



nivika.

Q2

Delårsrapport

DELÅRSRAPPORT

1 SEPTEMBER 2022 – 28 FEBRUARI 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

Hyresgäster och avtalsportfölj	10
Fastighetsvärdering	11
Fastighetstransaktioner	12

PROJEKTVERSAMHETEN

Pågående och färdigställda projekt	14
--	----

MITT LAGER

.....	15
-------	----

AKTUELLT HÅLLBARHETSARBETE

Uppföljning Grönt Ramverk	17
---------------------------------	----

FINANSIERING

.....	18
-------	----

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

.....	19
-------	----

AKTIEN OCH ÄGARNA

.....	20
-------	----

FINANSIELLA RAPPORTER

Rapport över resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag	21
Koncernens rapport över finansiell ställning	23
Förändring av Eget Kapital	24
Koncernens Kassaflödesanalys	25
Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag	26
Moderbolagets Balansräkning i sammandrag	27
Noter till delårsrapporten	28
Övrig information	30
Nyckeltal, definitioner och avstämningstabeller	31

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

.....	36
-------	----

INFORMATION FRÅN NIVIKA FASTIGHETER

.....	37
-------	----

PERIODEN I SAMMANDRAG

Q2 December 2022 - februari 2023

(siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år)

- De totala hyresintäkterna ökade med 16 % till 154 Mkr (133)
- Driftnettot ökade med 15 % till 96 Mkr (83)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 21 Mkr (37)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -62 Mkr (112) varav realiserade värdeförändringar uppgick till 12 Mkr (0)
- Periodens resultat uppgick till -3 Mkr (129)
- Totalresultat per aktie -0,05 kr (3,44)**
- Nivika håller extra bolagsstämma tisdagen den 2 maj kl. 13:00 i bolagets lokaler i Värnamo för godkännande av den riktade nyemissionen den 27 mars

September 2022 - februari 2023

(siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år)

- De totala hyresintäkterna ökade med 24 % till 305 Mkr (245)
- Driftnettot ökade med 21 % till 193 Mkr (160)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 56 Mkr (73)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -244 Mkr (393) varav realiserade värdeförändringar uppgick till 12 Mkr (0)
- Periodens resultat uppgick till -141 Mkr (391)
- Totalresultat per aktie -2,45 kr (9,10)**

Under andra kvartalet ökade de totala hyresintäkter till 305 miljoner kronor och driftnettot till 193 miljoner kronor. De realiserade värdeförändringarna avser avyttringen av Helsingborgsportföljen som tillsammans med en industrifastighet i Jönköping avyttrades i nivå med värdering. Vidare har även en industrifastighet i Varberg avyttrats, drygt 30 procent över värdering. Samtliga avyttringar indikerar marknadsvärderingen av Nivikas fastighetsportfölj.

Fastighetsportföljen per den 28 februari 2023 uppgick till 10,5 miljarder kronor med hyresintäkter på 599 miljoner kronor i årstakt. De kommersiella kontrakt utgör 70 procent av hyresvärdet och resterande 30 procent utgörs av bostäder. Årsindexeringen på kommersiella kontrakt har per den 1 januari 2023, i årstakt, ökat med cirka 45 miljoner kronor.

Nivikas diversifierade portfölj består till nästan 90 procent av förvaltningsfastigheter. Pågående byggnationer är upphandlade till fastpris och löper enligt plan. Dessa tillför, under innevarande räkenskapsår, cirka 40 miljoner kronor i hyresvärde i takt med färdigställande.

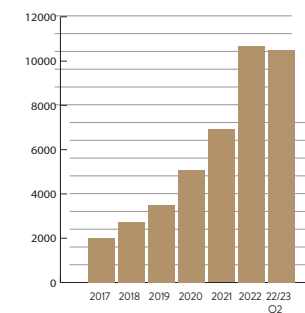
Projektportföljen är egenägd vilket gör att vi helt och hållet själva styr tidsplaner för framtida projekt. På våra projektutvecklingsfastigheter finns redan idag ett positivt kassaflöde.

Mkr	2022/23 6 mån sep-feb	2021/22 6 mån sep-feb	2022/22 12 mån sep-aug
Nyckeltal			
Hyresintäkter	305	245	528
Driftnetto	193	160	354
Förvaltningsresultat	56	73	170
Periodens totalresultat	-141	391	627
Fastighetsvärde	10 506	9 334	10 699
Uthyrbar area, m ²	531 242	533 316	558 276
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	97	98	98
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	96	96	96
Antal fastigheter, st	182	173	187
Antal lägenheter, st	2 169	1 803	2 169
Eget kapital	4 330	4 193	4 472
Likvida medel	196	680	187
Soliditet, %	39	41	40
Nettobelåningsgrad*, %	54	50	53
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7x	2,2x	2,2x
Långsiktigt substansvärde per aktie**	83,5	81,3	86,7
Totalresultat per aktie**	-2,5	9,1	11,7

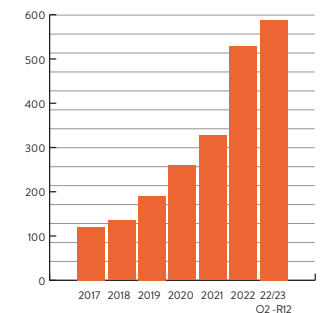
*) Inkluderar obligationslån.

**) Omvänd split genomförd i november 2021.

Fastighetsvärde, Mkr



Totala hyresintäkter, Mkr



VD HAR ORDET



Niclas Bergman, VD

Stabil förvaltningsverksamhet trots marknadsutmaningar

Kvartalets driftnettoresultat uppgick till 96 miljoner kronor vilket motsvarar en ökning om 15 procent jämfört med samma period föregående år. Det ökade resultatet drevs framförallt av ett större fastighetsinnehav.

Nivikas fastighetsportfölj utgörs till nära 90 procent av förvaltningsfastigheter med en stabil hyresgästbas och långa kontraktstider. Hyresvärdet utgörs till 30 procent av bostäder och 70 procent av kommersiella fastigheter.

Efterfrågan är fortsatt god på de flesta av Nivikas marknader trots utmanade marknadsförutsättningar oro i omvärlden och på finansmarknaden. Nivikas nettouthyrning uppgick för perioden september till februari till +12,0 miljoner kronor. Uthyrningsgraden är fortsatt hög, 97 procent sett över hela beståndet, inklusive projektfastigheter. 96 procent för kommersiellt och 97 procent för bostäder. Sammantagen är aktiviteten i uthyrningsverksamheten hög.

Trots utmaningar i omvärlden ser Nivika att det fortsatt finns en fungerande transaktionsmarknad för kommersiella fastigheter. Efter de senaste årens kraftiga expansion, ger det utmanande marknadsläget oss nu en möjlighet att konsolidera. Som en del av vår ambition att stärka bolagets finansiella ställning, kommer årets transaktioner att vara koncentrerade till framförallt avyttringar.

Genom pågående konsolidering renodlar vi beståndet, och får en indikation på marknadsvärderingen av detta, samtidigt som likviderna stärker balansräkningen och skapar handlingsutrymme framåt. De transaktioner som är genomförda har gjorts i nivå med bokförda värden - såsom Helsingborgsportföljen som avyttrades i december - eller klart över bokförda värden, som avyttringen i Varberg i december samt avyttringen av en industritomt i Jönköping i mars 2023.

Under mars 2023 genomfördes 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 är föremål för efterföljande godkännande från extra bolagsstämma som hålls den 2 maj. Emissionen tillför bolaget cirka 750 miljoner kronor före emissionskostnader. Emissionen gjordes för att stärka balansräkningen och framför allt för att, med stöd av säkerställd bankfinansiering, egen kassa och eget kapital, lösa obligationslån med förfall under hösten 2023 och därmed även minska exponeringen mot obligationsmarknaden

Efter periodens slut har Nivika utnyttjat övervärden i befintliga räntesäkringar, kortat ned dessa och samtidigt nytecknat räntesvappar. Per den 26 april har Nivika räntesäkrat totalt 900 miljoner kronor.

Den höga inflationen och de höga energipriserna skapar fortsatt osäkerhet. Dessa faktorer medför ökade kostnader vid nystart av projekt och därför har Nivika beslutat att inte starta några nya bostadsbyggnationer i nuläget. De pågående byggnationerna fortsätter dock enligt plan och är upphandlade till fastpris. I löpande fastighetsförvaltning ökar också kostnaderna, men inflationen har också en positiv effekt via indexeringsökningen av hyresintäkterna. Under perioden har årsindexeringen av hyresintäkter slagit igenom, den uppgår till cirka 45 miljoner kronor på årsbasis. En mindre del av hyresökningen kommer att ha effekt först efter periodens slut, eftersom förhandlingarna vad gäller ökningen av bostadshyrorna har dragit ut på tiden i vissa regioner. Högre energikostnader har bidragit till ett fortsatt stort intresse för energieffektivitet, och under första halvåret har energianvändningen minskat med 6 procent i vårt fastighetsbestånd. Detta har åstadkommit genom moderniseringsåtgärder såsom byte av äldre ventilationsaggregat och av äldre fjärrvärme- och styrcentraler. Bolaget har också installerat tre stycken solcellsanläggningar om totalt 258 kWp.

Nivika har pågående ny- och ombyggnationer, upphandlade till fastpris, som tillsammans kommer att tillföra ett hyresvärde om 90 miljoner kronor, varav nära 40 miljoner kronor tillkommer redan innan räkenskapsårets slut, den 31 augusti 2023.

Nivikas långsiktiga ambition är fortsatt att vara ett tillväxtbolag med aktuellt fokus på intjäningsförmåga. Bolaget har en hållbar verksamhet och kan, trots det utmanande marknadsläget och det höga ränteläget, fortsätta att utveckla verksamheten. Nivika kan utveckla, bygga samt förvärva fastigheter på en avkastning som överstiger nuvarande räntenivåer, vilket innebär att vi i nuläget kan ha en lönsam verksamhet, även om vår långsiktiga ambition naturligtvis är att kunna leverera ännu högre avkastning.

Jag gläds åt periodens goda driftnetto och en förvaltningsverksamhet som bidrar med fina flöden till verksamheten. Vill även passa på att tacka Nivikas samtliga medarbetare för goda insatser och starkt engagemang under perioden. Tillsammans fortsätter vi på Nivika att utveckla och optimera verksamheten och fastighetsbeståndet 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

10 506 Mkr

Mål: 12 000 Mkr
vid utgången av 2025

NETTOBELÅNINGSGRAD

54,0 %

Mål: ≤65 %

MÅL
UPPNÅTT

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

1,7 x

Mål: ≥1,75 x

MÅL
UPPNÅTT

SOLIDITET

39,4 %

Mål: ≥25 %

MÅL
UPPNÅTT

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Bostäder Lokaler
97 % **96** %

Mål: 95 % | 90 %

MÅL
UPPNÅTT

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

-42,4 %

Mål: ≥15 %

TILLVÄXT I LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

2,7 %*

Mål: ≥15 %

* Under senaste 12-månadersperioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Q2

Händelser under perioden november 2022 till februari 2023

- 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. Detta 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.

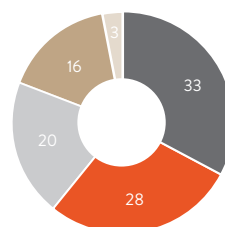
Q3

Händelser efter perioden

- Nivika har den 13 mars 2023 avyttrat en av sina tomter 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, motsvarande en premie om cirka 5,7 procent i förhållande till stängningskursen den 27 mars. Emissionen är föremål för efterföljande godkännande från extra bolagsstämma. Emissionen har fastställts via ett accelererat book-building-förfarande och 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 30 mars inlett skriftliga förfaranden avseende utestående obligationslån 2020/2023 med ISIN SE0014855763 samt 2021/2024 med ISIN SE0015949631. Avseende obligationslån 2020/2023 önskar bolaget en option att lösa in samtliga utestående obligationer i sin helhet till ett pris per obligation motsvarande 100,5 procent av det nominella beloppet, tillsammans med upplupen men obetald ränta, från och med att begäran har godkänts och en extra bolagsstämma har godkänt den riktade nyemissionen. Avseende obligationslån 2021/2024 önskar bolaget en option att lösa in helt, eller delvis, de utestående obligationerna till ett pris per obligation motsvarande 100,5 procent av det nominella beloppet, tillsammans med upplupen men obetald ränta, från och med att begäran har godkänts och en extra bolagsstämma har godkänt den riktade nyemissionen. Avseende båda utestående obligationerna önskas även en justering av ICR Maintenance Covenant ned till 1,25x (1,5x) för att testas på varje referensdatum fram till obligationernas förfallodag.

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

Fördelning fastighetsvärde per geografi, %



Jönköping 33 %

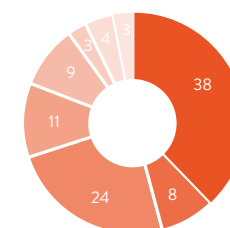
Värnamo 28 %

Växjö 20 %

Västkusten 16 %

Övriga 3 %

Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, %



Bostäder 38 %

Samhällsfastigheter 8 %

Industri/lager 24 %

Kontor 11 %

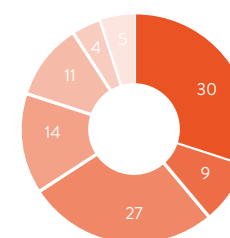
Handel 9 %

Hotell/restaurang 3 %

Mark 4 %

Övrigt 3 %

Fördelning hyresvärde per objektstyp, %



Bostäder 30 %

Samhällsfastigheter 9 %

Industri/lager 27 %

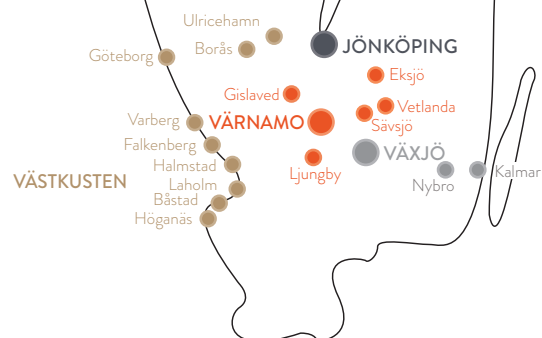
Kontor 14 %

Handel 11 %

Hotell/restaurang 4 %

Mark 0 %

Övrigt 5 %



FASTIGHETS- PORTFÖLJ

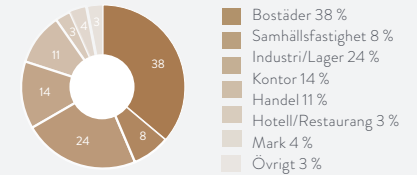
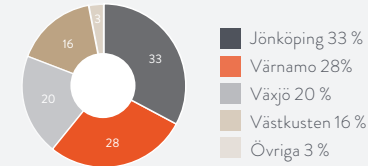
Vid periodens utgång ägde Nivika 182 (173) fastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 531 000 m². Vårt fastighetsbestånd är huvudsakligen koncentrerat till centrala lägen i tillväxtorterna Jönköping, Värnamo och Växjö samt marknadsområdet Västkusten. Värdet på fastigheterna uppgick sammantaget till 10,5 miljarder kronor (9,3), vilket motsvarar en ökning av portföljen med 13 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.

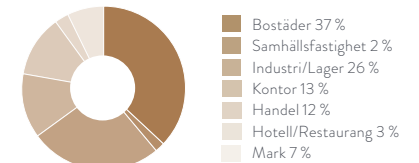
Vårt huvudsakliga geografiska fokus ligger på Småland samt Västkusten. Vi fortsätter växa genom att föröka fastighetsbeståndet. Styrelsens och Bolagets mål är att år 2025 nå en fastighetsportfölj om 12 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet utvecklas med ett långsiktigt perspektiv så att hyrespotentialen 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.



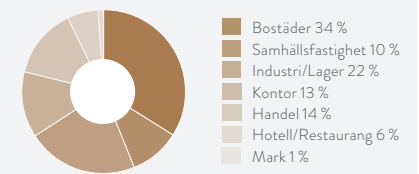
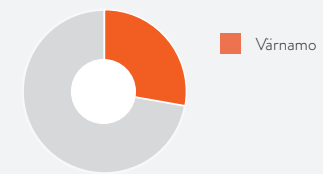
Totalt, tkr	28 feb 2023	28 feb 2022
Fastighetsvärde	10 506 000	9 333 510
Hyresintäkter***	305 068	245 110
Uthyrningsgrad**, %	96	96
Antal fastigheter	182	173
Area, m ²	531 242	533 316



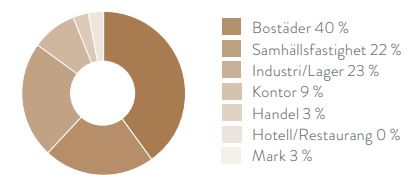
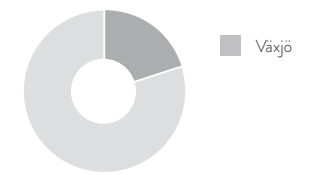
Jönköping, tkr	28 feb 2023	28 feb 2022
Fastighetsvärde	3 471 700	3 287 650
Hyresintäkter***	99 095	90 259
Uthyrningsgrad**, %	96	97
Antal fastigheter	39	37
Area, m ²	148 630	165 946



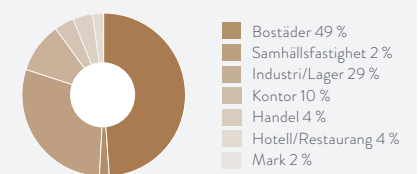
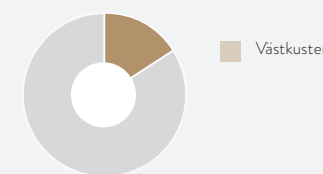
Värnamo, tkr	28 feb 2023	28 feb 2022
Fastighetsvärde	2 925 400	2 574 360
Hyresintäkter***	86 000	68 326
Uthyrningsgrad**, %	97	94
Antal fastigheter	65	64
Area, m ²	163 504	159 511



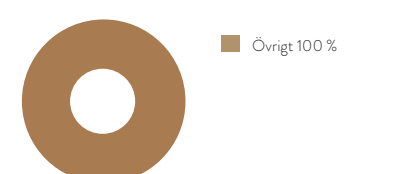
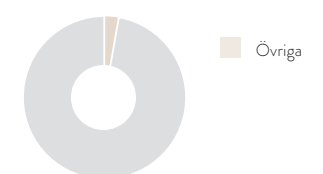
Växjö, tkr	28 feb 2023	28 feb 2022
Fastighetsvärde	2 125 200	2 061 300
Hyresintäkter***	50 797	44 897
Uthyrningsgrad**, %	92	92
Antal fastigheter	37	38
Area, m ²	97 605	106 174



Västkusten, tkr	28 feb 2023	28 feb 2022
Fastighetsvärde	1 647 300	1 146 600
Hyresintäkter***	57 141	30 406
Uthyrningsgrad**, %	99	99
Antal fastigheter	36	29
Area, m ²	98 430	78 612



Övriga*, tkr	28 feb 2023	28 feb 2022
Fastighetsvärde	336 400	263 600
Hyresintäkter***	12 035	11 222
Antal fastigheter	5	5
Area, m ²	23 073	23 073



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

***) Totala hyresintäkter under perioden

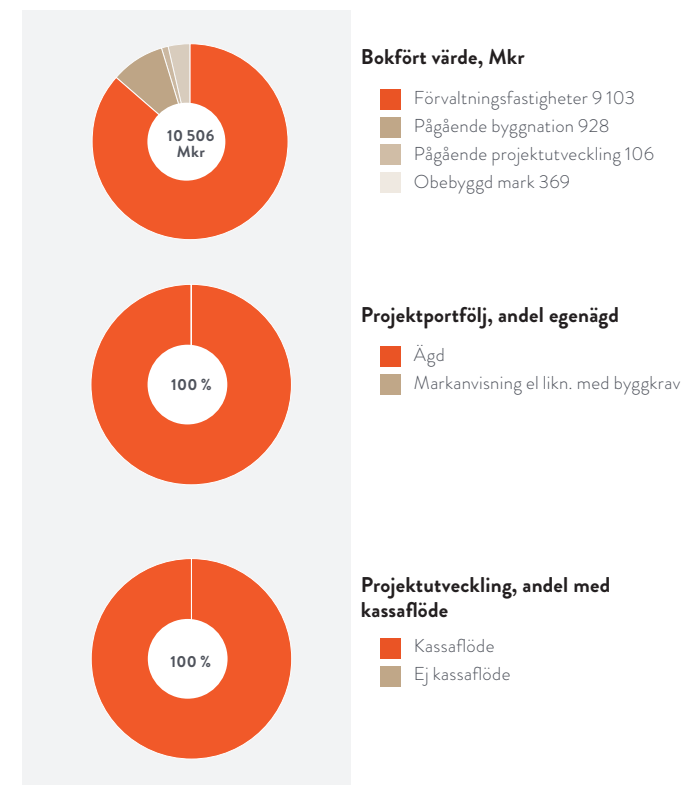
Aktuell fastighetsportfölj om 10,5 miljarder kronor där förvaltningsfastigheter utgör 87 %

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		Hyressvärde potentiellt värde		Bokfört värde
	m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr
Förvaltnings- och rörelsefastigheter	531 242	9 103	17 135	621	1 169	9 103
Pågående byggnation	64 423	1 592	24 716	88	1 358	928
Pågående projektutveckling	349 260	9 707	27 793	534	1 528	106
Obebyggd mark	-	-	-	-	-	369
Totalt	944 925	20 402	21 591	1 242	1 315	10 506

Förvaltnings- och rörelsefastigheter	Uthyrbar yta	Fastighetsvärde		Hyressvärde		Kontrakterad hyra
	m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr
Bostäder	117 504	3 144	26 756	190	1 620	184
Samhällsfastigheter	47 994	784	16 333	54	1 126	54
Kommersiella lokaler	365 744	5 175	14 149	376	1 029	360
Totalt	531 242	9 103	17 135	621	1 169	599

Pågående byggnation	Uthyrbar yta	Fastighetsvärde		Hyressvärde		Investering (inkl. mark) Mkr		
	m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²	Bedömd	Upp- arbetad	Bokfört värde
Bostäder	25 991	1 117	42 961	51	1 966	989	702	710
Samhällsfastigheter	9 249	136	14 672	15	1 568	130	72	68
Kommersiella lokaler	29 183	340	11 651	22	750	309	126	150
Totalt pågående byggnation	64 423	1 592	24 716	88	1 358	1 428	900	928

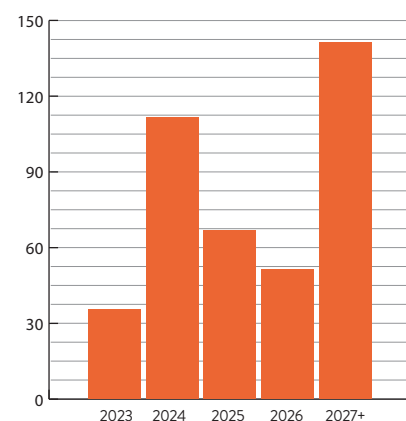


Diversifierad fastighetsportfölj med en bred avtalsportfölj

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 februari 2023 uppgick den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 4,8 år (4,6).

Kontraktsvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning, Mkr



Antal lägenheter och uthyrningsbar yta, 2023-02-28

Ort	Antal lägenheter	Bostäder yta, m ²	Lokaler yta, m ²	Total uthyrningsbar yta, m ²
Jönköping	889	32 941	115 689	148 630
Värnamo	545	39 566	123 938	163 504
Växjö	282	16 464	69 897	98 430
Västkusten	453	28 533	91 820	120 353
Övrigt	-	-	23 073	23 073
Summa	2 169	117 504	413 738	531 242

Uthyrning

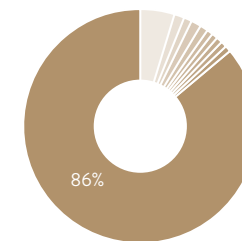
Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på 90 procent och för bostäder på 95 procent över tid. Bolagets fastigheter har en relativt hög uthyrningsgrad och har så haft under flera år. Det är fortsatt god aktivitet på förfrågningar och uthyrningar på samtliga orter och per den 28 februari 2023 var den ekonomiska uthyrningsgraden för lokaler 96 procent (inklusive projektfastigheter) och för bostäder 97 procent. Kvartalets nettouthyrning nådde dock inte upp till noll utan var något negativ, -1,9 miljoner kronor.

Index

En stor 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.

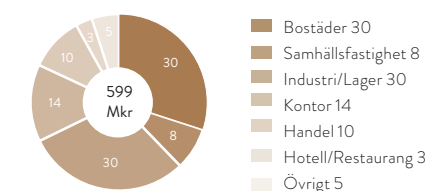
Nivikas största hyresgäster

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag, som till stora multinationella företag. Intäktsbasen är väl diversifierad med 650 (550) kommersiella kontrakt. Per den sista februari 2023 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 (9,0).

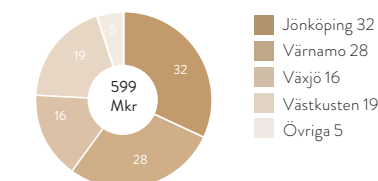


Hyreskontrakt kommersiella lokaler	Andel av total årshyra, %
Holmgrens Bil AB, Jönköping	4,9
1337 Logistics AB	1,3
Holmgrens Bil AB, Värnamo	1,3
Racketcentrum Sports Business AB	1,3
Rasta Sverige AB	1,0
Polismyndigheten	0,9
Växjö Kommun	0,9
Mantum Holding	0,8
Värnamo Kommun	0,8
Riverty Sweden AB	0,8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

Fördelning kontraktsvärde hyresavtal per typ 2023-02-28, %



Fördelning kontraktsvärde hyresavtal per ort 2023-02-28, %



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	2023-02-28 (2022-11-30)
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 -5,75, medel 4,2 (2,65 -5,40, medel 4,0)
Direktavkastning kommersiellt, %	5,0 - 8,0, medel 6,4 (4,75 - 7,6, medel 6,3)
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	+498	+4,7
Vakansgrad	%-enheter	10	-1 217	-11,6
Drift & underhåll	kr/m ²	10	-141	-1,3
Inflation	%-enheter	1	+596	+5,7
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	1	-1 461	-13,9
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	-1	+2 225	+21,2

Fastighetsportföljen Q2

Fastighetsvärdet på Nivikas portfölj uppgår vid periodens slut till 10,5 miljarder kronor. Portföljen har under perioden december till februari förändrats via avyttringar och pågående byggnationer.

Periodens avyttringar har varit dels en fastighetsportfölj om fem kommersiella fastigheter i Helsingborg och en industrifastighet i Jönköping dels en kontors- och lagerfastighet i Varberg båda affärerna genomfördes under december.

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

I Värnamo pågår byggnation av 130 hyresrätter på fastigheten Sadelmakaren 1 som är planerade att färdigställas i två etapper under 2023, 15 juni respektive 15 augusti. Samtliga lägenheter är uthyrda.

I Värnamo finns också fyra byggnationer av kommersiella projekt; 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 juni 2023; Graniten 39 som är en industrilokal med kontor och lager till BåfiPac med inflyttning i september 2023 samt Hematiten 1 där projektering pågår för en industrilokal med kontor och lager till DS Smith med inflyttning beräknad till första kvartalet 2024.

I Växjö byggs 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 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.

Förändring förvaltningsfastigheter

Mkr	28 feb 2023	28 feb 2022
Fastighetsbestånd vid årets början	10 699	6 910
Förvärv av fastigheter	84	1 786
Försäljning av fastigheter	-521	-
Omklassificering till rörelsefastighet	-20	-
Investeringar i befintliga fastigheter	425	245
Värdeförändring i befintliga fastigheter	-181	393
Fastighetsbestånd vid periodens slut	10 486	9 334

Förändring rörelsefastigheter

Mkr	28 feb 2023
Fastighetsbestånd vid årets början	-
Omklassificering	19,7
Avskrivning	-0,2
Fastighetsbestånd vid periodens slut	19,5

Q2: Periodens avyttringar har skett i nivå med, eller över, aktuell värdering

Genomförda fastighetsavyttringar med frånträde Q2 2022/23

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Frånträde	Kommentar
Ametisten 2	Helsingborg	5,2	5 438	2022-12-01	Del av fastighetsportfölj i Helsingborg, avyttring i linje med värdering.
Ametisten 7	Helsingborg	2,7	3 100	2022-12-01	Del av fastighetsportfölj i Helsingborg, avyttring i linje med värdering.
Briljanten 4	Helsingborg	4,1	4 555	2022-12-01	Del av fastighetsportfölj i Helsingborg, avyttring i linje med värdering.
Kruthornet 3	Helsingborg	2,7	3 053	2022-12-01	Del av fastighetsportfölj i Helsingborg, avyttring i linje med värdering.
Opalen 2	Helsingborg	2,7	3 247	2022-12-01	Del av fastighetsportfölj i Helsingborg, avyttring i linje med värdering.
Stigamo 1:47	Jönköping	8,8	12 906	2022-12-01	Avyttring tillsammans med fastighetsportfölj i Helsingborg, avyttring i linje med värdering.
Bikupan 19	Varberg	2,7	2 530	2022-12-29	Kontors- och lagerfastighet i Varberg, avyttring 35 % över värdering
Totalt		28,9	34 829		

Genomförda fastighetsavyttringar med frånträde från Q3 2022/23 och framåt

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

Förvärvade fastigheter med tillträde från Q3 2022/23 och framåt

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Tillträde	Kommentar
Byggrätter	Jönköping	-	-	Prel. höst 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.



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
VÄRNAME
Nybyggnation samhällsfastighet
Investering 102 Mkr



PÅGÅENDE

Värendsvallen 12 - Nivika Center
VÄRNAME
Nybyggnation bostäder
Investering 245 Mkr



PÅGÅENDE

Sadelmakaren 1
VÄRNAME
Nybyggnation bostäder
Investering 253 Mkr



PROJEKTERING

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



PÅGÅENDE

Graniten 39
VÄRNAME
Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst BåfiPac
Investering 44 Mkr



PÅGÅENDE

Roten 2 - Hisingstorp
JÖNKÖPING
Nybyggnation bostäder
Investering 246 Mkr

Tillkommande hyresvärde nära 40 Mkr på årsbasis under innevarande räkenskapsår

Pågående och färdigställda projekt under perioden, >5 Mkr

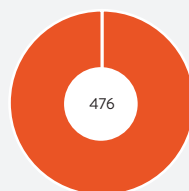
Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Projektstart	Planeras vara färdigställt*	Bedömd investering, Mkr	Upparbetad investering, Mkr	Bokfört värde, Mkr	Energi-prestanda, %**	Bostäder Uthyrbar yta, m²	Lokaler Uthyrbar yta, m²	Hyresvärde, Mkr	Uthyrningsgrad, %***	Estimerat fastighetsvärde, Mkr	Antal lägenheter
Bikupan 22	Varberg	Nybyggnation	Restaurang	Q3 2022	Q2 2023	24	18	18	80	-	485	1,5	100	24	-
Värendsvallen 12	Växjö	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	Q3 2023	245	220	234	56	5 900	-	14,1	***	302	159
Sadelmakaren 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	Q2/Q3 2023	253	230	237	56	8 111	-	13,0	100	324	130
Värendsvallen 12	Växjö	Nybyggnation	Samhällsfastighet	Q1 2022	Q2 2023	102	68	67	80	-	3 678	7,1	100	102	-
Klynnan 12	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q1 2022	Q2 2023	35	33	38	80	-	1 900	2,6	100	42	-
Porfyren 3	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q1 2022	Q2 2023	53	50	57	80	-	4 799	4,0	100	61	-
Graniten 39	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q4 2022	Q3 2023	44	10	23	80	-	3 999	3,1	100	51	-
Tor 3	Nybro	Nybyggnation	Bostäder	Q4 2022	Q2 2024	130	90	77	56	3 752	-	5,5	***	130	63
Roten 2 "Hisingstorp"	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q2 2022	Q2 2024	246	122	122	80	6 002	-	13,1	***	246	82
Kärleken 3	Värnamo	Ombyggnation	Samhällsfastighet	Q4 2022	Q3 2023	14	4	-	-	-	1 136	2,3	100	16	-
Hematiten 1	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q1 2023	Q1 2024	152	15	15	78	-	18 000	10,7	100	162	-
Hovsläts ångar	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q4 2022	Q1 2024	115	40	40	80	2 226	-	5,8	***	115	42
Rosen 1	Värnamo	Ombyggnation	Samhällsfastighet	Q4 2022	Q1 2024	14	1	1	-	-	4 435	5,1	100	18	-
						1 427	900	929		25 991	38 432	87,8		1 592	476

*) Planeras vara färdigställt, kvartal per kalenderår

**) Boverket.se gällande BBR-krav

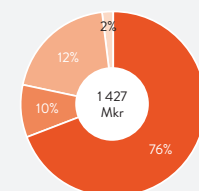
***) Uthyrningsgrad %, för bostäder kan uthyrning påbörjas tidigast sex månader före första inflyttningsdatum varför det är noll fram tills uthyrningen startar.

Pågående projekt, antal bostäder, st



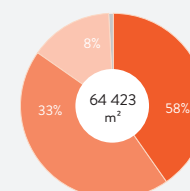
Hyresbostäder 476
Studentbostäder 0

Pågående projekt, projektbudget, Mkr



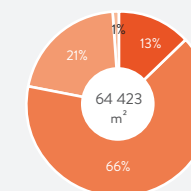
Bostäder 989
Samhällsfastighet 130
Industri/lager 285
Restaurang 24

Pågående projekt, uthyrbar yta per kategori, %



Bostäder 25 991 m²
Industri/lager 28 698 m²
Samhällsfastighet 9 249 m²
Restaurang 485 m²

Pågående projekt, uthyrbar yta fördelat per ort, m²



Jönköping 8 228 m²
Värnamo 42 380 m²
Växjö 13 330 m²
Västskusten 485 m²



Selfstorageverksamheten Mitt Lager har sedan dess start 2016 bedrivits med syftet att utnyttja vakanser i Nivikas fastighetsbestånd. Mitt Lager startades till följd av två lediga lokaler i Jönköping och Värnamo som lämpade sig för selfstorageverksamhet. Beståndet har sedan vuxit med cirka två anläggningar per år, genom etableringar i Nivikas fastighetsbestånd i Småland samt genom strategiska förvärv av liknande verksamheter på orter i västra Sverige, såsom Lysekil och Strömstad. Verksamheten omsätter drygt 20 miljoner kronor i årstakt och drivs av två medarbetare.

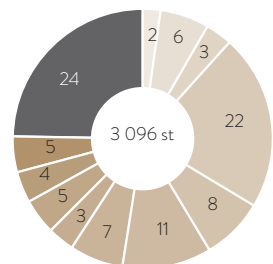
Mitt Lager bedriver verksamheten med en för branschen låg bemanning tack vare sitt digitala system med bokning och betalning vilket även ger kunden snabb tillgång till den lokal de bokat. Kunden skall kunna hyra och få tillgång till ett förråd på mindre än två minuter.

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

Per den 28 februari 2023 har Mitt Lager 15 anläggningar på tolv orter i södra Sverige. Anläggningarna har tillsammans cirka 3 100 förråd, med en genomsnittlig uthyrningsgrad på 51 procent. Uthyrningsgraden är förutom påverkan av säsong även påverkad av utbyggnationen av anläggningen i Göteborg och prishöjning runt årsskiftet.

Under perioden har anläggningen i Göteborg expanderades med ytterligare 289 förråd som var klara för uthyrning i februari 2023. I årstakt omsätter Mitt Lager nu drygt 20 miljoner kronor med endast två anställda.

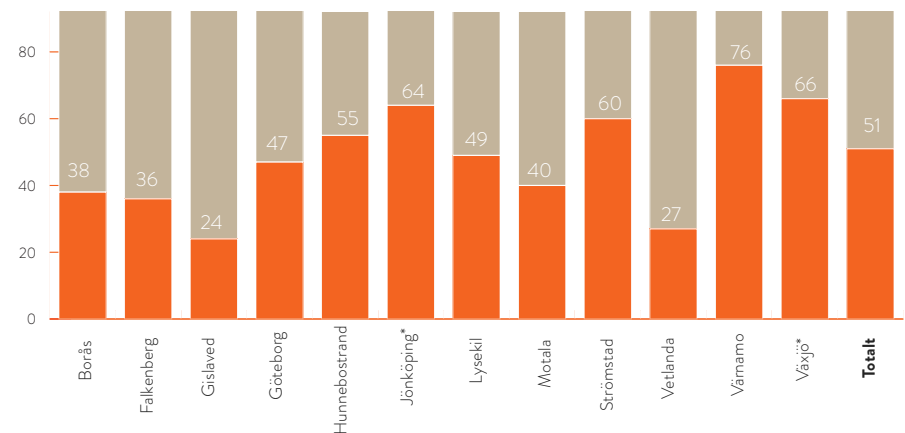
Fördelning av förråd per geografi 2023-02-28, %



Anläggning **Antal förråd**

Borås	75
Falkenberg	191
Gislaved	101
Göteborg	678
Hunnebostrand	242
Jönköping*	339
Lysekil	214
Motala	96
Strömstad	144
Vetlanda	117
Värnamo	142
Växjö*	757

Uthyrningsgrad per geografi 2023-02-28, %



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

FORTSATT FOKUS PÅ ENERGIEFFEKTIVISERING

Aktuellt hållbarhetsarbete

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

Att ha kontroll på, och påverka, energiförbrukningen i fastigheterna är en viktig del i energieffektiviseringen. Nivikas tekniska förvaltning använder sig av olika system för att övervaka fastigheterna med fokus på att följa upp, utveckla och optimera fastigheternas energianvändning. En kartläggning av fastigheter med hög förbrukning har gjorts. Ett antal åtgärder har gjorts under året, som byte av värmecentraler, ventilationssystem och fönsterbyten på fastigheter där vi inte bara får ett bättre energivärde, utan också ger hyresgästerna ett förbättrat inomhusmiljö. Andelen gröna fastigheter i portföljen uppgår per 28 februari till 32 procent.

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

Målet på nyinstallerad solenergi med produktionskapacitet om minst en GWp innebär för bolaget fortsatt fokus på förnybar el. Vi sätter solpaneler på våra tak, både nybyggnation och befintliga fastigheter. Liksom målet gällande antal laddplatser för el- och hybridfordon, förutom att bidra till attraktivare bostäder och lokaler, underlättar det även för våra hyresgäster att agera och bidra i omställningen till mer hållbara transporter och samhälle.

Aktiviteter under första halvåret, september 2022 - februari 2023

Exempel på energieffektiviseringar

- Byte av fjärrvärme- och styrcentral på Folkets hus 1, Värnamo, har gett energibesparing på -12,8 procent
- Byte av äldre ventilationsaggregat och konvertering av uppvärmning från direktverkande el till fjärrvärme på Rättaren 5, Växjö, har gett en minskad elförbrukning med 70 procent vilket motsvarar 120 000 kWh

Miljöbyggnad Silver

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

Installation solenergi

Målen på nyinstallerad solenergi med produktionskapacitet om minst en GWp innebär för bolaget fortsatt fokus på förnybar energi. Vi sätter solpaneler på våra tak, både nybyggnation och befintliga fastigheter. Under september 2022 - februari 2023 har vi installerat solcellsanläggningar på tre fastigheter med en total produktionskapacitet om 258 kWp.

Nyinstallerade laddplatser

Antalet laddplatser per sista februari som har installerats uppgår till 57 stycken varav 31 på kommersiella fastigheter och 26 på bostadsfastigheter.



GRÖNA LÅN - EN TREDJEDEL AV NIVIKAS FINANSIERING

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

Grön finansiering

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

I juni 2021 fick Nivika sitt första gröna banklån vilket sedan dess har utvecklats till att omfatta totalt 605 miljoner kronor per 2023-02-28 vilket utgör 33 procent av total grön finansiering.

Nivika har ett flertal pågående projekt med grön finansiering såsom Sadelmakaren 1 i Värnamo och Nivika Center i Växjö. Klynnan 12 i Värnamo är färdigställd och hyresgästen PostNord inflyttad den 1 april.



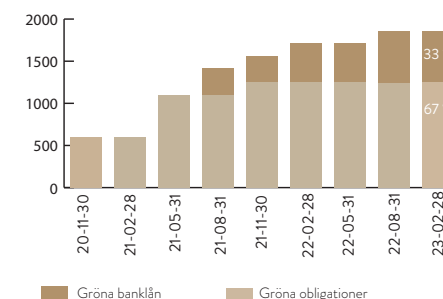
Klynnan 12, Värnamo



Roten 2, "Hisingstorp", Jönköping

- Fastigheten är belägen på Hisingstorp, en höjd med fantastisk utsikt över Jönköping och Vättern. Hisingstorp ligger mindre än 10 minuter väster om Jönköpings centrum, med närserviceutbud och skolor i närområdet.
- Lägenheterna i trygghetsboendet upplåts i form av hyresrätter och är avsedda för personer där minst en i hushållet har fyllt 65 år, det kommer finnas personal på plats samt tillgång till en gemensamhetslokal
- Inom kvarteret finns totalt 82 lägenheter, fördelat på sex byggnader med lägenheter från 1:or till några 4:or
- Byggnaderna uppfyller Miljöbyggnad Silver
- Fastigheterna är förebreda för montage av solceller
- Miljö och gårdshus är byggda i trä och har tak av Sedum

Utveckling grön finansiering per kvartal, Mkr



Uppföljning Grönt Ramverk: Investeringsbelopp 2023-02-28

Godkänt investeringsbelopp	Mkr
Upparbetade investeringar i pågående projekt	1 085
Befintliga fastigheter	2 289
-Varav tidigare ny och ombyggnadsprojekt	1 301
Totalt godkänt investeringsbelopp	3 374
Utestående volym gröna obligationer	1 250
Utestående volym gröna krediter	605
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	1 520

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 har ett bra och nära samarbete med sina kreditgivare och arbetar aktivt och kontinuerligt med att säkerställa bolagets likviditet och framtida finansiering.

Vid periodslut uppgick bolagets kapitalbindningstid till 2,8 år (2,6). Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde uppgick vid periodens slut till 54 procent (50). Samtliga informations- och finansiella åtaganden vid periodens slut var uppfyllda. De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick vid rapportdagen till 5 779 miljoner kronor (5 176) varav långsiktig bankfinansiering uppgick till 4 368 miljoner kronor (3 795), obligationslån 1 250 miljoner kronor (1 250) och övriga räntebärande skulder till 161 miljoner kronor (131). Ökningen i räntebärande skulder förklaras till största del av investeringar i förvärv samt investeringar i ny- och ombyggnationer. Total andel gröna lån i portföljen uppgår vid periodens slut till drygt 30 procent.

Samtliga lån med kapitalförfall under året har förlängts med bibehållna villkor. Beviljad men ej nyttjad finansiering uppgick vid periodens utgång till 225 miljoner kronor, avseende kontokredit samt outnyttjade byggnadskreditiv.

Bolaget har obligationsförfall om 600 miljoner kronor i september 2023 samt 650 miljoner kronor i september 2024. Med tanke på rådande omvärldsläge med höga räntor och osäkerheten på obligationsmarknaden har Bolaget beslutat att ta ned obligationsfinansieringen genom en kombination av eget kapital, egen kassa samt säkerställd finansiering via bank.

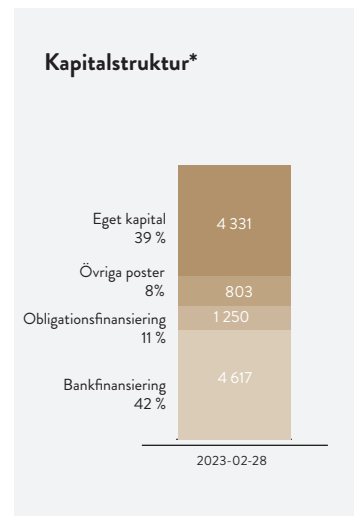
I samband med avyttringar under perioden har befintliga lån om 230 miljoner kronor lösts. Efter perioden har en obelånad tomt avyttrats och bolaget ser över möjligheterna att avyttra ytterligare enstaka fastigheter för att frigöra kapital.

Under mars 2023 genomfördes 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 är föremål för efterföljande godkännande från extra bolagsstämma som hålls den 2 maj. Emissionen tillför bolaget cirka 750 miljoner kronor före emissionskostnader. Emissionen gjordes för att stärka balansräkningen och framför allt för att, med stöd av säkerställd bankfinansiering, egen kassa och eget kapital, lösa obligationslån med förfall under hösten 2023 och därmed även minska exponeringen mot obligationsmarknaden.

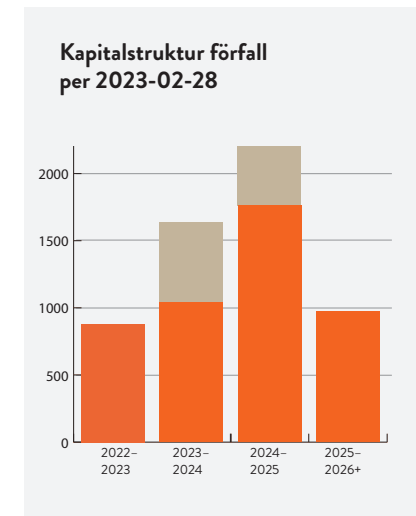
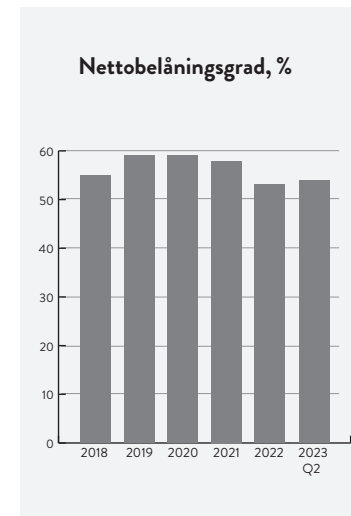
Efter periodens slut har Nivika utnyttjat övervärden i befintliga räntesäkringar, kortat ned dessa och samtidigt nytecknat ränteswappar. Per den 26 april har Nivika räntesäkrat totalt 900 miljoner kronor.

Finansiering	2023-02-28	2022-02-28
Säkerställd finansiering, Mkr	4 494	3 923
Obligationslån, Mkr	1 250	1 250
Genomsnittlig ränta, säkerställd finansiering, %*	4,5	1,5
Genomsnittlig ränta, icke säkerställd finansiering, %	7,1	4,7
Genomsnittlig ränta, total, %*	5,0	2,4
Kapitalbindningstid, år	2,8	2,6
Likvida medel, Mkr	196	680
Nettobelåningsgrad, %	54,0	49,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,2
Soliditet, %	39,4	40,8

*inklusive byggnadskreditiv



*) Baserad på balansomslutning



■ Obligationsförfall: (September 2023 samt september 2024)

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 28 februari 2023, baseras intjäningsförmågan på en kommande tolv månadersperiod. 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

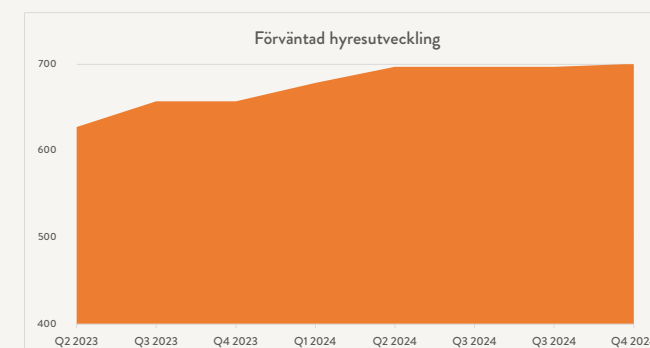
Aktuell intjäningsförmåga, Mkr

	2023-02-28
Hyresintäkter	599
Fastighetskostnader	-180
Driftnetto	413
Central förvaltning	-35
Finansiella kostnader	-285
Förvaltningsresultat	100

Förväntad hyresutveckling

Diagrammet illustrerar aktuellt hyresvärde för färdigställda förvaltningsfastigheter per 28 februari med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation av förvaltningsfastigheter och förvärvade eller avyttrade, men ej till- eller frånträdde förvaltningsfastigheter per 28 februari 2023 i takt med att dessa färdigställs alternativt till- eller frånträds.

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 28 februari 2023 till 2 429 Mkr och antalet aktieägare var 3 165 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 december 2022 till 28 februari 2023 omsattes på Nasdaq Stockholm cirka 735 000 NIVI B-aktier. Dagsomsättningen för Nivika på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till 11 481 aktier och det volymviktade genomsnittspriset uppgick till 42,81 kronor. Högst betalkurs under perioden var 47,95 kronor den 14 december 2022 och lägst betalkurs var 40,15 kronor den 1 december 2022. Aktiekursen den 28 februari 2023 uppgick till 41,75 kronor (senast betalt). Marknadsvärde på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 28 februari 2023, uppgick till 2 429 Mkr. Information om aktiens utveckling finns även på www.nivika.se.

Aktiekapital

Årsmötet 2021/22 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.

2023-02-28

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 28 februari 2023	41,75 kr
Marknadsvärde 28 februari 2023*	2 429 Mkr

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

De tio största aktieägare (röstsorterat) per den 28 februari 2023

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
Skandinavikonsult 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	-	4 105 911	4 105 911	7,1	1,5
Nordea Livförsäkring Sverige AB	-	3 991 196	3 991 196	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	19 459 458	44 344 258	76,2	95,1
Övriga aktieägare	-	13 825 947	13 825 947	23,8	4,9
Totalt	24 884 800	33 285 405	58 170 205	100,0	100,0
Varav styrelse och koncernledning	21 651 200	5 860 673	27 511 873	47,3	78,8

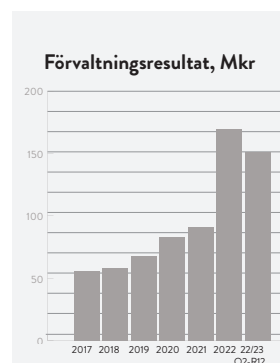
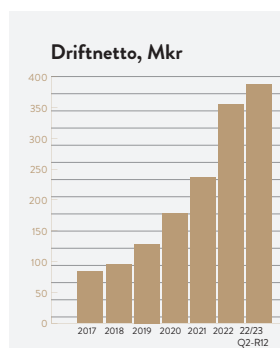
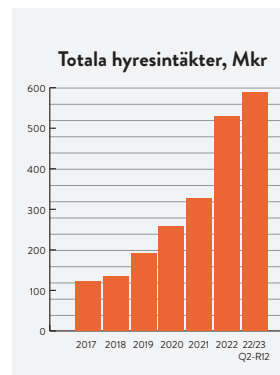
* A-aktier berättigar till tio röster per aktie och B-aktier berättigar till en röst per aktie.

Källa: Euroclear Sweden och Bolaget



RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

tkr	2022/23 3 mån dec-feb	2021/22 3 mån dec-feb	2022/23 6 mån sep-feb	2021/22 6 mån sep-feb	2021/22 12 mån sep-aug
Hysesintäkter	141 896	123 284	285 253	231 242	502 885
Serviceintäkter	12 418	9 794	19 815	13 868	25 196
Summa intäkter	154 314	133 078	305 068	245 110	528 082
Driftskostnader	-50 753	-38 805	-93 895	-68 907	-137 096
Underhållskostnader	-3 365	-5 485	-8 361	-8 028	-18 976
Fastighetsskatt	-4 589	-5 568	-9 460	-8 466	-17 640
Summa fastighetskostnader	-58 707	-49 858	-111 715	-85 400	-173 712
Driftnetto	95 607	83 220	193 353	159 710	354 370
Central administration	-12 516	-13 010	-23 915	-23 579	-43 194
Finansnetto	-62 226	-33 427	-113 227	-63 229	-141 668
Förvaltningsresultat	20 865	36 784	56 211	72 902	169 508
Värdeförändring fastigheter, realiserade	12 482	-	12 482	-	14 000
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	-74 716	111 768	-256 378	392 617	544 475
Värdeförändring räntederivat	6 339	10 614	4 614	16 686	47 626
Resultat före skatt	-35 031	159 166	-183 071	482 205	775 609
Aktuell skatt	-1 275	-1 851	-3 449	-4 313	-9 975
Uppskjuten skatt	33 409	-28 422	45 388	-86 526	-138 601
Periodens resultat	-2 897	128 896	-141 133	391 366	627 033
Periodens totalresultat	-2 897	128 896	-141 133	391 366	627 033
Hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	-2 897	128 896	-141 133	391 366	627 033
Innehav utan bestämmande inflytande					
Utestående antal aktier	58 170 205	58 170 205	58 170 205	58 170 205	58 170 205
Justerat antal aktier*	58 170 205	58 170 205	58 170 205	58 170 205	58 170 205
Genomsnittligt antal aktier under perioden*	57 581 234	37 513 212	57 581 234	42 985 951	53 705 054
Totalresultat per aktie, kr	-0,05	3,44	-2,45	9,10	11,68



KOMMENTARER TILL RESULTATET

Hyresintäkter

För andra kvartalet uppgick de totala hyresintäkterna till 154 Mkr vilket är en ökning med 16 procent i jämförelse med 133 Mkr samma period föregående år. För hela perioden uppgick det till 305 Mkr, vilket motsvara en tillväxt på 24 procent i jämförelse med samma period föregående år. Intäkterna under hela perioden utgörs av hyresintäkter 285 Mkr (231) och serviceintäkter 20 Mkr (14). Serviceintäkter består huvudsakligen av vidaredebitering av värme, el och vatten.

Ökningen av hyresintäkterna är framförallt hänförlig till Nivikas fortsatta expansion bestående av flera större förvärv samt färdigställande av ett flertal nybyggnationer. Per 28 februari 2023 förvaltar Nivika 182 fastigheter, att jämföra med 173 stycken vid samma tidpunkt föregående år. Även hyreshöjningar under året påverkar hyresintäkterna positivt. Den uthyrbara ytan i Nivikas fastighetsbestånd uppgick till cirka 531 000 m² per 2023-02-28 jämfört med 533 000 m² 2022-02-28. Det sammanlagda kontraktsvärdet för förvaltningsobjekten per 2023-02-28 uppgick, på årsbasis, till 599 Mkr (534), vilket motsvarar en tillväxt om 12 procent.

Driftkostnader och driftnetto

Driftöverskottet för andra kvartalet uppgick till 96 Mkr (83) vilket motsvarar en överskottsgrad om 62 procent (63). För hela perioden september till februari 2022/23 uppgick driftöverskottet till 193 Mkr (160) vilket motsvarar en överskottsgrad om 63 procent (65).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat efter finansnetto, uppgick för andra kvartalet till 21 Mkr (37), för hela perioden, september till februari var förändringen -23 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 56 Mkr (73). Förändringen beror till största del på ett förhöjt ränteläge.

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 realiserade värdeförändringar uppgår till -75 Mkr (112) motsvarande -0,7 procent (1,2).

Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 12 Mkr (-) och är hänförliga till försäljningen av Helsingborgsportföljen, Stigamo 1:47 i Jönköping samt Bikupan 19 i Varberg.

För hela perioden uppgick värdeförändringen till -244 Mkr (393) varav 12 Mkr (-) är realiserade enligt ovan och -256 Mkr (393) realiserade värdeförändringar.

Orealiserade värdeförändringar på derivat påverkade resultatet med 5 Mkr (16,7) och avser i sin helhet realiserade värdeförändringar drivet av stigande räntor.

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.

Värdeförändringar fastigheter, Mkr	2022/23 dec-feb	
Förändring kassaflöde m.m.	240	
Pågående nybyggnation	8	
Mark och outnyttjade byggrätter	-	
Förändringar i avkastningskrav	-323	
Orealiserad värdeförändring	-75	-0,7%
Realiserad värdeförändring	12	
Totala värdeförändringar	-62	-0,6%

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

tkr	28 feb 2023	28 feb 2022	31 aug 2022
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara/licenser	1 264	2 343	1 878
Summa immateriella anläggningstillgångar	1 264	2 343	1 878
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10 486 300	9 333 510	10 698 539
Rörelsefastigheter	19 503	-	-
Inventarier	67 366	59 465	70 777
Nyttjanderättstillgångar	26 403	17 513	19 630
Derivatinstrument	33 714	-	29 100
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	11	11	11
Uppskjuten skattefordran	29 404	44	26 170
Andra långfristiga fordringar	51 818	73 945	45 794
Summa anläggningstillgångar	10 714 519	9 484 487	10 890 021
Omsättningstillgångar			
Varulager	36 808	6 653	16 471
Hysesfordringar	8 209	5 212	26 393
Övriga fordringar	11 651	42 115	44 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 538	45 301	27 712
Likvida medel	195 762	679 789	186 749
Summa omsättningstillgångar	284 968	779 071	301 511
SUMMA TILLGÅNGAR	11 000 750	10 265 901	11 193 410

tkr	28 feb 2023	28 feb 2022	31 aug 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	29 085	29 085	29 085
Övrigt tillskjutet kapital	2 379 932	2 367 209	2 379 932
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 922 324	1 796 853	2 063 457
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 331 341	4 193 147	4 472 474
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	561 268	534 941	602 793
Räntebärande finansiella skulder	5 179 529	5 176 643	5 776 770
Leasingskulder	22 610	13 851	15 793
Derivatinstrument	-	1 840	-
Summa långfristiga skulder	5 763 407	5 727 275	6 395 356
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	687 493	127 972	98 107
Leasingskulder	3 454	2 902	2 791
Leverantörsskulder	81 423	97 606	92 725
Aktuella skatteskulder	-	8 059	13 297
Övriga skulder	9 961	29 237	37 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	123 672	79 703	80 960
Summa kortfristiga skulder	906 003	345 479	325 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 000 750	10 265 901	11 193 410

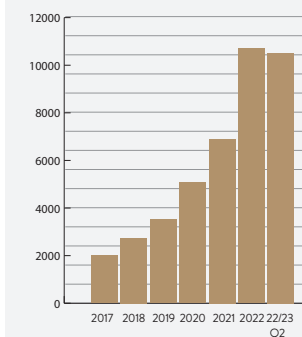
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets 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			-141 133		-141 133
Summa totalresultat			-141 133		-141 133
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning					
- Nyemission					
Utgående balans 2023-02-28	29 085	2 379 932	1 922 324	-	4 331 341

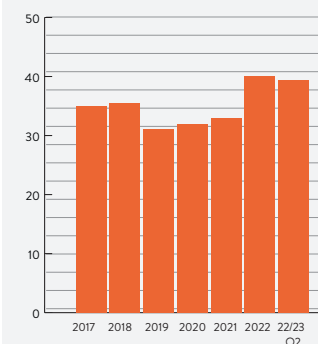
Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 4 331 Mkr (4 472). Soliditeten uppgick till 39 procent (40). Förändringen under perioden september 2022 - februari 2023 utgörs av periodens resultat.

Fastighetsvärde, Mkr



Soliditet, %



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2022/23 6 mån sep-feb	2021/22 6 mån sep-feb	2021/22 12 mån sep-aug
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	169 438	136 131	311 176
Erhållen ränta	857	-	-
Betald ränta	-115 600	-63 229	-138 510
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	13 425	3 775	10 316
Betald skatt	-	171	9 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	68 120	76 848	173 007
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet			
Förändring rörelsefordringar	27 072	-48 918	-64 398
Förändring rörelseskulder	-51 675	28 927	39 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten	43 517	56 857	147 613
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-84 000	-1 785 600	-2 672 939
Avyttring av förvaltningsfastigheter	493 522	-	68 760
Investering i förvaltningsfastigheter	-425 104	-245 193	-633 025
Investering i materiella anläggningstillgångar	-2 753	-7 125	-20 880
Investering i finansiella tillgångar	-5 712	-7 179	-5 156
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-24 047	-2 045 097	-3 263 240
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning	-	-24 252	-24 252
Nyemission	-	1 480 707	1 401 568
Förändring lån	-7 856	1 002 261	1 718 052
Amortering av leasingskuld	-2 601	-1 460	-3 767
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 457	2 457 256	3 091 601
Periodens kassaflöde	9 014	469 016	-24 025
Likvida medel vid periodens början	186 749	210 774	210 774
Likvida medel vid periodens slut	195 763	679 790	186 749

Investeringar och kassaflöde

Siffror inom parentes avser 2022-08-31.

Kassaflödet från den löpande verksamheten i perioden uppgick till 44 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 494 Mkr (69), avser försäljning av Helsingborgsportföljen, Stigamo 1:47 i Jönköping samt Bikupan 19 i Varberg. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -425 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 om -8 Mkr (3 092), efter avdrag av utbetald utdelning 0 Mkr (24).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 9 Mkr (-24) vilket gav utgående likvida medel om 196 Mkr (187).

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

tkr	2022/23 3 mån dec-feb	2021/22 3 mån dec-feb	2022/23 6 mån sep-feb	2021/22 6 mån sep-feb	2021/22 12 mån sep-aug
Nettoomsättning	24 336	18 630	45 358	32 353	64 538
Bruttoresultat	24 336	18 630	45 358	32 353	64 538
Administrationskostnader	-27 221	-25 094	-51 439	-42 753	-83 674
Rörelseresultat	-2 885	-6 464	-6 081	-10 400	-19 136
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	65 967	-	96 367	-	68 735
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 336	7 726	22 878	9 665	31 141
Räntekostnader och liknande resultatposter	-23 790	-19 526	-45 637	-35 243	-74 088
Finansnetto	57 513	-11 800	73 608	-25 578	25 788
Resultat efter finansiella poster	54 628	-18 263	67 527	-35 977	6 652
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	29 540
Resultat före skatt	54 628	-18 263	67 527	-35 977	36 192
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-1 270
Periodens resultat	54 628	-18 263	67 527	-35 977	34 922
Periodens totalresultat	54 628	-18 263	67 527	-35 977	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	28 feb 2023	28 feb 2022	31 aug 2022
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara/licenser	1 264	2 343	1 878
Summa immateriella anläggningstillgångar	1 264	2 343	1 878
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	-	-	-
Inventarier, verktyg, installationer och immateriella tillgångar	938	906	1 172
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	1 699	929	801
Summa materiella anläggningstillgångar	2 637	1 835	1 973
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2 364 103	2 155 399	2 616 901
Uppskjuten skattefordran	16 790	5 337	16 790
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 380 893	2 160 736	2 633 691
Summa anläggningstillgångar	2 384 794	2 164 914	2 637 542
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	104	2	192
Fordringar hos koncernföretag	1 368 394	580 694	1 130 609
Aktuell skattefordran	2 168	1 569	1 403
Övriga fordringar	9 420	13 093	50 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 594	47 013	8 693
Summa kortfristiga fordringar	1 412 680	642 370	1 191 131
Kassa och bank	179 852	945 654	129 236
Summa omsättningstillgångar	1 592 532	1 588 024	1 320 367
SUMMA TILLGÅNGAR	3 977 326	3 752 938	3 957 909

tkr	28 feb 2023	28 feb 2022	31 aug 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	29 085	29 085	29 085
Fritt eget kapital			
Överkursfond	2 379 931	2 367 209	2 379 931
Balanserat resultat	-55 480	-90 403	-90 403
Periodens resultat	67 527	-35 977	-34 922
Summa fritt eget kapital	2 391 978	2 240 828	2 324 450
Summa eget kapital	2 421 063	2 269 913	2 353 535
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	800 751	1 377 200	1 340 252
Summa långfristiga skulder	800 751	1 377 200	1 340 252
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	572 717	1 000	205 216
Leverantörsskulder	3 020	5 483	1 570
Skulder till koncernföretag	145 605	73 435	25 624
Övriga skulder	3 437	627	6 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 733	25 280	24 787
Summa kortfristiga skulder	755 512	105 825	264 122
Summa skulder	1 556 263	1 483 025	1 604 374
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 977 326	3 752 938	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 tillgång i balansräkningen:

Värdering 2023-02-28, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	0	-33 714	0	-33 714

Värdering 2022-02-28, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	0	1 840	0	1 840

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

tkr	2023-02-28	2022-02-28
Ingående balans	-29 100	18 526
Värdeförändring	-4 614	-16 686
Utgående balans	-33 714	1 840

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 28 februari 2023:

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

- 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, 13:20,13 Alvesta och Häljaryd 1:294 Jönköping

- 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

- Hyresavtal mellan Nivika-koncernens fastighetsägande bolag och Gynhälsan i Jönköping AB, där Pollock Invest AB är huvudägare, avseende hyra av lokal i Vakten 10 Jönköping

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

Inköp	Avser	Mkr	
Värnanäs AB	Administrativa tjänster	0,5	(0,5)
Poplänäs Invest AB	Administrativa tjänster	0,1	(0,1)
Yälp Facility AB	Lokalvård	1,0	(2,2)
Tigbro AB	Badrumsmoduler till byggnation	0,7	(16,5)
Holmgren Group AB	Hyresgästanpassning	0,7	(2,7)
Totalt		3,0	(22,0)

Försäljning	Avser	Mkr	
Värnanäs AB	Hyra	2,1	(0,3)
Poplänäs Invest AB	Hyra	2,8	(0,1)
Holmgren Group AB	Hyra	20,0	(38,5)
Pollock Invest AB	Hyra	0,9	(1,3)
Totalt		25,4	(38,9)

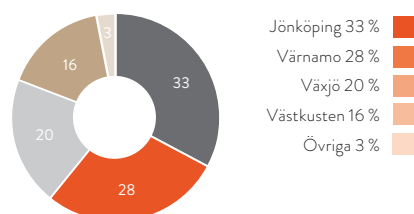
En utförligare beskrivning av transaktioner med närstående finns i årsredovisningen 2021/22.

Not 3 - Segmentredovisning

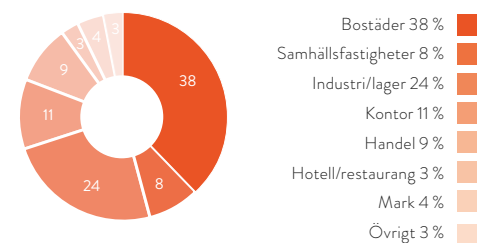
Ledningen följer primärt upp segmenten på omsättning och driftöverskott. Alla intäkter är från externa kunder. Nivika-koncernen rapporterar en segmentsredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt: Jönköping, Värnamo, Växjö och Väst-kusten. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har använts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

	Jönköping		Värnamo		Växjö		Västkusten		Övrigt		Totalt	
	2022/23 sep-feb	2021/22 sep-feb	2022/23 sep-feb	2021/22 sep-feb	2022/23 sep-feb	2021/22 sep-feb	2022/23 sep-feb	2021/22 sep-feb	2022/23 sep-feb	2021/22 sep-feb	2022/23 sep-feb	2021/22 sep-feb
Totala hyresintäkter	99 095	90 259	86 000	68 326	50 797	44 897	57 141	30 406	12 035	11 222	305 068	245 110
Fastighetskostnader - Drift	-31 924	-31 182	-29 108	-24 446	-13 145	-2 624	-15 023	-4 710	-4 695	-5 945	-93 895	-68 907
Fastighetskostnader - Underhåll	-1 887	-1 421	-2 771	-4 678	-1 991	-957	-1 538	-875	-174	-97	-8 361	-8 028
Fastighetskostnader - Fastighetsskatt	-3 647	-3 568	-2 822	-2 553	-1 159	-1 142	-1 574	-1 067	-258	-136	-9 460	-8 466
Driftnetto	61 637	54 088	51 299	36 649	34 502	40 174	39 006	23 754	6 909	5 044	193 353	159 709
Värdetförändring, förvaltningsfastigheter	-27 088	139 158	-83 827	90 798	-85 688	75 121	-55 804	82 960	8 510	4 581	243 896	392 617
Resultat inkl. värdeförändringar	34 549	193 246	-32 528	127 446	-51 186	115 295	-16 798	106 714	15 419	9 625	-50 543	552 326
Ofördelade poster:												
Förvaltnings- och administrationskostnader											-23 915	-23 579
Övriga rörelseintäkter											-	-
Övriga rörelsekostnader											-	-
Finansnetto											-113 227	-63 229
Värdetförändring derivat											4 614	16 686
Periodens resultat											-183 071	482 204

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, 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. 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 övriga världen. Lägre tillväxt, högre inflation, störningar i leverantörskedjor och prishöjningar på råvarumarknaderna utgör några av faktorerna som tynger den ekonomiska utvecklingen.

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 och Bolaget ser över sina finansieringskällor och går mot en ökad andel säkerställd skuld.

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

Årsstämma 26 januari 2023

Vid Nivika Fastigheters årsstämma den 26 januari 2023 fastställdes bland annat:

- Att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2021/2022
- Nyval av Helena Nordman-Knutson samt omval av Elisabeth Norman, Håkan Eriksson, Benny Holmgren, Viktoria Bergman, Santhe Dahl och Thomas Lindster till styrelseledamöter. Till styrelsens ordförande omvaldes Elisabeth Norman.
- Beslut att i enlighet med styrelsens förslag, om godkännande av styrelsens ersättningsrapport över ersättningar enligt 8 kap 53 a § aktiebolagslagen.
- Mandat för styrelsen att besluta om nyemission av aktier samt mandat att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

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

NYCKELTAL

Belopp i Mkr	2022/23 6 mån sep-feb	2021/22 6 mån sep-feb	2021/22 12 mån sep-aug	2020/21 12 mån sep-aug
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Fastighetsvärde, Mkr	10 506	9 333,5	10 698,5	6 910,1
Totala intäkter, Mkr	305,1	245,1	528,1	327,4
Driftnetto, Mkr	193,4	159,7	354,4	236,4
Overskottsgrad, %	63,4	65,2	67,1	72,2
Antal färdigställda lägenheter	-	-	5	311
Antal lägenheter i pågående byggnation	476	425	480	376
Antal lägenheter under projektutveckling	2 774	2 762	2 807	1 660
Uthyrbar yta samhällsfastigheter och bostäder, m ²	165 498	142 578	164 284	99 193
Total uthyrbar yta, m ²	531 242	533 316	558 276	428 850
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	96,7	97,5	97,8	98,0
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	96,3	95,8	95,8	94,5
Finansiella nyckeltal				
Förvaltningsresultat, Mkr	56,2	72,9	169,5	91,3
Periodens totalresultat, Mkr	-141,1	391,4	627,0	363,1
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, Mkr	4 331,3	4 193,1	4 472,5	2 424,5
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 858,9	4 729,9	5 046,2	2 860,6
Avkastning på eget kapital, %	-3,2	11,8	14,5	17,7
Soliditet, %	39,4	40,8	40,0	33,2
Nettobelåningsgrad, %	54,0	49,6	53,2	58,4
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	4,5	1,5	2,5	1,5
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	7,1	4,7	5,4	4,9
Räntebindningstid, år	0,5	0,4	0,6	0,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	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	58 170 205	58 170 205	40 713 036
Förvaltningsresultat per aktie*, kr	1,0	1,7	3,2	2,5
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	-42,4	47,6	24,1	0,4
Totalresultat per aktie*, kr	2,45	9,1	11,7	10,1
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie*, kr	74,5	72,1	76,9	59,6
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	83,5	1,3	86,7	70,3
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	2,7	23,5	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 6 mån sep-feb	2021/22 6 mån sep-feb	2021/22 12 mån sep-aug	2020/21 12 mån sep-aug
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	184,2	149,3	180,0	96,1
B Hyresvärde bostäder, Mkr	190,4	153,0	184,0	98,1
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	96,7	97,5	97,8	98,0
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	414,5	385,0	400,0	309,9
B Hyresvärde lokaler, Mkr	430,5	401,9	417,7	328,0
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	96,3	95,8	95,8	94,5
Hyresvärde, bostäder				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	184,2	149,3	180,0	96,1
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	6,2	3,8	4,0	2,0
(A+B) Hyresvärde bostäder, Mkr	190,4	153,0	184,0	98,1
Hyresvärde, lokaler				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	414,5	385,0	400,0	309,9
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	16,0	16,9	17,7	18,1
(A+B) Hyresvärde lokaler, Mkr	130,5	401,9	417,7	328,0
Överskottsgrad				
A Periodens driftnetto, Mkr	193,4	159,7	354,4	236,4
B Periodens hyresintäkter, Mkr	305,1	245,1	528,1	327,4
A / B Överskottsgrad, %	63,4	65,2	67,1	72,2

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	2022/23 6 mån sep-feb	2021/22 6 mån sep-feb	2021/22 12 mån sep-aug	2020/21 12 mån sep-aug
Långsiktigt substansvärde, Mkr				
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	4331,3	4193,2	4472,5	2424,5
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	-33,7	1,8	-29,1	18,5
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	561,3	534,9	602,8	417,6
A+B+C Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 858,9	4 729,9	5 046,2	2 860,6
Avkastning på eget kapital				
A Periodens totalresultat, Mkr	-141,1	391,4	627,0	363,1
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	4 472,5	2 424,5	4 193,1	1 689,7
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	4 331,3	4 193,1	4 472,5	2 424,5
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	-3,2	11,8	14,5	17,7
Soliditet				
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	4 331,3	4 193,1	4 472,5	2 424,5
B Balansomslutning vid periodens slut, Mkr	11 000,8	10 265,9	11 193,4	7 311,6
A / B Soliditet, %	39,4	40,8	40,0	33,2
Nettobeläningsgrad				
A (A1+A2) Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	5 867,0	5 304,6	5 874,5	4 248,4
A.1 Långfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	5 179,5	5 176,6	5 776,3	4 091,5
A.2 Kortfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	687,5	128,0	98,1	156,9
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	195,8	679,8	186,8	210,8
C Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	10 505,8	9 333,5	10 698,5	6 910,1
(A-B) / C Nettobeläningsgrad, %	54,0	49,6	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	202,6	58,4	113,4	45,2
B Räntebärande skulder säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	4 493,5	3 923,1	4 491,0	2 978,4
A / B Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	4,5	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	100,9	64,5	76,1	62,4
B Räntebärande skulder icke säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	1 411,5	1 380,8	1 421,5	1 270,0
A / B Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	7,1	4,7	5,4	4,9
Räntetäckningsgrad				
A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr	144,9	123,8	169,5	91,3
B Periodens finansiella kostnader 12 månader, Mkr	-194,0	-132,2	-141,7	-120,4
(A-B) / (-B) Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,9	2,2	1,8

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2022/23 6 mån sep-feb	2021/22 6 mån sep-feb	2021/22 12 mån sep-aug	2020/21 12 mån sep-aug
Förvaltningsresultat per aktie				
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	56,2	72,9	169,5	91,3
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	57 581 234	42 985 951	53 705 054	35 897 982
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,0	1,7	3,2	2,5
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie				
A Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr	0,98	1,70	3,16	2,54
B Förvaltningsresultat per aktie under motsvarande period, kr	1,70	1,15	2,54	2,53
(A / B) -1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	-42,4	47,6	24,1	0,4
Totalresultat per aktie, kr				
A Periodens totalresultat, Mkr	-141,1	391,4	627,0	363,1
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	57 581 234	42 985 951	53 705 054	35 897 982
A / B Totalresultat per aktie, kr	-2,5	9,1	11,7	10,1
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie, kr				
A Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	4 331,3	4 193,1	4 472,5	2 424,5
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	58 170 205	58 170 205	58 170 205	40 713 036
A / B Eget kapital per aktie, kr	74,5	72,1	76,9	55,6
Långsiktigt substansvärde per aktie				
A (A.1+A.2+A.3) Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	4 857,4	4 729,9	5 046,2	2 860,6
A.1 Eget kapital vid periodens slut, Mkr	4 331,3	4 193,1	4 472,5	2 424,5
A.2 Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	-33,7	1,8	-29,1	18,5
A.3 Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	561,3	534,9	602,8	417,6
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	58 170 205	58 170 205	58 170 205	40 713 036
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	83,5	81,3	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 26 april 2023

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

Elisabeth Norman
Styrelseordförande

Viktoria Bergman
Styrelseledamot

Santhe Dahl
Styrelseledamot

Håkan Eriksson
Styrelseledamot

Benny Holmgren
Styrelseledamot

Thomas Lindster
Styrelseledamot

Helena Nordman-Knutson
Styrelseledamot

Niclas Bergman
VD och koncernchef

Rapporten har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Denna information är sådan information som Nivika Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom ovanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 27 april 2023 kl 08:30 CET.

INFORMATION FRÅN NIVIKA FASTIGHETER

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

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

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.

Extra bolagsstämma	2023-05-02
Delårsrapport Q3 2022/23	2023-07-06
Bokslutskommuniké 2022/23	2023-10-26
Årsredovisning 2022/2023	December 2023

Pressreleaser under och efter kvartalet

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
Kommuniké från Nivikas årsstämma den 26 januari 2023	2023-01-26
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

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.