



nivika.

Q1

Delårsrapport

DELÅRSRAPPORT

1 SEPTEMBER 2022 – 30 NOVEMBER 2022

Nivika Fastigheter AB (publ)

Med småländsk klokskap och känsla för kvalitet
utvecklar och förvaltar vi hus för generationer.



INLEDNING

Perioden i sammandrag	3
VD har ordet	4
Detta är Nivika	5
Väsentliga händelser	6

FASTIGHETSPORTFÖLJ	8
Hyresgäster och avtalsportfölj	10
Fastighetsvärdering	11
Fastighetstransaktioner	12

PROJEKTVERSAMHETEN	13
Pågående och färdigställda projekt	14

AKTUELLT HÅLLBARHETSARBETE	15
---	----

FINANSIERING	16
---------------------------	----

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA	17
--	----

AKTIEN OCH ÄGARNÄ	18
--------------------------------	----

FINANSIELLA RAPPORTER

Rapport över resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag	19
Koncernens rapport över finansiell ställning	21
Förändring av Eget Kapital	22
Koncernens Kassaflödesanalys	23
Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag	24
Moderbolagets Balansräkning i sammandrag	25
Noter till delårsrapporten	26
Övrig information	28
Nyckeltal, definitioner och avstämningstabeller	29

STYRELSEN OCH UNDERTECKNANDE	34
---	----

INFORMATION FRÅN NIVIKA FASTIGHETER	35
--	----

PERIODEN I SAMMANDRAG

September 2022 - november 2022

- De totala hyresintäkterna ökade med 35 % till 151 Mkr (112)
- Driftnettot ökade med 28 % till 98 Mkr (76)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 35 Mkr (36)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -182 Mkr (281)
- Periodens resultat uppgick till -138 Mkr (262)
- Totalresultat per aktie -2,40 kr (7,06)**

Totala hyresintäkter ökade till 151 miljoner kronor och driftnettot till 98 miljoner kronor. Periodens värdeförändringar fastigheter var -182 miljoner kronor huvudsakligen drivet av högre avkastningskrav. Den största delen av värdeförändringarna stod bostadsfastigheter för genom antagandet att hyrorna för bostäder höjs avsevärt mindre än inflationen. För de kommersiella fastigheterna möter hyreshöjningarna i de flesta fall de höjda avkastningskraven. Periodens nettouthyrning var +14 miljoner kronor.

Fastighetsportföljen per den 30 november uppgick till 10,8 miljarder kronor med hyresintäkter på 585 miljoner kronor i årstakt. 70 procent av hyresvärdet består av kommersiella kontrakt och resterna av bostäder.

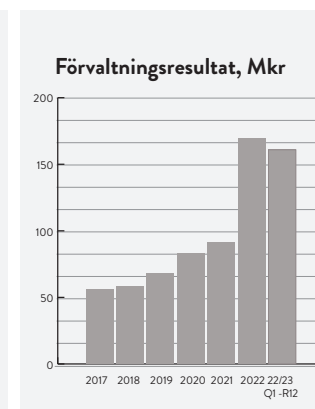
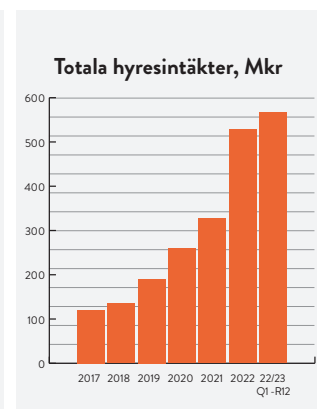
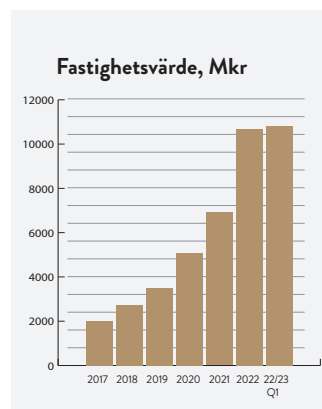
Nivikas diversifierade portfölj består till 90 procent av förvaltningsfastigheter. Pågående byggnationer är upphandlade till fastpris och löper enligt plan. Dessa tillför, under innevarande räkenskapsår, drygt 50 miljoner kronor i hyresvärde i takt med färdigställande.

Projektportföljen är egenägd vilket gör att vi helt och hållet själva styr tidsplaner för framtida projekt och på projektutvecklingsfastigheterna finns redan idag ett positivt kassaflöde.

Mkr	2022/23 3 mån sep-nov	2021/22 3 mån sep-nov	2021/22 12 mån sep-aug
Nyckeltal			
Hyresintäkter	151	112	528
Driftnetto	98	76	354
Förvaltningsresultat	35	36	170
Periodens totalresultat	-138	262	627
Fastighetsvärde	10 810	8 659	10 699
Uthyrbar area, m ²	566 071	502 547	558 276
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	97	98	98
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	96	95	96
Antal fastigheter, st	189	165	187
Antal lägenheter, st	2 169	1 763	2 169
Eget kapital	4 334	2 995	4 472
Likvida medel	132	64	187
Soliditet, %	39	33	40
Nettobelåningsgrad*, %	55	60	53
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0x	2,2x	2,2x
Långsiktigt substansvärde per aktie**	84,0	77,7	86,7
Totalresultat per aktie**	-2,4	7,1	11,7

*) Inkluderar obligationslån

**) Omvänd split genomförd i november 2021



VD HAR ORDET



Niclas Bergman, VD

Stabilt resultat med långsiktigt fokus

Första kvartalets driftnetto uppgick till 98 miljoner kronor vilket är en ökning med 28 procent jämfört med samma period föregående år. Det ökade resultatet är främst drivet av ett större fastighetsinnehav som per 30 november uppgick till 10,8 miljarder kronor. Periodens nettouthyrning var + 14 miljoner kronor, varav 10,8 miljoner kronor är ett nytt hyreskontrakt med DS Smith avseende en ny industribyggnad som skall uppföras i Värnamo med skyltläge intill E4:an. Den ekonomiska uthyrningsgraden för kommersiella lokaler var 96 procent, inklusive projektfastigheter och för bostäder 97 procent. Bolagets uthyrning och förvaltning har fortsatt en stark och solid utveckling.

Fastighetsportföljen utgörs till 90 procent av förvaltningsfastigheter med en stabil hyresgästbas och långa kontraktstider vilket ger ett tryggt kassaflöde i verksamheten. Marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna sjönk något per kvartalets utgång med anledning av högre avkastningskrav. Den största delen av värdeförändringarna stod bostadsfastigheter för givet antagande att hyrorna för bostäder höjs avsevärt mindre än inflationen. För de kommersiella fastigheterna möter hyreshöjningarna i regel de höjda avkastningskraven.

Nivikas hyresvärde utgörs till 70 procent av kommersiella kontrakt med indexklausul som följer konsumentprisindex vilket i oktober sattes till 10,9 procent och därmed har hyrorna höjts med motsvarande från 1 januari 2023. Höjningen kompenserar för ökade fastighetskostnader på grund av inflationen och delvis även för ökade räntekostnader. Med vår lokala närvaro har vi goda och nära relationer med våra hyresgäster och kan med fog påstå att hyresgästerna fortsatt har god betalningsförmåga.

En diversifierad portfölj är en styrka, i dessa tider är de kommersiella fastigheterna med KPI-indexerad hyra och starkt kassaflöde eftertraktade. På längre sikt är det troligt att hyresökningarna i bostadsfastigheter kompenserar för inflationen, under perioden 2012 till 2021 var hyresökningen 16 procent, under samma period var den underliggande inflationen 10 procent. Från ett historiskt perspektiv vågar vi säga att det är sannolikt att hyresökningarna kommer att bli fullt ut kompenserande för inflationen omkring fem år framåt. I tider av lågkonjunktur och höga räntor, bör efterfrågan på hyresbostäder öka, då fler och fler inte kan eller vågar investera i egen bostad. Bostadsbyggandet förväntas dessutom att gå ned med 70 procent.

Efterfrågan på bostäder är hög, vilket tydligt märks på det stora intresset för de nya hyresrätterna på Sadelmakaren 1 i Värnamo. Uthyrningen har där precis påbörjats och samtliga lägenheter är redan uthyrda. Sadelmakaren tillsammans med Nivikas andra pågående byggnationer är upphandlade till fastpris och löper enligt plan. Dessa tillför, under innevarande räkenskapsår, drygt 50 miljoner kronor i hyresvärde i takt med färdigställande.

Nivika har under alla år arbetat med en bred och flexibel finansiering där svenska affärsbanker är grunden. På senare år har dessa även kompletterats med en mindre del obligationsfinansiering. Obligationsförfall inom kommande 12 månader är 600 miljoner kronor med förfall i september 2023.

Vi har efter kvartalet avyttrat en fastighetsportfölj om sex kommersiella fastigheter, transaktionen gjordes i nivå med aktuell värdering och dessutom en enskild kommersiell fastighet som avyttrades 35 procent över värdering. Transaktionerna tillförde cirka 250 miljoner kronor i likviditet.

Nivika har under senhösten även genomfört en undersökning gentemot bostadshyresgäster. Gensvaret har varit starkt med hög svarsprocent om 66 procent. Utfallet är genomgående positivt, där vi ligger över branschsnitt och vi har fått ett flertal berömmande kommentarer om våra medarbetare, både på uthyrning och förvaltning.

Trots de utmaningar som en volatil omvärld innebär, är jag övertygad om att vi står starkt rustade. Vi ser möjligheterna att ytterligare stärka bolagets marknadsposition med Nivikas väl diversifierade fastighetsportfölj med stabila kassaflöden, förväntade ökning av hyresintäkter från färdigställande av projekt detta tillsammans med en balanserad finansiell risk.

Niclas Bergman, VD

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

DETTA ÄR NIVIKA

- Vår vision - Med småländsk klokskap och känsla för kvalitet utvecklar och förvaltar vi hus för generationer.
- Nivika är ett småländskt fastighetsbolag som äger 189 fastigheter med både kommersiella lokaler och bostäder, huvudsakligen belägna i Jönköping, Värnamo, Växjö samt på Västkusten. Orter och marknadsområden med goda tillväxtmöjligheter och stabil hyresmarknad.
- Vi fokuserar på långsiktigt ägande och förvaltning med en investeringsstrategi som bygger på att vara flexibel och anpassningsbar till fastighetsmarknaden.
- Stark lokal närvaro och korta beslutsprocesser gör oss konkurrenskraftiga på marknaden.
- Bolagets målsättning är att fastighetsportföljens värde år 2025 ska uppgå till 12 miljarder kronor.

70%

AV HYRESINTÄKTERNA ÄR
INDEXREGLERADE

FASTIGHETSVÄRDE

10 810 Mkr

Mål: 12 000 Mkr
vid utgången av 2025

NETTOBELÅNINGSGRAD

54,9 %

Mål: ≤65 %

MÅL
UPPNÅTT

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

2,0 x

Mål: ≥1,75 x

MÅL
UPPNÅTT

SOLIDITET

39 %

Mål: ≥25 %

MÅL
UPPNÅTT

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Bostäder Lokaler
97 % **96** %

Mål: 95 % | 90 %

MÅL
UPPNÅTT

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

-36,8 %

Mål: ≥15 %

TILLVÄXT I LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

8,1 %*

Mål: ≥15 %

MÅL
UPPNÅTT

* Under senaste 12-månadersperioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Händelser under perioden september till november 2022

- Nivika har den 1 september förvärvat Bikupan 2, en fullt uthyrd kommersiell fastighet på industriområdet Varberg Nord. Fastigheten är belägen i anslutning till befintlig fastighetsportfölj.
- Nivika har den 27 september förvärvat Åmbaret 3, en fullt uthyrd kommersiell fastighet på Ljungarums industriområde i Jönköping. Fastigheten gränsar till befintlig fastighet Åmbaret 8.
- Nivika har under oktober 2022 upptagit nya lån samt refinansierat drygt 10 procent av den kommersiella portföljen i samband med ny finansiering, Nordea Bank.

Händelser efter perioden

- Nivika har den 1 december 2022 avyttrat en fastighetsportfölj om fem kommersiella fastigheter i Helsingborg och en industrifastighet i Jönköping. Portföljen har ett årligt hyresvärde om 26 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 32 000 m². Transaktionen har gjorts i linje med värdering.
- Nivika har den 29 december 2022 avyttrat fastigheten Bikupan 19 i Varberg. Fastigheten är en kontors- och lagerfastighet med ett årligt hyresvärde om 2,7 miljoner kronor och en uthyrningsbar yta om 2 500 m². Transaktionen har gjorts 35 procent över värdering.
- Nivika har beslutat att avveckla sin industriella tillverkning av moduler efter att den pågående produktionen till Hovslätts Ångar är färdigproducerad. Det är ett led i översynen av verksamheten i samband med att Nivikas framtida bostadsprojekt har lagts på is på grund av den vikande konjunkturen med ökad inflation och höjda räntor.
- Nivika har tecknat ett 15-årigt hyresavtal med DS Smith avseende uppförande av en ny industribyggnad på Bredastens industriområde i Värnamo. Tomten ligger på Bredastens nya etapp med skyltläge mot E4:an. Avtalet avser en industribyggnad med en yta på totalt cirka 18 000 m² fördelade på kontor, produktion och lager. Byggnationen har ett hållbarhetsfokus och omfattar bland annat en solcellsanläggning på 400 kWp samt ett tiotal laddstationer för elfordon. Markarbete är uppstartat och anläggningen beräknas inflyttningsklar till första kvartalet 2024.
- Nivika har i slutet av december fått positivt besked om att sökt investeringsstöd för hyresbostäder avseende projekten Sadelmakaren 1 i Värnamo med 130 lägenheter samt Värendsvallen 12 i Växjö med 159 lägenheter, har beviljats.

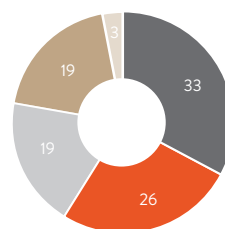
För information om effekter av Rysslands krig i Ukraina och förändringar på kapitalmarknaden, se avsnitt Risker och riskhantering.





BAUTASTENEN 3, VÄRNAMO

Fördelning fastighetsvärde per geografi, %



Jönköping 33 %

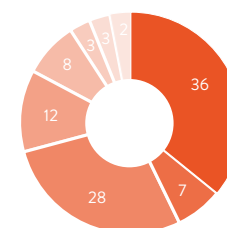
Värnamo 26 %

Växjö 19 %

Västkusten 19 %

Övriga 3 %

Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, %



Bostäder 36 %

Samhällsfastigheter 7 %

Industri/lager 28 %

Kontor 12 %

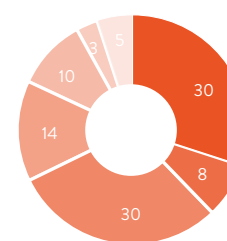
Handel 8 %

Hotell/restaurang 3 %

Mark 3 %

Övrigt 3 %

Fördelning hyresvärde per objektstyp, %



Bostäder 30 %

Samhällsfastigheter 8 %

Industri/lager 30 %

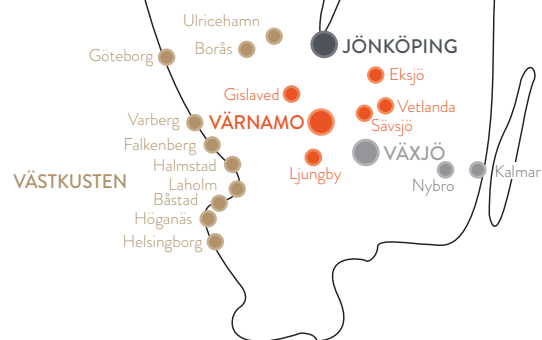
Kontor 14 %

Handel 10 %

Hotell/restaurang 3 %

Mark 0 %

Övrigt 5 %

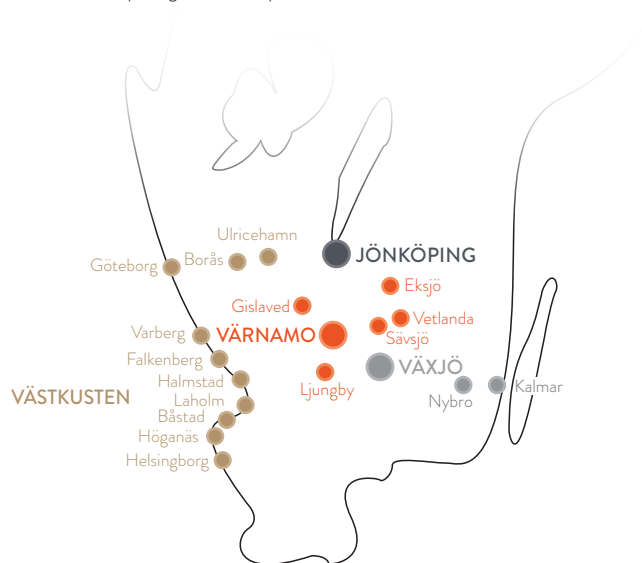


FASTIGHETS- PORTFÖLJ

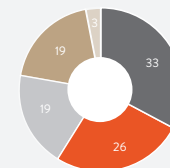
Vid periodens utgång ägde Nivika 189 (165) fastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 566 000 m². Vårt fastighetsbestånd är huvudsakligen koncentrerat till centrala lägen i tillväxtorterna Jönköping, Värnamo och Växjö samt marknadsområdet Västkusten. Värdet på fastigheterna uppgick sammantaget till 10,8 miljarder kronor (8,7), vilket motsvarar en ökning av portföljen med 25 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen förklaras främst av förvärv men även av pågående byggprojekt och värdehöjande investeringar.

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

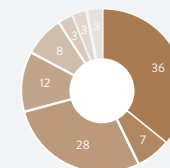
Vårt huvudsakliga geografiska fokus ligger på Småland samt Västkusten. Vi fortsätter växa genom att förtäta fastighetsbeståndet. Styrelsens och Bolagets mål är att år 2025 nå en fastighetsportfölj om 12 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet utvecklas med ett långsiktigt perspektiv så att hyrespotentialen i de olika fastigheterna maximeras och drifts- och förvaltningskostnader effektiviseras. Därmed skapas god värdetillväxt över tid. Vi fortsätter även med renovering och uthyrning av vakanta ytor.



Totalt, tkr	30 nov 2022	30 nov 2021
Fastighetsvärde	10 809 696	8 658 710
Hysesintäkter***	150 754	112 032
Uthyrningsgrad**, %	96	96
Antal fastigheter	189	165
Area, m ²	566 071	502 547



Jönköping 33 %
Värnamo 26 %
Växjö 19 %
Västkusten 19 %
Övriga 3 %

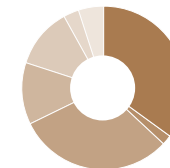


Bostäder 36 %
Samhällsfastighet 7 %
Industri/Lager 28 %
Kontor 12 %
Handel 8 %
Hotell/Restaurang 3 %
Mark 3 %
Övrigt 3 %

Jönköping, tkr	30 nov 2022	30 nov 2021
Fastighetsvärde	3 590 500	3 155 650
Hysesintäkter***	49 266	45 084
Uthyrningsgrad**, %	98	97
Antal fastigheter	40	37
Area, m ²	161 536	163 640



Jönköping

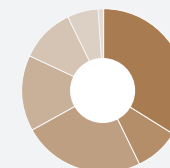


Bostäder 35 %
Samhällsfastighet 2 %
Industri/Lager 31 %
Kontor 12 %
Handel 12 %
Hotell/Restaurang 3 %
Mark 5 %

Värnamo, tkr	30 nov 2022	30 nov 2021
Fastighetsvärde	2 835 130	2 438 160
Hysesintäkter***	42 124	30 250
Uthyrningsgrad**, %	95	95
Antal fastigheter	65	63
Area, m ²	163 504	150 453



Värnamo

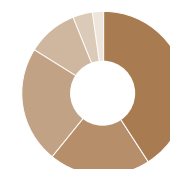


Bostäder 34 %
Samhällsfastighet 9 %
Industri/Lager 24 %
Kontor 15 %
Handel 11 %
Hotell/Restaurang 6 %
Mark 1 %

Växjö, tkr	30 nov 2022	30 nov 2021
Fastighetsvärde	2 043 800	1 918 200
Hysesintäkter***	25 340	19 218
Uthyrningsgrad**, %	92	94
Antal fastigheter	37	36
Area, m ²	97 605	104 852

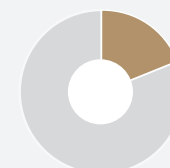


Växjö

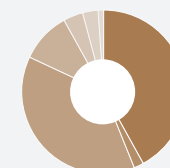


Bostäder 41 %
Samhällsfastighet 20 %
Industri/Lager 23 %
Kontor 10 %
Handel 4 %
Hotell/Restaurang 0 %
Mark 2 %

Västkusten, tkr	30 nov 2022	30 nov 2021
Fastighetsvärde	2 043 800	882 500
Hysesintäkter***	30 335	12 680
Uthyrningsgrad**, %	99	96
Antal fastigheter	42	23
Area, m ²	120 353	60 529

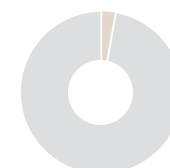


Västkusten



Bostäder 42 %
Samhällsfastighet 2 %
Industri/Lager 38 %
Kontor 10 %
Handel 4 %
Hotell/Restaurang 3 %
Mark 1 %

Övriga*, tkr	30 nov 2022	30 nov 2021
Fastighetsvärde	332 500	264 200
Hysesintäkter***	3 689	4 799
Antal fastigheter	5	6
Area, m ²	23 073	23 073



Övriga



Övrigt 100 %

*) Fastigheter tillhörande Mitt Lager utanför orterna ovan

**) Ekonomisk uthyrningsgrad

***) Totala hyresintäkter under perioden

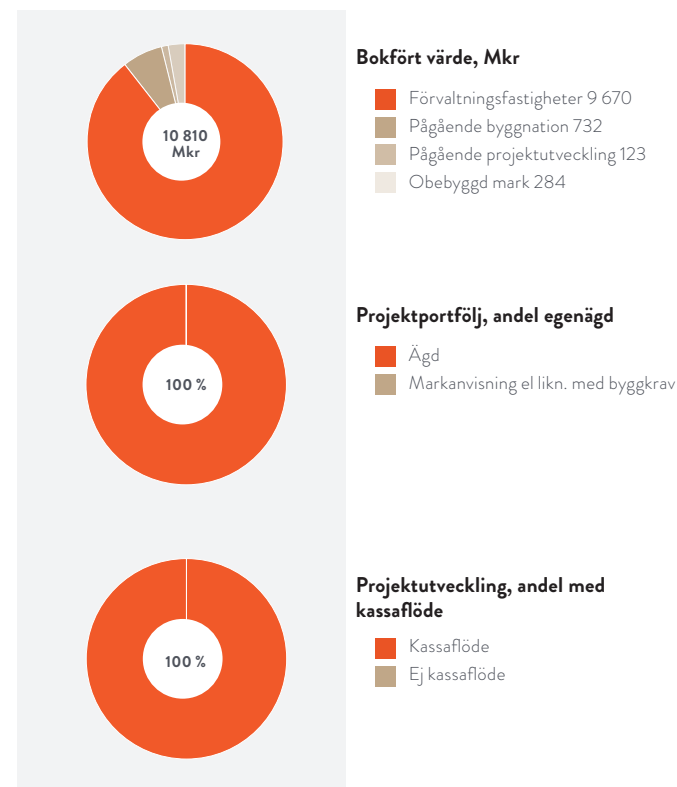
Aktuell fastighetsportfölj om 10,8 miljarder kronor där förvaltningsfastigheter utgör 89 %

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

Sammanställning	Uthyrbar yta / potentiell yta, m ²	Fastighetsvärde / potentiellt värde Mkr	kr/m ²	Hyresvärde potentiellt värde Mkr	kr/m ²	Bokfört värde Mkr
Förvaltnings- och rörelsefastigheter	566 071	9 670	17 083	607	1 072	9 670
Pågående byggnation	41 487	1 333	32 131	73	1 755	732
Pågående projektutveckling	418 766	10 421	24 885	592	1 414	123
Obebyggd mark	-	-	-	-	-	284
Totalt	1 026 324	21 424	20 875	1 272	1 239	10 810

Förvaltnings- och rörelse- fastigheter	Uthyrbar yta m ²	Fastighetsvärde Mkr	kr/m ²	Hyresvärde Mkr	kr/m ²	Kontrakterad hyra Mkr
Bostäder	117 504	3 190	27 151	184	1 566	178
Samhällsfastigheter	46 780	722	15 430	48	1 019	48
Kommersiella lokaler	401 787	5 758	14 331	375	934	360
Totalt fastigheter	566 071	9 670	17 083	607	1 072	586

Pågående byggnation	Uthyrbar yta m ²	Fastighetsvärde Mkr	kr/m ²	Hyresvärde Mkr	kr/m ²	Investering (inkl. mark) Mkr		
						Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Bostäder	23 765	1 002	42 163	46	1 923	903	576	590
Samhällsfastigheter	4 814	118	24 512	9	1 953	116	44	44
Kommersiella lokaler	12 908	213	16 501	18	1 371	170	80	98
Totalt pågående byggnation	41 487	1 333	32 131	73	1 755	1 189	700	732

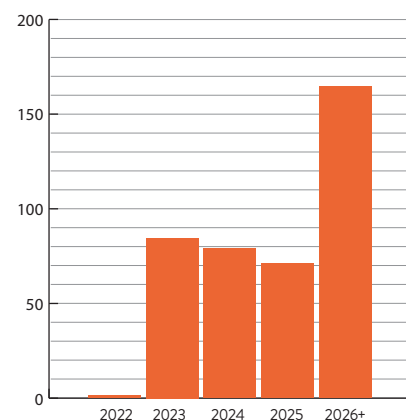


Hyresgäster och avtalsportfölj

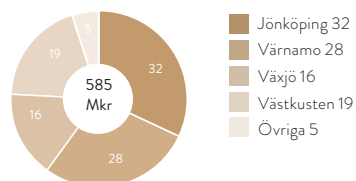
Förfallostruktur hyresavtal

Nivika strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster med en spridd förfallostruktur. I kombination med spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher minskar risken för vakanser och hyresförluster. Per den sista november 2022 uppgick den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 4,6 år (4,8).

Kontraktsvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning, Mkr



Fördelning kontraktsvärde hyresavtal per ort 2022-11-30, %



Uthyrning

Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på 90 procent och för bostäder på 95 procent över tid. Bolagets fastigheter har en relativt hög uthyrningsgrad och har så haft under flera år. Det är fortsatt hög aktivitet på förfrågningar och uthyrningar på samtliga orter och per den 30 november 2022 var den ekonomiska uthyrningsgraden för lokaler 96 procent (inklusive projektfastigheter) och för bostäder 97 procent. Kvartalets nettouthyrning var +13,9 miljoner kronor, varav 10,8 miljoner kronor avser nytt hyreskontrakt till DS Smith avseende uppförande av en ny industribyggnad på Bredasten industriområde i Värnamo.

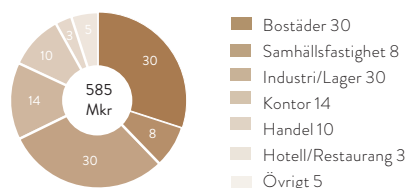
Index

En stor andel av Nivikas hyresvärde uppräknas årligen med en nivå motsvarande konsumentprisindex KPI. Vid periodens utgång utgjorde dessa avtal cirka 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.

Antal lägenheter och uthyrningsbar yta, 2022-11-30

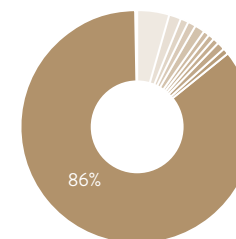
Ort	Antal lägenheter	Bostäder yta, m ²	Lokaler yta, m ²	Total uthyrningsbar yta, m ²
Jönköping	889	32 941	128 595	161 536
Värnamo	545	39 566	123 938	163 504
Växjö	282	16 464	81 141	97 605
Västskusten	453	28 533	91 820	120 353
Övrigt	-	-	23 073	23 073
Summa	2 169	117 504	448 567	566 071

Fördelning kontraktsvärde hyresavtal per typ 2022-11-30, %



Våra största hyresgäster

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag, som till stora multinationella företag. Intäktsbasen är väl diversifierad med 650 (480) kommersiella kontrakt. Per den sista november 2022 stod de tio största hyreskontrakten för 14 procent (17) av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster. Genomsnittslängden för dessa hyreskontakt är 9,7 år (9,3).



Hyreskontrakt kommersiella lokaler	Andel av total årshyra, %
Holmgrens Bil AB, Jönköping	4,7
Brenderup AB	1,5
Racketcentrum Sports Business AB	1,2
Holmgrens Bil AB, Värnamo	1,2
1337 Logistics AB	1,2
Rasta Sverige AB	0,9
Beneli AB	0,9
Polismyndigheten	0,9
Växjö Kommun	0,8
Mantum Holding	0,8
Övriga	85,9

Fastighetsvärdering

Nivika genomför varje kvartal värdering av hela fastighetsportföljen. Värderingen ligger till grund för de verkliga värden som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning och värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 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	2022-11-30 (2022-08-31)
Inflationsantagande	10,9 % för år 2022, 7,0% 2023, därefter 2 % per år
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 10 år (5-25 år, median 10 år)
Direktavkastning bostäder, %	2,65 -5,40, medel 4,0 (2,5 -5,25, medel 3,7)
Direktavkastning kommersiellt, %	4,75 - 7,6, medel 6,3 (4,75 - 7,5, medel 5,7)
Långsiktig vakans, %	0-20 %
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

Känslighetsanalys

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

Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	Mkr	%
Marknadshyra för lokal (ej bostäder)	%-enheter	10	+535	+4,9
Vakansgrad	%-enheter	10	-1 269	-11,7
Drift & underhåll	kr/m ²	10	-158	-1,5
Inflation	%-enheter	1	+645	+6,0
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	1	-1 544	-14,3
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	-1	+2 400	+22,2

Fastighetsportföljen Q1

Fastighetsvärdet på Nivikas portfölj uppgår vid periodens slut till 10,8 miljarder kronor. Portföljen har under perioden september till november vuxit via förvärv och pågående byggnationer.

Periodens förvärv är båda två fastigheter som kompletterar befintlig portfölj då de ligger i direkt anslutning till befintligt bestånd. Åmbaret 3, i Jönköping, gränsar till Åmbaret 8 och ger större framtida potential för båda fastigheterna. Bikupan 2, Värberg, ligger på Värberg Nord bredvid de andra fem "Bikupe"-fastigheterna Nivika äger.

Ökningen via pågående byggprojekt sker både via pågående byggnation av hyresrätter och kommersiella lokaler.

I Ulricehamn har lägenheterna i den tredje etappen på Avenboken 1 färdigställts. Inflyttning skedde den 1 oktober och samtliga lägenheter är uthyrda.

I Värnamo pågår byggnation av 130 hyresrätter på fastigheten Sadelmaren 1 som är planerade att färdigställas i två etapper under 2023, 15 juni respektive 15 augusti. Uthyrningen för första etappen med 50 lägenheter har startat vid nyår, det är ett stort intresse för lägenheterna och första etappen är redan fulltecknad.

I Växjö byggs Nivika Center, på Värendsvallen 12. Byggnaden blir 19 våningar hög inklusive takterrass och skall inrymma 160 lägenheter, lokaler och en skola med cirka 350 elever. Lägenheterna och lokalerna har inflyttning i juni 2023 och uthyrning av lägenheterna påbörjas inom kort.

I Jönköping pågår byggnation av Hisingstorp ett trygghetsboende med 82 lägenheter och är planerade att färdigställas andra kvartalet 2024.

I Värnamo finns fyra pågående byggnationer av kommersiella projekt i olika stadier; Klynnan 12 som är en logistikanläggning till PostNord med inflyttning 1 april 2023; Porfyren 3 som är en industrilokal med kontor och lager till Sporda Nonwoven med inflyttning 1 april 2023; Graniten 39 som är en industrilokal med kontor och lager till BåfPac med inflyttning i augusti 2023 samt Hematiten 1 där projektering pågår för en industrilokal med kontor och lager till DS Smith med inflyttning beräknad till första kvartalet 2024.

Förändring förvaltningsfastigheter

Mkr	30 nov 2022	30 nov 2021
Fastighetsbestånd vid årets början	10 699	6 910
Förvärv av fastigheter	84	1 332
Försäljning av fastigheter	-	-
Omklassificering till rörelsefastighet	-20	-
Investeringar i befintliga fastigheter	228	136
Värdeförändring i befintliga fastigheter	-20	281
Fastighetsbestånd vid periodens slut	10 790	8 659

Förändring rörelsefastigheter

Mkr	30 nov 2022
Fastighetsbestånd vid årets början	-
Omklassificering	19,7
Avskrivning	-0,1
Fastighetsbestånd vid periodens slut	19,6

Fastighetstransaktioner

Förvärvade fastigheter med tillträde under perioden

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Tillträde	Kommentar
Bikupan 2	Varberg	2,8	5 505	2022-09-01	Kommersiell fastighet på Varberg Nord ligger i anslutning till befintligt bestånd, fullt uthyrd
Ämbaret 3	Jönköping	1,8	2 290	2022-09-27	Kommersiell fastighet på Ljungarums Industriområde ligger i anslutning till befintligt bestånd, fullt uthyrd
Totalt		4,6	7 795		

Förvärvade fastigheter med tillträde från Q2 2022/23 och framåt

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Tillträde	Kommentar
Byggrätter	Jönköping	-	-	Prel. vår 2023	Byggrätter för framtida byggnation av 300-400 bostäder i Jönköpingsområdet
Totalt		-	-		

Genomförda fastighetsavyttringar med frånträde från Q2 2022/23

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Frånträde	Kommentar
Ametisten 2	Helsingborg	5,2	5 438	2022-12-01	
Ametisten 7	Helsingborg	2,7	3 100	2022-12-01	
Briljanten 4	Helsingborg	4,1	4 555	2022-12-01	
Kruthornet 3	Helsingborg	2,7	3 053	2022-12-01	
Opalen 2	Helsingborg	2,7	3 247	2022-12-01	
Stigamo 1:47	Jönköping	8,8	12 906	2022-12-01	
Bikupan 19	Varberg	2,7	2 530	2022-12-29	
Totalt		28,9	34 829		

PROJEKT- VERKSAMHETEN

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

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

Framtida projektportfölj är egenägd vilket gör att vi helt och hållet själva styr tidsplanerna för framtida projekt. Entreprenaderna upphandlas i regel som totalentreprenad för att minimera risken för oförutsedda kostnader.

Grön fastighet enligt Nivikas gröna ramverk.



PÅGÅENDE

Porfyren 3
VÄRNAME
Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst Sporda Nonwoven
Investering 53 Mkr



PÅGÅENDE

Klynnan 12
VÄRNAME
Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst PostNord
Investering 35 Mkr



PÅGÅENDE

Bikupan 22
VÄRNAME
Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst ChopChop
Investering 24 Mkr



PÅGÅENDE

Värendsvallen 12 - Nivika Center
VÄXJÖ
Nybyggnation samhällsfastighet
Investering 102 Mkr



PÅGÅENDE

Värendsvallen 12 - Nivika Center
VÄXJÖ
Nybyggnation bostäder
Investering 274 Mkr



PÅGÅENDE

Sadelmakaren 1
VÄRNAME
Nybyggnation bostäder
Investering 253 Mkr



PROJEKTERING

Hematiten 1
VÄRNAME
Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst DS Smith
Investering ca 155 Mkr



PÅGÅENDE

Graniten 39
VÄRNAME
Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst BåfiPac
Investering 44 Mkr



PÅGÅENDE

Roten 2 - Hisingstorp
JÖNKÖPING
Nybyggnation bostäder
Investering 246 Mkr



FÄRDIGSTÄLLD

Avenboken 1
ULRICEHAMN
Nybyggnation bostäder
Investering 94 Mkr

Sammanfattning pågående och färdigställda projekt under perioden, >5 Mkr

Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Projektstart	Planeras vara färdigställt*	Bedömd investering, Mkr**	Upparbetad investering Mkr	Beräknat bofört värde Mkr	Energi- prestanda, %**	Bostäder Uthyrbar yta, m²	Lokaler Uthyrbar yta, m²	Hyresvärde, Mkr	Uthyrningsgrad, %***	Estimerat fastighetsvärde, Mkr	Antal lägenheter
Avenboken 1	Ulricehamn	Nybyggnation	Bostäder	Q3 2021	Q4 2022	92	94	116	56	3 199		5,0	100	115	45
Tingstadsvassen 24:10	Göteborg	Ombyggnation	Industri/Lager	Q1 2022	Q1 2023	13	15	15			1 725	6,5		35	
Bikupan 22	Varberg	Nybyggnation	Restaurang	Q3 2022	Q2 2023	24	1	4	80		485	1,5	100	24	
Värendsvallen 12	Växjö	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	Q2 2023	274	210	219	56	5 900		14,1	***	302	159
Sadelmakaren 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	Q2 /Q3 2023	253	196	198	56	8 111		13,0	100	324	130
Värendsvallen 12	Växjö	Nybyggnation	Samhällsfastighet	Q1 2022	Q2 2023	102	44	44	80		3 678	7,1	100	102	
Klynnan 12	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q1 2022	Q2 2023	35	23	27	80		1 900	2,6	100	42	
Porfyren 3	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q1 2022	Q2 2023	53	40	45	80		4 799	4,0	100	61	
Graniten 39	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q4 2022	Q3 2023	44	1	7	80		3 999	3,1	100	51	
Tor 3	Nybro	Nybyggnation	Bostäder	Q4 2022	Q2 2024	130	84	87	56	3 752		5,5	***	130	63
Roten 2 "Hisingstorp"	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q2 2022	Q2 2024	246	86	86	80	6 002		13,1	***	246	82
Kärleken 3	Värnamo	Ombyggnation	Samhällsfastighet	Q4 2022	Q3 2023	14	0	0		1 136		2,3	100	16	
						1188	700	732		23 765	17 722	72,7		1 333	434

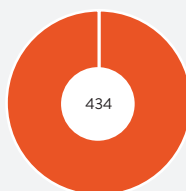
*) Planeras färdigställt, följer kvartal per kalenderår

**) Boverket.se gällande BBR-krav

***) Uthyrningsgrad %, för bostäder kan uthyrning påbörjas tidigast sex månader före första inflyttningsdatum varför det är noll fram tills uthyrningen startar.

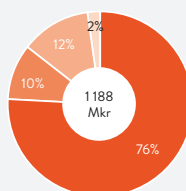
Färdigställda fastigheter ej inkluderade i totaler eller grafer

Pågående projekt, antal bostäder, st



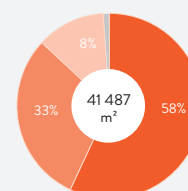
Hyresbostäder 434
Studentbostäder 0

Pågående projekt, projektbudget, Mkr



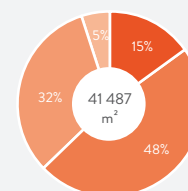
Bostäder 903
Samhällsfastighet 115
Industri/lager 146
Restaurang 24

Pågående projekt, uthyrbar yta per kategori, %



Bostäder 23 765 m²
Industri/lager 12 423 m²
Samhällsfastighet 4 814 m²
Restaurang 485 m²

Pågående projekt, uthyrbar yta fördelat per ort, m²



Jönköping 6 002 m²
Värnamo 19 945 m²
Växjö 13 330 m²
Västakusten 2 210 m²

AKTUELLT HÅLLBARHETSARBETE

Nivikas övergripande målsättning är att säkra en attraktiv fastighetsportfölj med ett långsiktigt uthålligt värde med så liten negativ påverkan på människa eller miljö som möjligt.

Idag ställs vi alla inför de stora utmaningarna med klimatförändringar, urbanisering och ökande bostadsbrist. Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av samhällets klimatpåverkan vilket branschen är väl medveten om och förstår vikten av de val som görs och vilken påverkan detta får. Branschen står liksom andra bolag även inför utmaningar vad gäller säkerhet och hälsa, korruption och brott mot de mänskliga rättigheterna. För att Nivika ska lyckas med sitt hållbarhetsarbete är det viktigt att vara en attraktiv arbetsgivare med engagerade medarbetare. Verksamheten skall även ställa krav och involvera kommuner, leverantörer och hyresgäster i arbetet. Tillsammans når vi längre än vad vi hade gjort var och en för sig.

För Nivika utgår hållbarhetsarbetet från ett långsiktigt ansvar för ekonomisk, miljömässig och social utveckling. Hållbarhet är ett av våra kärnvärden och Nivika ska vara ett fastighetsbolag som bidrar till ett hållbart samhälle. Det handlar om hållbar utveckling, att göra fastigheterna bättre för miljön och hyresgästen med bibehållen eller ökad lönsamhet.

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

Effektiv energianvändning

Det är långsiktiga satsningar som leder till minskad klimatpåverkan och lägre energiförbrukning. Arbetet med energieffektivisering och driftoptimering av fastigheterna är något som ständigt pågår. Målsättningen är att minska energianvändningen med 10 procent jämfört med 2021/22 och utfallet första kvartalet är en minskning med två procent per rullande 12 månader.

	2022/23 Q1 R12*	2021/22	2020/21	2019/20
Energiintensitet, kWh/m ² Atemp	95	97	102	114
Förändring, %	-2	-5	-12	-

*Genomsnittlig energiintensitet rullande 12 månader per 2022-11-30

Nivika har anslutit sig till Samverkan för klimatneutralt byggande i Jönköpings län

Nivika har under kvartalet anslutit sig till Samverkan för klimatneutralt byggande i Jönköpings län, ett initiativ som samlar aktörer från bygg- och fastighetsbranschen, för att tillsammans arbeta för att nå klimatneutralitet till år 2045.

Genomförd enkät bostadshyresgäster

Nivika har för första gången genomfört en undersökning för samtliga lägenhetshyresgäster där hyresgästen ges möjlighet att svara på en rad frågor kring sitt boende bland på hur de trivs i sitt hem men också föreslå vad vi kan göra bättre för att öka trivselen där de bor.

Undersökningen har genomförts under senhösten tillsammans med AktivBo vilket ger möjlighet till en branschjämförelse.

Hyresgästenkäten skickades ut via mail eller post till drygt 2 000 hushåll och vi fick in över 1 300 svar, en svarsprocent på 66 procent, vilket anses vara en hög svarsandel.

Enkäten är uppdelad i fem huvudområden:

- Serviceindex, som innehåller frågor kring ta kunden på allvar, trygghet, rent & snyggt och hjälp när det behövs.
- Produktindex, som innehåller frågor kring lägenheten, allmänna utrymmen och utemiljö
- Profil
- Attraktivitet
- Valuta för hyran

Totalt sett ligger vi väl till i jämförelse med branschen, utfallen per huvudområde i procent, finns i tabellen nedan, vilket är mycket glädjande.

Svaren redovisades precis före jul och nu påbörjas arbetet internt med att arbeta igenom enkäten på detaljnivå och därefter planera in åtgärder baserade på hyresgästenkäten. Vi är nöjda med resultatet men vi vill ändå ständigt förbättra oss för att bibehålla Nivikas attraktivitet och göra nöjda hyresgäster än mer nöjda.

Huvudområde	Nivika, %	Branschmedel, %
Serviceindex	82,5	81,6
Produktindex	78,9	77,6
Profil	83,2	81,0
Attraktivitet	89,1	86,0
Valuta för hyran	75,3	78,5

Hyresgästernas egna ord om Nivika:

- Trevliga, seriösa, smidiga
- Pålitliga, serviceminded & genuina
- Moderna boenden med hög kvalitet
- Innovativa, snabba, fräscha lgh
- Utveckling, framåtanda och orange

FINANSIERING

Finansiell ställning och likviditet

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

En bra finansieringsstruktur innebär att bolaget löpande har tillgång till kapital i tillräcklig mängd i relation till pågående verksamhet till ett pris avvägt mot risk. Bolaget arbetar nära kreditgivare för att diversifiera finansieringskällorna och kontinuerligt föra dialoger för att säkerställa finansiering. Samtliga krediter med kapitalförfall under perioden har förlängts och vid periodslut uppgick bolagets kapitalbindningstid till 2,8 (2,6) år. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde uppgick vid periodens slut till 55 procent (60).

Bolagets kreditavtal kompletteras med marknadsmässiga finansiella- och informationsåtaganden. Moderbolaget har lämnat borgensåtagande som säkerhet för dotterbolagen och de har i sin tur lämnat pant i fastigheter. Samtliga åtaganden vid periodens slut var uppfyllda.

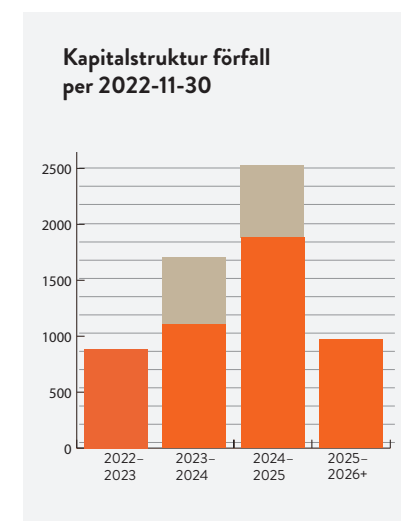
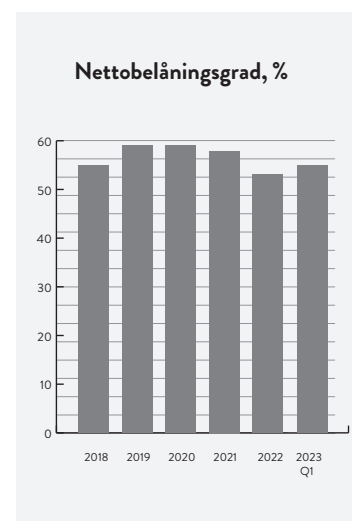
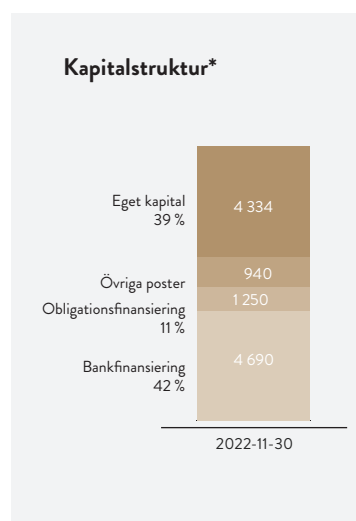
De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick vid rapportdagen till 5 967 Mkr (5 128) varav långsiktig bankfinansiering uppgick till 4 555 Mkr (2 821), obligationslån 1 250 Mkr (1 250) och övriga räntebärande skulder till 161 Mkr (227). Ökningen i räntebärande skulder förklaras till största del av investeringar i förvärv, samt finansiering av investeringar i ny- och ombyggnationer under perioden.

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

Under perioden har befintliga lån om 457 Mkr refinansierats. Beviljad med ej nyttjad finansiering uppgick vid periodens utgång till 286 Mkr som avser kontokredit samt outnyttjade byggnadskreditiv.

Bolaget har ett bra och nära samarbete med sina banker och arbetar aktivt och kontinuerligt med att säkerställa bolagets likviditet och framtida finansiering. Med tanke på rådande omvärldsläge, särskilt osäkerheten på obligationsmarknaden, ser vi över möjligheterna till utökad bankfinansiering och enstaka avyttringar ur fastighetsportföljen för att säkerställa handlingsfrihet. Efter periodens slut har som tidigare nämnts, en kommersiell portfölj avyttrats. Kommande obligationsförfall om 600 Mkr i september 2023.

Finansiering	2022-11-30	2021-11-30
Säkerställd finansiering, Mkr	4 690	3 796
Obligationslån, Mkr	1 250	1 250
Genomsnittlig ränta, säkerställd finansiering, %	3,7	1,5
Genomsnittlig ränta, icke säkerställd finansiering, %	6,3	4,7
Genomsnittlig ränta, total, %	4,2	2,5
Kapitalbindningstid, år	2,8	2,6
Likvida medel, Mkr	132	64
Nettobelåningsgrad, %	54,9	60,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,2
Soliditet, %	39	33



*) Baserad på balansomslutning

■ Obligationsförfall: (September 2023 samt september 2024)

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 30 november 2022, baseras intjäningsförmågan på en kommande tolv månaders period. Intjäningsförmågan baseras på tecknade hyresavtal och visar vilken avkastning som bolaget kan generera med givna förutsättningar. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, finansieringskostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt.

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

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

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

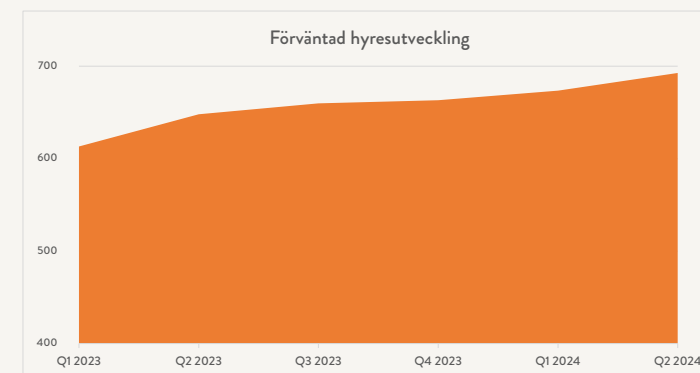
Aktuell intjäningsförmåga, Mkr

	2022-11-30
Hyresintäkter	585
Hyreshöjning 23-01-01	48
Fastighetskostnader	-181
Driftnetto	452
Central förvaltning	-39
Finansiella kostnader	-263
Förvaltningsresultat	150

Förväntad hyresutveckling

Diagrammet illustrerar aktuellt hyresvärde för färdigställda förvaltningsfastigheter per 30 november 2022 med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation av förvaltningsfastigheter och förvärvade eller avyttrade, men ej till- eller frånträdde förvaltningsfastigheter per 30 november 2022 i takt med att dessa färdigställs alternativt till- eller frånträds, samt hyreshöjningar utifrån KPI-indexering.

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



AKTIEN OCH ÄGARNA

Nivika Fastigheter AB:s B-aktie (kortnamn NIVI B) är sedan den 3 december 2021 noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, inom sektorn Real Estate. Nivikas marknadsvärde uppgick den 30 november 2022 till 2 298 Mkr och antalet aktieägare var cirka 3 300 stycken.

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

Kursutveckling och handel

Under perioden 1 september 2022 till 30 november 2022 omsattes på Nasdaq Stockholm cirka 250 000 NIVI B-aktier. Dagsomsättningen för Nivika på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till 3 922 aktier och det volymviktade genomsnittspriset uppgick till 48,41 kronor. Högst betalkurs under perioden var 63,30 kronor den 8 september 2022 och lägst betalkurs var 39,50 kronor den 30 november 2022. Aktiekursen den 30 november 2022 uppgick till 39,50 kronor (senast betalt). Marknadsvärde på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 30 november 2022, uppgick till 2 298 Mkr. Information om aktiens utveckling finns även på www.nivika.se.

Aktiekapital

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

De tio största aktieägare (röstsorterat) per den 30 november 2022

Namn	Antal A-aktier*	Antal B-aktier*	Totalt antal aktier	Andel av kapital	Andel av röster
Värnanäs AB	8 185 600	36 804	8 222 404	14,1	29,0
Santhe Dahl Invest AB	5 352 000	3 657 215	9 009 215	15,5	20,3
Holmgren Group AB	3 900 000	975 000	4 875 000	8,4	14,2
Planch AB	3 233 600	808 400	4 042 000	7,0	11,7
Skandinavkonsult i Stockholm AB	3 233 600	808 354	4 041 954	7,0	11,7
Pollock Invest AB	980 000	245 000	1 225 000	2,1	3,6
Nordnet Pensionsförsäkring AB	-	4 139 432	4 139 432	7,1	1,5
Nordea Livförsäkring Sverige AB	-	3 984 384	3 984 384	6,8	1,4
Tredje AP-Fonden	-	2 631 578	2 631 578	4,5	0,9
Swedbank Robur Småbolagsfond	-	2 200 000	2 200 000	3,8	0,8
10 största aktieägare	24 884 800	19 486 167	44 370 967	76,3	95,1
Övriga aktieägare	-	13 799 238	13 799 238	23,7	4,9
Totalt	24 884 800	33 285 405	58 170 205	100,0	100,0
Varav styrelse och koncernledning	21 651 200	5 910 832	27 562 032	47,4	78,8

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

Källa: Euroclear Sweden och Bolaget

2022-11-30

Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	Nivika
Kortnamn (ticker)	NIVI B
ISIN-kod	SE0017083272
Segment	Nasdaq, Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt antal utestående aktier	58 170 205 st
Totalt antal B-aktier	33 285 405 st
Stängningskurs 30 november 2022	39,50 kr
Marknadsvärde 30 november 2022*	2 298 Mkr

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

Varför vara aktieägare i Nivika

Lokal fristående aktör från Småland

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

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

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

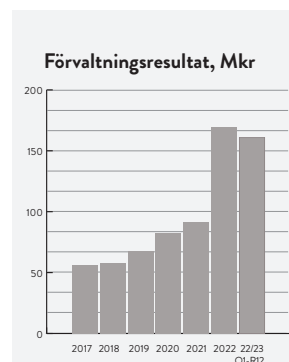
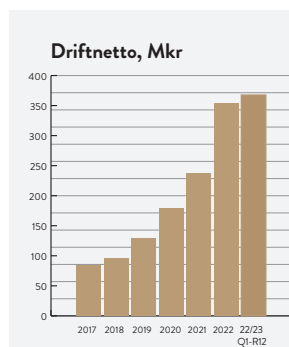
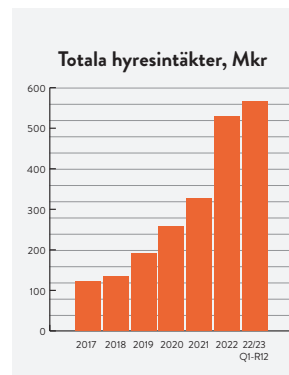
Affärsmodell baserad på kassaföde från långsiktig förvaltning

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

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

tkr	2022/23 3 mån sep-nov	2021/22 3 mån sep-nov	2021/22 12 mån sep-aug
Hyresintäkter	143 357	107 959	502 885
Serviceintäkter	7 397	4 073	25 196
Totala hyresintäkter	150 754	112 032	528 082
Driftskostnader	-43 141	-30 102	-137 096
Underhållskostnader	-4 996	-2 543	-18 976
Fastighetsskatt	-4 870	-2 898	-17 640
Totala fastighetskostnader	-53 008	-35 543	-173 712
Driftnetto	97 746	76 490	354 370
Central administration	-11 398	-10 570	-43 194
Finansnetto	-51 002	-29 803	-141 668
Förvaltningsresultat	35 346	36 117	169 508
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-	-	14 000
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	-181 662	280 849	544 475
Värdeförändring räntederivat	-1 725	6 071	47 626
Resultat före skatt	-183 387	286 921	606 101
Resultat efter skatt	-148 041	323 038	775 609
Aktuell skatt	-2 174	-2 462	-9 975
Uppskjuten skatt	11 978	-58 104	-138 601
Periodens resultat	-138 235	262 472	627 033
Periodens totalresultat	-138 235	262 472	627 033
Hämförligt till			
Moderföretagets aktieägare	-138 235	262 472	627 033
Innehav utan bestämmande inflytande			
Utestående antal aktier	58 170 205	44 734 964	58 170 205
Justerat antal aktier*	58 170 205	44 734 964	58 170 205
Genomsnittligt antal aktier under perioden*	57 581 234	37 513 212	53 705 054
Totalresultat per aktie, kr	-2,40	7,06	11,68

*) omvänd split genomförd i november 2021
Ingen utspädningsseffekt föreligger



KOMMENTARER TILL RESULTATET

Hyresintäkter

För första kvartalet uppgick de totala hyresintäkterna till 151 Mkr vilket är en ökning med 35 procent i jämförelse med 112 Mkr samma period föregående år. Intäkterna under perioden utgörs av hyresintäkter 143 Mkr (108) och serviceintäkter 7 Mkr (4). Serviceintäkter består huvudsakligen av vidaredebitering av värme, el och vatten.

Ökningen av hyresintäkterna är framförallt hänförlig till att Nivika har fortsatt sin expansion, gjort flera större förvärv och förvaltar 189 fastigheter per 30 november 2022, att jämföra med 165 stycken vid samma tidpunkt föregående år. Även hyreshöjningar under året påverkar hyresintäkterna positivt. Den uthyrbara ytan i Nivikas fastighetsbestånd uppgick till cirka 566 000 m² per 2022-11-30 jämfört med 503 000 m² 2021-11-30, vilket innebär en ökning med 13 procent. Det sammanlagda kontraktsvärdet för förvaltningsobjekten per 2022-11-30 uppgick, på årsbasis, till 585 Mkr (487), vilket motsvarar en tillväxt om 20 procent.

Driftkostnader och driftnetto

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

Driftöverskottet för första kvartalet uppgick till 98 Mkr (76) vilket motsvarar en överskottsgrad om 65 procent (68).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat efter finansnetto, uppgick till 35 Mkr (36), vilket motsvarar en minskning på två procent som till största del beror på ett förhöjt ränteläge.

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter för första kvartalet, påverkade resultatet med -182 Mkr (281) och avser i sin helhet realiserade värdeförändringar. Den största delen av värdeförändringarna stod bostadsfastigheter för genom höjda avkastningskrav och antagandet att hyrorna för bostäder höjs avsevärt mindre än inflationen. För de kommersiella fastigheterna möter hyreshöjningarna i de flesta fall de höjda avkastningskraven.

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter, Mkr	2022/23 sept-nov
Förändring driftnetto	22
Pågående nybyggnation	-
Mark och outnyttjade byggrätter	-
Förändringar i avkastningskrav	-203
Totalt	-182

Värdeförändringar i derivat påverkade resultatet med -2 Mkr (6) och avser i sin helhet realiserade värdeförändringar.

Säsongsvariationer

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

Skatt

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

Medarbetare

Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 68 (52). Medarbetarna är huvudsakligen anställda i moderbolaget med undantag för VD för Nivika Bostadsutveckling samt produktionsbolaget Nivika Byggsystem med 28 medarbetare.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

tkr	30 nov 2022	30 nov 2021	31 aug 2022
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara/licenser	1 571	2 516	1 878
Summa immateriella anläggningstillgångar	1 571	2 516	1 878
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10 789 896	8 658 710	10 698 539
Rörelsefastigheter	19 602	-	-
Inventarier	59 993	55 318	70 777
Nyttjanderättstillgångar	21 140	18 089	19 630
Derivatinstrument	27 375	-	29 100
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	11	2 071	11
Uppskjuten skattefordran	31 390	10 705	26 170
Andra långfristiga fordringar	50 483	51 707	45 794
Summa anläggningstillgångar	10 999 890	8 796 600	10 890 021
Omsättningstillgångar			
Varulager	29 567	1 283	16 471
Hyresfordringar	19 007	11 318	26 393
Övriga fordringar	11 125	22 395	44 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 911	77 919	27 712
Likvida medel	131 665	63 585	186 749
Summa omsättningstillgångar	212 275	176 500	301 511
SUMMA TILLGÅNGAR	11 213 736	8 975 616	11 193 410

tkr	30 nov 2022	30 nov 2021	31 aug 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	29 085	22 369	29 085
Övrigt tillskjutet kapital	2 379 932	1 304 351	2 379 932
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 925 221	1 667 958	2 063 457
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 334 238	2 994 678	4 472 474
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	577 443	467 401	602 793
Räntebärande finansiella skulder	5 966 905	5 107 805	5 776 770
Leasingskulder	17 546	14 429	15 793
Derivatinstrument	-	12 455	-
Summa långfristiga skulder	6 561 894	5 602 089	6 395 356
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	96 531	144 334	98 107
Leasingskulder	2 661	2 991	2 791
Leverantörsskulder	67 814	66 332	92 725
Aktuella skatteskulder	4 842	7 291	13 297
Övriga skulder	49 932	88 762	37 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	95 823	69 139	80 960
Summa kortfristiga skulder	317 603	378 849	325 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 213 736	8 975 616	11 193 410

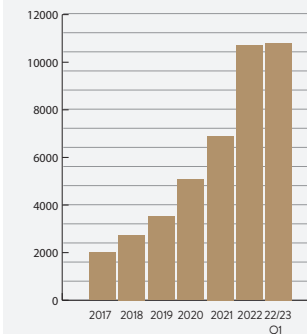
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat resultat	Innehav utan bestämmande- inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 2021-09-01	20 358	974 368	1 429 738	-	2 424 464
Årets resultat			627 033		627 033
Summa totalresultat			627 033		627 033
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning			-24 252		-24 252
- Nyemission	8 727	1 405 564			1 414 291
Övrig förändring			30 938		30 938
Utgående balans 2022-08-31	29 085	2 379 932	2 063 457	-	4 472 474
Ingående balans 2022-09-01	29 085	2 379 932	2 063 457	-	4 472 474
Årets resultat			-138 236		-138 236
Summa totalresultat			-138 236		-138 236
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning					
- Nyemission					
Utgående balans 2022-11-30	29 085	2 379 932	1 925 221	-	4 334 238

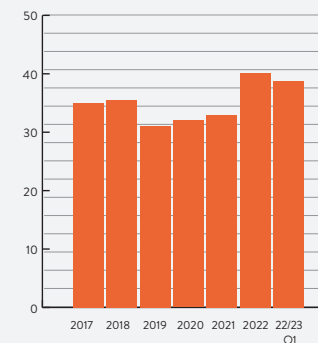
Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 4 334 Mkr (4 472). Soliditeten uppgick till 39 procent (40). Förändringen under perioden september-november 2022 utgörs av periodens resultat.

Fastighetsvärde, Mkr



Soliditet, %



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2022/23 3 mån sep-nov	2021/22 3 mån sep-nov	2021/22 12 mån sep-aug
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	86 348	65 920	311 176
Erhållen ränta	381	-	-
Betald ränta	-51 383	-29 808	-138 510
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	8 948	1 241	10 316
Betald skatt	-	-241	9 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	44 294	34 636	173 007
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet			
Förändring rörelsefordringar	34 152	-62 551	-64 398
Förändring rörelseskulder	-24 014	43 625	39 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten	53 432	15 710	147 613
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-84 000	-1 332 000	-2 672 939
Förvärv av rörelse	-	-	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	68 760
Investering i förvaltningsfastigheter	-202 884	-135 761	-633 025
Investering i materiella anläggningstillgångar	-1 790	-4 698	-20 880
Investering i finansiella tillgångar	-6 365	2 337	-5 156
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-295 038	-207 434	-3 263 240
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning	-	-24 252	-24 252
Nyemission	-	331 994	1 401 568
Förändring lån	188 559	1 003 773	1 718 052
Amortering av leasingskuld	-2 036	-748	-3 767
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	186 523	1 310 767	3 091 601
Periodens kassaflöde	-55 084	-147 189	-24 025
Likvida medel vid periodens början	186 749	210 774	210 774
Likvida medel vid periodens slut	131 665	63 585	186 749

Investeringar och kassaflöde

Siffror inom parentes avser 2022-08-31.

Kassaflödet från den löpande verksamheten i perioden uppgick till 53 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. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -203 Mkr (-633), avser främst nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer enligt befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgörs av nyemission (föregående år) samt upplåning netto 189 Mkr (3 092), efter avdrag av utbetald utdelning 0 Mkr (16,5).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -55 Mkr (-24) vilket gav utgående likvida medel om 132 Mkr (187).

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

tkr	2022/23 3 mån sep-nov	2021/22 3 mån sep-nov	2021/22 12 mån sep-aug
Nettoomsättning	21 022	13 723	64 538
Bruttoresultat	21 022	13 723	64 538
Administrationskostnader	-24 218	-17 659	-83 674
Rörelseresultat	-3 196	-3 936	-19 136
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	30 400	-	68 735
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 542	1 939	31 141
Räntekostnader och liknande resultatposter	-21 847	-15 716	-74 088
Finansnetto	16 095	-13 778	25 788
Resultat efter finansiella poster	12 899	-17 714	6 652
Bokslutsdispositioner	-	-	29 540
Resultat före skatt	12 899	-17 714	36 192
Skatt på periodens resultat	-	-	-1 270
Periodens resultat	12 899	-17 714	34 922
Periodens totalresultat	12 899	-17 714	34 922

Moderbolaget

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

Intäkterna består i huvudsak av vidarebefordrade kostnader till dotterbolagen. Moderbolaget har två gröna obligationer, detta tillsammans med ökade personalkostnader i samband med utökad organisation, har medfört ökade kostnader. Balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

tkr	30 nov 2022	30 nov 2021	31 aug 2022
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara/licenser	1 571	2 516	1 878
Summa immateriella anläggningstillgångar	1 571	2 516	1 878
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter*	-	31 842	-
Inventarier, verktyg, installationer och immateriella tillgångar	919	611	1 172
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	1 519	901	801
Summa materiella anläggningstillgångar	2 438	33 354	1 973
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2 556 997	1 916 882	2 616 901
Uppskjuten skattefordran	16 790	5 337	16 790
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 573 787	1 922 219	2 633 691
Summa anläggningstillgångar	2 577 795	1 958 089	2 637 542
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	61	147	192
Fordringar hos koncernföretag	1 268 464	433 640	1 130 609
Aktuell skattefordran	1 785	1 611	1 403
Övriga fordringar	46 185	26 087	50 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 977	50 962	8 693
Summa kortfristiga fordringar	1 346 473	512 447	1 191 131
Kassa och bank	34 319	519 307	129 236
Summa omsättningstillgångar	1 380 792	1 031 754	1 320 367
SUMMA TILLGÅNGAR	3 958 587	2 989 843	3 957 909

*) Avser transportköp

tkr	30 nov 2022	30 nov 2021	31 aug 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	29 085	22 369	29 085
Fritt eget kapital			
Överkursfond	2 379 931	1 304 351	2 379 931
Balanserat resultat	-55 480	-90 403	-90 403
Periodens resultat	12 899	-17 714	34 922
Summa fritt eget kapital	2 337 350	1 191 234	2 324 450
Summa eget kapital	2 366 435	1 218 603	2 353 535
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	1 292 152	1 498 400	1 340 252
Summa långfristiga skulder	1 292 152	1 498 400	1 340 252
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	119 315	23 520	205 216
Leverantörsskulder	3 201	2 491	1 570
Skulder till koncernföretag	149 725	221 250	25 624
Övriga skulder	1 884	-744	6 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 873	26 323	24 787
Summa kortfristiga skulder	300 000	272 840	264 122
Summa skulder	1 592 152	1 771 240	1 604 374
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 958 587	2 989 843	3 957 909

NOTER TILL DELÅRSRAPPORTEN

Not 1 - Finansiella instrument - verkligt värde

Uppskattat verkligt värde för koncernens finansiella instrument baseras på marknadspriser och värderingsmetoder som beskrivs nedan.

Tabellen nedan visar bolagets värdering till verkligt värde, redovisat som skuld i balansräkningen:

Värdering				
2022-11-30, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	0	-27 375	0	-27 375

Värdering				
2021-11-30, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	0	12 455	0	12 455

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

tkr	2022-11-30	2021-11-30
Ingående balans	-29 100	18 526
Värdeförändring	1 725	-6 071
Utgående balans	-27 375	12 455

Värderingshierarkin

Nivåerna i värderingshierarkin definieras som följande:

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

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

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

Derivat

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

Not 2 - Transaktioner med närstående

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

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

Avtal 2022/23

Avtal med närstående omfattar under perioden 1 september till 30 november 2022:

- Hyresavtal mellan Nivika-koncernens fastighetsägande bolag och Holmgrens Bil AB respektive Holmgrens Fritid AB, där styrelseledamot och aktieägare Benny Holmgren är delägare, avseende hyra av lokal i Vinkelh 6 Jönköping, Sandstenen 5 Värnamo, Diabasen 4 Värnamo samt Gasellen 11 Växjö

- Hyresavtal mellan Nivika-koncernens fastighetsägande bolag och Värnanäs AB med dotterbolag, avseende hyra av lokal i Golvläggaren 1 och Sandstenen 2 Värnamo

- Hyresavtal mellan Nivika-koncernens fastighetsägande bolag och Poplänäs AB med dotterbolag, avseende hyra av lokal Folkets Hus 1 Värnamo, Stationen 2 Vetlanda, Alvesta 15:13 Alvesta och Häljaryd 1:294 Tenhult

- Avtal mellan Nivika Fastigheter AB och Poplänäs Invest AB, där aktieägare Värnanäs AB är delägare, avseende inköp av administrativa tjänster, lön med tillhörande löneadministration

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

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

Tabellerna nedan visar omfattningen av de transaktioner med närstående parter under perioden september till november 2022, siffror inom parantes avser helår 2021/22 :

Inköp	Avser	Mkr
Värnanäs AB	Administrativa tjänster	0,1 (0,5)
Poplänäs Invest AB	Administrativa tjänster	0,0 (0,1)
Yälp Facility AB	Lokalvård	0,7 (2,2)
Tigbro AB	Badrumsmoduler till byggnation	0,6 (16,5)
Holmgren Group AB	Hyresgästanpassning	0,6 (2,7)
Totalt		2,1 (22,0)

Försäljning	Avser	Mkr
Värnanäs AB	Hyra	1,1 (0,3)
Poplänäs Invest AB	Hyra	1,3 (0,1)
Holmgren Group AB	Hyra	9,8 (38,5)
Totalt		9,9 (38,9)

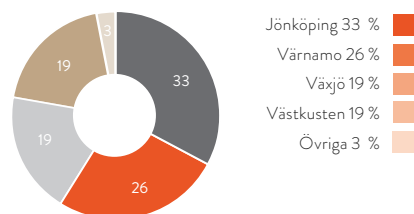
En utförligare beskrivning av transaktioner med närstående finns i årsredovisningen 2021/22.

Not 3 - Segmentredovisning

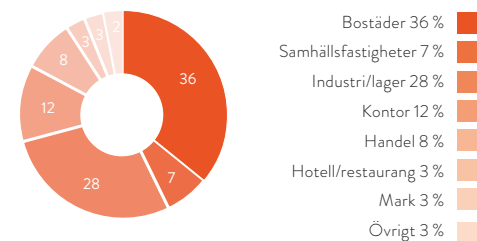
Ledningen följer primärt upp segmenten på omsättning och driftöverskott. Alla intäkter är från externa kunder. Nivika-koncernen rapporterar en segmentsredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt: Jönköping, Värnamo, Växjö och Väst-kusten. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har använts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

	Jönköping		Värnamo		Växjö		Västkusten		Övrigt		Totalt	
	2022/23 sep-nov	2021/22 sep-nov	2022/23 sep-nov	2021/22 sep-nov	2022/23 sep-nov	2021/22 sep-nov	2022/23 sep-nov	2021/22 sep-nov	2022/23 sep-nov	2021/22 sep-nov	2022/23 sep-nov	2021/22 sep-nov
Totala hyresintäkter	49 266	45 084	42 124	30 250	25 340	19 218	30 335	12 680	3 689	4 799	150 754	112 032
Fastighetskostnader - Drift	-14 668	-11 740	-13 374	-9 633	-6 903	-4 312	-6 040	-2 310	-2 157	-2 107	-43 142	-30 102
Fastighetskostnader - Underhåll	-1136	-992	-1804	-814	-1195	-126	-757	-433	-104	-178	-4 996	-2 543
Fastighetskostnader - Fastighetsskatt	-1879	-1130	-1417	-927	-582	-153	-863	-485	-129	-203	-4 870	-2 898
Driftnetto	31 583	31 222	25 529	18 876	16 660	14 627	22 674	9 452	1 299	2 311	97 746	76 490
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	-1 230	106 073	-66 403	59 405	-68 103	75 871	-54 896	33 605	8 970	5 895	-181 662	280 849
Resultat inkl. värdeförändringar	30 353	137 296	-40 873	78 282	51 442	90 498	-32 222	43 057	10 269	8 206	83 916	357 339
Ofördelade poster:												
Förvaltnings- och administrationskostnader											-11 398	-10 570
Övriga rörelseintäkter											0	0
Övriga rörelsekostnader											0	0
Finansnetto											-51 002	-29 803
Värdeförändring derivat											-1725	6 071
Resultat före skatt											-148 040	323 038

Fördelning fastighetsvärde per geografi, %



Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, %



ÖVRIG INFORMATION

Redovisningsprinciper

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

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

Uppskattningar och bedömningar

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

Avrundningar

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Riskerna delas in i strategiska, operationella, finansiella och legala risker. Rätt hanterat kan risker leda till möjligheter och addera värde till verksamheten. Arbete bedrivs kontinuerligt med att uppdatera koncernens risksituation och detta sker genom en systematisk process där risker identifieras, värderas, hanteras och rapporteras. Prioritet läggs på de risker som bedöms kunna ha störst negativ påverkan utifrån sannolikhet och tänkbar påverkan på verksamheten. Väsentliga risker, exponering och hantering av detsamma beskrivs i årsredovisningen 2021/2022.

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

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

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

NYCKELTAL

Belopp i Mkr	2022/23 3 mån sep-nov	2021/22 3 mån sep-nov	2021/22 12 mån sep-aug	2020/21 12 mån sep-aug
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Fastighetsvärde, Mkr	10 810	8 658,7	10 698,5	6 910,1
Totala intäkter, Mkr	150,8	112,0	528,1	327,4
Driftnetto, Mkr	97,7	76,5	354,4	236,4
Överskottsgrad, %	64,8	68,3	67,1	72,2
Antal färdigställda lägenheter	45	86	5	311
Antal lägenheter i pågående byggnation	434	434	480	376
Antal lägenheter under projektutveckling	2 816	2 015	2 807	1 660
Uthyrbar yta samhällsfastigheter och bostäder, m²	164 284	137 540	164 284	99 193
Total uthyrbar yta, m²	566 071	502 547	558 276	428 850
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	96,7	98,2	97,8	98,0
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	96,4	95,1	95,8	94,5
Finansiella nyckeltal				
Förvaltningsresultat, Mkr	35,3	36,1	169,5	91,3
Periodens totalresultat, Mkr	-138,2	262,5	627,0	363,1
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, Mkr	4 334,2	2 994,7	4 472,5	2 424,5
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 883,9	3 474,5	5 046,2	2 860,6
Avkastning på eget kapital, %	-3,2	9,7	14,5	17,7
Soliditet, %	38,7	33,4	40,0	33,2
Nettobelåningsgrad, %	54,9	60,2	53,2	58,4
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	3,7	1,5	2,5	1,5
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	6,3	4,7	5,4	4,9
Räntebindningstid, år	0,5	0,4	0,6	0,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9	2,2	1,8
Kapitalbindningstid, år	2,8	2,6	2,7	1,9
Aktierelaterade nyckeltal				
Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	58 170 205	44 734 964	58 170 205	40 713 036
Förvaltningsresultat per aktie*, kr	0,61	0,97	3,2	2,5
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	-36,8	83,4	24,1	0,4
Totalresultat per aktie*, kr	-2,4	7,1	11,7	10,1
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie*, kr	74,5	66,9	76,9	59,6
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	84,0	77,7	86,7	70,3
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	8,1	30,7	23,5	21,5

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

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltal	Definition	Syfte
Driftnetto	Hysesintäkter för fastigheter reducerat med fastigheternas driftskostnader.	Nyckeltalet visar förvaltningens lönsamhet före det att centrala administrationskostnader, finansnetto samt realiserade värdeförändringar beaktats.
Överskottsgrad	Driftsoverskott i procent av hyresintäkter.	Nyckeltalet visar hur stor andel av intjäningen som Nivika får behålla och är ett effektivitetsmått som är jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.
Antal färdigställda lägenheter	Antal färdigställda lägenheter under perioden.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som färdigställts.
Antal lägenheter i pågående byggnation	Antal lägenheter vid periodens slut som är under byggnation.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter under byggnation.
Antal lägenheter under projektutveckling	Antal lägenheter vid periodens slut som är under projektutveckling.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som är i ett projektstadium.
Uthyrbar yta samhällsfastigheter och bostäder	Totalyta för samhällsfastigheter och bostäder som är tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltalet visar på den yta från samhällsfastigheter och bostäder som är möjlig att hyra ut.
Total uthyrbar yta	Totalyta (m ²) som är tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltalet visar på den totala area i Nivikas fastighetsbestånd som är möjlig att hyra ut.
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder	Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i Koncernens bostadsfastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler	Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i Koncernens lokalfastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.
Hyresvärde	Hysesintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt outhyrda ytor 12 månader framåt vid rapporttillfället.	Nyckeltalet används för att visa Koncernens intäktspotential.

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	Definition	Syfte
Förvaltningsresultat	Periodens totalresultat före värdeförändringar och skatt.	Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej realiserade värdeförändringar.
Långsiktigt substansvärde	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.	Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde ur ett långsiktigt perspektiv.
Avkastning på eget kapital	Resultat för rullande tolv månaders resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.	Nyckeltalet belyser Koncernens förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital.

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

Aktierelaterade nyckeltal

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

AVSTÄMNINGSTABELLER FÖR NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2022/23 3 mån sep-nov	2021/22 3 mån sep-nov	2021/22 12 mån sep-aug	2020/21 12 mån sep-aug
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	178,0	147,8	180,0	96,1
B Hyresvärde bostäder, Mkr	184,0	150,5	184,0	98,1
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	96,7	98,2	97,8	98,0
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	407,5	363,9	400,0	309,9
B Hyresvärde lokaler, Mkr	422,8	382,6	417,7	328,0
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	96,4	95,1	95,8	94,5
Hyresvärde, bostäder				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	178,0	147,8	180,0	96,1
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	6,0	2,7	4,0	2,0
(A+B) Hyresvärde bostäder, Mkr	184,0	150,5	184,0	98,1
Hyresvärde, lokaler				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	407,5	363,9	400,0	309,9
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	15,3	18,7	17,7	18,1
(A+B) Hyresvärde lokaler, Mkr	422,8	382,6	417,7	328,0
Överskottsgrad				
A Periodens driftnetto, Mkr	97,7	76,5	354,4	236,4
B Periodens hyresintäkter, Mkr	150,8	112,1	528,1	327,4
A / B Överskottsgrad, %	64,8	68,3	67,1	72,2

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	2022/23 3 mån sep-nov	2021/22 3 mån sep-nov	2021/22 12 mån sep-aug	2020/21 12 mån sep-aug
Långsiktigt substansvärde, Mkr				
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	4 334,2	2 994,7	4 472,5	2 424,5
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	-27,7	12,5	-29,1	18,5
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	577,4	467,4	602,8	417,6
A+B+C Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 883,9	3 474,5	5 046,2	2 860,6
Avkastning på eget kapital				
A Periodens totalresultat, Mkr	-138,2	262,5	627,0	363,1
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	4 432,9	2 424,5	4 193,1	1 689,7
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	4 334,2	2 994,7	4 472,5	2 424,5
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	-3,2	9,7	14,5	17,7
Soliditet				
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	4 334,2	2 994,7	4 472,5	2 424,5
B Balansomslutning vid periodens slut, Mkr	11 213,7	8 975,6	11 193,4	7 311,6
A / B Soliditet, %	38,7	33,4	40,0	33,2
Nettobeläningsgrad				
A (A.1+A.2) Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	6 063,4	5 272,5	5 874,5	4 248,4
A.1 Långfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	5 966,9	5 128,2	5 776,3	4 091,5
A.2 Kortfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	96,5	144,4	98,1	156,9
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	131,7	63,6	186,8	210,8
C Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	10 809,5	8 658,7	10 698,5	6 910,1
(A-B) / C Nettobeläningsgrad, %	54,9	60,2	53,2	58,4
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång				
A Räntekostnader uppräknat till årstakt vid utgången av perioden säkerställd finansiering, Mkr	173,5	56,3	113,4	45,2
B Räntebärande skulder säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	4 689,0	3 795,7	4 491,0	2 978,4
A / B Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	3,7	1,5	2,5	1,5
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång				
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden för icke säkerställd finansiering, Mkr	89,2	68,7	76,1	62,4
B Räntebärande skulder icke säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	1 411,5	1 476,8	1 421,5	1 270,0
A / B Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	6,3	4,7	5,4	4,9
Räntetäckningsgrad				
A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr	160,8	108,8	169,5	91,3
B Periodens finansiella kostnader 12 månader, Mkr	-163,2	-123,0	-141,7	-120,4
(A-B) / (-B) Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9	2,2	1,8

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2022/23 3 mån sep-nov	2021/22 3 mån sep-nov	2021/22 12 mån sep-aug	2020/21 12 mån sep-aug
Förvaltningsresultat per aktie				
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	35,3	36,1	169,5	91,3
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	57 581 234	37 153 212	53 705 054	35 897 982
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,6	1,0	3,2	2,5
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie				
A Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr	0,61	0,97	3,16	2,54
B Förvaltningsresultat per aktie under motsvarande period, kr	0,97	0,53	2,54	2,53
(A / B) -1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	-36,8	83,4	24,1	0,4
Totalresultat per aktie, kr				
A Periodens totalresultat, Mkr	-138,2	262,5	627,0	363,1
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	57 581 234	37 153 212	53 705 054	35 897 982
A / B Totalresultat per aktie, kr	-2,4	7,1	11,7	10,1
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie, kr				
A Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	4 334,2	2 994,7	4 472,5	2 424,5
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	58 170 205	44 734 964	58 170 205	40 713 036
A / B Eget kapital per aktie, kr	74,5	66,9	76,9	55,6
Långsiktigt substansvärde per aktie				
A (A.1+A.2+A.3) Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	4 883,9	3 474,5	5 046,2	2 860,6
A.1 Eget kapital vid periodens slut, Mkr	4 334,2	2 994,7	4 472,5	2 424,5
A.2 Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	-27,7	12,5	-29,1	18,5
A.3 Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	577,4	467,4	602,8	417,6
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	58 170 205	44 734 964	58 170 205	40 713 036
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	84,0	77,7	86,7	70,3

STYRELSEN

Styrelsen i Nivika Fastigheter AB (publ) består av sju ordinarie ledamöter.

Mer om bolagets finns på nivika.se/investor-relations



ELISABETH NORMAN

Styrelseordförande sedan 2017
Entreprenör inom fastighetsbranschen, oberoende styrelseordförande.



THOMAS LINDSTER

Styrelseledamot sedan 2020
Civilekonom, styrelseledamot och tidigare direktör på Danske Bank.



VIKTORIA BERGMAN

Grundare och huvudägare, styrelseledamot sedan 2000
Civilekonom, grundare av Nivika-koncernen.



HÅKAN ERIKSSON

Delägare och styrelseledamot sedan 2008
Civilekonom verksam som konsult och rådgivare inom företagsöverlåtelser.



ANNA CARENDI

Styrelseledamot sedan 2021
Hållbarhetsexpert, styrelseledamot och VD i Dyia Consulting AB.



BENNY HOLMGREN

Delägare och styrelseledamot sedan 2016
Huvudägare och VD i familjeföretaget Holmgren Group AB.



SANTHE DAHL

Delägare och styrelseledamot sedan 2020
Delägare och styrelseordförande i Vida-koncernen och dotterbolag.

Undertecknande

Styrelsen försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Värnamo 2023-01-25 Styrelsen

Denna information är sådan information som Nivika Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom ovanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 26 januari 2023 kl 08:30 CET.

Elisabeth Norman
Styrelseordförande

Thomas Lindster
Styrelseledamot

Viktoria Bergman
Styrelseledamot

Håkan Eriksson
Styrelseledamot

Anna Carendi
Styrelseledamot

Benny Holmgren
Styrelseledamot

Santhe Dahl
Styrelseledamot

INFORMATION FRÅN NIVIKA FASTIGHETER

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

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

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

Årsredovisning och delårsrapporter finns tillgängliga på vår webbplats.

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

Finansiell kalender

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

Pressreleaser under och efter kvartalet

Nivika tecknar nytt 7+3-årigt hyresavtal med Region Jönköpings län	2022-11-10
Nivika avyttrar fastighetsportfölj i Helsingborg	2022-12-01
Nivika avyttrar fastighet i Varberg	2022-12-29
Nivika tecknar hyreskontrakt och uppför en industrifastighet i Värnamo till DS Smith	2023-01-18

Kontakt

För ytterligare information, vänligen kontakta

KRISTINA KARLSSON, CFO/IR

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

FÖLJ OSS I SOCIALA MEDIER

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

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

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

VÄRNAMO / HUVUDKONTOR

Nivika Fastigheter AB (publ)
Ringvägen 38
331 32 Värnamo

JÖNKÖPING

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

VETLANDA

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

VÄXJÖ

Nivika Fastigheter AB (publ)
Smedjegatan 30
352 46 Växjö

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

nivika.