

# nivika.

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

## Delårsrapport

1 SEPTEMBER – 30 NOVEMBER 2023  
Nivika Fastigheter AB (publ)



**117 Mkr**  
Driftnetto



**10 806 Mkr**  
Fastighetsvärde



**641 Mkr**  
Kontraktsvärde



**96 %**  
Uthyrningsgrad



**556 000 m<sup>2</sup>**  
Uthyrningsbar yta



**48,7 %**  
Belåningsgrad

## INLEDNING

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Perioden i sammandrag ..... | 3 |
| VD har ordet .....          | 4 |
| Väsentliga händelser .....  | 5 |

## FASTIGHETSPORTFÖLJ

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Hyresgäster och avtalsportfölj .....     | 6  |
| Fastighetsvärdering .....                | 8  |
| Fastighetstransaktioner .....            | 9  |
| Pågående och färdigställda projekt ..... | 10 |
|                                          | 11 |

## FINANSIERING

|       |    |
|-------|----|
| ..... | 12 |
|-------|----|

## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

|       |    |
|-------|----|
| ..... | 13 |
|-------|----|

## AKTIEN OCH ÄGARNÄ

|       |    |
|-------|----|
| ..... | 14 |
|-------|----|

## FINANSIELLA RAPPORTER

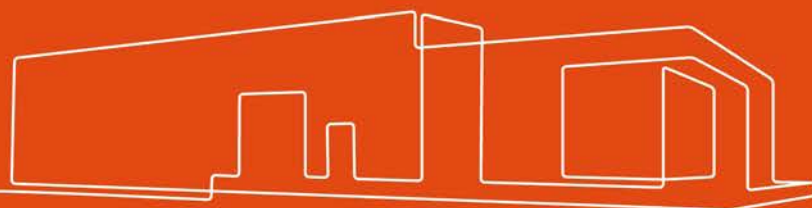
|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Rapport över resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag ..... | 15 |
| Koncernens rapport över finansiell ställning .....                       | 17 |
| Förändring av Eget Kapital .....                                         | 18 |
| Koncernens Kassaflödesanalys .....                                       | 19 |
| Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag .....                         | 20 |
| Moderbolagets Balansräkning i sammandrag .....                           | 21 |
| Noter till delårsrapporten .....                                         | 22 |
| Övrig information .....                                                  | 24 |
| Nyckeltal, definitioner och avstämningstabeller .....                    | 25 |

## FÖRSÄKRAN

|       |    |
|-------|----|
| ..... | 28 |
|-------|----|

## INFORMATION FRÅN NIVIKA FASTIGHETER

|       |    |
|-------|----|
| ..... | 29 |
|-------|----|



# PERIODEN I SAMMANDRAG

## Q1 September - november 2023

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

- De totala hyresintäkterna ökade med 6 % till 160 Mkr (151)
- Driftnetto ökade med 19 % till 117 Mkr (98)
- Förvaltningsresultatet ökade till 46 Mkr (35)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 35 Mkr (-182), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 1 Mkr (0)
- Periodens resultat ökade till 45 Mkr (-138)
- Resultat per aktie 0,65 kr (-2,40)\*\*
- Fastighetsvärdet uppgick till 10 806 Mkr (10 810)

Under första kvartalet ökade de totala hyresintäkterna till 160 miljoner kronor och driftnetto till 117 miljoner kronor. Fastighetsvärdet på Nivikas portfölj uppgår vid periodens slut till 10,8 miljarder kronor. Under perioden har portföljen förändrats såväl via pågående och färdigställda byggnationer som via förvärv och avyttringar. Förvaltningsfastigheter utgör 91 procent av fastighetsportföljen där två tredjedelar av hyresvärdet kommer från kommersiella fastigheter.

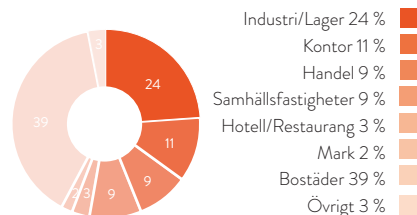
Under första kvartalet har Nivika genomfört en företrädesemission, med likviddatum efter periodens slut, utökat sina kreditfaciliteter hos Nordea, SEB och Danske Bank samt återbetalt det utestående obligationslånet. Vidare har även avyttringar av fastigheter genomförts, dessa har tillfört 120 miljoner kronor i likviditet, samtliga transaktioner har genomförts till- eller över fastigheternas bokförda värden.

| Mkr                                   | 2023/24<br>3 mån<br>sep-nov | 2022/23<br>3 mån<br>sep-nov | 2022/23<br>12 mån<br>sep-aug |
|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Nyckeltal</b>                      |                             |                             |                              |
| Hyresintäkter                         | 160                         | 151                         | 612                          |
| Driftnetto                            | 117                         | 98                          | 415                          |
| Förvaltningsresultat                  | 46                          | 35                          | 134                          |
| Periodens totalresultat               | 45                          | -138                        | -283                         |
| Fastighetsvärde                       | 10 806                      | 10 810                      | 10 629                       |
| Uthyrbar area, m <sup>2</sup>         | 556 322                     | 566 071                     | 559 418                      |
| Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %  | 97                          | 97                          | 98                           |
| Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %   | 95                          | 96                          | 97                           |
| Antal fastigheter, st                 | 193                         | 189                         | 182                          |
| Antal lägenheter, st                  | 2 590                       | 2 169                       | 2 458                        |
| Eget kapital                          | 4 962                       | 4 334                       | 4 919                        |
| Likvida medel                         | 209                         | 132                         | 66                           |
| Soliditet, %                          | 44                          | 39                          | 45                           |
| Nettobelåningsgrad*, %                | 49                          | 55                          | 50                           |
| Räntetäckningsgrad, ggr               | 1,6x                        | 2,0x                        | 1,6x                         |
| Långsiktigt substansvärde per aktie** | 70,8                        | 84,0                        | 69,9                         |
| Resultat per aktie**                  | 0,7                         | -2,4                        | -4,4                         |

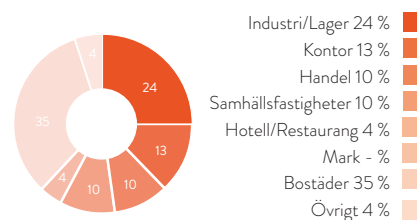
\*) Inkluderar obligationslån i historiska perioder.

\*\*) Nyemission genomförd i maj 2023 samt i november 2023.

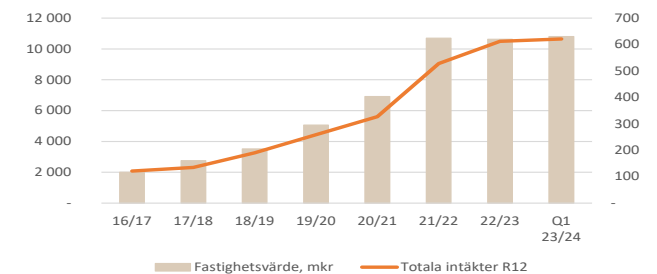
Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, %



Fördelning hyresvärde per objektstyp, %



Fastighetsvärde och totala intäkter, Mkr



# VD HAR ORDET



## Starkt kvartal - redo för tillväxt

### Ökade hyresintäkter och förbättrat driftnetto

Den finansiella utvecklingen för det första kvartalet visar att vi successivt fortsätter öka vår intjäning. Hyresintäkterna steg med 6 procent till 160 miljoner kronor (151) och driftnettot ökade med 19 procent till 117 (98). Det ökade driftnettot drevs i huvudsak av ökade intäkter och god kostnadskontroll. Fastighetsportföljen uppgår till 10,8 miljarder kronor (10,8) per 30 november 2023 och består främst av högavkastande fastigheter med ett totalt aktuellt hyresvärde om 641 miljoner kronor. Två tredjedelar av portföljen består av kommersiella fastigheter med indexreglerade kontrakt som tillsammans med beräknad hyreshöjning på bostäder från den 1 januari 2024 ger ytterligare cirka 35 miljoner kronor i årligt hyresvärde som ökar driftnettot.

Under perioden har en kommersiell fastighet färdigställt som är fullt uthyrd och tillför 3,1 miljoner kronor i årligt hyresvärde. En fastighetsportfölj med 15 fastigheter i Ulricehamn och Borås har förvärvats. Portföljen har ett årligt hyresvärde om 11 miljoner kronor vilket ökar Nivikas totala fastighetsbestånd i Ulricehamn och Borås till 700 miljoner kronor. Sju fastigheter har avyttrats till, eller strax över, bokfört värde och har tillsammans tillfört 120 miljoner kronor i likviditet.

### Hög uthyrningsgrad

Det är glädjande att uthyrningsgraden fortsätter att hålla sig på en hög och stabil nivå. Efterfrågan är fortsatt god på Nivikas marknader och den ekonomiska uthyrningsgraden var 95 procent för kommersiella fastigheter och 97 procent för bostäder vid utgången av kvartalet.

Nivika har ett flertal förfrågningar och för aktiva dialoger kring kommersiella nybyggnationer och tillbyggnationer på bolagets hemmamarknad, både från nya och från befintliga hyresgäster. Under första kvartalet startades nybyggnation av en kommersiell fastighet i Växjö, en besiktningssanläggning till Opus.

### Refinansiering möjliggör fler lönsamma förvärv

Under första kvartalet har Nivika genomfört en företrädesemission om cirka 500 miljoner kronor, utökat bolagets finansiering via banker om totalt 400 miljoner kronor, adderat 235 miljoner kronor i utökad grundfinansiering samt 165 miljoner kronor i byggnadskreditiv med beviljad slutfinansiering. Bolaget har under första kvartalet också återbetalt det utestående obligationslånet om 650 miljoner kronor vilket innebär att Nivikas finansiering därmed inte omfattar några obligationslån. Genom dessa aktiviteter har balansräkningen och Bolagets finansiella ställning stärkts. Detta ger Nivika nya möjligheter att genomföra selektiva kompletteringsförvärv och bli mer offensiva med förvärv på en attraktiv förvärvsmarknad med geografiskt fokus på våra huvudsakliga geografiska områden Jönköping, Värnamo, Växjö och Västkusten.

I december, efter periodens slut, förvärvade Nivika tre fullt uthyrda triple-net fastigheter i tre separata transaktioner. Genomsnittlig återstående hyrestid är cirka 10 år och fastigheterna har en genomsnittlig yield på 8,25 procent. Fastigheterna ligger i anslutning till befintligt fastighetsbestånd och hör till marknadsområde Värnamo. Med bra lägen, fullt uthyrda och med långa hyresavtal är fastigheterna typiska för Nivikas fastighetsbestånd. Dessa transaktioner var så kallade off-market-transaktioner, dvs affärerna har gjorts direkt mellan köpare och säljare utan rådgivare eller mäklare. Transaktionerna är helt i linje med Nivikas strategi att fortsätta växa med välavkastande fastigheter i utvalda lägen.

### Fortsatt värdetillväxt

Nivikas affärsmodell går ut på att utveckla och skapa värde i fastighetsportföljen genom förädling av befintliga fastigheter, framtagning av detaljplaner för att skapa byggrätter, projektutveckling i attraktiva lägen samt genom strategiska förvärv. Detta i kombination med en diversifierad fastighetsportfölj samt en långsiktig förvaltning ger oss en solid grund att stå på och starka kassaflöden. Med en utökad och stabil finansiering har vi nu goda möjligheter att genomföra förvärv och ytterligare stärka bolagets marknadsposition samt skapa fortsatt värdetillväxt.

Niclas Bergman, VD

### FASTIGHETSVÄRDE

**10 806** Mkr

Mål: 15 000 Mkr  
vid utgången av 2028

### ANDEL KOMMERSIELLA FASTIGHETER, AV FASTIGHETSVÄRDET

**60** %

Mål: 2/3

### NETTOBELÅNINGSGRAD

**48,7** %

Mål: ≤50 %

MÅL UPPNÅTT

### RÄNTETÄCKNINGSGRAD

**1,58** x

Mål: ≥2,0 x

### TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

**29** %

Mål: ≥15 %

### HÅLLBARHETSMÅL:

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

**NYTT MÅL**

Mål: -25 %  
vid utgången av 2025

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

# VÄSENTLIGA HÄNDELSE

## Q1

### Händelser under perioden september till november 2023

- Styrelsen för Nivika beslutade den 22 september 2023 att genomföra en, fullt garanterad, nyemission av B-aktier om cirka 511 miljoner kronor med företrädesrätt för Bolagets befintliga aktieägare. Syftet med företrädesemissionen är att stärka Bolagets finansiella ställning, genomföra en förtida återbetalning av utestående obligationslån samt möjliggöra fortsatt lönsam tillväxt. Nivika fortsätter samtidigt sin strategiska översyn och geografiska konsolidering av fastighetsportföljen.
- I anslutning till företrädesemissionen har Bolaget refinansierat och utökat sina kreditfaciliteter hos Nordea, SEB och Danske Bank. Totalt har finansieringen utökats med 400 miljoner kronor varav 235 miljoner kronor i utökad grundfinansiering och 165 miljoner kronor i byggnadskreditiv med beviljad slutfinansiering.
- Nivika har även uppdaterat sina finansiella måla, hållbarhetsmål samt Bolagets utdelningspolicy, med fokus på lönsam tillväxt och finansiell stabilitet. De finansiella målen ska säkerställa att Nivika över tid fortsatt skapar värde för aktieägarna, samt ger verksamheten en tydlig målbild. För att öka tydligheten och avspegla Bolagets förstärkta fokus på lönsamhet och värdeskapande, har styrelsen valt att minska antalet finansiella mål till fyra samt addera ett hållbarhetsmål.
- Nivika har den 12 oktober respektive den 16 november 2023 återbetalt cirka 600 miljoner kronor respektive cirka 50 miljoner kronor av det utestående obligationslånet med ISIN: SE0015949631, med ett totalt belopp om 650 miljoner kronor. Nivika har därmed inga obligationslån.
- Nivika har efter beslut om företrädesemission även genomfört en extra bolagsstämma den 26 oktober 2023. Stämman beslutade att godkänna styrelsens beslut om företrädesemission samt reviderad valberedningsinstruktion.
- Nivika har den 1 september 2023 avyttrat fyra fastigheter, Vesslan 18-21, i Vetlanda. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde om 1,3 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 1 345 m<sup>2</sup>. Transaktionen har gjorts till fastigheternas bokförda värden.
- Nivika har den 15 september 2023 avyttrat fastigheten Släggan 11 i Gislaved. Fastigheten har ett årligt hyresvärde om 2,1 miljoner kronor och en uthyrningsbar yta om 2 966 m<sup>2</sup>. Transaktionen har gjorts strax över fastighetens bokförda värde.
- Nivika har den 5 oktober 2023 avyttrat tre fastigheter, Åmbaret 3, Åmbaret 8 och Ödla 20 i Jönköping. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde om 11 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 11 000 m<sup>2</sup>. Transaktionen har gjorts till fastigheternas bokförda värden.
- Nivika har den 16 oktober 2023 förvärvat en fastighetsportfölj i Ulricehamn/Borås. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde om 11 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 9 200 m<sup>2</sup>. Genom förvärvet har Nivika ett fastighetsbestånd i Ulricehamn och Borås om 700 miljoner kronor.

## Q2<sup>FF</sup>

### Händelser efter perioden

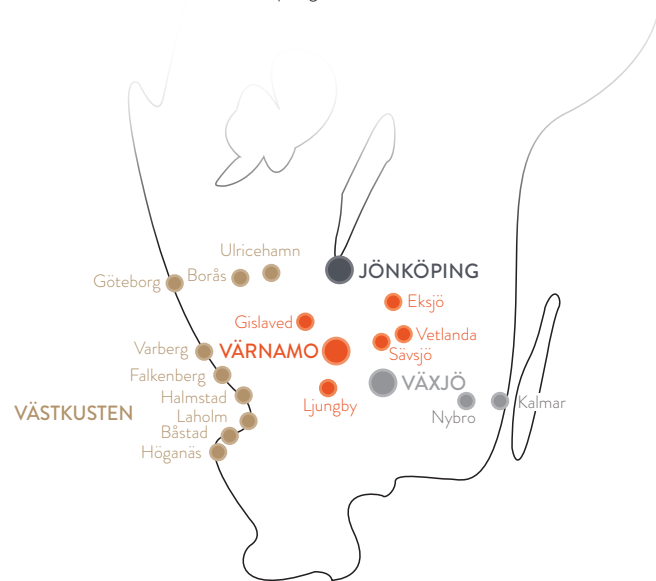
- Nivika har den 20 december 2023 förvärvat Almen 13, en fullt uthyrd kommersiell fastighet i Värnamo. Fastigheten har ett årligt hyresvärde om 1,3 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 1 545 m<sup>2</sup>. Fastigheten ligger i anslutning till befintlig fastighetsportfölj.
- Nivika har den 22 december förvärvat Bokbindaren 13, i Värnamo respektive Berghem 1:28 i Ljungby i två separata transaktioner. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde om 4,9 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 5 058 m<sup>2</sup>. Båda fastigheterna är fullt uthyrda och ligger i anslutning till befintlig fastighetsportfölj.

# FASTIGHETS- PORTFÖLJ

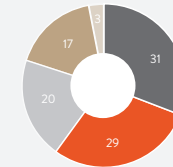
Vid periodens utgång ägde Nivika 193 (189) fastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 556 000 m<sup>2</sup>. Vårt fastighetsbestånd är huvudsakligen koncentrerat till centrala lägen i tillväxtorterna Jönköping, Värnamo och Växjö samt marknadsområdet Västkusten. Värdet på fastigheterna uppgick sammantaget till 10,8 miljarder kronor (10,8), vilket är oförändrat jämfört med samma period föregående år. Dock har förändringar skett i portföljen genom värdeminskning och avyttringar i portföljen vilket mötts av investeringar i pågående nybyggnadsprojekt och värdehöjande investeringar.

Nivikas fastighetsbestånd är uppdelat i kategorierna industri, kontor, handel, samhällsfastigheter, hotell/restaurang, bostäder samt övrigt. I kategorin övrigt ingår fastigheter i selfstorageverksamheten Mitt Lager.

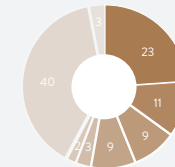
Vårt geografiska fokus ligger på Småland samt Västkusten, områden med goda tillväxtpotentialer och stabila hyresmarknader. Fastighetsportföljens värde i slutet av år 2028 skall uppgå till 15 miljarder kronor varav två tredjedelar kommersiella fastigheter. Fastighetsbeståndet utvecklas med ett långsiktigt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



| Totalt, tkr          | 30 nov 2023 | 30 nov 2022 |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsvärde      | 10 805 800  | 10 809 696  |
| Hyresintäkter***     | 159 706     | 150 754     |
| Uthyrningsgrad**, %  | 96          | 96          |
| Antal fastigheter    | 193         | 189         |
| Area, m <sup>2</sup> | 556 322     | 566 071     |



Jönköping 31 %  
Värnamo 29 %  
Växjö 20 %  
Västkusten 17 %  
Övriga 3 %

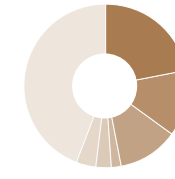


Industri/Lager 23 %  
Kontor 11 %  
Handel 9 %  
Samhällsfastighet 9 %  
Hotell/Restaurang 3 %  
Mark 2 %  
Bostäder 40 %  
Övrigt 3 %

| Jönköping, tkr       | 30 nov 2023 | 30 nov 2022 |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsvärde      | 3 358 400   | 3 590 500   |
| Hyresintäkter***     | 46 052      | 49 266      |
| Uthyrningsgrad**, %  | 93          | 98          |
| Antal fastigheter    | 38          | 40          |
| Area, m <sup>2</sup> | 138 953     | 161 536     |



Jönköping

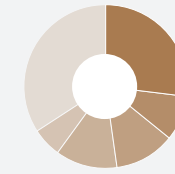


Industri/Lager 22 %  
Kontor 13 %  
Handel 12 %  
Samhällsfastighet 2 %  
Hotell/Restaurang 3 %  
Mark 4 %  
Bostäder 44 %

| Värnamo, tkr         | 30 nov 2023 | 30 nov 2022 |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsvärde      | 3 170 100   | 2 835 130   |
| Hyresintäkter***     | 51 228      | 42 124      |
| Uthyrningsgrad**, %  | 98          | 95          |
| Antal fastigheter    | 63          | 65          |
| Area, m <sup>2</sup> | 180 952     | 163 504     |



Värnamo

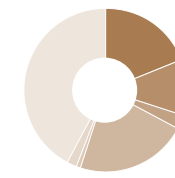


Industri/Lager 27 %  
Kontor 9 %  
Handel 12 %  
Samhällsfastighet 12 %  
Hotell/Restaurang 6 %  
Mark - %  
Bostäder 34 %

| Växjö, tkr           | 30 nov 2023 | 30 nov 2022 |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsvärde      | 2 148 200   | 2 043 800   |
| Hyresintäkter***     | 30 069      | 25 340      |
| Uthyrningsgrad**, %  | 93          | 92          |
| Antal fastigheter    | 36          | 37          |
| Area, m <sup>2</sup> | 107 961     | 97 605      |

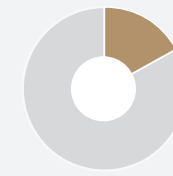


Växjö

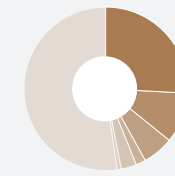


Industri/Lager 19 %  
Kontor 11 %  
Handel 3 %  
Samhällsfastighet 22 %  
Hotell/Restaurang 1 %  
Mark 2 %  
Bostäder 42 %

| Västkusten, tkr      | 30 nov 2023 | 30 nov 2022 |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsvärde      | 1 833 300   | 2 007 766   |
| Hyresintäkter***     | 29 100      | 30 335      |
| Uthyrningsgrad**, %  | 98          | 99          |
| Antal fastigheter    | 50          | 42          |
| Area, m <sup>2</sup> | 108 018     | 120 353     |

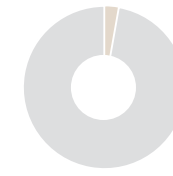


Västkusten

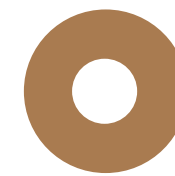


Industri/Lager 26 %  
Kontor 10 %  
Handel 6 %  
Samhällsfastighet 2 %  
Hotell/Restaurang 3 %  
Mark 1 %  
Bostäder 52 %

| Övriga*, tkr         | 30 nov 2023 | 30 nov 2022 |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsvärde      | 295 800     | 332 500     |
| Hyresintäkter***     | 3 257       | 3 689       |
| Antal fastigheter    | 6           | 5           |
| Area, m <sup>2</sup> | 20 438      | 23 073      |



Övriga



Övrigt 100 %

\*) Fastigheter tillhörande Mitt Lager utanför orterna ovan.

\*\*) Ekonomisk uthyrningsgrad.

\*\*\*) Totala hyresintäkter under perioden.

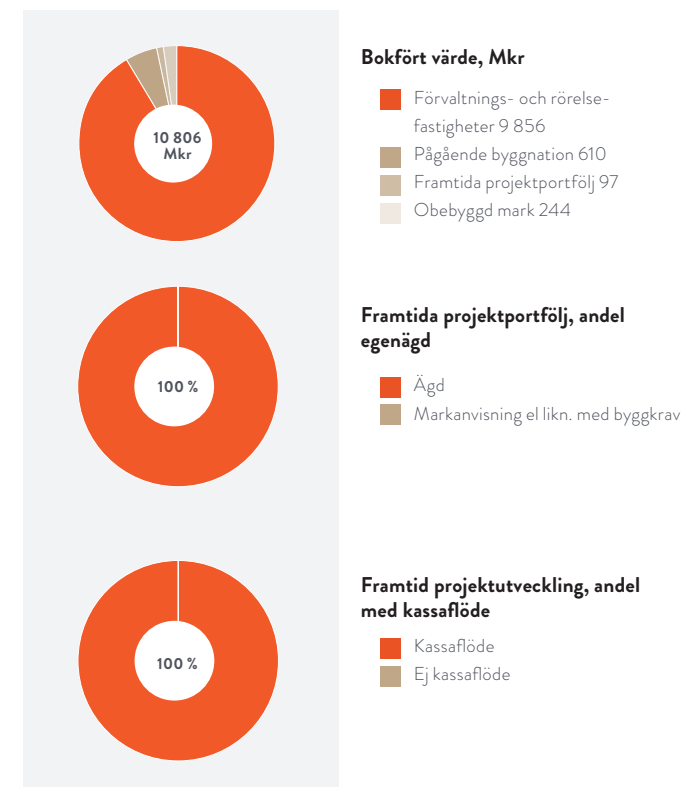
# Fastighetsportfölj om 10,8 miljarder kronor där förvaltningsfastigheter utgör 91 %

I tabellen nedan är information om pågående byggnation samt pågående projektutveckling baserat på bedömningar om projektens storlek, inriktning och omfattning. Framtida projektportfölj är egenägd vilket gör att vi helt och hållet själva styr tidsplanerna för framtida projekt. Entreprenaderna upphandlas i regel som totalentreprenad för att minimera risken för oförutsedda kostnader. Informationen baseras på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde, vilket innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, projektkostnader och framtida hyresvärde. Informationen omprövas regelbundet och bedömningar justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller att förutsättningarna förändras.

| Sammanställning                      | Uthyrbar yta /<br>potentiell yta | Fastighetsvärde /<br>potentiellt värde |                   | Hyresvärde /<br>potentiellt värde |                   | Bokfört<br>värde |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|------------------|
|                                      | m <sup>2</sup>                   | Mkr                                    | kr/m <sup>2</sup> | Mkr                               | kr/m <sup>2</sup> | Mkr              |
| Förvaltnings- och rörelsefastigheter | 556 322                          | 9 856                                  | 17 716            | 668                               | 1 200             | 9 856            |
| Pågående byggnation                  | 37 062                           | 761                                    | 20 533            | 42                                | 1 139             | 610              |
| Framtida projektportfölj             | 345 060                          | 8 883                                  | 25 743            | 562                               | 1 630             | 97               |
| Obebyggd mark                        | -                                | -                                      | -                 | -                                 | -                 | 244              |
| <b>Totalt</b>                        | <b>938 944</b>                   | <b>19 500</b>                          | <b>20 779</b>     | <b>1 272</b>                      | <b>1 356</b>      | <b>10 806</b>    |

| Förvaltnings- och<br>rörelsefastigheter       | Uthyrbar yta   | Fastighetsvärde |                   | Hyresvärde |                   | Kontrakterad<br>hyra |
|-----------------------------------------------|----------------|-----------------|-------------------|------------|-------------------|----------------------|
|                                               | m <sup>2</sup> | Mkr             | kr/m <sup>2</sup> | Mkr        | kr/m <sup>2</sup> | Mkr                  |
| Kommersiella lokaler, förvaltningsfastigheter | 416 016        | 5 970           | 14 351            | 435        | 1 046             | 414                  |
| Kommersiella lokaler, rörelsefastighet        | 625            | 20              | 31 520            | 1          | 2 331             | 1                    |
| Bostäder                                      | 139 681        | 3 866           | 27 676            | 231        | 1 655             | 225                  |
| <b>Totalt</b>                                 | <b>556 322</b> | <b>9 856</b>    | <b>17 716</b>     | <b>668</b> | <b>1 200</b>      | <b>641</b>           |

| Pågående byggnation               | Uthyrbar yta   | Fastighetsvärde |                   | Hyresvärde |                   | Investering (inkl. mark) Mkr |               |
|-----------------------------------|----------------|-----------------|-------------------|------------|-------------------|------------------------------|---------------|
|                                   | m <sup>2</sup> | Mkr             | kr/m <sup>2</sup> | Mkr        | kr/m <sup>2</sup> | Bedömd                       | Bokfört värde |
| Kommersiella lokaler              | 24 769         | 274             | 11 062            | 17         | 670               | 251                          | 182           |
| Bostäder                          | 12 293         | 487             | 39 616            | 26         | 2 082             | 501                          | 428           |
| <b>Totalt pågående byggnation</b> | <b>37 062</b>  | <b>761</b>      | <b>20 533</b>     | <b>42</b>  | <b>1 139</b>      | <b>752</b>                   | <b>610</b>    |

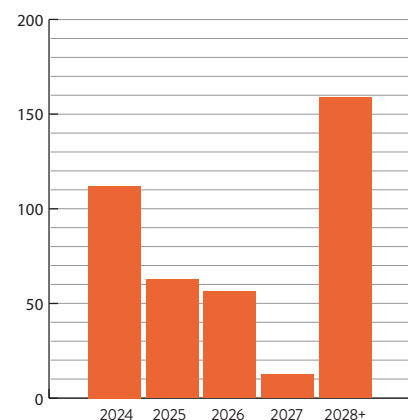


# Diversifierad fastighetsportfölj med en bred avtalsportfölj

## Hyresavtal

Nivika strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster med en spridd förfallostruktur. I kombination med spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher minskar risken för vakanser och hyresförluster. Per den sista november 2023 uppgick kontrakterad årshyra till 641 miljoner kronor (585) och den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 4,9 år (4,6).

## Kontraktsvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning, Mkr



## Antal lägenheter och uthyrningsbar yta, 2023-11-30

| Ort          | Antal lägenheter | Bostäder yta, m <sup>2</sup> | Lokaler yta, m <sup>2</sup> | Total uthyrningsbar yta, m <sup>2</sup> |
|--------------|------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| Jönköping    | 889              | 32 941                       | 106 012                     | 138 953                                 |
| Värnamo      | 675              | 46 765                       | 134 187                     | 180 952                                 |
| Växjö        | 441              | 22 387                       | 85 574                      | 107 961                                 |
| Västkusten   | 585              | 37 588                       | 70 430                      | 108 018                                 |
| Övrigt       | -                | -                            | 23 438                      | 20 438                                  |
| <b>Summa</b> | <b>2 590</b>     | <b>139 681</b>               | <b>416 641</b>              | <b>556 322</b>                          |

## Uthyrning

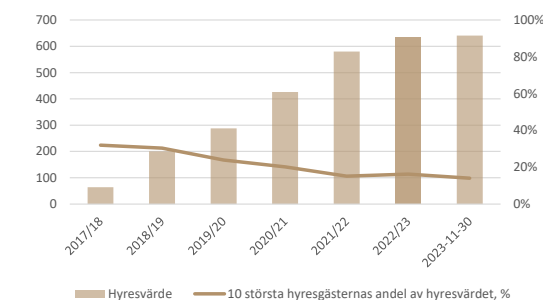
Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på 90 procent och för bostäder på 95 procent över tid. Bolagets fastigheter har en relativt hög uthyrningsgrad och har så haft under flera år. Efterfrågan är fortsatt god på de flesta av Nivikas orter och uthyrningsgraden är fortsatt hög, 95 procent sett över hela beståndet, inklusive projektfastigheter. 95 procent för kommersiellt och 97 procent för bostäder. Nivikas nettouthyrning uppgick perioden september till november till -4 miljoner kronor. Huvudsakligen beror den negativa nettouthyrningen på att några konsumentberoende hyresgäster har drabbats hårt av konjunkturnedgången samt att en hyresgäst lämnar ett rivningskontrakt med en årshyra på cirka 2 miljoner kronor. Aktiviteten är fortsatt hög i uthyrningsverksamheten på Nivikas orter.

## Hyresgäster

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag, som stora multinationella företag och bostadshyresgäster. Intäktsbasen är väl diversifierad med 615 (650) kommersiella kontrakt och 2 590 (2 169) bostadskontrakt. Per den sista augusti 2023 stod de tio största hyreskontrakten för drygt 14 procent (14) av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster. Genomsnittslängden för dessa hyreskontrakt är 10,6 år (9,7).

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

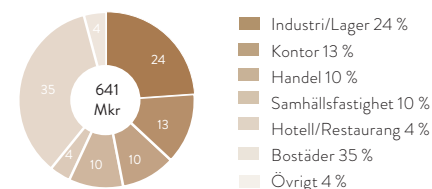
## De 10 största hyresgästernas andel av kontraktssvärdet 2023-11-30



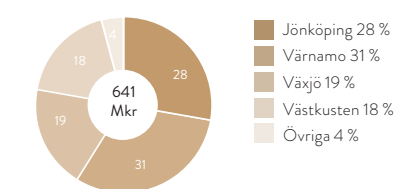
## De 10 största hyresgästerna per 2023-11-30

| Hyreskontrakt kommersiella lokaler | Andel av total årshyra, % |
|------------------------------------|---------------------------|
| Holmgrens Bil AB, Jönköping        | 4,8                       |
| 1337 Logistics AB                  | 1,3                       |
| Holmgrens Bil AB, Värnamo          | 1,3                       |
| Racketcentrum Sports Business AB   | 1,2                       |
| Växjö Vipers Arena AB              | 1,0                       |
| Prolympia AB                       | 1,0                       |
| Rasta Sverige AB                   | 0,9                       |
| Polismyndigheten                   | 0,9                       |
| Växjö Kommun                       | 0,9                       |
| Mantum Holding                     | 0,8                       |
| Övriga                             | 85,9                      |

## Fördelning kontraktssvärde hyresavtal per typ, 2023-11-30



## Fördelning kontraktssvärde hyresavtal per ort, 2023-11-30



# Fastighetsvärdering

Nivika genomför varje kvartal värdering av hela sin fastighetsportfölj. Per den 31 augusti 2023 värderade Newsec hela beståndet och per 2023-11-30 har hela beståndet värderats om internt, marknadsvärdet är avstämt med Newsec. 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 sedan 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

|                                  |                                                                               |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Värderingstidpunkt               | 2023-11-30 (2023-08-31)                                                       |
| Inflationsantagande              | 2 % (6,5 % 2023, därefter 2 % per år)                                         |
| Kalkylperiod, år                 | 5-25 år, median 10 år (5-25 år, median 10 år)                                 |
| Direktavkastning bostäder, %     | 3,0 -7,1, medel 4,4 (3,0 -7,0, medel 4,4)                                     |
| Direktavkastning kommersiellt, % | 5,75 - 8,0, medel 6,6 (5,5- 8,5 medel 6,6)                                    |
| Långsiktig vakans, %             | 0-20 %                                                                        |
| Hyresantagande                   | Befintlig hyra och marknadshyra                                               |
|                                  | Individuellt anpassat utifrån utfall för                                      |
| Drift- och underhållskostnader   | respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt |

## Känslighetsanalys

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

| Parameter                             | Ändring indata |       | Värdeförändring |       |
|---------------------------------------|----------------|-------|-----------------|-------|
|                                       | enhet          | antal | Mkr             | %     |
| Marknadshyra för lokal (ej bostäder)  | %-enheter      | 10    | +476            | +4,4  |
| Vakansgrad                            | %-enheter      | 10    | -1 305          | -12,1 |
| Drift & underhåll                     | kr/m²          | 10    | -146            | -1,4  |
| Inflation                             | %-enheter      | 1     | +634            | +5,9  |
| Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut | %-enheter      | 1     | -1 486          | -13,8 |
| Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut | %-enheter      | -1    | +2 263          | +20,9 |

## Fastighetsportföljen Q1

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

I Värnamo slutfördes byggnationen av Graniten 39 som är en industrilokal med kontor och lager till Boxess (tidigare BåfiPac) som färdigställdes i september 2023. I Värnamo finns även den pågående byggnation av Hematiten 1 som är en industrilokal med kontor och lager till DS Smith med inflyttning beräknad till första kvartalet 2024. Även en större renovering pågår på Rosen 1 till Polismyndigheten vilken beräknas färdigställas under första kvartalet 2024.

I oktober avyttrades en fastighetsportfölj bestående av tre kommersiella fastigheter i Jönköping till Jönköping Kommun. I Jönköping pågår byggnation av Hisingstorp, ett trygghetsboende med 82 lägenheter som är planerade att färdigställas andra kvartalet 2024. I Jönköping pågår också byggnation på Hovslätts Ångar, ett fyrtiotal hyresrätter som kommer att färdigställas under första kvartalet 2024. Hovslätts Ångar ligger naturskönt strax söder om Jönköping med endast några kilometer från Jönköpings centrum.

I Växjö påbörjades byggnation av en besiktningsanläggning till Opus som är planerad att färdigställas under första kvartalet 2024. I marknadsområde Växjö ingår Nybro där det pågår byggnation av ett trygghetsboende med 62 lägenheter i centrala Nybro. Byggnationen är planerade att färdigställas under andra kvartalet 2024.

## Förändring förvaltningsfastigheter

| Mkr                                      | 30 nov 2023 | 30 nov 2022 |
|------------------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsbestånd vid årets början       | 10 629      | 10 699      |
| Förvärv av fastigheter                   | 151         | 84          |
| Försäljning av fastigheter               | -170        | -           |
| Omklassificering till rörelsefastighet   | -20         | -20         |
| Investeringar i befintliga fastigheter   | 163         | 228         |
| Värdeförändring i befintliga fastigheter | 53          | -20         |
| Fastighetsbestånd vid periodens slut     | 10 806      | 10 790      |

## Förändring rörelsefastigheter

| Mkr                                  | 30 nov 2023 | 30 nov 2022 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsbestånd vid årets början   | 19,3        | -           |
| Omklassificering*                    | -           | 19,7        |
| Avskrivning                          | -0,1        | -0,1        |
| Fastighetsbestånd vid periodens slut | 19,2        | 19,6        |

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

# Tre triple-net fastigheter förvärvade efter periodens slut med en snittyield på 8,25 procent

## Genomförda fastighetsavyttringar med frånträde från Q1 2023/24

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

## Förvärvade fastigheter med tillträde från Q1 2023/24

| Fastighetsnamn    | Ort        | Hyresvärde,<br>Mkr | Yta, m <sup>2</sup> | Tillträde  | Kommentar                           |
|-------------------|------------|--------------------|---------------------|------------|-------------------------------------|
| Båten 3 & 4       | Ulricehamn | 0,7                | 576                 | 2023-10-16 | Bostadsfastighet i Ulricehamn       |
| Laxen 5,6 & 13    | Ulricehamn | 1,6                | 1 298               | 2023-10-16 | Bostadsfastighet i Ulricehamn       |
| Petersberg 11     | Borås      | 1,3                | 825                 | 2023-10-16 | Bostadsfastighet i Borås            |
| Brännebo 1:32     | Borås      | 2,3                | 2 182               | 2023-10-16 | Bostadsfastighet utanför Borås      |
| Ljung 1:27 & 1:73 | Ulricehamn | 2,4                | 2 171               | 2023-10-16 | Bostadsfastighet utanför Ulricehamn |
| Smörbollen 3      | Ulricehamn | 0,3                | 352                 | 2023-10-16 | Bostadsfastighet i Ulricehamn       |
| Linnéan 9         | Ulricehamn | 0,4                | 292                 | 2023-10-16 | Bostadsfastighet i Ulricehamn       |
| Hästhoven 10      | Ulricehamn | 0,4                | 348                 | 2023-10-16 | Bostadsfastighet i Ulricehamn       |
| Gulsippan 3       | Ulricehamn | 0,3                | 259                 | 2023-10-16 | Bostadsfastighet i Ulricehamn       |
| Björkdungen 2     | Ulricehamn | 0,8                | 454                 | 2023-10-16 | Bostadsfastighet i Ulricehamn       |
| Aspen 10          | Ulricehamn | 0,5                | 424                 | 2023-10-16 | Bostadsfastighet i Ulricehamn       |
| <b>Totalt</b>     |            | <b>11,0</b>        | <b>9 181</b>        |            |                                     |

## Förvärvade fastigheter med tillträde från Q2 2023/24 och framåt

| Fastighetsnamn | Ort       | Hyresvärde,<br>Mkr | Yta, m <sup>2</sup> | Tillträde         | Kommentar                                                            |
|----------------|-----------|--------------------|---------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Almen 13       | Värnamo   | 1,3                | 1 545               | 2023-12-20        | Kommersiell fastighet i Värnamo                                      |
| Bokbindaren 13 | Värnamo   | 1,5                | 1 888               | 2023-12-22        | Kommersiell fastighet i Värnamo                                      |
| Berghem 1:28   | Ljungby   | 3,4                | 3 170               | 2023-12-22        | Kommersiell fastighet i Värnamo                                      |
| Byggrätter     | Jönköping | -                  | -                   | Prel. sommar 2024 | Byggrätt för framtida byggnation av 300 bostäder i Jönköpingsområdet |
| <b>Totalt</b>  |           | <b>6,2</b>         | <b>6 603</b>        |                   |                                                                      |

# Färdigställande av pågående projekt tillför ett årshyresvärde om +38 Mkr under innevarande räkenskapsår, 2023/2024

Med rådande marknadsläge kommer Nivika att avvakta med projektstart på bostadsbyggnationer tills mer stabila förutsättningar har infunnit sig. Nivika lägger stort fokus på riskhantering i de pågående projekten och har en attraktiv egenägd projektportfölj att starta upp med när marknadsförutsättningarna blir mer gynnsamma.

Nivikas pågående ny- och ombyggnationer - upphandlade till fastpris- kommer tillsammans att tillföra ett årligt hyresvärde om 42 miljoner kronor. Cirka 38 miljoner kronor av dessa tillkommer redan innan räkenskapsårets slut, den 31 augusti 2024. Entreprenaderna upphandlas i regel som totalentreprenad för att minimera risken för oförutsedda kostnader.

Grön fastighet enligt Nivikas gröna ramverk.

FASTPRIS



PÅGÅENDE

## Hematiten 1 VÄRNAMO

Nybyggnation kommersiellt  
Hyresgäst DS Smith  
Investering 152 Mkr



PÅGÅENDE

## Refugen 6 VÄRNAMO

Nybyggnation kommersiellt  
Hyresgäst Nivika  
Investering 75 Mkr

FASTPRIS



PÅGÅENDE

## Repslagaren 1 VÄXJÖ

Nybyggnation kommersiellt  
Hyresgäst Opus  
Investering 10 Mkr

JÖNKÖPING

VÄRNAMO

NYBRO

## Roten 2 - Hisingstorp JÖNKÖPING

Nybyggnation bostäder  
Investering 246 Mkr

## Hovslätts Ängar JÖNKÖPING

Nybyggnation bostäder  
Investering 115 Mkr

## Tor 3 NYBRO

Nybyggnation bostäder  
Investering 140 Mkr

FASTPRIS



PÅGÅENDE

FASTPRIS



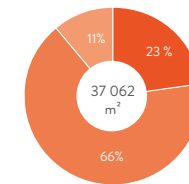
PÅGÅENDE

FASTPRIS



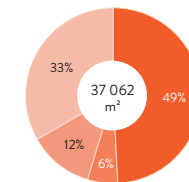
PÅGÅENDE

Pågående projekt, uthyrbar yta per ort, m²



Jönköping, 8 541 m²  
Värnamo, 24 485 m²  
Växjö, 4 036 m²

Pågående projekt, uthyrbar yta per kategori, m²



Industri/Lager, 18 284 m²  
Kontor, 2 050 m²  
Samhällsfastighet, 4 435 m²  
Bostäder 12 293 m²

| Pågående projekt      |           |              |                   | Planeras vara färdigställt* | Bedömd investering, Mkr | Återstående investering | Energi-prestanda, % | Bostäder Uthyrbar yta, m² | Lokaler Uthyrbar yta, m² | Hyresvärde, Mkr | Antal lägenheter |
|-----------------------|-----------|--------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------|------------------|
| Fastighet             | Ort       | Projekttyp   | Kategori          |                             |                         |                         |                     |                           |                          |                 |                  |
| Hematiten 1           | Värnamo   | Nybyggnation | Industri/Lager    | Q1 2024                     | 152                     | 7                       | 80 %                | -                         | 18 000                   | 10,7            | -                |
| Rosen 1 (Polisen)     | Värnamo   | Ombyggnation | Samhällsfastighet | Q1 2024                     | 14                      | 6                       | -                   | -                         | 4 435                    | 0,5             | -                |
| Repslagaren 1         | Växjö     | Nybyggnation | Industri/Lager    | Q1 2024                     | 10                      | 6                       | 80 %                | -                         | 284                      | 0,8             | -                |
| Hovslätts Ängar       | Jönköping | Nybyggnation | Bostäder          | Q1 2024                     | 115                     | 19                      | 80 %                | 2 539                     | -                        | 5,3             | 40               |
| Roten 2 "Hisingstorp" | Jönköping | Nybyggnation | Bostäder          | Q2 2024                     | 246                     | 32                      | 80 %                | 6 002                     | -                        | 13,1            | 82               |
| Tor 3                 | Nybro     | Nybyggnation | Bostäder          | Q2 2024                     | 140                     | 26                      | 80 %                | 3 752                     | -                        | 7,2             | 62               |
| Refugen 6             | Värnamo   | Nybyggnation | Kontor            | Q1 2025                     | 75                      | 52                      | 80 %                | -                         | 2 050                    | 4,5             | -                |
|                       |           |              |                   |                             | <b>752</b>              | <b>147</b>              |                     | <b>12 293</b>             | <b>24 769</b>            | <b>42,2</b>     | <b>184</b>       |

\*) Planeras vara färdigställt, kvartal kalenderår.

# FÖRETRÄDESEMISSION, UTÖKAD FINANSIERING OCH GENOMFÖRDA AVYTTRINGAR

Under perioden har Bolaget fortsatt sitt arbete med att stärka balansräkningen. Tidigare kommunicerade avyttringar har genomförts enligt plan och den sista obligationen har lösts. Den beslutade företrädesemissionen slutfördes efter perioden och tillförde bolaget 511 miljoner kronor i eget kapital före transaktionskostnader.

## Finansiell ställning och likviditet

Nivika finansierar sin verksamhet med en kombination av banklån, övriga skulder och eget kapital. Finansiering sker genom bottenlån, byggnadskreditiv och revolverande faciliteter hos ett totalt finansinstitut där tre nordiska storbanker utgör basen med tillkommande finansiering hos lokala sparbanker samt SBAB.

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick per rapportdagen till 5 341 miljoner kronor (5 967) varav långsiktig bankfinansiering uppgick till 5 148 miljoner kronor (4 555), obligationslån 0 miljoner kronor (1 250) och övriga räntebärande skulder 193 miljoner kronor (161). Bankfinansiering säkerställs med pant i fastigheter med marknadsmässiga villkor. Av koncernens räntebärande skulder finansieras cirka 11 procent med grön finansiering. Samtliga åtaganden var vid rapportdagen uppfyllda.

Bolaget har under perioden utökat sin låneportfölj med 400 miljoner kronor avseende långfristig finansiering samt finansiering av pågående byggnationer, dels i form av byggnadskreditiv, dels i form av slutfinansiering. Vidare har Nivika också resterande obligation med ett utestående belopp om totalt 650 miljoner kronor. Utträdet ur obligationsmarknaden, allt annat lika, innebär en minskning av räntekostnader på nästan 100 miljoner kronor per år.

Derivatportföljen som består av olika typer av ränteswapar, har utökats under perioden. Per rapportdagen hade bolaget räntesäkrat totalt 2,1 miljarder kronor, vilket motsvarar 38 procent av låneportföljen.

Genomsnittlig ränte- och kapitalbindning uppgick till 1,5 (0,5) respektive 2,3 (2,8) år per den 30 november 2023. Räntetäckningsgraden, mätt rullande 12 månader, uppgick till 1,6 (2,0). Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde uppgick vid periodens slut till 49 procent (55).

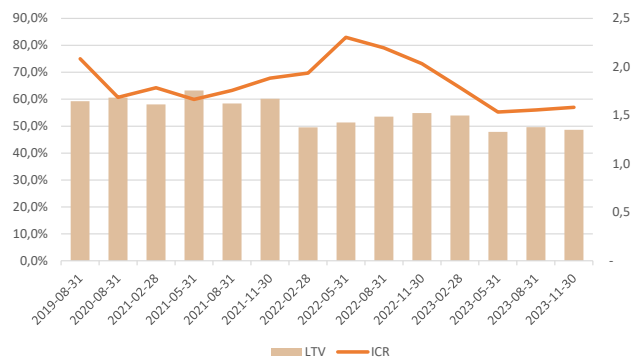
Beviljad men ej nyttjad finansiering per sista november 2023 uppgick till 229 miljoner kronor avseende beviljade men ej utbetalda byggnadskreditiv samt kontokredit.

| Finansiering                                          | 2023-11-30 | 2022-11-30 |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|
| Säkerställd finansiering, Mkr                         | 5 273      | 4 690      |
| Obligationslån, Mkr                                   | -          | 1 250      |
| Genomsnittlig ränta, säkerställd finansiering, %*     | 5,9        | 3,7        |
| Genomsnittlig ränta, icke säkerställd finansiering, % | 5,6        | 6,3        |
| Genomsnittlig ränta, total, %**                       | 5,2        | 4,2        |
| Kapitalbindningstid, år                               | 2,3        | 2,8        |
| Räntebindningstid, år                                 | 1,5        | 0,5        |
| Likvida medel, Mkr                                    | 209        | 132        |
| Nettobelåningsgrad, %                                 | 48,7       | 54,9       |
| Räntetäckningsgrad, ggr                               | 1,6        | 2,0        |
| Soliditet, %                                          | 45         | 39         |

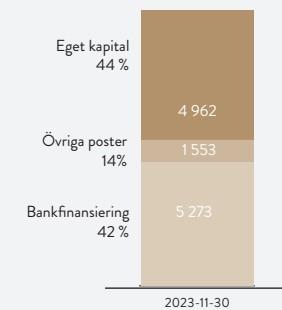
\*) Inklusive byggnadskreditiv.

\*\*) Inklusive byggnadskreditiv och räntesäkringar.

## Nettobelåningsgrad, % och räntetäckningsgrad, %

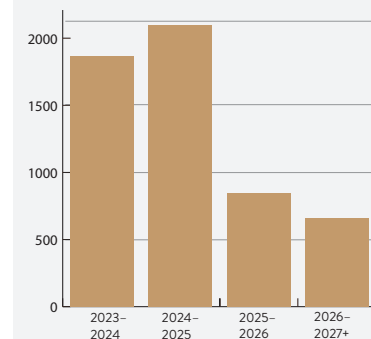


## Kapitalstruktur\*



\*) Baserad på balansomslutning.

## Kapitalstruktur förfall per 2023-11-30



# AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

## Intjäningsförmåga per 30 november 2023

Baserat på det fastighetsbestånd och de hyreskontrakt som förelåg vid periodens utgång uppgår hyresintäkterna för den kommande tolv månadersperioden till 676 miljoner kronor och fastighetskostnaderna beräknas utifrån aktuell driftmarginal, justerad för tillkommande fastigheter, uppgå till 189 miljoner kronor, vilket innebär ett driftnetto om 487 miljoner kronor. Överskottsgraden beräknas uppgå till 70 procent utifrån fastighetskostnader för ett normalt verksamhetsår inklusive fastighetsrelaterad administration. Utifrån nuvarande omfattning av organisation och verksamhet bedöms de centrala administrationskostnaderna uppgå till 35 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet bedöms uppgå till 187 miljoner kronor.

I aktuell intjäningsförmåga är pågående byggnationer ej inräknade. Enligt uppskattning, se avsnitt pågående projekt, tillför pågående projekt hyresintäkter om 42 miljoner kronor. Utifrån bedömd överskottsgrad tillför projekten ett driftnetto om cirka 37 miljoner kronor. För mer information om pågående projekt se avsnitt Fastighetsportfölj i delårsrapporten.

Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte är en prognos utan visar på Nivikas intjäningsförmåga vid periodens utgång och beaktar inte eventuella förändringar av variabler såsom hyror, vakanser, fastighetskostnader, räntor med mera. Hänsyn har ej heller tagits till händelser efter perioden såsom likvid från företrädesemission och återbetalning av lån.

### 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 | 2023-11-30 |
|--------------------------------|------------|
| Hyresvärde                     | 668        |
| Hyreshöjning 2024-01-01        | 35         |
| Vakans                         | -27        |
| <b>Hyresintäkter</b>           | <b>676</b> |
| Fastighetskostnader            | -189       |
| <b>Driftnetto</b>              | <b>487</b> |
| Central förvaltning            | -35        |
| Finansiella kostnader          | -265       |
| <b>Förvaltningsresultat</b>    | <b>187</b> |



# AKTIEN OCH ÄGARNA

Nivika Fastigheter AB:s B-aktie (kortnamn NIVI B) är noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, inom sektorn Real Estate. Nivikas marknadsvärde uppgick den 30 november 2023 till 2 244 miljoner kronor och antalet aktieägare var 3 031 stycken.

Vid utgången av perioden uppgick antal aktier till 77 907 047 stycken, fördelat på 24 884 800 stycken av serie A och 53 022 247 stycken av serie B. Varje A-aktie berättigar till tio röster per aktie och varje B-aktie ger rätt till en röst per aktie. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst samt till utdelning.

## Kursutveckling och handel

Under perioden 1 september till 30 november 2023 omsattes på Nasdaq Stockholm cirka 1 238 000 NIVI B-aktier. Dagsomsättningen för Nivika på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till 19 346 aktier och det volymviktade genomsnittspriset uppgick till 27,20 kronor. Högst betalkurs under perioden var 33,00 kronor den 20 september och lägst betalkurs var 25,10 kronor den 26 oktober 2023. Aktiekursen den 30 november 2023 uppgick till 28,80 kronor (senast betalt). Marknadsvärde på samtliga aktier i Bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 31 augusti 2023, uppgick till 2 244 miljoner kronor. Information om aktens utveckling finns även på [www.nivika.se](http://www.nivika.se).

## Aktiekapital

Nivika har genomfört en företrädesemission av stamaktier vilket pressmeddelandes den 22 september 2023 och som beslutades på en extra bolagsstämma den 26 oktober 2023. Genom företrädesemissionen har antalet aktier ökat med totalt 17 978 547 aktier till sammanlagt 95 885 594 aktier, fördelat på 71 000 794 B-aktier och 24 884 800 A-aktier. Varje B-aktie har en (1) röst och varje A-aktie har tio (10) röster, vilket innebär att antalet röster har ökat med 17 978 547 röster till sammanlagt 319 848 794 röster. Bolagets aktiekapital har ökat från 38 953 523,50 kronor till 47 942 797 kronor.

## De tio största aktieägare (röstsorterat) per den 30 november 2023

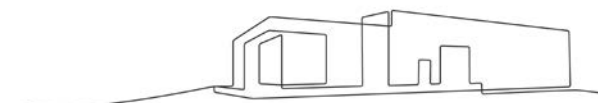
| Namn                              | Antal A-aktier*   | Antal B-aktier*   | Totalt antal aktier | Andel av kapital | Andel av röster |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|------------------|-----------------|
| Värnanäs AB                       | 7 435 600         | 2 138 057         | 9 573 657           | 12,3             | 25,3            |
| Santhe Dahl Invest AB             | 3 852 000         | 10 453 373        | 14 305 373          | 18,4             | 16,2            |
| Holmgren Group AB                 | 3 900 000         | 2 027 631         | 5 927 631           | 7,6              | 13,6            |
| Husleden Förvaltning AB           | 3 000 000         | 4 894 736         | 7 894 736           | 10,1             | 11,6            |
| Skandinavkonsult i Stockholm AB   | 3 108 600         | 1 854 407         | 4 963 007           | 6,4              | 10,9            |
| Planch AB                         | 3 108 600         | 933 400           | 4 042 000           | 5,2              | 10,6            |
| Pollock Invest AB                 | 480 000           | 745 000           | 1 225 000           | 1,6              | 1,8             |
| Nordnet Pensionsförsäkring AB     | -                 | 4 100 946         | 4 100 946           | 5,3              | 1,4             |
| Nordea Livförsäkring Sverige AB   | -                 | 4 021 396         | 4 021 396           | 5,2              | 1,3             |
| Tredje AP-Fonden                  | -                 | 3 618 420         | 3 618 420           | 4,6              | 1,2             |
| <b>10 största aktieägare</b>      | <b>24 884 800</b> | <b>34 787 366</b> | <b>59 672 166</b>   | <b>76,6</b>      | <b>94,0</b>     |
| Övriga aktieägare                 | -                 | 18 234 881        | 18 234 881          | 23,4             | 6,0             |
| <b>Totalt</b>                     | <b>24 884 800</b> | <b>53 022 247</b> | <b>77 907 047</b>   | <b>100,0</b>     | <b>100,0</b>    |
| Varav styrelse och koncernledning | 18 776 200        | 17 350 208        | 36 126 408          | 46,4             | 67,9            |

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

Källa: Euroclear Sweden och Bolaget

|                                 | 2023-11-30       |
|---------------------------------|------------------|
| Handelsplats                    | Nasdaq Stockholm |
| Aktienamn                       | Nivika           |
| Kortnamn (ticker)               | NIVI B           |
| ISIN-kod                        | SE0017083272     |
| Segment                         | Nasdaq, Mid Cap  |
| Sektor                          | Real Estate      |
| Valuta                          | SEK              |
| Totalt utestående aktier        | 77 907 047 st    |
| Totalt antal B-aktier           | 53 022 247 st    |
| Stängningskurs 30 november 2023 | 28,80 kr         |
| Marknadsvärde 30 november 2023* | 2 244 Mkr        |

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

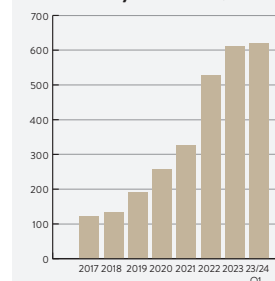


# RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

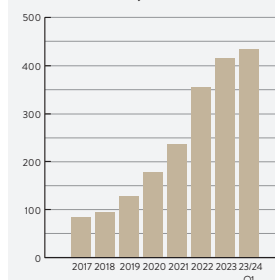
| tkr                                       | 2023/24<br>3 mån<br>sep-nov | 2022/23<br>3 mån<br>sep-nov | 2022/23<br>12 mån<br>sep-aug |
|-------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Hysesintäkter                             | 152 794                     | 143 357                     | 580 037                      |
| Serviceintäkter                           | 6 912                       | 7 397                       | 31 875                       |
| <b>Summa intäkter</b>                     | <b>159 706</b>              | <b>150 754</b>              | <b>611 913</b>               |
| Driftskostnader*                          | -33 206                     | -43 141                     | -165 238                     |
| Underhållskostnader                       | -4 129                      | -4 996                      | -13 342                      |
| Fastighetsskatt                           | -4 890                      | -4 870                      | -18 423                      |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>          | <b>-42 225</b>              | <b>-53 008</b>              | <b>-197 002</b>              |
| <b>Driftnetto</b>                         | <b>117 480</b>              | <b>97 746</b>               | <b>414 910</b>               |
| Central administration*                   | -13 590                     | -11 398                     | -40 130                      |
| Finansnetto                               | -57 970                     | -51 002                     | -241 004                     |
| <b>Förvaltningsresultat</b>               | <b>45 920</b>               | <b>35 346</b>               | <b>133 777</b>               |
| Värdeförändring fastigheter, realiserade  | 950                         | -                           | 37 832                       |
| Värdeförändring fastigheter, orealiserade | 33 574                      | -181 662                    | -496 017                     |
| Värdeförändring räntederivat              | -36 168                     | -1 725                      | 7 693                        |
|                                           | -1 645                      | -183 387                    | -450 492                     |
| <b>Resultat före skatt</b>                | <b>44 275</b>               | <b>-148 041</b>             | <b>-316 714</b>              |
| Aktuell skatt                             | -2 296                      | -2 174                      | -3 427                       |
| Uppskjuten skatt                          | 2 693                       | -11 978                     | 37 531                       |
| <b>Periodens resultat</b>                 | <b>44 672</b>               | <b>-138 235</b>             | <b>-282 610</b>              |
| <b>Periodens totalresultat</b>            | <b>44 672</b>               | <b>-138 235</b>             | <b>-282 610</b>              |
| <b>Hänförligt till</b>                    |                             |                             |                              |
| Moderföretagets aktieägare                | 44 672                      | -138 235                    | -282 610                     |
| Innehav utan bestämmande inflytande       |                             |                             |                              |

\*) Beräknings-/fördelningsgrund uppdaterad från 2023-09-01, jämförelseperioder ej omräknade.

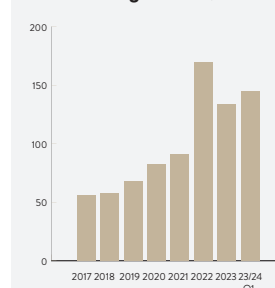
Totala hyresintäkter, Mkr



Driftnetto, Mkr



Förvaltningsresultat, Mkr



# KOMMENTARER TILL RESULTATET

## Hyresintäkter

För första kvartalet uppgick de totala hyresintäkterna till 160 Mkr vilket är en ökning med 6 procent i jämförelse med 151 Mkr motsvarande period föregående år. Intäkterna under perioden utgörs av hyresintäkter 153 Mkr (143) och serviceintäkter 7 Mkr (7). Serviceintäkter består huvudsakligen av vidaredebitering av värme, el, vatten och fastighetsskatt.

Ökningen av hyresintäkterna är framförallt hänförlig till att Nivika har färdigställt ett större antal projekt och förvaltar per 2023-11-30 193 stycken fastigheter. Den uthyrbara ytan i Nivikas fastighetsbestånd uppgick till cirka 556 000 m<sup>2</sup> per 2023-11-30 jämfört med 566 000 m<sup>2</sup> motsvarande period föregående år. Det sammanlagda hyresvärdet per 2023-11-30 uppgick, på årsbasis, till 668 Mkr (585), vilket motsvarar en tillväxt om 14 procent.

## Driftkostnader och driftnetto

Driftnettot för första kvartalet uppgick till 117 Mkr (98) vilket motsvarar en överskottsgrad om 74 procent (65).

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat efter finansnetto, uppgick för första kvartalet till 46 Mkr (35). Förvaltningsresultatet påverkades positivt till följd av minskade förvaltningskostnader men också av högre finansieringskostnader, en effekt av ökade räntekostnader.

## Värdeförändringar

Första kvartalet har fortsatt präglats av höga marknadsräntor och därmed högre finansieringskostnader än för ett år sedan. Högre avkastningskrav har till viss del motverkats av förbättrat kassaflöde, uppvägt med ökat indexantagande för 2024 utifrån underliggande inflation.

För perioden september till november 2023 uppgick värdeförändringen på fastigheter till 35 Mkr (-182) varav 1 Mkr (-) är realiserade och är hänförliga till försäljningen av Släggan 11 i Gislaved, Vesslan 18-21 i Vetlanda, Ambaret 3 och 8 samt Ödlan 20 i Jönköping. Orealiserade värdeförändringar uppgick till -34 Mkr (-182).

Orealiserade värdeförändringar på derivat för hela perioden påverkade resultatet med -36 Mkr (-2) och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar drivet av stigande räntor.

| Värdeförändringar fastigheter      | 2023/24         | 2022/23           |
|------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Mkr                                | sep-nov         | sep-nov           |
| Förändring kassaflöde mm.          | 47              | 22                |
| Pågående nybyggnation              | 0               | -                 |
| Mark och outnyttjade byggrätter    | 3               | -                 |
| Förändringar i avkastningskrav     | -16             | -203              |
| <b>Orealiserad värdeförändring</b> | <b>34</b> +0,3% | <b>-182</b> -1,7% |
| Realiserad värdeförändring         | 1               | -                 |
| <b>Totala värdeförändringar</b>    | <b>35</b> +0,3% | <b>-182</b> -1,7% |

## Säsongsvariationer

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

## Skatt

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

## Medarbetare

Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 62 (68). Samtliga medarbetare är anställda i moderbolaget.

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| tkr                                             | 30 nov 2023       | 30 nov 2022       | 31 aug 2023       |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |                   |                   |                   |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>       |                   |                   |                   |
| Programvara/licenser                            | 1 949             | 1 571             | 650               |
| <b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>1 949</b>      | <b>1 571</b>      | <b>650</b>        |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>         |                   |                   |                   |
| Förvaltningsfastigheter                         | 10 786 100        | 10 789 896        | 10 479 100        |
| Rörelsefastigheter                              | 19 208            | 19 602            | 19 306            |
| Inventarier                                     | 61 904            | 59 993            | 64 844            |
| Nyttjanderättstillgångar                        | 17 697            | 21 140            | 25 405            |
| Derivatinstrument                               | 625               | 23 375            | 36 793            |
| Andra långsiktiga värdepappersinnehav           | 11                | 11                | 11                |
| Uppskjuten skattefordran                        | 27 174            | 31 390            | 27 113            |
| Andra långfristiga fordringar                   | 19 379            | 50 483            | 48 300            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              | <b>10 932 097</b> | <b>10 999 890</b> | <b>10 700 872</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |                   |                   |                   |
| Varulager                                       | 1 848             | 29 567            | 2 047             |
| Hyresfordringar                                 | 19 037            | 19 007            | 16 285            |
| Övriga fordringar                               | 27 643            | 11 125            | 55 992            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 12 955            | 20 911            | 16 723            |
| Likvida medel                                   | 209 023           | 131 665           | 66 023            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              | <b>270 506</b>    | <b>212 275</b>    | <b>157 069</b>    |
| Tillgångar till försäljning                     | -                 | -                 | 140 000           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         | <b>11 204 552</b> | <b>11 213 736</b> | <b>10 998 591</b> |

| tkr                                                                | 30 nov 2023       | 30 nov 2022       | 31 aug 2023       |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                    |                   |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                                |                   |                   |                   |
| Aktiekapital                                                       | 38 954            | 29 085            | 38 954            |
| Övrigt tillskjutet kapital                                         | 3 097 181         | 2 379 932         | 3 098 809         |
| Balanserat resultat inklusive periodens resultat                   | 1 825 518         | 1 925 221         | 1 780 846         |
| <b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> | <b>4 961 652</b>  | <b>4 334 238</b>  | <b>4 918 609</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                        |                   |                   |                   |
| Uppskjuten skatteskuld                                             | 557 790           | 577 443           | 560 482           |
| Räntebärande finansiella skulder                                   | 5 340 693         | 5 996 905         | 5 162 650         |
| Leasingskulder                                                     | 13 917            | 17 546            | 21 747            |
| Derivatinstrument                                                  | -                 | -                 | -                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                  | <b>5 912 400</b>  | <b>6 561 894</b>  | <b>5 744 879</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                        |                   |                   |                   |
| Räntebärande finansiella skulder                                   | 125 731           | 96 531            | 126 523           |
| Leasingskulder                                                     | 3 683             | 2 661             | 3 626             |
| Leverantörsskulder                                                 | 50 660            | 67 814            | 36 187            |
| Aktuella skatteskulder                                             | 1 281             | 4 842             | -                 |
| Övriga skulder                                                     | 49 001            | 49 932            | 41 459            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                       | 100 143           | 95 823            | 76 434            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                  | <b>330 500</b>    | <b>317 603</b>    | <b>284 230</b>    |
| Skulder direkt hänförliga till tillgångar till försäljning         | -                 | -                 | 50 874            |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                              | <b>11 204 552</b> | <b>11 213 736</b> | <b>10 998 591</b> |

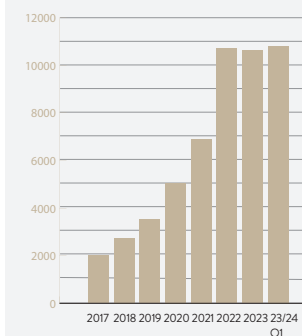
# FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

| tkr                               | Aktiekapital  | Övrigt<br>tillskjutet kapital | Balanserat resultat<br>inkl. årets resultat | Totalt<br>eget kapital |
|-----------------------------------|---------------|-------------------------------|---------------------------------------------|------------------------|
| <b>Ingående balans 2022-09-01</b> | <b>29 085</b> | <b>2 379 932</b>              | <b>2 063 457</b>                            | <b>4 472 474</b>       |
| Årets resultat                    |               |                               | -282 610                                    | -282 610               |
| <b>Summa totalresultat</b>        |               |                               | <b>-282 610</b>                             | <b>-282 610</b>        |
| Transaktioner med ägare:          |               |                               |                                             |                        |
| - Nyemission                      | 9 868         | 740 132                       |                                             | 750 000                |
| - Kostnader för emission          |               | -21 255                       |                                             | -21 255                |
| <b>Utgående balans 2023-08-31</b> | <b>38 954</b> | <b>3 098 809</b>              | <b>1 780 846</b>                            | <b>4 918 609</b>       |
| <b>Ingående balans 2023-09-01</b> | <b>38 954</b> | <b>3 098 809</b>              | <b>1 780 846</b>                            | <b>4 918 609</b>       |
| Årets resultat                    |               |                               | 44 672                                      | 44 672                 |
| <b>Summa totalresultat</b>        |               |                               | <b>44 672</b>                               | <b>44 672</b>          |
| Transaktioner med ägare:          |               |                               |                                             |                        |
| - Kostnader för emission          |               | -1 628                        |                                             | -1 628                 |
| <b>Utgående balans 2024-08-31</b> | <b>38 954</b> | <b>3 097 181</b>              | <b>1 825 518</b>                            | <b>4 961 653</b>       |

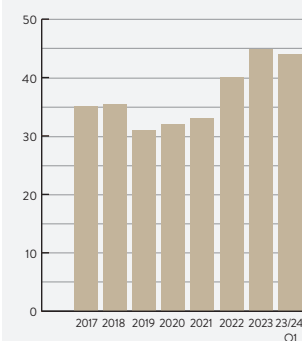
## Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 4 962 Mkr (4 919). Soliditeten uppgick till 44 procent (45). Förändringen under perioden september - november 2023 utgörs främst av periodens resultat.

Fastighetsvärde, Mkr



Soliditet, %



# KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

| tkr                                                                                 | 2023/24<br>3 mån<br>sep-nov | 2022/23<br>3 mån<br>sep-nov | 2022/23<br>12 mån<br>sep-aug |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                             |                             |                              |
| Resultat före skatt*                                                                | 44 275                      | -148 041                    | -316 715                     |
| Justering för:                                                                      |                             |                             |                              |
| Finansiella poster                                                                  | 57 970                      | 51 002                      | 241 003                      |
| Värdetförändring fastigheter                                                        | -34 524                     | 181 662                     | 458 185                      |
| Värdetförändring räntederivat                                                       | 36 168                      | 1 725                       | -7 693                       |
| Övriga poster som inte ingår i kassaflödet                                          | 44 965                      | 9 329                       | 38 728                       |
| Betald skatt                                                                        | -                           | -                           | -9 492                       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>148 854</b>              | <b>95 677</b>               | <b>404 016</b>               |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</b>                             |                             |                             |                              |
| Förändring rörelsefordringar                                                        | -8 436                      | 34 152                      | 61 715                       |
| Förändring rörelseskulder                                                           | 85 062                      | -25 014                     | -107 767                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>225 480</b>              | <b>104 815</b>              | <b>357 069</b>               |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                             |                             |                              |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter                                                  | -150 783                    | -84 000                     | -84 000                      |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter                                                | 124 812                     | -                           | 535 960                      |
| Investering i förvaltningsfastigheter                                               | -162 443                    | -202 884                    | -842 901                     |
| Förändring i materiella anläggningstillgångar                                       | 1 819                       | -1 790                      | 1 375                        |
| Förändring i finansiella tillgångar                                                 | 28 860                      | -6 365                      | 98                           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-157 735</b>             | <b>-295 038</b>             | <b>-389 469</b>              |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                             |                             |                              |
| Nyemission                                                                          | -                           | -                           | 750 000                      |
| Emissionskostnad                                                                    | -                           | -                           | -26 769                      |
| Upptagna lån                                                                        | 942 724                     | 545 120                     | 1 292 294                    |
| Amortering/lösen lån                                                                | -812 346                    | -356 561                    | -1 865 126                   |
| Betald ränta                                                                        | -53 878                     | -51 383                     | -234 628                     |
| Amortering av leasingsskuld                                                         | -1 244                      | -2 036                      | -4 993                       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>75 255</b>               | <b>135 140</b>              | <b>-89 221</b>               |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                         | <b>143 000</b>              | <b>-55 084</b>              | <b>-120 726</b>              |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>                                           | <b>66 023</b>               | <b>186 749</b>              | <b>186 749</b>               |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                             | <b>209 023</b>              | <b>131 665</b>              | <b>66 023</b>                |

\*) Per 2023-09-01 har utgångspunkt för kassaflödet uppdaterats, tidigare utgick kassaflödet från rörelseresultat, nu resultat före skatt.

## Investeringar och kassaflöde

Siffror inom parentes avser 2023-08-31.

Kassaflödet från den löpande verksamheten i perioden uppgick till 225 Mkr (357). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet i perioden med -151 Mkr (-84). Detta avser förvärv av 11 fastigheter, nio stycken i Ulricehamn och två i Borås. De avyttrade fastigheterna har påverkat kassaflödet med 125 Mkr (536). Dessa avser försäljning av Släggan 11 i Gislaved, Vesslan 18-21 i Vetlanda, Åmbaret 3 och 8 samt Ödla 20 i Jönköping. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -162 Mkr (-843) och avser främst nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer för befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens förändring under året utgörs av nyemission 0 Mkr (750), upplåning netto om 130 Mkr (-573), efter avdrag av betald ränta -54 Mkr (-235).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 143 Mkr (-121) vilket gav utgående likvida medel om 209 Mkr (66).

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

| tkr                                           | 2023/24<br>3 mån<br>sep-nov | 2022/23<br>3 mån<br>sep-nov | 2022/23<br>12 mån<br>sep-aug |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Nettoomsättning                               | 21 355                      | 21 022                      | 81 674                       |
| <b>Bruttoresultat</b>                         | <b>21 355</b>               | <b>21 022</b>               | <b>81 674</b>                |
| Administrationskostnader                      | -24 913                     | -24 218                     | -93 821                      |
| <b>Rörelseresultat</b>                        | <b>-3 558</b>               | <b>-3 196</b>               | <b>-12 147</b>               |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>       |                             |                             |                              |
| Resultat från andelar i koncernföretag        | -4 968                      | 30 400                      | 138 121                      |
| Övriga ränteutäkt och liknande resultatposter | 26 416                      | 7 542                       | 76 997                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter    | -8 600                      | -21 847                     | -83 970                      |
| Finansnetto                                   | 12 848                      | 16 095                      | 131 148                      |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>      | <b>9 290</b>                | <b>12 899</b>               | <b>119 001</b>               |
| Bokslutsdispositioner                         | -                           | -                           | 42 900                       |
| <b>Resultat före skatt</b>                    | <b>9 290</b>                | <b>12 899</b>               | <b>161 901</b>               |
| Skatt på periodens resultat                   | -                           | -                           | -7 662                       |
| <b>Periodens resultat</b>                     | <b>9 290</b>                | <b>12 899</b>               | <b>154 239</b>               |

## 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 per 2023-11-30 inga utestående obligationslån samt förändrat swapportföljen vilket har medfört betydligt lägre räntekostnader. Balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen.

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| tkr                                                                            | 30 nov 2023      | 30 nov 2022      | 31 aug 2023      |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                              |                  |                  |                  |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>                                      |                  |                  |                  |
| Programvara/licenser                                                           | 566              | 1 571            | 650              |
| <b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>                                | <b>566</b>       | <b>1 571</b>     | <b>650</b>       |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                        |                  |                  |                  |
| Förvaltningsfastigheter                                                        | -                | -                | -                |
| Inventarier, verktyg, installationer och immateriella tillgångar               | 790              | 919              | 813              |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 1 650            | 1 519            | 1 750            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  | <b>2 440</b>     | <b>2 438</b>     | <b>2 563</b>     |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                                       |                  |                  |                  |
| Andelar i koncernföretag                                                       | 2 394 743        | 2 556 997        | 2 364 038        |
| Uppskjuten skattefordran                                                       | 14 643           | 16 790           | 14 643           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                                 | <b>2 409 386</b> | <b>2 573 787</b> | <b>2 378 681</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             | <b>2 412 392</b> | <b>2 577 795</b> | <b>2 381 894</b> |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                                 |                  |                  |                  |
| Kundfordringar                                                                 | 234              | 61               | 318              |
| Fordringar hos koncernföretag                                                  | 1 117 922        | 1 268 464        | 1 461 386        |
| Aktuell skattefordran                                                          | 548              | 1 785            | 416              |
| Övriga fordringar                                                              | 8 200            | 46 185           | 46 214           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 25 221           | 29 977           | 7 076            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                                           | <b>1 152 125</b> | <b>1 346 473</b> | <b>1 515 410</b> |
| Kassa och bank                                                                 | 89 141           | 34 319           | 59 787           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             | <b>1 241 266</b> | <b>1 380 792</b> | <b>1 575 197</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        | <b>3 653 658</b> | <b>3 958 587</b> | <b>3 957 091</b> |

| tkr                                          | 30 nov 2023      | 30 nov 2022      | 31 aug 2023      |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                  |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                  |                  |                  |
| Aktiekapital                                 | 38 954           | 29 085           | 38 954           |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                  |                  |                  |
| Överkursfond                                 | 3 097 180        | 2 379 931        | 3 098 808        |
| Balanserat resultat                          | 98 759           | -55 480          | -55 480          |
| Periodens resultat                           | 9 290            | 12 899           | 154 239          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>3 205 229</b> | <b>2 337 350</b> | <b>3 197 567</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>3 244 182</b> | <b>2 366 435</b> | <b>3 236 520</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                  |                  |                  |
| Räntebärande finansiella skulder             | 381 435          | 1 292 152        | 681 435          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>381 435</b>   | <b>1 292 152</b> | <b>681 435</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                  |                  |                  |
| Räntebärande finansiella skulder             | 10 717           | 119 315          | 10 717           |
| Leverantörsskulder                           | 3 600            | 3 201            | 1 548            |
| Skulder till koncernföretag                  | -                | 149 725          | -                |
| Övriga skulder                               | 166              | 1 884            | 5 130            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 558           | 25 873           | 21 741           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>28 041</b>    | <b>300 000</b>   | <b>39 136</b>    |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b>409 476</b>   | <b>1 592 152</b> | <b>720 571</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>3 653 658</b> | <b>3 958 587</b> | <b>3 957 091</b> |

# NOTER TILL DELÅRSRAPPORTEN

## Not 1 - Redovisningsprinciper

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

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

## Uppskattningar och bedömningar

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

## Not 2 - Finansiella instrument - verkligt värde

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

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

| Värdering                        |        |         |        |        |
|----------------------------------|--------|---------|--------|--------|
| 2023-11-30, tkr                  | Nivå 1 | Nivå 2  | Nivå 3 | Summa  |
| Derivatinstrument (ränteswappar) | -      | 625     | -      | 625    |
| Värdering                        |        |         |        |        |
| 2022-11-30, tkr                  | Nivå 1 | Nivå 2  | Nivå 3 | Summa  |
| Derivatinstrument (ränteswappar) | -      | -27 375 | -      | 27 375 |

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

| tkr                    | 2023-11-30 | 2022-11-30    |
|------------------------|------------|---------------|
| Ingående balans        | 36 793     | 29 100        |
| Värdeförändring        | -36 168    | -1 725        |
| <b>Utgående balans</b> | <b>625</b> | <b>27 375</b> |

## Värderingshierarkin

Nivåerna i värderingshierarkin definieras som följande:

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

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

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

## Derivat

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

## Not 3 - Eget kapital

| Resultat per aktie,                                     | 2023-11-30  | 2022-11-30   |
|---------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| Årets resultat, tkr                                     | 44 672      | -138 236     |
| Antal aktier                                            | 77 907 047  | 58 170 205   |
| Genomsnittligt antal aktier under perioden              | 69 255 280  | 57 581 234   |
| <b>Resultat per aktie före och efter utspädning, kr</b> | <b>0,65</b> | <b>-2,40</b> |

För beräkningsgrunder se årsredovisningen 2022/23.

## Not 4 - Transaktioner med närstående

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

Tabellerna nedan visar omfattningen av de transaktioner med närstående parter under perioden augusti till november 2023, siffror inom parentes avser helår 2022/23:

| Inköp              | Avser                          | Mkr         |               |
|--------------------|--------------------------------|-------------|---------------|
| Värnanäs AB        | Administrativa tjänster        | 0,6         | (0,9)         |
| Poplånäs Invest AB | Administrativa tjänster        | -           | (0,4)         |
| Yälp Facility AB   | Lokalvård                      | 0,8         | (1,9)         |
| Tigbro AB          | Badrumsmoduler till byggnation | -           | (0,6)         |
| Holmgren Group AB  | Hyresgästpassning              | 0,1         | (0,9)         |
| <b>Totalt</b>      |                                | <b>1,6</b>  | <b>(4,7)</b>  |
| Försäljning        | Avser                          | Mkr         |               |
| Värnanäs AB        | Hyra                           | 1,1         | (4,2)         |
| Poplånäs Invest AB | Hyra                           | 1,3         | (6,3)         |
| Holmgren Group AB  | Hyra                           | 13,6        | (40,7)        |
| Pollock Invest AB  | Hyra                           | 0,4         | (2,1)         |
| <b>Totalt</b>      |                                | <b>16,4</b> | <b>(53,3)</b> |

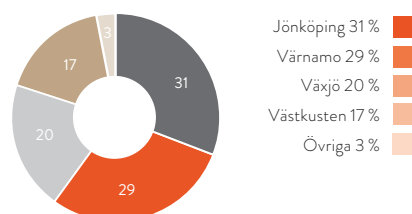
En utförligare beskrivning av transaktioner med närstående finns i årsredovisningen 2022/23.

## Not 5 - Segmentredovisning

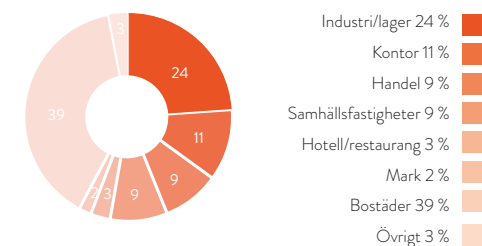
Ledningen följer primärt upp segmenten på omsättning och driftöverskott. Redovisade intäkter avser intäkter från externa kunder. Nivikakoncernen rapporterar en segmentredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt: Jönköping, Värnamo, Växjö och Västkusten. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder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

|                                            | Jönköping          |                    | Värnamo            |                    | Växjö              |                    | Västkusten         |                    | Övrigt             |                    | Totalt             |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                            | 2022/24<br>sep-aug | 2022/23<br>sep-aug | 2023/24<br>sep-aug | 2022/23<br>sep-aug | 2023/24<br>sep-aug | 2022/23<br>sep-aug | 2023/24<br>sep-aug | 2022/23<br>sep-aug | 2023/24<br>sep-aug | 2022/23<br>sep-aug | 2023/24<br>sep-aug | 2022/23<br>sep-aug |
| Totala hyresintäkter                       | 46 053             | 49 266             | 51 228             | 42 124             | 30 069             | 25 340             | 29 100             | 30 335             | 3 257              | 3 689              | 159 706            | 150 754            |
| Fastighetskostnader - Drift                | -12 240            | -14 668            | -10 808            | -13 374            | -3 716             | -6 903             | -3 823             | -6 040             | -2 618             | -2 157             | -33 206            | -43 142            |
| Fastighetskostnader - Underhåll            | -599               | -1 136             | -1 314             | -1 804             | -1 124             | -1 195             | -1 000             | -757               | -91                | -104               | -4 129             | -4 996             |
| Fastighetskostnader - Fastighetsskatt      | -1 806             | -1 879             | -1 491             | -1 417             | -571               | -582               | -903               | -863               | -119               | -129               | -4 890             | -4 870             |
| <b>Driftnetto</b>                          | <b>31 408</b>      | <b>31 583</b>      | <b>37 614</b>      | <b>25 529</b>      | <b>24 657</b>      | <b>16 660</b>      | <b>23 373</b>      | <b>22 674</b>      | <b>428</b>         | <b>1 299</b>       | <b>117 480</b>     | <b>97 746</b>      |
| Värdeförändring, förvaltningsfastigheter   | 7 427              | -1 230             | 11 202             | -66 403            | -7 557             | -68 103            | 30 402             | -54 896            | -6 950             | 8 970              | 34 523             | -181 662           |
| <b>Resultat inkl. värdeförändringar</b>    | <b>38 834</b>      | <b>30 353</b>      | <b>48 816</b>      | <b>-40 874</b>     | <b>17 100</b>      | <b>-51 443</b>     | <b>53 775</b>      | <b>-32 222</b>     | <b>-6 522</b>      | <b>10 269</b>      | <b>152 004</b>     | <b>83 916</b>      |
| Ofördelade poster:                         |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Förvaltnings- och administrationskostnader |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    | -13 590            | -11 398            |
| Övriga rörelseintäkter                     |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    | -                  | -                  |
| Övriga rörelsekostnader                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    | -                  | -                  |
| <b>Finansnetto</b>                         |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    | <b>57 970</b>      | <b>-51 002</b>     |
| Värdeförändring derivat                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    | -36 168            | -1 725             |
| <b>Periodens resultat</b>                  |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    | <b>44 275</b>      | <b>148 040</b>     |

Fördelning fastighetsvärde per geografi, %



Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, %



# ÖVRIG INFORMATION

## Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Riskerna delas in i strategiska, operationella, finansiella och legala risker. Rätt hanterat kan risker leda till möjligheter och addera värde till verksamheten. Arbete bedrivs kontinuerligt med att uppdatera koncernens risksituation och detta sker genom en systematisk process där risker identifieras, värderas, hanteras och rapporteras. Prioritet läggs på de risker som bedöms kunna ha störst negativ påverkan utifrån sannolikhet och tänkbar påverkan på verksamheten. För en utförlig beskrivning av koncernens väsentliga risker och hanteringen av dessa hänvisas till årsredovisningen för 2022/23, sidorna 79-82.

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

Tillgången till lånat kapital har varierat med en relativt sett stängd kapitalmarknad, med stigande kreditmarginaler som följd. Således är den generella finansieringskostnaden som marknaden erbjuder klart högre än tidigare. Det högre ränteläget baserat på stigande styrränta har fått genomslag på de finansiella kostnaderna i bolaget. Nivika ser över sina finansieringskällor och går mot en ökad andel säkerställd skuld. Högre finansieringskostnader har medfört högre avkastningskrav och därmed lägre fastighetsvärden och utvecklingen framåt är svår att uppskatta.

## Utsikter

Nivika står väl rustat inför framtiden. Med en diversifierad fastighetsportfölj, en projektportfölj med tyngdpunkt på mycket starka lägen och en solid finansiell bas är bolaget väl rustat att hantera de utmaningar som olika scenarios kan föra med sig.

## 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.

## Årsstämma

Nivikas årsstämma för 2022/2023 kommer att hållas i Värnamo den 5 februari 2024. För mer information om årsstämma, se publicerad kallelse och bolagets webbplats; [www.nivika.se](http://www.nivika.se).

# AVSTÄMNINGSTABELLER OCH DEFINITIONER

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

## Fastighetsrelaterade nyckeltal

| Nyckeltal                                            | 2023/24<br>3 mån<br>sep-nov | 2022/23<br>3 mån<br>sep-nov | 2022/23<br>12 mån<br>sep-aug | 2021/22<br>12 mån<br>sep-aug | Definition                                                                                                                                | Syfte                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder</b>             |                             |                             |                              |                              |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
| A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr | 225,0                       | 178,0                       | 215,1                        | 180,0                        | Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.                                                                 | Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i Koncernens bostadsfastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.                             |
| B Hyresvärde bostäder, Mkr                           | 231,2                       | 184,0                       | 219,7                        | 184,0                        |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
| <b>A / B Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %</b>    | <b>97,3</b>                 | <b>96,7</b>                 | <b>97,9</b>                  | <b>97,8</b>                  |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
| <b>Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler</b>              |                             |                             |                              |                              |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
| A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr | 415,8                       | 407,5                       | 426,9                        | 400,0                        | Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.                                                                 | Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i Koncernens lokalfastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.                               |
| B Hyresvärde lokaler, Mkr                            | 436,5                       | 422,8                       | 441,7                        | 417,7                        |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
| <b>A / B Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %</b>     | <b>95,3</b>                 | <b>96,4</b>                 | <b>96,7</b>                  | <b>95,8</b>                  |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
| <b>Hyresvärde, bostäder</b>                          |                             |                             |                              |                              |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
| A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr | 225,0                       | 178,0                       | 215,1                        | 180,0                        | Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt outhyrda ytor 12 månader framåt vid rapporttillfället. | Nyckeltalet används för att visa Koncernens intäktspotential.                                                                                                    |
| B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr    | 6,2                         | 6,0                         | 4,6                          | 4,0                          |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
| <b>(A+B) Hyresvärde bostäder, Mkr</b>                | <b>231,2</b>                | <b>184,0</b>                | <b>219,7</b>                 | <b>184,0</b>                 |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
| <b>Hyresvärde, lokaler</b>                           |                             |                             |                              |                              |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
| A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr | 415,8                       | 407,5                       | 426,9                        | 400,0                        | Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt outhyrda ytor 12 månader framåt vid rapporttillfället. | Nyckeltalet används för att visa Koncernens intäktspotential.                                                                                                    |
| B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr    | 20,6                        | 15,3                        | 14,8                         | 17,7                         |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
| <b>(A+B) Hyresvärde lokaler, Mkr</b>                 | <b>436,5</b>                | <b>422,8</b>                | <b>441,7</b>                 | <b>417,7</b>                 |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
| <b>Överskottsgrad</b>                                |                             |                             |                              |                              |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
| A Periodens driftnetto, Mkr                          | 117,5                       | 97,7                        | 414,9                        | 354,4                        | Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.                                                                                               | Nyckeltalet visar hur stor andel av intjäningen som Nivika får behålla och är ett effektivitetsmått som är jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag. |
| B Periodens hyresintäkter, Mkr                       | 159,7                       | 150,8                       | 611,9                        | 528,1                        |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
| <b>A / B Överskottsgrad, %</b>                       | <b>73,6</b>                 | <b>64,8</b>                 | <b>67,8</b>                  | <b>67,1</b>                  |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
| <b>Driftnetto</b>                                    | <b>117,5</b>                | <b>97,7</b>                 | <b>414,9</b>                 | <b>354,4</b>                 | Hyresintäkter för fastigheter reducerat med fastigheternas driftskostnader.                                                               | Nyckeltalet visar förvaltningens lönsamhet före det att centrala administrationskostnader, finansnetto samt realiserade värdeförändringar beaktats.              |
| <b>Antal färdigställda lägenheter</b>                | <b>-</b>                    | <b>45</b>                   | <b>289</b>                   | <b>5</b>                     | Antal färdigställda lägenheter under perioden.                                                                                            | Nyckeltalet visar antalet lägenheter som färdigställts.                                                                                                          |
| <b>Antal lägenheter i pågående byggnation</b>        | <b>184</b>                  | <b>435</b>                  | <b>187</b>                   | <b>480</b>                   | Antal lägenheter vid periodens slut som är under byggnation.                                                                              | Nyckeltalet visar antalet lägenheter under byggnation.                                                                                                           |
| <b>Antal lägenheter under projektutveckling</b>      | <b>2 774</b>                | <b>2 816</b>                | <b>2 774</b>                 | <b>2 807</b>                 | Antal lägenheter vid periodens slut som är under projektutveckling.                                                                       | Nyckeltalet visar antalet lägenheter som är i ett projektstadium.                                                                                                |
| <b>Uthyrbar yta kommersiella fastigheter</b>         | <b>416 641</b>              | <b>448 567</b>              | <b>427 858</b>               | <b>440 772</b>               | Totalyta för kommersiella fastigheter som är tillgänglig för uthyrning, inklusive rörelsefastighet.                                       | Nyckeltalet visar på den ytan från kommersiella fastigheter som är möjlig att hyra ut.                                                                           |
| <b>Total uthyrbar yta</b>                            | <b>556 322</b>              | <b>566 071</b>              | <b>559 419</b>               | <b>558 276</b>               | Totalyta (m <sup>2</sup> ) som är tillgänglig för uthyrning.                                                                              | Nyckeltalet visar på den totala area i Nivikas fastighetsbestånd som är möjlig att hyra ut.                                                                      |

# Finansiella nyckeltal

| Nyckeltal                                                                                                            | 2023/24<br>3 mån<br>sep-nov | 2022/23<br>3 mån<br>sep-nov | 2022/23<br>12 mån<br>sep-aug | 2021/22<br>12 mån<br>sep-aug | Definition                                                                                                                                                                                                                         | Syfte                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Långsiktigt substansvärde, Mkr</b>                                                                                |                             |                             |                              |                              |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| A Eget kapital vid periodens slut, Mkr                                                                               | 4 961,7                     | 4 334,2                     | 4 918,6                      | 4 472,5                      | Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat. | Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde ur ett långsiktigt perspektiv.                                                                                                 |
| B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr                                                                          | -0,6                        | -27,7                       | -36,8                        | -29,1                        |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr                                                                     | 557,8                       | 577,4                       | 560,5                        | 602,8                        |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| <b>A+B+C Långsiktigt substansvärde, Mkr</b>                                                                          | <b>5 518,8</b>              | <b>4 883,9</b>              | <b>5 442,3</b>               | <b>5 046,2</b>               |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Avkastning på eget kapital</b>                                                                                    |                             |                             |                              |                              |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| A Periodens totalresultat, Mkr                                                                                       | 44,7                        | -138,2                      | -282,6                       | 627,0                        | Resultat för rullande tolv månaders resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.                                                                                                                                       | Nyckeltalet belyser Koncernens förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital.                                                                                                 |
| B Eget kapital vid periodens början, Mkr                                                                             | 4 918,6                     | 4 432,9                     | 4 472,5                      | 4 193,1                      |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| C Eget kapital vid periodens slut, Mkr                                                                               | 4 961,7                     | 4 334,2                     | 4 918,6                      | 4 472,5                      |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| <b>A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %</b>                                                                 | <b>0,9</b>                  | <b>-3,2</b>                 | <b>-6,0</b>                  | <b>14,5</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Soliditet</b>                                                                                                     |                             |                             |                              |                              |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| A Eget kapital vid periodens slut, Mkr                                                                               | 4 961,7                     | 4 334,2                     | 4 918,6                      | 4 472,5                      | Eget kapital i procent av totala tillgångar.                                                                                                                                                                                       | Nyckeltalet visar hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.                                                                                             |
| B Balansomslutning vid periodens slut, Mkr                                                                           | 11 204,6                    | 11 213,7                    | 10 998,6                     | 11 231,4                     |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| <b>A / B Soliditet, %</b>                                                                                            | <b>44,3</b>                 | <b>38,7</b>                 | <b>44,7</b>                  | <b>39,8</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Nettobeläningsgrad</b>                                                                                            |                             |                             |                              |                              |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| A (A.1+A.2) Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr                                                             | 5 466,4                     | 6 063,4                     | 5 340,0                      | 5 912,5                      | Räntebärande nettoskuld i procent av förvaltningsfastigheternas verkliga värde av periodens slut.                                                                                                                                  | Nyckeltalet belyser Koncernens finansiella risk.                                                                                                                                   |
| A.1 Långfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr                                                        | 5 340,7                     | 5 966,9                     | 5 213,5                      | 5 776,3                      |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| A.2 Kortfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr                                                        | 125,7                       | 96,5                        | 126,5                        | 136,1                        |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| B Likvida medel vid periodens slut, Mkr                                                                              | 209,0                       | 131,7                       | 66,0                         | 186,8                        |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| C Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr                                                                            | 10 805,8                    | 10 809,5                    | 10 628,5                     | 10 698,5                     |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| <b>(A-B) / C Nettobeläningsgrad, %</b>                                                                               | <b>48,7</b>                 | <b>54,9</b>                 | <b>49,6</b>                  | <b>53,5</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång</b>                                             |                             |                             |                              |                              |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| A Räntekostnader uppräknat till årstakt vid utgången av perioden säkerställd finansiering inkl byggnadskreditiv, Mkr | 310,6                       | 173,5                       | 262,3                        | 113,4                        | 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.                                                                                           |
| B Räntebärande skulder säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr                                              | 5 274,2                     | 4 689,0                     | 4 647,9                      | 4 491,0                      |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| <b>A / B Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %</b>                                    | <b>5,9</b>                  | <b>3,7</b>                  | <b>5,6</b>                   | <b>2,5</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång</b>                                        |                             |                             |                              |                              |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden för icke säkerställd finansiering, Mkr                | 10,8                        | 89,2                        | 54,1                         | 76,1                         | 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.                                                                                      |
| B Räntebärande skulder icke säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr                                         | 192,2                       | 1 411,5                     | 692,2                        | 1 421,5                      |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| <b>A / B Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %</b>                               | <b>5,6</b>                  | <b>6,3</b>                  | <b>7,8</b>                   | <b>5,4</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Räntetäckningsgrad</b>                                                                                            |                             |                             |                              |                              |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr                                                                     | 144,4                       | 168,7                       | 133,8                        | 169,5                        | Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.                                                                                                                                                 | Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk samt visar hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.                                                                        |
| B Periodens finansiella kostnader 12 månader, Mkr                                                                    | -248,0                      | -163,2                      | -241,0                       | -141,7                       |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| <b>(A-B) / (-B) Räntetäckningsgrad, ggr</b>                                                                          | <b>1,6</b>                  | <b>2,0</b>                  | <b>1,6</b>                   | <b>2,2</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                                                                          | <b>45,9</b>                 | <b>35,3</b>                 | <b>133,8</b>                 | <b>169,5</b>                 | Periodens totalresultat före värdeförändringar och skatt.                                                                                                                                                                          | Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej orealiserade värdeförändringar. |
| <b>Räntebindningstid</b>                                                                                             | <b>1,5</b>                  | <b>0,5</b>                  | <b>0,9</b>                   | <b>0,6</b>                   | Viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.                                                                                                                                                         | Nyckeltalet visar ränterisken för Nivikas räntebärande skulder.                                                                                                                    |
| <b>Kapitalbindningstid</b>                                                                                           | <b>2,3</b>                  | <b>2,8</b>                  | <b>2,5</b>                   | <b>2,7</b>                   | Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.                                                                                                                                                 | Nyckeltalet belyser långsiktigheten i finansieringen och behovet av refinansiering.                                                                                                |

## Aktierelaterade nyckeltal

| Nyckeltal                                                                         | 2023/24<br>3 mån<br>sep-nov | 2022/23<br>3 mån<br>sep-nov | 2022/23<br>12 mån<br>sep-aug | 2021/22<br>12 mån<br>sep-aug | Definition                                                                                                                                                | Syfte                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Förvaltningsresultat per aktie</b>                                             |                             |                             |                              |                              |                                                                                                                                                           |                                                                                                      |
| A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr                                  | 144,4                       | 168,7                       | 133,8                        | 169,5                        | Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt per aktie under perioden.                                                                      | Nyckeltalet ger en ökad förståelse för Nivikas resultatgenerering med hänsyn till utestående aktier. |
| B Genomsnittligt antal aktier under perioden                                      | 69 255 280                  | 57 581 234                  | 64 334 588                   | 53 705 054                   |                                                                                                                                                           |                                                                                                      |
| <b>A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>                                   | <b>2,1</b>                  | <b>2,9</b>                  | <b>2,1</b>                   | <b>3,2</b>                   |                                                                                                                                                           |                                                                                                      |
| <b>Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie</b>                                  |                             |                             |                              |                              |                                                                                                                                                           |                                                                                                      |
| A Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr                               | 2,08                        | 2,93                        | 2,08                         | 3,16                         | Procentuell förändring i förvaltningsresultat per aktie under perioden.                                                                                   | Nyckeltalet används för att belysa utvecklingen av förvaltningsresultat per aktie.                   |
| B Förvaltningsresultat per aktie under motsvarande period, kr                     | 2,93                        | 2,93                        | 3,16                         | 2,54                         |                                                                                                                                                           |                                                                                                      |
| <b>(A / B) -1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %</b>                    | <b>-28,9</b>                | <b>0,10</b>                 | <b>-34,2</b>                 | <b>24,1</b>                  |                                                                                                                                                           |                                                                                                      |
| <b>Resultat per aktie, kr</b>                                                     |                             |                             |                              |                              |                                                                                                                                                           |                                                                                                      |
| A Periodens resultat, Mkr                                                         | 44,7                        | -138,2                      | -282,6                       | 627,0                        | Årets resultat i relation till vägt antal genomsnittliga utestående aktier under perioden.                                                                | Nyckeltalet visar utvecklingen av årets resultat relativt antalet utestående aktier.                 |
| B Genomsnittligt antal aktier under perioden                                      | 69 255 280                  | 57 581 234                  | 64 334 588                   | 53 705 054                   |                                                                                                                                                           |                                                                                                      |
| <b>A / B Resultat per aktie, kr</b>                                               | <b>0,65</b>                 | <b>-2,40</b>                | <b>-4,39</b>                 | <b>11,68</b>                 |                                                                                                                                                           |                                                                                                      |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie, kr</b>      |                             |                             |                              |                              |                                                                                                                                                           |                                                                                                      |
| A Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare vid periodens slut, Mkr | 4 961,7                     | 4 334,2                     | 4 918,6                      | 4 472,5                      | Eget kapital hänförligt till aktieägarna i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.                                                   | Nyckeltalet visar Nivikas egna kapital per aktie.                                                    |
| B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut                             | 77 907 047                  | 58 170 205                  | 77 907 047                   | 58 170 205                   |                                                                                                                                                           |                                                                                                      |
| <b>A / B Eget kapital per aktie, kr</b>                                           | <b>63,7</b>                 | <b>74,5</b>                 | <b>63,1</b>                  | <b>76,9</b>                  |                                                                                                                                                           |                                                                                                      |
| <b>Långsiktigt substansvärde per aktie</b>                                        |                             |                             |                              |                              |                                                                                                                                                           |                                                                                                      |
| A (A.1+A.2+A.3) Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr                 | 5 518,8                     | 4 883,9                     | 5 442,3                      | 5 046,2                      | Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt i relation till antal aktier vid periodens utgång.                          | Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde ur ett långsiktigt perspektiv per aktie.         |
| A.1 Eget kapital vid periodens slut, Mkr                                          | 4 961,7                     | 4 334,2                     | 4 918,6                      | 4 472,5                      |                                                                                                                                                           |                                                                                                      |
| A.2 Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr                                     | -0,6                        | -27,7                       | -36,8                        | -29,1                        |                                                                                                                                                           |                                                                                                      |
| A.3 Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr                                | 557,8                       | 577,4                       | 560,5                        | 602,8                        |                                                                                                                                                           |                                                                                                      |
| B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut                             | 77 907 047                  | 58 170 205                  | 77 907 047                   | 58 170 205                   |                                                                                                                                                           |                                                                                                      |
| <b>A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr</b>                              | <b>70,8</b>                 | <b>84,0</b>                 | <b>69,9</b>                  | <b>86,7</b>                  |                                                                                                                                                           |                                                                                                      |
| <b>Justerat antal utestående aktier vid periodens slut</b>                        | <b>77 907 047</b>           | <b>58 170 205</b>           | <b>77 907 047</b>            | <b>58 170 205</b>            | Antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt justerade för fondemissioner, aktiesplittar och aktiesammanslagningar. | Nyckeltalet visar hur antalet utestående aktier utvecklas på ett jämförbart sätt.                    |
| <b>Genomsnittligt antal utestående aktier</b>                                     | <b>69 255 280</b>           | <b>57 581 234</b>           | <b>64 334 588</b>            | <b>53 705 054</b>            | Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.                                                                                            | Nyckeltalet visar hur det genomsnittliga antalet utestående aktier utvecklas.                        |
| <b>Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie. %</b>                          | <b>-15,6</b>                | <b>8,1</b>                  | <b>-19,5</b>                 | <b>23,5</b>                  | Procentuell förändring i substansvärde per aktie under perioden.                                                                                          | Nyckeltalet används för att belysa utvecklingen av substansvärde per aktie.                          |

## Försäkran

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Värnamo 24 januari 2024

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

**Niclas Bergman**  
VD och koncernchef

Rapporten har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Denna information är sådan information som Nivika Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom ovanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 25 januari 2024 kl 08:30 CET.

# INFORMATION FRÅN NIVIKA FASTIGHETER

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

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

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

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

## Finansiell kalender

Rapporter publiceras i regel kl 08.30 om inget annat anges.

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

## Kontakt

För ytterligare information, vänligen kontakta

**KRISTINA KARLSSON**, CFO/IR

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

## FÖLJ OSS I SOCIALA MEDIER

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

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

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



#### **VÅRNAMO / HUVUDKONTOR**

Nivika Fastigheter AB (publ)  
Ringvägen 38  
331 32 Värnamo

#### **JÖNKÖPING**

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

#### **VÄXJÖ**

Nivika Fastigheter AB (publ)  
Smedjegatan 30  
352 46 Växjö

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

# **nivika.**