

nivika.

Q3

Delårsrapport

1 SEPTEMBER 2023 – 31 MAJ 2024

Nivika Fastigheter AB (publ)



347 Mkr
Driftnetto



11 077 Mkr
Fastighetsvärde



709 Mkr
Kontraktsvärde



96 %
Uthyrningsgrad



599 000 m²
Uthyrningsbar yta



45 %
Belåningsgrad

nivika.

FASTIGHETER

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING

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

FASTIGHETSPORTFÖLJ

Hyresgäster och avtalsportfölj	8
Fastighetsvärdering	9
Fastighetstransaktioner	10
Pågående och färdigställda projekt	11

FINANSIERING

AKTUELL INTJÄNANDEFÖRMÅGA

AKTIEN OCH ÄGARNA

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

INFORMATION FRÅN NIVIKA FASTIGHETER

PERIODEN I SAMMANDRAG

Q3 Mars - maj 2024

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

- De totala hyresintäkterna ökade med 15 % till 172 Mkr (149)
- Driftnettot ökade med 19 % till 119 Mkr (100)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 44 Mkr (23)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 14 Mkr (-4), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 10 Mkr (25)
- Periodens resultat uppgick till 48 Mkr (16)
- Resultat per aktie 0,55 kr (0,27)**

September 2023 -maj 2024

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

- De totala hyresintäkterna ökade med 10 % till 499 Mkr (454)
- Driftnettot ökade med 18 % till 347 Mkr (293)
- Förvaltningsresultatet ökade till 138 Mkr (79)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 67 Mkr (-248) varav realiserade värdeförändringar uppgick till 11 Mkr (38)
- Periodens resultat uppgick till 131 Mkr (-125)
- Resultat per aktie 1,52 kr (-2,11)**
- Långsiktigt substansvärde per aktie 63,78 kr (71,92)**

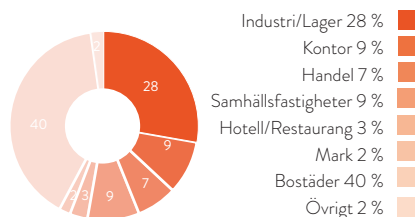
Under tredje kvartalet ökade de totala hyresintäkterna till 172 miljoner kronor (149) och driftnettot till 119 miljoner kronor (100). Fastighetsvärdet på Nivikas portfölj uppgår vid periodens slut till 11,1 miljarder kronor (10,6). Under perioden har portföljen förändrats såväl via pågående och färdigställda byggnationer som via förvärv och avyttringar. Fyra kommersiella fastigheter med triple-net avtal har förvärvats till marknadsområde Västkusten och ett projekt, Stationsallén i Gislaved tillhörande Värnamo, har tillträtts under perioden. Två bostadsprojekt, Hovslätts Ångar i Jönköping och Tor 3 i Nybro, har färdigställts samt byggnationen av en besiktningsanläggning i Växjö har slutförts. Nivika har avyttrat sina två fastigheter i Eksjö och fokuserar därmed sin geografiska spridning. Förvaltningsfastigheter utgör, vid periodslut, 94 procent av fastighetsportföljen och två tredjedelar av hyresvärdet utgörs av kommersiella fastigheter.

Mkr	2023/24 9 mån sep-maj	2022/23 9 mån sep-maj	2022/23 12 mån sep-aug
Nyckeltal			
Hyresintäkter	499	454	612
Driftnetto	347	293	415
Förvaltningsresultat	138	79	134
Periodens totalresultat	131	-125	-283
Fastighetsvärde			
Fastighetsvärde	11 077	10 647	10 629
Uthyrbar area, m ²	599 081	540 638	559 418
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	98	96	98
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	95	97	97
Antal fastigheter, st	196	182	182
Antal lägenheter, st	2 676	2 169	2 458
Finansiella data			
Eget kapital	5 526	5 072	4 919
Likvida medel	219	131	66
Soliditet, %	48	46	45
Nettobelåningsgrad*, %	45	48	50
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8x	1,5x	1,6x
Långsiktigt substansvärde per aktie**	63,8	71,9	69,9
Resultat per aktie**	1,5	-2,1	-4,4

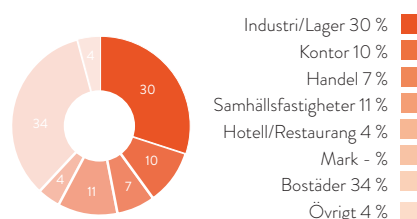
*) Inkluderar obligationslån i historiska perioder.

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

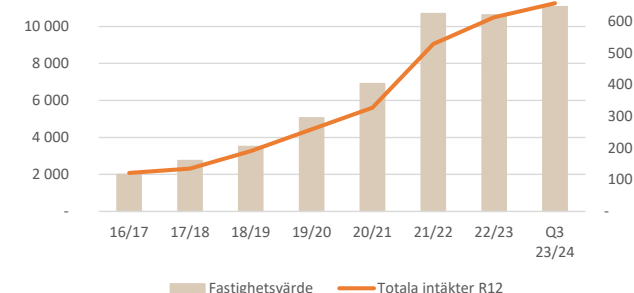
Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, %



Fördelning hyresvärde per objektstyp, %



Fastighetsvärde och totala intäkter, Mkr



VD HAR ORDET



Hög aktivitet och fortsatt förbättrat resultat

Som nytillträdd VD för Nivika är det med stolthet jag skriver mitt första VD-ord i samband med kvartalsrapporten. När jag fick frågan om jag var intresserad av att bli VD var det ett enkelt val, jag känner Niclas sen tidigare och vet vilken potential Nivika har. Strategin med lokalt fokus på tillväxtorter i Småland och på Västkusten med lokal närvaro skapar de bästa affärerna. Att ha en bred fastighetsportfölj där merparten av fastigheterna är kommersiella och kompletteras av moderna bostadsfastigheter ser jag som en styrka och diversifierar portföljen.

Ökade hyresintäkter och förbättrat driftnetto

Den finansiella utvecklingen för det tredje kvartalet visar på stabilitet och att Bolaget successivt fortsätter att öka intäkter och resultat. Det är ett styrkebesked och ett kvitto på att Nivika gör rätt saker och att vår affärsmodell fungerar. Hyresintäkterna steg med 10 procent till 499 miljoner kronor (454) och driftnettot ökade med 18 procent till 347 (293). Det ökade driftnettot drevs i huvudsak av ökade intäkter och god kostnadskontroll. Fastighetsportföljen uppgår till 11,1 miljarder kronor (10,6) per 31 maj 2024 med ett totalt aktuellt hyresvärde om 741 miljoner kronor varav två tredjedelar av hyresvärdet utgörs av kommersiella fastigheter. Förvaltningsfastigheter utgör, vid periodslut, 94 procent av fastighetsportföljen.

Under perioden har en kommersiell fastighet och två bostadsfastigheter färdigställts vilka tillför tillsammans 13 miljoner kronor i årligt hyresvärde.

Hög uthyrningsgrad

Det är glädjande att uthyrningsgraden fortsätter att hålla sig på en hög och stabil nivå. Den ekonomiska uthyrningsgraden var 95 procent för kommersiella fastigheter och 98 procent för bostäder vid utgången av kvartalet. Efterfrågan på Nivikas marknader är fortsatt god, nettouthyrning uppgick för perioden till 0,5 miljoner kronor.

Nivika ska fortsätta växa lönsamt genom förvärv av fastigheter med god avkastning. Under tredje kvartalet har Nivika förvärvat fyra kommersiella fastigheter i marknadsområde Västkusten samt ett projekt, Stationsallén i Gislaved, till marknadsområde Värnamo vilket byggstartats efter periodens slut. De kommersiella fastigheterna har sk. triple-net hyresavtal och ligger i anslutning till befintlig portfölj. Förvärven gjordes med en snittyield kring 7,5 procent. Nivika har ett flertal förfrågningar och för aktiva dialoger kring kommersiella nybyggnationer och tillbyggnationer på Bolagets hemmamarknad, både från nya och från befintliga hyresgäster.

Hållbarhet

Under perioden har Nivika genomfört en dubbel väsentlighetsanalys som ett steg i Bolagets implementering av CSRD och nu vidtar arbetet att identifiera gap mot nuvarande hållbarhetsrapportering. Bolaget har även förstärkt organisationen med specialistkunskaper inom energi och byggteknik för att ytterligare förbättra drift- och fastighetsparametrar.

Fortsatt lönsam tillväxt

Med de åtgärder Nivika genomförde under 2023 och i början av 2024 där bland annat samtliga obligationer löstes och belåningsgraden landade runt 45 procent är Bolaget väl rustat för fortsatt tillväxt. I takt med att räntorna sänks, och finansieringskostnaderna blir lägre, kommer Nivikas resultat per aktie successivt öka. Vi har god kostnadskontroll och skalbarheten i portföljen visas genom att driftnettot ökar mer än hyresintäkterna.

Trots att Riksbanken genomfört första sänkningen av styrräntan är de finansiella kostnaderna fortsatt höga och det gäller att vi allokerar vår kassa där den ger bäst avkastning. Att genomföra projekt tillsammans med våra hyresgäster ger mycket bra avkastning och vår lokala närvaro tillsammans med våra mycket goda hyresgästelationer ger oss ständigt nya möjligheter. Genom att välja rätt projekt och fastigheter att förvärva, håller vi fokus på resultat per aktie och kassaflöde för att skapa ekonomisk tillväxt och aktieägarvärde. Våra fastigheter och vår organisation ger oss ett gott utgångsläge, rätt hanterat kan utmaningar skapa möjligheter.

Sverker Källgården, VD

FASTIGHETSVÄRDE

11 077 Mkr

Mål: 15 000 Mkr
vid utgången av 2028

ANDEL KOMMERSIELLA FASTIGHETER, AV FASTIGHETSVÄRDET

60 %

Mål: 2/3

NETTOBELÅNINGSGRAD

45,2 %

Mål: ≤55 %

MÅL
UPPNÅTT

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

1,84 x

Mål: ≥2,0 x

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

7 %

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 HÄNDELSER

Q3

Händelser under perioden mars till maj 2024

- Pressmeddelande den 25 mars, styrelsen för Nivika Fastigheter AB (publ) har uppdaterat det finansiella målet avseende belåningsgrad. Belåningsgraden för koncernen som långsiktigt skall vara under 55 procent, tidigare var målet under 50 procent.
- Nivika har den 26 mars förvärvat Bikupan 12 och Eldstaden 4, två kommersiella fastigheter i Värberg, i två separata transaktioner. Förvärven är så kallade sales and leaseback-affärer. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om cirka 4 200 m² och ett årligt hyresvärde om 3,7 miljoner kronor. Båda fastigheterna är fullt uthyrda och ligger i anslutning till befintlig fastighetsportfölj.
- Nivika har den 12 april förvärvat Projekt Stationsallén, Gislaved. Projektet kommer vid färdigställande att ha ett hyresvärdet uppgående till cirka 23 miljoner kronor där 70 procent avser kommersiella lokaler, uthyrda till Gislaveds Kommun med 25-åriga hyreskontrakt, samt ett trygghetsboende med ett 70-tal lägenheter. Fastigheterna uppförs med fokus på hållbarhet, låga driftskostnader och med delvis återbrukade material. Inflyttning beräknas ske i juli 2026.
- Nivika har den 15 april avyttrat tomten Stigamo 1:66 på Stigamo Industriområde, strax söder om Jönköping. Försäljningen avser en byggklar tomt med en yta på cirka 38 500 m². Transaktionen har gjorts 20 procent över bokfört värde.
- Nivika har den 29 april avyttrat sina två fastigheter i Eksjö, Apoteket 2 och Bokhandeln 2. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om cirka 3 250 m² och ett årligt hyresvärde om 3,5 miljoner kronor. Transaktionen har gjorts i nivå med fastigheternas bokförda värden.
- Pressmeddelande den 15 maj, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 5 februari 2024 har styrelsen för Nivika Fastigheter AB (publ) beslutat att påbörja ett återköpsprogram av egna aktier till ett belopp om upp till 50 miljoner kronor under perioden 16 maj till 31 december 2024.

- Nivika har den 15 maj förvärvat Verkstaden 4 och 6, två kommersiella fastigheter i Ulricehamn. Fastigheterna har ett en total uthyrningsbar yta om 7 300 m² och ett årligt hyresvärde om 5,4 miljoner kronor. Båda fastigheterna är fullt uthyrda med sk. triple-net avtal.
- Pressmeddelande den 22 maj, styrelsen för Nivika Fastigheter AB (publ) har utsett Sverker Källgården till ny VD för Bolaget. Sverker tillträdde sin nya roll den 1 juni 2024. Niclas Bergman är kvar i Bolaget och har övergått till rollen som strategisk affärsutvecklare.

Q4FF

Händelser efter perioden

- Nivika har den 20 juni avtalat om förvärv av Berghem 1:24, en kommersiell fastighet med motellverksamhet vid E4 i Ljungby. Fastigheten har en total uthyrningsbar area om 4 500 m² och ett årligt hyresvärde om 7,9 miljoner kronor och ligger i anslutning till befintlig portfölj. Tillträde beräknas ske i juli 2024.
- Nivika har den 2 juli förvärvat två centrumfastigheter, Krokodilen 5 och Stenbocken 10 samt en mindre industritomt i Gislaved. Gislaveds Kommun är den största kommersiella hyresgästen och hyr även lägenheter. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om cirka 3 400 m² och ett årligt hyresvärde om 4,8 miljoner kronor. Fastigheterna ligger i anslutning till befintlig fastighetsportfölj.
- Nivika kommer den 9 juli tillträda projekt Stormagärdet enligt avtal. Stormagärdet ligger i Habo och består av detaljplanerad kvartersmark på 84 000 m² för bostäder. Planen möjliggör byggnation och utveckling av upp till 300 bostäder. Habo Kommun växer och har goda kommunikationer till närliggande städer såsom Jönköping, vilket ger bra förutsättningar för framtida byggnationer.

Projekt Laddstation IONITY och Värnamos första elmack

Nivika har tecknat ett 20-årigt arrendeavtal med IONITY om etablering av 24 snabbladdare i Värnamo. Laddningsstationen kommer initialt att utrustas med 16 snabbladdare för att byggas ut till full drift inom några år.

Nivika ska också bygga en stationsbyggnad intill laddstationerna vilket då blir en renodlad elmack, Värnamos första. Elmacken, bestående av IONITYs laddstationer och tillhörande stationsbyggnad, kommer att etableras utmed E4:an på Bredasten i Värnamo, intill Nivikas nya huvudkontor.

Samarbetet med IONITY innebär att Nivika och IONITY tillsammans bidrar till att accelerera utbyggnaden av det svenska nätverket av snabbladdare. Att kunna ladda enkelt, med el från fossilfria och förnybara källor, är en förutsättning för framtida hållbara transporter och hållbart resande.

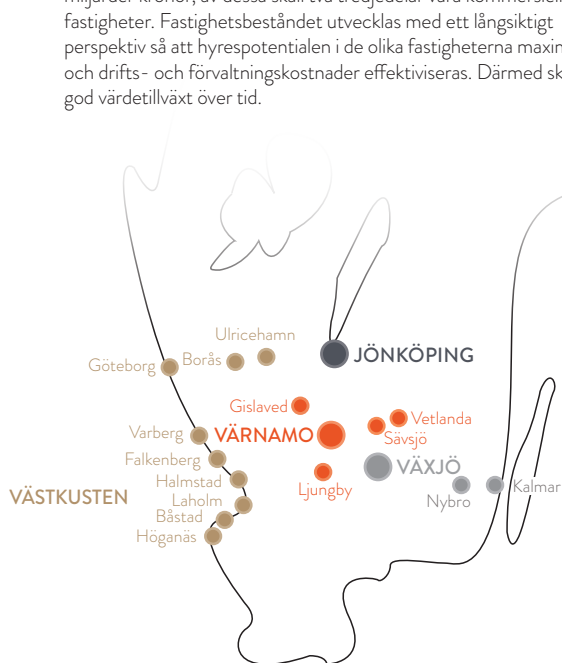


FASTIGHETS- PORTFÖLJ

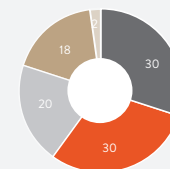
Vid periodens utgång ägde Nivika 196 (182) fastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 599 000 m². Vårt fastighetsbestånd är huvudsakligen koncentrerat till centrala lägen i tillväxtorterna Jönköping, Värnamo och Växjö samt marknadsområdet Västkusten. Värdet på fastigheterna uppgick sammantaget till 11,1 miljarder kronor (10,6), vilket är något högre jämfört med samma period föregående år. Förändringar i portföljen har skett genom värdeminskning och avyttringar, vilket mötts av investeringar i pågående nybyggnadsprojekt, värdehöjande investeringar och förvärv.

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

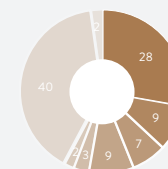
Vårt geografiska fokus ligger på Småland samt Västkusten, områden med goda tillväxtpotentialer och stabila hyresmarknader. Fastighetsportföljens värde skall i slutet av år 2028 uppgå till 15 miljarder kronor, av dessa skall två tredjedelar vara kommersiella fastigheter. Fastighetsbeståndet utvecklas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



Totalt, tkr	31 maj 2024	31 maj 2023
Fastighetsvärde	11 077 050	10 647 200
Hyresintäkter***	499 277	454 159
Uthyrningsgrad**, %	96	96
Antal fastigheter	196	182
Area, m ²	599 081	540 638



Jönköping 30 %
Värnamo 30 %
Växjö 20 %
Västkusten 18 %
Övriga 2 %

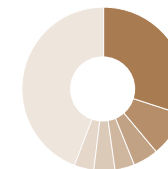


Industri/Lager 28 %
Kontor 9 %
Handel 7 %
Samhällsfastighet 9 %
Hotell/Restaurang 3 %
Mark 2 %
Bostäder 40 %
Övrigt 2 %

Jönköping, tkr	31 maj 2024	31 maj 2023
Fastighetsvärde	3 364 100	3 482 400
Hyresintäkter***	137 974	149 863
Uthyrningsgrad**, %	93	96
Antal fastigheter	36	39
Area, m ²	141 529	149 750



Jönköping

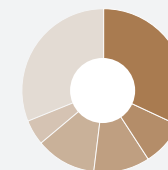


Industri/Lager 30 %
Kontor 9 %
Handel 5 %
Samhällsfastighet 4 %
Hotell/Restaurang 4 %
Mark 4 %
Bostäder 44 %

Värnamo, tkr	31 maj 2024	31 maj 2023
Fastighetsvärde	3 287 700	3 052 300
Hyresintäkter***	159 713	127 797
Uthyrningsgrad**, %	99	97
Antal fastigheter	65	65
Area, m ²	204 723	171 235



Värnamo

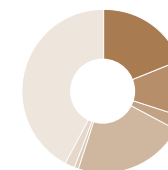


Industri/Lager 32 %
Kontor 9 %
Handel 11 %
Samhällsfastighet 12 %
Hotell/Restaurang 5 %
Mark - %
Bostäder 31 %

Växjö, tkr	31 maj 2024	31 maj 2023
Fastighetsvärde	2 178 700	2 142 300
Hyresintäkter***	91 942	74 693
Uthyrningsgrad**, %	92	93
Antal fastigheter	36	37
Area, m ²	112 924	97 655

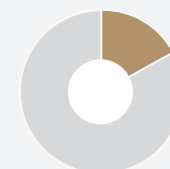


Växjö

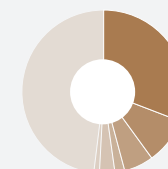


Industri/Lager 19 %
Kontor 11 %
Handel 3 %
Samhällsfastighet 22 %
Hotell/Restaurang 1 %
Mark 2 %
Bostäder 42 %

Västkusten, tkr	31 maj 2024	31 maj 2023
Fastighetsvärde	1 952 650	1 640 700
Hyresintäkter***	93 066	84 162
Uthyrningsgrad**, %	97	99
Antal fastigheter	53	36
Area, m ²	119 466	98 925

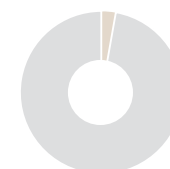


Västkusten



Industri/Lager 31 %
Kontor 9 %
Handel 6 %
Samhällsfastighet 2 %
Hotell/Restaurang 3 %
Mark 1 %
Bostäder 48 %

Övriga*, tkr	31 maj 2024	31 maj 2023
Fastighetsvärde	293 900	329 500
Hyresintäkter***	16 582	17 644
Antal fastigheter	6	5
Area, m ²	20 439	23 073



Övriga



Övrigt 100 %

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

***) Totala hyresintäkter under perioden.

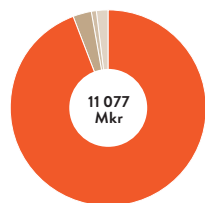
Fastighetsportfölj om 11,1 miljarder kronor där förvaltningsfastigheter utgör 94 %

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 / potentiell yta	Fastighetsvärde / potentiellt värde		Hyresvärde / potentiellt värde		Bokfört värde
	m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr
Förvaltnings- och rörelsefastigheter	599 081	10 451	17 445	741	1 237	10 451
Pågående byggnation	21 950	759	34 579	41	1 863	320
Framtida projektportfölj	332 770	8 631	25 973	549	1 649	105
Obebyggd mark	-	-	-	-	-	201
Totalt	953 801	19 841	20 802	1 331	1 395	11 077

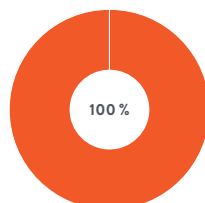
Förvaltnings- och rörelsefastigheter	Uthyrbar yta	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Kontrakterad hyra
	m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr
Kommersiella lokaler, förvaltningsfastigheter	454 346	6 399	14 084	486	1 069	459
Kommersiella lokaler, rörelsefastighet	625	20	31 520	2	2 542	2
Bostäder	144 110	4 032	27 981	253	1 759	248
Totalt	599 081	10 451	17 445	741	1 237	709

Pågående byggnation	Uthyrbar yta	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl. mark) Mkr	
	m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²	Bedömd	Bokfört värde
Kommersiella lokaler	12 196	366	30 010	20	1 607	272	56
Bostäder	9 754	393	40 291	21	2 184	384	264
Totalt pågående byggnation	21 950	759	34 579	41	1 863	656	320



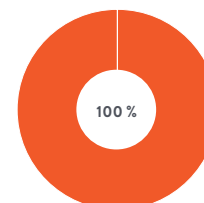
Bokfört värde, Mkr

- Förvaltnings- och rörelsefastigheter 10 451
- Pågående byggnation 320
- Framtida projektportfölj 105
- Obebyggd mark 201



Framtida projektportfölj, andel egenägd

- Ägd
- Markanvisning el likn. med byggkrav



Framtid projektutveckling, andel med kassaflöde

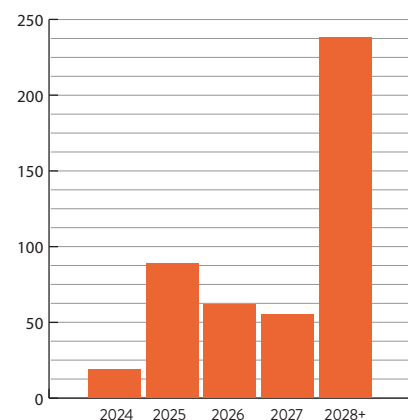
- Kassaflöde
- Ej kassaflöde

Diversifierad fastighetsportfölj med en bred avtalsportfölj

Hyresavtal

Nivika strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster. Med en spridd förfallostruktur i kombination med spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher minskar risken för vakanser och hyresförluster. Per den sista maj 2024 uppgick kontrakterad årshyra, inklusive bostäder, till 709 miljoner kronor (606) och den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 5,6 år (4,9).

Kontraktsvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning, Mkr



Antal lägenheter och uthyrningsbar yta, 2024-05-31

Ort	Antal lägenheter	Bostäder yta, m ²	Lokaler yta, m ²	Total uthyrningsbar yta, m ²
Jönköping	929	35 481	106 048	141 529
Värnamo	659	45 361	159 362	204 723
Växjö	503	26 034	86 890	112 924
Västkusten	585	37 234	82 232	119 466
Övrigt	-	-	20 439	20 439
Summa	2 676	144 110	454 971	599 081

Uthyrning

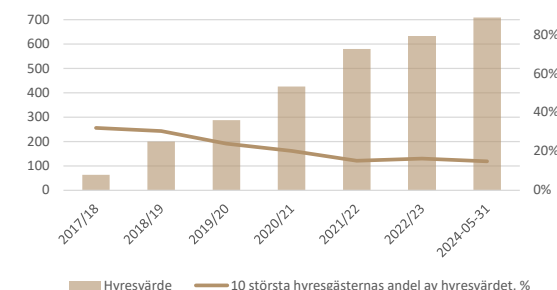
Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på 90 procent och för bostäder på 95 procent över tid. Bolagets fastigheter har en relativt hög uthyrningsgrad och har så haft under flera år. Efterfrågan är god på de flesta av Nivikas orter och uthyrningsgraden är fortsatt hög, 96 procent sett över hela beståndet inklusive projekt-fastigheter, 95 procent för kommersiellt och 98 procent för bostäder. Nettouthyrning uppgick för perioden till 0,5 miljoner kronor. Aktiviteten är fortfarande 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 600 (630) kommersiella kontrakt och 2 676 (2 169) bostäder. Per den sista maj 2024 stod de tio största hyreskontrakten för knappt 14 procent (14) av den samlade årliga grundhyran från Bolagets hyresgäster. Genomsnittslängden för dessa hyreskontrakt är 10,1 år (9,6).

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

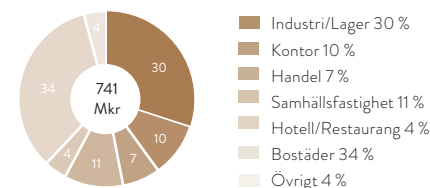
De 10 största hyresgästernas andel av kontraktsvärdet 2024-05-31



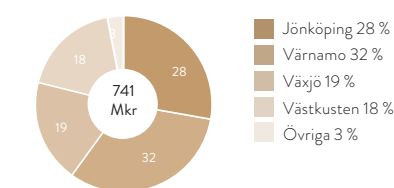
De 10 största hyresgästerna per 2024-05-31

Hyreskontrakt kommersiella lokaler	Andel av total årshyra, %
Holmgrens Bil AB, Jönköping	4,6
DS Smith Packaging Sweden AB	1,4
Holmgrens Bil AB, Värnamo	1,3
1337 Logistics AB	1,2
Polismyndigheten	1,2
Racketcentrum Sports Business AB	1,2
Prolymia AB	0,9
Rasta Sverige AB	0,9
Växjö Vipers Arena AB	0,9
Hedin Mölndal Bil AB	0,9
Övriga	85,5

Fördelning hyresvärde per objekttyp, 2024-05-31



Fördelning hyresvärde per ort, 2024-05-31



Fastighetsvärdering

Nivika genomför varje kvartal värdering av hela sin fastighetsportfölj. Per 2024-05-31 har cirka 20 procent av beståndet värderats av Newsec och resterande del har värderats internt. Förändringar i direktavkastning och marknad 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 månaders period.

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 högre eller lägre. 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	2024-05-31 (2024-02-29)
Inflationsantagande	2 % (2 % per år)
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 10 år (5-25 år, median 10 år)
Direktavkastning bostäder, %	3,1 -7,1, medel 4,6 (3,1 -7,1, medel 4,5)
Direktavkastning kommersiellt, %	5,8 - 8,0, medel 6,7 (5,8- 8,0 medel 6,7)
Längsiktig vakans, %	0-20 %
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

Känslighetsanalys

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

Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	Mkr	%
Marknadshyra för lokal (ej bostäder)	%-enheter	10	+484	+4,4
Vakansgrad	%-enheter	10	-1 364	-12,3
Drift & underhåll	kr/m²	10	-143	-1,3
Inflation	%-enheter	1	+727	+6,6
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	1	-1 561	-14,1
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	-1	+2 321	+21,0

Fastighetsportföljen Q3

Fastighetsvärdet på Nivikas portfölj uppgår vid rapportperiodens slut till 11,1 miljarder kronor. Portföljen har under perioden mars till maj 2024 förändrats genom förvärv, avyttring och pågående byggnationer.

I marknadsområde Värnamo, där Höglandet ingår, avyttrades i april Nivikas två fastigheter i Eksjö, Apoteket 2 och Bokhandeln 2. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om 3 250 m² och ett årligt hyresvärde om 3,5 miljoner kronor. Transaktionen har gjorts i nivå med fastigheternas bokförda värden. Förvaltningen i Vetlanda blir genom avyttringen effektivare då det geografiska området koncentreras till Vetlanda och Sävsjö.

På Västkusten förvärvades två kommersiella fastigheter i Varberg med en total yta på cirka 4 200 m och med ett totalt årligt hyresvärde om 3,7 miljoner kronor. Fastigheterna ligger i anslutning till befintlig portfölj. I maj förvärvades Verkstaden 4 och 6, två kommersiella fastigheter i Ulricehamn. Dessa har ett årligt hyresvärde om 5,4 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 7 300 m². Båda fastigheterna är fullt uthyrda med sk. triple-net avtal.

I Jönköping pågår byggnation av Hisingstorp, ett trygghetsboende med 82 lägenheter som kommer att färdigställas under sommaren 2024. Per rapportdag är ungefär hälften av lägenheterna uthyrda. I maj skedde inflyttning i de färdigställda hyresrätterna på Hovslätts Ångar där samtliga 40 lägenheter är uthyrda.

I april avyttrades en byggklar industritomt på Stigamo i Jönköping, transaktionen gjordes 20 procent över bokfört värde.

Marknadsområde Växjö inkluderar även Nybro där ett trygghetsboende med 60 lägenheter i centrala Nybro har färdigställts. Inflyttning från och med maj och uthyrning pågår. Intresset för bostäderna är stort men då många intressenter har andra boendeformer tar uthyrningen tid.

Förändring förvaltningsfastigheter

Mkr	31 maj 2024	31 maj 2023
Fastighetsbestånd vid årets början	10 629	10 699
Förvärv av fastigheter	375	84
Försäljning av fastigheter	-237	-549
Omklassificering till rörelsefastighet	-20	-20
Investeringar i befintliga fastigheter	253	645
Värdeförändring i befintliga fastigheter	77	-231
Fastighetsbestånd vid periodens slut	11 077	10 628

Förändring rörelsefastigheter

Mkr	31 maj 2024	31 maj 2023
Fastighetsbestånd vid årets början	19,3	-
Omklassificering*	-	19,7
Avskrivning	-0,4	-0,3
Fastighetsbestånd vid periodens slut	18,9	19,4

* 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.

Fyra triple-net fastigheter och ett projekt förvärvat under Q3 med en snittyield kring 7,5 procent

Förvärvade och/eller avyttrade fastigheter med tillträde Q3 2023/24

Fastighetsnamn	Ort	Förvärv / Avyttring	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Till-/frånträde	Kommentar
Bikupan 12	Varberg	Förvärv	1,4	1 567	2024-03-26	Kommersiell fastighet i Varberg
Eldstaden 4	Varberg	Förvärv	2,2	2 600	2024-03-26	Kommersiell fastighet i Varberg
Centrum 4 "Stationsallén"	Gislaved	Förvärv	-	-	2024-04-12	Projekt - kommersiell- och bostadsbyggnation i Gislaved
Stigamo 1:66	Jönköping	Avyttring	-	-	2024-04-15	Byggklar mark på Stigamo Industriområde söder om Jönköping
Del av Graniten 39	Värnamo	Avyttring	-	-	2024-04-19	Industrimark avyttrad för byggnation av transformatorstation
Apoteket 2	Eksjö	Avyttring	-2,0	-1 755	2024-04-29	Centrumfastighet i Eksjö med bostäder och lokaler
Bokhandeln 2	Eksjö	Avyttring	-1,5	-1 493	2024-04-29	Centrumfastighet i Eksjö med bostäder och lokaler
Verkstaden 4 & 6	Ulricehamn	Förvärv	5,4	7 268	2024-05-15	Kommersiella fastigheter i Ulricehamn, skyltläge mot riksväg 40
Summa			5,6	8 187		

Förvärvade och/eller avyttrade fastigheter med tillträde från Q4 2023/24 och framåt

Fastighetsnamn	Ort	Förvärv / Avyttring	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Tillträde	Kommentar
Krokodilen 5	Gislaved	Förvärv	2,8	1 875	2024-07-02	Centrumfastighet i Gislaved
Stenbocken 10	Gislaved	Förvärv	2,0	1 537	2024-07-02	Centrumfastighet i Gislaved
Munin 21	Gislaved	Förvärv	-	-	2024-07-02	Industritomt på Henja Industriområde i Gislaved
Berghem 1:24	Ljungby	Förvärv	7,9	4 529	2024-07-08	Kommersiell fastighet i Ljungby intill E4
Byggrätter	Jönköping	Förvärv	-	-	2024-07-09	Byggrätt för framtida byggnation av 300 bostäder i Jönköpingsområdet
Summa			12,7	7 941		



Färdigställande av pågående projekt tillför ett årshyresvärde om +14 Mkr under innevarande räkenskapsår, 2023/24

I aktuellt marknadsläge kommer Nivika avvakta med projektstart på bostadsbyggnationer tills mer stabila förutsättningar har infunnit sig. Bolaget lägger stort fokus på riskhantering i våra pågående projekt 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 tillföra ett årligt hyresvärde om cirka 41 miljoner kronor. Cirka 14 miljoner kronor av dessa tillkommer under innevarande räkenskapsår, dvs före den 31 augusti 2024. Entreprenaderna upphandlas i regel som totalentreprenad för att minimera risken för oförutsedda kostnader.

Grön fastighet enligt Nivikas gröna ramverk.

FASTPRIS



Centrum 4 - Stationsallén

GISLAVED

Nybyggnation samhällsfastighet/
bostäder.Hyresgäst Gislaveds Kommun
Investering 320 Mkr

Refugen 6

VÄRNAMO

Nybyggnation kommersiellt

Hyresgäst Nivika
Investering 75 Mkr

FASTPRIS



Repslagaren 1

VÄXJÖ

Nybyggnation kommersiellt

Hyresgäst Opus
Investering 10 Mkr

Roten 2 - Hisingstorp

JÖNKÖPING

Nybyggnation
trygghetsbostäder

Investering 246 Mkr

Hovslätts Ängar

JÖNKÖPING

Nybyggnation bostäder

Investering 107 Mkr

FASTPRIS



FASTPRIS



FASTPRIS



Tor 3

NYBRO

Nybyggnation
trygghetsbostäder

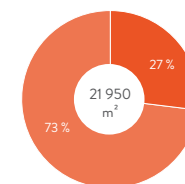
Investering 140 Mkr

Pågående projekt

Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Planeras vara färdigställt*	Bedömd investering, Mkr	Återstående investering	Bostäder Uthyrbar yta, m²	Lokaler Uthyrbar yta, m²	Hyres- värde, Mkr	Antal lägenheter
Repslagaren 1	Växjö	Nybyggnation	Industri/Lager	Q1 2024	10	-	-	284	0,8	-
Hovslätts Ängar	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2024	107	-	2 539	-	5,3	40
Tor 3	Nybro	Nybyggnation	Bostäder	Q2 2024	140	-	3 752	-	7,2	62
Rosen 1 (Polisen)	Värnamo	Ombyggnation	Samhällsfastighet	Q2 2024	14	-	-	4 435	0,5	-
Roten 2 "Hisingstorp"	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q2 2024	246	4	6 002	-	13,2	82
Refugen 6	Värnamo	Nybyggnation	Kontor	Q1 2025	75	34	-	2 050	4,5	-
Centrum 4 "Stationsallén"	Gislaved	Nybyggnation	Samhällsfastighet/ Bostäder	Q2 2026	320	311	3 752	5 711	22,7	66
Summa					656	348	9 754	12 196	40,9	148

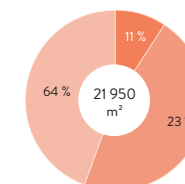
*) Planeras vara färdigställt, kvartal kalenderår.

Pågående projekt, uthyrbar yta per ort, m²



■ Jönköping, 6 002 m²
■ Värnamo, 15 948 m²

Pågående projekt, uthyrbar yta per kategori, m²



■ Industri/Lager, -
■ Kontor, 2 050 m²
■ Samhällsfastighet, 10 146 m²
■ Bostäder 9 754 m²

FINANSIERING

En stark balansräkning lägger grunden för tillväxt. Senaste årets förflyttning från obligationer till ökade banklån och eget kapital, ger Nivika en god kapitalstruktur och handlingsfrihet i sin fortsatta tillväxt. Nettobelåningsgraden uppgår vid periodens slut till 45 procent. Bolagets befintliga mål om en nettobelåningsgrad om maximalt 55 procent, ger ökat utrymme att öka belåningen för att fortsätta skapa värde i våra affärsområden.

Finansiell ställning och likviditet

Nivikas verksamhet finansieras med en kombination av banklån, övriga skulder och eget kapital. Finansiering sker genom säkertställda banklån, byggnadskreditiv och revolverande faciliteter hos ett tiotal finansinstitut med bas i tre nordiska storbanker samt finansiering hos lokala sparbanker och SBAB.

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick per rapportdagen till 5 112 miljoner kronor (5 137) varav långsiktig bankfinansiering uppgick till 5 073 miljoner kronor (4 415), obligationslån 0 miljoner kronor (650) och övriga räntebärande skulder 40 miljoner kronor (72). Förändringen under året förklaras av nytulning till förvärv, lösen av lån i samband med avyttringar, nybyggnationer samt refinansiering och lösen av obligationslån. Nettobelåningsgraden uppgick vid periodens slut till 45 procent (48).

Bankfinansiering säkerställs med pant i fastigheter samt tillkommande koncernborgen. En del av banklånen har även olika typer av åtaganden såsom rapportering av finansiella nyckeltal och informationsåtaganden. Samtliga åtaganden var vid rapportdagen uppfyllda. Andelen grön finansiering ökar och cirka 20 procent av utestående bankskuld är grön. Under året slutfördes den beslutade företrädesemissionen som tillförde Bolaget 511 miljoner kronor i eget kapital före transaktionskostnader.

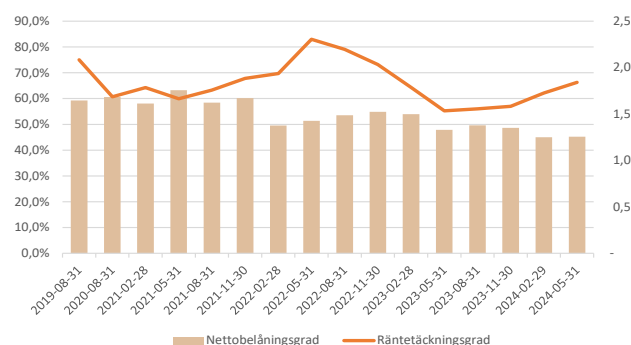
Bolaget hanterar sin ränterisk genom olika typer av ränteswappar. Under perioden har ytterligare räntesäkringar gjorts och totalt är per rapportdagen 45 procent (30) av låneportföljen räntesäkrad via derivat. Genomsnittlig ränta inklusive räntederivat, exklusive byggnadskreditiv, har fortsatt att minska och uppgår vid periodens utgång till 4,6 procent (4,8).

Genomsnittlig ränte- och kapitalbindning uppgick till 1,6 (0,9) respektive 2,5 (2,4) år per den 31 maj 2024. Räntetäckningsgraden, mätt rullande 12 månader, uppgick till 1,8 (1,5). Under perioden har 1,2 miljarder kronor refinansierats och samtliga lån under innevarande år har efter perioden förlängts. Beviljad men ej nyttjad finansiering per sista maj 2024 uppgick till 409 miljoner kronor avseende beviljade men ej utbetalda byggnadskreditiv, banklån samt kontokredit om 40 miljoner kronor.

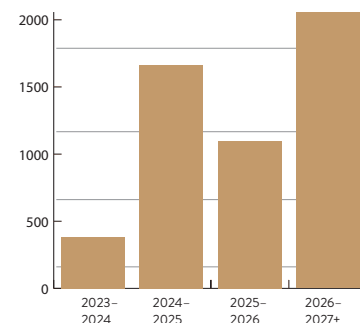
Under perioden har fyra kommersiella fastigheter och ett projekt förvärvat och tre fastigheter har avyttrats. Förvärven har finansierats med eget kapital samt nyupptagna banklån. De tre avyttringarna har skett utanför kärnområdena som ger tillskott av likviditet för fortsatt expansion i befintliga förvaltningsområden.

Finansiering	2024-05-31	2023-05-31
Säkerställd finansiering, Mkr	5 190	4 540
Obligationslån, Mkr	-	650
Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv, %	4,6	4,8
Kapitalbindningstid, år	2,5	2,4
Räntebindningstid, år	1,6	0,9
Likvida medel, Mkr	218	131
Nettobelåningsgrad, %	45,2	47,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,5
Soliditet, %	48,2	45,8

Nettobelåningsgrad och räntetäckningsgrad, %

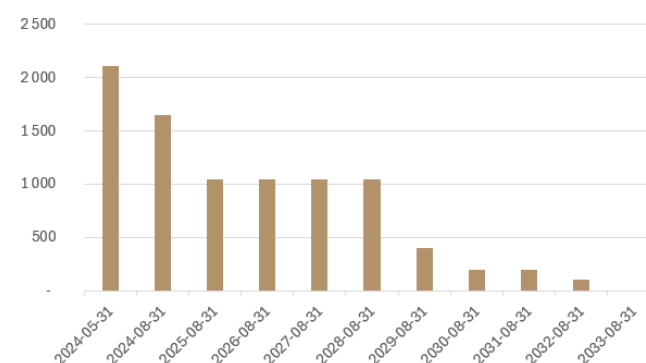


Kapitalstruktur förfall per 2024-05-31



Efter periodens slut har samtliga lån med förfall 2023/2024 förlängts

Räntesäkat belopp, Mkr



AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Baserat på det fastighetsbestånd och de hyreskontrakt som föreligger vid periodens utgång uppgår hyresintäkterna för den kommande tolv månadersperioden till 709 miljoner kronor. Fastighetskostnaderna beräknas utifrån aktuell driftsmarginal, uppgick till 193 miljoner kronor, vilket innebär ett driftnetto om 516 miljoner kronor. Överskottsgraden beräknas uppgå till cirka 72 procent utifrån fastighetskostnader för ett normalt verksamhetsår inklusive fastighetsrelaterad administration. Utifrån nuvarande omfattning av organisation och verksamhet bedöms de centrala administrationskostnaderna uppgå till 40 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet bedöms därmed uppgå till 224 miljoner kronor.

I aktuell intjäningsförmåga är kommande intäkter från pågående byggnationer ej inräknade. Enligt uppskattning, se avsnitt pågående projekt, tillför pågående projekt hyresintäkter om 41 miljoner kronor. Utifrån bedömd överskottsgrad tillför projekten ett driftnetto om cirka 33 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.

Aktuell intjäningsförmåga, Mkr	2024-05-31
Hyresvärde	741
Vakans	-32
Hyresintäkter	709
Fastighetskostnader	-193
Driftnetto	516
Central förvaltning	-40
Finansiella kostnader	-252
Förvaltningsresultat	224
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,33

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

Hyresintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal på årsbasis (inklusive tillägg och eventuella hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyresavtal per bokslutsdag.

Fastighetskostnader baseras på ett normalt verksamhetsår med underhåll för innehavda fastigheter per bokslutsdag. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration. Fastighetsskatt ingår i posten Fastighetskostnader och beräknas utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden.

Centrala administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen, inklusive projektutveckling, och fastighetsportföljens storlek per bokslutsdag. Kostnader av engångskaraktär är inte medtagna.

Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån Bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå och kreditportfölj per bokslutsdag.



AKTIEN OCH ÄGARNA

Nivika Fastigheter AB (Publ) B-aktie (kortnamn NIVI B) är noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, inom sektorn Real Estate. Nivikas marknadsvärde uppgick den 31 maj 2024 till 4 142 miljoner kronor och antalet aktieägare var 3 728 stycken (3 109).

Vid utgången av perioden uppgick antal aktier till 95 885 594 stycken, fördelat på 24 884 800 stycken av serie A och 71 000 794 stycken av serie B. Varje A-aktie berättigar till tio röster per aktie och varje B-aktie ger rätt till en röst per aktie. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst samt till utdelning.

Kursutveckling och handel

Under perioden 1 mars till 31 maj 2024 omsattes på Nasdaq Stockholm cirka 5 451 000 NIVI B-aktier. Dagsomsättningen för Nivika på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till 85 177 aktier och det volymviktade genomsnittspriset uppgick till 34,67 kronor. Högst betalkurs under perioden var 43,20 kronor den 31 maj 2024 och lägst betalkurs var 30,00 kronor den 6 och 7 mars 2024. Aktiekursen den 31 maj uppgick till 43,20 kronor (senast betalt). Information om aktens utveckling finns även på www.nivika.se.

Återköp av aktier

Vid årsstämman i februari 2024 bemyndigades Nivikas styrelse att, fram till nästa stämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att förvärva egna aktier. Styrelsen har i maj 2024 beslutat att påbörja ett återköpsprogram av egna aktier till ett belopp om upp till 50 miljoner kronor under perioden 16 maj till 31 december 2024. Per den 31 maj 2024 ägde Bolaget 69 500 aktier av serie B. Under perioden har återköp genomförts till ett belopp om 2,8 miljoner kronor.

De tio största aktieägare (röstsorterat) per den 31 maj 2024

Namn	Antal tusen A-aktier*	Antal tusen B-aktier*	Totalt antal aktier, tusen	Andel av kapital	Andel av röster
Värnanäs AB	7 436	2 164	9 599	10,0	23,9
Santhe Dahl Invest AB	5 952	16 059	22 011	23,0	23,6
Husleden Förvaltning AB	3 000	10 671	13 671	14,3	12,7
Skandinavkonsult i Stockholm AB	3 109	3 000	6 108	6,4	10,7
Planch AB	3 109	933	4 042	4,2	10,0
Holmgren Group AB	1 800	2 028	3 828	4,0	6,3
Pollock Invest AB	480	745	1 225	1,3	1,7
Nordea Livförsäkring Sverige AB	-	4 071	4 071	4,2	1,3
Nordnet Pensionsförsäkring AB	-	3 816	3 816	4,0	1,2
Swedbank Robur Småbolagsfond Norden	-	3 550	3 550	3,7	1,1
10 största aktieägare	24 885	47 038	71 922	75,0	92,5
Återköpta aktier	-	70	70	0,1	-
Övriga aktieägare	-	23 894	23 894	24,9	7,5
Totalt	24 885	71 001	95 886	100,0	100,0
Varav styrelse och koncernledning	21 776	34 815	56 592	59,0	79,0

Källa: Euroclear Sweden och Bolaget

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

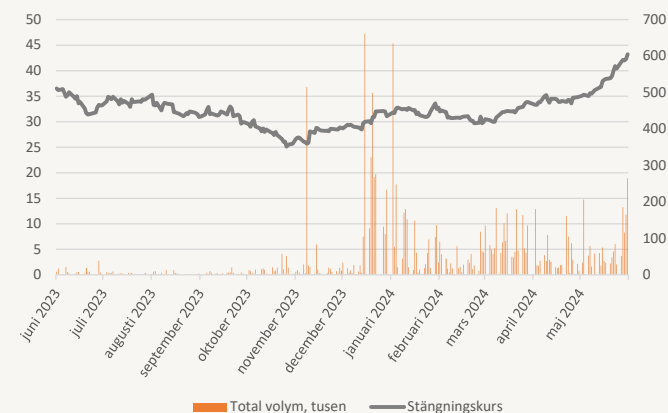
Nivikaaktien

2024-05-31

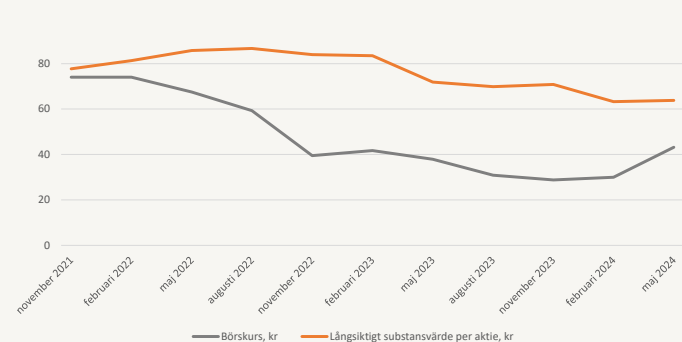
Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	Nivika
Kortnamn (ticker)	NIVI B
ISIN-kod	SE0017083272
Segment	Nasdaq, Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt utestående aktier	95 885 594 st
Totalt antal B-aktier	71 000 794 st
Stängningskurs 31 maj 2024	43,20 kr
Marknadsvärde 31 maj 2024*	4 142 Mkr

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

NIVI B och omsättning



Långsiktigt substansvärde och börskurs

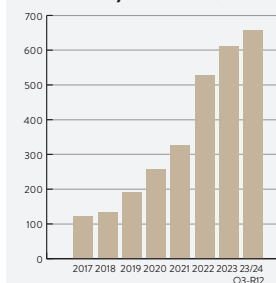


RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

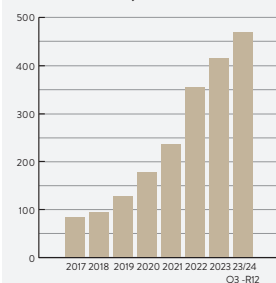
tkr	2023/24 3 mån mars-maj	2022/23 3 mån mars-maj	2023/24 9 mån sep-maj	2022/23 9 mån sep-maj	2022/23 12 mån sep-aug
Hysesintäkter	165 701	144 473	478 067	429 726	580 038
Serviceintäkter	6 147	4 618	21 210	24 433	31 875
Summa intäkter	171 848	149 091	499 277	454 159	611 913
Driftskostnader*	-46 396	-41 801	-128 728	-135 695	-165 238
Underhållskostnader	-2 246	-3 088	-10 179	-11 449	-13 342
Fastighetsskatt	-4 494	-4 630	-13 470	-14 090	-18 423
Summa fastighetskostnader	-53 136	-49 519	-152 377	-161 234	-197 002
Driftnetto	118 712	99 572	346 900	292 924	414 910
Central administration*	-13 452	-8 051	-38 737	-31 966	-40 130
Finansnetto	-61 636	-68 769	-170 258	-181 997	-241 004
Förvaltningsresultat	43 624	22 751	137 906	78 962	133 777
Värdoförändring fastigheter, realiserade	10 315	25 350	11 362	37 832	37 832
Värdoförändring fastigheter, orealiserade	3 887	-29 169	55 788	-285 547	-496 017
Värdoförändring räntederivat	-4 192	-2 178	-51 305	2 436	7 693
	10 009	-5 997	15 845	-245 279	-450 492
Resultat före skatt	53 633	16 754	153 750	-166 317	-316 714
Aktuell skatt	-2 853	-1 398	-8 652	-4 846	-3 427
Uppskjuten skatt	-3 233	781	-13 779	46 169	37 531
Periodens resultat	47 547	16 138	131 320	-124 995	-282 610
Periodens totalresultat	47 547	16 138	131 320	-124 995	-282 610
Hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	47 547	16 138	131 320	-124 995	-282 610
Innehav utan bestämmande inflytande					
Genomsnittligt antal aktier under perioden	86 345 879	59 359 822	86 345 879	59 359 822	64 334 588
Resultat per aktie, kr	0,55	0,27	1,52	-2,11	-4,39

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

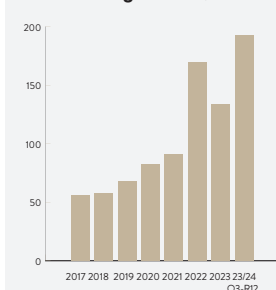
Totala hyresintäkter, Mkr



Driftnetto, Mkr



Förvaltningsresultat, Mkr



KOMMENTARER TILL RESULTATET

Intäkter

För tredje kvartalet uppgick de totala intäkterna till 172 Mkr (149) vilket är en ökning med 15 procent i jämförelse med samma kvartal föregående år. För hela perioden uppgick de till 499 Mkr, en tillväxt på 10 procent i jämförelse med motsvarande period föregående år. Hyresintäkter utgör 478 Mkr (430) av de totala intäkterna under hela rapportperioden.

Intäkterna består även av serviceintäkter, som för hela perioden uppgår till 21 Mkr (24). Serviceintäkter består huvudsakligen av vidaredebitering av värme, el, vatten och fastighetsskatt.

Tillväxten är framförallt hänförlig till fastighetsförvärv, indexreglering samt att Nivika har färdigställt ett större antal projekt. Bolaget förvaltar 196 fastigheter per 2024-05-31 med en total uthyrbara yta om cirka 599 000 m² jämfört med 541 000 m² motsvarande period föregående år. Det sammanlagda hyresvärdet per 2024-05-31 uppgick, på årsbasis, till 741 Mkr (606), vilket motsvarar en tillväxt om 22 procent.

Driftskostnader och driftnetto

Driftskostnaderna, inklusive underhållskostnader och fastighetsskatt, uppgick under hela perioden till -152 Mkr (-161). Driftnettot för kvartal tre uppgick till 119 Mkr (100) vilket motsvarar en överskottsgrad om 69 procent (67). För hela perioden, september till maj 2023/24, uppgick driftsöverskottet till 347 Mkr (293) vilket motsvarar en överskottsgrad om 70 procent (65).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat efter finansnetto, uppgick för tredje kvartalet till 44 Mkr (23). Det ökade kostnaderna härleds främst till kostnader av engångskaraktär. För hela rapportperioden var förändringen 75 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 138 Mkr (79). Förvaltningsresultatet påverkades positivt till följd av ökade hyresintäkter, minskade förvaltningskostnader samt minskade finansieringskostnader efter att obligation lösts helt.

Värdeförändringar

Kvartal tre har, som tidigare kvartal, präglats av fortsatt höga marknadsräntor och därmed höga finansieringskostnader. Högre avkastningskrav har till viss del motverkats av förbättrat kassaflöde, uppvägt med KPI-indexjustering och hyreshöjningar för 2024.

För rapportperioden uppgick värdeförändringen på fastigheter till 67 Mkr (-248) varav 11 Mkr (38) är realiserade och hänförliga till försäljningen av Släggan 11 i Gislaved, Vesslan 18-21 i Vetlanda, Apoteket 2, Bokhandeln 2, Stigamo 1:66 samt del av Graniten 39. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 56 Mkr (-286).

Orealiserade värdeförändringar på derivat för hela perioden påverkade resultatet med -51 Mkr (5) och avser i sin helhet realiserade värdeförändringar drivet av sjunkande marknadsräntor.

Värdeförändringar fastigheter	2023/24	2022/23
Mkr	mars-maj	mars-maj
Förändring kassaflöde mm.	24	7
Pågående nybyggnation	4	26
Mark och outnyttjade byggrätter	-	-
Förändringar i avkastningskrav	-23	-62
Orealiserad värdeförändring	5 +0,0%	-29 -0,3%
Realiserad värdeförändring	10	25
Totala värdeförändringar	15 +0,1%	-4 -0,0%

Säsongsvariationer

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

Skatt

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

Medarbetare

Samtliga medarbetare på Nivika är anställda i moderbolaget. Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 63 (68), av dessa är 24 (23) kvinnor och 39 (45) män.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

tkr	31 maj 2024	31 maj 2023	31 aug 2023
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara/licenser	1 655	956	650
Summa immateriella anläggningstillgångar	1 655	956	650
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11 057 350	10 627 500	10 479 100
Rörelsefastigheter	19 011	19 405	19 306
Inventarier	61 291	66 325	64 844
Nyttjanderättstillgångar	15 430	26 882	25 405
Derivatinstrument	-	31 536	36 793
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	11	11	11
Uppskjuten skattefordran	26 861	29 404	27 113
Andra långfristiga fordringar	19 562	54 980	48 300
Summa anläggningstillgångar	11 199 515	10 856 042	10 700 872
Omsättningstillgångar			
Varulager	997	780	2 047
Hyresfordringar	5 850	8 672	16 285
Övriga fordringar	15 935	44 827	55 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 942	39 467	16 723
Likvida medel	218 494	130 784	66 023
Summa omsättningstillgångar	275 217	224 531	157 069
Tillgångar till försäljning	-	-	140 000
SUMMA TILLGÅNGAR	11 476 387	11 081 529	10 998 591

tkr	31 maj 2024	31 maj 2023	31 aug 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	47 943	38 954	38 954
Övrigt tillskjutet kapital	3 566 235	3 094 521	3 098 809
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 912 166	1 938 462	1 780 846
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 526 344	5 071 936	4 918 609
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	574 780	562 349	560 482
Räntebärande finansiella skulder	5 112 344	5 137 294	5 162 650
Leasingskulder	11 329	22 908	21 747
Derivatinstrument	14 512	-	-
Summa långfristiga skulder	5 712 965	5 722 550	5 744 879
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	117 288	86 953	126 523
Leasingskulder	4 015	4 002	3 626
Leverantörsskulder	15 113	96 148	36 187
Övriga skulder	30 708	23 094	41 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 954	76 846	76 434
Summa kortfristiga skulder	237 078	287 042	284 230
Skulder direkt hänförliga till tillgångar till försäljning	-	-	50 874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 476 378	11 081 529	10 998 591

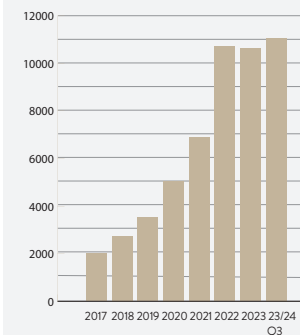
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2022-09-01	29 085	2 379 932	2 063 457	4 472 474
Årets resultat			-282 610	-282 610
Summa totalresultat			-282 610	-282 610
Transaktioner med ägare:				
- Nyemission	9 868	740 132		750 000
- Kostnader för emission		-21 255		-21 255
Utgående balans 2023-08-31	38 954	3 098 809	1 780 846	4 918 609
Ingående balans 2023-09-01	38 954	3 098 809	1 780 846	4 918 609
Årets resultat			131 320	131 320
Summa totalresultat			131 320	131 320
Transaktioner med ägare:				
- Nyemission	8 989	501 601		510 591
- Kostnader för emission		-31 377		-31 377
- Återköp av aktier		-2 798		-2 798
Utgående balans 2024-05-31	47 943	3 566 235	1 912 166	5 481 923

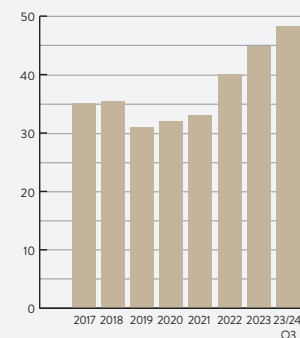
Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 5 482 Mkr (4 919). Soliditeten uppgick till 48 procent (45). Förändringen under perioden september 2023 - maj 2024 utgörs av en företrädesemission som genomfördes och godkändes på en extra bolagsstämma i början av december, återköp av aktier samt periodens resultat.

Fastighetsvärde, Mkr



Soliditet, %



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2023/24 9 mån sep-maj	2022/23 9 mån sep-maj	2022/23 12 mån sep-aug
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt*	153 750	-166 316	-316 714
Justering för:			
Finansiella poster	170 258	181 997	241 003
Värdeförändring fastigheter	-67 150	247 715	458 185
Värdeförändring räntederivat	51 305	-2 436	-7 693
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	12 948	33 907	38 728
Betald skatt	-	-	-9 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	321 111	294 867	404 016
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet			
Förändring rörelsefordringar	33 555	21 016	61 715
Förändring rörelseskulder	-21 505	-65 383	-107 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten	333 161	250 500	357 964
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-371 973	-84 000	-84 000
Avyttring av förvaltningsfastigheter	211 318	535 960	535 960
Investering i förvaltningsfastigheter	-253 287**	-645 161	-842 901
Förändring i materiella anläggningstillgångar	-2 593	-1 886	1 375
Förändring i finansiella tillgångar	28 990	-8 874	97
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-387 491	-203 961	-389 469
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	510 591	750 000	750 000
Emissionskostnad	-31 377	-25 543	-26 769
Återköp av egna aktier	-2 798	-	-
Upptagna lån	2 379 651	1 014 123	1 292 294
Amortering/lösen lån	-2 489 754	-1 664 754	-1 865 126
Betald ränta	-155 926	-173 021	-234 628
Amortering av leasingskuld	-3 586	-3 308	-4 993
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	206 801	-102 504	145 407
Periodens kassaflöde	152 471	-55 965	-120 726
Likvida medel vid periodens början	66 023	186 749	186 749
Likvida medel vid periodens slut	218 494	130 784	66 023

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

**) Erhållet investeringsbidrag inkluderat.

Investeringar och kassaflöde

Siffror inom parentes avser 2023-08-31.

Kassaflödet från den löpande verksamheten i perioden uppgick till 333 Mkr (357). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet i perioden med -372 Mkr (-84). Detta avser förvärv av 24 fastigheter, 15 stycken i Ulricehamn, två i Varberg, två i Borås, tre i Värnamo, en i Gislaved samt en i Ljungby. De avyttrade fastigheterna har påverkat kassaflödet med 211 Mkr (536). Dessa avser försäljning av Släggan 11 i Gislaved, Vesslan 18-21 i Vetlanda, Apoteket 2 och Bokhandeln 2 i Eksjö, Åmbaret 3 och 8, Ödlan 20, Stigamo 1:66 i Jönköping samt del av Graniten 39 i Värnamo. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -253 Mkr (-843) och avser främst nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer för befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens förändring under året utgörs främst av nyemission 479 (723), upplåning netto om -110 Mkr (-578), samt betald ränta -156 Mkr (-235).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 152 Mkr (-121) vilket gav utgående likvida medel om 218 Mkr (66).

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

tkr	2023/24 3 mån mars-maj	2022/23 3 mån mars-maj	2023/24 9 mån sep-maj	2022/23 9 mån sep-maj	2022/23 12 mån sep-aug
Nettoomsättning	22 979	20 393	66 697	65 751	81 674
Bruttoresultat	22 979	20 393		65 751	81 674
Administrationskostnader	-25 850	-22 627	-75 012	-74 066	-93 821
Rörelseresultat	-2 871	-2 234	-8 315	-8 315	-12 147
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	27 294	41 754	21 330	138 121	138 121
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	26 926	21 242	89 178	44 120	76 997
Räntekostnader och liknande resultatposter	-992	-26 264	-17 073	-71 901	-83 970
Finansnetto	53 228	36 732	93 435	110 340	131 148
Resultat efter finansiella poster	50 357	34 498	85 120	102 025	119 001
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	42 900
Resultat före skatt	50 357	34 498	85 120	102 025	161 901
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-7 662
Periodens resultat	50 357	34 498	85 120	102 025	154 239

Moderbolaget

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

Intäkterna består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen och finansiella intäkter i form av ränteutgifter. Då moderbolaget per 2024-05-31 inte har något utestående obligationslån samt har förändrat swapportföljen, har det medfört betydligt lägre räntekostnader. Balansräkningen består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

tkr	31 maj 2024	31 maj 2023	31 aug 2023
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara/licenser	400	956	650
Summa immateriella anläggningstillgångar	400	956	650
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg, installationer och immateriella tillgångar	863	874	813
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	1 014	1 703	1 750
Summa materiella anläggningstillgångar	1 877	2 577	2 563
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2 108 684	2 364 098	2 364 038
Uppskjuten skattefordran	14 643	16 790	14 643
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 123 327	2 380 878	2 378 681
Summa anläggningstillgångar	2 125 604	2 348 411	2 381 894
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	63	122	318
Fordringar hos koncernföretag	1 491 483	1 374 862	1 461 386
Aktuell skattefordran	814	2 551	416
Övriga fordringar	8 699	8 188	46 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 084	32 822	7 076
Summa kortfristiga fordringar	1 526 143	1 418 545	1 515 410
Kassa och bank	197 267	115 870	59 787
Summa omsättningstillgångar	1 723 410	1 534 415	1 575 197
SUMMA TILLGÅNGAR	3 849 014	3 918 826	3 957 091

tkr	31 maj 2024	31 maj 2023	31 aug 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	38 953	38 954	38 954
Fritt eget kapital			
Överkursfond	3 569 033	3 095 136	3 098 808
Balanserat resultat	95 961	-55 480	-55 480
Periodens resultat	85 120	102 025	154 239
Summa fritt eget kapital	3 750 114	3 141 681	3 197 567
Summa eget kapital	3 798 057	3 180 634	3 236 520
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	26 266	643 435	681 435
Summa långfristiga skulder	26 266	643 435	681 435
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	10 717	40 717	10 717
Leverantörsskulder	2 835	22 918	1 548
Skulder till koncernföretag	-	73	-
Övriga skulder	752	7 838	5 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 387	23 211	21 741
Summa kortfristiga skulder	24 691	94 757	39 136
Summa skulder	50 957	738 192	720 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 849 014	3 918 826	3 957 091

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. Under perioden har det ej skett någon förändring mellan kategorierna.

Tabellen nedan visar bolagets värdering till verkligt värde:

Värdering				
2024-05-31, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	-14 512	-	-14 512
Värdering				
2023-05-31, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	31 536	-	31 536

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

tkr	2024-05-31	2023-05-31
Ingående balans	36 793	29 100
Värdetförändring	-51 305	2 436
Utgående balans	-14 512	31 536

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,	2024-05-31	2023-05-31
Årets resultat, Mkr	131,3	-125,0
Antal aktier	95 885 594	77 907 047
Genomsnittligt antal aktier under perioden	86 345 879	59 359 822
Resultat per aktie, kr	1,52	-2,11

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 september 2023 till maj 2024, siffror inom parentes avser helår 2022/23:

Inköp	Avser	Mkr
Värnanäs AB	Administrativa tjänster	0,7 (0,9)
Poplanäs Invest AB	Administrativa tjänster	0,1 (0,4)
Yälp Facility AB	Lokalvård	1,5 (1,9)
Tigbro AB	Badrumsmoduler till byggnation	- (0,6)
Holmgren Group AB	Hyresgästanpassning	0,2 (0,9)
Totalt		2,5 (4,7)

Försäljning	Avser	Mkr
Värnanäs AB	Hyra	3,8 (4,2)
Poplanäs Invest AB	Hyra	4,4 (6,3)
Holmgren Group AB	Hyra	31,0 (40,7)
Pollock Invest AB	Hyra	1,3 (2,1)
Totalt		40,1 (53,3)

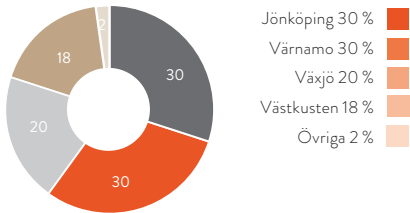
En utförligare beskrivning av transaktioner med närstående finns i årsredovisningen 2022/23.

Not 5 - Segmentredovisning

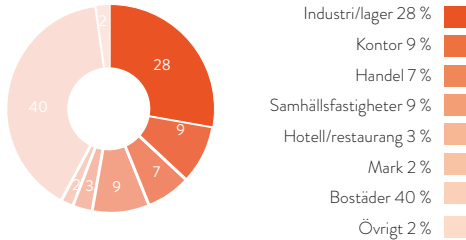
Ledningen följer primärt upp segmenten på omsättning och driftöverskott. Redovisade intäkter avser intäkter från externa kunder. Nivikakoncernen rapporterar en segmentredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt: Jönköping, Värnamo, Växjö och Västkusten. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder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

	Jönköping		Värnamo		Växjö		Västkusten		Övrigt		Totalt	
	2023/24 sep-maj	2022/23 sep-maj	2023/24 sep-maj	2022/23 sep-maj	2023/24 sep-maj	2022/23 sep-maj	2023/24 sep-maj	2022/23 sep-maj	2023/24 sep-maj	2022/23 sep-maj	2023/24 sep-maj	2022/23 sep-maj
Totala hyresintäkter	137 974	149 863	159 713	127 797	91 942	74 693	93 066	84 162	16 582	17 643	499 277	454 159
Fastighetskostnader - Drift	-44 950	-46 136	-43 703	-42 066	-16 426	-18 997	-18 077	-21 711	-5 573	-6 785	-128 729	-135 695
Fastighetskostnader - Underhåll	-2 271	-2 750	-3 413	-3 692	-1 629	-2 609	-2 650	-2 180	-216	-219	-10 179	-11 449
Fastighetskostnader - Fastighetsskatt	-4 829	-5 389	-4 590	-4 252	-1 810	-1 619	-1 869	-2 447	-372	-383	-13 470	-14 090
Driftnetto	85 925	95 588	108 006	77 786	72 077	51 469	70 470	57 824	10 421	10 257	346 900	292 925
Värdet förändring, förvaltningsfastigheter	8 194	11 462	64 485	-88 688	-13 555	-106 334	-14 898	-68 492	22 923	4 337	67 150	-247 715
Resultat inkl. värdeförändringar	94 119	107 050	172 492	-10 902	58 522	-54 865	55 572	-10 668	33 344	14 594	414 050	45 210
Ofördelade poster:												
Förvaltnings- och administrationskostnader											-38 737	-31 966
Övriga rörelseintäkter											-	-
Övriga rörelsekostnader											-	-
Finansnetto											-170 258	-181 997
Värdet förändring derivat											-51 305	2 436
Periodens resultat											153 750	-166 317

Fördelning fastighetsvärde per geografi, %



Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, %



ÖVRIG INFORMATION

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Riskerna delas in i strategiska, operationella, finansiella och legala risker. Rätt hanterat kan risker leda till möjligheter och addera värde till verksamheten. Arbete bedrivs kontinuerligt med att uppdatera koncernens risksituation, 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.

Omvärldsfaktorer

Trots att Riksbanken har genomfört första sänkningen av styrräntan är den generella finansieringskostnaden som marknaden erbjuder klart högre än tidigare vilket har fått genomslag på de finansiella kostnaderna i Bolaget. Nivika har sett över sina finansieringskällor och har endast nordiska banker som kreditgivare. Högre finansieringskostnader har medfört högre avkastningskrav och därmed lägre fastighetsvärden.

Byggekostnaderna är fortsatt kvar på en högre nivå och aktuella avkastningskrav i kombination med aktuell räntenivå gör att Nivika i nuläget inte startar några nya bostadsbyggnationer, pågående byggnationer är dock upphandlade med s.k. fastpris.

Det finns dock en risk för att eventuellt ytterligare prishöjningar, leveransproblem och/eller en försämrad konjunktur kan komma att påverka Bolaget eller Bolagets hyresgäster negativt.

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.

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 9 mån sep-maj	2022/23 9 mån sep-maj	2022/23 12 mån sep-aug	2021/22 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	248,0	178,8	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	253,5	186,2	219,7	184,0		
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	97,8	96,0	97,9	97,8		
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	461,3	427,6	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	487,5	443,2	441,7	417,7		
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	94,6	96,5	96,7	95,8		
Hyresvärde, bostäder						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	248,0	178,8	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	5,5	7,4	4,6	4,0		
(A+B) Hyresvärde bostäder, Mkr	253,5	186,2	219,7	184,0		
Hyresvärde, lokaler						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	461,3	427,6	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	26,2	15,6	14,8	17,7		
(A+B) Hyresvärde lokaler, Mkr	487,5	443,2	441,7	417,7		
Överskottsgrad						
A Periodens driftnetto, Mkr	346,9	292,4	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	499,3	454,2	611,9	528,1		
A / B Överskottsgrad, %	69,5	64,5	67,8	67,1		
Driftnetto	346,9	292,9	414,9	354,4	Hyresintäkter för fastigheter reducerat med fastigheternas driftskostnader.	Nyckeltalet visar förvaltningens lönsamhet före det att centrala administrationskostnader, finansnetto samt realiserade värdeförändringar beaktats.
Antal färdigställda lägenheter	102	-	289	5	Antal färdigställda lägenheter under perioden.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som färdigställts.
Antal lägenheter i pågående byggnation	148	476	187	480	Antal lägenheter vid periodens slut som är under byggnation.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter under byggnation.
Antal lägenheter under projektutveckling	2 715	2 774	2 774	2 807	Antal lägenheter vid periodens slut som är under projektutveckling.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som är i ett projektstadium.
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter	454 971	423 134	427 858	440 772	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.
Total uthyrbar yta	599 081	540 638	559 418	558 276	Totalyta (m ²) 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 9 mån sep-maj	2022/23 9 mån sep-maj	2022/23 12 mån sep-aug	2021/22 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Långsiktigt substansvärde, Mkr						
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 526,3	5 071,9	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	14,5	-31,5	-36,8	-29,1		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	574,8	562,3	560,5	602,8		
A+B+C Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 115,6	5 602,7	5 442,3	5 046,2		
Avkastning på eget kapital						
A Periodens totalresultat, Mkr	131,3	-125,0	-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	4 472,5	4 472,5	4 193,1		
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 526,3	5 071,9	4 918,6	4 472,5		
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	2,5	-2,6	-6,0	14,5		
Soliditet						
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 526,3	5 071,9	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	11 476,4	11 081,5	10 998,6	11 231,4		
A / B Soliditet, %	48,2	45,8	44,7	39,8		
Nettobeläningsgrad						
A (A.1+A.2) Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	5 229,6	5 224,3	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	5 112,3	5 137,3	5 213,5	5 776,3		
A.2 Kortfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	117,2	87,0	126,5	136,1		
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	218,5	130,8	66,0	186,8		
C Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	11 077,1	10 647,2	10 628,5	10 698,5		
(A-B) / C Nettobeläningsgrad, %	45,2	48,7	49,6	53,5		
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång						
A Räntekostnader uppräknat till årstakt vid utgången av perioden säkerställd finansiering inkl byggnadskreditiv, Mkr	286,0	234,0	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	5 190,1	4 540,0	4 647,9	4 491,0		
A / B Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	5,5	5,2	5,6	2,5		
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång						
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden för icke säkerställd finansiering, Mkr	1,1	51,6	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	39,5	722,2	692,2	1 421,5		
A / B Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	2,8	7,1	7,8	5,4		
Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv vid periodens utgång						
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden för finansiering exkl. byggnadskreditiv, Mkr	222,9	230,8	247,8	179,4	Genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen exkl. byggnadskreditiv uppräknat till årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar Koncernens räntenivå exkl. byggnadskreditiv men inkl. derivat.
B Räntebärande skulder exkluderat byggnadskreditiv vid periodens slut, Mkr	4 845,7	4 852,7	4 843,7	5 609,5		
A/B Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv vid periodens utgång, %	4,6	4,8	5,1	3,2		
Räntetäckningsgrad						
A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr	192,7	123,5	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	-229,3	-230,8	-241,0	-141,7		
(A-B) / (-B) Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,5	1,6	2,2		

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2023/24 9 mån sep-maj	2022/23 9 mån sep-maj	2022/23 12 mån sep-aug	2021/22 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Förvaltningsresultat per aktie						
A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr	192,7	123,5	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	86 345 879	59 359 822	64 334 588	53 705 054		
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,2	2,1	2,1	3,2		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie						
A Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr	2,23	2,08	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	2,08	2,57	3,16	2,54		
(A / B) -1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	7,3	-19,1	-34,1	24,1		
Resultat per aktie, kr						
A Periodens resultat, Mkr	131,3	-125,0	-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	86 345 879	59 359 822	64 334 588	53 705 054		
A / B Resultat per aktie, kr	1,52	-2,11	-4,39	11,68		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie, kr						
A Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	5 526,3	5 071,9	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	95 885 594	77 907 047	77 907 047	58 170 205		
A / B Eget kapital per aktie, kr	57,6	65,1	63,1	76,9		
Långsiktigt substansvärde per aktie						
A (A.1+A.2+A.3) Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	6 115,6	5 602,7	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	5 526,3	5 071,9	4 918,6	4 472,5		
A.2 Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	14,5	-31,5	-36,8	-29,1		
A.3 Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	574,8	562,3	560,5	602,8		
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	95 885 594	77 907 047	77 907 047	58 170 205		
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	63,8	71,9	69,9	86,7		
Förvaltningsresultat	192,7	123,5	133,8	169,5	Totalresultat R12 före värdeförändringar och skatt.	Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej realiserade värdeförändringar.
Räntebindningstid	1,6	0,9	0,9	0,6	Viktat återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.	Nyckeltalet visar ränterisken för Nivikas räntebärande skulder.
Kapitalbindningstid	2,5	2,4	2,5	2,7	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.	Nyckeltalet belyser långsiktigheten i finansieringen och behovet av refinansiering.
Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	95 885 594	77 907 047	77 907 047	58 170 205	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.
Genomsnittligt antal utestående aktier	86 345 879	59 359 822	64 334 588	53 705 054	Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.	Nyckeltalet visar hur det genomsnittliga antalet utestående aktier utvecklas.
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie. %	-11,3	-16,2	-19,5	23,5	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 3 juli 2024

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

Sverker Källgård
VD och koncernchef

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 4 juli 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

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 finns även möjlighet att prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden.

Finansiell kalender

Rapporter publiceras i regel kl 08.30 om inget annat anges.

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

FÖLJ OSS I SOCIALA MEDIER



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



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



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

VÅRNAMO / HUVUDKONTOR

Nivika Fastigheter AB (publ)
Ringvägen 38
331 32 Värnamo

JÖNKÖPING

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

VÄXJÖ

Nivika Fastigheter AB (publ)
Smedjegatan 30
352 46 Växjö

Tfn. +46 (0)10-263 61 00
www.nivika.se varnamo@nivika.se

nivika.