



nivika.

Q3

Delårsrapport

DELÅRSRAPPORT
1 SEPTEMBER 2022 – 31 MAJ 2023
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	7
Hyresgäster och avtalsportfölj	9
Fastighetsvärdering	10
Fastighetstransaktioner	11

PROJEKTVERSAMHETEN	12
Pågående och färdigställda projekt	13

FINANSIERING	14
---------------------------	----

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA	15
--	----

AKTIEN OCH ÄGARNA	16
--------------------------------	----

FINANSIELLA RAPPORTER

Rapport över resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag	17
Koncernens rapport över finansiell ställning	19
Förändring av Eget Kapital	20
Koncernens Kassaflödesanalys	21
Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag	22
Moderbolagets Balansräkning i sammandrag	23
Noter till delårsrapporten	24
Övrig information	26
Nyckeltal, definitioner och avstämningstabeller	27

FÖRSÄKRAN	32
------------------------	----

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT	33
--	----

INFORMATION FRÅN NIVIKA FASTIGHETER	34
--	----

PERIODEN I SAMMANDRAG

Q3 Mars - maj 2023

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

- De totala hyresintäkterna ökade med 3 % till 149 Mkr (144)
- Driftnetto ökade med 6 % till 100 Mkr (94)
- Förvaltningsresultatet minskade till 23 Mkr (52)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -4 Mkr (223) varav realiserade värdeförändringar uppgick till 25 Mkr (14)
- Periodens resultat minskade till 16 Mkr (240)
- Resultat per aktie 0,27 kr (4,93)**

September 2022 - maj 2023

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

- De totala hyresintäkterna ökade med 17 % till 454 Mkr (390)
- Driftnetto ökade med 15 % till 293 Mkr (254)
- Förvaltningsresultatet minskade till 79 Mkr (125)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -248 Mkr (616) varav realiserade värdeförändringar uppgick till 38 Mkr (14)
- Periodens resultat minskade till -125 Mkr (631)
- Resultat per aktie -2,11 kr (12,97)**
- Långsiktigt substansvärde per aktie 71,92 kr (85,80)**

Under tredje kvartalet ökade de totala hyresintäkterna till 149 miljoner kronor och driftnetto till 100 miljoner kronor. Under perioden har Bolaget avyttrat en av tomtarna på Stigamo Industriområde, strax söder om Jönköping. Försäljningen skedde till drygt 50 procent över bokfört värde. Tre kommersiella fastigheter har färdigställts, vilka kommer att tillföra 9 miljoner kronor i årshyresintäkter.

Vid periodens utgång uppgick Nivikas fastighetsportfölj till 10,6 miljarder kronor. Under perioden har den vuxit såväl via pågående som färdigställda byggnationer och utgörs till cirka 90 procent av förvaltningsfastigheter, där 70 procent av hyresvärdet kommer från kommersiella fastigheter.

Nivikas pågående ny- och ombyggnationer -upphandlade till fastpris- kommer tillsammans att tillföra ett årligt hyresvärde om drygt 90 miljoner kronor. Cirka 40 miljoner kronor av dessa tillkommer redan innan räkenskapsårets slut, den 31 augusti 2023.

Under tredje kvartalet har Nivika i princip halverat sin exponering mot obligationsmarknaden. I maj 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. Bolaget har även löst en säljarrevers som löpt med ränta i nivå med obligationen om 80 miljoner kronor under april. Allt annat lika innebär det en minskning av räntekostnader på 55 miljoner kronor per år.

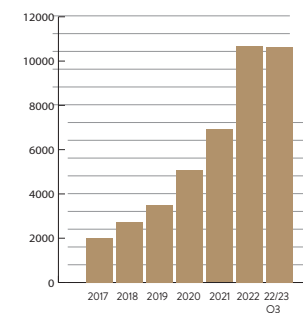
Nivika har under perioden förlängt lån på nästan 1 miljard kronor, samt även utökat sin låneportfölj, avseende finansiering av pågående byggnationer, dels i form av byggnadskreditiv, dels i form av slutfinansiering. Även swap-portföljen har under våren gjorts om och utökats. Per den 31 maj hade bolaget räntesäkrat totalt 1,5 miljarder kronor, vilket motsvarar 30 procent av låneportföljen.

Mkr	2022/23 9 mån sep-maj	2021/22 9 mån sep-maj	2021/22 12 mån sep-aug
Nyckeltal			
Hyresintäkter	454	389	528
Driftnetto	293	254	354
Förvaltningsresultat	79	125	170
Periodens totalresultat	-125	631	627
Fastighetsvärde	10 647	10 033	10 699
Uthyrbar area, m ²	540 638	542 558	558 276
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	96	97	98
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	97	96	96
Antal fastigheter, st	182	179	187
Antal lägenheter, st	2 169	1 925	2 169
Eget kapital	5 072	4 433	4 472
Likvida medel	131	419	187
Soliditet, %	46	41	40
Nettobelåningsgrad*, %	48	51	53
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5x	2,3x	2,2x
Långsiktigt substansvärde per aktie**	71,9	85,8	86,7
Resultat per aktie**	-2,1	13,0	11,7

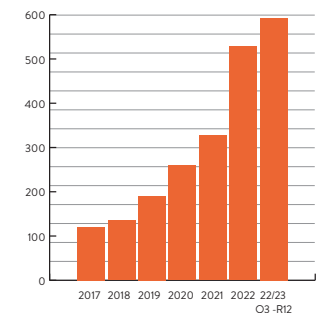
*) Inkluderar obligationslån.

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

Fastighetsvärde, Mkr



Totala intäkter, Mkr



VD HAR ORDET



Niclas Bergman, VD

Fortsatt stabil förvaltningsverksamhet trots rådande marknadsförutsättningar

Tredje kvartalet 2023

Under tredje kvartalet ökade hyresintäkterna med 3 procent till 149 (144) och driftnettot ökade med 6 procent till 100 (94). Det ökade driftnettot drevs i huvudsak av ett större fastighetsbestånd. Under perioden har tre kommersiella fastigheter färdigställts, vilka kommer att tillföra 9 miljoner kronor i årshyresintäkter. Bolagets intjäningsförmåga per 31 maj var 606 miljoner kronor. Efterfrågan är fortsatt god på de flesta av Nivikas marknader, trots utmanande marknadsförutsättningar.

Finansiell stabilitet

För att stärka den finansiella ställningen och anpassa vår kostnads-massa till rådande utmanande marknadsförutsättningar och det höga ränteläget, har vi under kvartalet vidtagit ett antal viktiga åtgärder:

- I mars genomförde Nivika en nyemission som tillförde bolaget 750 miljoner kronor före emissionskostnader. Ungefär 50 procent av emissionsbeloppet tillfördes av befintliga huvudägare. Nyemissionen godkändes på extra bolagsstämma i början av maj.
- I slutet av april erhöll Nivika obligationsinnehavarnas godkännande till villkorsändringar relaterade till de två utestående gröna obligationerna, i enlighet med förslagen i de skriftliga förfarandena. Genom detta fick bolaget en option att lösa in helt, eller delvis, de utestående obligationerna samt en justering av covenanten, räntetäckningsgrad, till 1,25x.

Under kvartalet har Nivika därmed i princip halverat sin exponering mot obligationsmarknaden. I maj 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. Bolaget har även löst en säljarrevers som löpt med ränta i nivå med obligationen om 80 miljoner kronor under april. Allt annat lika innebär det en minskning av räntekostnader på 55 miljoner kronor per år.

Arbetet med att få till stånd en förlängning av löptider på befintliga banklån har också fortsatt under kvartalet. Genomsnittlig kapital-längd var 2,4 år per den 31 maj och under perioden har bolaget förlängt lån på nästan 1 miljard kronor. Nivika har under perioden även utökat sin låneportfölj, avseende finansiering av pågående byggnationer, dels i form av byggnadskreditiv, dels i form av slutfinansiering. Även swap-portföljen har under våren gjorts om och utökats. Per den 31 maj hade bolaget räntesäkrat totalt 1,5 miljarder kronor, vilket motsvarar 30 procent av låneportföljen.

Förädling och konsolidering av fastighetsportföljen

Under våren har vi fortsatt att anpassa verksamheten till rådande marknadsmässiga förutsättningar. Vi har framför allt arbetat intensivt med att förädla och renodla vår fastighetsportfölj.

Vid periodens utgång uppgick Nivikas fastighetsportfölj till 10,6 miljarder kronor. Under perioden har den vuxit såväl via pågående som färdigställda byggnationer och utgörs till cirka 90 procent av förvaltningsfastigheter, där 70 procent av hyresvärdet kommer från kommersiella fastigheter. Under perioden har bolaget också avyttrat en av tomterna på Stigamo Industriområde, strax söder om Jönköping. Försäljningen skedde till drygt 50 procent över bokfört värde. I slutet av juni har Nivika tecknat avtal om avyttring avseende en fastighetsportfölj i Jönköping, försäljningen sker i nivå med värdering. Efter de senaste årens kraftiga expansion, ger det utmanande marknadsläget oss nu en möjlighet att konsolidera verksamheten. Genom att renodla beståndet kan vi stärka balansräkningen och skapa oss handlingsutrymme framåt.

Aktiviteten i uthyrningsverksamheten är fortsatt hög, med en hög uthyrningsgrad om 96 procent sett över hela beståndet, inklusive projektfastigheter, vilket tyder på god efterfrågan på fastigheter i bra lägen. Trots vår stabila hyresintäktbas uppgick dock netto-uthyrningen under kvartalet till -4,8 miljoner kronor, framför allt påverkat av en utflyttning relaterad till hyresgästens större ytbehov.

Nivikas pågående ny- och ombyggnationer -upphandlade till fastpris- kommer tillsammans att tillföra ett årligt hyresvärde om drygt 90 miljoner kronor. Cirka 40 miljoner kronor av dessa tillkommer redan innan räkenskapsårets slut, den 31 augusti 2023.

Nivika har en hållbar verksamhet och de fundamentala förutsättningarna för vår verksamhet kvarstår. Trots det utmanande marknadsläget fortsätter vi därför att utveckla verksamheten med ett oförändrat fokus på lokal förvaltning och närvaro.

Niclas Bergman, VD

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 182 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

10 647 Mkr

Mål: 12 000 Mkr
vid utgången av 2025

NETTOBELÅNINGSGRAD

47,8 %

Mål: ≤65 %

MÅL
UPPNÅTT

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

1,54 x

Mål: ≥1,75 x

SOLIDITET

45,8 %

Mål: ≥25 %

MÅL
UPPNÅTT

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Bostäder Lokaler
96 % **97** %

Mål: 95 % | 90 %

MÅL
UPPNÅTT

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

-48,2 %

Mål: ≥15 %

TILLVÄXT I LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

-16,7 %*

Mål: ≥15 %

* Under senaste 12-månadersperioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Q3

Händelser under perioden mars till maj 2023

- Nivika har den 13 mars 2023 avyttrat en av tomterna på Stigamo Industriområde, strax söder om Jönköping. Försäljningen avser en byggklar tomt med en yta på cirka 85 000 m² och försäljningen skedde 54 procent över värdering.
- Nivika har den 27 mars genomfört en riktad nyemission av B-aktier med en teckningskurs om 38 kronor. Emissionen var föremål för efterföljande godkännande från extra bolagsstämma. Emissionen tillför bolaget cirka 750 miljoner kronor före emissionskostnader. Ett antal professionella och institutionella investerare deltog i emissionen, däribland Swedbank Robur, Öhman Fonder, Weland, Santhe Dahl, VD Niclas Bergman, Benny Holmgren och Håkan Eriksson.
- Nivika har den 28 april erhållit obligationsinnehavarnas godkännande för villkorsändringar i enlighet med förslagen i de skriftliga förfarandena som inleddes den 30 mars 2023 avseende bolagets gröna obligationslån 2020/2023 (ISIN: SE0014855763) med ett utestående nominellt belopp om 600 MSEK samt 2021/2024 (ISIN: SE0015949631) med ett utestående nominellt belopp om 650 MSEK. Meddelandet om de skriftliga förfarandena inklusive de föreslagna villkorsändringarna är tillgängliga på bolagets hemsida.

Nivika har den 2 maj 2023 hållit extra bolagsstämma. Stämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att godkänna styrelsens två beslut om riktade nyemissioner.

De riktade nyemissionerna utgörs av en emission om högst 17 763 159 B-aktier (Emission 1), samt en emission om högst 1 973 683 B-aktier (Emission 2). Sammanlagt innebär de två riktade nyemissionerna att 19 736 842 B-aktier emitteras. Sammanlagt ökar Nivikas aktiekapital med högst 9 868 421 kronor, från 29 085 102,50 till 38 953 523,50 kronor. Antalet aktier ökar med 19 736 842, från 58 170 205 till 77 907 047, och antalet röster ökar med 19 736 842, från 282 133 405 till 301 870 247.

I och med bolagsstämmans godkännande enligt ovan har även villkoret för att ändringar av villkoren avseende Nivikas utestående obligationer med ISIN SE0014855763 respektive SE0015949631 uppfyllts.

Nivika har den 17 maj återbetalt, i helhet, obligationslån 2020/2023 (ISIN: SE0014855763) med ett utestående nominellt belopp om 600 MSEK.

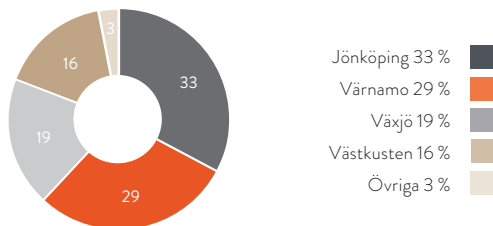
Q4

Händelser efter perioden

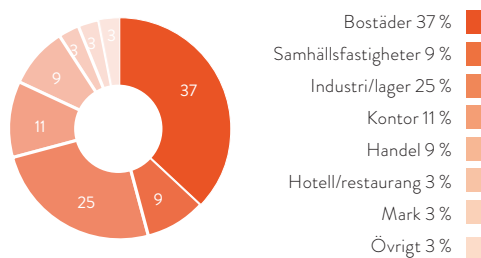
- Nivika har den 28 juni tecknat avtal om att avyttra en kommersiell fastighetsportfölj om 11 000 m² i Jönköping till Jönköpings Kommun. Fastigheterna Ämbaret 3, Ämbaret 8 och Ödla 20 avyttras i nivå med värdering.

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

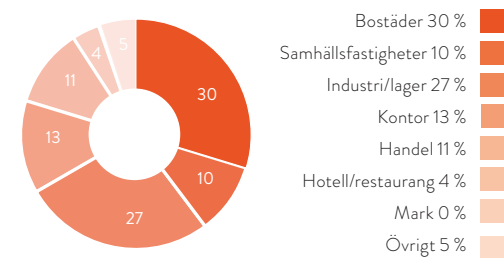
Fördelning fastighetsvärde per geografi, %



Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, %



Fördelning hyresvärde per objektstyp, %



FASTIGHETS- PORTFÖLJ

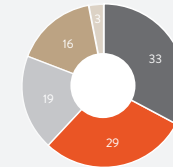
Vid periodens utgång ägde Nivika 182 (179) fastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 541 000 m². Vårt fastighetsbestånd är huvudsakligen koncentrerat till centrala lägen i tillväxtorterna Jönköping, Värnamo och Växjö samt marknadsområdet Västkusten. Värdet på fastigheterna uppgick sammantaget till 10,6 miljarder kronor (10,0), vilket motsvarar en ökning av portföljen med 6 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen förklaras huvudsakligen 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.

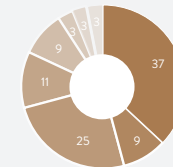
Vårt huvudsakliga geografiska fokus ligger på Småland samt Västkusten. Styrelsens och bolagets mål är att år 2025 nå en fastighetsportfölj om 12 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet utvecklas med ett långsiktigt perspektiv så att hyrespotentialen i de olika fastigheterna maximeras och drifts- och förvaltningskostnader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



Totalt, tkr	31 maj 2023	31 maj 2022
Fastighetsvärde	10 647 200	10 033 373
Hyresintäkter***	454 159	389 499
Uthyrningsgrad**, %	96	96
Antal fastigheter	182	179
Area, m ²	540 638	542 558



Jönköping 33 %
Värnamo 29 %
Växjö 19 %
Västkusten 16 %
Övriga 3 %

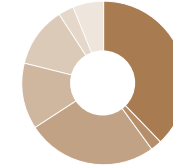


Bostäder 37 %
Samhällsfastighet 9 %
Industri/Lager 25 %
Kontor 11 %
Handel 9 %
Hotell/Restaurang 3 %
Mark 3 %
Övrigt 3 %

Jönköping, tkr	31 maj 2023	31 maj 2022
Fastighetsvärde	3 482 400	3 526 689
Hyresintäkter***	149 863	138 626
Uthyrningsgrad**, %	96	97
Antal fastigheter	39	39
Area, m ²	149 750	159 246



Jönköping

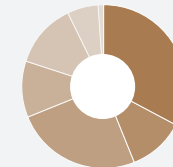


Bostäder 38 %
Samhällsfastighet 2 %
Industri/Lager 26 %
Kontor 13 %
Handel 12 %
Hotell/Restaurang 3 %
Mark 6 %

Värnamo, tkr	31 maj 2023	31 maj 2022
Fastighetsvärde	3 052 300	2 715 284
Hyresintäkter***	127 797	112 464
Uthyrningsgrad**, %	97	97
Antal fastigheter	65	65
Area, m ²	171 235	163 520



Värnamo

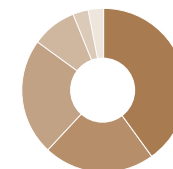


Bostäder 33 %
Samhällsfastighet 11 %
Industri/Lager 25 %
Kontor 11 %
Handel 13 %
Hotell/Restaurang 6 %
Mark 1 %

Växjö, tkr	31 maj 2023	31 maj 2022
Fastighetsvärde	2 142 300	2 044 700
Hyresintäkter***	74 693	69 095
Uthyrningsgrad**, %	93	91
Antal fastigheter	37	37
Area, m ²	97 655	99 333

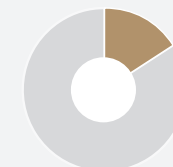


Växjö

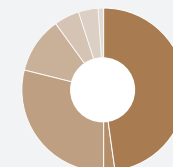


Bostäder 40 %
Samhällsfastighet 22 %
Industri/Lager 23 %
Kontor 9 %
Handel 3 %
Hotell/Restaurang 0 %
Mark 3 %

Västkusten, tkr	31 maj 2023	31 maj 2022
Fastighetsvärde	1 640 700	1 464 000
Hyresintäkter***	84 162	52 913
Uthyrningsgrad**, %	99	98
Antal fastigheter	36	33
Area, m ²	98 925	97 386

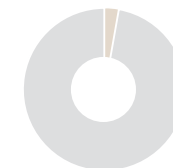


Västkusten



Bostäder 48 %
Samhällsfastighet 2 %
Industri/Lager 29 %
Kontor 11 %
Handel 5 %
Hotell/Restaurang 4 %
Mark 1 %

Övriga*, tkr	31 maj 2023	31 maj 2022
Fastighetsvärde	329 500	282 700
Hyresintäkter***	17 644	16 701
Antal fastigheter	5	5
Area, m ²	23 073	23 073



Övriga



Övrigt 100 %

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

***) Totala hyresintäkter under perioden

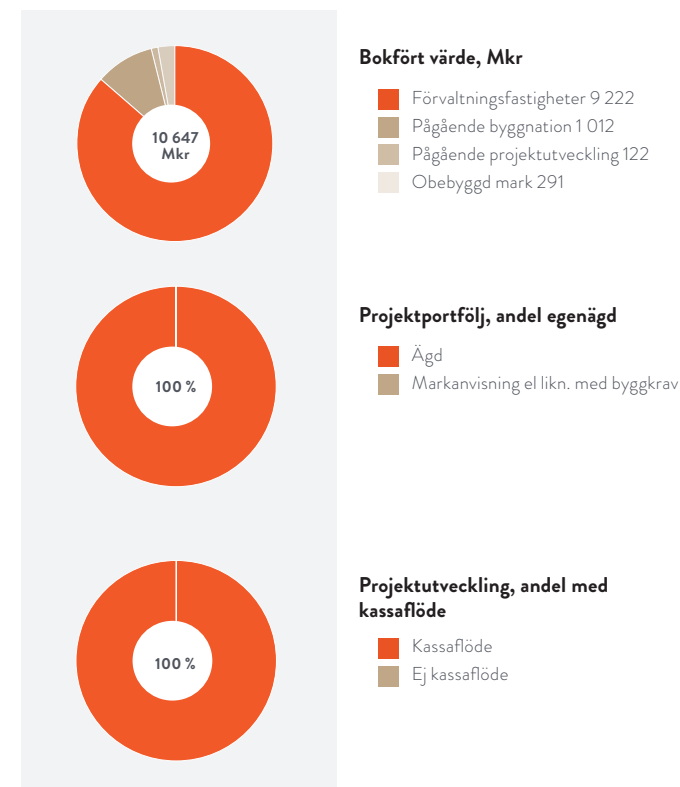
Aktuell fastighetsportfölj om 10,6 miljarder kronor där förvaltningsfastigheter utgör 87 %

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	Fastighetsvärde / potentiellt värde		Hyresvärde potentiellt värde		Bokfört värde
	m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr
Förvaltnings- och rörelsefastigheter	540 638	9 222	17 057	629	1 164	9 222
Pågående byggnation	59 289	1 522	25 666	82	1 380	1 012
Pågående projektutveckling	349 260	9 707	27 793	534	1 528	122
Obebyggd mark	-	-	-	-	-	291
Totalt	949 187	20 451	21 545	1 245	1 312	10 647

Förvaltnings- och rörelsefastigheter	Uthyrbar yta	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Kontrakterad hyra
	m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr
Bostäder	117 504	3 111	26 472	186	1 584	179
Samhällsfastigheter	51 021	829	16 246	64	1 254	64
Kommersiella lokaler	372 113	5 282	14 196	379	1 019	364
Totalt	540 638	9 222	17 057	629	1 164	606

Pågående byggnation	Uthyrbar yta	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl. mark) Mkr		
	m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²	Bedömd	Upp- arbetad	Bokfört värde
Bostäder	25 991	1 090	41 938	50	1 920	999	768	788
Samhällsfastigheter	9 249	136	14 672	14	1 470	130	97	97
Kommersiella lokaler	24 049	296	12 308	18	761	271	115	127
Totalt pågående byggnation	59 289	1 522	25 666	82	1 380	1 400	979	1 012

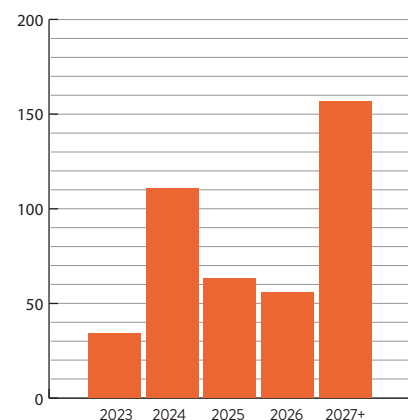


Diversifierad fastighetsportfölj med en bred avtalsportfölj

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 maj 2023 uppgick den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 4,9 år (4,7).

Kontraktsvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning, Mkr



Antal lägenheter och uthyrningsbar yta, 2023-05-31

Ort	Antal lägenheter	Bostäder yta, m ²	Lokaler yta, m ²	Total uthyrningsbar yta, m ²
Jönköping	889	32 941	116 809	149 750
Värnamo	545	39 566	131 669	171 235
Växjö	282	16 464	81 191	97 655
Västkusten	453	28 533	70 392	98 925
Övrigt	-	-	23 073	23 073
Summa	2 169	117 504	423 134	540 638

Uthyrning

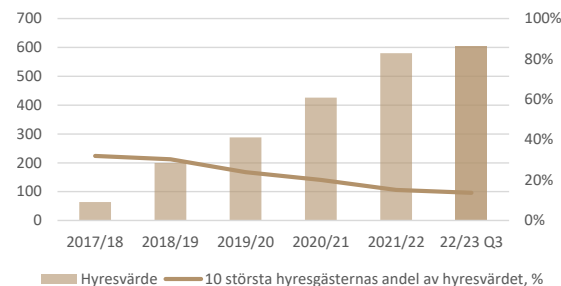
Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på 90 procent och för bostäder på 95 procent över tid. Bolagets fastigheter har en relativt hög uthyrningsgrad och har så haft under flera år. Efterfrågan är fortsatt god på de flesta av Nivikas orter trots utmanade marknadsförutsättningar oro i omvärlden och på finansmarknaden. Uthyrningsgraden är fortsatt hög, 96 procent sett över hela beståndet, inklusive projektfastigheter. 97 procent för kommersiellt och 96 procent för bostäder. Nivikas nettouthyrning uppgick perioden mars till maj till -4,8 miljoner kronor, där största delen beror på att en hyresgäst flyttar då vi inte kan tillgodose deras ytbehov. Sammantagen är aktiviteten i uthyrningsverksamheten hög.

Hyresgäster

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag, som till stora multinationella företag. Intäktsbasen är väl diversifierad med 630 (600) kommersiella kontrakt. Per den sista maj 2023 stod de tio största hyreskontrakten för knappt 14 procent (15) av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster. Genomsnittslängden för dessa hyreskontrakt är 9,6 år (9,7).

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.

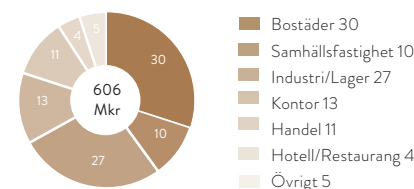
De 10 största hyresgästernas andel av hyresvärdet 2023-05-31



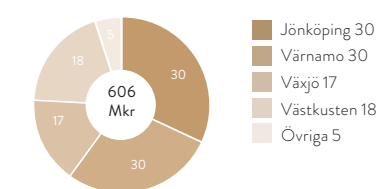
De 10 största hyresgästerna per 2023-05-31

Hyreskontrakt kommersiella lokaler	Andel av total årshyra, %
Holmgrens Bil AB, Jönköping	4,9
1337 Logistics AB	1,3
Holmgrens Bil AB, Värnamo	1,3
Racketcentrum Sports Business AB	1,3
Rasta Sverige AB	1,0
Polismyndigheten	0,9
Växjö Kommun	0,9
Mantum Holding	0,8
Värnamo Kommun	0,8
Riverty Sweden AB	0,7
Övriga	86,2

Fördelning kontraktsvärde hyresavtal per typ 2023-05-31 %



Fördelning kontraktsvärde hyresavtal per ort 2023-05-31, %



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 driftsöverskott 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	2023-05-31 (2023-02-28)
Inflationsantagande	5,0 % 2023, därefter 2 % per år
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 10 år (5-25 år, median 10 år)
Direktavkastning bostäder, %	3,0 -5,8, medel 4,3 (3,0 -5,75, medel 4,2)
Direktavkastning kommersiellt, %	5,5 - 8,0, medel 6,5 (5,0- 8,0 medel 6,4)
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	+505	+4,7
Vakansgrad	%-enheter	10	-1 290	-12,1
Drift & underhåll	kr/m ²	10	-150	-1,4
Inflation	%-enheter	1	+669	+6,3
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	1	-1 542	-14,5
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	-1	+2 482	+23,3

Fastighetsportföljen Q3

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

I Värnamo har första etappen med 50 lägenheter på fastigheten Sadelmakaren 1 färdigställts, etapp två färdigställs under fjärde kvartalet och består av 80 lägenheter. Inflyttning har skett av etapp 1 och etapp 2 är inflyttning den 15 augusti. Samtliga lägenheter är uthyrda.

I Värnamo har två byggnationer av kommersiella fastigheter färdigställts under tredje kvartalet; Klynnan 12 som är en logistikanläggning till Post-Nord med inflyttning 1 april 2023 och Porfyren 3 som är en industrilokal med kontor och lager till Sporda Nonwoven med inflyttning 1 juni 2023. I Värnamo finns även två pågående byggnationer, Graniten 39 som är en industrilokal med kontor och lager till BåhPac med inflyttning i september 2023 samt Hematiten 1 som är en industrilokal med kontor och lager till DS Smith med inflyttning beräknad till första kvartalet 2024.

I Växjö pågår byggnationen av Nivika Center på Värendsvallen 12. Byggnaden blir 19 våningar hög inklusive takterrass och skall inrymma 159 lägenheter, lokaler och en skola med cirka 350 elever. Lägenheterna har inflyttning med början i mitten av juni 2023, uthyrningen är igång sedan början av juni och hittills är hälften av lägenheterna uthyrda. Lokalerna är färdigställda och har inflyttning i juli.

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

På Västkusten har byggnationen på Bikupan 22 i Varberg färdigställts, Chop-Chop öppnade i början av maj.

Förändring förvaltningsfastigheter

Mkr	31 maj 2023	31 maj 2022
Fastighetsbestånd vid årets början	10 699	6 910
Förvärv av fastigheter	84	2 188
Försäljning av fastigheter	-549	-76
Omklassificering till rörelsefastighet	20	-
Investeringar i befintliga fastigheter	645	396
Värdeförändring i befintliga fastigheter	-231	636
Fastighetsbestånd vid periodens slut	10 628	10 033

Förändring rörelsefastigheter

Mkr	31 maj 2023
Fastighetsbestånd vid årets början	-
Omklassificering	19,7
Avskrivning	-0,3
Fastighetsbestånd vid periodens slut	19,4

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

Q3: Industritomt på Stigamo, Jönköping, avyttrad i mars, drygt 50 % över värdering

Genomförda fastighetsavyttringar med frånträde Q3 2022/23

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Frånträde	Kommentar
Stigamo 1:49	Jönköping	-	-	2023-03-13	Tomt på Stigamo Industriområde om cirka 85 000 m ² , avyttring 54 % över värdering
Totalt					

Genomförda fastighetsavyttringar med frånträde från Q4 2022/23 och framåt

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Tillträde	Kommentar
Åmbaret 3*	Jönköping	1,8	2 920	Prel. 2023-10-01	Kommersiell fastighet på Ljungarums Industriområde i Jönköping
Åmbaret 8*	Jönköping	8,9	7 668	Prel. 2023-10-01	Kommersiell fastighet på Ljungarums Industriområde i Jönköping
Ödlan 20*	Jönköping	0,2	300	Prel. 2023-10-01	Kommersiell fastighet belägen i södra Munksjöområdet, en ny stadsdel i Jönköping
Totalt		10,9	10 888		

*) Avyttring villkorad av beslut i kommunfullmäktige

Förvärvade fastigheter med tillträde från Q3 2022/23 och framåt

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

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.



Porfyren 3
VÄRNAMO
Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst Sporda Nonwoven
Investering 53 Mkr



Refugen 6
VÄRNAMO
Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst Nivika
Investering 75 Mkr



Kärleken 3
VÄRNAMO
Ombyggnation kommersiellt
Hyresgäst Region Jönköping
Investering 14 Mkr



Värendsvallen 12 - Nivika Center
VÄXJÖ
Nybyggnation samhällsfastighet
Investering 102 Mkr



Värendsvallen 12 - Nivika Center
VÄXJÖ
Nybyggnation bostäder
Investering 245 Mkr



Sadelmakaren 1
VÄRNAMO
Nybyggnation bostäder
Investering 253 Mkr



Hematiten 1
VÄRNAMO
Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst DS Smith
Investering ca 152 Mkr



Graniten 39
VÄRNAMO
Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst BåfiPac
Investering 44 Mkr



Roten 2 - Hisingstorp
JÖNKÖPING
Nybyggnation bostäder
Investering 246 Mkr

Färdigställande av projekt tillför ett årshyresvärde om +40 Mkr redan under innevarande räkenskapsår

Pågående och färdigställda projekt under perioden, >5 Mkr

Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Projektstart	Planeras vara färdigställt*	Bedömd investering, Mkr	Upparbetad investering, Mkr	Bokfört värde, Mkr	Energi-prestanda, %**	Bostäder Uthyrbar yta, m²	Lokaler Uthyrbar yta, m²	Hyres-värde, Mkr	Uthyrnings-grad, %***	Estimerat fastighetsvärde, Mkr	Antal lägenheter
Bikupan 22	Varberg	Nybyggnation	Restaurang	Q3 2022	Q2 2023	24	23	27	80%		470	1,5	100	27	
Klynnan 12	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q1 2022	Q2 2023	35	34	42	80%		1900	2,7	100	42	
Porfyren 3	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q1 2022	Q2 2023	53	54	59	80%		4 799	4,7	100	66	
Värendsvallen 12, bostäder	Växjö	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	Q2 2023	245	226	240	56%	5 900		11,0	50	286	159
Sadelmakaren 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	Q2/Q3 2023	253	253	260	56%	8 111		12,8	100	303	130
Värendsvallen 12, skola	Växjö	Nybyggnation	Samhällsfastighet	Q1 2022	Q2 2023	102	84	84	80%		3 678	6,1	100	102	
Roten 2 "Hisingstorp"	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q2 2022	Q2 2024	246	135	160	80%	6 002		13,1	***	246	82
Graniten 39	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q4 2022	Q3 2023	44	26	38	80%		3 999	3,1	100*	52	
Tor 3	Nybro	Nybyggnation	Bostäder	Q4 2022	Q2 2024	140	104	79	80%	3 752		7,2	***	140	63
Kärleken 3 (BUP)	Värnamo	Ombyggnation	Samhällsfastighet	Q4 2022	Q3 2023	14	9	9			1 136	2,4	100	16	
Hovslätts ängar	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q4 2022	Q1 2024	115	50	50	80%	2 226		5,8	**	115	42
Rosen 1 (Polisen)	Värnamo	Ombyggnation	Samhällsfastighet	Q4 2022	Q1 2024	14	3	3			4 435	5,1	100	18	
Hematiten 1	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q1 2023	Q1 2024	152	82	82	80%		18 000	10,7	100	169	
Refugen 6	Värnamo	Nybyggnation	Kontor	Q1 2023	Q1 2025	75	7	7	80%		2 050	4,5	100	75	
						1 400	979	1 012		25 991	33 298	81,8		1 522	476

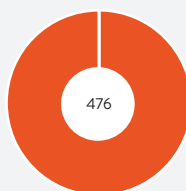
*) Planeras vara färdigställt, kvartal per kalenderår

**) 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.

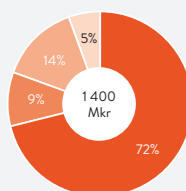
Färdigställda fastigheter ej inkluderade i totaler och grafer.

Pågående projekt, antal bostäder, st



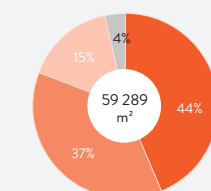
Hyresbostäder 476
Studentbostäder -

Pågående projekt, projektbudget, Mkr



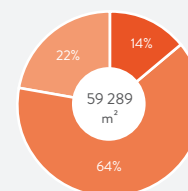
Bostäder 999
Samhällsfastighet 130
Industri/lager 196
Kontor 75

Pågående projekt, uthyrbar yta per kategori, %



Bostäder 25 991 m²
Industri/lager 21 999 m²
Samhällsfastighet 9 249 m²
Kontor 2 050 m²

Pågående projekt, uthyrbar yta fördelat per ort, m²



Jönköping 8 228 m²
Värnamo 37 731 m²
Växjö 13 330 m²

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 totalt 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 pågående verksamhet till ett pris avvägt mot risk. Nivika har ett bra och nära samarbete med sina kreditgivare och arbetar aktivt och kontinuerligt med att säkerställa bolagets likviditet och framtida finansiering.

För att stärka den finansiella ställningen och anpassa bolagets kostnads- massa till rådande utmanande marknadsförutsättningar och det höga ränteläget, har bolaget under kvartalet vidtagit ett antal viktiga åtgärder:

- I mars genomfördes en nyemission som tillförde Nivika 750 miljoner kronor före emissionskostnader. Ungefär 50 procent av emissionsbeloppet tillfördes av befintliga huvudägare. Nyemissionen godkändes på extra bolagsstämma i början av maj.
- I slutet av april erhöll Nivika obligationsinnehavarnas godkännande till villkorsändringar relaterade till de två utestående gröna obligationerna, i enlighet med förslagen i de skriftliga förfarandena. Genom detta fick bolaget en option att lösa in helt, eller delvis, de utestående obligationerna samt en justering av covenanten, räntetäckningsgrad, till 1,25x.

Under kvartalet har Nivika i princip halverat sin exponering mot obligationsmarknaden. I maj 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. Bolaget har även löst en säljarrevers som löpt med ränta i nivå med obligationen om 80 miljoner kronor under april. Allt annat lika innebär det en minskning av räntekostnader på 55 miljoner kronor per år. Fokus är även framåt på refinansieringsrisk, bolagets avsikt är att fortsätta minska obligationsbelåningen och därmed ytterligare sänka räntekostnaderna.

Arbetet med att få till stånd en förlängning av löptider på befintliga banklån har också fortsatt under kvartalet. Genomsnittlig kapitallängd var 2,4 år per den 31 maj (2,8) och under perioden har bolaget förlängt lån på nästan 1 miljard kronor. Bolaget har under perioden även utökat sin låneportfölj, avseende finansiering av pågående byggnationer, dels i form av byggnadskreditiv, dels i form av slutfinansiering.

Även swap-portföljen har under våren gjorts om och utökats. Per den 31 maj hade Nivika räntesäkrat totalt 1,5 miljarder kronor, vilket motsvarar 30 procent av låneportföljen.

Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde uppgick vid periodens slut till 48 procent (51). Samtliga informations- och finansiella åtaganden vid periodens slut var uppfyllda.

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick vid rapportdagen till 5 137 miljoner kronor (5 443) varav långsiktig bankfinansiering uppgick till 4 415 miljoner kronor (4 024), obligationslån 650 miljoner kronor (1 250) och övriga räntebärande skulder till 72 miljoner kronor (170). 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.

Beviljad men ej nyttjad finansiering uppgick per sista juni till 320 miljoner kronor, avseende kontokredit, beviljade men ej utbetalade banklån samt outnyttjade byggnadskreditiv.

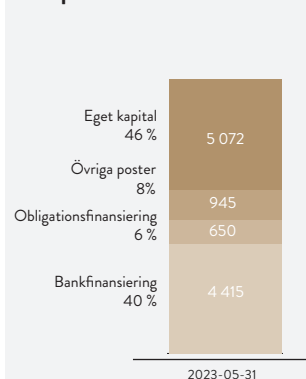
Under perioden har en obelånad tomt avyttrats. Efter perioden har ytterligare avtal om avyttring tecknats, som efter tillträden under hösten kommer tillföra likviditet för att fortsätta minska obligationsskuld.

Finansiering	2023-05-31	2022-05-31
Säkerställd finansiering, Mkr	4 540	4 023
Obligationslån, Mkr	650	1 250
Genomsnittlig ränta, säkerställd finansiering, %*	5,2	1,7
Genomsnittlig ränta, icke säkerställd finansiering, %	7,2	5,0
Genomsnittlig ränta, total, %**	4,9	2,4
Kapitalbindningstid, år	2,4	2,8
Räntebindningstid, år	0,9	0,5
Likvida medel, Mkr	131	419
Nettobelåningsgrad, %	47,8	51,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,3
Soliditet, %	45,8	41,2

* Inklusive byggnadskreditiv

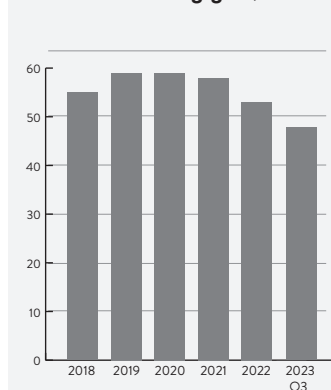
** Inklusive byggnadskreditiv och räntesäkringar

Kapitalstruktur*

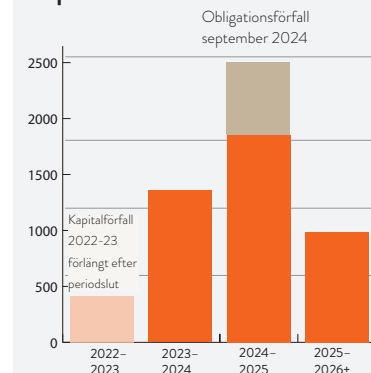


*) Baserad på balansomslutning

Nettobelåningsgrad, %



Kapitalstruktur förfall per 2023-05-31



AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 31 maj 2023, 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

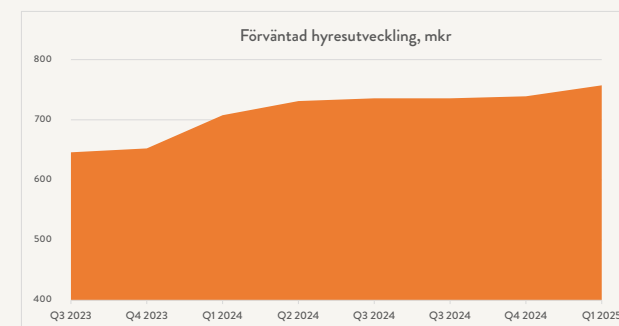
Aktuell intjäningsförmåga, Mkr

	2023-05-31
Hyresintäkter	606
Fastighetskostnader	-182
Driftnetto	424
Central förvaltning	-35
Finansiella kostnader	-256
Förvaltningsresultat	133

Förväntad hyresutveckling

Diagrammet illustrerar aktuellt hyresvärde för färdigställda förvaltningsfastigheter per 31 maj med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation av förvaltningsfastigheter och förvärvade eller avyttrade, men ej till- eller frånträdde förvaltningsfastigheter per 31 maj 2023 i takt med att dessa färdigställs alternativt till- eller frånträds samt bedömd hyreshöjning utifrån KPI-indexing.

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 noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, inom sektorn Real Estate. Nivikas marknadsvärde uppgick den 31 maj 2023 till 2 953 Mkr och antalet aktieägare var 3 109 stycken.

Vid utgången av perioden uppgick antal aktier till 77 907 407 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 mars till 31 maj 2023 omsattes på Nasdaq Stockholm cirka 708 000 NIVI B-aktier. Dagsomsättningen för Nivika på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till 11 064 aktier och det volymviktade genomsnittspriset uppgick till 39,02 kronor. Högst betalkurs under perioden var 42,90 kronor den 28 april och lägst betalkurs var 35,95 kronor den 27 mars. Aktiekursen den 31 maj uppgick till 37,90 kronor (senast betalt). Marknadsvärde på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 31 maj 2023, uppgick till 2 953 Mkr. Information om aktiens utveckling finns även på www.nivika.se.

Aktiekapital

Nivika har den 27 mars genomfört en riktad nyemission av B-aktier med en teckningskurs om 38 kronor, motsvarande en premie om cirka 5,7 procent i förhållande till stängningskursen den 27 mars. Emissionen var föremål för efterföljande godkännande från extra bolagsstämma. Emissionen tillför bolaget cirka 750 miljoner kronor före emissionskostnader. Ett antal professionella och institutionella investerare deltog i emissionen, däribland Swedbank Robur, Öhman Fonder, Weland, Santhe Dahl, VD Niclas Bergman, Benny Holmgren och Håkan Eriksson. Sammantaget ökade Nivikas aktiekapital till 38 953 523,50 kronor. Antalet aktier ökade till 77 907 047 samt antalet röster ökade från 282 133 405 till 301 870 247 stycken.

De tio största aktieägare (röstsorterat) per den 31 maj 2023

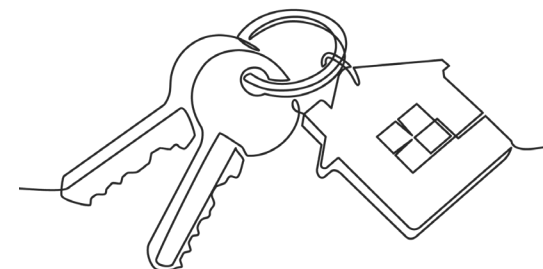
Namn	Antal A-aktier*	Antal B-aktier*	Totalt antal aktier	Andel av kapital	Andel av röster
Värnanäs AB	8 185 600	1 375 875	9 561 475	12,3	27,6
Santhe Dahl Invest AB	5 352 000	8 953 373	14 305 373	18,4	20,7
Holmgren Group AB	3 900 000	2 027 631	5 927 631	7,6	13,6
Skandinavikonsult i Stockholm AB	3 233 600	1 729 407	4 963 007	6,4	11,3
Planch AB	3 233 600	808 400	4 042 000	5,2	11,0
Pollock Invest AB	980 000	245 000	1 225 000	1,6	3,3
Husleden Förvaltning AB	-	7 894 736	7 894 736	10,1	2,6
Nordnet Pensionsförsäkring AB	-	4 100 358	4 100 358	5,3	1,4
Nordea Livförsäkring Sverige AB	-	4 021 296	4 021 296	5,2	1,3
Tredje AP-Fonden	-	3 618 420	3 618 420	4,6	1,2
10 största aktieägare	24 884 800	34 774 496	59 659 296	76,6	94,0
Övriga aktieägare	-	18 247 751	18 247 751	23,4	6,0
Totalt	24 884 800	53 022 247	77 907 047	100,0	100,0
Varav styrelse och koncernledning	21 651 200	14 469 586	36 120 786	46,4	76,5

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

Källa: Euroclear Sweden och Bolaget

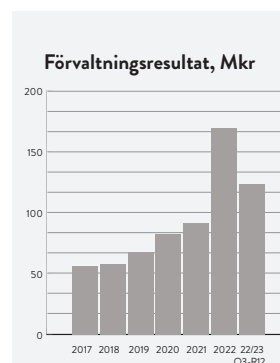
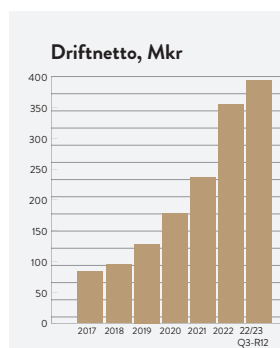
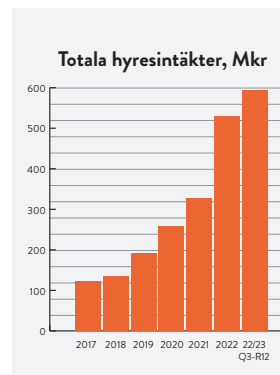
2023-05-31	
Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	Nivika
Kortnamn (ticker)	NIVI B
ISIN-kod	SE0017083272
Segment	Nasdaq, Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt antal utestående aktier	77 907 047 st
Totalt antal B-aktier	53 022 247 st
Stängningskurs 31 maj 2023	37,90 kr
Marknadsvärde 31 maj 2023*	2 953 Mkr

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



RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

tkr	2022/23 3 mån mars-maj	2021/22 3 mån mars-maj	2022/23 9 mån sep-maj	2021/22 9 mån sep-maj	2021/22 12 mån sep-aug
Hysesintäkter	144 473	139 776	429 726	371 018	502 885
Serviceintäkter	4 618	4 613	24 433	18 481	25 196
Summa intäkter	149 091	144 389	454 159	389 499	528 082
Driftskostnader	-41 801	-38 194	-135 695	-107 101	-137 096
Underhållskostnader	-3 088	-5 747	-11 449	-13 775	-18 976
Fastighetsskatt	-4 630	-6 252	-14 090	-14 718	-17 640
Summa fastighetskostnader	-49 519	-50 194	-161 234	-135 594	-173 712
Driftnetto	99 572	94 195	292 924	253 905	354 370
Central administration	-8 051	-9 473	-31 966	-33 052	-43 194
Finansnetto	-68 769	-32 608	-181 997	-95 836	-141 668
Förvaltningsresultat	22 751	52 115	78 962	125 016	169 508
Värdeförändring fastigheter, realiserade	25 350	14 000	37 832	14 000	14 000
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	-29 169	209 142	-285 547	601 760	544 475
Värdeförändring räntederivat	-2 178	20 786	2 436	37 471	47 626
	-5 997	243 928	-245 279	653 231	606 101
Resultat före skatt	16 754	296 043	-166 317	778 248	775 609
Aktuell skatt	-1 398	-6 411	-4 846	-10 724	-9 975
Uppskjuten skatt	781	-49 888	46 169	-136 414	-138 601
Periodens resultat	16 138	239 743	-124 995	631 109	627 033
Periodens totalresultat	16 138	239 743	-124 995	631 109	627 033
Hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	16 138	239 743	-124 995	631 109	627 033
Innehav utan bestämmande inflytande					
Utestående antal aktier	77 907 047	58 170 205	77 907 047	58 170 205	58 170 205
Justerat antal aktier*	77 907 047	58 170 205	77 907 047	58 170 205	58 170 205
Genomsnittligt antal aktier under perioden*	59 359 822	48 646 487	59 359 822	48 646 487	53 705 054
Resultat per aktie, kr	0,27	4,93	-2,11	12,97	11,68



KOMMENTARER TILL RESULTATET

Hyresintäkter

För tredje kvartalet uppgick de totala hyresintäkterna till 149 Mkr vilket är en ökning med 3 procent i jämförelse med 144 Mkr motsvarande period föregående år. För hela perioden uppgick de till 454 Mkr, en tillväxt på 17 procent i jämförelse med motsvarande period föregående år. Intäkterna under hela perioden utgörs av hyresintäkter 430 Mkr (371) och serviceintäkter 24 Mkr (18). Serviceintäkter består huvudsakligen av vidaredebitering av värme, el och vatten.

Ökningen av hyresintäkterna är framförallt hänförlig till ett större fastighetsbestånd och hyresindexeringar samtidigt som avvitringer verkar i motsatt riktning. Per 31 maj 2023 förvaltar Nivika 182 fastigheter, att jämföra med 179 stycken vid motsvarande tidpunkt föregående år.

Den uthyrbara ytan i Nivikas fastighetsbestånd uppgick till cirka 541 000 m² per 2023-05-31 jämfört med 542 000 m² 2022-05-31. Det sammanlagda kontraktsvärdet för förvaltningsobjekten per 2023-05-31 uppgick, på årsbasis, till 606 Mkr (555), vilket motsvarar en tillväxt om 9 procent.

Driftkostnader och driftnetto

Driftöverskottet för tredje kvartalet uppgick till 100 Mkr (94) vilket motsvarar en överskottsgrad om 67 procent (65). För hela perioden september till maj 2022/23 uppgick driftöverskottet till 293 Mkr (254) vilket motsvarar en överskottsgrad om 65 procent (65).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat efter finansnetto, uppgick för tredje kvartalet till 23 Mkr (52) för hela perioden, september till maj var förändringen -37 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 79 Mkr (125). Förvaltningsresultatet påverkades negativt av högre finansieringskostnader.

Värdeförändringar

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, främst kopplat till positiv nettouthyrning och ökat indexantagande för 2023 då inflationen inte viker undan. Det medför att periodens orealiserade värdeförändringar uppgår till -29 Mkr (209) motsvarande -0,3 procent (21).

Tredje kvartalets realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 38 Mkr (14), dessa är hänförliga till försäljning av Stigamo 1:49 i Jönköping.

För hela perioden uppgick värdeförändringen till -248 Mkr (616) 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 -285 Mkr (602).

Orealiserade värdeförändringar på derivat för hela perioden påverkade resultatet med 2 Mkr (37) och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar drivet av stigande räntor.

Värdeförändringar fastigheter, Mkr	2022/23 mars-maj	
Förändring kassaflöde mm.	7	
Pågående nybyggnation	26	
Mark och outnyttjade byggrätter	-	
Förändringar i avkastningskrav	-62	
Orealiserad värdeförändring	-29	-0,3%
Realiserad värdeförändring	25	
Totala värdeförändringar	-4	-0,0%

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 68 (58). Medarbetarna är anställda i moderbolaget.

I juni publiceras Allbrights årliga granskning av jämställdheten inom Sveriges börsnoterade bolag. Då Nivika har uppnått en jämn könsfördelning i ledningsgruppen (40/60) har vi i år placerat oss på Allbrights gröna borslista.

Kort om Allbright:

”Sedan 2012 har Allbright årligen granskat börsens toppskikt med utgångspunkt i representation. Vi rankar sedan börsbolagen utifrån hur jämställda de är i ledningsgruppen. Bolag som har lika andel män som kvinnor blir gröna, bolag som inte når hela vägen fram blir gula och bolag som helt saknar kvinnor i ledningsgruppen rödlistas.”



KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

tkr	31 maj 2023	31 maj 2022	31 aug 2022
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara/licenser	956	2 108	1 878
Summa immateriella anläggningstillgångar	956	2 108	1 878
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10 627 500	10 033 373	10 698 539
Rörelsefastigheter	19 405	-	-
Inventarier	66 325	67 257	70 777
Nyttjanderättstillgångar	26 882	16 637	19 630
Derivatinstrument	31 536	-	29 100
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	11	11	11
Uppskjuten skattefordran	29 404	-	26 170
Andra långfristiga fordringar	54 980	43 196	45 794
Summa anläggningstillgångar	10 856 042	10 160 475	10 890 021
Omsättningstillgångar			
Varulager	780	30 160	16 471
Hyresfordringar	8 672	27 860	26 393
Övriga fordringar	44 827	99 391	44 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 467	19 198	27 712
Likvida medel	130 784	419 488	186 749
Summa omsättningstillgångar	224 531	596 098	301 511
SUMMA TILLGÅNGAR	11 081 529	10 756 572	11 193 410

tkr	31 maj 2023	31 maj 2022	31 aug 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	38 954	29 085	29 085
Övrigt tillskjutet kapital	3 094 521	2 367 209	2 379 932
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 938 462	2 036 595	2 063 457
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 071 936	4 432 889	4 472 474
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	562 349	577 116	602 793
Räntebärande finansiella skulder	5 137 294	5 443 228	5 776 770
Leasingskulder	22 908	13 161	15 793
Derivatinstrument	-	-18 945	-
Summa långfristiga skulder	5 722 550	6 014 560	6 395 356
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	86 953	132 085	98 107
Leasingskulder	4 002	2 818	2 791
Leverantörsskulder	96 148	55 050	92 725
Aktuella skatteskulder	-	9 662	13 297
Övriga skulder	23 094	32 050	37 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 846	77 458	80 960
Summa kortfristiga skulder	287 042	309 123	325 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 081 529	10 756 572	11 193 410

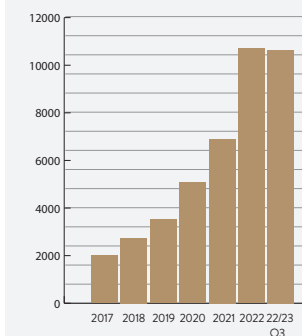
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	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			-124 995	-124 995
Summa totalresultat			-124 995	-124 995
Transaktioner med ägare:				
- Nyemission	9 868	714 588		724 456
Utgående balans 2023-05-31	38 954	3 094 521	1 938 462	5 071 936

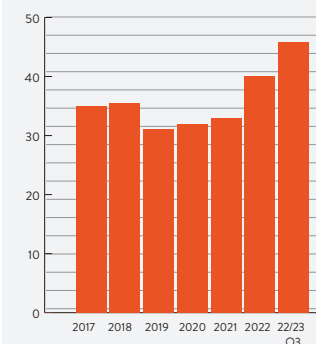
Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 5 072 Mkr (4 472). Soliditeten uppgick till 46 procent (40). Förändringen under perioden september 2022 - maj 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 9 mån sep-maj	2021/22 9 mån sep-maj	2021/22 12 mån sep-aug
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	260 959	220 853	311 176
Erhållen ränta	47	-	-
Betald ränta	-184 977	-95 836	-138 510
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	30 141	4 977	10 316
Betald skatt	-	-3 036	-9 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	106 170	126 958	173 007
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet			
Förändring rörelsefordringar	21 016	-126 245	-64 398
Förändring rörelseskulder	-65 383	-11 459	39 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten	61 804	-10 746	147 613
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-84 000	-2 187 939	-2 672 939
Avyttring av förvaltningsfastigheter	535 960	-68 760	68 760
Investering i förvaltningsfastigheter	-645 161	-395 574	-633 025
Investering i materiella anläggningstillgångar	-1 886	-10 365	-20 880
Investering i finansiella tillgångar	-8 874	21 553	-5 156
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-203 961	-2 503 565	-3 263 240
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning	-	-24 252	-24 252
Nyemission	740 132	1 401 568	1 401 568
Förändring lån	-650 631	1 349 016	1 718 052
Amortering av leasingskuld	-3 308	-3 089	-3 767
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	86 192	2 723 243	3 091 601
Periodens kassaflöde	-55 965	208 714	-24 025
Likvida medel vid periodens början	186 749	210 774	210 774
Likvida medel vid periodens slut	130 784	419 488	186 749

Investeringar och kassaflöde

Siffror inom parentes avser 2022-08-31.

Kassaflödet från den löpande verksamheten i perioden uppgick till 62 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 -645 Mkr (-633), avser främst nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer enligt befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgörs av nyemission 740 (1 402) samt upplåning netto om -651 Mkr (3 092), efter avdrag av utbetald utdelning 0 Mkr (24).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -56 Mkr (-24) vilket gav utgående likvida medel om 131 Mkr (187).

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

tkr	2022/23 3 mån mars-maj	2021/22 3 mån mars-maj	2022/23 9 mån sep-maj	2021/22 9 mån sep-maj	2021/22 12 mån sep-aug
Nettoomsättning	20 393	16 307	65 751	48 660	64 538
Bruttoresultat	20 393	16 307	65 751	48 660	64 538
Administrationskostnader	-22 627	-21 229	-74 066	-63 982	-83 674
Rörelseresultat	-2 234	-4 922	-8 315	-15 322	-19 136
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	41 754	68 735	138 121	68 735	68 735
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21 242	7 795	44 120	17 460	31 141
Räntekostnader och liknande resultatposter	-26 264	-17 253	-71 901	-52 496	-74 088
Finansnetto	36 732	59 277	110 340	33 699	25 788
Resultat efter finansiella poster	34 498	54 355	102 025	18 377	6 652
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	29 540
Resultat före skatt	34 498	54 355	102 025	18 377	36 192
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-1 270
Periodens resultat	34 498	54 355	102 025	18 377	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	31 maj 2023	31 maj 2022	31 aug 2022
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara/licenser	956	2 108	1 878
Summa immateriella anläggningstillgångar	956	2 108	1 878
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	-	-	-
Inventarier, verktyg, installationer och immateriella tillgångar	874	1 196	1 172
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	1 703	808	801
Summa materiella anläggningstillgångar	2 577	2 004	1 973
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2 364 088	2 407 362	2 616 901
Uppskjuten skattefordran	16 790	5 337	16 790
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 380 878	2 412 699	2 633 691
Summa anläggningstillgångar	2 384 411	2 416 810	2 637 542
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	122	26	192
Fordringar hos koncernföretag	1 374 862	1 060 950	1 130 609
Aktuell skattefordran	2 551	1 694	1 403
Övriga fordringar	8 188	70 475	50 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 822	24 789	8 693
Summa kortfristiga fordringar	1 418 545	1 157 935	1 191 131
Kassa och bank	115 870	258 222	129 236
Summa omsättningstillgångar	1 534 415	1 416 157	1 320 367
SUMMA TILLGÅNGAR	3 918 826	3 832 967	3 957 909

tkr	31 maj 2023	31 maj 2022	31 aug 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	38 954	29 085	29 085
Fritt eget kapital			
Överkursfond	3 095 136	2 367 208	2 379 931
Balanserat resultat	-55 480	-90 403	-90 403
Periodens resultat	102 025	18 377	-34 922
Summa fritt eget kapital	3 141 681	2 295 183	2 324 450
Summa eget kapital	3 180 634	2 295 268	2 353 535
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	643 435	1 448 369	1 340 252
Summa långfristiga skulder	643 435	1 448 369	1 340 252
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	40 717	1 600	205 216
Leverantörsskulder	22 918	1 462	1 570
Skulder till koncernföretag	73	23 535	25 624
Övriga skulder	7 838	9 108	6 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 211	24 626	24 787
Summa kortfristiga skulder	94 757	60 331	264 122
Summa skulder	738 192	1 508 700	1 604 374
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 918 826	3 832 967	3 957 909

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				
2023-05-31, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	0	-31 536	0	-31 536
Värdering				
2022-05-31, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	0	-18 945	0	-18 945

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

tkr	2023-05-31	2022-05-31
Ingående balans	-29 100	18 526
Värdeförändring	-2 436	-37 471
Utgående balans	-31 536	-18 945

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.

	Relation	% av kapitalandelar
Santhe Dahl Invest AB (559185-7122)	Ägare	18,4
Värnanäs AB (556735-3783)	Ägare	12,3
Husleden Förvaltning AB	Ägare	10,1

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

Inköp	Avser	Mkr
Värnanäs AB	Administrativa tjänster	0,8 (0,5)
Poplanäs Invest AB	Administrativa tjänster	0,2 (0,1)
Yälp Facility AB	Lokalvård	1,5 (2,2)
Tigbro AB	Badrumsmoduler till byggnation	0,7 (16,5)
Holmgren Group AB	Hyresgästpassning	0,8 (2,7)
Totalt		4,1 (22,0)

Inköp	Avser	Mkr
Värnanäs AB	Hyra	3,2 (0,3)
Poplanäs Invest AB	Hyra	4,6 (0,1)
Holmgren Group AB	Hyra	30,4 (38,5)
Pollock Invest AB	Hyra	1,7 (1,3)
Totalt		25,4 (38,9)

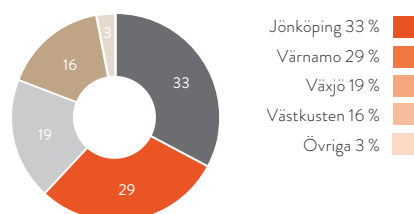
En utförligare beskrivning av transaktioner med närstående finns i årsredovisningen 2021/22.

Not 4 - Segmentredovisning

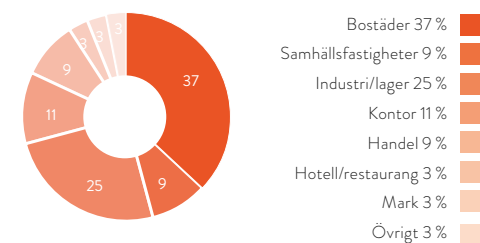
Ledningen följer primärt upp segmenten på omsättning och driftöverskott. Alla intäkter är från externa kunder. Nivika-koncernen rapporterar en segmentredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt: Jönköping, Värnamo, Växjö och Västkusten. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har använts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

	Jönköping		Värnamo		Växjö		Västkusten		Övrigt		Totalt	
	2022/23 sep-maj	2021/22 sep-maj	2022/23 sep-maj	2021/22 sep-maj	2022/23 sep-maj	2021/22 sep-maj	2022/23 sep-maj	2021/22 sep-maj	2022/23 sep-maj	2021/22 sep-maj	2022/23 sep-maj	2021/22 sep-maj
Totala hyresintäkter	149 863	138 326	127 797	112 464	74 693	69 095	84 162	52 913	17 643	16 701	454 159	389 499
Fastighetskostnader - Drift	-46 136	-48 466	-42 066	-37 996	-18 997	-4 078	-21 711	-7 321	-6 785	-9 240	-135 695	-107 101
Fastighetskostnader - Underhåll	-2 750	-3 284	-3 692	-6 368	-2 609	-1 632	-2 180	-2 345	-219	-146	-11 449	-13 775
Fastighetskostnader - Fastighetsskatt	-5 389	-5 381	-4 252	-5 551	-1 619	-1 757	-2 447	-1 752	-383	-277	-14 090	-14 718
Driftnetto	95 588	81 194	77 786	62 550	51 469	61 628	57 824	41 495	10 257	7 038	292 925	253 905
Värdetförändring, förvaltningsfastigheter	11 462	258 993	-88 688	150 544	-106 334	69 320	-68 492	116 753	4 337	20 149	-247 715	615 760
Resultat inkl. värdeförändringar	107 050	340 187	-10 902	213 094	-54 865	130 948	-10 668	158 248	14 594	27 187	45 210	869 665
Ofördelade poster:												
Förvaltnings- och administrationskostnader											-31 966	-33 052
Övriga rörelseintäkter											-	-
Övriga rörelsekostnader											-	-
Finansnetto											-181 997	-95 836
Värdetförändring derivat											2 436	37 471
Periodens resultat											-166 317	778 247

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, företagstata 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.

Kriget mellan Ryssland och Ukraina har en fortsatt negativ inverkan på världsekonomin. Lägre tillväxt, högre inflation, högre energipriser, delvis fortsatt störningar i leveranskedjor samt prishöjningar på råvarumarknaderna utgör några av faktorerna som tynger förtroendet för en återhämtning under den närmaste tiden.

Den höga inflationen och de höga 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. Inga väsentliga förändringar i hanteringen har skett under 2022/23.

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 2 maj 2023

Vid Nivika Fastigheters extra bolagsstämma den 2 maj 2023 beslutades huvudsakligen följande:

- Stämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att godkänna styrelsens två beslut om riktade nyemissioner.

I och med bolagsstämmans godkännande enligt ovan har även villkoret för att ändringar av villkoren avseende Nivikas utestående obligationer ska träda i kraft uppfyllts.

Fullständigt protokoll finns tillgängligt på Nivikas webbplats www.nivika.se

NYCKELTAL

Belopp i Mkr	2022/23 9 mån sep-maj	2021/22 9 mån sep-maj	2021/22 12 mån sep-aug	2020/21 12 mån sep-aug
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Fastighetsvärde, Mkr	10 646,9	10 033,4	10 698,5	6 910,1
Totala intäkter, Mkr	454,2	389,5	528,1	327,4
Driftnetto, Mkr	292,9	253,9	354,4	236,4
Overskottsgrad, %	64,5	65,2	67,1	72,2
Antal färdigställda lägenheter	-	53	5	311
Antal lägenheter i pågående byggnation	476	422	480	376
Antal lägenheter under projektutveckling	2 774	2 939	2 807	1 660
Uthyrbar yta samhällsfastigheter och bostäder, m²	168 525	150 068	164 284	99 193
Total uthyrbar yta, m²	540 638	542 558	558 276	428 850
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	96,0	96,6	97,8	98,0
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	96,5	95,9	95,8	94,5
Finansiella nyckeltal				
Förvaltningsresultat, Mkr	79,0	125,0	169,5	91,3
Periodens totalresultat, Mkr	-125,0	631,1	627,0	363,1
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, Mkr	5 071,9	4 432,9	4 472,5	2 424,5
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 602,7	4 991,1	5 046,2	2 860,6
Avkastning på eget kapital, %	-2,7	17,0	14,5	17,7
Soliditet, %	45,8	41,2	40,0	33,2
Nettobelåningsgrad, %	47,8	51,4	53,2	58,4
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	5,2	1,7	2,5	1,5
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	7,1	5,0	5,4	4,9
Räntebindningstid, år	0,5	0,5	0,6	0,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,3	2,2	1,8
Kapitalbindningstid, år	2,8	2,8	2,7	1,9
Aktierelaterade nyckeltal				
Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	77 907 047	58 170 205	58 170 205	40 713 036
Förvaltningsresultat per aktie*, kr	1,3	2,6	3,2	2,5
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	-48,2	52,0	24,1	0,4
Resultat per aktie*, kr	-2,11	13,0	11,7	10,1
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie*, kr	65,1	76,2	76,9	59,6
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	71,92	85,8	86,7	70,3
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	-16,2	27,7	23,5	21,5

*) Fondemission 4:1 och split 1000:1 genomförd i mars 2021 och nyemission genomförd i maj 2023
Utspänningseffekt 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 projektstadie.
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.
Resultat per aktie	Årets resultat i relation till vägt antal genomsnittliga utestående aktier under perioden.	Nyckeltalet visar utvecklingen av årets resultat 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 9 mån sep-maj	2021/22 9 mån sep-maj	2021/22 12 mån sep-aug	2020/21 12 mån sep-aug
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	178,8	158,1	180,0	96,1
B Hyresvärde bostäder, Mkr	186,2	163,7	184,0	98,1
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	96,0	96,6	97,8	98,0
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	427,6	396,5	400,0	309,9
B Hyresvärde lokaler, Mkr	443,2	413,4	417,7	328,0
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	96,5	95,9	95,8	94,5
Hyresvärde, bostäder				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	178,8	158,1	180,0	96,1
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	7,4	5,6	4,0	2,0
(A+B) Hyresvärde bostäder, Mkr	186,2	163,7	184,0	98,1
Hyresvärde, lokaler				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	427,6	396,5	400,0	309,9
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	15,6	16,8	17,7	18,1
(A+B) Hyresvärde lokaler, Mkr	443,2	413,4	417,7	328,0
Överskottsgrad				
A Periodens driftnetto, Mkr	297,3	253,9	354,4	236,4
B Periodens hyresintäkter, Mkr	454,2	389,5	528,1	327,4
A / B Överskottsgrad, %	65,5	65,2	67,1	72,2

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	2022/23 9 mån sep-maj	2021/22 9 mån sep-maj	2021/22 12 mån sep-aug	2020/21 12 mån sep-aug
Långsiktigt substansvärde, Mkr				
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 071,9	4 432,9	4 472,5	2 424,5
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	-31,5	-18,9	-29,1	18,5
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	562,3	577,1	602,8	417,6
A+B+C Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 602,7	4 991,1	5 046,2	2 860,6
Avkastning på eget kapital				
A Periodens totalresultat, Mkr	-125,0	631,1	627,0	363,1
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	4 334,2	2 994,7	4 193,1	1 689,7
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 071,9	4 432,9	4 472,5	2 424,5
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	-2,7	17,0	14,5	17,7
Soliditet				
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 071,9	4 432,9	4 472,5	2 424,5
B Balansomslutning vid periodens slut, Mkr	11 081,5	10 756,6	11 193,4	7 311,6
A / B Soliditet, %	45,8	41,2	40,0	33,2
Nettobeläningsgrad				
A (A1+A2) Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	5 224,3	5 575,0	5 874,5	4 248,4
A.1 Långfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	5 137,3	5 442,9	5 776,3	4 091,5
A.2 Kortfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	87,0	132,1	98,1	156,9
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	130,8	419,5	186,8	210,8
C Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	10 647,2	10 033,4	10 698,5	6 910,1
(A-B) / C Nettobeläningsgrad, %	47,8	51,4	53,2	58,4
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång				
A Räntekostnader uppräknat till årstakt vid utgången av perioden				
säkerställd finansiering inkl byggnadskreditiv, Mkr	234,0	71,6	113,4	45,2
B Räntebärande skulder säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	4 540,1	4 155,3	4 491,0	2 978,4
A / B Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	5,15	1,7	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	51,6	71,5	76,1	62,4
B Räntebärande skulder icke säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	722,2	1 419,6	1 421,5	1 270,0
A / B Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	7,1	5,0	5,4	4,9
Räntetäckningsgrad				
A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr	123,5	125,0	169,5	91,3
B Periodens finansiella kostnader 12 månader, Mkr	-230,8	-95,8	-141,7	-120,4
(A-B) / (-B) Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,3	2,2	1,8

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2022/23 9 mån sep-maj	2021/22 9 mån sep-maj	2021/22 12 mån sep-aug	2020/21 12 mån sep-aug
Förvaltningsresultat per aktie				
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	79,0	125,0	169,5	91,3
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	59 359 822	48 646 487	53 705 054	35 897 982
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,3	2,6	3,2	2,5
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie				
A Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr	1,33	2,57	3,16	2,54
B Förvaltningsresultat per aktie under motsvarande period, kr	2,6	1,69	2,54	2,53
(A / B) -1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	-48,2	52,0	24,1	0,4
Resultat per aktie, kr				
A Periodens resultat, Mkr	-125,0	631,1	627,0	363,1
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	59 359 822	48 646 487	53 705 054	35 897 982
A / B Resultat per aktie, kr	2,1	13,0	11,7	10,1
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie, kr				
A Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	5 071,9	4 432,9	4 472,5	2 424,5
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	77 907 047	48 170 205	58 170 205	40 713 036
A / B Eget kapital per aktie, kr	65,1	76,2	76,9	55,6
Långsiktigt substansvärde per aktie				
A (A.1+A.2+A.3) Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	5 602,7	4 991,1	5 046,2	2 860,6
A.1 Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 071,9	4 432,9	4 472,5	2 424,5
A.2 Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	-31,5	-18,9	-29,1	18,5
A.3 Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	562,3	577,1	602,8	417,6
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	77 907 047	58 170 205	58 170 205	40 713 036
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	71,9	85,8	86,7	70,3

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 6 juli 2023

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

Niclas Bergman
VD och koncernchef

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 **6 juli 2023 kl 08:30 CET**.

REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

Revisors granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Nivika Fastigheter AB (publ) per 31 maj 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 6 juli 2023

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

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

Rapporter publiceras i regel kl 08.30 om inget annat anges.

Bokslutskommuniké 2022/23	2023-10-26
Årsredovisning 2022/2023	2023-12-07
Delårsrapport Q1 2023/2024	2024-01-25
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 säljer tomt på Stigamo industriområde i Jönköping	2023-03-13
Nivika utreder förutsättningarna att genomföra en riktad nyemission om cirka 750 MSEK	2023-03-27
Nivika har genomfört en nyemission av B-aktier om 750 MSEK	2023-03-27
Nivika inleder skriftliga förfaranden avseende sina två seniora icke säkerställda obligationslån	2023-03-30
Nivika Fastigheter kallar till extra bolagsstämma	2023-03-30
Nivika meddelar resultat från skriftligt förfarande avseende sina två obligationslån	2023-04-28
Stämmokommuniké från Nivika Fastigheters extra bolagsstämma den 2 maj 2023	2023-05-02
Nivika Fastigheter offentliggör prospekt inför ansökan om upptagande till handel av B-aktier	2023-05-03
Notice of unconditional redemption 2020/2023 Green Bond	2023-05-04
Ändring av antalet aktier och röster	2023-05-31

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>



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 varnamo@nivika.se

nivika.