

MED SMÅLÄNSK KLOSKAP OCH KÄNSLA FÖR KVALITET
UTVECKLAR OCH FÖRVALTAR VI HUS FÖR GENERATIONER

Q4

Bokslutskommuniké

1 SEPTEMBER 2021 – 31 AUGUSTI 2022
Nivika Fastigheter AB (publ)

nivika.



INLEDNING

Perioden i sammandrag	3
VD har ordet	4
Detta är Nivika	5
Väsentliga händelser	8

FASTIGHETSPORTFÖLJ

Hysesgäster och avtalsportfölj	11
Fastighetsvärdering	12
Fastighetstransaktioner	13

PROJEKTVERKSAMHETEN

Pågående och färdigställda projekt	16
--	----

MITT LAGER

AKTUELLT HÅLLBARHETSARBETE

Uppföljning Grönt Ramverk	20
---------------------------------	----

FINANSIERING

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

AKTIEN OCH ÄGARNA

FINANSIELLA RAPPORTER

Rapport över resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag...	24
Koncernens rapport över finansiell ställning	26
Förändring av Eget Kapital.....	27
Koncernens Kassaflödesanalys	28
Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag	29
Moderbolagets Balansräkning i sammandrag	30
Noter till delårsrapporten.....	31
Övrig information	33
Nyckeltal, definitioner och avstämningstabeller	34

STYRELSEN OCH UNDERTECKNANDE

INFORMATION FRÅN NIVIKA FASTIGHETER

PERIODEN I SAMMANDRAG

September 2021–augusti 2022 och fjärde kvartalet

- **De totala hyresintäkterna ökade med 61 % till 528 Mkr (327)**
fjärde kvartalet ökade de med 57 % till 139 Mkr (88)
- **Driftnettot ökade med 50 % till 354 Mkr (236)**
fjärde kvartalet uppgick ökningen till 44 %, 100 Mkr (70)
- **Förvaltningsresultatet uppgick till 170 Mkr (91)**
fjärde kvartalet 44 Mkr (32)
- **Värdet förändring fastigheter uppgick till 558 Mkr (378)**
fjärde kvartalet -57 Mkr (85)
- **Periodens resultat uppgick till 627 Mkr (363)**
fjärde kvartalet uppgick till -4 Mkr (73)
- **Totalresultat per aktie 11,68 kr (10,11)****
totalresultat per aktie kvartal fyra -0,08 kr (2,04)

Totala hyresintäkter ökade till 528 miljoner kronor och driftnettot till 354 miljoner kronor. Periodens värdet förändring fastigheter var -57 miljoner kronor huvudsakligen drivet av omvärdering av bostadsfastigheter på grund av den dom kring årliga hyresökningar vid presumtionshyra som kom före semestern. Periodens nettouthyrning var +3,7 miljoner kronor.

Fastighetsportföljen per den 31 augusti uppgick till 10,7 miljarder kronor med hyresintäkter på 580 miljoner kronor i årstakt. 70 procent av hyresvärdet består av kommersiella kontrakt och 30 procent av bostäder. Hyran på de kommersiella kontrakten följer konsumentprisindex och kompenserar därmed för ökade fastighetskostnader på grund av inflation.

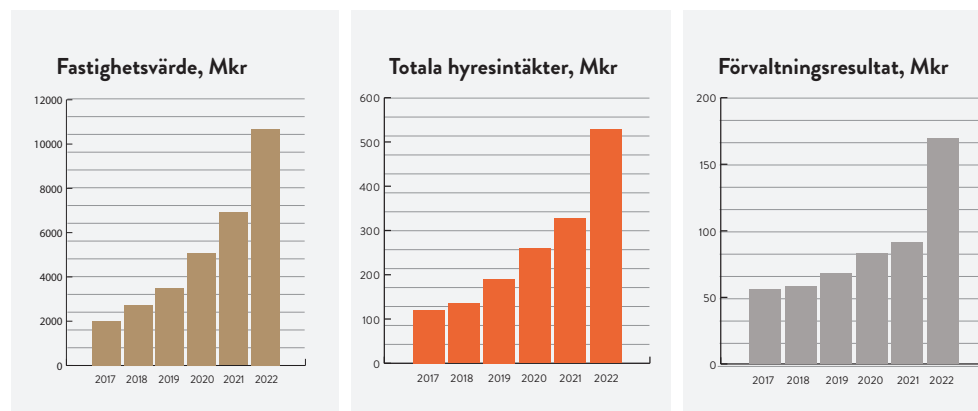
Den diversifierade portföljen består till 90 procent av förvaltningsfastigheter och projektportföljen är egenägd vilket gör att vi helt och hållet själva styr tidsplaner för framtida projekt och på projektutvecklingsfastigheterna finns redan idag ett positivt kassaflöde.

Under perioden har Nivika breddat sitt marknadsområde Västkusten geografiskt, genom förvärv i Ulricehamn.

Mkr	2021/22 12 mån sep-aug	2020/21 12 mån sep-aug
Nyckeltal		
Totala hyresintäkter	528	327
Driftnetto	354	236
Förvaltningsresultat	170	91
Periodens totalresultat	627	363
Fastighetsvärde	10 699	6 910
Uthyrbar area, m ²	558 276	428 850
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	98	98
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	96	94
Antal fastigheter, st	187	130
Antal lägenheter, st	2 169	1 127
Eget kapital	4 472	2 424
Likvida medel	187	211
Soliditet, %	40	33
Nettobelåningsgrad*, %	53	58
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2x	1,8x
Långsiktigt substansvärde per aktie**	86,7	70,3
Totalresultat per aktie**	11,7	10,1

*) Inkluderar obligationslån

**) Omvänd split genomförd i november 2021



VD HAR ORDET



Niclas Bergman, VD

Stabilt resultat i en omvärld med nya spelregler

Det är utmanande tider i en turbulent omvärld, vi är mitt i en energikris med en inflation som närmar sig tvåsiffrigt, räntor som stiger och en förväntan om lågkonjunktur. Det är i dessa tider som vi behöver vara lyhörda och snabba att ställa om utifrån nya förutsättningar. Målsättningen att med småländsk klokskap och känsla för kvalitet utveckla och förvalta hus för generationer kvarstår. Däremot så kommer en viss tidsförskjutning ske i projektportföljen. Pågående projekt är upphandlade till fastpris och löper på som planerat. Dessa tillför, under kommande år, totalt 60 miljoner kronor i hyresvärde i takt med färdigställande. Framtida projektportfölj är egenägd vilket gör att vi helt och hållet själva styr tidsplanerna för framtida projekt. Hur lång tidsförskjutningen blir beror på hur marknaden utvecklas.

Nivika är ett bolag med goda förutsättningar också framgent med en stabil grund i Småland med omnejd, trakter kända för sin företagssamhet och tillväxt, men vi behöver också värda våra finansiella nyckeltal.

Fastighetsportföljen utgörs till cirka 90 procent av förvaltningsfastigheter med en solid hyresgästbas och långa kontraktstider vilket ger en stabil kassaflödesbas. Uthyrningsläget är fortsatt positivt på våra orter.

Nivikas hyresvärde består till 70 procent av kommersiella kontrakt där hyran följer konsumentprisindex och därmed kompenserar ökade fastighetskostnader på grund av inflationen och delvis även för ökade räntekostnader.

Vad gäller elkostnader har huvuddelen av hyresgästerna egna abonnemang eller betalar sin förbrukning via vidarefakturerering och stigande elpriser har därmed en begränsad direkt påverkan på Nivika. Internt läggs nu ett extra stort fokus på energi och energiförbrukning för att säkerställa att kostnader fördelas ut samt att förbrukningen hålls så låg som möjligt. Vår bedömning är att ett högre elpris är en större belastning än hyreshöjningar för våra kommersiella hyresgäster.

Nivika har under alla år arbetat med en bred och flexibel finansiering där svenska affärsbanker är grunden och vi för kontinuerlig dialog kring finansiering. Relationerna till bankerna och dess representanter är många, långa, nära och goda, vilket är och har alltid varit en viktig förutsättning för Nivika.

Med tanke på rådande omvärldsläge, särskilt på obligationsmarknaden, arbetar vi med flera lösningar innebärande utökad bankfinansiering och enstaka avyttringar ur fastighetsportföljen för att skapa handlingsfrihet. Nästkommande obligationsförfall om 600 miljoner kronor är i september 2023.

Med avstamp i det lokala, med den lagkänsla och engagemang som finns i vår organisation, är jag övertygad om att vi står starkt rustade och ser möjligheterna att ytterligare stärka bolagets marknadsposition.

Niclas Bergman, VD

*”stabil kassaflödesbas med 90 %
förvaltningsfastigheter i fastig-
hetsportföljen”*

DETTA ÄR NIVIKA

- Vår vision - Med småländsk klokskap och känsla för kvalitet utveckla och förvalta hus för generationer.
- Nivika är ett småländskt fastighetsbolag som äger 187 fastigheter med både kommersiella 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 korta beslutsprocesser 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.

70%

AV HYRESINTÄKTERNA ÄR
INDEXREGLERADE

FASTIGHETSVÄRDE

10 699 Mkr

Mål: 12 000 Mkr
vid utgången av 2025

ANDEL BOSTÄDER OCH SAMHÄLLSFASTIGHETER

44 %

Mål: 60 %

NETTOBELÅNINGSGRAD

53,2 %

Mål: ≤65 %

MÅL
UPPNÅTT

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

2,2 x

Mål: ≥1,75 x

MÅL
UPPNÅTT

SOLIDITET

40 %

Mål: ≥25 %

MÅL
UPPNÅTT

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Bostäder Lokaler
98 % 96 %

Mål: 95 % | 90 %

MÅL
UPPNÅTT

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

24,1 %

Mål: ≥15 %

MÅL
UPPNÅTT

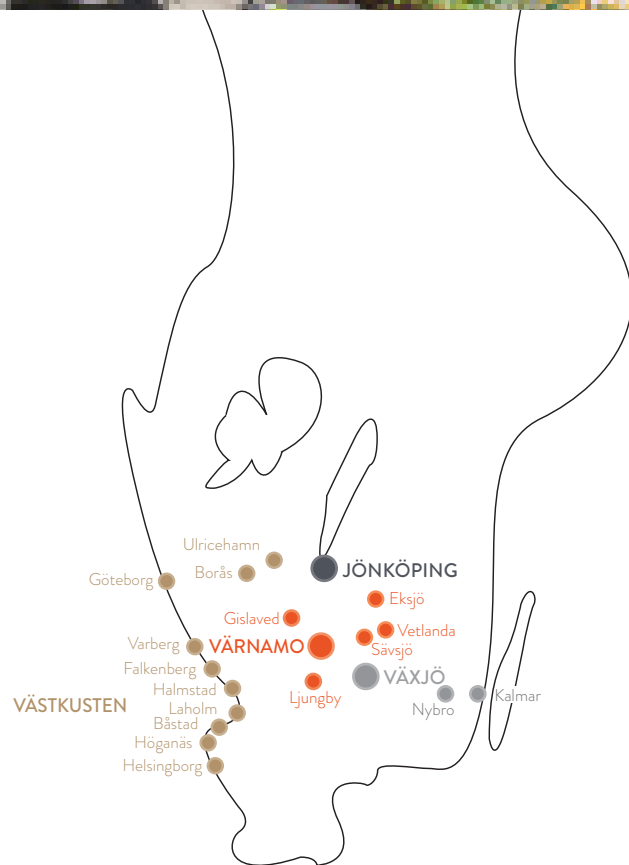
TILLVÄXT I LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

23,5 %*

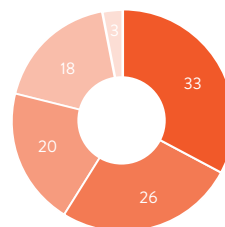
Mål: ≥15 %

MÅL
UPPNÅTT

* Under senaste 12-månadersperioden.

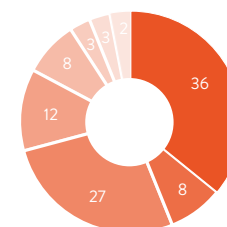


Fördelning fastighetsvärde per geografi, %



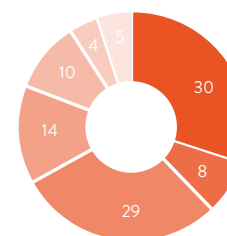
Jönköping 33 %
Värnamo 26 %
Växjö 20 %
Västkusten 18 %
Övriga 3 %

Fördelning fastighetsvärde per objektstyp*, %



Bostäder 36 %
Samhällsfastigheter 8 %
Industri/lager 27 %
Kontor 12 %
Handel 8 %
Hotell/restaurang 3 %
Mark 3 %
Övrigt 3 %

Fördelning hyresvärde per objektstyp*, %

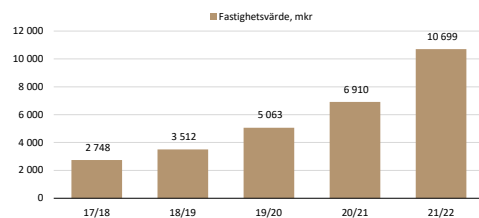


Bostäder 30 %
Samhällsfastigheter 8 %
Industri/lager 29 %
Kontor 14 %
Handel 10 %
Hotell/restaurang 4 %
Mark 0 %
Övrigt 5 %

*) Beräkningsgrund uppdaterad Q1 -22. Tidigare klassades fastigheten utifrån majoritetstyp av yta. Nu uppdelat efter faktisk yta per objektstyp.

Finansiella mål och KPI:er

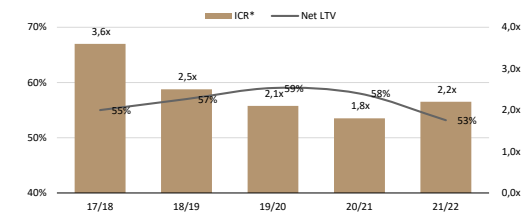
Nivikas långsiktiga mål är att fastighetsportföljens värde i slutet av år 2025 skall uppgå till 12 miljarder kronor, där 60 procent av portföljens värde ska bestå av bostäder och samhällsfastigheter.



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 %

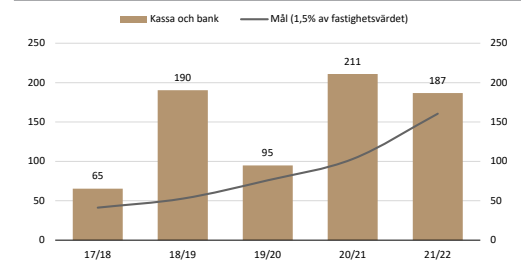
MÅL UPPNÅTT

Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara minst 1,75 ggr

MÅL UPPNÅTT

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 53 procent (58).

Bolaget har som mål att räntetäckningsgraden över tid inte skall understiga 1,75 ggr. Per den 31 augusti 2022 uppgick räntetäckningsgraden till 2,2x (1,8).



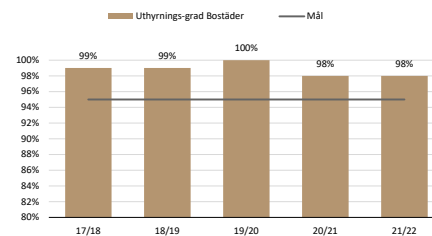
Nivikas minimikassa ska över tid uppgå till 1,5 % av fastighetsvärdet

MÅL UPPNÅTT

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

Operationella mål

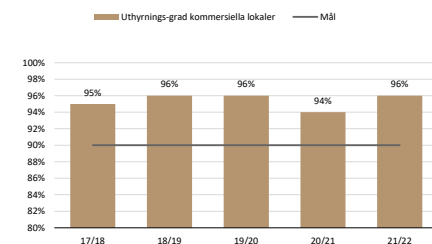
Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på minst 90 procent och för bostäder minst 95 procent. Bolagets fastigheter ligger kvar på en relativt hög uthyrningsnivå vilket bolaget har haft under flera år.



Uthyrningsgrad, bostäder skall uppgå till 95 %

MÅL UPPNÅTT

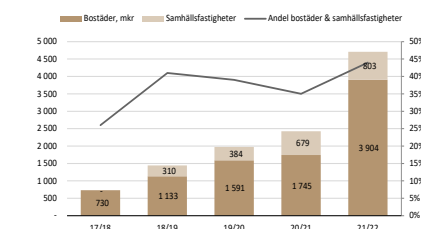
Per bokslutsdag var uthyrningsgraden 98 procent (98) för bostäder.



Uthyrningsgrad, lokaler skall uppgå till 90 %

MÅL UPPNÅTT

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



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

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

Per 31 augusti 2022 uppgick värdet till 4 707 Mkr (2 424) vilket utgör 44 procent (35) av fastighetsvärdet.

**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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Händelser under perioden juni 2022 till augusti 2022

- Nivika har den 1 juni förvärvat en fastighetsportfölj bestående av bostäder med kommersiella inslag i centrala Ulricehamn och breddar därmed marknadsområde Västkusten till att omfatta även Ulricehamn. Fastighetsportföljen omfattar åtta bostadsfastigheter och har en uthyrbar area om knappt 16 000 m². En av fastigheterna är nybyggd, med investeringsstöd, och ytterligare en färdigställs under tidig höst 2022. De färdigställda fastigheterna är fullt uthyrda och hela portföljen har ett årligt hyresvärde om drygt 22 miljoner kronor.
- Nivika har tecknat hyresavtal med BåfiPac AB avseende uppförande av en ny logistikbyggnad på Bredasten industriområde i Värnamo. Avtalet omfattar en logistikbyggnad med kontor och lager på cirka 4 000 m². BåfiPac, som är en del av Boxon Group, är sedan tidigare hyresgäst hos Nivika och tar nu steget till helt egna lokaler. Byggnationen startade under det tredje kvartalet 2022 och anläggningen beräknas inflyttningsklar till sommaren 2023.

Händelser efter perioden

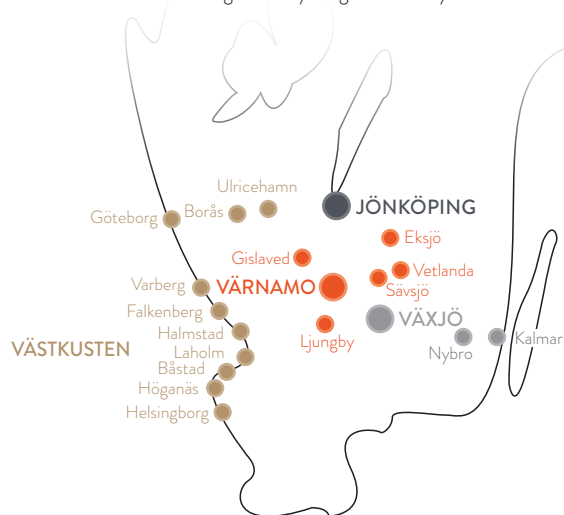
- Nivika har den 1 september förvärvat Bikupan 2, en fullt uthyrd kommersiell fastighet på industriområdet Varberg Nord. Fastigheten är belägen i anslutning till befintlig fastighetsportfölj.
- Nivika har den 30 september förvärvat Ämbaret 3, en fullt uthyrd kommersiell fastighet på Ljungarums industriområde i Jönköping. Fastigheten gränsar till befintlig fastighet Ämbaret 8.

FASTIGHETS- PORTFÖLJ

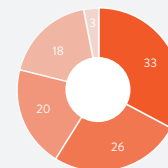
Vid periodens utgång ägde Nivika 187 (130) förvaltningsfastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 558 000 m². Vårt fastighetsbestånd är huvudsakligen koncentrerat till centrala lägen i tillväxtorterna Jönköping, Värnamo och Växjö samt marknadsområdet Västkusten. Värde på fastigheterna uppgick sammantaget till 10,7 miljarder kronor (6,9), vilket motsvarar en ökning av portföljen med 55 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 sportanor.

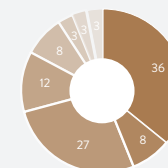
Vårt huvudsakliga geografiska fokus ligger på Småland samt Västkusten. Vi fortsätter växa genom att föröka fastighetsbeståndet. Styrelsens och bolagets mål är att år 2025 nå en fastighetsportfölj om 12 miljarder kronor. För att bibehålla vår tillväxt och nå detta mål, överväger vi ytterligare förvärv 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.



Totalt, tkr	31 aug 2022	31 aug 2021
Fastighetsvärde	10 698 539	6 910 100
Hysesintäkter***	528 082	327 433
Uthyrningsgrad**, %	97	95
Antal fastigheter	187	130
Area, m ²	558 276	428 850



Jönköping, 33 %
Värnamo, 26 %
Växjö, 20 %
Västkusten, 18 %
Övriga, 3 %

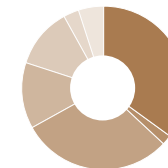


Bostäder 36 %
Samhällsfastighet 8 %
Industri/Lager 27 %
Kontor 12 %
Handel 8 %
Hotell/Restaurang 3 %
Mark 3 %
Övrigt 3 %

Jönköping, tkr	31 aug 2022	31 aug 2021
Fastighetsvärde	3 480 339	2 961 856
Hysesintäkter***	185 863	140 693
Uthyrningsgrad**, %	98	96
Antal fastigheter	39	32
Area, m ²	159 246	154 866



Jönköping

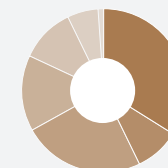


Bostäder 35 %
Samhällsfastighet 2 %
Industri/Lager 30 %
Kontor 13 %
Handel 12 %
Hotell/Restaurang 3 %
Mark 5 %

Värnamo, tkr	31 aug 2022	31 aug 2021
Fastighetsvärde	2 829 100	1 797 012
Hysesintäkter***	143 484	100 303
Uthyrningsgrad**, %	96	95
Antal fastigheter	65	42
Area, m ²	163 504	110 566



Värnamo

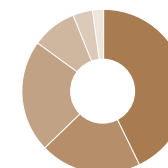


Bostäder 34 %
Samhällsfastighet 9 %
Industri/Lager 24 %
Kontor 15 %
Handel 11 %
Hotell/Restaurang 6 %
Mark 1 %

Växjö, tkr	31 aug 2022	31 aug 2021
Fastighetsvärde	2 127 800	1 436 132
Hysesintäkter***	93 829	70 587
Uthyrningsgrad**, %	92	93
Antal fastigheter	37	32
Area, m ²	99 333	97 723

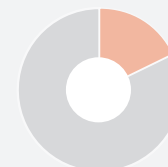


Växjö

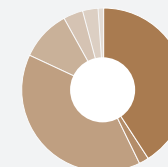


Bostäder 43 %
Samhällsfastighet 20 %
Industri/Lager 22 %
Kontor 9 %
Handel 4 %
Hotell/Restaurang 0 %
Mark 2 %

Västkusten, tkr	31 aug 2022	31 aug 2021
Fastighetsvärde	1 945 000	636 500
Hysesintäkter***	81 911	10 072
Uthyrningsgrad**, %	98	92
Antal fastigheter	41	19
Area, m ²	113 120	53 408

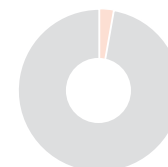


Västkusten



Bostäder 41 %
Samhällsfastighet 2 %
Industri/Lager 39 %
Kontor 10 %
Handel 4 %
Hotell/Restaurang 3 %
Mark 1 %

Övriga*, tkr	31 aug 2022	31 aug 2021
Fastighetsvärde	316 300	84 732
Hysesintäkter***	22 995	10 714
Antal fastigheter	5	4



Övriga



Övrigt 100 %

*) Fastigheter tillhörande Mitt Lager utanför orterna ovan **) Ekonomisk uthyrningsgrad

***) Totala hyresintäkter under perioden

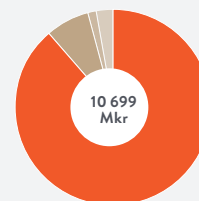
Aktuell fastighetsportfölj om 10,7 miljarder kronor där förvaltningsfastigheter utgör 89%

I tabellen nedan är information om pågående byggnation samt pågående projektutveckling baserat på bedömningar om projektens storlek, inriktning och omfattning. Informationen baseras på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde, vilket innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, projektkostnader och framtida hyresvärde. Informationen omprövas regelbundet och bedömningar justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller att förutsättningarna förändras.

Sammanställning	Uthyrbar yta / potentiell yta, m ²	Fastighetsvärde / potentiellt värde Mkr	kr/m ²	Hyresvärde potentiellt värde Mkr	kr/m ²	Bokfört värde Mkr
Förvaltningsfastigheter	558 276	9 502	17 021	602	1 078	9 502
Pågående byggnation	46 450	1 554	33 455	79	1 709	760
Pågående projektutveckling	418 766	10 446	24 945	592	1 414	161
Obebyggd mark	-	-	-	-	-	275
Förvärvat men ej tillträtt	7 795	84	10 776	5	590	-
Totalt	1 031 287	21 586	20 932	1 278	1 239	10 699

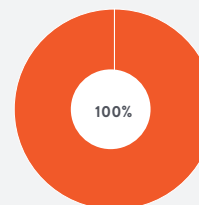
Förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta m ²	Fastighetsvärde Mkr	kr/m ²	Hyresvärde Mkr	kr/m ²	Kontrakterad hyra Mkr
Bostäder	117 504	3 135	26 682	184	1 566	180
Samhällsfastigheter	46 780	767	16 397	48	1 019	48
Kommersiella lokaler	393 992	5 600	14 214	370	939	353
Totalt förvaltningsfastigheter	558 276	9 502	17 021	602	1 078	580

Pågående byggnation	Uthyrbar yta m ²	Fastighetsvärde Mkr	kr/m ²	Hyresvärde Mkr	kr/m ²	Investering (inkl. mark) Mkr		
						Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Bostäder	26 964	1 156	42 872	51	1 880	995	561	638
Samhällsfastigheter	3 678	110	29 908	7	1 930	102	26	26
Kommersiella lokaler	15 808	288	18 219	22	1 366	223	74	96
Totalt pågående byggnation	46 450	1 554	33 455	79	1 709	1 320	661	760



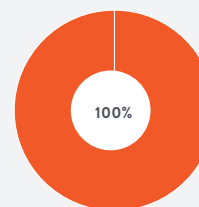
Bokfört värde, Mkr

- Förvaltningsfastigheter, 9 502
- Pågående byggnation, 760
- Pågående projektutveckling, 161
- Obebyggd mark, 275



Projektportfölj, andel egenägd

- Ägd
- Markanvisning el likn. med byggkrav



Projektutveckling, andel med kassaflöde

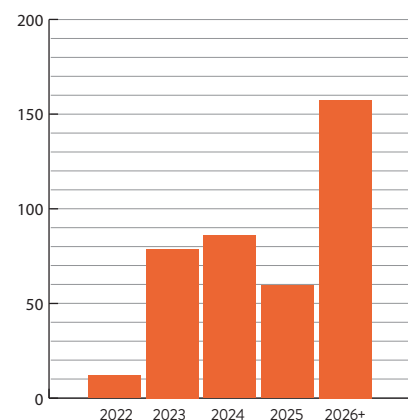
- Kassaflöde
- Ej kassaflöde

Hyresgäster och avtalsportfölj

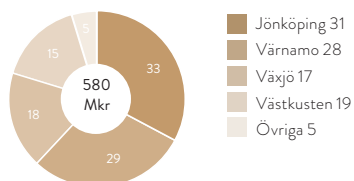
Förfallostruktur hyresavtal

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 2022 uppgick den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 4,8 år (4,8).

Kontraktsvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning, Mkr



Fördelning kontraktsvärde hyresavtal per ort 2022-08-31, %



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 och har så haft under flera år. Det är fortsatt hög aktivitet på förfrågningar och uthyrningar på samtliga orter och per den 31 augusti 2022 var den ekonomiska uthyrningsgraden för lokaler 96 procent (inklusive projektfastigheter) och för bostäder 98 procent. Kvartalets nettouthyrning var +3,7 miljoner kronor.

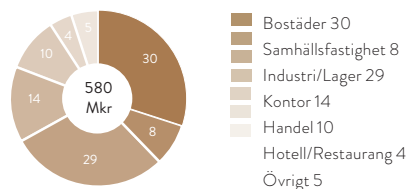
Index

70 procent av hyresvärdet utgörs av kommersiella kontrakt och 30 procent av bostäder. De kommersiella kontrakten har KPI-index i hyreskontraktet och därmed kommer 70 procent av hyresintäkterna höjas med KPI index från årskiftet vilket kompenserar för ökningen i fastighetskostnader på grund av inflation.

Antal lägenheter och uthyrningsbar yta, 2022-08-31

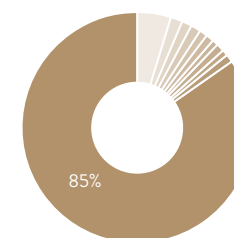
Ort	Antal lägenheter	Bostäder yta, m ²	Lokaler yta, m ²	Total uthyrningsbar yta, m ²
Jönköping	889	32 941	126 305	159 246
Värnamo	545	39 566	123 938	163 504
Växjö	282	18 192	81 141	99 333
Västkusten	453	26 805	86 315	113 120
Övrigt	0	0	23 073	23 073
Summa	2 169	117 504	440 772	558 276

Fördelning kontraktsvärde hyresavtal per typ



Våra största hyresgäster

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag, som till stora multinationella företag. Intäktsbasen är väl diversifierad med 630 kommersiella kontrakt. Per den sista augusti 2022 stod de tio största hyreskontrakten för 15 procent av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster. Genomsnittslängden för dessa hyreskontakt är 9,9 år (9,5).



Hyreskontrakt kommersiella lokaler	Andel av total årshyra, %
Holmgrens Bil AB, Jönköping	5,0
Brenderup AB	1,6
Racketcentrum Sports Business AB	1,3
Holmgrens Bil AB, Värnamo	1,3
1337 Logistics AB	1,3
Rasta Sverige AB	1,0
Beneli AB	1,0
Nivika Byggsystem	1,0
Polismyndigheten	0,9
Växjö Kommun	0,9
Övriga	84,8

Fastighetsvärdering

Nivika genomför varje kvartal extern eller intern värdering av fastighetsportföljen. Värderingen ligger till grund för de verkliga värden som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning och värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning. 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. Samtliga fastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värdehierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde.

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

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 och med hyresgäster inkluderas i värderingar så snart de tillkännages.

Värderingsparametrar

Värderingsantagande

Värderingstidpunkt	2022-08-31 (2022-05-31)
Inflationsantagande	5 % för år 2022, därefter 2 % per år (2 %)
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 10 år (5-25 år, median 10 år)
Direktavkastning bostäder, %	2,5 -5,25, medel 3,7 (2,5 -5,5, medel 3,7)
Direktavkastning kommersiellt, %	4,75 - 7,5, medel 5,7 (4,75 - 7,5, medel 5,7)
Långsiktig vakans, %	0-20 %
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

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)	%-enheter	10	+534	+5,0
Vakansgrad	%-enheter	10	-1302	-12,2
Drift & underhåll	kr/m ²	10	-159	-1,5
Inflation	%-enheter	1	+819	+7,7
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	1	-1697	-15,9
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	-1	+2 714	+25,4

Fastighetsportföljen Q4

Fastighetsvärdet på Nivikas fastighetsportfölj uppgår vid periodens slut till 10,7 miljarder kronor. Portföljen har under perioden, maj till augusti 2022, vuxit främst via förvärv men även via pågående byggprojekt. Åtta fastigheter har förvärvats under perioden och tillfört knappt 16 000 m² och 22 miljoner kronor i hyresvärde till portföljen.

Nivika har utvidgat marknadsområdet Västkusten till att omfatta även Ulricehamn via förvärv av en fastighetsportfölj bestående av bostäder med kommersiella inslag. Fastighetsportföljen omfattar åtta fastigheter och har en uthyrbar yta om knappt 16 000 m². En av fastigheterna är nybyggd, med investeringsstöd och ytterligare än är under uppförande och färdigställs under hösten 2022.

I projektportföljen har tillbyggnationen på fastigheten Norra Amerika 1 i Ulricehamn färdigställts och de fem lägenheterna är även inflyttade. Avenboken 1 i Ulricehamn har två av tre etapper färdigställts, är inflyttade och fullt uthyrda.

Nivika har tecknat hyresavtal med BåfiPac AB avseende uppförande av en ny logistikbyggnad på Bredasten industriområde i Värnamo. Avtalet omfattar en logistikbyggnad med kontor och lager på cirka 4 000 m². BåfiPac, som är en del av Boxon Group, är sedan tidigare hyresgäst hos Nivika och tar nu steget till helt egna lokaler. Byggnationen startades under det tredje kvartalet 2022 och anläggningen beräknas inflyttas till sommaren 2023.

Ökningen via pågående byggprojekt sker till stor del via pågående byggnationer av hyresrätter i Värnamo och Växjö. I Värnamo pågår byggnation av 130 hyresrätter på fastigheten Sadelmakaren 1 och är planerade att färdigställas i två etapper under 2023. I Växjö byggs Nivika Center, på Värendsvallen 12, byggnaden blir 19 våningar med takterrass och skall inrymma 160 lägenheter, lokaler och en skola. Fastigheten färdigställs i två etapper under 2023.

Förändring av förvaltningsfastigheter

Mkr	31 aug 2022	31 aug 2021
Fastighetsbestånd vid årets början	6 910	5 063
Förvärv av fastigheter	2 673	1 131
Försäljning av fastigheter	-76	-190
Investeringar i befintliga fastigheter	634	565
Värdeförändring i befintliga fastigheter	558	341
Fastighetsbestånd vid periodens slut	10 699	6 910

Fastighetstransaktioner

Förvärvade fastigheter med tillträde under perioden

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Tillträde	Kommentar
Björkdungen 1	Ulricehamn	0,7	454	2022-06-01	Bostadsfastighet i centrala Ulricehamn, fullt uthyrd
Ekan 3	Ulricehamn	0,9	754	2022-06-01	Bostadsfastighet i centrala Ulricehamn, fullt uthyrd
Pionen 6	Ulricehamn	0,4	406	2022-06-01	Bostadsfastighet i centrala Ulricehamn, fullt uthyrd
Solrosen 12	Ulricehamn	1,6	1 457	2022-06-01	Bostadsfastighet i centrala Ulricehamn, fullt uthyrd
Syd-Afrika 1	Ulricehamn	1,0	1 075	2022-06-01	Bostadsfastighet med kommersiella inslag i centrala Ulricehamn, fullt uthyrd
Täljstenen 1	Ulricehamn	5,5	3 606	2022-06-01	Bostadsfastighet i centrala Ulricehamn, fullt uthyrd
Norra Amerika 1	Ulricehamn	7,3	4 783	2022-06-01	Bostadsfastighet med kommersiella inslag i centrala Ulricehamn, fullt uthyrd
Avenboken 1	Ulricehamn	5,0	3 199	2022-06-01	Bostadsfastighet i centrala Ulricehamn, under uppförande, inflytt i september/oktober 2022
Totalt		22,4	15 734		



Fotograf: Tobias Andersson, tobyphoto.se.

Fastighetstransaktioner

Förvärvade fastigheter med tillträde från Q1 2022/23 och framåt

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Tillträde	Kommentar
Bikupan 2	Varberg	2,8	5 505	2022-09-01	Kommersiell fastighet på Varberg Nord ligger i anslutning till befintligt bestånd, fullt uthyrd
Åmbaret 3	Jönköping	1,8	2 290	2022-09-27	Kommersiell fastighet på Ljungarums Industriområde ligger i anslutning till befintligt bestånd, fullt uthyrd
Byggrätter	Jönköping	-	-	Prel. vår 2023	Byggrätter för framtida byggnation av 300-400 bostäder i Jönköpingsområdet
Totalt		4,6	7 795		

PROJEKTVERKSAMHETEN

Projektverksamheten i Nivika omfattar hela kedjan från råmark till färdig fastighet samt förädling av befintlig fastighetsportfölj.

Vi arbetar löpande med att identifiera utvecklingsmöjligheter och outnyttjade byggrätter inom portföljen. Målet med projektverksamheten är att öka avkastningen och skapa värdetillväxt genom nöjda kunder med långa avtal och förbättrade kassaflöden för långsiktigt hållbar förvaltning.

Vi har kompetens genom hela kedjan - från första idé till förvaltning och kan driva och förvalta ett projekt eller en fastighet genom hela dess utveckling och alla dess faser.

Detaljplanprocessen innebär att byggrätterna konkretiseras och definieras. Arbetet sker i dialog med kommuner som tillsammans med våra medarbetare arbetar för att definiera hur marken kan och får användas. Som engagerad fastighetsägare kan vi påverka planprocessen, men den är också beroende av den kommunala

översiktsplaneringen och eventuella överklaganden. Det är i detta skede - när idéerna för den obrutna marken ska realiseras och förvandlas till konkreta planer för attraktiva bostäder eller kommersiella lokaler - som första delen av värdeskapandet sker. Vi tar utgångspunkt i de lokala förutsättningarna och skapar projekt som tillför mervärde för hela närområdet, inte bara för de som bor, studerar, arbetar eller besöker lokalerna. Vi arbetar aktivt för att tillföra hållbara värden och höga boendekvaliteter till staden.

För fastigheter med antagna detaljplaner tar vi fram de handlingar som behövs för bygglov och för att bygga. Vår projektavdelning fungerar som beställare under entreprenadtiden. Projektledare leder den interna projektgruppen, koordinerar de externa konsulter som engageras i projektet och har ansvar för att de uppställda ekonomiska och tidsmässiga målen i projekten uppnås.

Produktion och färdigställande pågår fram till tillträde. Därefter tar Nivikas förvaltning över fastigheterna och håller kontakt med hyresgästen. Nedan är ett urval ur vår projektportfölj.

Kärleksudden, Mullsjö

- Naturskönt beläget med närhet till centrum och kommunikationer
- Uppförs enligt Miljöbyggnad Silver
- Vi bygger i en första etapp 55 bostäder med i huvudsak 2:or och 3:or riktade till trygghetsboende. Totalt planeras för cirka 300 lägenheter.
- Stort fokus på platsens naturkvaliteter och sjöläget
- Hållbart tänk med solceller, laddplatser och gemensamhetsytor



Hovslätts Ängar, Jönköping

- Beläget i ett område med perfekta förutsättningar för barnfamiljer men också för äldre
- Boendekvaliteter med lek och naturytor in på knuten och nära till förskolor och grundskola
- Här uppförs bostäder med blandade upplåtelseformer. I första etappen byggs hyresrätter med lägenheter fördelade mellan 2-4:or
- Uppförs enligt Miljöbyggnad Silver
- Fastigheterna förses med solceller. Markparkeringar med flertalet laddplatser för elbilar.



Valplatsen, Jönköping

- Beläget i Jönköping gränsande mot Huskvarna i en sluttning som erbjuder utsikt över Vättern
- Här utvecklas en ny hållbar stadsdel med utmärkta kommunikationer till såväl Jönköping som Huskvarna
- Stadsdelen innehåller drygt 650 lägenheter, i huvudsak hyresrätter men också med inslag av både bostadsrätter och eget ägande
- Här bygger vi för framtiden med fokus på cirkulära lösningar, delade ytor för sociala möten och samutnyttjade funktioner
- Hållbart byggande med trä med solceller och smarta system



Pågående bostads- och kommersiella projekt

Vår kompetens sträcker sig från idé, till genomförande och förvaltning och vi utvecklar allt från bostäder till alla typer av kommersiella fastigheter. För kommersiella fastigheter tecknas hyreskontrakt innan byggstart sker. Bolaget stävar efter att, där möjlighet finns, koppla hyresavtalet till entreprenadkostnaden.

Vid utveckling av bostäder ska god kännedom om marknadsutveckling, kundbehov och efterfrågan finnas innan byggstart sker.

Framtida projektportfölj är egenägd vilket gör att vi helt och hållet själva styr tidsplanerna för framtida projekt.

Entreprenaderna upphandlas i regel som totalentreprenad för att minimera risken för oförutsedda kostnader.



Porfyren 3
VÄRNAMO
Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst Sporda Nonwoven
Investering 53 Mkr



Klynnan 12
VÄRNAMO
Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst PostNord
Investering 35 Mkr



Bikupan 22
VÄRBERG
Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst Chopchop
Investering 24 Mkr



Värendsvallen 12 - Nivika Center
VÄXJÖ
Nybyggnation samhällsfastighet
Investering 102 Mkr



PÅGÅENDE



PÅGÅENDE



Sandstenen 2
VÄRNAMO
Tillbyggnation kommersiellt
Hyresgäst Hedin Bil
Investering 53 Mkr



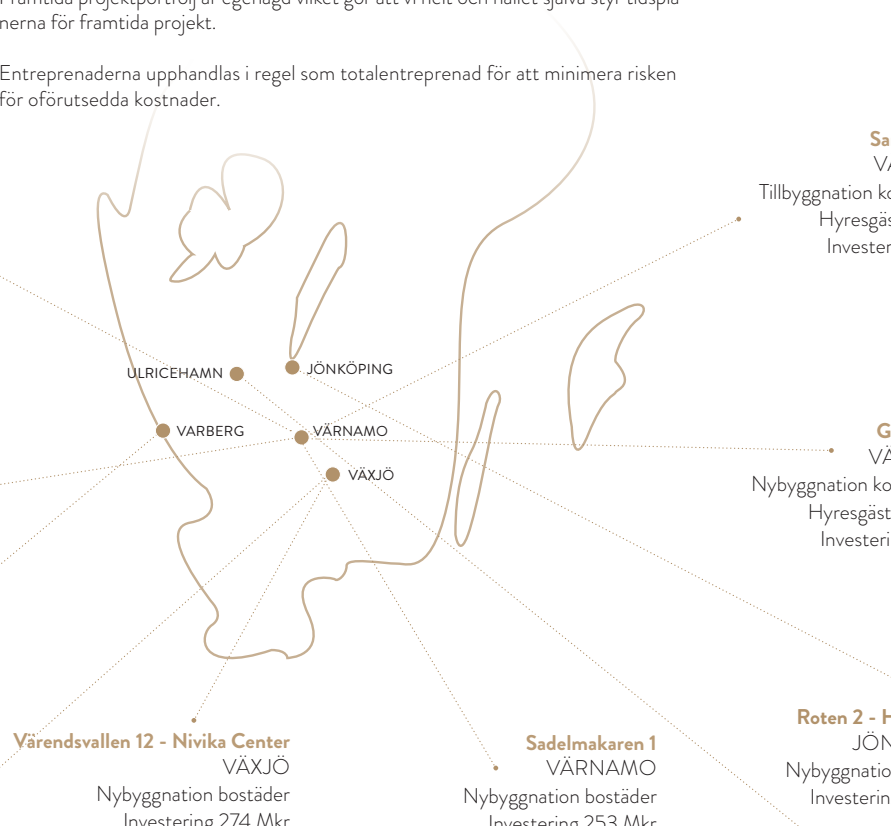
Graniten 39
VÄRNAMO
Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst Båfi-Pack
Investering 44 Mkr



Roten 2 - Hisingstorp
JÖNKÖPING
Nybyggnation bostäder
Investering 246 Mkr



Avenboken 1
ULRICEHAMN
Nybyggnation bostäder
Investering 92 Mkr



Sammanfattning pågående och slutförda projekt under perioden, >5 Mkr

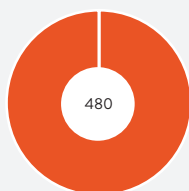
Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Projektstart	Planeras vara färdigställt*	Bedömd investering, Mkr **	Upparbetad investering	Beräknat bofört värde	Energi-prestanda**	Bostäder Uthyrbar yta, m ²	Lokaler Uthyrbar yta, m ²	Hyres-värde, Mkr	Estimerat fastighetsvärde, Mkr	Antal lägenheter
Norra Amerika 1	Ulricehamn	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2022	Q3 2022	7				157		0,3	8	5
Tingstadsvassen 24:10	Göteborg	Ombyggnation	Industri/Lager	Q1 2022	Q3 2022	13	4	4			1 725	6,5	45	
Avenboken 1	Ulricehamn	Nybyggnation	Bostäder	Q3 2021	Q4 2022	92			56%	3 199		5,0	115	45
Bikupan 22	Varberg	Nybyggnation	Restaurang	Q2 2022	Q2 2023	24	0	4	80%		485	1,5	25	
Värendsvallen 12	Växjö	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	Q2 2023	274	191	225	56%	5 900		14,1	330	160
Sadelmakaren 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	Q1 2023/Q3 2023	253	158	166	56%	8 111		13,0	335	130
Värendsvallen 12	Växjö	Nybyggnation	Samhällsfastighet	Q1 2022	Q2 2023	102	26	26	80%		3 678	7,1	110	
Klynnan 12	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q1 2022	Q2 2023	35	19	23	80%		1 900	2,6	44	
Sandstenen 2	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q2 2022	Q2 2023	53	2	2	80%		2 900	3,9	64	
Porfyren 3	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q1 2022	Q2 2023	53	38	44	80%		4 799	4,0	62	
Graniten 39	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q4 2022	Q3 2023	44	2	11	80%		3 999	3,1	48	
Tor 3	Nybro	Nybyggnation	Bostäder	Q4 2022	Q4 2023	130	83	91	56%	3 200		5,9	130	60
Roten 2 "Hisingstorp"	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q2 2022	Q2 2024	246	41	441	80%	6 002		13,1	246	82
						1 320	661	760		26 964	19 486	79,3	1 554	480

*) Planeras färdigställt, följer kvartal per kalenderår

**) Boverket.se gällande BBR-krav

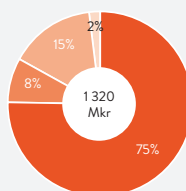
Färdigställda fastigheter ej inkluderade i totaler eller grafer

Pågående projekt, antal bostäder, st



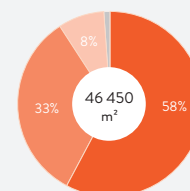
Hyresbostäder 480
Studentbostäder 0

Pågående projekt, projektbudget, Mkr



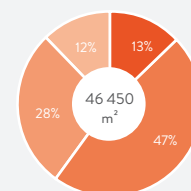
Bostäder 995
Samhällsfastighet 102
Industri/lager 199
Restaurang 24

Pågående projekt, uthyrbar yta per kategori, %



Bostäder 26 964 m²
Industri/lager 15 323 m²
Samhällsfastighet 3 678 m²
Restaurang 485 m²

Pågående projekt, uthyrbar yta fördelat per ort, m²



Jönköping 6 002 m²
Värnamo 21 709 m²
Växjö 13 330 m²
Västakusten 5 409 m²



Selfstorageverksamheten Mitt Lager har sedan dess start 2016 bedrivits med syftet att utnyttja vakanser i Nivikas fastighetsbestånd. Mitt Lager startades till följd av två lediga lokaler i Jönköping och Värnamo som lämpade sig för selfstorageverksamhet. Beståndet har sedan vuxit med cirka två anläggningar per år, genom etableringar i Nivikas fastighetsbestånd i Småland samt genom strategiska förvärv av liknande verksamheter på orter i västra Sverige, såsom Lysekil och Strömstad. Anläggningarna Borås och Vetlanda bedrivs i externt förhyrda lokaler.

Mitt Lager bedriver verksamheten med en för branschen låg bemanning tack vare sitt digitala system med bokning och betalning vilket även ger kunden snabb tillgång till den lokal de bokat. Kunden skall kunna hyra och få tillgång till ett förråd på mindre än två minuter.

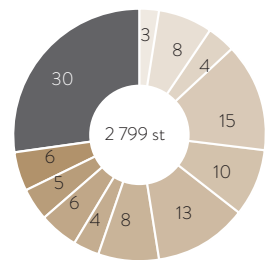
Nivika har en fortsatt tillväxtstrategi för selfstorageverksamheten och har som mål att växa med två anläggningar per år, antingen genom etablering på flera orter och eller att utöka verksamheten på befintliga orter.

Per den 31 augusti 2022 har Mitt Lager 15 anläggningar på tolv orter i södra Sverige. Anläggningarna har tillsammans 2 800 förråd, med en genomsnittlig uthyrningsgrad på 70 procent där anläggningarna i Värnamo och Göteborg har en uthyrningsgrad över 80 procent.

1 juni har den nya anläggningen i Falkenberg öppnats vilken omfattar 1 500 m² förråd fördelat på två plan och 190 förrådsenheter. I Göteborg expanderar anläggningen med ytterligare 289 förråd som var klara för uthyrning i början av oktober 2022. Under perioden har vi också uppdaterat hemsidan för en bättre kundupplevelse och än snabbare och enklare bokningsprocess.

Under året har verksamheten vuxit med 3 anläggningar, Göteborg, Motala och Falkenberg, och 1 000 förråd och bibehållen uthyrningsgrad 70 procent (69). I årstakt omsätter vi nu drygt 20 miljoner kronor med endast två anställda.

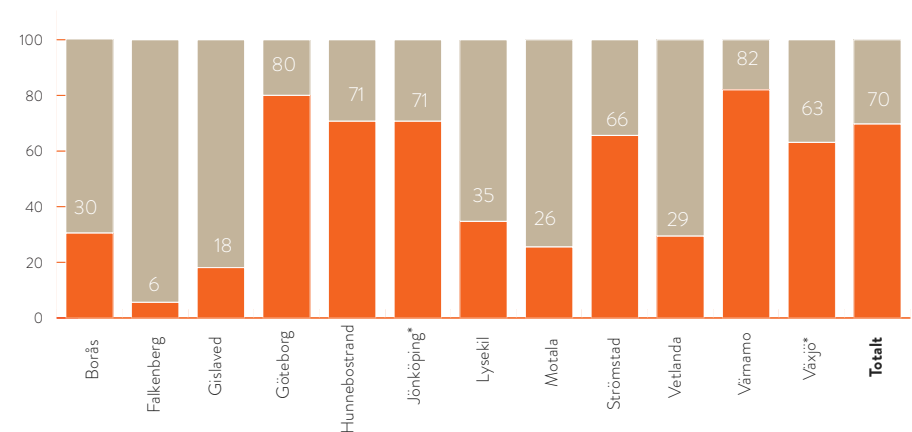
Fördelning av förråd per geografi, %



Anläggning Antal förråd

Borås	75
Falkenberg	191
Gislaved	101
Göteborg	389
Hunnebostrand	242
Jönköping*	337
Lysekil	213
Motala	95
Strömstad	141
Vetlanda	116
Värnamo	142
Växjö*	757

Uthyrningsgrad per geografi, %



*Jönköping innefattar tre anläggningar och Växjö två anläggningar med sammanlagd uthyrningsgrad sammanvägd utifrån antalet förrådsenheter.

AKTUELLT HÅLLBARHETSARBETE

Hållbarhetsmål 2021/22

MINSKA ENERGIANVÄNDNINGEN MED 10 %

-5% (97 kWh/m²)*

Mål: -10 %
kWh per m² jmf med
2020/21

*Uppdaterad beräkningsgrund jämfört med fg. år.

ANDEL GRÖNA FASTIGHETER I PORTFÖLJEN

31 %

Mål: 20 %

MÅL
UPPNÅTT

NYPRODUKTION MILJÖBYGGNAD SILVER

100 %

Mål: 100 %

MÅL
UPPNÅTT

INSTALLATION SOLENERGI

1,3* GWp

Mål: ≥1 GWp

MÅL
UPPNÅTT

* Inklusive beställda ännu ej installerade anläggningar

ANTAL NYINSTALLERADE LADDPLATSER

102 ST

Mål: ≥25 st

MÅL
UPPNÅTT

Byte Värmecentraler, 8 st
Generell förbättring av fastighetens energiprestanda med 5-10 % utifrån tidigare genomförda byte.
Investering 2,6 Mkr

Utbyte Ventilation, 6 st
Generell förbättring av fastighetens energiprestanda med 5-10 % utifrån tidigare genomförda byte.
Investering 5 Mkr

Laddplatser el- och hybridfordon, 102 st
83 st installerade på kommersiella fastigheter och 19 st på bostadsfastigheter

Solcellsanläggningar, 9 st
Effekt: 1 291 kWp
Investering 13 Mkr

Fönsterbyte, 180 st
Avser fastigheterna:
Advokaten 5, Båret 1 och
Tre Liljor 17
Totalt 180 fönster
Investering 4,8 Mkr

Miljöbyggnad Silver
Pågående projekt under byggnation i enlighet med Miljöbyggnad Silver: Sadelmakaren 1, Värnamo, Varendsvallen 12, Växjö och Klynnan 12, Värnamo, en logistikanläggning till PostNord

Aktuellt hållbarhetsarbete

Nivikas hållbarhetsarbete är integrerat i verksamheten och präglar såväl förvaltning som utveckling av fastighetsportföljen. Som långsiktig aktör är det en självklarhet att vara en del i utvecklingen av det hållbara samhället. Målen att minska energianvändningen i våra fastigheter, bygga bostäder i enlighet med Miljöbyggnad Silver, installera fler laddplatser och öka produktionskapaciteten från installerade solpaneler bidrar till att minska såväl klimatpåverkan som driftskostnaderna.

Att ha kontroll på, och påverka, energiförbrukningen i fastigheterna är en viktig del i energieffektiviseringen. Nivikas tekniska förvaltning använder sig av olika system för att övervaka fastigheterna med fokus på att följa upp, utveckla och optimera fastigheternas energianvändning. En kartläggning av fastigheter med hög förbrukning har gjorts. Ett antal åtgärder har gjorts under året, som byte av värmecentraler, ventilationssystem och fönsterbyten på fastigheter där vi inte bara får ett bättre energivärde, utan också ger hyresgästerna ett förbättrat inomhusmiljö.

Miljöcertifieringar är ett verktyg för att säkerställa att våra fastigheter är hållbara och bidrar till minskad miljöpåverkan. Sedan 2020 bygger Nivika alla sina bostäder i enlighet med Miljöbyggnad Silver. Certifieringen omfattar de viktigaste miljöpåverkande byggnadsaspekterna och kvalitetssäkrar samtidigt inomhusklimatet.

Målet på nyinstallerad solenergi med produktionskapacitet om minst en GWp innebär för bolaget fortsatt fokus på förnybar el. Vi sätter solpaneler på våra tak, både nybyggnation och befintliga fastigheter. Under året har vi installerat solcellsanläggningar på nio fastigheter med en total produktionskapacitet om 1,3 GWp.

Antal laddplatser för el- och hybridfordon har överträffat målet om 25 stycken fyra gånger om, 102 stycken laddplatser driftsattes under året. Förutom att bidra till attraktivare bostäder och lokaler, underlättar det även för våra hyresgäster att agera och bidra i omställningen till mer hållbara transporter och samhälle.

Nivika har anställt en hållbarhetschef som tillträdde i augusti med uppgift att driva, utveckla, samt följa upp Nivikas hållbarhets- och klimatarbete.

UPPFÖLJNING GRÖNT RAMVERK

Hösten 2020 gav Nivika ut sitt Gröna Ramverk och emitterade i samband med detta också sin första gröna obligation. Nivikas ramverk följer Green Bond Principles, är granskat av Cicero och har fått betyget "Medium Green".

Grön finansiering

Under föregående bokslutsår, 2020/21 emitterades två gröna obligationer enligt det gröna ramverket. Utestående obligationslån, samtliga gröna, är vid periodslut 1 250 inom ramen 1 600 miljoner kronor.

I juni 2021 fick Nivika sitt första gröna banklån vilket sedan dess har utvecklats till att omfatta totalt 611 miljoner kronor per 2022-08-31 vilket utgör 34 procent av total grön finansiering.

Nivika har ett flertal pågående projekt med grön finansiering såsom Sadelmakaren 1 i Värnamo, Nivika Center i Växjö, Avenboken 1 i Ulricehamn och Klynnan 12 i Värnamo.



- Fastigheten är belägen på Avenboksgatan i södra Ulricehamn med promenadvärd till centrum och friluftsområdet Lassalyckan
- Byggnaderna uppfyller energiklass B
- Inom kvarteret finns totalt 45 lägenheter, fördelat på tre byggnader med lägenheter från 1:or till några 5:or
- Samtliga parkeringsplatser är förberedda för billaddning
- Fastigheterna är förberedda för montage av solceller
- Miljö och gårdshus är byggda i trä och har tak av Sedum

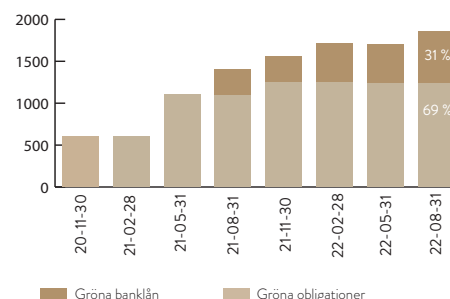


- Logistikbyggnad belägen på Lundbyvägen i östra delen av Värnamo
- Byggnaden skall uppfylla energikraven för Miljöbyggnad Silver
- Ett logistikcenter till PostNord som förutom produktionsytor även ska innehålla kontors- och personalutrymmen. Fastigheten kommer också ge kunder möjlighet att hämta och lämna paket direkt på plats.
- 25-30 laddplatser kommer att finnas på fastigheten för att möta PostNords miljömål
- Byggnaden förses med 80 solcellspaneler, installerad effekt 44 kWp
- Några grönytor byts ut till blomsteräng för att bidra till den biologiska mångfalden

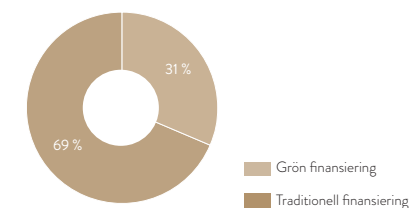
Investeringsbelopp 2022-08-31

Godkänt investeringsbelopp	Mkr
Upparbetade investeringar i pågående projekt	768
Befintliga fastigheter	2 579
-Varav tidigare ny och ombyggnadsprojekt	1 218
Totalt godkänt investeringsbelopp	3 347
Utestående volym gröna obligationer	1 250
Utestående volym gröna krediter	611
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	1 486

Utveckling grön finansiering per kvartal, Mkr



Andel grön finansiering per 2022-08-31



FINANSIERING

Finansiell ställning och likviditet

Bolaget finansierar sina tillgångar med en kombination av bilaterala banklån, obligationslån, övriga skulder samt eget kapital. Fastighetsfinansiering sker genom lån, byggnadskreditiv och revolverande faciliteter hos ett tiotal kreditgivare där tre storbanker utgör basen med tillkommande finansiering hos lokala sparbanker samt SBAB. Obligationslån utgör en kompletterande finansieringskälla.

En bra finansieringsstruktur innebär att bolaget löpande har tillgång till kapital i tillräcklig mängd i relation till pågående verksamhet till ett pris avvägt mot risk. Bolaget arbetar nära kreditgivare för att diversifiera finansieringskällorna och kontinuerligt omförhandla villkor såsom löptider för att säkerställa finansieringen. Samtliga krediter med kapitalförfall under perioden har förlängts och vid periodslut uppgick bolagets kapitalbindningstid till 2,7 (1,9) år. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde uppgick vid periodens slut till 53 procent (58).

Bolagets kreditavtal kompletteras med sedvanliga finansiella- och informationsåtaganden, moderbolaget har lämnat borgensåtagande och dotterbolagen har lämnat pant i fastigheter och i vissa fall även aktier som säkerhet till förvärvslån. Samtliga åtaganden vid periodens slut var uppfyllda.

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick vid rapportdagen till 5 776 Mkr (4 107) varav långsiktig bankfinansiering uppgick till 4 355 Mkr (2 821), obligationslån 1 250 Mkr (1 100) och övriga räntebärande skulder till 171 Mkr (170). Ökningen i räntebärande skulder förklaras till största del av investeringar i förvärv, samt finansiering av investeringar i ny- och ombyggnationer under perioden.

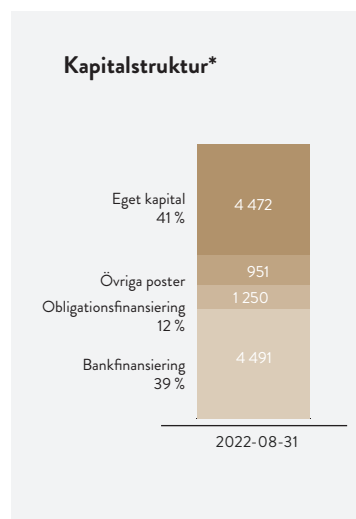
Samtliga obligationslån i bolaget har emitterats inom ramen för Nivikas gröna ramverk. Utestående obligationslån är 1 250 miljoner kronor inom ramen 1 600 miljoner kronor och total andel gröna lån i portföljen uppgår vid periodens slut till drygt 30 procent.

I december 2021 noterades Bolagets B-aktier. Nyemissionen tillförde Bolaget cirka 1 150 miljoner kronor före transaktionskostnader.

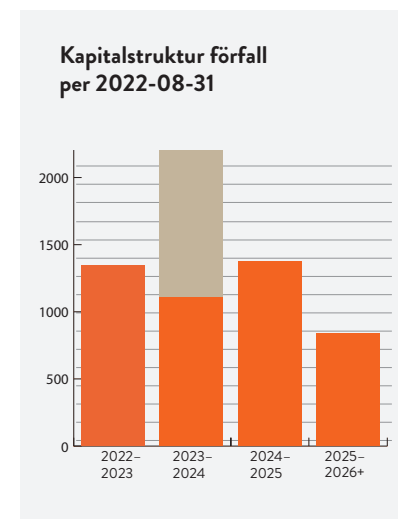
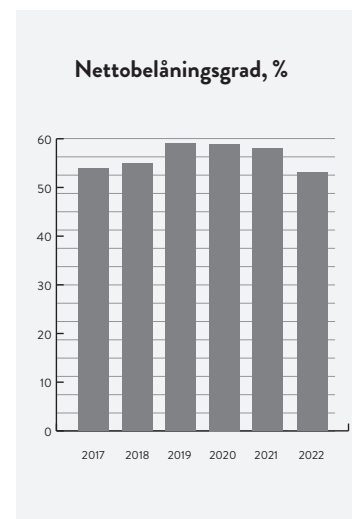
Beviljad med ej nyttjad finansiering uppgick vid periodens utgång till 379 Mkr. Avser nyutlåning på befintlig fastighetsportfölj, beviljad kredit på avtalat förvärv, kontokredit samt outnyttjat byggnadskreditiv 153 Mkr. Efter periodens utgång har befintliga lån om 457 Mkr refinansierats.

Med tanke på rådande omvärldsläge, särskilt på obligationsmarknaden, arbetar vi med flera lösningar innebärande utökad bankfinansiering och enstaka avyttringar ur fastighetsportföljen för att skapa handlingsfrihet. Nästkommande obligationsförfall om 600 miljoner kronor är i september 2023.

Finansiering	2022-08-31	2021-08-31
Säkerställd finansiering, Mkr	4 491	3 034
Obligationslån, Mkr	1 250	1 100
Genomsnittlig ränta, säkerställd finansiering, %	2,5	1,5
Genomsnittlig ränta, icke säkerställd finansiering, %	5,4	4,9
Genomsnittlig ränta, total, %	3,2	2,6
Kapitalbindningstid, år	2,7	1,9
Likvida medel, Mkr	187	211
Nettobelåningsgrad, %	53,2	58,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,8
Soliditet, %	40	33



*) Baserad på balansomslutning



AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 31 augusti 2022, 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, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

- Hyresintäkterna 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, inklusive projektutveckling, 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

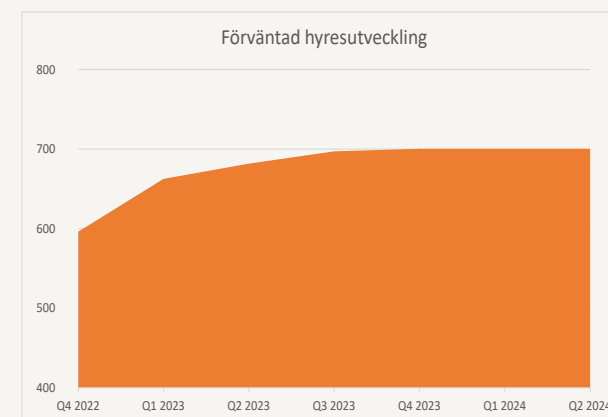
Aktuell intjäningsförmåga, Mkr

	2022-08-31
Hyresintäkter	580
Fastighetskostnader	-180
Driftnetto	400
Central förvaltning	-38
Finansiella kostnader	-190
Förvaltningsresultat	172

Förväntad hyresutveckling

Diagrammet illustrerar aktuellt hyresvärde för färdigställda förvaltningsfastigheter per 31 aug 2022 med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation av förvaltningsfastigheter och förvärvade men ej tillträdde förvaltningsfastigheter per 31 aug 2022 i takt med att dessa färdigställs alternativt tillträds, samt hyreshöjningar utifrån KPI-indexering.

Information om färdigställda, pågående nybyggnationer och förvärvade men ej tillträdde förvaltningsfastigheter inkluderar bedömningar och antaganden. Hyresvärdet avser kontrakterad hyra med tillägg för bedömd hyra för vakanta ytor och rabatter uppräknat till årstakt. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna ska inte ses som en prognos.



AKTIEN OCH ÄGARNA

Nivika Fastigheter AB:s B-aktie (kortnamn NIVI B) är sedan den 3 december 2021 noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, inom sektorn Real Estate. Nivikas marknadsvärde uppgick den 31 augusti 2022 till 3 449 Mkr och antalet aktieägare var cirka 3 300 stycken.

Vid utgången av perioden uppgick antal aktier till 58 170 205 stycken, fördelat på 24 884 800 stycken av serie A och 33 285 405 stycken av serie B. Varje A-aktie berättigar till tio röster per aktie och varje B-aktie ger rätt till en röst per aktie. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst samt till utdelning.

Kursutveckling och handel

Under perioden 1 juni 2022 till 31 augusti 2022 omsattes på Nasdaq Stockholm cirka 400 000 NIVI B-aktier. Dagsomsättningen för Nivika på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till 6 204 aktier och det volymviktade genomsnittspriset uppgick till 62,85 kronor. Högst betalkurs under perioden var 69,80 kronor den 7 juni 2022 och lägst betalkurs var 55 kronor den 16 juni 2022. Aktiekursen den 31 augusti 2022 uppgick till 59,30 kronor (senast betalt). Marknadsvärde på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 31 augusti 2022, uppgick till 3 449 Mkr. Information om aktiens utveckling finns även på www.nivika.se.

Aktiekapital

Årsmötet 2020/21 bemyndigade styrelsen att fatta beslut om nyemission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler motsvarande högst tio procent av det totala antalet utestående aktier i Bolaget. Under perioden har inga aktier emitterats.

De tio största aktieägare (röstsorterat) per den 31 augusti 2022

Namn	Antal A-aktier*	Antal B-aktier*	Totalt antal aktier	Andel av kapital	Andel av röster
Värnanäs AB	8 185 600	36 804	8 222 404	14,1	29,0
Santhe Dahl Invest AB	5 352 000	3 657 215	9 009 215	15,5	20,3
Holmgren Group AB	3 900 000	975 000	4 875 000	8,4	14,2
Planch AB	3 233 600	808 400	4 042 000	7,0	11,7
Skandinaviskonsult i Stockholm AB	3 233 600	808 354	4 041 954	7,0	11,7
Pollock Invest AB	980 000	245 000	1 225 000	2,1	3,6
Nordnet Pensionsförsäkring AB	-	4 139 432	4 139 432	7,1	1,5
Nordea Livförsäkring Sverige AB	-	3 984 384	3 984 384	6,8	1,4
Tredje AP-Fonden	-	2 631 578	2 631 578	4,5	0,9
Swedbank Robur Småbolagsfond	-	2 200 000	2 200 000	3,8	0,8
10 största aktieägare	24 884 800	19 486 167	44 370 967	76,3	95,1
Övriga aktieägare	-	13 799 238	13 799 238	23,7	4,9
Totalt	24 884 800	33 285 405	58 170 205	100,0	100,0
Varav styrelse och koncernledning	21 651 200	5 897 682	27 548 882	47,4	78,8

* A-aktier berättigar till tio röster per aktie och B-aktier berättigar till en röst per aktie.

Källa: Euroclear Sweden och Bolaget

2022-08-31

Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	Nivika
Kortnamn (ticker)	NIVI B
ISIN-kod	SE0017083272
Segment	Nasdaq, Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt antal utestående aktier	58 170 205 st
Totalt antal B-aktier	33 285 405 st
Stängningskurs 31 augusti 2022	59,30 kr
Marknadsvärde 31 augusti 2022*	3 449 Mkr

*Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktier per datum ovan

Varför vara aktieägare i Nivika

Lokal fristående aktör från Småland

Nivika är ett fristående fastighetsbolag från Småland med huvudkontor i Värnamo där företaget i nuvarande skepnad startades år 2000. Fastighetsportföljen är belägen i fler än 20 kommuner i Småland med omnejd.

Diversifierad portfölj på starka tillväxtorter, i rätt mikrolägen med en lokal organisation

Portföljen är väl sammanhållen, ligger på bra mikrolägen i orter där Nivika har en god lokalkännedom, starkt förankrade lokalt med närhet till hyresgäster, kommuner och leverantörer.

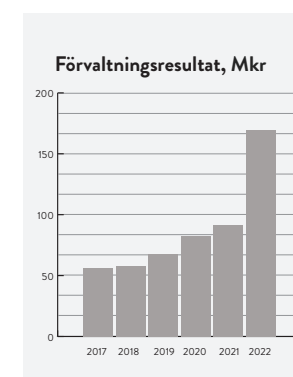
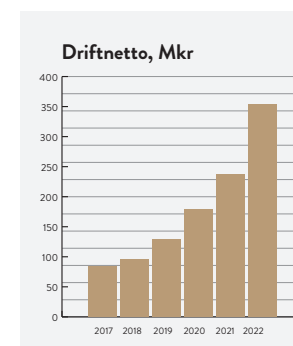
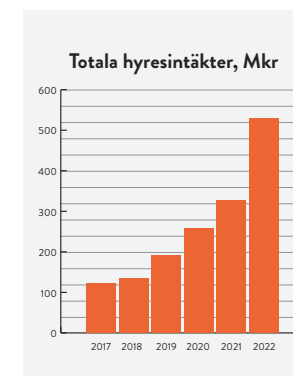
Affärsmodell baserad på kassaföde från långsiktig förvaltning

Nivikas strategi är att arbeta långsiktigt med att skapa värde genom att kombinera stabila kassaflöden från förvaltningsfastigheter med utveckling av fastigheter, från framtagning av detaljplaner till hyresgästanpassningar. Förvaltningsfastigheterna står för cirka 90 procent av fastighetsportföljen.

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

tkr	2021/22 3 mån juni-aug	2020/21 3 mån juni-aug	2021/22 12 mån sep-aug	2020/21 12 mån sep-aug
Hyresintäkter	131 867	84 950	502 885	313 444
Serviceintäkter	6 715	3 297	25 196	13 989
Totala hyresintäkter	138 582	88 247	528 082	327 433
Driftskostnader	-29 995	-9 321	-137 096	-72 665
Underhållskostnader	-5 201	-2 623	-18 976	-5 438
Fastighetsskatt	-2 922	-6 301	-17 640	-12 971
Totala fastighetskostnader	-38 118	-18 245	-173 712	-91 074
Driftnetto	100 465	70 002	354 370	236 359
Central administration	-10 141	-7 250	-43 194	-27 932
Finansnetto	-45 832	-30 936	-141 668	-117 148
Förvaltningsresultat	44 492	31 816	169 508	91 279
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-	25 304	14 000	37 219
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	-57 285	59 341	544 475	340 931
Värdeförändring räntederivat	10 155	-1 047	47 626	6 127
	-47 130	83 598	606 101	384 277
Resultat före skatt	-2 638	115 414	775 609	475 556
Aktuell skatt	749	-1 956	-9 975	-5 612
Uppskjuten skatt	-2 187	-40 276	-138 601	-106 883
Periodens resultat	-4 075	73 182	627 033	363 061
Periodens totalresultat	-4 075	73 182	627 033	363 061
Hämförligt till				
Moderföretagets aktieägare	-4 075	73 182	627 033	363 061
Innehav utan bestämmande inflytande				
Utestående antal aktier	58 170 205	35 155 000	58 170 205	40 713 036
Justerat antal aktier*	58 170 205	35 155 000	58 170 205	40 713 036
Genomsnittligt antal aktier under perioden*	53 705 054	35 897 982	53 705 054	35 897 982
Totalresultat per aktie, kr	-0,08	2,04	11,68	10,11

*) omvänd split genomförd i november 2021
Ingen utspädningsseffekt föreligger



KOMMENTARER TILL RESULTATET

Hyresintäkter

För fjärde kvartalet uppgick de totala hyresintäkterna till 139 Mkr vilket är en ökning med 57 procent i jämförelse med 88 Mkr samma period föregående år. För hela perioden uppgick de till 528 Mkr (327), vilket motsvarar en tillväxt på 61 procent i jämförelse med samma period föregående år. Intäkterna under perioden utgörs av hyresintäkter 503 Mkr (313) och serviceintäkter 25 Mkr (14), för fjärde kvartalet motsvarar detta 132 Mkr (85) respektive 7 Mkr (3). Serviceintäkter består huvudsakligen av vidaredebitering av värme, el och vatten.

Ökningen av hyresintäkterna är framförallt hänförlig till att Nivika har fortsatt sin expansion, gjort flera större förvärv och förvaltar 187 fastigheter per 31 augusti 2022, att jämföra med 130 stycken vid samma tidpunkt föregående år. Även hyreshöjningar under året påverkar hyresintäkterna positivt. Den uthyrbara ytan i Nivikas fastighetsbestånd uppgick till cirka 558 000 m² per 2022-08-31 jämfört med 429 000 m² 2021-08-31, vilket innebär en ökning med 30 procent. Det sammanlagda kontraktsvärdet för förvaltningsobjekten per 2022-08-31 uppgick, på årsbasis, till 580 Mkr (426), vilket motsvarar en tillväxt om 36 procent.

Driftkostnader och driftnetto

Ökningen av fastighetskostnaderna för perioden förklaras främst av fortsatt anpassning av organisationen till en högre tillväxt och en allt större förvaltningsvolym samt av ökade kostnader för el.

Driftöverskottet för kvartal fyra uppgick till 100 Mkr (70) vilket motsvarar en överskottsgrad om 73 procent (79). För hela perioden september till augusti 2021/22 uppgick driftöverskottet till 354 Mkr (236) vilket ger överskottsgrad om 67 procent (72).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat efter finansnetto, ökade under fjärde kvartalet med 40 procent och uppgick till 44 Mkr (32), för hela perioden, september till augusti var ökningen 86 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 170 Mkr (91). Ökningen beror primärt på högre hyresintäkter som en följd av en allt större förvaltningsvolymbestånd. Under fjärde kvartalet, juni-augusti, uppgick förvaltningsresultat i förhållande till intäkter till 32 procent (36), för hela perioden visar jämförelsen 32 procent (28).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter för fjärde kvartalet, påverkade resultatet med -57 Mkr (85) och avser i sin helhet realiserade värdeförändringar. Av dessa -57 Mkr avser -70 Mkr en sänkt marknadsvärdering från Newsec till följd av en dom angående presumtionshyreshöjning*, 24 Mkr är nybyggnation och -20 Mkr kan hänföras till förändringar i avkastningskrav. För hela perioden uppgick värdeförändringen till 558 Mkr (378), varav 14 Mkr (37) är realiserade och 544 Mkr (341) realiserade värdeförändringar. Värdeförändring är i huvudsak förändring i avkastningskrav, nybyggnation samt hyreshöjningar från förädling och index.

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter, Mkr	2021/22 juni-aug
Förändring driftnetto	11
Sänkt marknadsvärdering pga. dom ang. presumtionshyreshöjning*	-70
Pågående nybyggnation	24
Mark och outnyttjade byggrätter	2
Förändringar i avkastningskrav	-20
Totalt	-57

*Hovrätten kom i juni 2022 med dom i två mål gällande årlig hyreshöjning vid presumtionshyra. En skälighöjning får högst vara hälften av den årliga procentuella höjningen.

Värdeförändringar i derivat påverkade resultatet med 48 Mkr (6) och avser i sin helhet realiserade värdeförändringar.

Säsongsvariationer

Driftöverskottet hos Nivika varierar över året, detta beroende på de säsongsvariationer som uppkommer i fastighetsbranschen och på bolagets marknader. Under vintermånaderna påverkas resultatet av att kostnaderna avseende främst el och värme är höga. Kontraktssstrukturen är utformad så att hyresgästerna debiteras en jämnt fördelad preliminär avgift löpande under året, medan utgiften för den faktiska förbrukningen kostnadsförs i takt med utfall. Detta ger en lägre överskottsgrad dessa månader, motsvarande ligger den på en högre nivå under sommarmånaderna.

Skatt

Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar har beräknats till skattesatsen 20,6 procent.

Medarbetare

Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 65 (46). Medarbetarna är huvudsakligen anställda i moderbolaget med undantag för VD för Nivika Bostadsutveckling samt produktionsbolaget Nivika Byggsystem med 23 medarbetare.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

tkr	31 aug 2022	31 aug 2021
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	10 698 539	6 910 100
Inventarier	72 655	56 015
Nyttjanderättstillgångar	19 630	17 514
Derivatinstrument	29 100	-
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	11	2 071
Uppskjuten skattefordran	26 170	-
Andra långfristiga fordringar	45 794	64 749
Summa anläggningstillgångar	10 891 899	7 050 449
Omsättningstillgångar		
Varulager	16 471	3 789
Hysesfordringar	26 393	7 946
Övriga fordringar	44 187	3 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 712	34 775
Likvida medel	186 749	210 774
Summa omsättningstillgångar	301 511	261 138
SUMMA TILLGÅNGAR	11 193 410	7 311 587

tkr	31 aug 2022	31 aug 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	29 085	20 358
Övrigt tillskjutet kapital	2 379 932	974 368
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	2 063 457	1 429 738
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 472 474	2 424 464
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	602 793	417 579
Räntebärande finansiella skulder	5 776 770	4 091 425
Leasingskulder	15 793	15 935
Derivatinstrument	-	18 526
Summa långfristiga skulder	6 395 356	4 543 465
Kortfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	98 107	156 941
Leasingskulder	2 791	1 039
Leverantörsskulder	92 724	45 368
Aktuella skatteskulder	13 297	11 834
Övriga skulder	37 700	55 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80 960	72 625
Summa kortfristiga skulder	325 580	343 658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 193 410	7 311 587

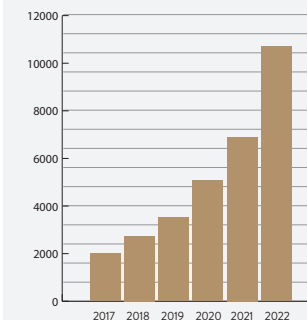
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

tkr	Aktie kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat resultat	Innehav utan bestämmande-inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 2020-09-01	3 515	588 939	1 097 239	-	1 689 693
Årets resultat			363 061		363 061
Summa totalresultat			361 061		363 061
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning			-16 500		-16 500
- Nyemission	2 781	385 429			388 210
- Fondemission	14 062		-14 062		-
Utgående balans 2021-08-31	20 358	974 368	1 429 738	-	2 424 464
Ingående balans 2021-09-01	20 358	974 368	1 429 738		2 424 464
Årets resultat			627 033		627 033
Summa totalresultat			627 033		627 033
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning			-24 252		-24 252
- Nyemission	8 727	1 405 564			1 414 291
Övrig förändring			30 938		30 938
Utgående balans 2022-08-31	29 085	2 379 932	2 063 457	-	4 472 474

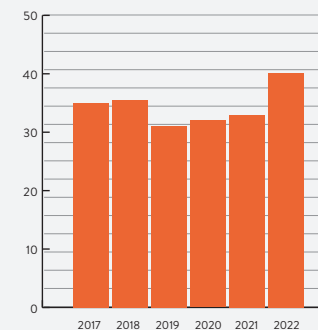
Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 4 472 Mkr (2 424). Soliditeten uppgick till 40 procent (33). Förändringen under perioden september-augusti 2021/22 utgörs främst av en nyemission i samband med börsnotering på Nasdaq Stockholm i början av december 2021 men även av riktade nyemissioner i samband med förvärv före börsnoteringen, av periodens resultat samt utdelning till ägare.

Fastighetsvärde, Mkr



Soliditet, %



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2021/22 3 mån juni-aug	2020/21 3 mån juni-aug	2021/22 12 mån sep-aug	2020/21 12 mån sep-aug
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	90 323	62 710	311 176	208 381
Erhållen ränta	-	-	-	3 309
Betald ränta	-45 832	-22 235	-138 510	-111 752
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	5 339	7 950	10 316	7 950
Betald skatt	-6 939	-5 612	9 975	-5 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	46 049	42 813	173 007	102 276
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet				
Förändring rörelsefordringar	61 847	65 631	-64 398	-15 116
Förändring rörelseskulder	50 463	-	39 004	69 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten	158 359	108 444	147 613	156 331
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-485 000	-372 315	-2 672 939	-1 131 227
Förvärv av rörelse	-	-578	-	-578
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	68 760	202 001
Investering i förvaltningsfastigheter	-237 451	-158 193	-633 025	-565 371
Investering i materiella anläggningstillgångar	-10 297	-22 442	-20 880	-32 381
Investering i finansiella tillgångar	-26 709	-37 596	-5 156	-54 944
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-759 457	-591 124	-3 263 240	-1 582 500
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning	-	-	-24 252	-16 500
Nyemission	-	388 210	1 401 568	388 210
Förändring lån	369 036	150 111	1 718 052	1 171 411
Amortering av leasingskuld	-678	-1 606	-3 767	-1 039
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	368 358	536 715	3 091 601	1 542 082
Periodens kassaflöde	-232 739	54 035	-24 025	115 913
Likvida medel vid periodens början	419 488	156 739	210 774	94 861
Likvida medel vid periodens slut	186 749	210 774	186 749	210 774

Investeringar och kassaflöde

Siffror inom parentes avser 2021-08-31.

Kassaflödet från den löpande verksamheten i perioden uppgick till 148 Mkr (156). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet i perioden med -2 673 Mkr (-1 131). Detta avser förvärv av ett femtiotal fastigheter. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -633 Mkr (-565), avser främst nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer enligt befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgörs av nyemission samt upplåning netto 3 092 Mkr (1 542), efter avdrag av utbetald utdelning 24,3 Mkr (16,5).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -24 Mkr (116) vilket gav utgående likvida medel om 187 Mkr (211).

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

tkr	2021/22 3 mån juni-aug	2020/21 3 mån juni-aug	2021/22 12 mån sept-aug	2020/21 12 mån sept-aug
Nettoomsättning	15 878	8 233	64 538	36 678
Bruttoresultat	15 878	8 233	64 538	36 678
Administrationskostnader	-19 692	-4 492	-83 674	-45 331
Rörelseresultat	-3 814	3 741	-19 136	-8 653
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	0	-546	68 735	35 958
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	13 681	2 809	31 141	9 673
Räntekostnader och liknande resultatposter	-21 592	-24 312	-74 088	-80 657
Finansnetto	-7 911	-22 049	25 788	-35 026
Resultat efter finansiella poster	-11 725	-18 308	6 652	-43 679
Bokslutsdispositioner	29 540	14 525	29 540	14 525
Resultat före skatt	17 815	-3 783	36 192	-29 154
Skatt på periodens resultat	-1 270	3 661	-1 270	3 661
Periodens resultat	16 545	-122	34 922	-25 493
Periodens totalresultat	16 545	-122	34 922	-25 493

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. Moderbolaget har två gröna obligationer, detta tillsammans med ökade personalkostnader i samband med utökad organisation, har medfört ökade kostnader. 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.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

tkr	31 aug 2022	31 aug 2021
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter*	-	48 842
Inventarier, verktyg, installationer och immateriella tillgångar	3 050	2 737
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	801	901
Summa materiella anläggningstillgångar	3 851	52 480
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	2 616 901	1 464 434
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-
Uppskjuten skattefordran	16 790	5 337
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 633 691	1 469 771
Summa anläggningstillgångar	2 637 542	1 522 251
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	192	177
Fordringar hos koncernföretag	1 130 609	744 610
Aktuell skattefordran	1 403	1 403
Övriga fordringar	50 234	313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 693	33 483
Summa kortfristiga fordringar	1 191 131	779 986
Kassa och bank	129 236	187 796
Summa omsättningstillgångar	1 320 367	967 782
SUMMA TILLGÅNGAR	3 957 909	2 490 033

*) Avser transportköp

tkr	31 aug 2022	31 aug 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	29 085	6 296
Fritt eget kapital		
Överkursfond	2 379 931	974 368
Balanserat resultat	-90 403	-26 596
Periodens resultat	34 922	-25 493
Summa fritt eget kapital	2 353 535	922 279
Summa eget kapital	2 353 535	928 575
Långfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	1 340 252	1 244 200
Summa långfristiga skulder	1 340 252	1 244 200
Kortfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	205 216	53 320
Leverantörsskulder	1 570	3 193
Skulder till koncernföretag	25 624	228 921
Övriga skulder	6 925	4 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 787	27 493
Summa kortfristiga skulder	264 122	317 258
Summa skulder	1 604 374	1 561 458
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 957 909	2 490 033

NOTER TILL DELÅRSRAPPORTEN

Not 1 - Finansiella instrument - 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				
2022-08-31, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	0	-29 100	0	-29 100

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

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

tkr	2022-08-31	2021-08-31
Ingående balans	18 526	24 653
Värdetförändring	-47 626	-6 127
Utgående balans	-29 100	18 526

Värderingshierarkin

Nivåerna i värderingshierarkin definieras som följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen genom direkt (dvs. prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

Derivat

Ränteswappar värderas i enlighet med den marknadsvärdering den emitterande parten har fastställt.

Not 2 - Transaktioner med närstående

Bolagets transaktioner med närstående parter görs som en del av den sedvanliga affärsverksamheten och genomförs utifrån samma kriterier och villkor som för jämförbara transaktioner med externa parter i liknande ställning.

	Relation	% av kapitalandelar
Värnanäs AB (556735-3783)	Ägare	14,1
Santhe Dahl Invest AB (559185-7122)	Ägare	15,5
Holmgren Group AB (556371-2610)	Ägare	8,4

Avtal 2021/22

Avtal med närstående omfattar under perioden 1 september 2021 till 31 augusti 2022:

- Hyresavtal mellan Nivika-koncernens fastighetsägande bolag och Holmgrens Bil AB respektive Holmgrens Fritid 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 Poplänäs Invest AB, där aktieägare Värnanäs AB är delägare, avseende inköp av administrativa tjänster, lön med tillhörande löneadministration

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

- Avtal mellan Nivika Byggsystem AB och Tigbro AB, där aktieägare Värnanäs AB är delägare, avseende inköp av badrumsmoduler till byggnation

Tabellerna nedan visar omfattningen av de transaktioner med närstående parter under perioden september till augusti 2021/22:

Inköp	Avser	Mkr
Värnanäs AB	Administrativa tjänster	0,5 (23,2)
Poplänäs Invest AB	Administrativa tjänster	0,1 (0,0)
Yalp Facility AB	Lokalvård	2,2 (1,4)
Tigbro AB	Badrumsmoduler till byggnation	16,5 (0,0)
Holmgren Group AB	Hyresgästanpassning	2,7 (0,2)
Totalt		22,0 (24,8)

Försäljning	Avser	Mkr
Värnanäs AB	Hyra	0,3 (1,4)
Poplänäs Invest AB	Hyra	0,0 (0,0)
Yalp Facility AB	Hyra	0,1 (0,1)
Holmgren Group AB	Hyra	38,5 (31,9)
Totalt		38,9 (33,4)

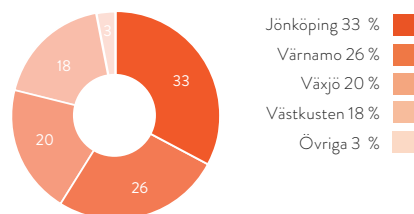
En utförligare beskrivning av transaktioner med närstående finns i årsredovisningen 2020/21.

Not 3 - Segmentredovisning

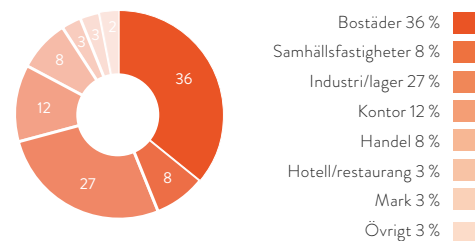
Ledningen följer primärt upp segmenten på omsättning och driftöverskott. Alla intäkter är från externa kunder. Nivika-koncernen rapporterar en segmentsredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt: Jönköping, Värnamo, Växjö och Väst-kusten. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har använts i delårsrapporten som i den senaste årsredovisningen.

	Jönköping		Värnamo		Växjö		Västkusten		Övrigt		Totalt	
	2021/22 sep-aug	2020/21 sep-aug	2021/22 sep-aug	2020/21 sep-aug	2021/22 sep-aug	2020/21 sep-aug	2021/22 sep-aug	2020/21 sep-aug	2021/22 sep-aug	2020/21 sep-aug	2021/22 sep-aug	2020/21 sep-aug
Totala hyresintäkter	185 863	140 693	143 484	100 303	93 829	70 587	81 911	10 072	22 995	5 779	528 082	327 433
Fastighetskostnader - Drift	-53 638	-26 537	-40 593	-24 518	-21 410	-14 759	-16 091	-898	-5 364	-5 953	-137 096	-72 665
Fastighetskostnader - Underhåll	-4 271	-2 273	-8 168	-1 291	-2 851	-1 506	-3 523	-164	-162	-204	-18 976	-5 438
Fastighetskostnader - Fastighetsskatt	-7 180	-6 709	-5 456	-3 335	-2 199	-2 184	-2 372	-526	-433	-218	-17 640	-12 971
Driftnetto	120 774	105 174	89 267	71 159	67 368	52 138	59 925	8 484	17 037	-596	354 370	236 359
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	190 597	204 124	157 109	44 009	53 656	98 467	111 848	18 177	45 265	13 373	558 475	378 150
Resultat inkl. värdeförändringar	311 371	309 298	246 376	115 168	121 024	150 605	171 773	26 661	62 302	12 777	912 845	614 509
Ofördelade poster:												
Förvaltnings- och administrationskostnader											-43 194	-27 932
Övriga rörelseintäkter											-	39
Övriga rörelsekostnader											-	-85
Finansnetto											-141 668	-117 102
Värdeförändring derivat											47 626	6 127
Resultat före skatt											775 609	475 556

Fördelning fastighetsvärde per geografi, %



Fördelning fastighetsvärde per objektstyp*, %



*) Beräkningsgrund uppdaterad Q1-22.
Tidigare klassades fastigheten utifrån majoritetstyp av yta.
Nu uppdelat efter faktisk yta per objektstyp.

ÖVRIG INFORMATION

Redovisningsprinciper

Nivika Fastigheter AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU. Dessa finansiella rapporter i sammandrag är upprättade i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga delar i årsredovisningslagen. Rapporten för moderföretaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Samma redovisningsprinciper, beräkningsgrunder och bedömningar har tillämpats som i den senaste årsredovisningen.

Övriga ändrade och nya IFRS standarder med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De kritiska bedömningarna och källorna till osäkerhet i uppskattningar är desamma som i den senaste årsredovisningen.

Avrundningar

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna delårsrapport i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Nivikas fastighetsportfölj är fördelad över samtliga fastighetstyper och innehåller fastigheter i fler än 20 kommuner i Småland med omnejd, företagstäta och starka delmarknader i tillväxtregioner.

Riskerna delas in i strategiska, operationella, finansiella och legala risker. Rätt hanterat kan risker leda till möjligheter och addera värde till verksamheten. Arbete bedrivs kontinuerligt med att uppdatera koncernens risksituation och detta sker genom en systematisk process där risker identifieras, värderas, hanteras och rapporteras. Prioritet läggs på de risker som bedöms kunna ha störst negativ påverkan utifrån sannolikhet och tänkbar påverkan på verksamheten.

Rysslands krig i Ukraina har, bortsett från den humanitära katastrof det innebär, också fått påtagliga konsekvenser för den ekonomiska utvecklingen i Sverige och Europa. Lägre tillväxt, högre inflation, störningar i leverantörskedjor och prishöjningar på råvarumarknaderna utgör några av faktorerna som tynger den ekonomiska utvecklingen. För Nivika har det dock endast inneburit mindre störningar i pågående byggnationer såsom någon veckas förskjutning av tidsplanen som sedan arbetats ikapp. Vi har också fått byta varumärke på t ex golv för att möjliggöra leverans. Högre energipris har fått genomslag på energikostnader men också på serviceintäkter då en stor del av energin vidaredebiteras våra hyresgäster.

Tillgången till lånat kapital har varierat med en relativt sett stängd kapitalmarknad, med stigande kreditmarginaler som följd. Således är den generella finansieringskostnaden som marknaden erbjuder klart högre än vid årsskiftet. Det högre ränteläget baserat på stigande styrränta har fått genomslag på de finansiella kostnaderna i bolaget.

Utbuds- och produktionsbristen finns fortsatt i Sverige. Bland annat påverkas tillgången till produktionsmaterial för byggnation, vilket i sin tur kan påverka tid och kostnad för kommande projekt. Som en följd av att det geopolitiska läget snabbt förändrats har Nivika extra fokus på vilka makroeffekter detta ger kort- och långsiktigt, främst gällande räntor och inflation.

NYCKELTAL

	31 aug 2022	31 aug 2021
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Förvaltningsfastigheter, Mkr	10 698,5	6 910,1
Totala hyresintäkter, Mkr	528,1	327,4
Driftnetto, Mkr	354,4	236,4
Overskottsgrad, %	67,1	72,2
Antal färdigställda lägenheter	5	311
Antal lägenheter i pågående byggnation	480	376
Antal lägenheter under projektutveckling	2 807	1 660
Uthyrbar yta samhällsfastigheter och bostäder, m ²	164 284	99 193
Total uthyrbar yta, m ²	558 276	428 850
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	97,8	98,0
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	95,8	94,5
Finansiella nyckeltal		
Förvaltningsresultat, Mkr	169,5	91,3
Periodens totalresultat, Mkr	627,0	363,1
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, Mkr	4 472,5	2 424,5
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 046,2	2 860,6
Avkastning på eget kapital, %	14,5	17,7
Soliditet, %	40,0	33,2
Nettobelåningsgrad, %	53,2	58,4
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	2,5	1,5
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	5,4	4,9
Räntebindningstid, år	0,6	0,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,8
Kapitalbindningstid, år	2,7	1,9
Aktierelaterade nyckeltal		
Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	58 170 205	40 713 036
Förvaltningsresultat per aktie*, kr	3,2	2,5
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	24,1	0,4
Totalresultat per aktie*, kr	11,7	10,1
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie*, kr	76,9	55,6
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	86,7	70,3
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	23,5	21,5

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

Ingen utspädningsseffekt föreligger

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltal	Definition	Syfte
Driftnetto	Hysesintäkter 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 lägenheter vid periodens slut som är under byggnation.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter under byggnation.
Antal lägenheter under projektutveckling	Antal 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.
Hyresvärde	Hysesintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt outhyrda ytor 12 månader framåt vid rapporttillfället.	Nyckeltalet används för att visa Koncernens intäktspotential.

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 realiserade 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.
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.

Nyckeltal	Definition	Syfte
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 periodens utgång.	Nyckeltalet visar Koncernens räntenivå relaterad till säkerställda räntebärande skulder.
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång	Genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen med icke säkerställd finansiering uppräknat till årstakt vid periodens utgång.	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
Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	Antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt justerade för fondemissioner, aktiesplittar och aktie-sammanslagningar.	Nyckeltalet visar hur antalet utestående aktier utvecklas på ett jämförbart sätt.
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.
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie	Procentuell förändring i substansvärde per aktie under perioden.	Nyckeltalet används för att belysa utvecklingen av substansvärde per aktie.

AVSTÄMNINGSTABELLER FÖR NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltal	31 aug 2022	31 aug 2021
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder		
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	180,0	96,1
B Hyresvärde bostäder, Mkr	184,0	98,1
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	97,8	98,0
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler		
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	400,0	309,9
B Hyresvärde lokaler, Mkr	417,7	328,0
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	95,8	94,5
Hyresvärde, bostäder		
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	180,0	96,1
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	4,0	2,0
(A+B) Hyresvärde bostäder, Mkr	184,0	98,1
Hyresvärde, lokaler		
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	400,0	309,9
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	17,7	18,1
(A+B) Hyresvärde lokaler, Mkr	417,7	328,0
Överskottsgrad		
A Periodens driftnetto, Mkr	354,4	236,4
B Periodens totala hyresintäkter, Mkr	528,1	327,4
A / B Överskottsgrad, %	67,1	72,2

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	31 aug 2022	31 aug 2021
Långsiktigt substansvärde, Mkr		
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	4 472,5	2 424,5
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	-29,1	18,5
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	602,8	417,6
A+B+C Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 046,1	2 860,6
Avkastning på eget kapital		
A Periodens totalresultat, Mkr	627,0	363,1
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	4 193,1	1 689,7
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	4 472,5	2 424,5
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, Mkr	14,0	17,7
Soliditet		
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	4 472,5	2 424,5
B Balansomslutning vid periodens slut, Mkr	11 193,4	7 311,6
A / B Soliditet, %	40,0	33,2
Nettobelåningsgrad		
A (A.1+A.2) Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	5 874,5	4 248,4
A.1 Långfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	5 776,3	4 091,5
A.2 Kortfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	98,1	156,9
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	186,8	210,8
C Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	10 698,5	6 910,1
(A-B) / C Nettobelåningsgrad, %	53,2	58,4
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång		
A Räntekostnader uppräknat till årstakt vid utgången av perioden		
säkerställd finansiering, Mkr	113,4	45,2
B Räntebärande skulder säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	4 491,0	2 978,4
A / B Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	2,5	1,5
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång		
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden		
för icke säkerställd finansiering, Mkr	76,1	62,4
B Räntebärande skulder icke säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	1 421,5	1 270,0
A / B Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	5,4	4,9
Räntetäckningsgrad		
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	169,5	91,3
B Periodens finansiella kostnader, Mkr	-141,7	-120,4
(A-B) / (-B) Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,8

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	31 aug 2022	31 aug 2021
Förvaltningsresultat per aktie		
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	169,5	91,3
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	53 705 054	35 897 982
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,2	2,5
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie		
A Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr	3,16	2,54
B Förvaltningsresultat per aktie under motsvarande period, kr	2,54	2,53
(A / B) -1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	24,1	0,4
Totalresultat per aktie, kr		
A Periodens totalresultat, Mkr	627,0	363,1
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	53 705 054	35 897 982
A / B Totalresultat per aktie, kr	11,68	10,1
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie, kr		
A Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	4 472,5	2 424,5
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	58 170 205	40 713 036
A / B Eget kapital per aktie, kr	76,9	55,6
Långsiktigt substansvärde per aktie		
A (A.1+A.2+A.3) Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	5 046,2	2 860,6
A.1 Eget kapital vid periodens slut, Mkr	4 472,5	2 424,5
A.2 Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	-29,1	18,5
A.3 Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	602,8	417,6
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	58 170 205	40 713 036
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	86,7	70,3

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 Entreprenör inom fastighetsbranschen, oberoende styrelseordförande.	THOMAS LINDSTER Styrelseledamot sedan 2020 Civilekonom, styrelseledamot och tidigare direktör på Danske Bank.	VIKTORIA BERGMAN Grundare och huvudägare, styrelseledamot sedan 2000 Civilekonom, grundare av Nivika-koncernen.	HÅKAN ERIKSSON Delägare och styrelseledamot sedan 2008 Civilekonom verksam som konsult och rådgivare inom företagsöverlåtelser.	ANNA CARENDI Styrelseledamot sedan 2021 Hållbarhetsexpert, styrelseledamot och VD i Dya Consulting AB.	BENNY HOLMGREN Delägare och styrelseledamot sedan 2016 Huvudägare och VD i familjeföretaget Holmgren Group AB.	SANTHE DAHL Delägare och styrelseledamot sedan 2020 Delägare och styrelseordförande i Vida-koncernen och dotterbolag.

Undertecknande

Styrelsen försäkrar att delårsrapporten 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. Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Värnamo 2022-10-26 Styrelsen

Elisabeth Norman
Styrelseordförande

Thomas Lindster
Styrelseledamot

Viktoria Bergman
Styrelseledamot

Håkan Eriksson
Styrelseledamot

Anna Carendi
Styrelseledamot

Benny Holmgren
Styrelseledamot

Santhe Dahl
Styrelseledamot

Denna information är sådan information som Nivika Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom ovanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 27 oktober 2022 kl 08:30 CET.

INFORMATION FRÅN NIVIKA FASTIGHETER

Den information vi sänder ut till marknaden om vår verksamhet ska vara öppen, tydlig och korrekt samt 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

Årsredovisning 2021/2022	2022-12-08
Delårsrapport Q1 2022/23	2023-01-26
Årsstämma 2021/2022	2023-01-26
Delårsrapport Q2 2022/23	2023-04-27
Delårsrapport Q3 2022/23	2023-07-06
Bokslutskommuniké 2021/22	2023-10-26
Årsredovisning 2022/2023	December 2023

Pressreleaser under kvartalet

Nivika genomför strategiskt kompletteringsförvärv i Varberg	2022-07-08
---	------------

Kontakt

För ytterligare information, vänligen kontakta

KRISTINA KARLSSON, CFO/IR

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

FÖLJ OSS I SOCIALA MEDIER

 <https://www.instagram.com/nivikafastigheter>

 <https://www.facebook.com/nivika1>

 <https://se.linkedin.com/company/nivika-fastigheter>

VÄRNAMO / HUVUDKONTOR

Nivika Fastigheter AB (publ)
Ringvägen 38
331 32 Värnamo

JÖNKÖPING

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

VETLANDA

Nivika Fastigheter AB (publ)
Stortorget 1B
574 32 Vetlanda

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.