



nivika.

Q4

*Bokslutskommuniké*

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ  
1 SEPTEMBER 2022 – 31 AUGUSTI 2023  
Nivika Fastigheter AB (publ)

*Med småländsk klokskap ska vi äga och förvalta  
högavkastande fastigheter för generationer och vara  
det självklara valet för hyresgästen.*



## INLEDNING

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Perioden i sammandrag ..... | 3 |
| VD har ordet .....          | 4 |
| Detta är Nivika .....       | 5 |
| Väsentliga händelser .....  | 7 |

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| <b>FASTIGHETSPORTFÖLJ</b> .....          | 8  |
| Hyresgäster och avtalsportfölj .....     | 10 |
| Fastighetsvärdering .....                | 11 |
| Fastighetstransaktioner .....            | 12 |
| Pågående och färdigställda projekt ..... | 13 |

|                         |    |
|-------------------------|----|
| <b>MITT LAGER</b> ..... | 14 |
|-------------------------|----|

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| <b>AKTUELLT HÅLLBARHETSARBETE</b> ..... | 15 |
| Uppföljning Grönt Ramverk .....         | 16 |

|                           |    |
|---------------------------|----|
| <b>FINANSIERING</b> ..... | 17 |
|---------------------------|----|

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| <b>AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA</b> ..... | 18 |
|----------------------------------------|----|

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| <b>AKTIEN OCH ÄGARNA</b> ..... | 19 |
|--------------------------------|----|

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>FINANSIELLA RAPPORTER</b>                                             |    |
| Rapport över resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag ..... | 20 |
| Koncernens rapport över finansiell ställning .....                       | 22 |
| Förändring av Eget Kapital .....                                         | 23 |
| Koncernens Kassaflödesanalys .....                                       | 24 |
| Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag .....                         | 25 |
| Moderbolagets Balansräkning i sammandrag .....                           | 26 |
| Noter till delårsrapporten .....                                         | 27 |
| Övrig information .....                                                  | 29 |
| Nyckeltal, definitioner och avstämningstabeller .....                    | 30 |

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| <b>STYRELSENS FÖRSÄKRAN</b> ..... | 33 |
|-----------------------------------|----|

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| <b>INFORMATION FRÅN NIVIKA FASTIGHETER</b> ..... | 34 |
|--------------------------------------------------|----|

# PERIODEN I SAMMANDRAG

## Q4 Juni - augusti 2023

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

- De totala hyresintäkterna ökade med 14 % till 158 Mkr (139)
- Driftnetto ökade med 21 % till 122 Mkr (100)
- Förvaltningsresultatet ökade till 55 Mkr (44)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -210 Mkr (-57), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (0)
- Periodens resultat minskade till -158 Mkr (-4)
- Resultat per aktie -2,45 kr (-0,08)\*\*

## September 2022 - augusti 2023

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

- De totala hyresintäkterna ökade med 16 % till 612 Mkr (528)
- Driftnetto ökade med 17 % till 415 Mkr (354)
- Förvaltningsresultatet minskade till 134 Mkr (170)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -458 Mkr (558) varav realiserade värdeförändringar uppgick till 38 Mkr (14)
- Periodens resultat minskade till -283 Mkr (627)
- Resultat per aktie -4,39 kr (11,68)\*\*
- Långsiktigt substansvärde per aktie 69,86 kr (86,75)\*\*
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret. Utdelningsförslaget är i enlighet med Nivikas utdelningspolicy.
- Årsstämma 2022/2023 hålls den 5 februari 2024

Under fjärde kvartalet ökade de totala hyresintäkterna till 158 miljoner kronor och driftnetto till 122 miljoner kronor. Under perioden har två bostadsfastigheter och en kommersiell fastighet färdigställt, samtliga är fullt uthyrda. De färdigställda fastigheterna tillför 30 miljoner kronor till bolagets intjäningsförmåga, vilka per 31 augusti uppgick till 642 miljoner kronor. Efterfrågan är fortsatt god på Nivikas marknader, den ekonomiska uthyrningsgraden var 97 procent på kommersiellt, 98 procent på bostäder och 97 procent på hela portföljen. Vid periodens utgång uppgick värdet på Nivikas fastighetsportfölj till 10,6 miljarder kronor. Under perioden har den vuxit såväl via pågående som färdigställda byggnationer och utgörs till 92 procent av förvaltningsfastigheter, där två tredjedelar av hyresvärdet kommer från kommersiella fastigheter.

Efter perioden har Nivika löst cirka 600 miljoner kronor av utestående obligation om 650 miljoner kronor, med ett ursprungligt förfall i september 2024. Det återstående beloppet om 50 miljoner kronor avses att lösas senast i december 2023 och bolaget lämnar då obligationsmarknaden helt.

Nivika har även efter perioden beslutat om att genomföra en företrädesemission om cirka 511 miljoner kronor, utökat sina kreditfaciliteter med totalt 400 miljoner kronor hos Nordea, SEB och Danske Bank. Vidare har även avyttringar av fastigheter genomförts, dessa har tillfört 120 miljoner kronor i likviditet, samtliga transaktioner till- eller över fastigheternas bokförda värden.

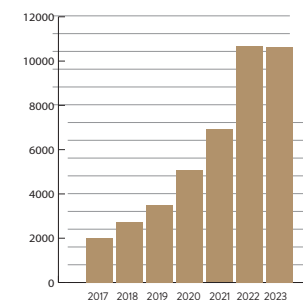
Refinansieringsåtgärderna skapar även förutsättningar för att Nivika åter ska bli ett förvärvande bolag med lönsam tillväxt. Detta avspeglas i de nya finansiella mål och den utdelningspolicy som styrelsen tagit beslut om. Nivika har, och kommer också fortsatt att genomföra, strategiska förändringar i fastighetsportföljen med syfte att geografiskt konsolidera fastighetsportföljen och optimera förvaltningen. Fastighetsportföljen består i dag främst av högavkastande fastigheter, ambitionen är att renodla ytterligare.

| Mkr                                   | 2022/23<br>12 mån<br>sep-aug | 2021/22<br>12 mån<br>sep-aug |
|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Nyckeltal</b>                      |                              |                              |
| Hyresintäkter                         | 612                          | 528                          |
| Driftnetto                            | 415                          | 354                          |
| Förvaltningsresultat                  | 134                          | 170                          |
| Periodens totalresultat               | -283                         | 627                          |
| Fastighetsvärde                       | 10 629                       | 10 699                       |
| Uthyrbar area, m <sup>2</sup>         | 559 418                      | 558 276                      |
| Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %  | 98                           | 98                           |
| Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %   | 97                           | 96                           |
| Antal fastigheter, st                 | 182                          | 187                          |
| Antal lägenheter, st                  | 2 458                        | 2 169                        |
| Eget kapital                          | 4 919                        | 4 472                        |
| Likvida medel                         | 66                           | 187                          |
| Soliditet, %                          | 45                           | 40                           |
| Nettobelåningsgrad, %                 | 50                           | 53                           |
| Räntetäckningsgrad, ggr               | 1,6x                         | 2,2x                         |
| Långsiktigt substansvärde per aktie** | 69,9                         | 86,7                         |
| Resultat per aktie**                  | -4,4                         | 11,7                         |

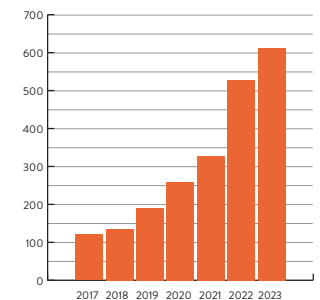
\*) Inkluderar obligationslån.

\*\*) Omvänd split genomförd i november 2021 och nyemission genomförd i maj 2023

Fastighetsvärde, Mkr



Totala intäkter, Mkr



# VD HAR ORDET



Niclas Bergman, VD

## Stärkt balansräkning skapar möjlighet till förvärv

### Finansieringspaket skapar förutsättningar för lönsam tillväxt

Nivika har under sommaren tillsammans med ägare och finansärer utformat ett finansieringspaket innehållande en garanterad företrädesemission om cirka 511 miljoner kronor, en utökad finansiering via banker, samt likvida medel från avyttrade fastigheter. Företrädesemissionen, som är fullt ut garanterad av befintliga aktieägare, är villkorad av bolagsstämmans godkännande 26 oktober.

Finansieringspaketet omfattar utökade kreditfaciliteter med totalt 400 miljoner kronor. 235 miljoner kronor i utökad grundfinansiering samt 165 miljoner kronor i byggnadskreditiv med beviljad slutfinansiering. Finansieringspaketet möjliggör även en återbetalning av utestående obligationslån, där Nivika under oktober har löst cirka 600 miljoner kronor av den utestående obligationen på 650 miljoner kronor.

Genom refinansieringen stärks balansräkningen och bolagets finansiella ställning. I samband med att finansieringspaketet togs fram beslöt Nivika att uppdatera sina finansiella mål och hållbarhetsmål samt bolagets utdelningspolicy med fokus på lönsam tillväxt och finansiell stabilitet. Ambitionen om fortsatt lönsam tillväxt är att säkerställa att Nivika över tid skapar värde för aktieägarna och andra intressenter.

### Fokus på konsolidering

Nivika har under det gångna året konsoliderat organisationen och står väl rustat för att hantera en större fastighetsportfölj. Ett av bolagets finansiella mål är att fastighetsportföljens värde i slutet av år 2028 skall uppgå till 15 miljarder kronor varav två tredjedelar skall vara kommersiella fastigheter.

Under september och oktober 2023 har Nivika också avyttrat fastigheter med ett totalt underliggande fastighetsvärde om 176 miljoner kronor, vilket har tillfört 120 miljoner kronor i likviditet. Transaktionerna har genomförts till, eller över, bokfört värde.

Bolaget har, och kommer också fortsatt att genomföra, strategiska förändringar i fastighetsportföljen med syfte att geografiskt konsolidera fastighetsportföljen och optimera förvaltningen. Fastighetsportföljen består i dag främst av högavkastande fastigheter och ambitionen är att renodla ytterligare. I nuvarande marknadsläge startas inga nya bostadsprojekt, däremot så startar vi upp kommersiella projekt där det fortsatt finns lönsamhet.

### Refinansiering möjliggör fler lönsamma förvärv

Nivika har genom refinansieringen möjlighet att genomföra selektiva kompletteringsförvärv framöver och återigen bli mer offensiva genom förvärv av fastigheter i en attraktiv förvärvsmarknad med geografiskt fokus på Jönköping, Värnamo, Växjö och på Västkusten. Refinansieringen är ett viktigt steg i Nivikas fortsatta tillväxt och ambitionen om fortsatt lönsam tillväxt avspeglas i de nya finansiella mål och den utdelningspolicy som styrelsen tagit beslut om.

### Ökade hyresintäkter och förbättrat driftnetto i fjärde kvartalet

Under fjärde kvartalet ökade hyresintäkterna med 14 procent till 158 (139) och driftnettot ökade med 21 procent till 122 (100). Det ökade driftnettot drevs i huvudsak av ett större fastighetsbestånd. Under perioden har två bostadsfastigheter och en kommersiell fastighet färdigställts, samtliga fullt uthyrda. De färdigställda fastigheterna tillför 30 miljoner kronor till bolagets intjäningsförmåga som per 31 augusti var 642 miljoner kronor. Efterfrågan är fortsatt god på Nivikas marknader, den ekonomiska uthyrningsgraden var 97 procent på kommersiellt och 98 procent på bostäder.

### Fortsatt värdetillväxt

Nivikas affärsmodell går ut på att utveckla och skapa värde i fastighetsportföljen genom förädling av befintliga fastigheter, framtagning av detalplaner för att skapa byggrätter, projektutveckling i attraktiva lägen samt genom strategiska förvärv. Detta i kombination med en diversifierad fastighetsportfölj samt en långsiktig förvaltning och hållbar värdetillväxt ger bolaget stabila och starka kassaflöden. Med en solid grund och en lokal närvaro i tillväxtmarknader, tillsammans med en välbalanserad kapitalstruktur, lägger vi basen för att fortsätta generera lönsam tillväxt för Nivika.

Niclas Bergman, VD

# DETTA ÄR NIVIKA

## FASTIGHETSVÄRDE

**10 629 Mkr**

Mål: 15 000 Mkr  
vid utgången av 2028

## ANDEL KOMMERSIELLA FASTIGHETER

**67 %**

Mål: ≤67 %

MÅL  
UPPNÅTT

## NETTOBELÅNINGSGRAD

**49,6 %**

Mål: ≤50 %

MÅL  
UPPNÅTT

## RÄNTETÄCKNINGSGRAD

**1,56 x**

Mål: ≥2,0 x

## TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

**-34 %**

Mål: ≥15 %

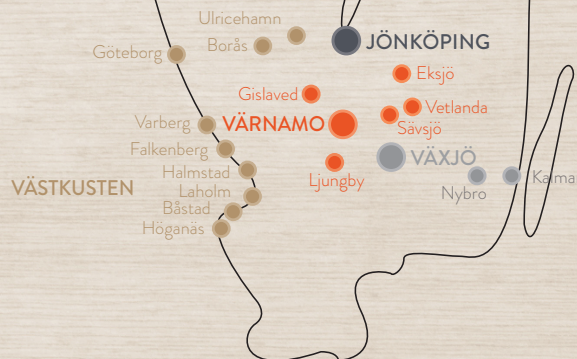
## HÅLLBARHETSMÅL:

MINSKA UTSLÄPP INOM SCOPE 1 OCH 2 MED 25% TILL  
SLUTET AV ÅR 2025

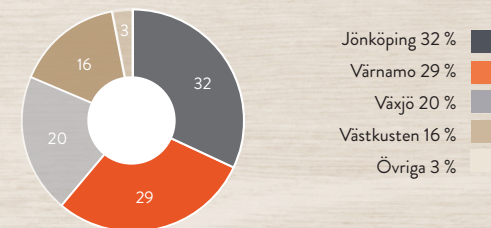
## UTFALL REDOVISAS I ÅRSREDOVISNING

Mål: -25 %  
vid utgången av 2025

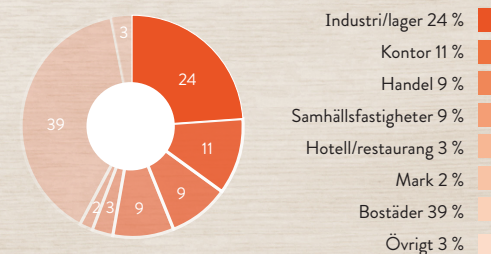
*Med smäländsk klokskap ska vi äga och förvalta högavkastande fastigheter för generationer och vara det självklara valet för hyresgästen.*



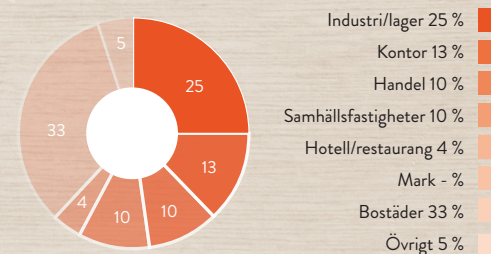
## Fördelning fastighetsvärde per geografi, %



## Fördelning fastighetsvärde per objektstyp\*, %



## Fördelning hyresvärde per objektstyp\*, %



*"Långsiktigt ägande, förvaltning i egen regi, lokal närvaro och korta beslutsvägar."*

Styrelsen för Nivika Fastigheter AB (publ) har den 22 september 2023 uppdaterat Bolagets finansiella mål, hållbarhetsmål samt Bolagets utdelningspolicy, med fokus på lönsam tillväxt och finansiell stabilitet. De finansiella målen ska säkerställa att Nivika över tid fortsatt skapar värde för aktieägarna, samt ger verksamheten en tydlig målbild. För att öka tydligheten och avspeglar Bolagets förstärkta fokus på lönsamhet och värdeskapande, har styrelsen valt att minska antalet finansiella mål till fyra.

## Vision

Med småländsk klokskap ska vi äga och förvalta högavkastande fastigheter för generationer och vara det självklara valet för hyresgästen.

## Affärsidé

Med hyresgästen i fokus ska Nivika vara en attraktiv, trygg och långsiktig fastighetsägare. Med lokal förankring, närvaro och kännedom skapar vi förutsättning för lönsam tillväxt.

## Mål för verksamheten

- Fastighetsportföljens värde i slutet av år 2028 skall uppgå till 15 miljarder kronor varav 2/3 kommersiella fastigheter
- Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara under 50 procent
- Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara minst 2,0 ggr
- Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie ska långsiktigt vara minst 15 procent
- Minska utsläpp inom Scope 1 och 2 med 25% till slutet av år 2025

## Utdelningspolicy

Nivikas övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Bolagets långsiktiga målsättning är att dela ut 30-50 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt.

Utdelningens storlek anpassas till koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ekonomiska ställning i övrigt för att säkerställa att koncernens framtida utveckling sker med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.

## Affärsmodell

Nivikas affärsmodell grundas på långsiktig förvaltning och hållbar värdetillväxt

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

FRAMTAGNING  
BYGGRÄTTER

PROJEKTERING  
OCH  
NYBYGGNATION

FASTIGHETS-  
UTVECKLING

FÖRVARV AV  
FASTIGHETER

FASTIGHETS-  
FÖRVALTNING

MEDARBETARE

Kärnvärden  
ENGAGEMANG  
ÄRLIGHET  
GLÄDJE  
HÅLLBARHET

# VÄSENTLIGA HÄNDELSE

## Q4

### Händelser under perioden juni till augusti 2023

- Inga väsentliga händelser under perioden.

## Q1

### Händelser efter perioden

- Styrelsen för Nivika har den 22 september 2023 beslutat, villkorat av bolagsstämans efterföljande godkännande, att genomföra en, fullt garanterad, nyemission av B-aktier om cirka 511 miljoner kronor med företrädesrätt för Bolagets befintliga aktieägare. Syftet med företrädesemissionen är att stärka Bolagets finansiella ställning, genomföra en förtida återbetalning av utestående obligationslån samt möjliggöra fortsatt lönsam tillväxt. Nivika fortsätter samtidigt sin strategiska översyn och geografiska konsolidering av fastighetsportföljen.
- I anslutning till företrädesemissionen har Bolaget refinansierat och utökat sina kreditfaciliteter hos Nordea, SEB och Danske Bank. Totalt har finansieringen utökats med 400 miljoner kronor varav 235 miljoner kronor i utökad grundfinansiering och 165 miljoner kronor i byggnadskreditiv med beviljad slutfinansiering.
- Nivika har även beslutat att uppdatera sina finansiella mål, hållbarhetsmål samt Bolagets utdelningspolicy, med fokus på lönsam tillväxt och finansiell stabilitet. De finansiella målen ska säkerställa att Nivika över tid fortsatt skapar värde för aktieägarna, samt ger verksamheten en tydlig målbild. För att öka tydligheten och avspegla Bolagets förstärkta fokus på lönsamhet och värdeskapande, har styrelsen valt att minska antalet finansiella mål till fyra samt addera ett hållbarhetsmål.
- Nivika har den 12 oktober löst in drygt 90 procent av det återstående utestående obligationslånet med ISIN: SE0015949631, cirka 600 miljoner kronor av lånets totala belopp 650 miljoner kronor.
- Nivika har i samband med beslut om företrädesemission även kallat till extra bolagsstämma den 26 oktober 2023 för beslut om godkännande av styrelsens beslut om företrädesemission samt antagande av reviderad valberedningsinstruktion.
- Nivika har den 1 september 2023 avyttrat fyra fastigheter, Vesslan 18-21, i Vetlanda. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde om 1,3 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 1 345 m². Transaktionen har gjorts till fastigheternas bokförda värden.
- Nivika har den 15 september 2023 avyttrat fastigheten Släggan 11 i Gislaved. Fastigheten har ett årligt hyresvärde om 2,1 miljoner kronor och en uthyrningsbar yta om 2 966 m². Transaktionen har gjorts strax över fastighetens bokförda värde.
- Nivika har den 5 oktober 2023 avyttrat tre fastigheter, Ämbaret 3, Ämbaret 8 och Ödla 20 i Jönköping. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde om 11 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 11 000 m². Transaktionen har gjorts till fastigheternas bokförda värden.
- Nivika har den 16 oktober förvärvat en fastighetsportfölj i Ulricehamn/Borås. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde om 11 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 9 200 m². Genom förvärvet har Nivika ett fastighetsbestånd i Ulricehamn och Borås om 700 miljoner kronor.

# FASTIGHETS- PORTFÖLJ

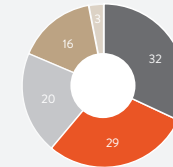
Vid periodens utgång ägde Nivika 182 (187) fastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 559 000 m<sup>2</sup>. Vårt fastighetsbestånd är huvudsakligen koncentrerat till centrala lägen i tillväxtorterna Jönköping, Värnamo och Växjö samt marknadsområdet Västkusten. Värdet på fastigheterna uppgick sammantaget till 10,6 miljarder kronor (10,7), vilket motsvarar en minskning av portföljen med 0,6 procent jämfört med samma period föregående år. Förändringen består i huvudsakligen av värdeminskning och avyttringar i portföljen i kombination med pågående byggprojekt och värdehöjande investeringar.

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

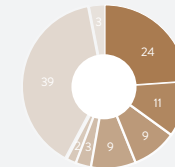
Vårt geografiska fokus ligger på Småland samt Västkusten, områden med goda tillväxtpotentialer och stabila hyresmarknader. Fastighetsportföljens värde i slutet av år 2028 skall uppgå till 15 miljarder kronor varav två tredjedelar kommersiella fastigheter. Fastighetsbeståndet utvecklas med ett långsiktigt perspektiv så att hyrespotentialen i de olika fastigheterna maximeras och drifts- och förvaltningskostnader effektiviseras. Därmed skapas god värdetillväxt över tid.



| Totalt, tkr          | 31 aug 2023 | 31 aug 2022 |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsvärde      | 10 628 500  | 10 698 539  |
| Hyresintäkter***     | 611 913     | 528 082     |
| Uthyrningsgrad**, %  | 97          | 97          |
| Antal fastigheter    | 182         | 187         |
| Area, m <sup>2</sup> | 559 418     | 558 276     |



Jönköping 32 %  
Värnamo 29 %  
Växjö 20 %  
Västkusten 16 %  
Övriga 3 %

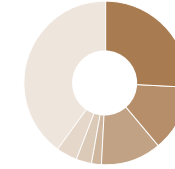


Industri/Lager 24 %  
Kontor 11 %  
Handel 9 %  
Samhällsfastighet 9 %  
Hotell/Restaurang 3 %  
Mark 2 %  
Bostäder 39 %  
Övrigt 3 %

| Jönköping, tkr       | 31 aug 2023 | 31 aug 2022 |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsvärde      | 3 419 300   | 3 480 339   |
| Hyresintäkter***     | 195 927     | 185 863     |
| Uthyrningsgrad**, %  | 97          | 98          |
| Antal fastigheter    | 41          | 39          |
| Area, m <sup>2</sup> | 150 793     | 159 246     |



Jönköping

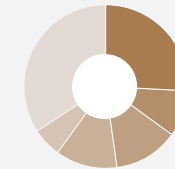


Industri/Lager 26 %  
Kontor 13 %  
Handel 12 %  
Samhällsfastighet 2 %  
Hotell/Restaurang 3 %  
Mark 4 %  
Bostäder 40 %

| Värnamo, tkr         | 31 aug 2023 | 31 aug 2022 |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsvärde      | 3 091 000   | 2 829 100   |
| Hyresintäkter***     | 177 613     | 143 484     |
| Uthyrningsgrad**, %  | 98          | 96          |
| Antal fastigheter    | 64          | 65          |
| Area, m <sup>2</sup> | 178 297     | 163 504     |



Värnamo

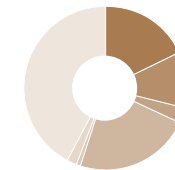


Industri/Lager 26 %  
Kontor 9 %  
Handel 13 %  
Samhällsfastighet 12 %  
Hotell/Restaurang 6 %  
Mark -  
Bostäder 34 %

| Växjö, tkr           | 31 aug 2023 | 31 aug 2022 |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsvärde      | 2 143 100   | 2 127 800   |
| Hyresintäkter***     | 103 044     | 93 829      |
| Uthyrningsgrad**, %  | 93          | 92          |
| Antal fastigheter    | 35          | 37          |
| Area, m <sup>2</sup> | 107 961     | 99 333      |

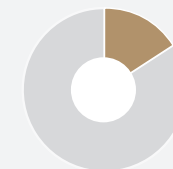


Växjö

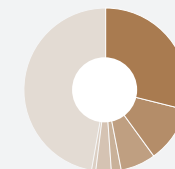


Industri/Lager 18 %  
Kontor 11 %  
Handel 3 %  
Samhällsfastighet 23 %  
Hotell/Restaurang 1 %  
Mark 2 %  
Bostäder 42 %

| Västkusten, tkr      | 31 aug 2023 | 31 aug 2022 |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsvärde      | 1 647 600   | 1 945 000   |
| Hyresintäkter***     | 111 966     | 81 911      |
| Uthyrningsgrad**, %  | 99          | 98          |
| Antal fastigheter    | 35          | 41          |
| Area, m <sup>2</sup> | 98 963      | 113 120     |

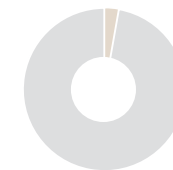


Västkusten



Industri/Lager 29 %  
Kontor 11 %  
Handel 7 %  
Samhällsfastighet 2 %  
Hotell/Restaurang 3 %  
Mark 1 %  
Bostäder 47 %

| Övriga*, tkr         | 31 aug 2023 | 31 aug 2022 |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsvärde      | 327 500     | 316 300     |
| Hyresintäkter***     | 23 364      | 22 995      |
| Antal fastigheter    | 7           | 5           |
| Area, m <sup>2</sup> | 23 404      | 23 073      |



Övriga



Övrigt 100 %

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

\*\*\*) Totala hyresintäkter under perioden

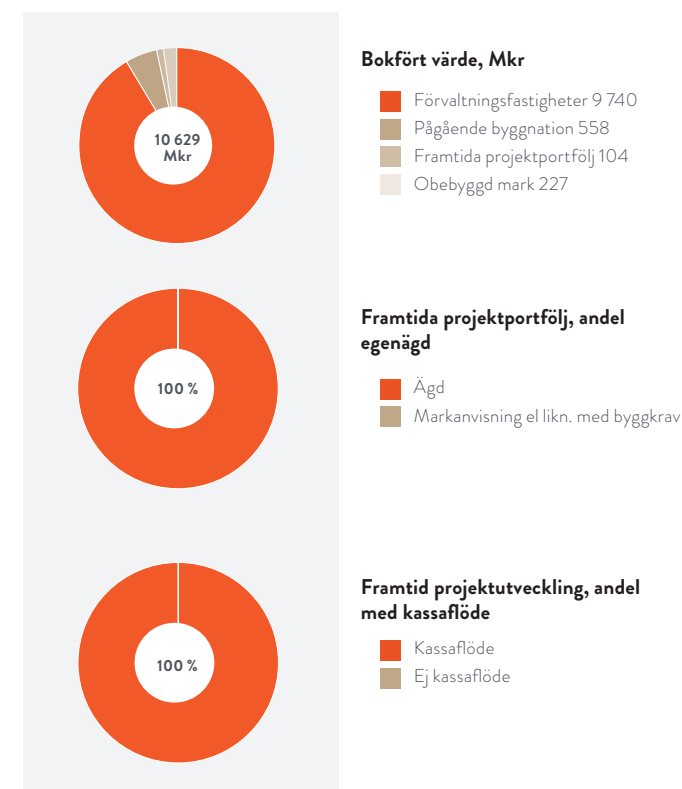
# Aktuell fastighetsportfölj om 10,6 miljarder kronor där förvaltningsfastigheter utgör 92 %

I tabellen nedan är information om pågående byggnation samt pågående projektutveckling baserat på bedömningar om projektens storlek, inriktning och omfattning. 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. 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 /<br>potentiell yta | Fastighetsvärde /<br>potentiellt värde |                   | Hyresvärde /<br>potentiellt värde |                   | Bokfört<br>värde |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|------------------|
|                                      | m <sup>2</sup>                   | Mkr                                    | kr/m <sup>2</sup> | Mkr                               | kr/m <sup>2</sup> | Mkr              |
| Förvaltnings- och rörelsefastigheter | 559 418                          | 9 740                                  | 17 410            | 663                               | 1 185             | 9 740            |
| Pågående byggnation                  | 40 464                           | 802                                    | 19 820            | 45                                | 1 110             | 558              |
| Framtida projektportfölj             | 345 060                          | 8 883                                  | 25 743            | 530                               | 1 537             | 104              |
| Obebyggd mark                        | -                                | -                                      | -                 | -                                 | -                 | 227              |
| <b>Totalt</b>                        | <b>944 942</b>                   | <b>19 425</b>                          | <b>20 556</b>     | <b>1 238</b>                      | <b>1 310</b>      | <b>10 629</b>    |

| Förvaltnings- och<br>rörelsefastigheter       | Uthyrbar yta   | Fastighetsvärde |                   | Hyresvärde |                   | Kontrakterad<br>hyra |
|-----------------------------------------------|----------------|-----------------|-------------------|------------|-------------------|----------------------|
|                                               | m <sup>2</sup> | Mkr             | kr/m <sup>2</sup> | Mkr        | kr/m <sup>2</sup> | Mkr                  |
| Bostäder                                      | 131 560        | 3 653           | 27 763            | 220        | 1 670             | 215                  |
| Samhällsfastigheter                           | 57 847         | 979             | 16 927            | 67         | 1 160             | 67                   |
| Kommersiella lokaler, förvaltningsfastigheter | 369 386        | 5 088           | 13 775            | 375        | 1 014             | 360                  |
| Kommersiella lokaler, rörelsefastighet        | 625            | 20              | 31 520            | 1          | 2 317             | 1                    |
| <b>Totalt</b>                                 | <b>559 418</b> | <b>9 740</b>    | <b>17 410</b>     | <b>663</b> | <b>1 185</b>      | <b>642</b>           |

| Pågående byggnation               | Uthyrbar yta   | Fastighetsvärde |                   | Hyresvärde |                   | Investering (inkl. mark) Mkr |                  |
|-----------------------------------|----------------|-----------------|-------------------|------------|-------------------|------------------------------|------------------|
|                                   | m <sup>2</sup> | Mkr             | kr/m <sup>2</sup> | Mkr        | kr/m <sup>2</sup> | Bedömd                       | Bokfört<br>värde |
| Bostäder                          | 11 980         | 487             | 40 651            | 26         | 2 137             | 501                          | 371              |
| Samhällsfastigheter               | 4 435          | 18              | 4 059             | 1          | 225               | 14                           | 4                |
| Kommersiella lokaler              | 24 049         | 297             | 12 350            | 18         | 761               | 271                          | 182              |
| <b>Totalt pågående byggnation</b> | <b>40 464</b>  | <b>802</b>      | <b>19 820</b>     | <b>45</b>  | <b>1 110</b>      | <b>786</b>                   | <b>558</b>       |

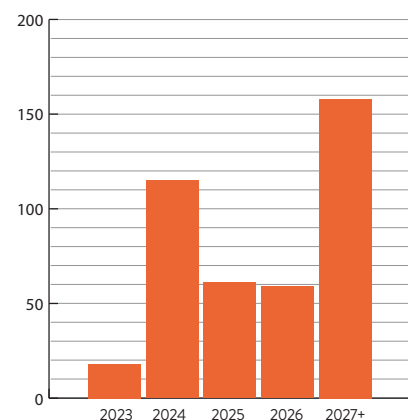


# Diversifierad fastighetsportfölj med en bred avtalsportfölj

## 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 risken för vakanser och hyresförluster. Per den sista augusti 2023 uppgick den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 4,8 år (4,8).

## Kontraktvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning, Mkr



## Antal lägenheter och uthyrningsbar yta, 2023-08-31

| Ort          | Antal lägenheter | Bostäder yta, m <sup>2</sup> | Lokaler yta, m <sup>2</sup> | Total uthyrningsbar yta, m <sup>2</sup> |
|--------------|------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| Jönköping    | 889              | 32 941                       | 117 852                     | 150 793                                 |
| Värnamo      | 675              | 47 699                       | 130 598                     | 178 297                                 |
| Växjö        | 441              | 22 387                       | 85 574                      | 98 963                                  |
| Västkusten   | 453              | 28 533                       | 70 430                      | 98 963                                  |
| Övrigt       | -                | -                            | 23 404                      | 23 404                                  |
| <b>Summa</b> | <b>2 458</b>     | <b>131 560</b>               | <b>427 858</b>              | <b>559 418</b>                          |

## Uthyrning

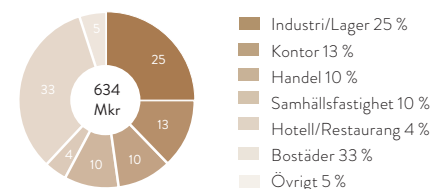
Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på 90 procent och för bostäder på 95 procent över tid. Bolagets fastigheter har en relativt hög uthyrningsgrad och har så haft under flera år. Efterfrågan är fortsatt god på de flesta av Nivikas orter och uthyrningsgraden är fortsatt hög, 97 procent sett över hela beståndet, inklusive projektfastigheter. 97 procent för kommersiellt och 98 procent för bostäder. Nivikas nettouthyrning uppgick perioden juni till augusti till +/- 0 miljoner kronor. Aktiviteten är fortsatt hög i uthyrningsverksamheten.

## Hyresgäster

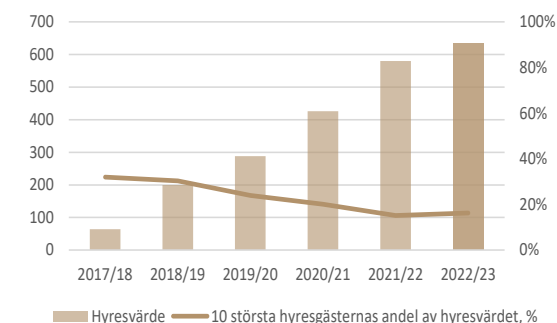
Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag, som till stora multinationella företag. Intäktsbasen är väl diversifierad med 620 (630) kommersiella kontrakt. Per den sista augusti 2023 stod de tio största hyreskontrakten för drygt 16 procent (15) av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster. Genomsnittslängden för dessa hyreskontrakt är 10,0 år (9,9).

En hög andel av Nivikas hyresvärde uppräknas årligen med en nivå motsvarande konsumentprisindex KPI. Vid periodens utgång utgjorde dessa avtal knappt 70 procent av Nivikas kontrakterade årshyra och där resterande avtal huvudsakligen utgörs av hyresavtal för bostäder, parkeringsytor samt avtal med kortare löptid än ett år vilka uppräknas på annat sätt.

## Fördelning kontraktvärde hyresavtal per typ, 2023-08-31



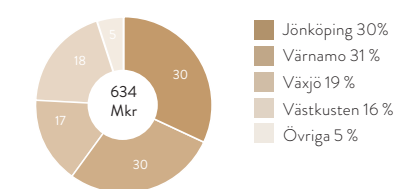
## De 10 största hyresgästernas andel av hyresvärdet 2023-08-31



## De 10 största hyresgästerna per 2023-08-31

| Hyreskontrakt kommersiella lokaler | Andel av total årshyra, % |
|------------------------------------|---------------------------|
| Holmgrens Bil AB, Jönköping        | 5,8                       |
| 1337 Logistics AB                  | 1,5                       |
| Holmgrens Bil AB, Värnamo          | 1,5                       |
| Racketcentrum Sports Business AB   | 1,5                       |
| Rasta Sverige AB                   | 1,1                       |
| Polismyndigheten                   | 1,0                       |
| Växjö Kommun                       | 1,0                       |
| Mantum Holding                     | 1,0                       |
| Värnamo Kommun                     | 0,9                       |
| Riverty Sweden AB                  | 0,9                       |
| Övriga                             | 83,7                      |

## Fördelning kontraktvärde hyresavtal per ort, 2023-08-31



# Fastighetsvärdering

Nivika genomför varje kvartal värdering av hela fastighetsportföljen. Per den 31 augusti 2023 har Newsec värderat hundra procent av beståndet. 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 tolv månadersperiod.

Värderingsmodellen som används av såväl extern värderare som Nivika är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med och delvis baserad på ortsprisanalyser. Värderingen sker i enlighet med nivå 3 i värdehierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Med ett undantag, fastigheten Almen 12 i Värnamo, som är Nivikas huvudkontor, vilken redovisas som rörelsefastighet från 1 september 2022.

## 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               | 2023-08-31 (2023-05-31)                                                       |
| Inflationsantagande              | 6,0 % 2023, därefter 2 % per år                                               |
| Kalkylperiod, år                 | 5-25 år, median 10 år (5-25 år, median 10 år)                                 |
| Direktavkastning bostäder, %     | 3,0 -7,0, medel 4,4 (3,0 -5,8, medel 4,3)                                     |
| Direktavkastning kommersiellt, % | 5,5 - 8,5, medel 6,6 (5,5- 8,0 medel 6,5)                                     |
| Långsiktig vakans, %             | 0-20 %                                                                        |
| Hyresantagande                   | Befintlig hyra och marknadshyra                                               |
|                                  | Individuellt anpassat utifrån utfall för                                      |
| Drift- och underhållskostnader   | 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    | 502             | 4,7   |
| Vakansgrad                            | %-enheter         | 10    | -1 277          | -12,0 |
| Drift & underhåll                     | kr/m <sup>2</sup> | 10    | -155            | -1,5  |
| Inflation                             | %-enheter         | 1     | +625            | +5,9  |
| Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut | %-enheter         | 1     | -1 507          | -14,2 |
| Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut | %-enheter         | -1    | +2 283          | +21,5 |

## Fastighetsportföljen Q4

Fastighetsvärdet på Nivikas portfölj uppgår vid periodens slut till 10,6 miljarder kronor. Portföljen har under perioden juni till augusti främst förändrats via pågående byggnationer.

I Värnamo finns två pågående byggnationer, Graniten 39 som är en industrilokal med kontor och lager till Boxess (tidigare BåfiPac) som färdigställdes efter periodens slut, i september 2023, samt Hematiten 1 som är en industrilokal med kontor och lager till DS Smith med inflyttning beräknad till första kvartalet 2024. Även en större renovering pågår på Rosen 1 till Polismyndigheten vilken beräknas färdigställas under första kvartalet 2024.

I Växjö har byggnationen av Nivika Center på Värendsvallen 12 färdigställt. Byggnaden inrymmer 159 lägenheter, lokaler och en skola med cirka 350 elever. Lägenheterna är fullt uthyrda och lokalerna är inflyttade från juli.

I Jönköping pågår byggnation av Hisingstorp, ett trygghetsboende med 82 lägenheter som är planerade att färdigställas andra kvartalet 2024. Nivikas koncept för trygghetsboende kallas "Nivika Garden" och lägger fokus på trygghet, enkelhet, gemenskap och smarta lösningar. Bland annat kommer en Bovård finnas på plats under vissa timmar under veckan för att arrangera aktiviteter och hjälpa till med enklare saker i hemmet.

I Jönköping pågår också byggnation på Hovslätts Ångar, ett fyrtiotal hyresrätter som kommer att färdigställas under första kvartalet 2024. Hovslätts Ångar ligger naturskönt strax söder om Jönköping med endast några kilometer från Jönköpings centrum.

## Förändring förvaltningsfastigheter

| Mkr                                         | 31 aug 2023   | 31 aug 2022   |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Fastighetsbestånd vid årets början</b>   | <b>10 699</b> | <b>6 910</b>  |
| Förvärv av fastigheter                      | 84            | 2 673         |
| Försäljning av fastigheter                  | -549          | -76           |
| Omklassificering till rörelsefastighet      | -20           | -             |
| Investeringar i befintliga fastigheter      | 843           | 634           |
| Värdeförändring i befintliga fastigheter    | -428          | 558           |
| <b>Fastighetsbestånd vid periodens slut</b> | <b>10 629</b> | <b>10 699</b> |

## Förändring rörelsefastigheter

| Mkr                                         | 31 aug 2023 | 31 aug 2022 |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Fastighetsbestånd vid årets början</b>   | <b>-</b>    | <b>-</b>    |
| Omklassificering                            | 19,7        | -           |
| Avskrivning                                 | -0,4        | -           |
| <b>Fastighetsbestånd vid periodens slut</b> | <b>19,3</b> | <b>-</b>    |

Från 1 september 2022 redovisas fastigheten Almen 12 i Värnamo som rörelsefastighet. Fastigheten är Nivikas huvudkontor, och omklassificeringen sker efter att Nivika utnyttjar majoriteten av ytan.

# Inga transaktioner genomfördes under Q4 - 15 000 m<sup>2</sup> avyttrade efter periodens slut

Genomförda fastighetsavyttringar med frånträde från Q1 2023/24 och framåt

| Fastighetsnamn | Ort       | Hyresvärde,<br>Mkr | Yta, m <sup>2</sup> | Tillträde  | Kommentar                                                                        |
|----------------|-----------|--------------------|---------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Vesslan 18-21  | Vetlanda  | 1,3                | 1 345               | 2023-09-01 | Bostadsfastighet i centrala Vetlanda, avyttrad till aktuell värdering            |
| Släggan 11     | Gislaved  | 2,1                | 2 966               | 2023-09-15 | Kommersiell fastighet i Gislaved                                                 |
| Åmbaret 3      | Jönköping | 1,8                | 2 920               | 2023-10-05 | Kommersiell fastighet på Ljungarums Industriområde i Jönköping                   |
| Åmbaret 8      | Jönköping | 8,9                | 7 668               | 2023-10-05 | Kommersiell fastighet på Ljungarums Industriområde i Jönköping                   |
| Ödlan 20       | Jönköping | 0,2                | 300                 | 2023-10-05 | Kommersiell fastighet belägen i södra Munksjöområdet, en ny stadsdel i Jönköping |
| <b>Totalt</b>  |           | <b>14,3</b>        | <b>15 199</b>       |            |                                                                                  |

Förvärvade fastigheter med tillträde från Q1 2023/24 och framåt

| Fastighetsnamn    | Ort        | Hyresvärde,<br>Mkr | Yta, m <sup>2</sup> | Tillträde          | Kommentar                                                            |
|-------------------|------------|--------------------|---------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Båten 3 & 4       | Ulricehamn | 0,7                | 576                 | 2023-10-16         | Bostadsfastighet i Ulricehamn                                        |
| Laxen 5,6 & 13    | Ulricehamn | 1,6                | 1 298               | 2023-10-16         | Bostadsfastighet i Ulricehamn                                        |
| Petersberg 11     | Borås      | 1,3                | 825                 | 2023-10-16         | Bostadsfastighet i Borås                                             |
| Brännebo 1:32     | Borås      | 2,3                | 2 182               | 2023-10-16         | Bostadsfastighet utanför Borås                                       |
| Ljung 1:27 & 1:73 | Ulricehamn | 2,4                | 2 171               | 2023-10-16         | Bostadsfastighet utanför Ulricehamn                                  |
| Smörbollen3       | Ulricehamn | 0,3                | 352                 | 2023-10-16         | Bostadsfastighet i Ulricehamn                                        |
| Linnén 9          | Ulricehamn | 0,4                | 292                 | 2023-10-16         | Bostadsfastighet i Ulricehamn                                        |
| Hästhoven 10      | Ulricehamn | 0,4                | 348                 | 2023-10-16         | Bostadsfastighet i Ulricehamn                                        |
| Gulsippan 3       | Ulricehamn | 0,3                | 259                 | 2023-10-16         | Bostadsfastighet i Ulricehamn                                        |
| Björkdungen 2     | Ulricehamn | 0,8                | 454                 | 2023-10-16         | Bostadsfastighet i Ulricehamn                                        |
| Aspen 10          | Ulricehamn | 0,5                | 424                 | 2023-10-16         | Bostadsfastighet i Ulricehamn                                        |
| Byggrätter        | Jönköping  | -                  | -                   | Prel. vinter 23/24 | Byggrätt för framtida byggnation av 300 bostäder i Jönköpingsområdet |
| <b>Totalt</b>     |            | <b>11,0</b>        | <b>9 181</b>        |                    |                                                                      |

# Färdigställande av pågående projekt tillför ett årshyresvärde om +40 Mkr under räkenskapsåret 2023/2024

Nivikas pågående ny- och ombyggnationer -upphandlade till fastpris- kommer tillsammans att tillföra ett årligt hyresvärde om 45 miljoner kronor. Cirka 40 miljoner kronor av dessa tillkommer redan innan räkenskapsårets slut, den 31 augusti 2024.

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.

Grön fastighet enligt Nivikas gröna ramverk.

FASTPRIS



PÅGÅENDE

## Hematiten 1 VÄRNAMO

Nybyggnation kommersiellt  
Hyresgäst DS Smith  
Investering 152 Mkr



PÅGÅENDE

## Refugen 6 VÄRNAMO

Nybyggnation kommersiellt  
Hyresgäst Nivika  
Investering 75 Mkr

FASTPRIS

FÄRDIGSTÄLLD  
SEPTEMBER 2023

## Graniten 39 VÄRNAMO

Nybyggnation kommersiellt  
Hyresgäst Boxess  
Investering 44 Mkr

## Roten 2 - Hisingstorp JÖNKÖPING

Nybyggnation bostäder  
Investering 246 Mkr



PÅGÅENDE

FASTPRIS

## Hovslätts Ängar JÖNKÖPING

Nybyggnation bostäder  
Investering 115 Mkr



PÅGÅENDE

FASTPRIS

## Tor 3 NYBRO

Nybyggnation bostäder  
Investering 140 Mkr



PÅGÅENDE

FASTPRIS

### Pågående projekt

| Fastighet             | Ort       | Projekttyp   | Kategori          | Planeras vara färdigställt* | Bedömd investering, Mkr | Återstående investering | Energi-prestanda, %** | Bostäder Uthyrbar yta, m² | Lokaler Uthyrbar yta, m² | Hyresvärde, Mkr | Antal lägenheter |
|-----------------------|-----------|--------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------|------------------|
| Hematiten 1           | Värnamo   | Nybyggnation | Industri/Lager    | Q1 2024                     | 152                     | 39                      | 80 %                  | -                         | 18 000                   | 10,7            | -                |
| Refugen 6             | Värnamo   | Nybyggnation | Kontor            | Q1 2025                     | 75                      | 61                      | 80 %                  | -                         | 2 050                    | 4,5             | -                |
| Graniten 39           | Värnamo   | Nybyggnation | Industri/Lager    | Q3 2023                     | 44                      | -                       | 80 %                  | -                         | 3 999                    | 3,1             | -                |
| Rosen 1 (Polisen)     | Värnamo   | Ombyggnation | Samhällsfastighet | Q1 2024                     | 14                      | 10                      | -                     | -                         | 4 435                    | 0,5             | -                |
| Roten 2 "Hisingstorp" | Jönköping | Nybyggnation | Bostäder          | Q2 2024                     | 246                     | 62                      | 80 %                  | 6 002                     | -                        | 13,1            | 82               |
| Hovslätts ängar       | Jönköping | Nybyggnation | Bostäder          | Q1 2024                     | 115                     | 35                      | 80 %                  | 2 539                     | -                        | 5,3             | 42               |
| Tor 3                 | Nybro     | Nybyggnation | Bostäder          | Q2 2024                     | 140                     | 33                      | 80 %                  | 3 752                     | -                        | 7,2             | 63               |
|                       |           |              |                   |                             | <b>786</b>              | <b>239</b>              |                       | <b>12 293</b>             | <b>28 484</b>            | <b>44,5</b>     | <b>187</b>       |

## Räkenskapsåret 2022/2023

Under det gångna året har Nivika färdigställt 289 lägenheter och fem kommersiella fastigheter på totalt 12 000 m² i följande större projekt:

### Q1

- Avenboken 1, Ulricehamn, 45 lägenheter

### Q3

- Bikupan 22, Varberg, LOA 490 m²
- Klynnan 12, Värnamo, LOA 1 900 m²
- Kärleken 3, Värnamo, LOA 1 136 m²
- Porfyren 3, Värnamo, LOA 4 799 m²

### Q4

- Sadelmakaren 1, Värnamo, 130 lägenheter
- Värendsvallen 12, Växjö, 159 lägenheter
- Värendsvallen 12, Växjö, LOA 3 678 m²

Samtliga fastigheter är fullt uthyrda och tillsammans tillför de färdigställda projekten 44 miljoner kronor i årligt hyresvärde och 38 miljoner kronor i driftnetto per år.

289  
lägenheter

12 000 m²  
lokaler

38  
miljoner kronor i  
driftnetto



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.

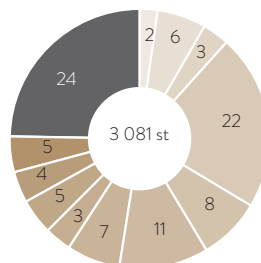
Nivika har en fortsatt tillväxtstrategi för selfstorageverksamheten och har som mål att växa med två anläggningar per år, antingen genom etablering på flera orter och eller att utöka verksamheten på befintliga orter.

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 bokar. Kunden skall kunna hyra och få tillgång till ett förråd på mindre än två minuter.

Verksamheten omsätter drygt 20 miljoner kronor i årstakt och drivs av två medarbetare.

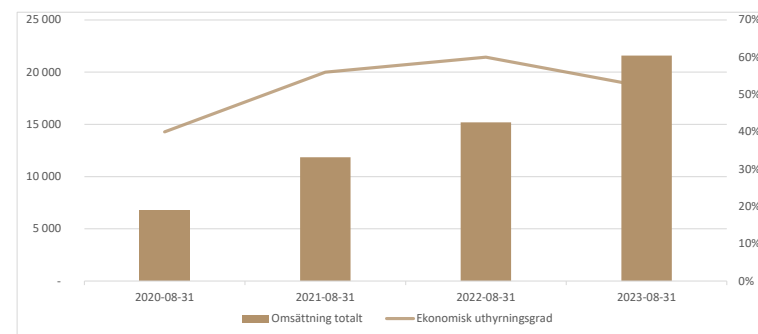
Per den 31 augusti 2023 har Mitt Lager 15 anläggningar på tolv orter i södra Sverige. Anläggningarna har tillsammans cirka 3 100 förråd, med en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad på 53 procent. Uthyrningsgraden är påverkad av säsongvariation men även av utbyggnationen av anläggningen i Göteborg och den hårdnande konkurrensen där.

**Fördelning av förråd per geograf 2023-08-31, %**

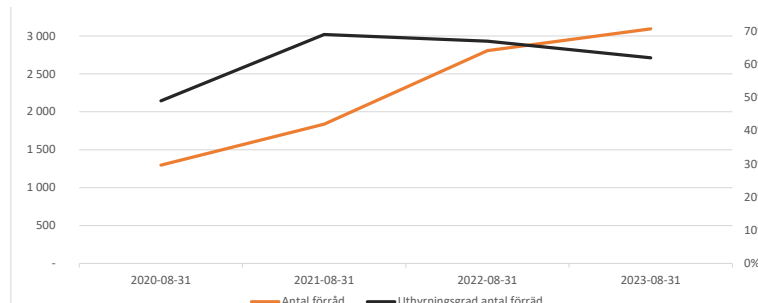


| Anläggning    | Antal förråd |
|---------------|--------------|
| Borås         | 75           |
| Falkenberg    | 185          |
| Gislaved      | 101          |
| Göteborg      | 676          |
| Hunnebostrand | 242          |
| Jönköping*    | 339          |
| Lysekil       | 212          |
| Motala        | 93           |
| Strömstad     | 144          |
| Vetlanda      | 116          |
| Värnamo       | 142          |
| Växjö*        | 756          |

**Omsättning och Ekonomisk uthyrningsgrad 2023-08-31, %**



**Antal förråd och uthyrningsgrad 2023-08-31, %**



# HÅLLBARHETSARBETE - ÅRET I KORTHET

När året 2022/2023 summeras är det ett aktivt hållbarhetsår för Nivika, samtidigt som det är ett fortsatt omvälvande år och utmanande tider för många. Nivika utgår från visionen att med småländsk klokskap äga och förvalta högavkastande fastigheter för generationer och vara det självklara valet för hyresgästen. Nivikas hållbarhetsarbete är integrerat i verksamheten och präglar såväl förvaltning som utveckling av fastighetsportföljen. Den övergripande målsättningen är att säkra en attraktiv fastighetsportfölj med ett långsiktigt uthålligt värde som inte har en negativ påverkan på människor eller miljön.

## Energi, extremväder och kund i fokus

Nivika sätter ramarna för hela byggnadens livscykel i projekteringsstadiet, redan där skapas energieffektiva byggnader med långsiktig kvalitet enligt Nivika-standard. Byggnaden utformas för att skapa flexibilitet genom att ta hänsyn till framtida alternativ användning och behov av förändring. Byggskedet är den fas i livscykel med störst miljöpåverkan. För att säkerställa ett gott inomhusklimat bygger Nivika i enlighet med Miljöbyggnad, där fokus läggs på hållbara material och en effektiv energianvändning. Under året har bostadsfastigheterna Sadelmakaren i Värnamo och Värendsvallen 12 i Växjö färdigstälts i enlighet med Miljöbyggnad Silver samt logistikanläggningen Klynnan 12 i Värnamo.

Minskad energianvändning är en viktig del i att minimera vår klimatpåverkan. Tillsammans med hyresgästerna arbetar vi målmedvetet för att minska energiförbrukningen. Flera större energibesparande projekt har genomförts, bland annat i fastigheterna Rättaren 5, Växjö och Folkets hus 1, Värnamo - som lett till minskad elförbrukning på 70 procent respektive en energibesparing på 13 procent.

Parallellt med Nivikas arbete för en minskad klimatpåverkan behöver fysiska risker hanteras såsom ett förändrat klimat och en förändrad omvärld. Under året har Nivika genomfört analyser av hållbarhetsrisker på samtliga fastigheter i beståndet. Analysen identifierade ökad nederbörd och översvämningar som en av de största framtida potentiella riskerna. Vid förvaltning samt pågående och framtida ombyggnationer säkerställs att nödvändiga åtgärder vidtas för att hantera identifierade hållbarhetsrisker.

Kundfokus är en av Nivikas strategier för att skapa goda och långa kundrelationer. Under hösten 2022 genomförde bolaget för första gången en kundundersökning för sina bostadshyresgäster. 93 procent trivs bra med sitt boende och 90 procent kan rekommendera Nivika som hyresvärd, 80 procent tycker att de får möjlighet att agera miljömedvetet och 83 procent tycker att Nivika anstränger sig för att bidra till en hållbar utveckling.

Medarbetarna är avgörande för företagskulturen, affärerna och den pågående utvecklingen. Kunniga, engagerade och välmående medarbetare ger nöjdare hyresgäster och en effektivare verksamhet. Engagemang, ärlighet, glädje och hållbarhet är de kärnvärden som ligger till grund för företagskulturen. För att vara en hållbar arbetsplats ingår jämställdhet som ett av de tre prioriterade arbetsområdena. I juni publicerades Allbrights årliga granskning av jämställdheten inom Sveriges börsnoterade bolag. Då Nivika har uppnått en jämn könsfördelning i ledningsgruppen (40/60) har bolaget i år placerat sig på Allbrights gröna börslista.

## Hållbarhetsmål 2022/23

### MINSKA ENERGIANVÄNDNINGEN

**-4 %**

Mål: -10 %  
kWh per m<sup>2</sup> jmf med  
2021/22

### ANDEL GRÖNA FASTIGHETER I PORTFÖLJEN

**38 %**

Mål: 20 %

MÅL  
UPPNÅTT

### NYPRODUKTION MILJÖBYGGNAD

**100 %**

Mål: 100 %

MÅL  
UPPNÅTT

### INSTALLATION SOLENERGI

**1,3 GW<sub>p</sub>**

Mål: ≥1 GW<sub>p</sub>

MÅL  
UPPNÅTT

### ANTAL NYINSTALLERADE LADDPLATSER

**87 ST**

Mål: ≥100 ST

# GRÖNA LÅN OCH UPPFÖLJNING GRÖNT RAMVERK

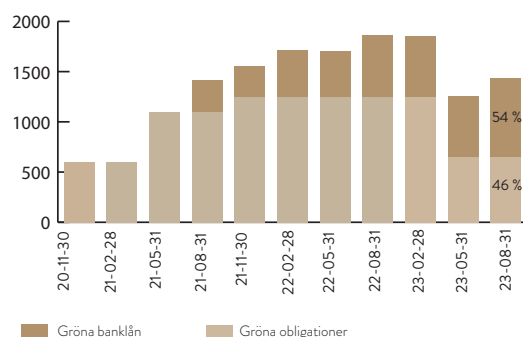
## Grön finansiering

Per 31 augusti 2023 har Nivika ett utestående obligationslån, vilket också är kategoriserat som grönt, om 650 miljoner kronor. Efter periodens slut, den 12 oktober 2023, har bolaget löst in 600 miljoner kronor av det utestående obligationslånet med ISIN: SE0015949631, lånets totala belopp var 650 miljoner kronor.

I juni 2021 erhöll Nivika sin första gröna bankfinansiering vilket sedan dess har utvecklats till att omfatta totalt 777 miljoner kronor per 2023-08-31 vilket utgör 54 procent av den totala gröna finansieringen 1 427 miljoner kronor. Bolaget har under perioden ökat grön bankfinansiering med 175 miljoner kronor.

Nivika har under året 2022/2023 färdigställt två projekt med grön finansiering, Sadelmakaren 1 i Värnamo och Nivika Center i Växjö, fastigheter som är byggda i enlighet med Miljöbyggnad Silver.

Utveckling grön finansiering per kvartal, Mkr



## Uppföljning grönt ramverk

Hösten 2020 gav Nivika ut ett Grönt Ramverk i samband med att bolagets första gröna obligation emitterades. Det gröna ramverket innebär att grön finansiering ska användas till projekt och tillgångar som är gröna, såsom gröna och energieffektiva byggnader, men kan också vara investeringar i energieffektiviseringsåtgärder och förnybar energi. Som en del av ramverket ingår också uppföljning och rapportering av hur den gröna finansieringen utnyttjas och KPI'er. Nedan är en sammanställning av investeringsbelopp per 2023-08-31 samt utvalda KPI'er. Fullständig investerarrapport kommer i sedvanlig ordning i Nivikas årsredovisning.

## Investeringsbelopp 2023-08-31

| Godkänt investeringsbelopp                    | Mkr          |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Upparbetade investeringar i pågående projekt  | 622          |
| Befintliga fastigheter                        | 3 455        |
| -Varav tidigare ny och ombyggnadsprojekt      | 2 231        |
| <b>Totalt godkänt investeringsbelopp</b>      | <b>4 077</b> |
| Utestående volym gröna obligationer           | 650*         |
| Utestående volym gröna krediter               | 777          |
| <b>Kvarvarande godkänt investeringsbelopp</b> | <b>2 650</b> |

\* 12 oktober 2023, har bolaget löst in cirka 600 miljoner kronor av lånets totala belopp 650 miljoner kronor.



# FINANSIERING

## Finansiell ställning och likviditet

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

En bra finansieringsstruktur innebär att bolaget löpande har tillgång till kapital i tillräcklig mängd i relation till befintlig verksamhet till ett riskavvägt pris. Bolaget har ett bra och nära samarbete med sina kreditgivare och arbetar aktivt och kontinuerligt med att säkerställa bolagets likviditet och framtida finansiering.

Under sommaren har Nivika fortsatt arbetet med att stärka den finansiella ställningen tillsammans med ägare och banker. Sedan tidigare har Nivika anpassat organisation och kostnadsmassa till rådande marknadsförutsättningar och högre ränteläge.

I september beslutades en fullt ut garanterad företrädesemission som kommer tillföra bolaget cirka 511 miljoner kronor. Samtidigt annonserades ett finansieringspaket med ökade säkerställda kreditfaciliteter om totalt 400 miljoner kronor hos Nordea, SEB och Danske Bank. 235 miljoner kronor i ökad grundfinansiering samt 165 miljoner kronor i byggnadskreditiv med beviljad slutfinansiering.

I maj 2023 löstes den första obligationen, 2020/2023, i sin helhet. Obligationen hade ett utestående belopp om 600 miljoner kronor och ett ursprungligt förfall i slutet av september 2023. Under oktober löstes även cirka 600 miljoner kronor av den andra obligationen om 650 miljoner kronor, 2021/2024, som har förfall i början av september 2024. Det återstående beloppet om 50 miljoner kronor avses att lösas under 2023. Utträdet ur obligationsmarknaden, allt annat lika, innebär en minskning av räntekostnader på nästan 100 miljoner kronor per år.

Genomsnittlig kapitalåldrig var 2,5 år per den 31 augusti (2,7). Bolaget har under perioden fortsatt att utöka sin låneportfölj avseende finansiering av pågående byggnationer, dels i form av byggnadskreditiv, dels i form av slutfinansiering. Även swap-portföljen har utökats under perioden. Per den 31 augusti 2023 hade bolaget räntesäkrat totalt 1,6 miljarder kronor, vilket motsvarar 30 procent av låneportföljen.

Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde uppgick vid periodens slut till 50 procent (53). Samtliga informations- och finansiella åtaganden vid periodens slut var uppfylla.

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick vid rapportdagen till 5 214 miljoner kronor (5 777) varav långsiktig bankfinansiering uppgick till 4 520 miljoner kronor (4 355), obligationslån 650 miljoner kronor (1 250) och övriga räntebärande skulder 43 miljoner kronor (171). Minskningen i räntebärande skulder förklaras till största del av lösen av obligation samt lösen av lån i samband med avyttring. Investeringar i ny- och ombyggnationer påverkar i motsatt riktning. Total andel gröna lån i portföljen uppgår vid periodens slut till knappt 30 procent.

Beviljad men ej nyttjad finansiering per sista augusti uppgick till 239 miljoner kronor och avser kontokredit och outnyttjade byggnadskreditiv. Efter periodens utgång har ett finansieringspaket beviljats med ökade kreditfaciliteter som uppgår till 400 miljoner kronor.

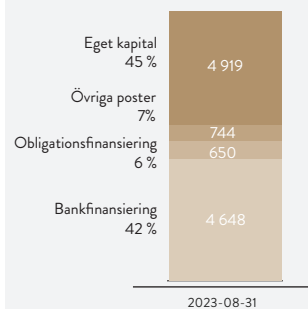
Efter perioden har Nivika avyttrat fem fastigheter i tre separata affärer vilket har tillfört 120 miljoner kronor i likviditet. Bolaget har även tecknat avtal och genomfört ett förvärv av en bostadsportfölj i Ulricehamn och Borås. Aktielikviden betalades genom kvittning mot utestående fordran och är därmed likviditetsneutral för Nivika.

| Finansiering                                          | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|
| Säkerställd finansiering, Mkr                         | 4 648      | 4 491      |
| Obligationslån, Mkr                                   | 650        | 1 250      |
| Genomsnittlig ränta, säkerställd finansiering, %*     | 5,6        | 2,5        |
| Genomsnittlig ränta, icke säkerställd finansiering, % | 7,8        | 5,4        |
| Genomsnittlig ränta, total, %**                       | 5,3        | 3,2        |
| Kapitalbindningstid, år                               | 2,5        | 2,7        |
| Räntebindningstid, år                                 | 0,9        | 0,6        |
| Likvida medel, Mkr                                    | 66         | 187        |
| Nettobelåningsgrad, %                                 | 49,6       | 53,5       |
| Räntetäckningsgrad, ggr                               | 1,6        | 2,2        |
| Soliditet, %                                          | 44,7       | 39,8       |

\* Inklusive byggnadskreditiv

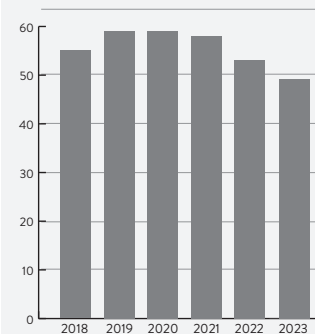
\*\* Inklusive byggnadskreditiv och räntesäkringar

### Kapitalstruktur\*

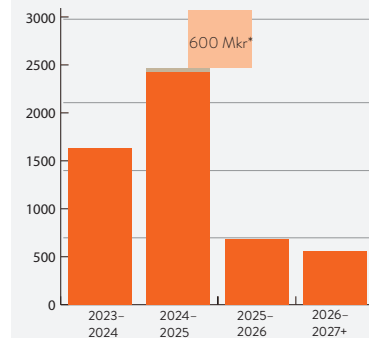


\*) Baserad på balansomslutning

### Nettobelåningsgrad, %



### Kapitalstruktur förfall per 2023-08-31



\* Obligationsförfall 650 Mkr september 2024, 600 Mkr löst oktober 2023

# AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

## Intjäningsförmåga per 31 augusti 2023

Baserat på det fastighetsbestånd som förelåg vid periodens utgång uppgår hyresintäkterna för den kommande tolv månadersperioden till 661 miljoner kronor och fastighetskostnaderna bedöms uppgå till 189 miljoner kronor, vilket innebär ett driftnetto om 453 miljoner kronor. Överskottsgraden bedöms uppgå till 70 procent. Utifrån nuvarande omfattning av organisation och verksamhet bedöms de centrala administrationskostnaderna uppgå till 35 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet bedöms uppgå till 140 miljoner kronor.

Nivikas förvaltningsresultat per aktie beräknas då till 1,8 kronor.

I aktuell intjäningsförmåga är pågående byggnationer ej inräknade. Enligt uppskattning, se avsnitt pågående projekt, tillför pågående projekt hyresintäkter om 45 miljoner kronor. Utifrån bedömd överskottsgrad tillför projekten ett driftnetto om cirka 40 miljoner kronor. För mer information om pågående projekt se avsnitt Fastighetsportfölj i delårsrapporten.

Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte är en prognos utan visar på Nivikas intjäningsförmåga vid periodens utgång och beaktar inte eventuella förändringar av variabler såsom hyror, vakanser, fastighetskostnader, räntor med mera.

| Aktuell intjäningsförmåga, Mkr | 2023-08-31 |
|--------------------------------|------------|
| Hyresvärde                     | 661        |
| Vakans                         | -19        |
| <b>Hyresintäkter</b>           | <b>642</b> |
| Fastighetskostnader            | 189        |
| <b>Driftnetto</b>              | <b>453</b> |
| Central förvaltning            | 35         |
| Finansiella kostnader          | 278        |
| <b>Förvaltningsresultat</b>    | <b>140</b> |

Nivikas aktuella intjäningsförmåga för förvaltningsverksamheten utgår från bolagets fastighetsbestånd bolaget ägde per den 31 augusti 2023, baseras intjäningsförmågan på en kommande tolv månadersperiod. Intjäningsförmågan baseras på tecknade hyresavtal och visar vilken avkastning som bolaget kan generera med givna förutsättningar.

### 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.



# AKTIEN OCH ÄGARNA

Nivika Fastigheter AB:s B-aktie (kortnamn NIVI B) är noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, inom sektorn Real Estate. Nivikas marknadsvärde uppgick den 31 augusti 2023 till 2 407 miljoner kronor och antalet aktieägare var 3 094 stycken.

Vid utgången av perioden uppgick antal aktier till 77 907 047 stycken, fördelat på 24 884 800 stycken av serie A och 53 022 247 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 till 31 augusti 2023 omsattes på Nasdaq Stockholm cirka 320 000 NIVI B-aktier. Dagsomsättningen för Nivika på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till 5 003 aktier och det volymviktade genomsnittspriset uppgick till 33,71 kronor. Högst betalkurs under perioden var 36,50 kronor den 1 juni och lägst betalkurs var 30,90 kronor den 31 augusti. Aktiekursen den 31 augusti uppgick till 30,90 kronor (senast betalt). Marknadsvärde på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 31 augusti 2023, uppgick till 2 407 miljoner kronor. Information om aktiens utveckling finns även på [www.nivika.se](http://www.nivika.se).

## Aktiekapital

Styrelsen för Nivika har den 22 september 2023 beslutat, villkorat av bolagsstämmans efterföljande godkännande, att genomföra en fullt garanterad nyemission av B-aktier om cirka 511 miljoner kronor med företrädesrätt för Bolagets befintliga aktieägare. Företrädesemissionen omfattar högst 17 978 547 B-aktier i Bolaget och kan innebära en ökning av Bolagets aktiekapital om högst 8 989 273,50 kronor från 38 953 523,50 kronor till 47 942 797 kronor. Sammantaget kan Nivikas aktiekapital öka till 38 953 523,50 kronor.

## 2023-08-31

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Handelsplats                   | Nasdaq Stockholm |
| Aktienamn                      | Nivika           |
| Kortnamn (ticker)              | NIVI B           |
| ISIN-kod                       | SE0017083272     |
| Segment                        | Nasdaq, Mid Cap  |
| Sektor                         | Real Estate      |
| Valuta                         | SEK              |
| Totalt utestående aktier       | 77 907 047 st    |
| Totalt antal B-aktier          | 53 022 247 st    |
| Stängningskurs 31 augusti 2023 | 30,90 kr         |
| Marknadsvärde 31 augusti 2023* | 2 407 Mkr        |

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

## De tio största aktieägare (röstsorterat) per den 31 augusti 2023

| Namn                              | Antal A-aktier*   | Antal B-aktier*   | Totalt antal aktier | Andel av kapital | Andel av röster |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|------------------|-----------------|
| Värnanäs AB                       | 7 435 600         | 2 135 746         | 9 571 746           | 12,3             | 25,3            |
| Santhe Dahl Invest AB             | 3 852 000         | 10 453 373        | 14 305 373          | 18,4             | 16,2            |
| Holmgren Group AB                 | 3 900 000         | 2 027 631         | 5 927 631           | 7,6              | 13,6            |
| Husleden Förvaltning AB           | 3 000 000         | 4 894 736         | 7 894 736           | 10,1             | 11,6            |
| Skandinavkonsult i Stockholm AB   | 3 108 600         | 1 854 407         | 4 963 007           | 6,4              | 10,9            |
| Planch AB                         | 3 108 600         | 933 400           | 4 042 000           | 5,2              | 10,6            |
| Pollock Invest AB                 | 480 000           | 745 000           | 1 225 000           | 1,6              | 1,8             |
| Nordnet Pensionsförsäkring AB     | -                 | 4 100 946         | 4 100 946           | 5,3              | 1,4             |
| Nordea Livförsäkring Sverige AB   | -                 | 4 021 396         | 4 021 396           | 5,2              | 1,3             |
| Tredje AP-Fonden                  | -                 | 3 618 420         | 3 618 420           | 4,6              | 1,2             |
| <b>10 största aktieägare</b>      | <b>24 884 800</b> | <b>34 785 055</b> | <b>59 669 855</b>   | <b>76,6</b>      | <b>94,0</b>     |
| Övriga aktieägare                 | -                 | 18 237 192        | 18 237 192          | 23,4             | 6,0             |
| <b>Totalt</b>                     | <b>24 884 800</b> | <b>53 022 247</b> | <b>77 907 047</b>   | <b>100,0</b>     | <b>100,0</b>    |
| Varav styrelse och koncernledning | 18 776 200        | 17 355 557        | 36 131 757          | 46,4             | 67,9            |

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

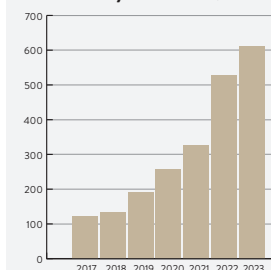
Källa: Euroclear Sweden och Bolaget



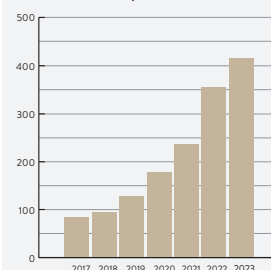
# RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

| tkr                                         | 2022/23<br>3 mån<br>juni-aug | 2021/22<br>3 mån<br>juni-aug | 2022/23<br>12 mån<br>sep-aug | 2021/22<br>12 mån<br>sep-aug |
|---------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Hysesintäkter                               | 150 312                      | 131 867                      | 580 037                      | 502 885                      |
| Serviceintäkter                             | 7 442                        | 6 715                        | 31 875                       | 25 196                       |
| <b>Summa intäkter</b>                       | <b>157 754</b>               | <b>138 582</b>               | <b>611 913</b>               | <b>528 082</b>               |
| Driftskostnader                             | -29 542                      | -29 995                      | -165 238                     | -137 096                     |
| Underhållskostnader                         | -1 892                       | -5 201                       | -13 342                      | -18 976                      |
| Fastighetsskatt                             | -4 334                       | -2 922                       | -18 423                      | -17 640                      |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>            | <b>-35 768</b>               | <b>-38 118</b>               | <b>-197 002</b>              | <b>-173 712</b>              |
| <b>Driftnetto</b>                           | <b>121 986</b>               | <b>100 465</b>               | <b>414 910</b>               | <b>354 370</b>               |
| Central administration                      | -8 164                       | -10 141                      | -40 130                      | -43 194                      |
| Finansnetto                                 | -59 007                      | -45 832                      | -241 004                     | -141 668                     |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                 | <b>54 815</b>                | <b>44 492</b>                | <b>133 777</b>               | <b>169 508</b>               |
| Värdeförändring fastigheter, realiserade    | -                            | -                            | 37 832                       | 14 000                       |
| Värdeförändring fastigheter, orealiserade   | -210 470                     | -57 285                      | -496 017                     | 544 475                      |
| Värdeförändring räntederivat                | 5 257                        | 10 155                       | 7 693                        | 47 626                       |
|                                             | -205 213                     | -47 130                      | -450 492                     | 606 101                      |
| <b>Resultat före skatt</b>                  | <b>-150 397</b>              | <b>-2 638</b>                | <b>-316 714</b>              | <b>775 609</b>               |
| Aktuell skatt                               | 1 419                        | 749                          | -3 427                       | -9 975                       |
| Uppskjuten skatt                            | -8 638                       | -2 187                       | 37 531                       | -138 601                     |
| <b>Periodens resultat</b>                   | <b>-157 615</b>              | <b>-4 076</b>                | <b>-282 610</b>              | <b>627 033</b>               |
| <b>Periodens totalresultat</b>              | <b>-157 615</b>              | <b>-4 076</b>                | <b>-282 610</b>              | <b>627 033</b>               |
| <b>Hänförligt till</b>                      |                              |                              |                              |                              |
| Moderföretagets aktieägare                  | -157 615                     | -4 076                       | -282 610                     | 627 033                      |
| Innehav utan bestämmande inflytande         |                              |                              |                              |                              |
| Utestående antal aktier                     | 77 907 047                   | 58 170 205                   | 77 907 047                   | 58 170 205                   |
| Justerat antal aktier*                      | 77 907 047                   | 58 170 205                   | 77 907 047                   | 58 170 205                   |
| Genomsnittligt antal aktier under perioden* | 64 334 588                   | 53 705 054                   | 64 334 588                   | 53 705 054                   |
| Resultat per aktie, kr                      | -2,45                        | -0,08                        | -4,39                        | 11,68                        |

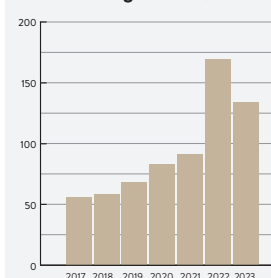
Totala hyresintäkter, Mkr



Driftnetto, Mkr



Förvaltningsresultat, Mkr



# KOMMENTARER TILL RESULTATET

## Hyresintäkter

För fjärde kvartalet uppgick de totala hyresintäkterna till 158 Mkr vilket är en ökning med 14 procent i jämförelse med 139 Mkr motsvarande period föregående år. För hela perioden uppgick de till 612 Mkr, en tillväxt på 16 procent i jämförelse med motsvarande period föregående år. Intäkterna under hela perioden utgörs av hyresintäkter 580 Mkr (503) och serviceintäkter 32 Mkr (25). Serviceintäkter består huvudsakligen av vidaredebitering av värme, el, vatten och fastighetsskatt.

Ökningen av hyresintäkterna är framförallt hänförlig till ett större fastighetsbestånd och hyresindexeringar samtidigt som avyttringar verkar i motsatt riktning. Per 31 augusti 2023 förvaltar Nivika 182 fastigheter, att jämföra med 187 stycken vid motsvarande tidpunkt föregående år.

Den uthyrbara ytan i Nivikas fastighetsbestånd uppgick till cirka 559 000 m<sup>2</sup> per 2023-08-31 jämfört med 558 000 m<sup>2</sup> 2022-08-31. Det sammanlagda kontraktsvärdet för förvaltningsobjekten per 2023-08-31 uppgick, på årsbasis, till 661 Mkr (580), vilket motsvarar en tillväxt om 14 procent.

## Driftkostnader och driftnetto

Driftnettot för fjärde kvartalet uppgick till 122 Mkr (100) vilket motsvarar en överskottsgrad om 77 procent (72). För hela perioden september till augusti 2022/23 uppgick driftöverskottet till 415 Mkr (354) vilket motsvarar en överskottsgrad om 68 procent (67).

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat efter finansnetto, uppgick för fjärde kvartalet till 55 Mkr (44) för hela perioden, september till augusti 2022/23 var förändringen -21 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 134 Mkr (170). Förvaltningsresultatet påverkades negativt av högre finansieringskostnader.

## Värdeförändringar

Fjärde kvartalet har präglats av fortsatt stigande marknadsräntor och högre finansieringskostnader än för ett år sedan. Högre finansieringskostnader medför enligt vår bedömning fortsatt stigande avkastningskrav i marknaden, vilket även återspeglas i vår portfölj. Högre avkastningskrav har till viss del motverkats av förbättrat kassaflöde, uppvägt med ökat indexantagande för 2023 utifrån underliggande inflation. Det medför att periodens orealiserade värdeförändringar uppgår till -210 Mkr (-57).

För hela perioden uppgick värdeförändringen till -458 Mkr (558) varav 38 Mkr (14) är realiserade och är hänförliga till försäljningen av Helsingborgsportföljen, Stigamo 1:47 och 1:49 i Jönköping samt Bikupan 19 i Varberg. Orealiserade värdeförändringar uppgick till -496 Mkr (544).

Orealiserade värdeförändringar på derivat för hela perioden påverkade resultatet med 8 Mkr (48) och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar drivet av stigande räntor.

| Värdeförändringar fastigheter      | 2022/23           | 2021/22          |
|------------------------------------|-------------------|------------------|
| Mkr                                | juni-aug          | juni-aug         |
| Förändring kassaflöde mm.          | 2                 | 11               |
| Pågående nybyggnation              | 190               | 24               |
| Mark och outnyttjade byggrätter    | -82               | 2                |
| Förändringar i avkastningskrav     | -331              | -90              |
| Avtalad försäljning                | 10                | -                |
| <b>Orealiserad värdeförändring</b> | <b>-210</b> -2,0% | -57 -0,5%        |
| Realiserad värdeförändring         | -                 | 10               |
| <b>Totala värdeförändringar</b>    | <b>-210</b> -2,0% | <b>-47</b> -0,4% |

## 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. Kontraktstrukturen 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 62 (65). Medarbetarna är anställda i moderbolaget.

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| tkr                                             | 31 aug 2023       | 31 aug 2022       |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |                   |                   |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>       |                   |                   |
| Programvara/licenser                            | 650               | 1 878             |
| <b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>650</b>        | <b>1 878</b>      |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>         |                   |                   |
| Förvaltningsfastigheter                         | 10 479 100        | 10 698 539        |
| Rörelsefastigheter                              | 19 306            | -                 |
| Inventarier                                     | 64 844            | 70 777            |
| Nyttjanderättstillgångar                        | 25 405            | 19 630            |
| Derivatinstrument                               | 36 793            | 29 100            |
| Andra långsiktiga värdepappersinnehav           | 11                | 11                |
| Uppskjuten skattefordran                        | 27 113            | 26 170            |
| Andra långfristiga fordringar                   | 48 300            | 45 794            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              | <b>10 700 872</b> | <b>10 890 021</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |                   |                   |
| Varulager                                       | 2 047             | 16 471            |
| Hyresfordringar                                 | 16 285            | 26 393            |
| Övriga fordringar                               | 55 992            | 82 187            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 16 723            | 27 712            |
| Likvida medel                                   | 66 023            | 186 749           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              | <b>157 069</b>    | <b>339 511</b>    |
| Tillgångar till försäljning                     | 140 000           | -                 |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         | <b>10 998 591</b> | <b>11 231 410</b> |

| tkr                                                                | 31 aug 2023       | 31 aug 2022       |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                    |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                                |                   |                   |
| Aktiekapital                                                       | 38 954            | 29 085            |
| Övrigt tillskjutet kapital                                         | 3 098 809         | 2 379 932         |
| Balanserat resultat inklusive periodens resultat                   | 1 780 846         | 2 063 457         |
| <b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> | <b>4 918 609</b>  | <b>4 472 474</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                        |                   |                   |
| Uppskjuten skatteskuld                                             | 560 482           | 602 793           |
| Räntebärande finansiella skulder                                   | 5 162 650         | 5 776 770         |
| Leasingskulder                                                     | 21 747            | 15 793            |
| Derivatinstrument                                                  | -                 | -                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                  | <b>5 744 879</b>  | <b>6 395 356</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                        |                   |                   |
| Räntebärande finansiella skulder                                   | 126 523           | 136 107           |
| Leasingskulder                                                     | 3 626             | 2 791             |
| Leverantörsskulder                                                 | 36 187            | 92 725            |
| Aktuella skatteskulder                                             | -                 | 13 297            |
| Övriga skulder                                                     | 41 459            | 37 700            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                       | 76 434            | 80 960            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                  | <b>284 230</b>    | <b>363 580</b>    |
| Skulder direkt hänförliga till tillgångar till försäljning         | 50 874            | -                 |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                              | <b>10 998 591</b> | <b>11 231 410</b> |

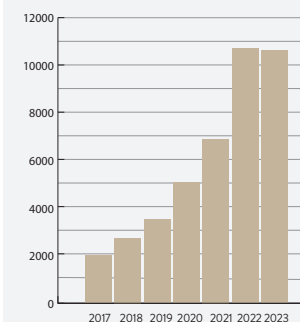
# FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

| tkr                               | Aktiekapital  | Övrigt<br>tillskjutet kapital | Balanserat resultat<br>inkl. årets resultat | Totalt<br>eget kapital |
|-----------------------------------|---------------|-------------------------------|---------------------------------------------|------------------------|
| <b>Ingående balans 2021-09-01</b> | <b>20 358</b> | <b>974 368</b>                | <b>1 429 738</b>                            | <b>2 424 464</b>       |
| Årets resultat                    |               |                               | 627 033                                     | 627 033                |
| <b>Summa totalresultat</b>        |               |                               | <b>627 033</b>                              | <b>627 033</b>         |
| Transaktioner med ägare:          |               |                               |                                             |                        |
| - Utdelning                       |               |                               | -24 252                                     | -24 252                |
| - Nyemission                      | 8 727         | 1 405 564                     |                                             | 1 414 291              |
| Övrig förändring                  |               |                               | 30 938                                      | 30 938                 |
| <b>Utgående balans 2022-08-31</b> | <b>29 085</b> | <b>2 379 932</b>              | <b>2 063 457</b>                            | <b>4 472 474</b>       |
| <b>Ingående balans 2022-09-01</b> | <b>29 085</b> | <b>2 379 932</b>              | <b>2 063 457</b>                            | <b>4 472 474</b>       |
| Årets resultat                    |               |                               | -282 610                                    | -282 610               |
| <b>Summa totalresultat</b>        |               |                               | <b>-282 610</b>                             | <b>-282 610</b>        |
| Transaktioner med ägare:          |               |                               |                                             |                        |
| - Nyemission                      | 9 868         | 718 877                       |                                             | 728 745                |
| <b>Utgående balans 2023-08-31</b> | <b>38 954</b> | <b>3 098 809</b>              | <b>1 780 846</b>                            | <b>4 918 609</b>       |

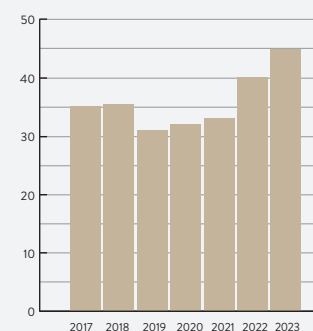
## Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 4 919 Mkr (4 472). Soliditeten uppgick till 45 procent (40). Förändringen under perioden september 2022 - augusti 2023 utgörs främst av en nyemission som genomfördes i mars 2023 och godkändes på en extra bolagsstämma i början av maj, samt periodens resultat.

Fastighetsvärde, Mkr



Soliditet, %



# KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

| tkr                                                                                 | 2022/23<br>3 mån<br>juni-aug | 2021/22<br>3 mån<br>juni-aug | 2022/23<br>12 mån<br>sep-aug | 2021/22<br>12 mån<br>sep-aug |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                              |                              |                              |                              |
| Rörelseresultat                                                                     | 113 822                      | 90 323                       | 374 781                      | 311 176                      |
| Erhållen ränta                                                                      | 89                           | -                            | 137                          | -                            |
| Betald ränta                                                                        | -60 255                      | -45 832                      | -245 231                     | -138 510                     |
| Övriga poster som inte ingår i kassaflödet                                          | 2 151                        | 5 339                        | 32 292                       | 10 316                       |
| Betald skatt                                                                        | -9 492                       | -6 939                       | -9 492                       | -9 975                       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>46 315</b>                | <b>46 049</b>                | <b>152 486</b>               | <b>173 007</b>               |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</b>                             |                              |                              |                              |                              |
| Förändring rörelsefordringar                                                        | 40 699                       | 61 847                       | 61 715                       | -64 398                      |
| Förändring rörelseskulder                                                           | -42 384                      | 50 463                       | -107 767                     | 39 004                       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>44 631</b>                | <b>158 359</b>               | <b>106 434</b>               | <b>147 613</b>               |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                              |                              |                              |                              |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter                                                  | -                            | -485 000                     | -84 000                      | -2 672 939                   |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter                                                | -                            | -                            | 535 960                      | 68 760                       |
| Investering i förvaltningsfastigheter                                               | -197 740                     | -237 451                     | -842 901                     | -633 025                     |
| Förändring i materiella anläggningstillgångar                                       | 3 261                        | -10 297                      | 1 375                        | -20 880                      |
| Förändring i finansiella tillgångar                                                 | 8 971                        | -26 709                      | 97                           | -5 156                       |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-185 508</b>              | <b>-759 457</b>              | <b>-389 469</b>              | <b>-3 263 240</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                              |                              |                              |                              |
| Utbetald utdelning                                                                  | -                            | -                            | -                            | -24 252                      |
| Nyemission                                                                          | -                            | -                            | 740 132                      | 1 401 568                    |
| Förändring lån                                                                      | 77 800                       | 369 036                      | -572 831                     | 1 718 052                    |
| Amortering av leasingskuld                                                          | -1 685                       | -678                         | -4 993                       | -3 767                       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>76 116</b>                | <b>368 358</b>               | <b>162 308</b>               | <b>3 091 601</b>             |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                         | <b>-64 761</b>               | <b>-232 739</b>              | <b>-120 726</b>              | <b>-24 025</b>               |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>                                           | <b>130 784</b>               | <b>419 488</b>               | <b>186 749</b>               | <b>210 774</b>               |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                             | <b>66 023</b>                | <b>186 749</b>               | <b>66 023</b>                | <b>186 749</b>               |

## Investeringar och kassaflöde

Siffror inom parentes avser 2022-08-31.

Kassaflödet från den löpande verksamheten i perioden uppgick till 106 Mkr (148). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet i perioden med -84 Mkr (-2 673). Detta avser förvärv av två fastigheter, Bikupan 2 i Varberg samt Åmbaret 3 i Jönköping. De avyttrade fastigheterna via dotterbolag har påverkat kassaflödet med 536 Mkr (69), avser försäljning av Helsingborgsportföljen, Stigamo 1:47 och 1:49 i Jönköping samt Bikupan 19 i Varberg. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -843 Mkr (-633), avser främst nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer för befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens förändring under året utgörs av nyemission 740 (1 402) samt upplåning netto om -573 Mkr (1 718), efter avdrag av utbetald utdelning 0 Mkr (24).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -121 Mkr (-24) vilket gav utgående likvida medel om 66 Mkr (187).

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

| tkr                                             | 2022/23<br>3 mån<br>juni-aug | 2021/22<br>3 mån<br>juni-aug | 2022/23<br>12 mån<br>sep-aug | 2021/22<br>12 mån<br>sep-aug |
|-------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Nettoomsättning                                 | 15 923                       | 15 878                       | 81 674                       | 64 538                       |
| <b>Bruttoresultat</b>                           | <b>15 923</b>                | <b>15 878</b>                | <b>81 674</b>                | <b>64 538</b>                |
| Administrationskostnader                        | -19 755                      | -19 692                      | -93 821                      | -83 674                      |
| <b>Rörelseresultat</b>                          | <b>-3 832</b>                | <b>-3 814</b>                | <b>-12 147</b>               | <b>-19 136</b>               |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>         |                              |                              |                              |                              |
| Resultat från andelar i koncernföretag          | -                            | -                            | 138 121                      | 68 735                       |
| Övriga räntetäckter och liknande resultatposter | 32 877                       | 13 681                       | 76 997                       | 31 141                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter      | -12 069                      | -21 592                      | -83 970                      | -74 088                      |
| Finansnetto                                     | 20 808                       | -7 911                       | 131 148                      | 25 788                       |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        | <b>16 976</b>                | <b>-11 725</b>               | <b>119 001</b>               | <b>6 652</b>                 |
| Bokslutsdispositioner                           | 42 900                       | 29 540                       | 42 900                       | 29 540                       |
| <b>Resultat före skatt</b>                      | <b>59 876</b>                | <b>17 815</b>                | <b>161 901</b>               | <b>36 192</b>                |
| Skatt på periodens resultat                     | -7 662                       | -1 270                       | -7 662                       | -1 270                       |
| <b>Periodens resultat</b>                       | <b>52 214</b>                | <b>16 545</b>                | <b>154 239</b>               | <b>34 922</b>                |

## Möderbolaget

Möderbolagets 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. Möderbolaget har en grön obligation, 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 möderbolaget är samma som för koncernen.

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| tkr                                                                            | 31 aug 2023      | 31 aug 2022      |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                              |                  |                  |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>                                      |                  |                  |
| Programvara/licenser                                                           | 650              | 1 878            |
| <b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>                                | <b>650</b>       | <b>1 878</b>     |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                        |                  |                  |
| Förvaltningsfastigheter                                                        | -                | -                |
| Inventarier, verktyg, installationer och immateriella tillgångar               | 813              | 1 172            |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 1 750            | 801              |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  | <b>2 563</b>     | <b>1 973</b>     |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                                       |                  |                  |
| Andelar i koncernföretag                                                       | 2 364 038        | 2 616 901        |
| Uppskjuten skattefordran                                                       | 14 643           | 16 790           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                                 | <b>2 378 681</b> | <b>2 633 691</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             | <b>2 381 894</b> | <b>2 637 542</b> |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                                 |                  |                  |
| Kundfordringar                                                                 | 318              | 192              |
| Fordringar hos koncernföretag                                                  | 1 461 386        | 1 130 609        |
| Aktuell skattefordran                                                          | 416              | 1 403            |
| Övriga fordringar                                                              | 46 214           | 50 234           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 7 076            | 8 693            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                                           | <b>1 515 410</b> | <b>1 191 131</b> |
| Kassa och bank                                                                 | 59 787           | 129 236          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             | <b>1 575 197</b> | <b>1 320 367</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        | <b>3 957 091</b> | <b>3 957 909</b> |

| tkr                                          | 31 aug 2023      | 31 aug 2022      |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                  |                  |
| Aktiekapital                                 | 38 953           | 29 085           |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                  |                  |
| Överkursfond                                 | 3 098 808        | 2 379 931        |
| Balanserat resultat                          | -55 480          | -90 403          |
| Periodens resultat                           | 154 239          | 34 922           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>3 197 567</b> | <b>2 324 450</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>3 236 520</b> | <b>2 353 535</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                  |                  |
| Räntebärande finansiella skulder             | 681 435          | 1 340 252        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>681 435</b>   | <b>1 340 252</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                  |                  |
| Räntebärande finansiella skulder             | 10 717           | 205 216          |
| Leverantörsskulder                           | 1 548            | 1 570            |
| Skulder till koncernföretag                  | -                | 25 624           |
| Övriga skulder                               | 5 130            | 6 925            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 741           | 24 787           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>39 136</b>    | <b>264 122</b>   |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b>720 571</b>   | <b>1 604 374</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>3 957 091</b> | <b>3 957 909</b> |

# NOTER TILL DELÅRSRAPPORTEN

## Not 1 - 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.

## Not 2 - 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 tillgång i balansräkningen:

| Värdering                           |        |        |        |        |
|-------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| 2023-08-31, tkr                     | Nivå 1 | Nivå 2 | Nivå 3 | Summa  |
| Derivatinstrument<br>(ränteswappar) | -      | 36 793 | -      | 36 793 |
| Värdering                           |        |        |        |        |
| 2022-08-31, tkr                     | Nivå 1 | Nivå 2 | Nivå 3 | Summa  |
| Derivatinstrument<br>(ränteswappar) | -      | 29 100 | -      | 29 100 |

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

| tkr                    | 2023-08-31    | 2022-08-31    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Ingående balans        | 29 100        | -18 526       |
| Värdeförändring        | 7 693         | 47 626        |
| <b>Utgående balans</b> | <b>36 793</b> | <b>29 100</b> |

## 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 3 - 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.

Tabellerna nedan visar omfattningen av de transaktioner med närstående parter under perioden september till aug 2023, siffror inom parentes avser helår 2021/22 :

| Inköp              | Avser                          | Mkr        |               |
|--------------------|--------------------------------|------------|---------------|
| Värnanäs AB        | Administrativa tjänster        | 0,9        | (0,5)         |
| Poplänäs Invest AB | Administrativa tjänster        | 0,4        | (0,1)         |
| Yalp Facility AB   | Lokalvård                      | 1,9        | (2,2)         |
| Tigbro AB          | Badrumsmoduler till byggnation | 0,6        | (16,5)        |
| Holmgren Group AB  | Hyresgästpassning              | 0,9        | (2,7)         |
| <b>Totalt</b>      |                                | <b>4,7</b> | <b>(22,0)</b> |

| Inköp              | Avser | Mkr         |               |
|--------------------|-------|-------------|---------------|
| Värnanäs AB        | Hyra  | 4,2         | (0,3)         |
| Poplänäs Invest AB | Hyra  | 6,3         | (0,1)         |
| Holmgren Group AB  | Hyra  | 40,7        | (38,5)        |
| Pollock Invest AB  | Hyra  | 2,1         | (1,3)         |
| <b>Totalt</b>      |       | <b>53,3</b> | <b>(38,9)</b> |

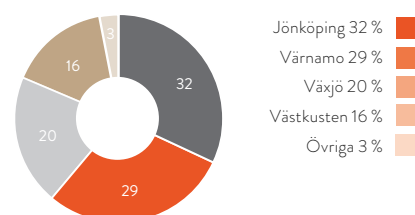
En utförligare beskrivning av transaktioner med närstående finns i årsredovisningen 2021/22.

## Not 4 - Segmentredovisning

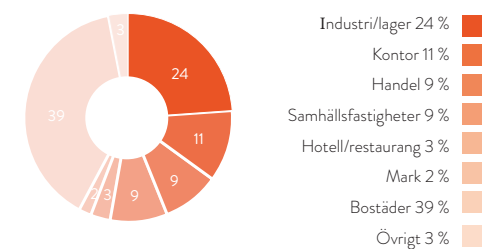
Ledningen följer primärt upp segmenten på omsättning och driftöverskott. Alla intäkter är från externa kunder. Nivikakoncernen rapporterar en segmentredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt: Jönköping, Värnamo, Växjö och Västkusten. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har använts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

|                                            | Jönköping          |                    | Värnamo            |                    | Växjö              |                    | Västkusten         |                    | Övrigt             |                    | Totalt             |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                            | 2022/23<br>sep-aug | 2021/22<br>sep-aug | 2022/23<br>sep-aug | 2021/22<br>sep-aug | 2022/23<br>sep-aug | 2021/22<br>sep-aug | 2022/23<br>sep-aug | 2021/22<br>sep-aug | 2022/23<br>sep-aug | 2021/22<br>sep-aug | 2022/23<br>sep-aug | 2021/22<br>sep-aug |
| Totala hyresintäkter                       | 195 927            | 185 863            | 177 613            | 143 484            | 103 044            | 93 829             | 111 966            | 81 911             | 23 364             | 22 995             | 611 913            | 528 082            |
| Fastighetskostnader - Drift                | -56 181            | -53 638            | -51 224            | -40 593            | -23 133            | -21 410            | -26 438            | -16 091            | -8 262             | -5 364             | -165 238           | -137 096           |
| Fastighetskostnader - Underhåll            | -2 930             | -4 271             | -4 351             | -8 168             | -2 970             | -2 852             | -2 840             | -3 523             | -251               | -161               | -13 342            | -18 976            |
| Fastighetskostnader - Fastighetsskatt      | -7 282             | -7 180             | -5 714             | -5 456             | -2 139             | -2 199             | -2 778             | -2 372             | -511               | -433               | -18 423            | -17 640            |
| <b>Driftnetto</b>                          | <b>129 535</b>     | <b>120 774</b>     | <b>116 323</b>     | <b>89 267</b>      | <b>74 801</b>      | <b>67 368</b>      | <b>79 910</b>      | <b>59 925</b>      | <b>14 340</b>      | <b>17 037</b>      | <b>414 910</b>     | <b>354 370</b>     |
| Värdeförändring, förvaltningsfastigheter   | -94 767            | 190 597            | -127 080           | 157 109            | -110 544           | 53 656             | -123 802           | 111 848            | -1 993             | 45 265             | -458 185           | 558 475            |
| <b>Resultat inkl. värdeförändringar</b>    | <b>34 768</b>      | <b>311 371</b>     | <b>-10 756</b>     | <b>246 376</b>     | <b>-35 742</b>     | <b>121 024</b>     | <b>43 892</b>      | <b>171 773</b>     | <b>12 347</b>      | <b>62 302</b>      | <b>-43 274</b>     | <b>912 845</b>     |
| Ofördelade poster:                         |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Förvaltnings- och administrationskostnader |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    | -40 130            | -43 194            |
| Övriga rörelseintäkter                     |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    | -                  | -                  |
| Övriga rörelsekostnader                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    | -                  | -                  |
| <b>Finansnetto</b>                         |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    | <b>-241 004</b>    | <b>-141 668</b>    |
| Värdeförändring derivat                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    | 7 693              | 47 626             |
| <b>Periodens resultat</b>                  |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    | <b>-316 714</b>    | <b>775 609</b>     |

Fördelning fastighetsvärde per geografi, %



Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, %



# ÖVRIG INFORMATION

## 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. För en utförlig beskrivning av koncernens väsentliga risker och hanteringen av dessa hänvisas till årsredovisningen för 2021/22, sidorna 65-69.

Den höga inflationen och de volatila energipriserna skapar fortsatt osäkerhet och påverkar Nivika på flera sätt. Den ger exempelvis ökade kostnader vid nystart av projekt varför Nivika i nuläget inte startar några nya bostadsbyggnationer, pågående byggnationer är dock upphandlade med sk. fastpris. I löpande fastighetsförvaltning ökar också kostnaderna, men inflationen har också en positiv effekt via indexeringsökningen av hyresintäkterna.

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 tidigare. Det högre ränteläget baserat på stigande styrränta har fått genomslag på de finansiella kostnaderna i bolaget. Nivika ser över sina finansieringskällor och går mot en ökad andel säkerställd skuld. Högre finansieringskostnader har medfört högre avkastningskrav och därmed lägre fastighetsvärden och utvecklingen framåt är svår att uppskatta.

## 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.

## Extra bolagsstämma 26 oktober 2023

Styrelsen för Nivika Fastigheter AB (publ) har kallat till extra bolagsstämman torsdagen den 26 oktober 2023.

Beslut för extra bolagsstämma är:

- Val av styrelseledamot
- Beslut om godkännande av styrelsens beslut om företrädesemission av aktierna
- Beslut om antagande av reviderad valberedningsinstruktion

## Årsstämma

Nivikas årsstämma för 2022/2023 kommer att hållas i Värnamo den 5 februari 2024. För mer information om årsstämma, se kommande kallelse.

# AVSTÄMNINGSTABELLER OCH DEFINITIONER

Nivika tillämpar de av ESMA utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal, mått som inte definieras eller anges i de tillämpliga reglerna för finansiell rapportering, dvs IFRS. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information. Tabellen nedan redogör för beräkningen samt definitionen av de alternativa nyckeltalen.

## Fastighetsrelaterade nyckeltal

| Nyckeltal                                            | 2022/23<br>12 mån<br>sep-aug | 2021/22<br>12 mån<br>sep-aug | Definition                                                                                                                                | Syfte                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder</b>             |                              |                              |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
| A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr | 215,1                        | 180,0                        | Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.                                                                 | Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i Koncernens bostadsfastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.                             |
| B Hyresvärde bostäder, Mkr                           | 219,7                        | 184,0                        |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
| <b>A / B Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %</b>    | <b>97,9</b>                  | <b>97,8</b>                  |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
| <b>Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler</b>              |                              |                              |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
| A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr | 426,9                        | 400,0                        | Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.                                                                 | Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i Koncernens lokalfastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.                               |
| B Hyresvärde lokaler, Mkr                            | 441,7                        | 417,7                        |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
| <b>A / B Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %</b>     | <b>96,7</b>                  | <b>95,8</b>                  |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
| <b>Hyresvärde, bostäder</b>                          |                              |                              |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
| A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr | 215,1                        | 180,0                        | Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt outhyrda ytor 12 månader framåt vid rapporttillfället. | Nyckeltalet används för att visa Koncernens intäktpotential.                                                                                                     |
| B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr    | 4,6                          | 4,0                          |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
| <b>(A+B) Hyresvärde bostäder, Mkr</b>                | <b>219,7</b>                 | <b>184,0</b>                 |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
| <b>Hyresvärde, lokaler</b>                           |                              |                              |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
| A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr | 426,9                        | 400,0                        | Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt outhyrda ytor 12 månader framåt vid rapporttillfället. | Nyckeltalet används för att visa Koncernens intäktpotential.                                                                                                     |
| B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr    | 14,8                         | 17,7                         |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
| <b>(A+B) Hyresvärde lokaler, Mkr</b>                 | <b>441,7</b>                 | <b>417,7</b>                 |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
| <b>Överskottsgrad</b>                                |                              |                              |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
| A Periodens driftnetto, Mkr                          | 414,9                        | 354,4                        | Driftsöverskott 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. |
| B Periodens hyresintäkter, Mkr                       | 611,9                        | 528,1                        |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
| <b>A / B Överskottsgrad, %</b>                       | <b>67,8</b>                  | <b>67,1</b>                  |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
| <b>Driftnetto</b>                                    | <b>414,9</b>                 | <b>354,4</b>                 | Hyresintäkter för fastigheter reducerat med fastigheternas driftskostnader.                                                               | Nyckeltalet visar förvaltningens lönsamhet före det att centrala administrationskostnader, finansnetto samt orealiserade värdeförändringar beaktats.             |
| <b>Antal färdigställda lägenheter</b>                | <b>289</b>                   | <b>5</b>                     | Antal färdigställda lägenheter under perioden.                                                                                            | Nyckeltalet visar antalet lägenheter som färdigställts.                                                                                                          |
| <b>Antal lägenheter i pågående byggnation</b>        | <b>187</b>                   | <b>480</b>                   | Antal lägenheter vid periodens slut som är under byggnation.                                                                              | Nyckeltalet visar antalet lägenheter under byggnation.                                                                                                           |
| <b>Antal lägenheter under projektutveckling</b>      | <b>2 774</b>                 | <b>2 807</b>                 | Antal lägenheter vid periodens slut som är under projektutveckling.                                                                       | Nyckeltalet visar antalet lägenheter som är i ett projektstadium.                                                                                                |
| <b>Uthyrbar yta samhällsfastigheter och bostäder</b> | <b>189 407</b>               | <b>164 284</b>               | 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.                                                                    |
| <b>Total uthyrbar yta</b>                            | <b>559 419</b>               | <b>558 276</b>               | Totalyta (m <sup>2</sup> ) som är tillgänglig för uthyrning.                                                                              | Nyckeltalet visar på den totala area i Nivikas fastighetsbestånd som är möjlig att hyra ut.                                                                      |

## Finansiella nyckeltal

| Nyckeltal                                                                              | 2022/23<br>12 mån<br>sep-aug | 2021/22<br>12 mån<br>sep-aug | Definition                                                                                                                                                                                                                         | Syfte                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Långsiktigt substansvärde, Mkr</b>                                                  |                              |                              |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| A Eget kapital vid periodens slut, Mkr                                                 | 4 918,6                      | 4 472,5                      | 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.                                                                                                 |
| B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr                                            | -36,8                        | -29,1                        |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr                                       | 560,5                        | 602,8                        |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| <b>A+B+C Långsiktigt substansvärde, Mkr</b>                                            | <b>5 442,3</b>               | <b>5 046,2</b>               |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Avkastning på eget kapital</b>                                                      |                              |                              |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| A Periodens totalresultat, Mkr                                                         | -282,6                       | 627,0                        | Resultat för rullande tolv månaders resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.                                                                                                                                       | Nyckeltalet belyser Koncernens förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital.                                                                                                 |
| B Eget kapital vid periodens början, Mkr                                               | 4 472,5                      | 4 193,1                      |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| C Eget kapital vid periodens slut, Mkr                                                 | 4 918,6                      | 4 472,5                      |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| <b>A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %</b>                                   | <b>-6,0</b>                  | <b>14,5</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Soliditet</b>                                                                       |                              |                              |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| A Eget kapital vid periodens slut, Mkr                                                 | 4 918,6                      | 4 472,5                      | Eget kapital i procent av totala tillgångar.                                                                                                                                                                                       | Nyckeltalet visar hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.                                                                                             |
| B Balansomslutning vid periodens slut, Mkr                                             | 10 998,6                     | 11 231,4                     |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| <b>A / B Soliditet, %</b>                                                              | <b>44,7</b>                  | <b>39,8</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Nettobelåningsgrad</b>                                                              |                              |                              |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| A (A.1+A.2) Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr                               | 5 340,0                      | 5 912,5                      | Räntebärande nettoskuld i procent av förvaltningsfastigheternas verkliga värde av periodens slut.                                                                                                                                  | Nyckeltalet belyser Koncernens finansiella risk.                                                                                                                                   |
| A.1 Långfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr                          | 5 213,5                      | 5 776,3                      |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| A.2 Kortfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr                          | 126,5                        | 136,1                        |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| B Likvida medel vid periodens slut, Mkr                                                | 66,0                         | 186,8                        |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| C Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr                                              | 10 628,5                     | 10 698,5                     |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| <b>(A-B) / C Nettobelåningsgrad, %</b>                                                 | <b>49,6</b>                  | <b>53,5</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång</b>               |                              |                              |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| A Räntekostnader uppräknat till årstakt vid utgången av perioden                       |                              |                              | 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.                                                                                           |
| säkerställd finansiering inkl byggnadskreditiv, Mkr                                    | 262,3                        | 113,4                        |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| B Räntebärande skulder säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr                | 4 647,9                      | 4 491,0                      |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| <b>A / B Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %</b>      | <b>5,6</b>                   | <b>2,5</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång</b>          |                              |                              |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden                         |                              |                              | 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.                                                                                      |
| för icke säkerställd finansiering, Mkr                                                 | 54,1                         | 76,1                         |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| B Räntebärande skulder icke säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr           | 692,2                        | 1 421,5                      |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| <b>A / B Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %</b> | <b>7,8</b>                   | <b>5,4</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Räntetäckningsgrad</b>                                                              |                              |                              |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr                                       | 133,8                        | 169,5                        | Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.                                                                                                                                                 | Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk samt visar hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.                                                                        |
| B Periodens finansiella kostnader 12 månader, Mkr                                      | -241,0                       | -141,7                       |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| <b>(A-B) / (-B) Räntetäckningsgrad, ggr</b>                                            | <b>1,6</b>                   | <b>2,2</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                                            | <b>133,8</b>                 | <b>169,5</b>                 | 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 orealiserade värdeförändringar. |
| <b>Räntebindningstid</b>                                                               | <b>0,9</b>                   | <b>0,6</b>                   | Viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.                                                                                                                                                         | Nyckeltalet visar ränterisken för Nivikas räntebärande skulder.                                                                                                                    |
| <b>Kapitalbindningstid</b>                                                             | <b>2,5</b>                   | <b>2,7</b>                   | Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.                                                                                                                                                 | Nyckeltalet belyser långsiktigheten i finansieringen och behovet av refinansiering.                                                                                                |

## Aktierelaterade nyckeltal

| Nyckeltal                                                                         | 2022/23<br>12 mån<br>sep-aug | 2021/22<br>12 mån<br>sep-aug | Definition                                                                                                                                                 | Syfte                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Förvaltningsresultat per aktie</b>                                             |                              |                              |                                                                                                                                                            |                                                                                                      |
| A Periodens förvaltningsresultat, Mkr                                             | 133,8                        | 169,5                        | Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt per aktie under perioden.                                                                       | Nyckeltalet ger en ökad förståelse för Nivikas resultatgenerering med hänsyn till utestående aktier. |
| B Genomsnittligt antal aktier under perioden                                      | 64 334 588                   | 53 705 054                   |                                                                                                                                                            |                                                                                                      |
| <b>A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>                                   | <b>2,1</b>                   | <b>3,2</b>                   |                                                                                                                                                            |                                                                                                      |
| <b>Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie</b>                                  |                              |                              |                                                                                                                                                            |                                                                                                      |
| A Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr                               | 2,08                         | 3,16                         | Procentuell förändring i förvaltningsresultat per aktie under perioden.                                                                                    | Nyckeltalet används för att belysa utvecklingen av förvaltningsresultat per aktie.                   |
| B Förvaltningsresultat per aktie under motsvarande period, kr                     | 3,16                         | 2,54                         |                                                                                                                                                            |                                                                                                      |
| <b>(A / B) -1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %</b>                    | <b>-34,2</b>                 | <b>24,1</b>                  |                                                                                                                                                            |                                                                                                      |
| <b>Resultat per aktie, kr</b>                                                     |                              |                              |                                                                                                                                                            |                                                                                                      |
| A Periodens resultat, Mkr                                                         | -282,6                       | 627,0                        | Årets resultat i relation till vägt antal genomsnittliga utestående aktier under perioden.                                                                 | Nyckeltalet visar utvecklingen av årets resultat relativt antalet utestående aktier.                 |
| B Genomsnittligt antal aktier under perioden                                      | 64 334 588                   | 53 705 054                   |                                                                                                                                                            |                                                                                                      |
| <b>A / B Resultat per aktie, kr</b>                                               | <b>-4,39</b>                 | <b>11,68</b>                 |                                                                                                                                                            |                                                                                                      |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie, kr</b>      |                              |                              |                                                                                                                                                            |                                                                                                      |
| A Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare vid periodens slut, Mkr | 4 918,6                      | 4 472,5                      | Eget kapital hänförligt till aktieägarna i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.                                                    | Nyckeltalet visar Nivikas egna kapital per aktie.                                                    |
| B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut                             | 77 907 047                   | 58 170 205                   |                                                                                                                                                            |                                                                                                      |
| <b>A / B Eget kapital per aktie, kr</b>                                           | <b>63,1</b>                  | <b>76,9</b>                  |                                                                                                                                                            |                                                                                                      |
| <b>Långsiktigt substansvärde per aktie</b>                                        |                              |                              |                                                                                                                                                            |                                                                                                      |
| A (A.1+A.2+A.3) Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr                 | 5 442,3                      | 5 046,2                      | 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.         |
| A.1 Eget kapital vid periodens slut, Mkr                                          | 4 918,6                      | 4 472,5                      |                                                                                                                                                            |                                                                                                      |
| A.2 Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr                                     | -36,8                        | -29,1                        |                                                                                                                                                            |                                                                                                      |
| A.3 Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr                                | 560,5                        | 602,8                        |                                                                                                                                                            |                                                                                                      |
| B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut                             | 77 907 047                   | 58 170 205                   |                                                                                                                                                            |                                                                                                      |
| <b>A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr</b>                              | <b>69,9</b>                  | <b>86,7</b>                  |                                                                                                                                                            |                                                                                                      |
| <b>Justerat antal utestående aktier vid periodens slut</b>                        | <b>77 907 047</b>            | <b>58 170 205</b>            | 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.                    |
| <b>Genomsnittligt antal utestående aktier</b>                                     | <b>64 334 588</b>            | <b>53 705 054</b>            | Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.                                                                                             | Nyckeltalet visar hur det genomsnittliga antalet utestående aktier utvecklas.                        |
| <b>Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie. %</b>                          | <b>-19,5</b>                 | <b>23,5</b>                  | Procentuell förändring i substansvärde per aktie under perioden.                                                                                           | Nyckeltalet används för att belysa utvecklingen av substansvärde per aktie.                          |

## Försäkran

Styrelsen och den verkställande direktören 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.

Värnamo 26 oktober 2023

Nivika Fastigheter AB (publ) org.nr. 556735-3809

**Elisabeth Norman**  
Styrelseordförande

**Viktoria Bergman**  
Styrelseledamot

**Santhe Dahl**  
Styrelseledamot

**Håkan Eriksson**  
Styrelseledamot

**Benny Holmgren**  
Styrelseledamot

**Thomas Lindster**  
Styrelseledamot

**Helena Nordman-Knutson**  
Styrelseledamot

**Niclas Bergman**  
VD och koncernchef

Rapporten har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Denna information är sådan information som Nivika Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom ovanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 26 oktober 2023 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](http://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.

På [www.nivika.se](http://www.nivika.se) finns även möjlighet att prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden.

## Finansiell kalender

Rapporter publiceras i regel kl 08.30 om inget annat anges.

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Årsredovisning 2022/2023 .....    | 2023-12-07    |
| Delårsrapport Q1 2023/2024 .....  | 2024-01-25    |
| Årsstämma 2022/2023 .....         | 2024-02-05    |
| Delårsrapport Q2 2023/2024 .....  | 2024-04-25    |
| Delårsrapport Q3 2023/2024 .....  | 2024-07-04    |
| Bokslutskommuniké 2023/2024 ..... | 2024-10-24    |
| Årsredovisning 2023/2024 .....    | December 2024 |

## Pressreleaser under och efter kvartalet

|                                                                                                   |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Nivika, ett av Sveriges mest jämlika bolag .....                                                  | 2023-06-19 |
| Inflyttning på Sadelmakaren 1 i Värnamo .....                                                     | 2023-06-15 |
| Inflyttning i Nivika Center, Växjö .....                                                          | 2023-06-19 |
| Resultatet av vår första hyresgästundersökning .....                                              | 2023-06-20 |
| Nivika utnyttjar byggrätt och bygger besiktningsanläggning i Växjö .....                          | 2023-08-18 |
| Nivikas två nybyggda bostadsfastigheter i Värnamo och Växjö fullt uthyrda .....                   | 2023-08-24 |
| Nivika säljer fyra fastigheter i Vetlanda till MP-bolagen .....                                   | 2023-09-05 |
| Nivika säljer tre fastigheter i Jönköping .....                                                   | 2023-09-08 |
| Nivika Fastigheter AB (publ):s valberedning utsedd .....                                          | 2023-09-11 |
| Nivika säljer fastighet i Gislaved .....                                                          | 2023-09-15 |
| Nivika Fastigheter AB (publ) beslutar om en fullt garanterad företrädesemission om 511 MSEK ..... | 2023-09-22 |
| Nivika begär delvis inlösen av utestående obligationer till ett belopp om 599 950 000 kr .....    | 2023-09-25 |
| Nivika Center nominerat till byggnadspris 2023 .....                                              | 2023-10-02 |
| Nivika fullföljer affär och har idag frånträtt tre fastigheter i Jönköping .....                  | 2023-10-05 |
| Nivika utökar fastighetsbeståndet i Ulricehamn/Borås .....                                        | 2023-10-16 |

## Kontakt

För ytterligare information, vänligen kontakta

**KRISTINA KARLSSON**, CFO/IR

Tfn: 070-614 20 20 E-post: [kristina@nivika.se](mailto: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>



#### **VÅRNAMO / HUVUDKONTOR**

Nivika Fastigheter AB (publ)  
Ringvägen 38  
331 32 Värnamo

#### **JÖNKÖPING**

Nivika Fastigheter AB (publ)  
Österångsvägen 2A  
554 63 Jönköping

#### **VÄXJÖ**

Nivika Fastigheter AB (publ)  
Smedjegatan 30  
352 46 Växjö

Tfn. +46 (0)10-263 61 00  
[www.nivika.se](http://www.nivika.se) [varnamo@nivika.se](mailto:varnamo@nivika.se)

# nivika.