

nivika.

Q4

Delårsrapport

1 SEPTEMBER 2023 – 31 AUGUSTI 2024

Nivika Fastigheter AB (publ)



481 Mkr
Driftnetto



11 448 Mkr
Fastighetsvärde



734 Mkr
Kontraktsvärde



96 %
Uthyrningsgrad



613 000 m²
Uthyrningsbar yta



46 %
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

Q4 Juni - augusti 2024

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

- De totala hyresintäkterna ökade med 12 % till 176 Mkr (158)
- Driftnettot ökade med 10 % till 134 Mkr (122)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 55 Mkr (55). Förvaltningsresultat exklusive kostnader av engångskaraktär 59 Mkr.
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 11 Mkr (-210), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (0)
- Periodens resultat uppgick till 1 Mkr (-158)
- Resultat per aktie 0,01 kr (-2,45)**

September 2023 -augusti 2024

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

- De totala hyresintäkterna ökade med 10 % till 676 Mkr (612)
- Driftnettot ökade med 16 % till 481 Mkr (415)
- Förvaltningsresultatet ökade till 193 Mkr (134)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 78 Mkr (-458) varav realiserade värdeförändringar uppgick till 11 Mkr (38)
- Periodens resultat uppgick till 132 Mkr (-283)
- Resultat per aktie 1,45 kr (-4,39)**
- Långsiktigt substansvärde per aktie 64,35 kr (69,86)**

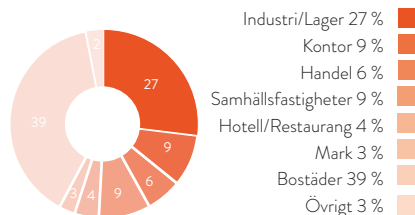
Under fjärde kvartalet ökade de totala hyresintäkterna till 176 miljoner kronor (158) och driftnettot till 134 miljoner kronor (122). Fastighetsvärdet på Nivikas portfölj uppgår vid periodens slut till 11,4 miljarder kronor (10,6). Under perioden har portföljen förändrats såväl via pågående och färdigställda byggnationer som via förvärv. Två centrumfastigheter, en kommersiell fastighet och en industritomt har förvärvats till marknadsområde Värnamo. Även ett framtida projekt tillhörande Jönköping har tillträtts under perioden. Byggnationen av trygghetsbostäder på Hisingstorp i Jönköping har färdigställts. Förvaltningsfastigheter utgör, vid periodslut, 96 procent av fastighetsportföljen och cirka två tredjedelar av hyresvärdet utgörs av kommersiella fastigheter.

Mkr	2023/24 12 mån sep-aug	2022/23 12 mån sep-aug
Nyckeltal		
Hyresintäkter	676	612
Driftnetto	481	415
Förvaltningsresultat	193	134
Periodens totalresultat	132	-283
Fastighetsvärde	11 448	10 629
Uthyrbar area, m ²	612 847	559 418
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	98	98
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	95	97
Antal fastigheter, st	199	182
Antal lägenheter, st	2 797	2 458
Eget kapital	5 515	4 919
Likvida medel	119	66
Soliditet, %	47	45
Nettobelåningsgrad*, %	46	50
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8x	1,6x
Långsiktigt substansvärde per aktie**	64,4	69,9
Resultat per aktie**	1,5	-4,4

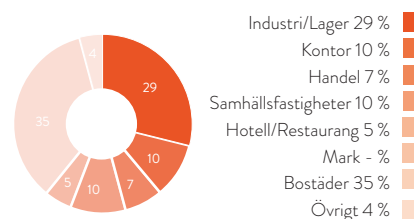
*) Inkluderar obligationslån i historiska perioder.

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

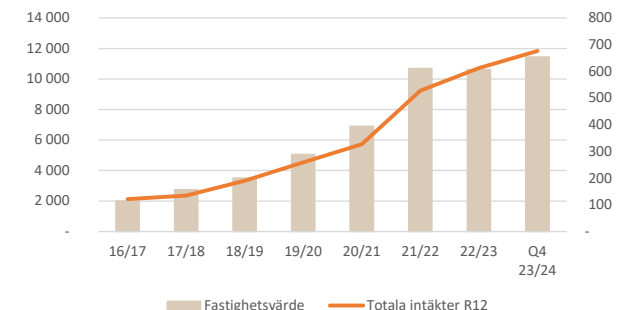
Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, %



Fördelning hyresvärde per objektstyp, %



Fastighetsvärde och totala intäkter, Mkr



VD HAR ORDET



Stigande intäkter och högre driftnetto

Verksamheten och resultatet fortsätter att utvecklas i positiv riktning med ökade intäkter, högre driftnetto samt starkare kassaflöde vilket visar styrkan i portföljen.

På den extra bolagsstämman som hölls den 20 augusti beslutades att Nivika skall byta räkenskapsår till kalenderår. Det innebär att Nivika kommer släppa en Q5- och en Q6-rapport för att komma i fas med kalenderåret. Det kan tyckas som en liten detalj att ändra till kalenderår men för Nivika är det en viktig händelse. Bolaget kommer nu jämföras med branschkollegorna på samma rapport och samma kvartal vilket kommer underlätta för investerare och analytiker som följer fastighetsaktier och förhoppningsvis öka synligheten ytterligare för Nivika.

Ökade hyresintäkter och förbättrat driftnetto

Den finansiella utvecklingen för det fjärde kvartalet visar på finansiell stabilitet och att vi successivt fortsätter att öka intäkter och resultat. Förvaltningsresultatet har förbättrats något trots att kvartalet präglats av strukturarbete som inneburit kostnader av engångsnatur såsom kostnad för systembyten, omläggning av räkenskapsår samt VD-byte. På helårsbasis steg hyresintäkterna med 10 procent till 676 miljoner kronor (612) och driftnettot ökade med 16 procent till 481 (415). Det ökade driftnettot drevs i huvudsak av ökade intäkter och god

kostnadskontroll. Det är ett styrkebesked och ett kvitto på att Nivika gör rätt saker och att affärsmodellen fungerar. Fastighetsportföljen uppgår till 11,4 miljarder kronor (10,6) per 31 augusti 2024 där två tredjedelar av hyresvärdet utgörs av kommersiella fastigheter.

Nivika har under kvartalet tecknat avtal om att bygga- och hyra ut en fastighet på Bredastens industriområde i Värnamo till Rudhäll Industri AB, ett supply chain-bolag inom Bufab Gruppen. Projektet stärker ytterligare Bredasten som det naturliga valet att etablera verksamhet på om man vill ha attraktiva lokaler utmed E4. Bredasten är en kommunikationsknutpunkt såväl östvästligt som sydnordligt där Nivika står beredda med mark att välkomna ytterligare bolag till området.

Rustade för tillväxt

Nivika har de senaste två åren genomfört en stor omställning där Bolaget har haft kostnadsfokus och optimerat balansräkningen. Det innebär att när nu räntorna är på väg ner står Bolaget väl rustat för fortsatt tillväxt. Det finns utrymme inom finanspolicyn att öka den säkerställda belåningen och Bolaget har mycket bra samarbete med ett flertal svenska banker som vill stödja tillväxtresan. Primärt letar Nivika högavkastande fastigheter inom Bolagets hemmamarknader och ser en ökande aktivitet och flertalet intressanta objekt inom främst lätt industri. Nivika arbetar även på att renodla portföljen, har genomfört avyttringar och är fortsatt öppna för att sälja fastigheter som inte ligger i linje med Nivikas strategi. Målsättningen att äga en portfölj med fastighetsvärden på 15 miljarder år 2028 med 2/3 kommersiella fastigheter kvarstår.

Fortsatt fokus på resultat per aktie och kassaflöde

De styrräntesänkningar som Riksbanken genomfört och spås fortsätta med under hösten, kommer successivt bidra positivt till Nivikas intjäningsförmåga, kassaflöde samt resultat per aktie då Bolagets räntebindning är förhållandevis kort. Detta i kombination med en lönsam tillväxt kommer stärka Bolagets nyckeltal ytterligare och positionera oss än mer som ett attraktivt bolag att äga och göra affärer med.

Jag ser med tillförsikt fram mot slutet på året och 2025.

Sverker Källgården, VD

FASTIGHETSVÄRDE

11 448 Mkr

Mål: 15 000 Mkr
vid utgången av 2028

ANDEL KOMMERSIELLA FASTIGHETER, AV FASTIGHETSVÄRDET

61 %

Mål: 2/3

NETTOBELÅNINGSGRAD

46,4 %

Mål: ≤55 %

MÅL
UPPNÅTT

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

1,82 x

Mål: ≥2,0 x

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

3 %

Mål: ≥15 %

HÅLLBARHETSMÅL:

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

HÅLLBARHETSMÅL

Mål: -25 %
vid utgången av 2025

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Q4

Händelser under perioden juni till aug 2024

- 1 juni tillträdde Sverker Källgården som ny VD för Nivika. Sverker kommer närmast från en roll som VD för det noterade fastighetsbolaget Cibus Nordic Real Estate AB. Innan dess har Sverker haft ledande positioner på bland annat Hufvudstaden AB och Byggpartner i Dalarna AB.
- 1 juli tillträdde Nivika två centrumfastigheter, Krokodilen 5 och Stenbocken 10 samt en mindre industritomt i Gislaved. Gislaveds Kommun är den största kommersiella hyresgästen och hyr även lägenheter i fastigheterna. Fastigheterna har tillsammans en uthyrningsbar area om cirka 3 400 m² och ett årligt hyresvärde om 4,8 miljoner kronor. Fastigheterna ligger i anslutning till befintlig fastighetsportfölj i Gislaved.
- 1 juli tillträdde Nivika också 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 i Ljungby.
- 1 juli tillträdde också, det sedan länge avtalade projekt Stormagärdet. Stormagärdet ligger i Habo och består av detaljplanerad kvartersmark på 84 000 m² avsett 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.
- I mitten av augusti höll Nivika en extra bolagsstämma där stämman framförallt beslutade om ändring av Bolagets bolagsordning innebärande en omläggning av räkenskapsår till kalenderår, det vill säga 1 januari till 31 december. Det innebär att innevarande räkenskapsår förlängs till och med 2024-12-31 och blir därmed 16 månader. Nivika kommer att lämna första delårsrapporten i enlighet med nytt räkenskapsår per 2024-09-30.

Q5_{FF}

Händelser efter perioden

- Nivika har den 9 oktober tecknat avtal om att förvärva en kommersiell fastighet, Älgskytten 14, på industriområdet Ljungarum, utmed E4, i Jönköping. Fastigheten har en total uthyrningsbar area om cirka 6 800 m² och ett årligt hyresvärde om 7,1 miljoner kronor. Tillträdesdag är planerad till den 28 oktober.
- Nivika har den 9 oktober tecknat avtal om att förvärva en kommersiell fastighet, Överkanten 4, på industriområde Solåsen i Jönköping. Fastigheten har en total uthyrningsbar area om cirka 3 400 m² och ett årligt hyresvärde om 4,0 miljoner kronor. Fastigheten gränsar till befintlig fastighetsportfölj. Tillträdesdag planeras till 2026-01-07.

Helhetsaffär utmed E4 tack vare lokal närvaro

Nivika pressmeddelade i april att Bolaget hade tecknat avtal med IONITY om etablering av 24 snabbaddare utmed E4:an i Värnamo samt byggnation av en elmack i anslutning till laddstationen.

Projektet har nu kompletterats med en aktör till elmacken och samtidigt utökats till en än mer lönsam helhet. Operatören för den kommande elmacken, i anslutning till IONITYS snabbaddare, blir Nivikas befintliga hyresgäst som redan idag driver motell Best Western vid E4 i Värnamo och i Ljungby.

I en samlad överenskommelse kom parterna överens om att:

- Utöka ytan på motellet i Värnamo med cirka 50 procent, en ökning som främst består av familjerum. Bygglov är beviljat och byggnation påbörjas inom kort.
- Utökning av motellets erbjudande, där motellet kommer att hyra en del i den nya kontorsfastigheten som Nivika uppför, för gym- och relaxanläggning till motellets gäster
- Nivika förvärvade fastigheten Berghem 1:28 i Ljungby där också motellverksamhet bedrivs, även denna fastighet ligger utmed E4:an på bästa läge

Hela överenskommelsen omfattar ett årligt hyresvärde om 13,3 miljoner kronor och har en genomsnittlig avkastning på drygt 8 procent. Finansiering sker via bank och egna medel. Total investering uppgår till cirka 110 miljoner kronor.



FASTIGHETS- PORTFÖLJ

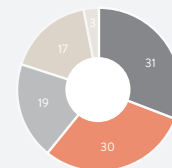
Vid periodens utgång ägde Nivika 199 (182) fastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 613 000 m². Vårt fastighetsbestånd är huvudsakligen koncentrerat till centrala lägen i tillväxtorterna Jönköping, Värnamo och Växjö samt marknadsområdet Västskusten. Värdet på fastigheterna uppgick sammanlagt till 11,4 miljarder kronor (10,6), vilket är något högre jämfört med samma period föregående år. Förändringar i portföljen beror på avyttringar och möts av förvärv, 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.

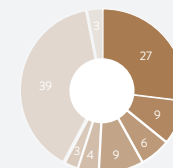
Fastighetsportföljens värde skall i slutet av år 2028 uppgå till 15 miljarder kronor, av dessa skall två tredjedelar vara kommersiella fastigheter. Fastighetsbeståndet utvecklas med ett långsiktigt perspektiv så att hyrespotentialen i de olika fastigheterna maximeras och drifts- och förvaltningskostnader effektiviseras. Därmed skapas god värdetillväxt över tid.



Totalt, tkr	31 aug 2024	31 aug 2023
Fastighetsvärde	11 448 140	10 628 500
Hyresintäkter***	675 740	611 913
Uthyrningsgrad**, %	96	97
Antal fastigheter	199	182
Area, m ²	612 847	559 418



Jönköping 31 %
Värnamo 30 %
Växjö 19 %
Västskusten 17 %
Övriga 3 %

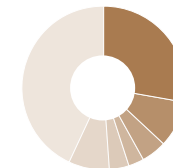


Industri/Lager 27 %
Kontor 9 %
Handel 6 %
Samhällsfastighet 9 %
Hotell/Restaurang 4 %
Mark 3 %
Bostäder 39 %
Övrigt 3 %

Jönköping, tkr	31 aug 2024	31 aug 2023
Fastighetsvärde	3 542 600	3 419 300
Hyresintäkter***	185 695	195 927
Uthyrningsgrad**, %	94	97
Antal fastigheter	37	41
Area, m ²	147 530	150 793



Jönköping

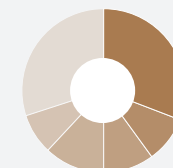


Industri/Lager 28 %
Kontor 9 %
Handel 5 %
Samhällsfastighet 3 %
Hotell/Restaurang 4 %
Mark 8 %
Bostäder 43 %
Övrigt 3 %

Värnamo, tkr	31 aug 2024	31 aug 2023
Fastighetsvärde	3 471 850	3 091 000
Hyresintäkter***	217 469	177 613
Uthyrningsgrad**, %	99	98
Antal fastigheter	68	64
Area, m ²	212 488	178 297



Värnamo

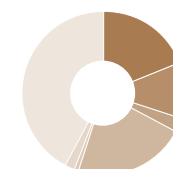


Industri/Lager 31 %
Kontor 9 %
Handel 10 %
Samhällsfastighet 12 %
Hotell/Restaurang 8 %
Mark - %
Bostäder 30 %
Övrigt 3 %

Växjö, tkr	31 aug 2024	31 aug 2023
Fastighetsvärde	2 179 300	2 143 100
Hyresintäkter***	123 026	103 044
Uthyrningsgrad**, %	92	93
Antal fastigheter	35	35
Area, m ²	112 924	107 961

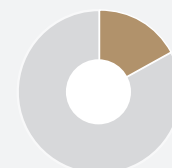


Växjö

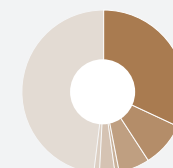


Industri/Lager 19 %
Kontor 11 %
Handel 3 %
Samhällsfastighet 22 %
Hotell/Restaurang 1 %
Mark 2 %
Bostäder 42 %
Övrigt 3 %

Västskusten, tkr	31 aug 2024	31 aug 2023
Fastighetsvärde	1 955 690	1 647 600
Hyresintäkter***	127 547	111 966
Uthyrningsgrad**, %	96	99
Antal fastigheter	53	35
Area, m ²	119 466	98 963

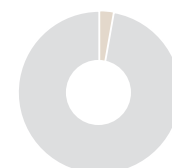


Västskusten



Industri/Lager 32 %
Kontor 9 %
Handel 6 %
Samhällsfastighet 1 %
Hotell/Restaurang 3 %
Mark 1 %
Bostäder 48 %
Övrigt 3 %

Övriga*, tkr	31 aug 2024	31 aug 2023
Fastighetsvärde	298 700	327 500
Hyresintäkter***	22 003	23 364
Antal fastigheter	6	7
Area, m ²	20 439	23 404



Övriga



Övrigt 100 %

*) Fastigheter tillhörande Mitt Lager utanför orterna ovan.

**) Ekonomisk uthyrningsgrad.

***) Totala hyresintäkter under perioden.

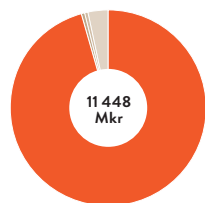
Fastighetsportfölj om 11,4 miljarder kronor där förvaltningsfastigheter utgör 96 %

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	612 947	10 955	17 873	766	1 250	10 955
Pågående byggnation	16 192	591	36 500	35	2 137	64
Framtida projektportfölj	332 770	8 631	25 937	549	1 649	78
Obebyggd mark	-	-	-	-	-	351
Totalt	961 909	20 177	20 976	1 349	1 403	11 448

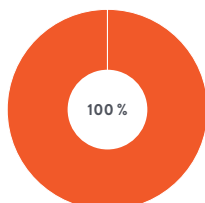
Förvaltnings- och rörelsefastigheter	Uthyrbar yta	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Kontrakterad hyra
	m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr
Kommersiella lokaler, förvaltningsfastigheter	459 917	6 621	14 395	496	1 078	469
Kommersiella lokaler, rörelsefastighet	625	20	31 520	2	2 542	2
Bostäder	152 405	4 315	28 311	269	1 762	264
Totalt	612 947	10 955	17 873	766	1 250	734

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	12 440	444	35 691	26	2 122	339	12
Bostäder	3 752	147	39 179	8	2 186	138	66
Totalt pågående byggnation	16 192	591	36 500	35	2 137	477	78



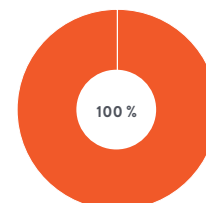
Bokfört värde, Mkr

- Förvaltnings- och rörelsefastigheter 10 955
- Pågående byggnation 64
- Framtida projektportfölj 78
- Obebyggd mark 351



Framtida projektportfölj, andel egenägd

- Ägd
- Markanvisning el likn. med byggkrav



Framtid projektutveckling, andel med kassaflöde

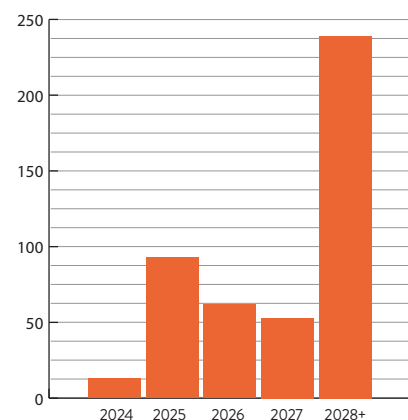
- Kassaflöde
- Ej kassaflöde

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 augusti 2024 uppgick kontrakterad årshyra, inklusive bostäder, till 734 miljoner kronor (634) och den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 5,5 år (4,8).

Kontraktsvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning, Mkr



Antal lägenheter och uthyrningsbar yta, 2024-08-31

Ort	Antal lägenheter	Bostäder yta, m ²	Lokaler yta, m ²	Total uthyrningsbar yta, m ²
Jönköping	1 011	41 482	106 048	147 530
Värnamo	698	47 555	164 933	212 488
Växjö	503	26 034	86 890	112 924
Västkusten	585	37 234	82 232	119 466
Övrigt	-	-	20 439	20 439
Summa	2 797	152 305	460 542	612 847

Uthyrning

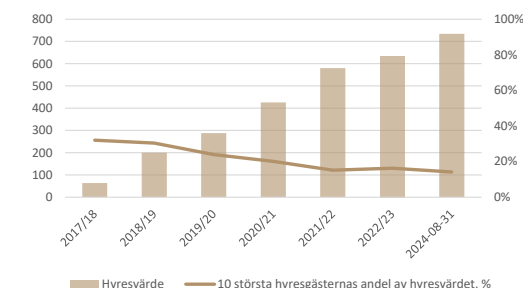
Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på 90 procent och för bostäder på 95 procent över tid. Bolagets fastigheter har en relativt hög uthyrningsgrad och har så haft under flera år. Efterfrågan är god på de flesta av Nivikas orter och uthyrningsgraden är fortsatt hög, 96 procent sett över hela beståndet inklusive projekt-fastigheter, 95 procent för kommersiellt och 98 procent för bostäder. Nettouthyrning uppgick för perioden till 9 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 613 (620) kommersiella kontrakt och cirka 2 800 (2 169) bostäder. Per den sista augusti 2024 stod de tio största hyreskontrakten för drygt 14 procent (16) av den samlade årliga grundhyran från Bolagets hyresgäster. Genomsnittslängden för dessa hyreskontrakt är 10,0 år (10,0).

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.

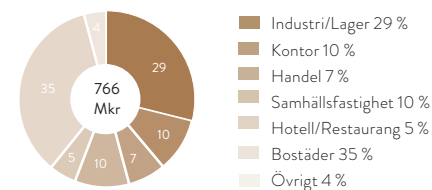
De 10 största hyresgästernas andel av kontraktsvärdet 2024-08-31



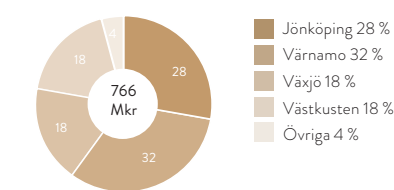
De 10 största hyresgästerna per 2024-08-31

Hyreskontrakt kommersiella lokaler	Andel av total årshyra, %
Holmgrens Bil AB, Jönköping	4,5
DS Smith Packaging Sweden AB	1,3
Holmgrens Bil AB, Värnamo	1,2
1337 Logistics AB	1,2
Polismyndigheten	1,2
Racketcentrum Sports Business AB	1,2
Gobilind Fastighets AB	1,1
Rasta Sverige AB	0,9
Hedin Mölndal Bil AB	0,8
Växjö Kommun	0,8
Övriga	85,8

Fördelning hyresvärde per objekttyp, 2024-08-31



Fördelning hyresvärde per ort, 2024-08-31



Fastighetsvärdering

Nivika genomför varje kvartal värdering av hela sin fastighetsportfölj. Per 2024-08-31 har cirka 40 procent av beståndet värderats av Newsec och Savills och resterande del har värderats internt. Förändringar i direktavkastning och marknad är avstämt med de externa värderarna. 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 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	2024-08-31 (2024-05-31)
Inflationsantagande	2 % (2 % per år)
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 10 år (5-25 år, median 10 år)
Direktavkastning bostäder, %	3,2 - 7,0, medel 4,6 (3,1 - 7,1, medel 4,6)
Direktavkastning kommersiellt, %	5,8 - 8,0, medel 6,7 (5,8 - 8,0 medel 6,7)
Långsiktig vakans, %	0-20 %
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

Känslighetsanalys

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

Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	Mkr	%
Marknadshyra för lokal (ej bostäder)	%-enheter	10	+500	+4,4
Vakansgrad	%-enheter	10	-1 408	-12,3
Drift & underhåll	kr/m²	10	-147	-1,3
Inflation	%-enheter	1	+849	+7,4
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	1	-1 624	-14,2
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	-1	+2 408	+21,0

Fastighetsportföljen Q4

Fastighetsvärdet på Nivikas portfölj uppgår vid rapportperiodens slut till 11,4 miljarder kronor. Portföljen har under perioden juni till augusti 2024 förändrats genom förvärv och pågående byggnationer.

I marknadsområde Värnamo, där Gislaved ingår, förvärvades två centrumfastigheter och en mindre industritomt. Gislaveds Kommun är den största kommersiella hyresgästen och hyr även lägenheter i fastigheterna. Fastigheterna har tillsammans en uthyrningsbar area om cirka 3 400 m² och ett årligt hyresvärde om 4,8 miljoner kronor. Fastigheterna ligger i anslutning till befintlig fastighetsportfölj i Gislaved. Till Värnamo förvärvades även en kommersiell fastighet 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 i Ljungby.

I Jönköping har byggnation av Hisingstorp, ett trygghetsboende med 82 lägenheter färdigstälts och inflyttning sker successivt från augusti. Per rapportdag är ungefär två tredjedelar av lägenheterna uthyrda. I juli tillträdde, som sedan länge avtalat, projekt Stormagärdet. Stormagärdet ligger i Habo och består av detaljplanerad kvartersmark på 84 000 m² avsett 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.

Förändring förvaltningsfastigheter

Mkr	31 aug 2024	31 aug 2023
Fastighetsbestånd vid årets början	10 629	10 699
Förvärv av fastigheter	661	84
Försäljning av fastigheter	-237	-549
Omklassificering till rörelsefastighet	-20	-20
Investeringar i befintliga fastigheter	327	843
Värdeförändring i befintliga fastigheter	86	-4281
Fastighetsbestånd vid periodens slut	11 448	10 629

Förändring rörelsefastigheter

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

* 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 kompletteringsförvärv i Q4 till marknadsområde Värnamo

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

Fastighetsnamn	Ort	Förvärv / Avyttring	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Till-/frånträde	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
Bränninge 3:339	Habo	Förvärv	-	-	2024-07-09	Byggrätt för framtida byggnation av 300 bostäder
Summa			12,7	7 941		

Förvärvade och/eller avyttrade fastigheter med tillträde från Q5 2023/24 och framåt

Fastighetsnamn	Ort	Förvärv / Avyttring	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Tillträde	Kommentar
Älgskytten 14	Jönköping	Förvärv	7,1	6 782	2024-10-28	Kommersiell fastighet i Jönköping, gränsande till befintlig portfölj
Överkanten 4	Jönköping	Förvärv	4,0	3 380	2026-01-07	Kommersiell fastighet i Jönköping, gränsande till befintlig portfölj
Summa			11,1	10 162		

Färdigställande av pågående projekt tillför ett årshyresvärde om 35 Mkr

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 35 miljoner kronor. Entreprenaderna upphandlas i regel som totalentreprenad för att minimera risken för oförutsedda kostnader.

FASTPRIS



Centrum 4 - Stationsallén

GISLAVED

Nybyggnation samhällsfastighet/
bostäder
Hyresgäst Gislaveds Kommun
Investering 320 Mkr



Refugen 6

VÄRNAMO

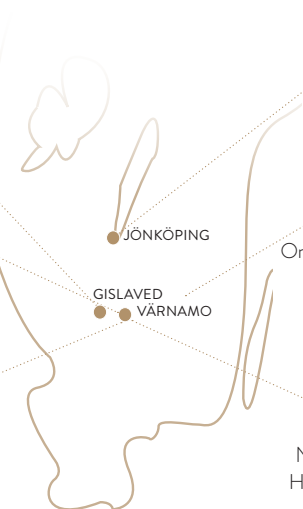
Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst Nivika mfl
Investering 108 Mkr



Refugen 6

VÄRNAMO

Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst IONITY
Investering, se ovan



Roten 2 - Hisingstorp

JÖNKÖPING

Nybyggnation
trygghetsbostäder
Investering 246 Mkr



FASTPRIS



Lejonet 5

VÄRNAMO

Ombyggnation kommersiellt
Investering 13 Mkr
Hyresgäst IF Metall m. fl.
Investering 13 Mkr

Porfyren 4

VÄRNAMO

Nybyggnation kommersiell
Hyresgäst Rudhäll Industrier
Investering 34 Mkr

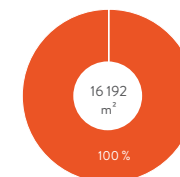


Pågående projekt

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
Roten 2 "Hisingstorp"	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q3 2024	246	-	6 002	-	13,2	82
Rosen 1 (Polisen)	Värnamo	Ombyggnation	Samhällsfastighet	Q3 2024	14	-	-	4 435	0,5	-
Refugen 6	Värnamo	Nybyggnation	Kontor/motell/ elmack	Q1/Q2 2025	108	59	-	3 239	7,5	-
Centrum 4 "Stationsallén"	Gislaved	Nybyggnation	Samhällsfastighet/ Bostäder	Q2 2026	320	306	3 752	5 711	22,7	66
Porfyren 4	Värnamo	Nybyggnation	Kommersiell	Q3 2025	34	34	-	2 598	2,7	-
Lejonet 5	Värnamo	Ombyggnation	Kommersiell	Q2 2025	13	13	-	892	1,6	-
Summa					476	412	3 752	12 440	34,6	66

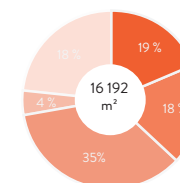
*) Planeras vara färdigställt, kvartal kalenderår.

Pågående projekt, uthyrbar yta per ort, m²



Värnamo 16 192 m²

Pågående projekt, uthyrbar yta per kategori, m²



Industri/Lager, 3 056 m²
Kontor, 2 942 m²
Samhällsfastighet, 5 711 m²
Restaurang/hotell, 731 m²
Bostäder 3 752 m²

FINANSIERING

En välbalanserad finansieringsstruktur med en kombination av eget kapital, banklån och övrig finansiering minskar den finansiella risken och möjliggör lönsam tillväxt. Under det senaste året har Nivika löst obligationsfinansieringen och ökat den säkerställda finansieringen och stärkt eget kapital. Detta har resulterat i en stark kapitalstruktur som möjliggör lönsamma förvärv som bidrar till fortsatt tillväxt.

Finansiell ställning och likviditet

Nivikas verksamhet finansieras genom en kombination av banklån, övriga skulder och eget kapital. Finansieringen sker via säkerställda banklån, byggnadskreditiv och revolverande krediter hos ett tiotal finansinstitut, huvudsakligen tre nordiska storbanker samt lokala sparbanker och SBAB.

Nivika har under det senaste året genomfört flera åtgärder för att minimera den finansiella risken och stärka nyckeltalen. Genom nyupplåning och en nyemission har de utestående obligationerna hanterats och bolaget har tillfört kassa för att fortsätta göra lönsamma förvärv av högavkastande fastigheter i kärnområdena.

Dessa åtgärder visar på styrkan i Nivikas verksamhet, dess fastighetsbestånd och starka ägare, och i kombination med fallande marknadsräntor har det lett till positiva justeringar i de finansiella nyckeltalen. Vid periodens utgång var den genomsnittliga räntenivån i låneportföljen, beaktat räntederivat och exkluderat byggnadskreditiv, 4,8 procent (5,3). Räntetäckningsgraden, mätt som rullande 12 månader, uppgick till 1,8 (1,6). Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen var 1,9 (0,9) respektive 2,9 (2,5) år per den 31 augusti 2024. Nettobelåningsgraden uppgick vid periodens slut till 46 procent (50). Bolagets mål om en nettobelåningsgrad om maximalt 55 procent ger ytterligare utrymme för ökad belåning och värdeskapande i våra affärsområden.

Bolaget arbetar aktivt med att hantera ränterisken genom olika typer av räntederivat. Under perioden har ytterligare räntesäkringar genomförts, och totalt är 42 procent (30) av låneportföljen nu räntesäkrad via derivat.

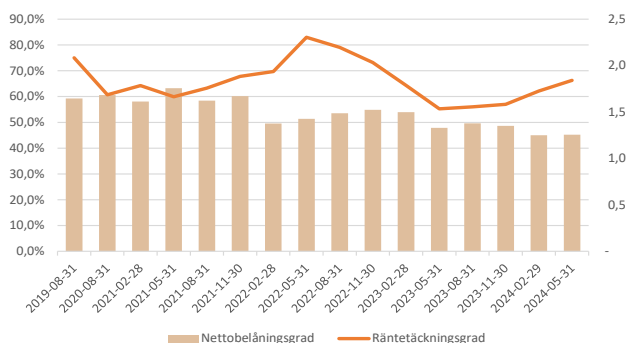
De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick per rapportdagen till 5 304 miljoner kronor (5 214), varav långsiktig bankfinansiering utgjorde 5 196 miljoner kronor (4 520), obligationslån 0 miljoner kronor (650) och övriga räntebärande skulder 108 miljoner kronor (42). Förändringen under året förklaras av nyutlåning på befintligt bestånd, nyutlåning till förvärv och nybyggnationer, lösen av lån i samband med avyttringar samt lösen av obligationslån.

Bankfinansieringen säkerställs genom pant i fastigheter och koncernborgen. Vissa banklån inkluderar även åtaganden som rapportering av finansiella nyckeltal och informationsåtaganden. Samtliga var per rapportdagen uppfyllda. Andelen grön finansiering ökar, och cirka 20 procent av den utestående bankskulden är grön. Förlängningar hanteras löpande och i princip samtliga lån med förlängning under 2024 har hanterats. Beviljad men ej utnyttjad finansiering per sista augusti 2024 uppgick till cirka 460 miljoner kronor avseende beviljade men ej utbetalda byggnadskreditiv, banklån samt kontokrediter.

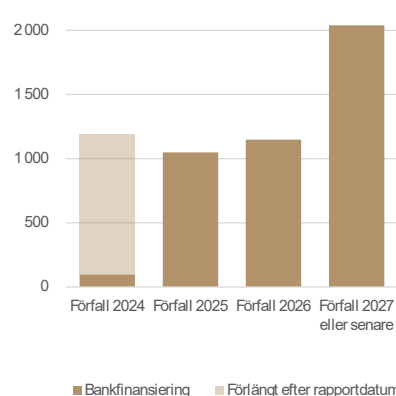
Sammantaget har det senaste årets åtgärder gett en stark balansräkning som är rustad för tillväxt.

Finansiering	2024-08-31	2023-08-31
Säkerställd finansiering, Mkr	5 320	4 648
Obligationslån, Mkr	-	650
Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv, %	4,8	5,1
Kapitalbindningstid, år	2,9	2,5
Räntebindningstid, år	1,9	0,9
Likvida medel, Mkr	119	66
Nettobelåningsgrad, %	46,4	49,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,6
Soliditet, %	47,0	44,7

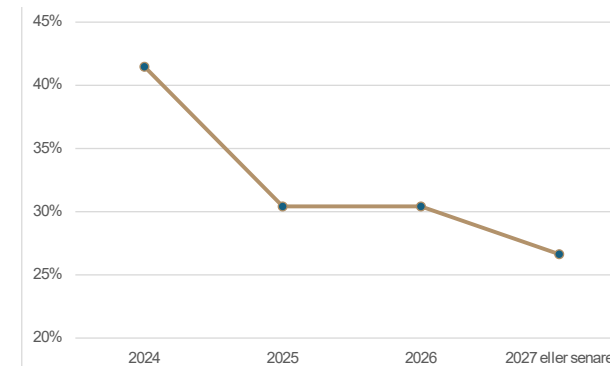
Nettobelåningsgrad och räntetäckningsgrad, %



Kapitalstruktur förfall per 2024-08-31



Räntesäkring, andel, %



AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Baserat på det fastighetsbestånd och de hyreskontrakt som föreligger vid periodens utgång uppgår hyresintäkterna för den kommande tolv månadersperioden till 734 miljoner kronor. Fastighetskostnaderna beräknas utifrån aktuell driftsmarginal, uppgick till 199 miljoner kronor, vilket innebär ett driftnetto om 535 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 240 miljoner kronor.

I aktuell intjäningsförmåga är kommande intäkter från pågående byggnationer ej inräknade. Enligt uppskattning, se avsnitt pågående projekt, tillför pågående projekt hyresintäkter om 35 miljoner kronor. Utifrån bedömd överskottsgrad tillför projekten ett driftnetto om cirka 31 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	2024-08-31
Hyresvärde	766
Vakans	-32
Hyresintäkter	734
Fastighetskostnader	-199
Driftnetto	535
Central förvaltning	-40
Finansiella kostnader	-256
Förvaltningsresultat	240
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,50

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 augusti 2024 till 4 200 miljoner kronor och antalet aktieägare var 4 213 stycken (3 094).

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 juni till 31 augusti 2024 omsattes på Nasdaq Stockholm cirka 2 962 000 NIVI B-aktier. Dagsomsättningen för Nivika på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till 46 281 aktier och det volymviktade genomsnittspriset uppgick till 42,67 kronor. Högst betalkurs under perioden var 46,80 kronor den 29 juli 2024 och lägst betalkurs var 37,40 kronor den 19 och 26 juni 2024. Aktiekursen den 31 augusti uppgick till 43,80 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 augusti 2024 ägde Bolaget 491 749 aktier av serie B. Under perioden har återköp genomförts till ett belopp om cirka 19 miljoner kronor.

De tio största aktieägare (röstsorterat) per den 31 augusti 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
Skandinaviskonsult 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
Swedbank Robur Småbolsfond Norden	-	4 439	4 439	4,6	1,4
Nordea Livförsäkring Sverige AB	-	4 071	4 071	4,2	1,3
Nordnet Pensionsförsäkring AB	-	3 819	3 819	4,0	1,2
10 största aktieägare	24 885	47 929	72 814	75,9	92,8
Återköpta aktier	-	492	492	0,5	0,2
Övriga aktieägare	-	22 580	22 580	23,5	7,1
Totalt	24 885	71 001	95 886	100,0	100,0
Varav styrelse och koncernledning	21 776	34 828	56 604	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.

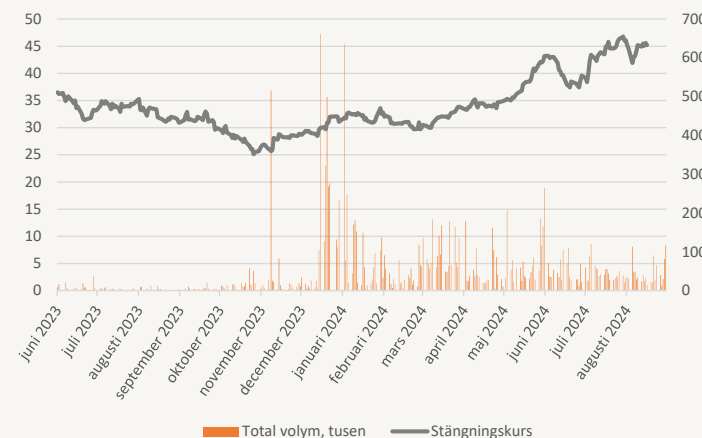
Nivikaaktien

2024-08-31

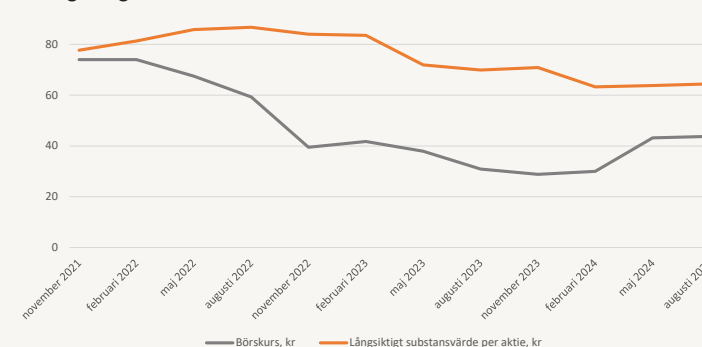
Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	Nivika
Kortnamn (ticker)	NIVI B
ISIN-kod	SE0017083272
Segment	Nasdaq, Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt utestående aktier	95 885 594 st
Totalt antal B-aktier	71 000 794 st
Stängningskurs 31 augusti 2024	43,80 kr
Marknadsvärde 31 augusti 2024*	4 200 Mkr

*) 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



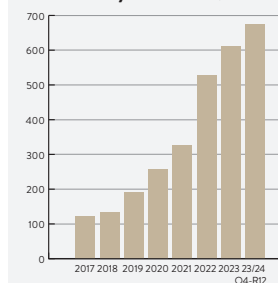
RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

tkr	2023/24 3 mån juni-aug	2022/23 3 mån juni-aug	2023/24 12 mån sep-aug	2022/23 12 mån sep-aug
Hysesintäkter	168 966	150 312	647 033	580 038
Serviceintäkter	7 496	7 442	28 707	31 875
Summa intäkter	176 463	157 754	675 740	611 913
Driftskostnader*	-34 350	-29 542	-163 078	-165 238
Underhållskostnader	-2 913	-1 892	-13 091	-13 342
Fastighetsskatt	-4 711	-4 334	-18 182	-18 423
Summa fastighetskostnader	-41 974	-35 768	-194 351	-197 002
Driftnetto	134 489	121 986	481 389	414 910
Central administration*	-14 039**	-8 164	-52 776	-40 130
Finansnetto	-65 470	-59 007	-235 728	-241 004
Förvaltningsresultat	54 980	54 815	192 886	133 777
Värdetförändring fastigheter, realiserade	-	-	11 362	37 832
Värdetförändring fastigheter, orealiserade	10 614	-210 470	66 401	-496 017
Värdetförändring räntederivat	-58 745	5 257	-110 050	7 693
	-48 131	-205 213	-32 286	-450 492
Resultat före skatt	6 849	-150 397	160 600	-316 714
Aktuell skatt	-3 394	1 419	-12 045	-3 427
Uppskjuten skatt	-2 574	-8 638	-16 353	37 531
Periodens resultat	882	-157 615	132 202	-282 610
Periodens totalresultat	882	-157 615	132 202	-282 610
Hänförligt till				
Moderföretagets aktieägare	882	-157 615	132 202	-282 610
Innehav utan bestämmande inflytande				
Genomsnittligt antal aktier under perioden	90 877 458	64 334 588	90 877 458	64 334 588
Resultat per aktie, kr	0,01	-2,45	1,45	-4,39

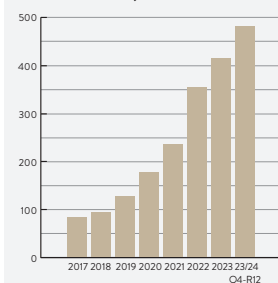
*) Beräknings-/fördelningsgrund uppdaterad från 2023-09-01, jämförelseperioder ej omräknade.

**) Perioden inkluderar engångsposter om 4 Mkr avseende systembyten, byte av räkenskapsår samt kostnader i samband med byte av VD.

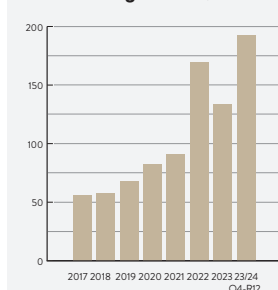
Totala hyresintäkter, Mkr



Driftnetto, Mkr



Förvaltningsresultat, Mkr



KOMMENTARER TILL RESULTATET

Intäkter

För fjärde kvartalet uppgick de totala intäkterna till 176 Mkr (158) vilket är en ökning med 12 procent i jämförelse med samma kvartal föregående år. För hela perioden uppgick de till 676 Mkr, en tillväxt på 10 procent i jämförelse med motsvarande period föregående år. Hyresintäkter utgör 647 Mkr (580) av de totala intäkterna under hela rapportperioden.

Intäkterna består även av serviceintäkter, som för hela perioden uppgår till 29 Mkr (32). 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 199 fastigheter per 2024-08-31 med en total uthyrbara yta om cirka 613 000 m² jämfört med 559 000 m² motsvarande period föregående år. Det sammanlagda hyresvärdet per 2024-08-31 uppgick, på årsbasis, till 766 Mkr (661), vilket motsvarar en tillväxt om 16 procent.

Driftskostnader och driftnetto

Driftskostnaderna, inklusive underhållskostnader och fastighetsskatt, uppgick under hela perioden till -194 Mkr (-197). Driftnettot för kvartal fyra uppgick till 134 Mkr (122) vilket motsvarar en överskottsgrad om 76 procent (77). För hela perioden, september till augusti 2023/24, uppgick driftsöverskottet till 481 Mkr (415) vilket motsvarar en överskottsgrad om 71 procent (68).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat efter finansnetto, uppgick för fjärde kvartalet till 55 Mkr (55). Det ökade kostnaderna härleds främst till engångskostnader för byte av både ekonomi- och fastighetssystem. Även kostnader av engångskaraktär i samband med refinansiering, byte av räkenskapsår samt ökning av kundförluster jämfört med föregående år, har påverkat kostnadsökningen under det gångna kvartalet med cirka 4 Mkr. För hela rapportperioden var förändringen 44 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 193 Mkr (134). Förvaltningsresultatet påverkades positivt till följd av ökade hyresintäkter, minskade förvaltningskostnader samt minskade finansieringskostnader efter att obligation lösts helt.

Värdeförändringar

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

För rapportperioden uppgick värdeförändringen på fastigheter till 78 Mkr (-458) 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 66 Mkr (-496).

Orealiserade värdeförändringar på derivat för hela perioden påverkade resultatet med -110 Mkr (8) och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar drivet av sjunkande marknadsräntor.

Värdeförändringar fastigheter	2023/24	2022/23
Mkr	juni-aug	juni-aug
Förändring kassaflöde mm.	22	2
Pågående nybyggnation	-	90
Mark och outnyttjade byggrätter	-2	-82
Förändringar i avkastningskrav	-10	-231
Avtalad försäljning	-	10
Orealiserad värdeförändring	11 +0,1%	-210 -2,0%
Realiserad värdeförändring	-	-
Totala värdeförändringar	11 +0,1%	-210 -2,0%

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 65 (62), av dessa är 22 (23) kvinnor och 43 (39) män.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

tkr	31 aug 2024	31 aug 2023
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar		
Programvara/licenser	1 541	650
Summa immateriella anläggningstillgångar	1 541	650
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	11 428 440	10 479 100
Rörelsefastigheter	18 912	19 306
Inventarier	63 384	64 844
Nyttjanderättstillgångar	16 087	25 405
Derivatinstrument	-	36 793
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	11	11
Uppskjuten skattefordran	33 323	27 113
Andra långfristiga fordringar	19 765	48 300
Summa anläggningstillgångar	11 579 921	10 700 872
Omsättningstillgångar		
Varulager	997	2 047
Hyresfordringar	11 918	16 285
Övriga fordringar	2 903	55 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 627	16 723
Likvida medel	119 196	66 023
Summa omsättningstillgångar	160 642	157 069
Tillgångar till försäljning	-	140 000
SUMMA TILLGÅNGAR	11 742 104	10 998 591

tkr	31 aug 2024	31 aug 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	47 943	38 954
Övrigt tillskjutet kapital	3 553 887	3 098 809
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 913 048	1 780 846
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 514 878	4 918 609
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	577 454	560 482
Räntebärande finansiella skulder	5 303 385	5 162 650
Leasingskulder	12 278	21 747
Derivatinstrument	73 257	-
Summa långfristiga skulder	5 966 373	5 744 879
Kortfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	124 584	126 523
Leasingskulder	3 731	3 626
Leverantörsskulder	7 448	36 187
Övriga skulder	38 340	41 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86 750	76 434
Summa kortfristiga skulder	260 853	284 230
Skulder direkt hänförliga till tillgångar till försäljning	-	50 874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 742 104	10 998 591

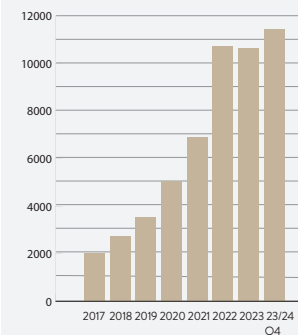
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

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			132 202	132 202
Summa totalresultat			132 202	132 202
Transaktioner med ägare:				
- Nyemission	8 989	501 601		510 591
- Kostnader för emission		-24 913		-24 913
- Återköp av aktier		-21 610		-21 610
Utgående balans 2024-08-31	47 943	3 553 887	1 913 048	5 514 878

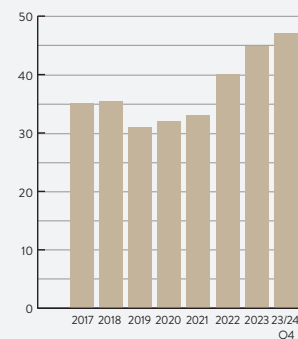
Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 5 515 Mkr (4 919). Soliditeten uppgick till 47 procent (45). Förändringen under perioden september 2023 - augusti 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 3 mån juni-aug	2022/23 3 mån juni-aug	2023/24 12 mån sep-aug	2022/23 12 mån sep-aug
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt*	6 850	-150 398	160 600	-316 714
Justering för:				
Finansiella poster	61 470	59 006	231 728	241 003
Värdetförändring fastigheter	-10 613	210 470	-77 763	458 185
Värdetförändring räntederivat	58 745	-5 257	110 050	-7 693
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	9 602	4 821	22 550	38 728
Betald skatt	-	-9 492	-	-9 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	126 054	109 149	447 165	404 016
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet				
Förändring rörelsefordringar	15 263	40 699	48 818	61 715
Förändring rörelseskulder	18 083	-42 384	-3 422	-107 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten	159 400	107 465	492 561	357 964
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-277 619	-	-649 592	-84 000
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	211 318	535 960
Investering i förvaltningsfastigheter	-74 006	-197 740	-327 293**	-842 901
Förändring i materiella anläggningstillgångar	-218	3 261	-2 757	1 375
Förändring i finansiella tillgångar	-6 665	-8 971	22 325	97
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-358 508	-185 508	-745 999	-389 469
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	-1 226	510 591	750 000
Emissionskostnad	-	-	-31 377	-26 769
Återköp av egna aktier	-18 812	-	-21 610	-
Upptagna lån	639 823	278 171	3 019 474	1 292 294
Amortering/lösen lån	-441 528	-200 372	-2 931 282	-1 865 126
Betald ränta	-78 580	-61 607	-234 506	-234 628
Amortering av leasingskuld	-1 093	-1 685	-4 679	-4 993
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	99 810	13 282	306 611	89 221
Periodens kassaflöde	-99 298	-64 761	53 173	-120 726
Likvida medel vid periodens början	219 494	130 784	66 023	186 749
Likvida medel vid periodens slut	119 196	66 023	119 196	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 493 Mkr (357). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet i perioden med -650 Mkr (-84). Detta avser förvärv av 28 fastigheter, 15 stycken i Ulricehamn, två i Varberg, två i Borås, tre i Värnamo, fyra i Gislaved samt två i Ljungby. Även mark med framtida byggrätter i Habo har förvärvats under perioden. 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, Ämbaret 3 och 8, Ödlan 20, Stigamo 1:66 i Jönköping samt del av Graniten 39 i Värnamo. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -327 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 88 Mkr (-573), samt betald ränta -235 Mkr (-235).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 53 Mkr (-121) vilket gav utgående likvida medel om 119 Mkr (66).

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

tkr	2023/24 3 mån juni-aug	2022/23 3 mån juni-aug	2023/24 12 mån sep-aug	2022/23 12 mån sep-aug
Nettoomsättning	24 319	15 923	91 016	81 674
Bruttoresultat	24 319	15 923	91 016	81 674
Administrationskostnader	-26 125	-19 755	-101 137	-93 821
Rörelseresultat	-1 806	-3 832	-10 121	-12 147
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	21 330	138 121
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	21 278	32 877	110 456	76 997
Räntekostnader och liknande resultatposter	-168	-12 069	-17 241	-83 970
Finansnetto	21 110	20 808	114 545	131 148
Resultat efter finansiella poster	19 304	16 976	104 424	119 001
Bokslutsdispositioner	-	42 900	-	42 900
Resultat före skatt	19 304	59 876	104 424	161 901
Skatt på periodens resultat	-	-7 662	-	-7 662
Periodens resultat	19 304	52 214	104 424	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 räntetäkter. Då moderbolaget per 2024-08-31 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 aug 2024	31 aug 2023
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar		
Programvara/licenser	350	650
Summa immateriella anläggningstillgångar	350	650
Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier, verktyg, installationer och immateriella tillgångar	870	813
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	337	1 750
Summa materiella anläggningstillgångar	1 207	2 563
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	2 186 489	2 364 038
Uppskjuten skattefordran	21 107	14 643
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 207 596	2 378 681
Summa anläggningstillgångar	2 209 153	2 381 894
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	175	318
Fordringar hos koncernföretag	1 607 003	1 461 386
Aktuell skattefordran	403	416
Övriga fordringar	688	46 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 455	7 076
Summa kortfristiga fordringar	1 633 724	1 515 410
Kassa och bank	67 242	59 787
Summa omsättningstillgångar	1 700 966	1 575 197
SUMMA TILLGÅNGAR	3 910 119	3 957 091

tkr	31 aug 2024	31 aug 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	47 943	38 954
Fritt eget kapital		
Överkursfond	3 575 496	3 098 808
Balanserat resultat	77 148	-55 480
Periodens resultat	104 424	154 239
Summa fritt eget kapital	3 757 068	3 197 567
Summa eget kapital	3 805 011	3 236 520
Långfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	82 967	681 435
Summa långfristiga skulder		681 435
Kortfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	10 717	10 717
Leverantörsskulder	1 595	1 548
Skulder till koncernföretag	-	-
Övriga skulder	1 116	5 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 713	21 741
Summa kortfristiga skulder	22 141	39 136
Summa skulder	105 108	720 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 910 119	3 957 091

NOTER TILL DELÅRSRAPPORTEN

Not 1 - Redovisningsprinciper

Nivika Fastigheter AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Upplysningar enligt IAS 34 16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av rapporterna. 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				
2024-08-31, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	-73 257	-	-73 257
Värdering				
2023-08-31, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	36 793	-	36 793

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

tkr	2024-08-31	2023-08-31
Ingående balans	36 793	29 100
Värdeförändring	-110 050	7 693
Utgående balans	-73 257	36 793

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	2024-08-31	2023-08-31
Årets resultat, Mkr	132,2	-282,6
Antal aktier	95 885 594	77 907 047
Genomsnittligt antal aktier under perioden	90 877 458	64 334 588
Resultat per aktie, kr	1,45	-4,39

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 augusti 2024, siffror inom parentes avser helår 2022/23:

Inköp	Avser	Mkr	
Värnanäs AB	Administrativa tjänster	0,8	(0,9)
Poplånäs Invest AB	Administrativa tjänster	0,4	(0,4)
Yalp Facility AB	Lokalvård	2,4	(1,9)
Tigbro AB	Badrumsmoduler till byggnation	0,2	(0,6)
Holmgren Group AB	Hyresgästanpassning	0,2	(0,9)
Totalt		4,0	(4,7)
Försäljning	Avser	Mkr	
Värnanäs AB	Hyra	4,9	(4,2)
Poplånäs Invest AB	Hyra	6,0	(6,3)
Holmgren Group AB	Hyra	43,0	(40,7)
Pollock Invest AB	Hyra	1,8	(2,1)
Totalt		55,7	(53,3)

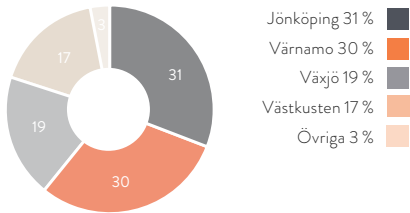
En utförligare beskrivning av transaktioner med närstående finns i årsredovisningen 2022/23.

Not 5 - Segmentredovisning

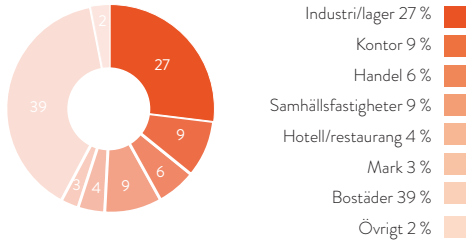
Ledningen följer primärt upp segmenten på omsättning och driftöverskott. Redovisade intäkter avser intäkter från externa kunder. Nivikakoncernen rapporterar en segmentredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt: Jönköping, Värnamo, Växjö och Västkusten. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder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

	Jönköping		Värnamo		Växjö		Västkusten		Övrigt		Totalt	
	2023/24 sep-aug	2022/23 sep-aug	2023/24 sep-aug	2022/23 sep-aug	2023/24 sep-aug	2022/23 sep-aug	2023/24 sep-aug	2022/23 sep-aug	2023/24 sep-aug	2022/23 sep-aug	2023/24 sep-aug	2022/23 sep-aug
Totala hyresintäkter	185 695	195 927	217 469	177 613	123 026	103 044	127 547	111 966	22 003	23 364	675 740	611 913
Fastighetskostnader - Drift	-55 823	-56 181	-54 890	-51 224	-21 462	-23 133	-23 199	-26 438	-7 704	-8 262	-163 078	-165 238
Fastighetskostnader - Underhåll	-2 964	-2 930	-4 478	-4 351	-1 795	-2 970	-3 405	-2 840	-450	-251	-13 091	-13 342
Fastighetskostnader - Fastighetsskatt	-6 549	-7 282	-6 231	-5 714	-2 551	-2 139	-2 378	-2 778	-472	-511	-18 182	-18 423
Driftnetto	120 358	129 535	151 870	116 323	97 218	74 801	98 565	79 910	13 378	14 340	481 389	414 910
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	3 095	-94 767	93 003	-127 080	-28 841	-110 544	23 735	-123 802	-13 229	-1 993	77 764	-458 185
Resultat inkl. värdeförändringar	123 453	34 768	244 873	-10 756	68 377	-35 742	122 300	43 892	149	12 347	559 153	-43 274
Ofördelade poster:												
Förvaltnings- och administrationskostnader											-52 776	-40 130
Övriga rörelseintäkter											-	-
Övriga rörelsekostnader											-	-
Finansnetto											-235 728	-241 004
Värdeförändring derivat											-110 050	7 693
Periodens resultat											160 600	-316 714

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 två sänkningar av styrräntan under 2024 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 i nuläget endast nordiska banker som kreditgivare. Högre finansieringskostnader har historiskt inneburit högre avkastningskrav och därmed lägre fastighetsvärden, en trend som har planat ut och sannolikt snart vänder.

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 summara till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

Extra Bolagsstämma den 20 augusti 2024

Nivika höll en extra bolagsstämma där stämman framför allt beslutade om ändring av Bolagets bolagsordning innebärande en omläggning av räkenskapsår till kalenderår, dvs 1 januari till 31 december. Det innebär att innevarande räkenskapsår förlängs till och med 2024-12-31 och blir 16 månader. Nivika kommer att lämna första delårsrapporten i enlighet med nytt räkenskapsår per 2024-09-30. Fullständig information om extra bolagsstämman finns på bolagets webbplats; 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 12 mån sep-aug	2022/23 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	263,8	215,1	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	268,6	219,7		
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	98,2	97,9		
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	470,4	426,9	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	497,5	441,7		
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	94,6	96,7		
Hyresvärde, bostäder				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	263,8	215,1	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	4,8	4,6		
(A+B) Hyresvärde bostäder, Mkr	268,6	219,7		
Hyresvärde, lokaler				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	470,4	426,9	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	27,0	14,8		
(A+B) Hyresvärde lokaler, Mkr	497,5	441,7		
Överskottsgrad				
A Periodens driftnetto, Mkr	481,4	414,9	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	675,7	611,9		
A / B Överskottsgrad, %	71,2	67,8		
Driftnetto	481,4	414,9	Hyresintäkter för fastigheter reducerat med fastigheternas driftskostnader.	Nyckeltalet visar förvaltningens lönsamhet före det att centrala administrationskostnader, finansnetto samt orealiserade värdeförändringar beaktats.
Antal färdigställda lägenheter	82	289	Antal färdigställda lägenheter under perioden.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som färdigställts.
Antal lägenheter i pågående byggnation	66	187	Antal lägenheter vid periodens slut som är under byggnation.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter under byggnation.
Antal lägenheter under projektutveckling	2 715	2 774	Antal lägenheter vid periodens slut som är under projektutveckling.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som är i ett projektstadie.
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter	460 542	427 858	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	612 847	559 418	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 12 mån sep-aug	2022/23 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Långsiktigt substansvärde, Mkr				
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 514,9	4 918,6	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	78,3	-36,8		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	577,5	560,5		
A+B+C Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 170,6	5 442,3		
Avkastning på eget kapital				
A Periodens totalresultat, Mkr	132,2	-282,6	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	4 961,7	4 472,5		
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 514,9	4 918,6		
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	2,5	-6,0		
Soliditet				
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 514,9	4 918,6	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	11 742,1	10 998,6		
A / B Soliditet, %	47,0	44,7		
Nettobeläningsgrad				
A (A.1+A.2) Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	5 427,9	5 340,0	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	5 303,4	5 213,5		
A.2 Kortfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	124,5	126,5		
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	119,2	66,0		
C Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	11 448,1	10 628,5		
(A-B) / C Nettobeläningsgrad, %	46,4	49,6		
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång				
A Räntekostnader uppräknat till årstakt vid utgången av perioden säkerställd finansiering inkl byggnadskreditiv, Mkr	265,9	262,3	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	5 320,1	4 647,9		
A / B Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	5,0	5,6		
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång				
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden för icke säkerställd finansiering, Mkr	3,1	54,1	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	107,8	692,2		
A / B Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	2,8	7,8		
Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv vid periodens utgång				
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden för finansiering exkl. byggnadskreditiv, Mkr	246,8	247,8	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	5 142,7	4 843,7		
A/B Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv vid periodens utgång, %	4,8	5,1		
Räntetäckningsgrad				
A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr	192,9	133,8	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	-235,7	-241,0		
(A-B) / (-B) Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,6		

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal		2022/23 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Förvaltningsresultat per aktie				
A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr	192,9	133,8	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	90 877 458	64 334 588		
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,1	2,1		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie				
A Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr	2,12	2,08	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	3,16		
(A / B) -1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	2,1	-34,1		
Resultat per aktie, kr				
A Periodens resultat, Mkr	132,2	-282,6	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	90 877 458	64 334 588		
A / B Resultat per aktie, kr	1,45	-4,39		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie, kr				
A Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	5 514,9	4 918,6	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		
A / B Eget kapital per aktie, kr	57,5	63,1		
Långsiktigt substansvärde per aktie				
A (A.1+A.2+A.3) Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	6 167,8	5 442,3	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	5 514,9	4 918,6		
A.2 Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	78,3	-36,8		
A.3 Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	577,5	560,5		
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	95 885 594	77 907 047		
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	64,4	69,9		
Förvaltningsresultat	192,9	133,8	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	1,9	0,9	Viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.	Nyckeltalet visar ränterisken för Nivikas räntebärande skulder.
Kapitalbindningstid	2,9	2,5	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	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	90 877 458	64 334 588	Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.	Nyckeltalet visar hur det genomsnittliga antalet utestående aktier utvecklas.
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie. %	-7,9	-19,5	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 23 oktober 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 **24 oktober 2024 kl 07:00 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.

Presentation för investerare, analytiker och media

En direktsänd telefonkonferens hålls den 24 oktober 2024 kl 10:00 (CEST) där VD Sverker Källgård och CFO Kristina Karlsson presenterar rapporten. Presentationen hålls på svenska och kommer sändas live på <https://www.fnwire.tv/webcast/nivika-fastigheter/nivika-q4/>. Presentationen kommer att finnas tillgänglig i efterhand på www.nivika.se.

Finansiell kalender

Rapporter publiceras i regel kl 07.00 om inget annat anges.

Delårsrapport Q5 2023/2024, per 2024-09-30	2024-11-21
Bokslutskommuniké 2023/2024, per 2024-12-31.....	2025-02-27
Årsredovisning 2023/2024	2025-04-04

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.