand, Lysekil, Motala och Strömstad. Dessa orter anses inte uppfylla kriteriet för att utgöra ett rörelsesegment, varför de ingår i en avstämningspost som benämns som Övrigt nedan.

	Jönköping		Värnamo		Växjö		Västkusten		Övrigt		Totalt	
	2020/21 sep-aug	2019/20 sep-aug	2020/21 sep-aug	2019/20 sep-aug	2020/21 sep-aug	2019/20 sep-aug	2020/21 sep-aug	2019/20 sep-aug	2020/21 sep-aug	2019/20 sep-aug	2020/21 sep-aug	2019/20 sep-aug
Hysesintäkter	140 693	117 976	100 303	93 322	70 587	40 936	10 072	0	5 779	6 816	327 433	259 050
Fastighetskostnader	-35 519	-33 621	-29 144	-29 221	-18 449	-12 340	-1 588	0	-6 375	-5 677	-91 074	-80 859
Driftnetto	105 174	84 355	71 159	64 101	52 138	28 596	8 484	0	-597	1 139	236 359	178 191
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	204 124	113 925	44 009	66 758	98 467	25 938	18 177	0	13 373	-213	378 150	206 408
Resultat inkl. värdeförändringar	309 298	198 280	115 168	130 859	150 605	54 534	26 662	0	12 776	927	614 509	384 599
Ofördelade poster:												
Förvaltnings- och administrationskostnader											-27 932	-23 477
Övriga rörelseintäkter											39	235
Övriga rörelsekostnader											-85	-327
Rörelseresultat											586 531	361 030
Finansnetto											-117 207	-71 883
Värdeförändring derivat											6 127	11 562
Resultat före skatt											475 556	300 709

Fördelning fastighetsvärde per geografi, %



Fördelning fastighetsvärde per objektstyp*, %



*) Beräkningsgrund uppdaterad jämfört med tidigare perioder. Tidigare klassades fastigheten utifrån majoritetstyp av yta. Nu uppdelat efter faktisk yta per objektstyp.

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

tkr	2020/21	2019/20
Fastighetskostnader	-91 074	-80 859
Central administration	-27 932	-23 477
Summa	-119 006	-104 336

Fastighetskostnader, tkr	2020/21	2019/20
Mediakostnader*	34 864	25 723
Underhållskostnader	5 438	5 395
Försäkring och avgälder	1 851	1 185
Fastighetsskatt	12 967	10 122
Inhyrd personal**	18 215	13 963
Övriga fastighetskostnader	17 739	24 471
Summa	91 074	80 859

Central administration, tkr	2020/21	2019/20
Inhyrd personal	14 605	11 196
Konsultkostnader	1 922	812
Avskrivningar	1 068	855
Finansieringskostnader	0	2 452
Fastighetsskatt	7 533	6 590
Inhyrd personal**	1 070	623
Övriga centrala kostnader	1 735	949
Summa	27 932	23 477

* I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning.

** Se även not 22 Upplýsingar om transaktioner med närstående

Not 6 Arvode till revisorer

tkr	2020/21	2019/20
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	2 200	1 366
Övriga tjänster	1 442	20
Summa	3 642	1 386

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 7 Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter, tkr	2020/21	2019/20
Försäkringsersättningar, återvunna kundförluster, övrig försäljning	39	235
Summa	39	235

Övriga rörelsekostnader, tkr	2020/21	2019/20
Kostnader vid övrig försäljning	-85	-327
Summa	-85	-327

Not 8 Anställda och personalkostnader

Från och med 2021-06-01 är all personal anställd i Nivika Fastigheter. Före detta datum var all personal, inklusive VD, anställd i ägarbolaget Värnanäs AB och hyrdes sedan ut till Nivika Fastigheter.

Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare, tkr	2020/21	2019/20
Löner och andra ersättningar	1 246	200
Sociala avgifter	391	0
Pensionskostnader	182	0
Summa	1 819	200

Övriga anställda, tkr	2020/21	2019/20
Löner och andra ersättningar	6 584	0
Sociala avgifter	2 222	0
Pensionskostnader	304	0
Summa	9 110	0

Summa personalkostnader	10 929	200
--------------------------------	---------------	------------

	Grundlön/ styrelsearvode		Rörlig ersättning		Pension		Övriga förmåner	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
Ersättning till ledande befattningshavare								
Elisabeth Norman, styrelseordförande	200	200	0	0	0	0	0	0
Thomas Lindster, styrelseledamot	100	0	0	0	0	0	0	0
Niclas Bergman, VD	450	0	0	0	105	0	31	0
Andra ledande befattningshavare (2 pers)	495	0	0	0	77	0	32	0
Summa	1 245	200	0	0	182	0	63	0

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2020/21	2019/20
Andel kvinnor i styrelsen	43%	29%
Andel män i styrelsen	57%	71%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25%	17%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75%	83%

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Not 9 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter, tkr	2020/21	2019/20
Ränteintäkter	3 309	4 372
Övriga finansiella intäkter	0	0
Summa	3 309	4 372

Finansiella kostnader, tkr	2020/21	2019/20
Räntekostnader till kreditinstitut	-57 778	-36 135
Övriga räntekostnader	-62 633	-40 120
Summa	-120 411	-76 255

Betalda och erhållna räntor	2020/21	2019/20
Under året erhållna ränteintäkter	3 309	4 372
Under året betalda räntekostnader	-111 752	-55 421
Summa	-108 443	-51 049

Not 10 Inkomstskatt

tkr	2020/21	2019/20
Aktuell skatt	-5 612	-4 004
Uppskjuten skatt	-106 883	-60 085
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	-112 495	-64 089

Avstämning av effektiv skattesats	2020/21	2019/20
Redovisat resultat före skatt	475 556	300 709
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 21,4% (21,4):	-101 769	-64 352

Skatteeffekt av:	2020/21	2019/20
Ej avdragsgilla kostnader	-1 870	-121
Ej skattepliktiga intäkter	2 211	4 218
Värdetförändring derivat	1 262	-2 474
Värdetförändring på under året förvärvade fastigheter	-22 620	-10 152
Effekt av ändrad skattesats	73	-242
Skattemässigt avdrag för poster ej redovisade i resultaträkningen	14 443	15 382
Övrigt	1 694	-1 151
Utnyttjat förlustavdrag	3 661	0
Skatteeffekt återföring av ränteavdrag	-16 315	-10 146
Total skattekostnad	-112 495	-64 089
Effektiv skattesats	23,7%	21,3%

forts. Not 10

Uppskjuten skatt enligt gällande skattesats har beräknats utifrån 20,6 procent. Uppskjutna skatter omvärderas utifrån sänkt bolagsskatt i takt med att dessa träder i kraft. Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 23,7procent (21,3).

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 hänförligt till, tkr	Uppskjuten skattefordran 2021-08-31	Uppskjuten skatteskuld 2021-08-31	Uppskjuten skattefordran 2020-08-31	Uppskjuten skatteskuld 2020-08-31
Differenser avseende:				
Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde	0	-426 841	0	-334 687
Övriga temporära skillnader:				
Omvärdering av ränteswap till verkligt värde	3 817	0	5 079	0
Aktiverade underskottsavdrag	5 445	0	10 208	0
Summa	9 262	-426 841	15 287	-334 687

Redovisas enligt följande i Rapport över finansiell ställning, tkr	2021-08-31	2020-08-31
Uppskjutna skattefordringar	9 262	15 287
Uppskjutna skatteskulder	-426 841	-334 687
Summa	-417 579	-319 400
Avstämning av uppskjutna skatter, tkr	2021-08-31	2020-08-31
Ingående balans	-319 400	-258 357
Skattekostnader/intäkter redovisade i resultaträkningen	-106 883	-60 085
Justering övriga poster	0	-958
Effekter försäljning av dotterbolag	8 704	0
Utgående balans	-417 579	-319 400

I balansräkningen netto redovisas uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden. Fastigheter, derivatinstrument och underskottsavdrag är de huvudsakliga posterna som utgör uppskjuten skatt. Vid värderingen av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikhet att underskotten kan utnyttjas i framtiden.

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Förändring av förvaltningsfastigheter, tkr	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsbestånd vid årets början	5 062 656	3 511 534
Förvärv av fastigheter	1 131 227	806 519
Försäljning av fastigheter	-190 085	-96 700
Investeringar i befintliga fastigheter	565 371	645 945
Värdeförändring i befintliga fastigheter	340 931	195 358
Fastighetsbestånd vid periodens slut	6 910 100	5 062 656

	2020/21 Sep-Nov	2020/21 Dec-Feb	2020/21 Mar-Maj	2020/21 Jun-Aug	2020/21 YTD
Orealiserade värdeförändringar, Mkr					
Förändring driftnetto	10	45	29	5	89
Pågående nybyggnation	28	20	5	25	78
Mark och outnyttjade byggrätter	0	25	0	0	25
Förändring avkastningskrav	-	120		29	149
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38	210	34	59	341

forts. Not 11

Årets förändring per kategori	Bostäder	Handel/ Kontor	Industri/ Lager	Samhälls- fastigheter	Övrigt/Mark
Verkligt värde vid årets början					
2019-09-01	933 401	992 641	1 353 997	202 828	28 684
Förvärv	0	80 408	545 297	149 665	31 149
Förbättringsinvesteringar	489 261	10 758	107 037	31 103	7 778
Avyttringar	-82 200	-14 500	0	0	0
Omklassificeringar	0	0	0	0	0
Orealiserade värdeförändringar	26 322	21 907	131 140	17 015	-1 027
Verkligt värde vid årets slut					
2020-08-31	1 366 784	1 091 214	2 137 471	400 611	66 570
Förvärv	0	235 700	622 324	191 871	81 332
Förbättringsinvesteringar	324 189	14 246	124 067	58 645	44 225
Avyttringar	-190 085	0	0	0	0
Omklassificeringar	0	0	0	0	0
Orealiserade värdeförändringar	67 498	31 709	223 954	33 105	-15 335
Verkligt värde vid årets slut					
2021-08-31	1 568 386	1 372 869	3 107 816	684 232	176 792

Värderingsmodell

Förvaltningsfastigheter redovisas i Rapporten över finansiell ställning till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40 och värdeförändringarna redovisas i resultatet. Värdering av fastigheter sker enligt koncernens principer vid varje kvartalslut då samtliga fastigheter värderas varav 10-40 procent värderas externt och resterande del internt. Det innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod.

Av beståndets 130 fastigheter (96) har 130 (68) värderats externt, vilket motsvarar 100 procent (60) av det samlade fastighetsbeståndet. Det värderingsinstitut som har anlåtats är per den sista augusti JLL. Tidigare har främst Forum fastighetsekonomi AB använts.

Koncernen har till värderare 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 jämfört med 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 långsiktig kalkylränta ligger i intervallet 4,9-10,7 procent (4,9-10,7). 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.

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. Övanstående 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 2021 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 6 910,0 Mkr (5 063,0). Den realiserade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter, uppgick totalt till 341,0 Mkr (195,0). Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdeuppgång på ca 5 procent (ca 4). Värdeuppgången förklaras främst av framgångsrikt genomförda projekt både nybyggnation och ombyggnation, förvärv och en god fastighetsmarknad.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	2021-08-31
Inflationsantagande, %	2%
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 10 år
Direktavkastning, %	2,7% - 8,5%, median 6%
Kalkylränta, %	4,9% - 10,7%, median 8,6%
Långsiktig vakans, %	0-20%
Hyresantagande	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	Ändring indata		Värdeförändring	
	Enhet	Antal	Mkr	%
Marknadshyra för lokal	%-enhet	10	384	5,6
Vakansgrad	%-enhet	10	-850	-12,3
Drift- och underhållskostnader	Kr/kvm	10	-107	-1,5
Inflationsantagande	%-enhet	1	577	8,4
Kalkylränta och direktavkastning	%-enhet	1	-1 007	-14,6
Kalkylränta och direktavkastning	%-enhet	-1	1 563	22,6

Not 12 Övriga materiella anläggningstillgångar

tkr	2020/21	2019/20
Ingående anskaffningsvärden	60 667	33 000
Årets anskaffningar	9 828	23 454
Försäljningar/utrangeringar	-142	-97
Förvärv/avyttring av dotterbolag	18 279	4 310
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 631	60 667
Ingående avskrivningar	-19 519	-8 276
Försäljningar/utrangeringar	11	97
Förvärv/avyttring av dotterbolag	-8 005	-3 798
Årets avskrivningar	-5 102	-7 542
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 615	-19 519
Utgående redovisat värde	56 016	41 148

Not 13 Leasingavtal

Nivikas väsentliga leasingavtal utgörs av tomträtter, fordon och övriga inventarier, varför Nivika presenterar tre klasser av underliggande tillgångar: tomträtter, fordon och övriga inventarier. I nedan tabell presenteras koncernens utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingkulder samt rörelserna under året. Utifrån de allmänna väsentlighetsprinciperna har koncernen inte redovisat några leasingavtal i balansräkningen för tidigare räkenskapsår, utan kostnadsfört leasingavgifterna linjärt över leasingperioden. Från och med räkenskapsåret 2020/2021 redovisar Nivika leasingavtal där koncernen är leasetagare i balansräkningen.

Nyttjanderättstillgångar	Tomträtter	Fordon	Övriga inventarier	Totalt
Ingående balans 2020-09-01	0	0	0	0
Tillkommande avtal	10 596	6 078	1 907	18 581
Avskrivningar	-	-105	-962	-1 067
Utgående balans 2021-08-31	10 596	5 973	945	17 514
Leasingkulder				
Ingående balans 2020-09-01	0	0	0	0
Tillkommande avtal	10 596	6 078	1 907	18 581
Räntekostnader	22	7	22	52
Betalda leasingavgifter	-632	-108	-919	-1 658
Utgående balans 2021-08-31	9 987	5 977	1 010	16 974

Nivika har 3 st tomträttsavtal som anses utgöra s.k. eviga leasingavtal. Leasingkulden och nyttjanderättstillgången för dessa leasingavtal värderas till verkliga värden. Då tomträttsavtalen anses eviga sker ingen avskrivning av nyttjanderätten och ingen amortering av leasingkulden. Leasingbetalningen anses därmed i sin helhet avse betalning av ränta. Leasingkulden för de eviga tomträttsavtalen redovisas som långfristig skuld i rapporten över finansiell ställning.

Nedan presenteras de belopp som har redovisats i koncernens rapport över resultatet under året hänförligt till leasingverksamheter:

	2020/21
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-1 067
Räntekostnader fordringar	-52
Summa	-1 119

För räkenskapsåren 2019/2020 har koncernen inte redovisat några leasingavtal i balansräkningen utifrån de allmänna väsentlighetsprinciperna utan istället redovisat leasingavgifterna i resultatet. Beloppen uppgår till 0,8 Mkr för 2019/2020.

Not 14 Andra långfristiga fordringar

tkr	2020/21	2019/20
Ingående anskaffningsvärden	11 730	7 101
Tillkommande fordringar	54 382	5 220
Amorteringar, avgående fordringar	-1 363	-591
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 749	11 730
Utgående redovisat värde	64 749	11 730

Not 15 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:

Finansiella tillgångar	2021-08-31		2020-08-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2 071	2 071	146	146
Hyresfordringar	7 946	7 946	11 038	11 038
Övriga fordringar	3 854	3 854	2 833	2 833
Upplupna intäkter	34 775	34 775	21 206	21 206
Likvida medel	210 774	210 774	94 861	94 861
Summa	259 420	259 420	130 084	130 084
Finansiella skulder				
Finansiella skulder värderad till upplupet anskaffningsvärde				
Räntebärande finansiella skulder	4 265 340	4 265 340	3 095 534	3 095 534
Leverantörsskulder	45 368	45 368	58 082	58 082
Övriga skulder	67 685	67 685	18 204	18 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 625	72 625	40 223	40 223
Summa	4 451 018	4 451 018	3 212 043	3 212 043
Finansiella skulder värderad till verkligt värde via resultatet				
Derivatinstrument	18 526	18 526	24 653	24 653

Koncernen har derivatinstrument i form av ränteswappar som utgör finansiella instrument värderade till verkligt värde (nivå 2). Nivå 2 innebär att jämfört med nivå 1 baseras värderingen på annan indata än noterade priser som antingen direkt eller indirekt är observerbar för tillgången eller skulden.

Marknadsrisk

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

Valutarisk

Koncernens verksamhet bedrivs i Sverige, samtliga avtal och transaktioner görs med SEK som valuta, bolaget är därmed inte exponerat för någon valutarisk.

Ränterisk

Ränterisk är risken för fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar. Koncernens upplåning sker huvudsakligen med rörliga räntor. Eftersom verksamhetens intäkter inte samvarierar med räntenivån begränsas effekterna av ränteförändringar genom räntebindningsåtgärder. Som säkringsinstrument används ränteswappar vilket innebär att koncernen erhåller rörlig ränta men betalar fast ränta.

Per augusti månad 2021 påverkar en samtidig förändring av räntan, upp eller ned med en procentenhet, de årliga nettoräntekostnaderna med 41,0 Mkr (30,0), 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 4 037,0 Mkr (3 001,0). Den genomsnittliga räntebindningsperioden för koncernens räntebärande nettoskulder, inbegripet samtliga räntederivat, men exklusive kassa- och banktillgodohavanden, uppgick till 0,5 år (1,6).

forts. Not 15

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att våra hyresgäster inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser. Utvärdering sker löpande på nya och befintliga hyresgästers förmåga att betala avtalad hyra. Vid behov kompletteras avtalet med ställda säkerheter i form av deposition eller garantier. Risken är totalt sett liten då hyror faktureras i förskott, vilket ger små hyresfordringar. Genom ett stort antal hyresgäster i flera olika branscher och ett medvetet urval, begränsas deras kreditrisk.

Avseende banktillgodohavanden är dessa endast placerade på bankkonto i stabila banker med god kreditrating. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen.

Likviditet och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsvisa styrelsemöten upprättas interna likviditetsprognoser för kommande 36 månader. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital med god framförhållning. Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader vid omförhandling av befintliga krediter och finansiering av kommande investeringar.

Koncernen finansieras delvis med ägarlån, dessa bedöms inte exponeras för refinansieringsrisker. Den externa låneportföljen skall enligt koncernens finansieringspolicy ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar. Bolaget ska vara en attraktiv låntagare och ha en god framförhållning som innebär att bolaget kan erbjudas finansiering till goda villkor. Bolaget har en god och löpande kontakt med bankerna och ett väl fungerande samarbete.

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

Förväntat kassaflöde 2020/21					
Finansiella skulder	År 1	År 2	År 3	År 4 <	Summa
Räntebärande finansiella skulder ¹	1 066 369	1 040 228	736 247	264 508	3 107 352
Leasingskulder	1154	1531	2 810	11 481	16 976
Derivatinstrument (ränteswappar)	5 845	5829	5 829	7 155	24 658
Övriga långfristiga skulder	167 425	85 400	1 123 760	17 250	1 393 835
Leverantörsskulder	45 368	0	0	0	45 368
Övriga kortfristiga skulder	128 476	0	0	0	128 476
Summa	1 414 637	1 132 988	1 868 646	300 394	4 176 665

Förväntat kassaflöde 2019/20					
Finansiella skulder	År 1	År 2	År 3	År 4 <	Summa
Räntebärande finansiella skulder ¹	1 083 170	819 505	302 358	277 284	2 482 317
Derivatinstrument (ränteswappar)	5 754	5 374	5 358	11 906	28 392
Övriga långfristiga skulder	45 940	510 245	41 280	195 497	792 962
Leverantörsskulder	58 082	0	0	0	58 082
Övriga kortfristiga skulder	51 170	0	0	0	51 170
Summa	1 244 116	1 335 124	348 996	484 687	3 412 92

1) Lånen är revolverande och omtecknas vid förfallodag, ses därför som en del av långfristig finansiering

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

	2021-08-31	2020-08-31
Räntebärande nettoskuld	4 265 340	3 095 533
Summa eget kapital	2 424 464	1 689 693
Förhållande mellan skuld och eget kapital	57%	55%

Covenants och risktagande

Nivikas finansiella ställning och risktagande kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtal med banker och kreditinstitut samt i obligationsvillkoren finns det oftast fastlagda gränsvärden, så kallade covenants, för just dessa tre nyckeltal. Nivikas egna mål stämmer väl överens med bankernas krav.

Vår målsättning är att långsiktigt ha en soliditet om minst 25 procent. Bankerna och obligationsvillkoren har i regel en soliditet på 25 procent som nedre gräns.

Bolagets mål är att räntetäckningsgraden skall uppgå till minst 1,75 (minst 1,75), medan banker och obligationsvillkorens krav vanligen är 1,5.

Nivikas mål är att belåningsgraden inte skall överstiga 65 procent (65-70) och banker och obligationsvillkorens krav i regel ligger på ca 70 procent som gräns för fastighetsportföljen.

Nivika uppfyller samtliga krav under räkenskapsåret. Per 2021-08-31 uppfyller Nivika samtliga krav med marginal, soliditeten uppgick till 33 procent (32), räntetäckningsgraden var 1,8x (2,2), och belåningsgraden uppgick till 58 procent (59).

SEB har även en ägarförändringscovenant utifrån fast procentandel på de fyra huvudägarna.

Not 16 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, redovisat som skuld i balansräkningen:

Värdering 2021-08-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	0	18 526	0	18 526
Summa	0	18 526	0	18 526

Värdering 2020-08-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	
Derivatinstrument (ränteswappar)	0	24 653	0	24 653
Summa	0	24 653	0	24 653

tkr	2021-08-31	2020-08-31
Ingående balans	24 653	36 215
Värdetförändring	-6 127	-11 562
Utgående balans	18 526	24 653

Not 17 Likvida medel

tkr	2021-08-31	2020-08-31
Kassa och banktillgodohavanden	210 774	94 861
	210 774	94 861

Not 18 Räntebärande krediter och lån

Specifikation över förändringar av skulder som uppkommer från finansieringsverksamheten

tkr	Räntebärande finansiella skulder, långfristiga		Derivatinstrument, långfristiga		Räntebärande finansiella skulder, kortfristiga		Derivatinstrument, kortfristiga	
	21-08-31	20-08-31	21-08-31	20-08-31	21-08-31	20-08-31	21-08-31	20-08-31
Ingående balans 2019-09-01	3 016 915	2 126 015	24 653	36 215	78 619	79 068	0	0
Kassaflöde - Upptagna lån	2 699 945	1 345 028	0	0	156 941	78 619	0	0
Kassaflöde - Amortering av lån	-1 625 435	-454 128	0	0	-78 619	-79 068	0	0
Nya leasingavtal	17 542	0	0	0	-1 039	0	0	0
Kassaflöde - Amortering av leasingeskuld	-1 606	0	0	0	0	0	0	0
Förändring av verkligt värde	0	0	-6 127	-11 562	0	0	0	0
Utgående balans 2020-08-31	4 107 361	3 016 915	18 526	24 653	157 980	78 619	0	0

forts. Not 18

Tabellen nedan visar koncernens olika räntebärande krediter och lån.

tkr	2021-08-31	2020-08-31
Långfristiga		
Banklån (rörlig ränta)	2 858 310	2 304 915
Övriga lån (främst rörlig ränta)	1 249 050	712 000
Derivatinstrument	18 526	24 653
Summa långfristiga skulder	4 125 886	3 041 568
Kortfristiga:		
Banklån (rörlig ränta)	137 030	78 616
Övriga lån (fast ränta)	20 950	0
Summa kortfristiga skulder	157 980	78 619
Räntebärande skuld	4 283 866	3 120 187

Outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 40 000 tkr (34 344)

Outnyttjad kredit (byggnadskreditiv) uppgår till 8 775 tkr (84 360)

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för koncernens krediter och lån.

Förfallostruktur lån per räkenskapsår, tkr	2021-08-31	2020-08-31
2021/2022 (2020/2021)	1 083 769	1 005 045
2022/2023 (2021/2022)	1 038 513	1 324 311
2023/2024 (2022/2023)	1 863 663	298 538
2024/2025 eller senare (2023/2024 eller senare)	279 387	467 639
Summa räntebärande skulder	4 265 332	3 095 533

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

	Externa kreditgivare		Total portfölj	
Ränteförfallostruktur 2021-08-31	Volym ¹	Ränta, %	Volym	Ränta, %
Inom 1 år	1 083 769	1,8%	1 083 769	1,8%
1-2 år	1 038 513	1,6%	1 038 513	1,6%
2-3 år	1 863 663	3,5%	1 863 663	3,5%
3-4 år	203 108	1,5%	203 108	1,5%
4-5 år	32 272	3,7%	32 272	3,7%
> 5 år	44 007	2,9%	44 007	2,9%
Summa	4 265 332		4 265 332	

	Externa kreditgivare		Total portfölj	
Ränteförfallostruktur 2020-08-31	Volym ¹	Ränta, %	Volym	Ränta, %
Inom 1 år	1 005 045	1,88%	1 005 045	1,88%
1-2 år	1 324 311	1,87%	1 324 311	1,87%
2-3 år	298 538	1,44%	298 538	1,44%
3-4 år	467 639	3,27%	467 639	3,27%
4-5 år	0	0,00%	0	0,00%
> 5 år	0	0,00%	0	0,00%
Summa	3 095 533		3 095 533	

1) Lånen är revolverande och omtecknas vid förfallodag, ses därför som en del av långfristig finansiering

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 2,4 procent (2,8) per den 31 augusti 2021. Räntebärande skuld består av 81 (56) lån.

I summan upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet uppgående till 3 034,0 Mkr (2 635,5). De säkerheter som ställts för lånen är koncernens förvaltningsfastigheter. Den räntebärande skulden är räntesäkrad med totalt 7 (7) räntederivat.

Not 19 Eget kapital

Antal aktier	2021-08-31	2019-08-31
Ingående balans	35 155	26 500
Nyemission	27 790 179	8 655
Fondemission	140 620	0
Aktiespilt	175 599 225	0
Utgående balans	203 565 179	35 155
Resultat per aktier	2020/21	2019/20
Årets resultat, tkr	363 061	236 620
Genomsnittligt antal aktier under perioden	179 489 911	165 513 750
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	2,02	1,45

Beräkningen av resultat per aktie före utspädning har baserats på årets resultat i koncernen, hänförligt till moderbolagets aktieägare, och på ett vägt genomsnittligt antal aktier utestående under året. Antalet utestående stamaktier har ökat till följd av ovan angiven fondemission 4:1 och aktiesplit 1000:1, som genomfördes i mars 2021.

Då koncernen inte har några utestående potentiella stamaktier är resultat per aktie före och efter utspädning detsamma.

Not 20 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder

Skulder till kreditinstitut	2021-08-31	2020-08-31
Företagsinteckningar	94 500	90 100
Fastighetsinteckningar	3 212 982	2 606 648
Summa	3 306 849	2 694 748

Not 21 Eventualförpliktelser

	2021-08-31	2020-08-31
Garantieförpliktelse	3 300	3 300
	3 300	3 300

Not 22 Upplysningar om transaktioner med närstående

Följande affärsförbindelser sköts på normala marknadsvillkor och krav ("på armlängds avstånd"), i tabellen nedan förtecknas de företag som bolaget har affärstransaktioner med:

Namn	Relation	% av andelar
Enheter med betydande inflytande över företaget:		
Värnanäs AB (556735-3783)	Ägare	31%
Santhe Dahl Invest AB (559185-7122)	Ägare	19%
Holmgren Group AB (556371-2610)	Ägare	15%

De finansiella rapporterna omfattar Nivika Fastigheter AB och de dotterbolag som förtecknas i tabellen i moderbolagets Not 15.

Närståendetransaktioner:

- Hyresavtal mellan Nivika Handelsfastigheter AB och Holmgrens Bil AB, där styrelseledamot och aktieägare Benny Holmgren är delägare, avseende hyra av lokal i Vinkeln 6, Jönköping, Sandstenen 5, Värnamo, Diabasen 4, Värnamo samt Gasellen 11, Växjö.

- Avtal mellan Nivika Fastigheter AB och Värnanäs AB, aktieägare i Nivika, avseende inköp av administrativa tjänster, lön med tillhörande löneadministration. Sedan ersatt med motsvarande avtal med Popplanäs Invest, se nedan.

- Avtal mellan Nivika Fastigheter AB och Popplanäs Invest AB, där aktieägare Värnanäs AB är delägare, avseende inköp av administrativa tjänster, lön med tillhörande löneadministration. Bolaget har förvärvat Husgruppen Modulsystem Jönköping AB av Popplanäs Invest AB.

- Avtal mellan Nivika Fastigheter AB och Yalp Facility AB, där aktieägare Värnanäs AB är delägare, avseende inköp av lokalvård

- Avtal mellan Husgruppen Modulsystem Jönköping AB och Tigbro AB, där aktieägare Värnanäs AB är delägare, avseende inköp av badrumsmoduler till projekt Valplatsen

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	
	2020/21	2019/20	2019/20	2018/19
Försäljning till närstående parter	1 654	0	31 928	34 587
Inköp av administrativa förvaltningstjänster från närstående partner	24 590	34 244	0	0
Fordran på balansdagen	3 768	0	0	0
Skuld på balansdagen	0	0	0	0

Not 23 Icke kassaflödespåverkande poster

Antal aktier	2020/21	2019/20
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	6 076	7 542
Nedskrivning av omsättningstillgångar	0	2 714
Övrigt	1 874	0
Summa	7 950	10 256

Not 24 Rörelseförvärv

Förvärv av Husgruppen Modulsystem Jönköping AB

2021-02-28 förvärvade koncernen 100 procent av aktierna och rösträtten i Husgruppen Modulsystem Jönköping AB, ett bolag med verksamhet inom industriell tillverkning av träbyggnadskomponenter. Rörelsen förvärvades av Poplänäs Invest AB, som är en närstående part till Nivika. Se även Not 22 för transaktioner med närstående parter.

Förvärvade tillgångar och övertagna skulder

Det verkliga värdet på identifierbara tillgångar och skulder i Husgruppen Modulsystem Jönköping AB per förvärvstidpunkten utgörs av följande:

Tillgångar	Verkligt värde
Materiella anläggningstillgångar	2 343
Kundfordringar	11 625
Övriga omsättningstillgångar	12 599
Livida medel	9 422
Totala tillgångar	35 989
Skulder	
Leverantörsskulder	13 947
Övriga skulder	11 271
Totala skulder	25 218
Netto av totala identifierbara tillgångar värderade till verkligt värde	10 771
Negativ goodwill som uppstår vid förvärvet	-771
Köpeskillning	10 000
Kassaflöde	
Förvärvade likvida medel	9 422
Köpeskillning (likvida medel)	-10 000
Netto av kassaflöde från förvärvet	-578

Den framförhandlade köpeskillningen gav upphov till en vinst om 0,7 Mkr som redovisats i resultatet i posten nettoomsättning. Från förvärvsdagen har Husgruppen AB bidragit med intäkter om 7,1 Mkr och med 0,0 Mkr till resultat före skatt. Om förvärvet hade skett i början av året skulle koncernens intäkter varit oförändrade då Husgruppens försäljning enbart utgjordes av inköp från Koncernen fram till förvärvsdatum.

Not 25 Väsentliga händelser efter balansdagen

Nivika har den 1 september förvärvat Hedenstorp 2:30, en industrilokal på Hedenstorps Industriområde i Jönköping. Fastigheten är fullt uthyrd.

Nivika har den 15 september förvärvat Tingstadsvassen 24:10 i Göteborg, en selfstorageanläggning i centrala Göteborg. Det är en strategisk investering för dotterbolaget Mitt Lager, som tidigare har anläggningar längs kusten norr om Göteborg och i och med denna affär tar klivet in i Göteborg.

Nivika har i slutet av september tecknat avtal om förvärv av Riddarberget, ett fastighetsbestånd med främst bostadsfastigheter på småländska höglandet med tyngdpunkt på centrala Vetlanda. Beståndet utgörs av 18 fastigheter om cirka 31 000 m² uthyrningsbar yta bestående av centrala bostadsfastigheter med en andel kommersiella lokaler. Hyresvärdet är cirka 33 miljoner kronor. Överenskommet fastighetsvärde är cirka 500 miljoner kronor och tillträde genomfördes i början av november.

Nivika har tecknat aktieöverlåtelseavtal om förvärv av Faktorn 10 i Falkenberg, en fullt uthyrd industrilokal med Mekonomen som hyresgäst. Tillträdet genomfördes den 27 oktober.

Nivika har tecknat aktieöverlåtelseavtal om förvärv av Duvelund 4 i Värnamo, en fullt uthyrd industrilokal med framtida potential till bostadsbyggnation. Tillträdet genomfördes 1 november.

Nivika har tecknat aktieöverlåtelseavtal om förvärv av Hygiea 1, en tomt för bostadsbyggnation i centrala Vetlanda. Det finns idag en byggnad på fastigheten med hyresgäster. Tillträdet genomfördes 1 november.

Nivika har tecknat aktieöverlåtelseavtal om förvärv av Hovslagaren 4 i Värnamo, en fullt uthyrd industrilokal. Planerat tillträde är i mitten av december.

Nivika har tecknat avtal om förvärv av fastigheten Refugen 1 i Värnamo. Fastigheten gränsar till befintlig fastighet Refugen 6 där byggnation av nytt huvudkontor är planerat. På fastigheten finns en hotell- och restaurangbyggnad där det pågår diskussioner med tilltänkta hyresgäster. Tillträdet genomfördes 29 oktober.

Nivika har tecknat aktieöverlåtelseavtal om förvärv av Kärleksudden i Mullsjö och tillträde förväntas ske i början av 2022. Området ger möjlighet att bygga 250–300 bostäder.

Närståendetransaktion. Nivika har tecknat aktieöverlåtelseavtal om förvärv av Häljaryd 1:294 i Tenhult och Alvesta 15:13, 13:20 och 13:21 i Alvesta, industrifastigheter som är fullt uthyrd. Tillträdet genomfördes 29 oktober.

Nivika har tecknat avtal om förvärv av ytterligare byggrätter för framtida bostadsutveckling i Jönköpingsområdet. Tillträde är planerat senhösten 2022 och förväntas ge möjlighet att bygga 300–400 bostäder.

Närståendetransaktion. I oktober 2021 tecknade Nivika avtal om förvärv av bolagen SantHem Fastigheter AB och SantHem Heden AB som äger bostadsfastigheter om totalt cirka 16 000 m² uthyrningsbar yta i Kalmar, Höganas och Båstad. Förvärven tillträdades av Nivika 15 november. Fastighetsportföljen innehåller sju nybyggda fastigheter med byggår 2018 till 2022 och består av cirka 300 hyreslägenheter.

Extra bolagstämma den 2021-11-04 beslutade om att genomföra en sammanläggning av aktier, en s.k. omvänd split, varigenom fem (5) befintliga aktier av vardera Bolagets aktieslag läggs samman till en (1) aktie av vardera Bolagets aktieslag. Avstämningsdag för sammanläggningen var den 10 november 2021.

Årsstämman i Nivika avseende räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2020 beslutade den 17 december 2020 om utdelning 16,5 miljoner kronor, motsvarande 469,30 kronor per aktie baserat på det aktieantal som då fanns i Nivika, innan extra bolagsstämma den 3 mars 2021 bland annat beslutade om aktiesplit. Styrelsen har utvärderat Bolagets utveckling under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021, inklusive bolagets finansiella resultat och de allmänna marknadsutsikterna. Styrelsens slutsats var att Nivikas förvaltningsresultat och hyresinbetalningar är fortsatt starka. Nivika bedömdes också ha en fortsatt god likviditet. Vid en sammanvägd bedömning föreslog därför styrelsen att bolagsstämman skulle besluta om en extra vinstutdelning avseende räkenskapsåret som slutade den 31 augusti 2020. Den extra bolagsstämman den 4 november beslutade om en extra vinstutdelning med ett belopp om 0,59 kronor per aktie, totalt 24 251 889,82 kronor. Avstämningsdag för den extra vinstutdelningen var den 12 november 2021.



MODERBOLAGET

MODERBOLAGET RESULTATRÄKNING

tkr	Not	2020/21 12 mån sep-aug	2019/20 12 mån sep-aug
Nettoomsättning	4	36 633	35 997
Bruttoresultat		36 633	35 997
Administrationskostnader	5,6,7	-45 331	-42 965
Övriga rörelseintäkter		45	0
Rörelseresultat		-8 653	-6 968
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	35 958	20 476
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	9	9 673	13 014
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-80 657	-40 783
Finansnetto		-35 026	-7 293
Resultat efter finansiella poster		-43 679	-14 261
Bokslutsdispositioner	11	14 525	2 896
Resultat före skatt		-29 154	-11 365
Skatt på periodens resultat	12	3 661	787
Periodens resultat		-25 493	-10 578
Periodens totalresultat		-25 493	-10 578

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

tkr	Not	31 aug 2021	31 aug 2020
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara	13	2 433	2 869
		2 433	2 869
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	48 842	-
Inventarier, verktyg och installationer	15	304	166
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	901	1 980
		52 480	5 015
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	1 464 434	955 026
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20,21	-	75
Uppskjuten skattefordran	18	5 337	1 676
		1 469 771	956 777
Summa anläggningstillgångar		1 522 251	961 792
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	20	177	115
Fordringar hos koncernföretag	20	744 610	85 855
Aktuell skattefordran	20	1 403	1 403
Övriga fordringar	20	313	150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	33 483	17 118
		779 986	104 641
Kassa och bank	19,20	187 796	346 556
Summa omsättningstillgångar		967 782	451 197
SUMMA TILLGÅNGAR		2 490 033	1 412 989

tkr		31 aug 2021	31 aug 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	22	20 358	3 515
		20 358	3 515
Fritt eget kapital			
Överkursfond		974 368	588 938
Balanserat resultat		-40 658	483
Periodens resultat		-25 493	-10 578
		908 217	578 843
Summa eget kapital		928 575	582 358
Långfristiga skulder			
Obligationslån	23	1 100 000	470 000
Räntebärande finansiella skulder	20,23	144 200	279 017
		1 244 200	749 017
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	20,23	53 320	1 216
Leverantörsskulder	20	3 193	2 160
Skulder till koncernföretag	20	228 921	70 942
Övriga skulder	20	4 331	277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	27 493	7 019
		317 258	81 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 490 033	1 412 989

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGNA KAPITAL

tkr	Aktie kapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2019-09-01	2 650	191 265	-2 030	16 013	207 898
Omföring resultat föregående år			16 013	-16 013	0
Årets resultat				-10 578	-10 578
Summa totalresultat				-10 578	-10 578
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning			-13 500		-13 500
- Nyemission	865	397 674	0		399 997
Utgående balans 2020-08-31	3 515	588 939	483	-10 578	582 359
Ingående balans 2020-09-01	3 515	588 939	483	-10 578	582 359
Omföring resultat föregående år			-10 578	10 578	0
Årets resultat				-25 494	-25 494
Summa totalresultat				-25 494	-25 494
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning			-16 500		-16 500
- Nyemission	2 781	385 429			388 210
- Fonndemission	14 062		-14 062		0
Utgående balans 2021-08-31	20 358	974 368	-40 658	-25 494	928 575

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

tkr	Not	2020-09-01 - 2021-08-31	2019-09-01 - 2020-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		-8 653	-6 968
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		3 878	3 762
Erhållen ränta		9 673	13 014
Erlagd ränta		-80 657	-34 265
Betald inkomstskatt		-1 296	-1 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-77 055	-25 860
Förändringar av rörelsekapitalet			
Förändring rörelsefordringar		-675 345	-5 688
Förändring rörelseskulder		183 540	-23 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-568 860	-55 170
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag	17	-514 465	-467 517
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-53 222	-2 119
Avyttring av dotterbolag		58 791	77 742
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-508 896	-391 894
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		388 210	398 539
Upptagna lån		1 157 520	229 321
Amortering/lösen lån		-610 233	-12 296
Utbetald utdelning		-16 500	-13 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		918 997	602 064
Årets kassaflöde		106 634	155 000
Likvida medel vid årets början		346 556	191 556
Likvida medel vid årets slut		187 796	346 556

Noter moderbolaget

Not 1 Företagsinformation

Nivika Fastigheter AB är ett aktiebolag med säte i Värnamo. Bolaget är moderbolag i en koncern med en fastighetsportfölj som består av 130 fastigheter i Sverige. Fastigheterna ägs genom 63 dotterbolag och dotterdotterbolag. Det huvudsakliga syftet med verksamheten är att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter i Jönköping, Värnamo och Växjö med omnejd. Per 31 augusti 2021 hade Nivika 125 aktieägare. Största aktieägarna är Värnanäs AB (org nr 556735-3783) med 21 procent av kapitalet och 31,3 procent av rösterna, Planch AB (556722-7375) med 19,9 procent av kapitalet och 25 procent av rösterna, Santhe Dahl Invest AB (559185-7122) med 19,4 procent av kapitalet och 21,2 procent av rösterna, Holmgren Group AB (556371-2610) med 12,0 procent av kapitalet och 15,1 procent av rösterna samt GBJ Holding AB (556738-8102) med 6,4 procent av kapitalet och 1 procent av rösterna.

Koncernens besöksadress är:

Nivika Fastigheter AB
Ringvägen 38
331 32 VÄRNAMO

De finansiella rapporterna avser Nivika Fastigheter AB och har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelse sammanträdet den 21 november 2021 och kommer att läggas fram för antagande vid 2021 års årsstämma 21 november.

Not 2 Grunder för årsredovisningens upprättande

2.1 Tillämpade regler och bestämmelser

Moderbolagets årsredovisning har 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 moderbolaget 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.

2.5 Moderbolaget som leasetagare

Moderbolaget klassificerar sina leasingavtal som operationella leasingavtal. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

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 10, 11 och 15 i koncern delen): Inkomstskatt, Förvaltningsfastigheter och Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

3.1 Beräkning av verkligt värde

3.1.1 Likvida medel

Verkligt värde antas vara detsamma som bokfört värde.

3.1.2 Kundfordringar, leverantörsskulder och övriga skulder

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

3.1.3 Verkligt värde på aktier i dotterbolag vid prövning av nedskrivningsbehov

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

Not 4 Nettoomsättning

tkr	2020/21	2019/20
Fakturerade koncerngemensamma tjänster utförda åt samtliga dotterbolag enligt not 14.	36 633	35 997
Summa	36 633	35 997

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

tkr	2020/21	2019/20
Personalkostnader	-8 039	0
Inhyrd personal	-28 568	-32 335
Avskrivningar	-932	-866
Övriga centrala kostnader	-7 792	-9 764
Summa	-45 331	-42 965

Not 6 Anställda och personalkostnader

Från och med 2021-06-01 är all personal anställd i Nivika Fastigheter. Före detta datum var all personal, inklusive VD, anställd i ägarbolaget Värnanäs AB och hyrdes sedan ut till Nivika Fastigheter.

Löner och andra ersättningar, tkr	2020/21	2019/20
Styrelse och VD	750	200
Övriga anställda	7 080	0
Summa	7 830	200
Sociala kostnader, tkr	2020/21	2019/20
Pensionskostnader för styrelse och VD	105	0
Pensionskostnader övriga anställda	381	0
Övriga sociala kostnader	2 613	0
Summa	3 099	0
Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2020/21	2019/20
Andel kvinnor i styrelsen, %	43	29
Andel män i styrelsen, %	57	71
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare, %	25	17
Andel män bland övriga ledande befattningshavare, %	75	83

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Not 7 Arvode till revisorer

tkr	2020/21	2019/20
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	1 050	1 019
Övriga tjänster	858	143
Summa	1 908	1 162

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

Resultat från andelar i koncernföretag avser avyttring av dotterbolag med 35 958 tkr (20 476).

tkr	2020/21	2019/20
Avyttring dotterbolag	35 958	20 476
Summa	35 958	20 476

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

tkr	2020/21	2019/20
Ränteintäkter från koncernföretag	6 417	13 014
Övriga ränteintäkter	3 256	0
Summa	9 673	13 014

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

tkr	2020/21	2019/20
Räntekostnader till koncernföretag	-1 045	0
Övriga räntekostnader	-69 286	-40 783
Övriga finansiella kostnader	-10 326	0
Summa	-80 657	-40 783

Not 11 Bokslutsdispositioner

tkr	2020/21	2019/20
Lämnat koncernbidrag	0	0
Erhållet koncernbidrag	14 525	2 896
Summa	14 525	2 896
Nivika Advokaten AB	1 700	1 746
Nivika Arkadien AB	0	50
Nivika Budkaveln AB	1 000	0
Nivika Compact Living AB	2 750	0
Nivika Geologen AB	400	0
Nivika Kungsängen AB	4 000	0
Nivika Skåpvägen AB	0	1 100
Nivika Stigamo Öst AB	800	0
Nivika Tre Liljor AB	600	0
Nivika Vakten AB	775	0
Nivika Växjöfastigheter AB	2 500	0

Not 12 Inkomstskatt

tkr	2020/21	2019/20
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	3 661	787
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	3 661	787
Redovisat resultat före skatt	-29 154	11 365
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 21,4% (21,4)	6 239	2 432
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-105	-54
Ej skattepliktigt resultat vid avyttring av andelar	7 407	4 382
Skattemässigt avdrag för ej bokförda kostnader	3 429	0
Fusion	0	-30
Förändrad skattesats	-232	0
Skatteeffekt återföring av ränteavdrag	-13 077	-5 943
Total skattekostnad	3 661	787
Effektiv skattesats	-12,6%	-6,9%

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är -12,6 procent (-6,9).

Skatt enligt gällande skattesats har beräknats utifrån 21,4 procent (21,4).

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 13 Programvara

tkr	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	4 010	3 132
Årets anskaffningar	415	878
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 425	4 010
Ingående avskrivningar	-1141	-319
Årets avskrivningar	-851	-822
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 992	-1 141
Utgående redovisat värde	2 433	2 869

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

tkr	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 980	914
Årets anskaffningar	3 731	1 066
Årets aktiveringar	-4 810	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	901	1 980

Not 14 Byggnader och mark

tkr	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets anskaffningar	48 842	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 842	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	48 842	0

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

tkr	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	294	109
Årets anskaffningar	218	185
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	512	294
Ingående avskrivningar	-128	-84
Årets avskrivningar	-81	-44
Utgående ackumulerade avskrivningar	-209	-128
Utgående redovisat värde	304	166

Not 17 Andelar i koncernföretag

tkr	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	955 025	545 385
Årets anskaffningar	514 465	467 517
Årets försäljningar	-5 057	-57 876
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 464 434	955 026
Utgående redovisat värde	1 464 434	955 026

Namn	Org.nr.	Säte	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Nivika Tre Liljor AB	556797-3994	Värnamo	100%	100%	1 000	1 867
Nivika Almen AB	556870-3150	Värnamo	100%	100%	500	778
Nivika Sägaren 3 AB	559102-2958	Värnamo	100%	100%	500	11 668
Nivika Odlan AB	559087-3096	Värnamo	100%	100%	1 000	8 205
Nivika Stigamo Öst AB	559097-7673	Värnamo	100%	100%	500	12 957
Nivika Holding 2 AB	559054-1776	Värnamo	100%	100%	10 000	107 542
Nivika Handelsfastigheter AB	556923-1474	Värnamo	100%	100%	500	82 328
Nivika Sandstenen AB	556953-3838	Värnamo	100%	100%	500	50
Nivika Industrifastigheter AB	556975-3931	Värnamo	100%	100%	500	50
Nivika Lokal AB	556746-9613	Värnamo	100%	100%	1 000	862
Nivika Skåpvägen 6 AB	556986-7764	Värnamo	100%	100%	500	13 269
Nivika LP Fastigheter AB	556982-1555	Värnamo	100%	100%	500	27 176
Nivika Arkadien AB	556756-8570	Värnamo	100%	100%	100	34 785
Nivika Överljudet AB	556410-2696	Värnamo	100%	100%	10 000	9 300
Nivika Mittlager AB	559054-1792	Värnamo	100%	100%	5 000	3 300
Nivika Stigamo Syd AB	559097-7681	Värnamo	100%	100%	500	1 068
Nivika Stigamo E4 AB	559097-7657	Värnamo	100%	100%	500	65
Nivika Aborren AB	556773-2028	Värnamo	100%	100%	1 000	8 832
Nivika Advokaten AB	556842-7362	Värnamo	100%	100%	500	50
Nivika Bautastenen AB	556698-7664	Värnamo	100%	100%	1 000	276
Nivika Cityfastigheter AB	556306-4459	Värnamo	100%	100%	3 000	84 080
Nivika Vakten 10 AB	556698-7664	Värnamo	100%	100%	500	6 931
Nivika Stenladan AB	556804-2773	Värnamo	100%	100%	1 000	6 236

Namn	Org.nr.	Säte	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Nivika Compact Living AB	559054-1776	Värnamo	100%	100%	10 000	107 506
Nivika Kungsängen AB	559188-8895	Värnamo	100%	100%	500	50
Nivika Skogskärret AB	559154-5966	Värnamo	100%	100%	10 000	1 000
Nivika Överljudet 5 AB	556686-8211	Värnamo	100%	100%	1 000	23 601
Nivika Snöflingan AB	559146-1677	Värnamo	100%	100%	500	28 562
Nivika Budkaveln AB	556928-1651	Värnamo	100%	100%	500	15 541
Nivika Växjöfastigheter AB	556672-1683	Värnamo	100%	100%	10 000	352 035
Nivika Center AB	556827-2891	Värnamo	100%	100%	1 000	33 592
Nivika Gasellen AB	559141-8247	Värnamo	100%	100%	500	10 834
Husgruppen Modulsystem Jkpg AB	559180-9487	Värnamo	100%	100%	11 765	10 000
Nivika Bälgen 15 AB	559015-0792	Värnamo	100%	100%	500	7 033
Nivika Bikupan 4 AB	556865-9295	Värnamo	100%	100%	500	58
Nivika Bikupan 5 AB	556825-0202	Värnamo	100%	100%	50	9 356
Nivika Bikupan 19 AB	556923-6010	Värnamo	100%	100%	1 000	1 553
Nivika Bikupan 20 AB	556756-3662	Värnamo	100%	100%	1 000	3 625
Nivika Bikupan 22 AB	556912-6010	Värnamo	100%	100%	1 000	376
Nivika Vinkelhaken AB	556728-7304	Värnamo	100%	100%	100	8 983
Nivika Tor AB	559310-8623	Värnamo	100%	100%	1 000	7 150
Nivika Hovslätt AB	559160-3484	Värnamo	100%	100%	500	33 793
Nivika Fylling KB	969632-8427	Värnamo	100%	100%	-	21 840
Nivika Tandborsten AB	556677-7354	Värnamo	100%	100%	1 000	2 358
Nivika Brillanten AB	556845-6064	Värnamo	100%	100%	500	39 917
Nivika Opalen AB	556491-7176	Värnamo	100%	100%	1 000	21 787
Nivika Ametisten 2 AB	556894-8607	Värnamo	100%	100%	500	50 849
Nivika Ametisten 7 AB	556907-8230	Värnamo	100%	100%	500	28 34
Nivika Kruthornet AB	556247-8817	Värnamo	100%	100%	10 000	32 257
Nivika Halmstadsfastigheter AB	559067-3264	Värnamo	100%	100%	500	57 524
Nivika Åkerfältet AB	559289-5246	Värnamo	100%	100%	250	17 631
Nivika MC Sport Fastigheter AB	556869-3617	Värnamo	100%	100%	500	25 000
Nivika Företagaren 2 AB	556632-0940	Värnamo	100%	100%	4 000	11 500
Nivika Töringe AB	556917-4708	Värnamo	100%	100%	500	13 231
Nivika Vagnen 7 och 10 AB	556976-3195	Värnamo	100%	100%	50 000	47 192
Nivika Brunnstorp AB	559305-1245	Värnamo	100%	100%	250	25
Nivika Kalkstenen AB	556780-4595	Värnamo	100%	100%	4 000	13 300
Nivika Västbofastigheter AB	559239-3457	Värnamo	100%	100%	2 000 000	5 355

1 464 434

Not 18 Uppskjuten skattefordran

tkr	2021-08-31	2020-08-31
Belopp vid årets ingång	1 676	889
Årets avsättning	3 661	787
Belopp vid årets utgång	5 337	1 676

Not 19 Likvida medel

tkr	2021-08-31	2020-08-31
Kassa och banktillgodohavanden	187 796	346 556
Belopp vid årets utgång	187 796	346 556

Not 20 Finansiella instrument

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt	
Tillgångar	2021-08-31	2020-08-31	2021-08-31	2020-08-31	2021-08-31	2020-08-31
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0	0	75	0	75
Kundfordringar	0	0	177	115	177	115
Fordringar hos koncernföretag	0	0	744 610	88 855	744 610	88 855
Övriga fordringar	0	0	1 716	1 553	1 716	1 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0	33 483	17 118	33 483	17 118
Kassa och bank	0	0	187 796	346 556	187 796	346 556
Summa	0	0	967 782	451 272	967 675	451 272
Skulder						
Räntebärande finansiella skulder	0	0	197 520	40 233	197 520	40 233
Obligationslån	0	0	1 100 000	470 000	1 100 000	470 000
Leverantörsskulder	0	0	3 193	2 160	3 193	2 160
Skulder till koncernföretag	0	0	228 921	70 942	228 921	70 942
Övriga skulder	0	0	4 224	240 277	4 224	240 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0	27 492	7 019	27 492	7 019
Summa	0	0	1 561 351	830 631	1 561 351	830 631

* Bolaget bedömer att det inte är någon väsentlig skillnad mellan redovisat värde och verkligt värde.

Not 21 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 2021-08-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0	0	0
	0	0	0	0

Värdering 2020-08-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0	75	75
	0	0	75	75

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 3:

tkr	2021-08-31	2020-08-31
Ingående balans	75	75
Avgående	-75	
Utgående balans	0	75

Not 22 Antal aktier

	2021-08-31	2020-08-31	2021-08-31	2020-08-31
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	0,03	100	203 565 179	35 155
	0,03	100	203 565 179	35 155

Not 23 Räntebärande krediter och lån

Specifikation över förändringar av skulder som uppkommer från finansierings- verksamheten

tkr	Räntebärande finansiella skulder, långfristiga	Räntebärande finansiella skulder, kortfristiga
Ingående balans 2020-09-01	749 017	12 16
Kassaflöde - Upptagna lån	1157 520	152 520
Kassaflöde - Amortering av lån	-792 137	-1 216
Utgående balans 2021-08-31	1145 000	152 520

tkr	Räntebärande finansiella skulder, långfristiga	Räntebärande finansiella skulder, kortfristiga
Ingående balans 2019-09-01	532 592	13 900
Kassaflöde - Upptagna lån	229 321	1 216
Kassaflöde - Amortering av lån	-12 296	-13 900
Utgående balans 2020-08-31	749 617	1 216

forts. Not 23

Tabellen nedan visar moderbolagets olika räntebärande krediter och lån.

Långfristiga	2021-08-31	2020-08-31
Övriga lån (fast ränta)	45 000	240 000
Banklån (rörlig ränta)	0	39 017
Obligationslån	1 100 000	470 000
Summa långfristiga skulder	1 145 000	749 017
Kortfristiga		
Räntebärande finansiella skulder	152 520	1 216
Summa kortfristiga skulder	152 520	1 216
Räntebärande skuld	1 297 520	750 233

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

Tabellen nedan visar moderbolagets olika räntebärande krediter och lån.

Långfristiga	2021-08-31	2020-08-31
2020/2021 (2019/2020)	152 520	40 233
2021/2022 (2020/2021)	30 000	490 000
2022/2023 (2021/2022)	1 100 000	30 000
2023/2024 (2022/2023) eller senare	15 000	190 000
Summa räntebärande skulder	1 297 520	750 233

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

Förväntat kassaflöde 2020/21

Finansiella skulder	År 1	År 2	År 3-5	Efter år 5	Summa
Skulder till kreditinstitut	32 688	0	0	0	32 688
Övriga långfristiga skulder	177 105	85 080	1 121 532	14 750	1 398 467
Leverantörsskulder	3 193	0	0	0	3 193
Övriga kortfristiga skulder	31 717	0	0	0	31 717
Summa	244 703	85 080	1 121 532	14 750	1 466 065

Förväntat kassaflöde 2019/20

Finansiella skulder	År 1	År 2	År 3-5	Efter år 5	Summa
skulder till kreditinstitut	14 083	20 375	0	0	34 458
Övriga långfristiga skulder	12 100	11 350	234 683	0	258 133
Leverantörsskulder	2 160	0	0	0	2 160
Övriga kortfristiga skulder	7 019	0	0	0	7 019
Summa	35 362	31 725	234 683	0	301 770

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

Not 24 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder

Skulder till kreditinstitut	2021-08-31	2020-08-31
Ställda säkerheter, aktier i dotterbolag	691 065	542 108
Summa	691 065	542 108

Not 25 Eventualförpliktelser

Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	2 945 306	2 348 957
2 945 306	2 348 957	

Nivika Aborren AB	23 930	24 970
Nivika Advokaten AB	187 790	196 230
Nivika Almen AB	7 120	7 280
Nivika Ametisten 2 AB	41 635	0
Nivika Ametisten 7 AB	22 800	0
Nivika Arkadien AB	30 575	31 575
Nivika Bautastenen AB	82 800	84 600
Nivika Bikupan 4 AB	1 586	0
Nivika Bikupan 5 AB	6 562	0
Nivika Bikupan 19 AB	19 651	0
Nivika Bikupan 20 AB	11 302	0
Nivika Bikupan 22 AB	946	0
Nivika Brilljanten AB	31 720	0
Nivika Budkaveln AB	13 160	13 720
Nivika Bälgen 15 AB	21 252	0
Nivika Center AB	44 325	0
Nivika Cityfastigheter AB	74 750	76 454
Nivika Compact Living AB	69 175	75 175
Nivika Fyllinge KB	19 825	0
Nivika Företagaren 2 AB	9 900	0
Nivika Geologen AB	19 791	20 439
Nivika Västbofastigheter AB	10 913	0
Nivika Halmstadsfastigheter AB	35 190	0
Nivika Handelsfastigheter AB	186 640	194 860
Husgruppen Modulsystem Jkpg AB	1 680	0
Nivika Industrifastigheter AB	17 570	18 550
Nivika Värnamo Centrum AB	108 293	113 641
Nivika Kalkstenen AB	12 110	0

Nivika Kungsängen AB	309 700	192 145
Nivika Lokal AB	166 390	68 225
Nivika LP Fastigheter AB	39 875	41 575
Nivika Mittlager AB	46 421	22 857
Nivika Opalen AB	16 852	0
Nivika Operan 1 AB	0	103 000
Nivika Rosen AB	63 394	64 740
Nivika Rättaren 4 KB	5 831	6 012
Nivika Sadelmakaren 1 AB	4 243	4 445
Nivika Sandstenen AB	219 990	230 240
Nivika Skåpvägen 6 AB	12 395	13 095
SKR Lager KB	4 095	4 275
Nivika Snöflingan AB	147 000	83 493
Nivika Stenladan AB	12 800	13 280
Nivika Stigamo Öst AB	71 200	74 400
Nivika Sågaren 3 AB	15 799	16 475
Nivika Tandborsten AB	9 695	0
Nivika Tre Liljor AB	75 643	56 325
Nivika Töringe AB	12 375	0
Nivika Vagnen 7 och 10 AB	7 225	0
Nivika Vakten AB	4 168	4 404
Nivika Vigören AB	18 540	19 340
Nivika Växjöfastigheter AB	456 569	430 154
Nivika Åkerfältet AB	52 592	0
Nivika Ödlan AB	3 570	3 738
Nivika Överljudet AB	18 640	19 480
Nivika Överljudet 5 AB	14 515	15 135
Nivika Holding 2 AB	-	5 656
2 945 306	2 348 957	

Not 26 Väsentliga händelser efter balansdagen

Nivika har den 1 september förvärvat Hedenstorp 2:30, en industrilokal på Hedenstorp Industriområde i Jönköping. Fastigheten är fullt uthyrd.

Nivika har den 15 september förvärvat Tingstadsvassen 24:10 i Göteborg, en selfstorageanläggning i centrala Göteborg. Det är en strategisk investering för dotterbolaget Mitt Lager, som tidigare har anläggningar längs kusten norr om Göteborg och i och med denna affär tar klivet in i Göteborg.

Nivika har i slutet av september tecknat avtal om förvärv av Riddarberget, ett fastighetsbestånd med främst bostadsfastigheter på småländska höglandet med tyngdpunkt på centrala Vetlanda. Beståndet utgörs av 18 fastigheter om cirka 31 000 m² uthyrningsbar yta bestående av centrala bostadsfastigheter med en andel kommersiella lokaler. Hyresvärdet är cirka 33 miljoner kronor. Överenskommet fastighetsvärde är cirka 500 miljoner kronor och tillträde genomfördes i början av november.

Nivika har tecknat aktieöverlåtelseavtal om förvärv av Faktorn 10 i Falkenberg, en fullt uthyrd industrilokal med Mekonomen som hyresgäst. Tillträdet genomfördes den 27 oktober.

Nivika har tecknat aktieöverlåtelseavtal om förvärv av Duvelund 4 i Värnamo, en fullt uthyrd industrilokal med framtida potential till bostadsbyggnation. Tillträdet genomfördes 1 november.

Nivika har tecknat aktieöverlåtelseavtal om förvärv av Hygiea 1, en tomt för bostadsbyggnation i centrala Vetlanda. Det finns idag en byggnad på fastigheten med hyresgäster. Tillträdet genomfördes 1 november.

Nivika har tecknat aktieöverlåtelseavtal om förvärv av Hovslagaren 4 i Värnamo, en fullt uthyrd industrilokal. Planerat tillträde är i mitten av december.

Nivika har tecknat avtal om förvärv av fastigheten Refugen 1 i Värnamo. Fastigheten gränsar till befintlig fastighet Refugen 6 där byggnation av nytt huvudkontor är planerat. På fastigheten finns en hotell- och restaurangbyggnad där det pågår diskussioner med tilltänkta hyresgäster. Tillträdet genomfördes 29 oktober.

Nivika har tecknat aktieöverlåtelseavtal om förvärv av Kärleksudden i Mullsjö och tillträde förväntas ske i början av 2022. Området ger möjlighet att bygga 250–300 bostäder.

Närståendetransaktion. Nivika har tecknat aktieöverlåtelseavtal om förvärv av Häljaryd 1:294 i Tenhult och Alvesta 15:13, 13:20 och 13:21 i Alvesta, industrifastigheter som är fullt uthyrda. Tillträdet genomfördes 29 oktober.

Nivika har tecknat avtal om förvärv av ytterligare byggrätter för framtida bostadsutveckling i Jönköpingsområdet. Tillträde är planerat senhösten 2022 och förväntas ge möjlighet att bygga 300–400 bostäder.

Närståendetransaktion. I oktober 2021 tecknade Nivika avtal om förvärv av bolagen Santhem Fastigheter AB och Santhem Heden AB som äger bostadsfastigheter om totalt cirka 16 000 m² uthyrningsbar yta i Kalmar, Höganäs och Båstad. Förvärven tillträdde av Nivika 15 november. Fastighetsportföljen innehåller sju nybyggda fastigheter med byggår 2018 till 2022 och består av cirka 300 hyreslägenheter.

Extra bolagsstämma den 2021-11-04 beslutade om att genomföra en sammanläggning av aktier, en s.k. omvänd split, varigenom fem (5) befintliga aktier av vardera Bolagets aktieslag läggs samman till en (1) aktie av vardera Bolagets aktieslag. Avstämningsdag för sammanläggningen var den 10 november 2021.

Årsstämman i Nivika avseende räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2020 beslutade den 17 december 2020 om utdelning 16,5 miljoner kronor, motsvarande 469,30 kronor per aktie baserat på det aktieantal som då fanns i Nivika, innan extra bolagsstämma den 3 mars 2021 bland annat beslutade om aktiesplit. Styrelsen har utvärderat Bolagets utveckling under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021, inklusive bolagets finansiella resultat och de allmänna marknadsutsikterna. Styrelsens slutsats var att Nivikas förvaltningsresultat och hyresinbetalningar är fortsatt starka. Nivika bedömdes också ha en fortsatt god likviditet. Vid en sammanvägd bedömning föreslog därför styrelsen att bolagsstämman skulle besluta om en extra vinstutdelning avseende räkenskapsåret som slutade den 31 augusti 2020. Den extra bolagsstämman den 4 november beslutade om en extra vinstutdelning med ett belopp om 0,59 kronor per aktie, totalt 24 251 889,82 kronor. Avstämningsdag för den extra vinstutdelningen var den 12 november 2021.

Not 27 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till resultatdisposition, kr		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel	2021-08-31	2020-08-31
Överkursfond	974 367 678 kr	588 938 526 kr
Balanserat resultat	-40 657 660 kr	483 228 kr
Utdelning beslutad på extra stämma 4 november 2021	-24 251 890 kr	0 kr
Årets resultat	-25 493 741 kr	-10 578 867 kr
	883 964 387 kr	578 842 887 kr
Disponeras så att		
till aktieägare utdelas		
(0 kronor per aktie /469,30 kronor per aktie)	0 kr	16 500 000 kr
i ny räkning överföres	883 964 387 kr	562 342 887 kr
	883 964 387 kr	578 842 887 kr

UNDERTECKNANDE

Undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Värnamo 2021-11-21

Elisabeth Norman
Styrelseordförande

Håkan Eriksson
Styrelseledamot

Anna Carendi
Styrelseledamot

Thomas Lindster
Styrelseledamot

Viktoria Bergman
Styrelseledamot

Benny Holmgren
Styrelseledamot

Santhe Dahl
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 november 2021

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Nivika Fastigheter AB (publ), org nr 556735-3809

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nivika Fastigheter AB (publ) för år 2020-09-01 – 2021-08-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 72–117 i detta dokument.

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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som 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.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

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. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter redovisade i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 augusti 2021 till 6 910 mkr vilket utgör 95% av koncernens totala tillgångar per 31 augusti 2021.

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde på balansdagen och värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras.

Värderingen är beroende av en rad olika antaganden och bedömningar. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär.

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens principer varje kvartal och viss andel värderas av externt värderingsbolag och viss andel internt och innebär att varje fastighet i beståndet värderas externt minst en gång under en rullande 24-månadersperiod.

Med anledning av det väsentliga värdet och de antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av stycke 2.2.3 Förvaltningsfastigheter på sid 83 och 2.3.2 Värdering Förvaltningsfastigheter på sid 87 samt i not 11 Förvaltningsfastigheter på sid 92-93.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningens process för fastighetsvärdering.

Vidare har vi granskat fastighetsvärderingen, bland annat genom att utvärdera bolagets värderingsmetod och fört en dialog med ledningen avseende principer och antaganden på vilka deras bedömningar baseras.

Med stöd av våra interna fastighetsvärderingsspecialister har vi granskat ett urval av de externa och interna fastighetsvärderingarna och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader.

Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation och ortanalyser.

Vi har granskat indata och beräkningar i de externa värderingarna på fastighetsnivå för ett urval av förvaltningsfastigheterna. Vi har utvärderat det externa värderingsbolagets kompetens och objektivitet.

Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-59. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information. Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som 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. Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

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. Risker 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. Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Nivika Fastigheter AB (publ) för år 2020-09-01 – 2021-08-31 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 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 medels-förvaltningen 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 revisionssed 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Nivika Fastigheters ABs revisor av bolagsstämman den 17 december 2020 och har varit bolagets revisor sedan 26 oktober 2007.

Stockholm den 21 november 2021
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

NYCKELTAL

Belopp i Mkr	31 aug 2021	31 aug 2020
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Förvaltningsfastigheter, Mkr	6 910,1	5 062,7
Hysesintäkter, Mkr	327,4	259,1
Driftnetto, Mkr	236,4	178,2
Överskottsgrad, %	72,2	68,8
Antal färdigställda lägenheter	311	66
Antal lägenheter i pågående byggnation	376	513
Antal lägenheter under projektutveckling	1 660	1 650
Uthyrbar yta samhällsfastigheter och bostäder, m ²	99 193	58 216
Total uthyrbar yta, m ²	428 850	310 040
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	97,9	99,9
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	94,4	95,8
Finansiella nyckeltal		
Förvaltningsresultat, Mkr	91,3	82,7
Periodens totalresultat, Mkr	363,1	236,6
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, Mkr	2 424,5	1 689,7
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 860,6	2 033,8
Avkastning på eget kapital, %	17,7	16,5
Sollditet, %	33,2	32,2
Nettobelåningsgrad, %	58,4	59,3
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	1,5	1,9
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	4,9	6,4
Räntebindningstid, år	0,5	1,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,1
Kapitalbindningstid, år	1,9	1,6
Aktierelaterade nyckeltal		
Justerat antal utestående aktier vid periodens slut*	203 565 179	175 775 000
Förvaltningsresultat per aktie*, kr	0,51	0,51
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	0,0	0,0
Totalresultat per aktie*, kr	2,02	1,45
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie*, kr	11,9	9,6
Långsiktigt substansvärde per aktie*, kr	14,1	11,6

*) Fondemission 4:1 och split 1000:1 genomförd i mars 2021

Ingen utspädningseffekt föreligger

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltal	Definition	Syfte
Driftnetto	Hyresintäkter för fastigheter reducerat med fastigheternas driftskostnader.	Nyckeltalet visar förvaltningens lönsamhet före det att centrala administrationskostnader, finansnetto samt realiserade värdeförändringar beaktats.
Överskottsgrad	Driftsoverskott i procent av hyresintäkter.	Nyckeltalet visar hur stor andel av intjäningen som Nivika får behålla och är ett effektivitetsmått som är jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.
Antal färdigställda lägenheter	Antal färdigställda lägenheter under perioden.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som färdigställts.
Antal lägenheter i pågående byggnation	Antal färdigställda lägenheter vid periodens slut som är under byggnation.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter under byggnation.
Antal lägenheter under projektutveckling	Antal färdigställda lägenheter vid periodens slut som är under projektutveckling.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som är i ett projektstadium.
Uthyrbar yta samhällsfastigheter och bostäder	Totalyta för samhällsfastigheter och bostäder som är tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltalet visar på den yta från samhällsfastigheter och bostäder som är möjlig att hyra ut.
Total uthyrbar yta	Totalyta (m ²) som är tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltalet visar på den totala area i Nivikas fastighetsbestånd som är möjlig att hyra ut.
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder	Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens bostadsfastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler	Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens lokalfastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	Definition	Syfte
Förvaltningsresultat	Periodens totalresultat före värdeförändringar och skatt.	Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej värdeförändringar.
Långsiktigt substansvärde	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.	Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde ur ett långsiktigt perspektiv.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Avkastning på eget kapital	Resultat för rullande tolv månaders resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.	Nyckeltalet belyser koncernens förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital.
Soliditet	Eget kapital i procent av totala tillgångar.	Nyckeltalet visar hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.
Nettobelåningsgrad	Räntebärande nettoskuld i procent av förvaltningsfastigheternas verkliga värde av periodens slut.	Nyckeltalet belyser koncernens finansiella risk.
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång	Genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen med säkerställd finansiering uppräknat till årstakt vid utgången av perioden.	Nyckeltalet visar koncernens räntenivå relaterad till säkerställda räntebärande skulder.
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering	Genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen med icke säkerställd finansiering uppräknat till årstakt vid utgången av perioden.	Nyckeltalet visar koncernens räntenivå relaterad till icke säkerställda räntebärande skulder.
Räntebindningstid	Viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.	Nyckeltalet visar ränterisken för Nivikas räntebärande skulder.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk samt visar hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
Kapitalbindningstid	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.	Nyckeltalet belyser långsiktigheten i finansieringen och behovet av refinansiering.

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	Definition	Syfte
Totalt antal utestående aktier vid periodens slut	Antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt.	Nyckeltalet visar hur antalet utestående aktier utvecklas.
Genomsnittligt antal utestående aktier	Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.	Nyckeltalet visar hur det genomsnittliga antalet utestående aktier utvecklas.
Förvaltningsresultat per aktie	Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt per aktie under perioden.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för Nivikas resultatgenerering med hänsyn till utestående aktier
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie	Procentuell förändring i förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Nyckeltalet används för att belysa utvecklingen av förvaltningsresultat per aktie.
Totalresultat per aktie	Årets totalresultat i relation till vägt antal genomsnittliga utestående aktier under perioden.	Nyckeltalet visar utvecklingen av årets totalresultat relativt antalet utestående aktier.
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie	Eget kapital hänförligt till aktieägarna i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.	Nyckeltalet visar Nivikas egna kapital per aktie.
Långsiktigt substansvärde per aktie	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt i relation till antal aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde ur ett långsiktigt perspektiv per aktie.

AVSTÄMNINGSTABELLER FÖR NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltal	31 aug 2021	31 aug 2020
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder		
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	96,1	61,9
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	98,1	62,0
A / (A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	97,9	99,9
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler		
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	309,9	226,7
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	328,0	236,6
A / (A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	94,4	95,8
Hyresvärde, bostäder		
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	96,1	61,9
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	2,0	0,1
(A+B) Hyresvärde bostäder, Mkr	98,1	62,0
Hyresvärde, lokaler		
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	309,9	226,7
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	18,1	9,9
(A+B) Hyresvärde lokaler, Mkr	328,0	236,6
Överskottsgrad		
A Periodens driftnetto, Mkr	236,4	178,2
B Periodens hyresintäkter, Mkr	327,4	259,1
A / B Överskottsgrad, %	72,2	68,8

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	31 aug 2021	31 aug 2020
Långsiktigt substansvärde, Mkr		
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 424,5	1 689,7
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	18,5	24,7
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	417,6	319,4
A+B+C Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 860,6	2 033,8
Avkastning på eget kapital		
A Periodens totalresultat, Mkr	363,1	236,6
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	1 689,7	1 174,9
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 424,5	1 689,7
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, Mkr	17,7	16,5
Soliditet		
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 424,5	1 689,7
B Balansomslutning vid periodens slut, Mkr	7 311,6	5 245,8
A / B Soliditet, %	33,2	32,2
Nettobelåningsgrad		
A (A.1+A.2) Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	4 248,4	3 095,5
A.1 Långfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	4 091,5	3 016,9
A.2 Kortfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	156,9	78,6
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	210,8	94,9
C Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	6 910,1	5 062,7
(A-B) / C Nettobelåningsgrad, %	58,4	59,3
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång		
A Räntekostnader uppräknat till årstakt vid utgången av perioden		
säkerställd finansiering, Mkr	45,2	45,9
B Räntebärande skulder säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	2 978,4	2 383,5
A/B Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	1,5	1,9
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång		
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden		
för icke säkerställd finansiering, Mkr	62,4	38,7
B Räntebärande skulder icke säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	1 270,0	712,0
A/B Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	4,9	5,4
Räntetäckningsgrad		
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	91,3	82,7
B Periodens finansiella kostnader, Mkr	-120,4	-76,3
(A-B) / (-B) Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,1

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	31 aug 2021	31 aug 2020
Förvaltningsresultat per aktie		
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	91,3	82,7
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	179 489 711	163 513 750
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,51	0,51
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie		
A Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr	0,51	0,51
B Förvaltningsresultat per aktie under motsvarande period, kr	0,51	0,49
(A / B) -1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	0,00	0,04
Totalresultat per aktie, kr		
A Periodens totalresultat, Mkr	363,1	236,6
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	179 489 911	163 513 750
A / B Totalresultat per aktie, kr	2,02	1,45
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie, kr		
A Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	2 424,5	1 689,7
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	203 565 179	175 775 000
A / B Eget kapital per aktie, kr	11,9	9,6
Långsiktigt substansvärde per aktie		
A (A.1+A.2+A.3) Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	2 860,6	2 033,7
A.1 Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 424,5	1 689,7
A.2 Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	18,5	24,7
A.3 Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	417,6	319,4
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	203 565 179	175 775 000
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	14,1	11,6

INFORMATION FRÅN NIVIKA FASTIGHETER

Den information vi sänder ut till marknaden om vår verksamhet ska vara öppen, tydlig och korrekt, och syfta till att skapa förtroende för vårt företag och varumärke.

Som publikt bolag lyder Nivika under de regler som finns i noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm. Viktiga händelser, delårsrapporter och bokslutskommuniké offentliggörs omedelbart via pressmeddelande och finns också tillgängligt på vår webbplats; www.nivika.se

Vi informerar löpande om vårt bolag, aktuella händelser och förändringar i verksamheten genom att regelbundet träffa såväl analytiker, investerare och finansiärer som kunder och samarbetspartners.

Årsredovisning och delårsrapporter finns tillgängliga på vår webbplats.

På www.nivika.se finns möjlighet att prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden. Där lämnar vi också uppdaterad information om vår verksamhet, våra fastigheter, våra projekt och mycket annat.

Finansiell kalender

Delårsrapport Q1 2021-22.....	2022-01-27
Delårsrapport Q2 2021-22.....	2022-04-28
Delårsrapport Q3 2021-22.....	2022-07-07
Bokslutskommuniké 2021-22.....	2022-10-27
Årsredovisning 2021/2022	December 2022

Kontakt

För ytterligare information, vänligen kontakta

KRISTINA KARLSSON, CFO/IR

Tfn: 070-614 20 20 E-post: kristina@nivika.se



VÄRNAMO

Nivika Fastigheter AB (publ)
Ringvägen 38
331 32 Värnamo

JÖNKÖPING

Nivika Fastigheter AB (publ)
Österängsvägen 2A
Kontorsgemenskap Österport
554 63 Jönköping

VÄXJÖ

Nivika Fastigheter AB (publ)
Hjalmar Petris väg 40
352 46 Växjö

Tfn. +46 (0)770-22 01 50
www.nivika.se info@nivika.se

nivika.