

nivika.

Q2

Delårsrapport

1 SEPTEMBER 2023 – 29 FEBRUARI 2024

Nivika Fastigheter AB (publ)



228 Mkr
Driftnetto



10 954 Mkr
Fastighetsvärde



691 Mkr
Kontraktsvärde



96 %
Uthyrningsgrad



584 000 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
Aktuellt hållbarhetsarbete.....	9
Fastighetsvärdering	10
Fastighetstransaktioner	11
Pågående och färdigställda projekt	12

FINANSIERING

AKTUELL INTJÄNANDEFÖRMÅGA

MITT LAGER

AKTIEN OCH ÄGARNA

FINANSIELLA RAPPORTER

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

FÖRSÄKRAN

INFORMATION FRÅN NIVIKA FASTIGHETER

PERIODEN I SAMMANDRAG

Q2 December 2023 - februari 2024

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

- De totala hyresintäkterna ökade med 7 % till 168 Mkr (154)
- Driftnettot ökade med 16 % till 111 Mkr (96)
- Förvaltningsresultatet ökade till 48 Mkr (21)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 18 Mkr (-62), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (12)
- Periodens resultat uppgick till 39 Mkr (-3)
- Resultat per aktie 0,53 kr (-0,05)**

September 2023 -februari 2024

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

- De totala hyresintäkterna ökade med 7 % till 327 Mkr (305)
- Driftnettot ökade med 18 % till 228 Mkr (193)
- Förvaltningsresultatet ökade till 94 Mkr (56)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 53 Mkr (-244) varav realiserade värdeförändringar uppgick till 1 Mkr (12)
- Periodens resultat uppgick till 84 Mkr (-141)
- Resultat per aktie 1,13 kr (-2,45)**
- Långsiktigt substansvärde per aktie 60,70 kr (83,53)**

Under andra kvartalet ökade de totala hyresintäkterna till 327 miljoner kronor och driftnettot till 228 miljoner kronor. Fastighetsvärdet på Nivikas portfölj uppgår vid periodens slut till 11,0 miljarder kronor (10,5). Under perioden har portföljen förändrats såväl via pågående och färdigställda byggnationer som via förvärv. Fyra kommersiella lokaler har förvärvats till marknadsområde Värnamo och ett projekt, Stationsallén i Gislaved med byggstart under våren 2024. I februari var det inflyttning på Hematiten 1, en industrilokal med kontor och lager till DS Smith. Förvaltningsfastigheter utgör 92 procent av fastighetsportföljen där två tredjedelar av hyresvärdet kommer från kommersiella fastigheter.

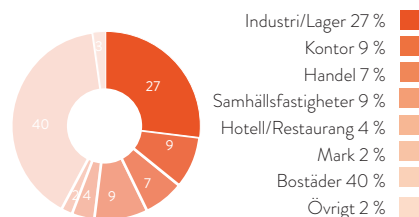
Indexjusteringen för kommersiella fastigheter om 6,5 procent har genomförts per 1 januari 2024. Efter periodens slut har årshyresförhandlingar för bostäder färdigställt för Nivikas bostadsbestånd, resultatet är en hyreshöjning på i genomsnitt 4,3 procent, utifrån bruksvärde är hyreshöjningen i genomsnitt 5,0 procent. Positiv nettouthyrning har ökat uthyrningsgraden till 96 procent sett över hela beståndet.

Mkr	2023/24 6 mån sep-feb	2022/23 6 mån sep-feb	2022/23 12 mån sep-aug
Nyckeltal			
Hyresintäkter	327	305	612
Driftnetto	228	193	415
Förvaltningsresultat	94	56	134
Periodens totalresultat	84	-141	-283
Fastighetsvärde	10 954	10 506	10 629
Uthyrbar area, m ²	583 593	531 242	559 418
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	98	97	98
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	96	96	97
Antal fastigheter, st	195	182	182
Antal lägenheter, st	2 590	2 169	2 458
Eget kapital	5 482	4 330	4 919
Likvida medel	263	196	66
Soliditet, %	48	39	45
Nettobelåningsgrad*, %	45	54	50
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7x	1,7x	1,6x
Långsiktigt substansvärde per aktie**	60,7	83,5	69,9
Resultat per aktie**	1,1	-2,5	-4,4

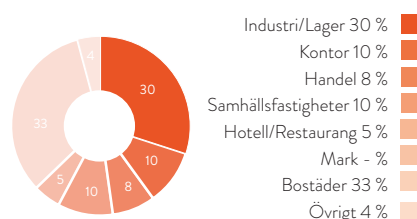
*) Inkluderar obligationslån i historiska perioder.

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

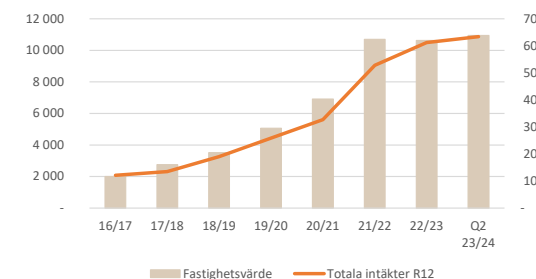
Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, %



Fördelning hyresvärde per objektstyp, %



Fastighetsvärde och totala intäkter, Mkr



VD HAR ORDET



Starkt kvartal med hög aktivitet

Ökade hyresintäkter och förbättrat driftnetto

Den finansiella utvecklingen för det andra kvartalet visar på finansiell stabilitet och att vi successivt fortsätter öka vår intjäning. Detta är ett styrkebesked och ett kvitto på att vi gör rätt saker och att vår affärsmodell fungerar. Hyresintäkterna steg med 7 procent till 327 miljoner kronor (305) och driftnettot ökade med 18 procent till 228 (193). Det ökade driftnettot drevs i huvudsak av ökade intäkter och god kostnadskontroll. Fastighetsportföljen uppgår till 11,0 miljarder kronor (10,5) per 29 februari 2024 med ett totalt aktuellt hyresvärde om 718 miljoner kronor. Två tredjedelar av portföljen består av kommersiella fastigheter med indexreglerade kontrakt, efter den senaste indexjusteringen om 6,5 procent per 1 januari 2024 har hyrorna inkommit enligt avtal. Årshyresförhandlingar för bostäder är klara för hela Nivikas bestånd och resultatet är hyreshöjning utifrån bruksvärde på drygt 5 procent i genomsnitt på bostäder förutom de fastigheter med presumtionshyra.

Under perioden har en kommersiell fastighet färdigställt som är fullt uthyrd och tillför elva miljoner kronor i årligt hyresvärde. Efterfrågan på Nivikas marknader är fortsatt god, nettouthyrning uppgick för perioden december till februari till 5 miljoner kronor. Den positiva nettouthyrningen utgörs dels av omteckningar dels av nyteckning av hyresavtal.

Hög uthyrningsgrad

Det är glädjande att uthyrningsgraden fortsätter att hålla sig på en hög och stabil nivå. Den ekonomiska uthyrningsgraden var 96 procent för kommersiella fastigheter och 98 procent för bostäder vid utgången av kvartalet.

I rådande fastighetsmarknad uppstår löpande möjligheter till fastighetsförvärv till attraktiva villkor. Vår lokala förankring och kunskap om marknaden skapar nya affärsmöjligheter och vi söker framförallt affärer som förtätar beståndet på befintliga orter och därmed skapar lokala kluster. Nivika ska fortsätta växa lönsamt genom förvärv av fastigheter med god avkastning. Under andra kvartalet har Nivika förvärvat fyra kommersiella fastigheter i marknadsområde Värnamo. Fastigheterna har sk. triple-net hyresavtal och ligger i anslutning till befintlig portfölj. Förvärvades med en snittyield på över 8 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

Flera energieffektiviserande projekt har genomförts under det första halvåret som en del av Nivikas löpande hållbarhetsarbete. Bland annat har vi driftsatt en av våra större solcellsparkar. Jag kan stolt konstatera att Nivika ligger på en fin andraplats i tidningen Fastighetsvärldens lista över fastighetsbolag som är stora inom solenergi, med 6,64 watt per kvadratmeter installerad effekt i förhållande till förvaltd yta. Ett målmedvetet hållbarhetsarbete som bidrar till lönsamheten.

Fortsatt lönsam tillväxt

Delar av fastighetsbranschen har det fortsatt utmanande och vi kan förmodligen förvänta oss en mer volatil hyresmarknad framöver. Jag ser med lika delar ödmjukhet som tillförsikt fram emot kommande år. Nivika ska fortsätta vara väl rustad för såväl utmaningar som nya affärsmöjligheter. Våra fastigheter och vår organisation ger oss ett gott utgångsläge, rätt hanterat kan utmaningar skapa möjligheter.

Efter alla år vid rodret för Nivika känns det nu som rätt tillfälle att lämna VD-rollen för att ägna mer tid åt affärsutveckling. Jag kvarstår dock i rollen tills min efterträdare är utsedd och på plats på Nivika.

Med ett par starka kvartalsrapporter i ryggen och finanser redo för tillväxt, är Nivika väl positionerat att möta framtida utmaningar och möjligheter i en snabbt föränderlig marknad. Det är en fantastisk resa som Nivika gör tillsammans med hyresgäster, leverantörer och medarbetare.

Niclas Bergman, VD

FASTIGHETSVÄRDE

10 954 Mkr

Mål: 15 000 Mkr
vid utgången av 2028

ANDEL KOMMERSIELLA FASTIGHETER, AV FASTIGHETSVÄRDET

60 %

Mål: 2/3

NETTOBELÅNINGSGRAD

45,1 %

Mål: ≤50 %

MÅL
UPPNÅTT

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

1,73 x

Mål: ≥2,0 x

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

-13 %

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

Q2

Händelser under perioden december 2023 till februari 2024

- Nivika har den 20 december 2023 förvärvat Almen 13, en fullt uthyrd kommersiell fastighet i Värnamo. Fastigheten har ett årligt hyresvärde om 1,3 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 1 545 m². Fastigheten ligger i anslutning till befintlig fastighetsportfölj.
- Nivika har den 22 december 2023 förvärvat Bokbindaren 13, i Värnamo respektive Berghem 1:28 i Ljungby i två separata transaktioner. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde om 4,9 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 5 058 m². Båda fastigheterna är fullt uthyrda och ligger i anslutning till befintlig fastighetsportfölj.
- Nivika har den 7 februari 2024 avtalat om förvärv av Projekt Stationsallén i Gislaved. Färdigställt hyresvärdet uppgår till cirka 23 miljoner kronor där 70 procent avser kommersiella lokaler, uthyrda till Gislaveds Kommun med 25-åriga hyreskontrakt, samt ett trygghetsboende med ett femtiotal lägenheter. Det förvärvade projektet ligger i anslutning till Nivikas befintlig portfölj.
- Pressmeddelande den 14 februari, Niclas Bergman lämnar VD-rollen i Nivika för att fokusera på Bolagets affärsutveckling. Niclas Bergman kvarstår som VD och kommer att successivt tillträda rollen som strategisk affärsutvecklare i takt med att en ny VD och koncernchef har kommit på plats på Nivika.
- Nivika har den 29 februari förvärvat Graniten 5, en fullt uthyrd kommersiell fastighet i Värnamo. Fastigheten har ett årligt hyresvärde om 1,8 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 2 079 m². Fastigheten ligger på Bredastens Industriområde i anslutning till befintlig fastighetsportfölj.

Q3^{FF}

Händelser efter perioden

- Pressmeddelande den 25 mars 2024, styrelsen för Nivika Fastigheter AB (publ) har uppdaterat det finansiella målet avseende belåningsgrad, belåningsgraden för koncernen som långsiktigt skall vara under 55 procent. Belåningsgraden skulle tidigare långsiktigt vara under 50 procent.
- Nivika har den 26 mars 2024 förvärvat Bikupan 12 och Eldstaden 4, två kommersiella fastigheter i Varberg, i två separata transaktioner. Förvärven är så kallade sales and leaseback affärer. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde om 3,7 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 4 176 m². Båda fastigheterna är fullt uthyrda och ligger i anslutning till befintlig fastighetsportfölj.
- Nivika har tecknat avtal om avyttring av Apoteket 2 och Bokhandeln 2 i Eksjö. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om 3 250 m² och ett årligt hyresvärde om 3,5 miljoner kronor. Frånträde sker den 29 april 2024. Transaktionen har gjorts i nivå med fastigheternas bokförda värden.
- Nivika har den 15 april 2024 avyttrat tomten Stigamo 1:66 på Stigamo Industriområde, strax söder om Jönköping. Försäljningen avser en byggklar tomt med en yta på cirka 38 500 m. Transaktionen har gjorts 20 procent över bokfört värde.

Projekt Stationsallén Gislaved

Projektet innefattar byggnation av förskola och verksamhetslokaler för kommunala ändamål samt ett trygghetsboende mitt i centrala Gislaved, angränsande till kommunhuset. BYGGA, som är säljare av projektet, har projekterat och planändrat området kring Stationsallén sedan 2018 då bolaget vann en markanvisning i Gislaved.

Byggnationen består av tre huskroppar som sammanbinds i ett gemensamt bottenplan med verksamhetslokaler och parkeringshus. Hyresvärdet uppgår till cirka 23 miljoner kronor där 70 procent avser kommersiella lokaler, uthyrda till Gislaveds Kommun med 25-åriga hyreskontrakt, samt ett trygghetsboende med ett femtiotal lägenheter. Fastigheterna uppförs med fokus på hållbarhet och låga driftskostnader med delvis återbrukade material.

Det förvärvade projektet ligger i anslutning till Nivikas befintlig portfölj och kommer att förvaltas av marknadsområde Värnamo.

Tillträde sker i samband med byggstart och projektet har en planerad inflyttning första halvan av 2026. Projektet har en avkastning på 6,5 procent i förhållande till projektkostnad.

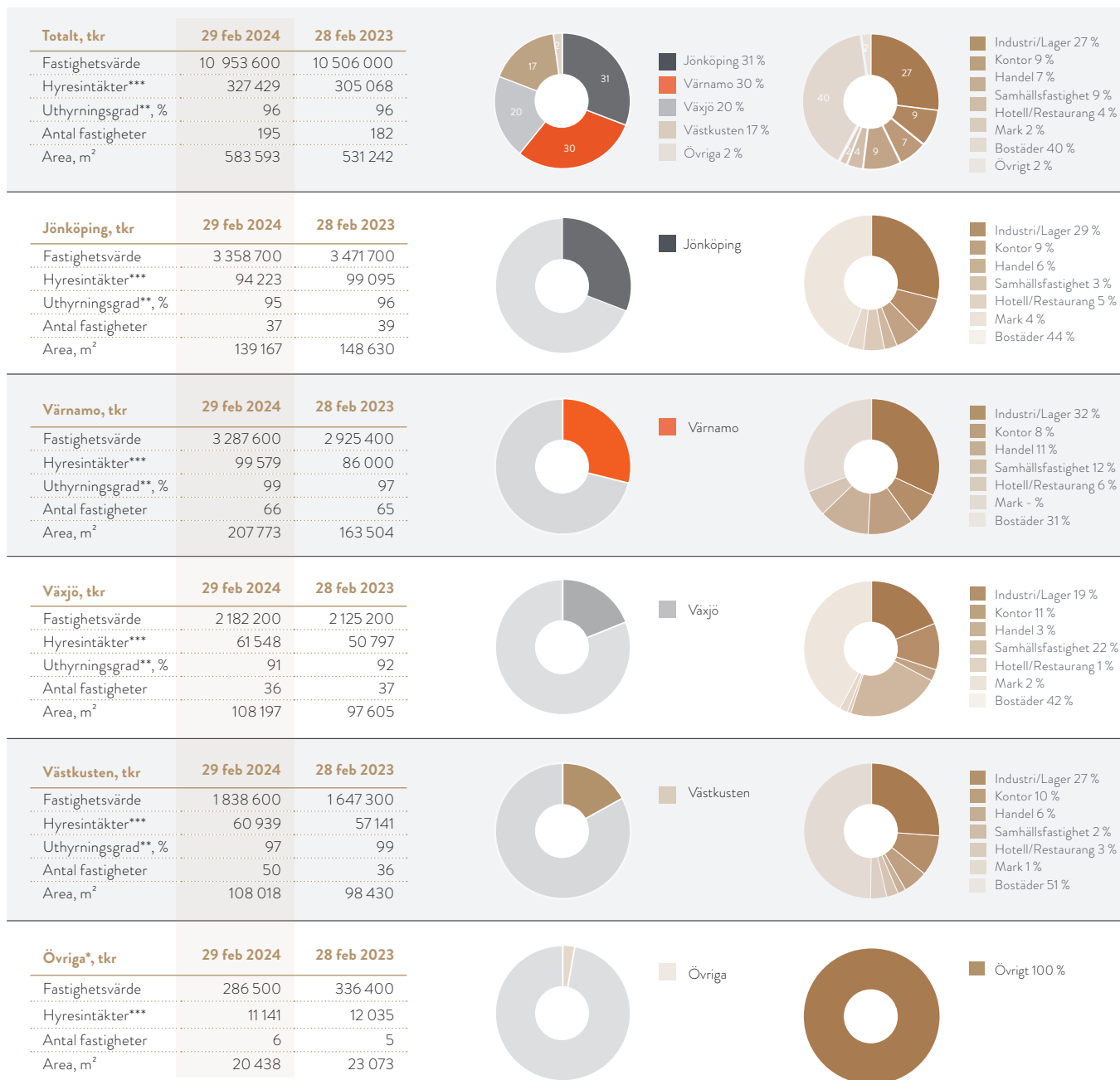


FASTIGHETS- PORTFÖLJ

Vid periodens utgång ägde Nivika 195 (182) fastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 584 000 m². Vårt fastighetsbestånd är huvudsakligen koncentrerat till centrala lägen i tillväxtorterna Jönköping, Värnamo och Växjö samt marknadsområdet Västkusten. Värdet på fastigheterna uppgick sammantaget till 11,0 miljarder kronor (10,5), vilket är oförändrat jämfört med samma period föregående år. Dock har förändringar skett i portföljen genom värdeminskning och avyttringar i portföljen vilket mötts av investeringar i pågående nybyggnadsprojekt och värdehöjande investeringar.

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

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



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

***) Totala hyresintäkter under perioden.

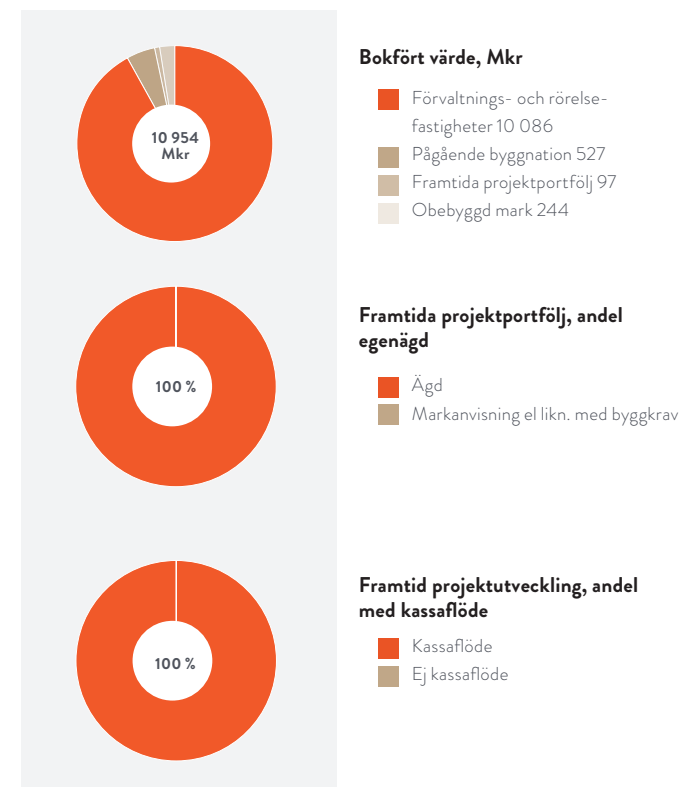
Fastighetsportfölj om 11,0 miljarder kronor där förvaltningsfastigheter utgör 92 %

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	583 593	10 086	17 283	718	1 230	10 086
Pågående byggnation	19 062	583	30 584	31	1 647	527
Framtida projektportfölj	345 060	8 883	25 743	562	1 630	97
Obebyggd mark	-	-	-	-	-	244
Totalt	947 715	19 552	20 631	1 311	1 384	10 954

Förvaltnings- och rörelsefastigheter	Uthyrbar yta	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Kontrakterad hyra
	m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr
Kommersiella lokaler, förvaltningsfastigheter	443 537	6 268	14 132	476	1 074	455
Kommersiella lokaler, rörelsefastighet	625	20	31 520	2	2 542	2
Bostäder	139 431	3 798	27 243	240	1 719	234
Totalt	583 593	10 086	17 283	718	1 230	691

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	6 769	105	15 512	6	857	99	57
Bostäder	12 293	478	38 884	26	2 082	493	470
Totalt pågående byggnation	19 062	583	30 584	31	1 647	592	527

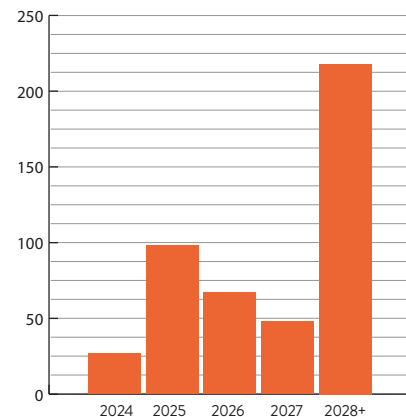


Diversifierad fastighetsportfölj med en bred avtalsportfölj

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 februari 2024 uppgick kontrakterad årshyra till 691 miljoner kronor (599) och den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 5,7 år (4,8).

Kontraktsvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning, Mkr



Antal lägenheter och uthyrningsbar yta, 2024-02-29

Ort	Antal lägenheter	Bostäder yta, m ²	Lokaler yta, m ²	Total uthyrningsbar yta, m ²
Jönköping	889	32 941	106 226	139 167
Värnamo	675	46 765	161 008	207 773
Växjö	441	22 387	85 810	108 197
Västkusten	585	37 338	70 680	108 018
Övrigt	-	-	20 438	20 438
Summa	2 590	139 431	444 162	583 593

Uthyrning

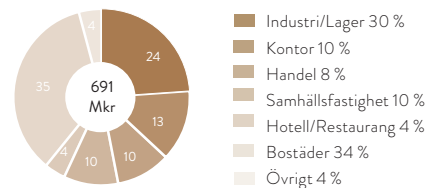
Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på 90 procent och för bostäder på 95 procent över tid. Bolagets fastigheter har en relativt hög uthyrningsgrad och har så haft under flera år. Efterfrågan är fortsatt god på de flesta av Nivikas orter och uthyrningsgraden är fortsatt hög, 96 procent sett över hela beståndet, inklusive projektfastigheter. 96 procent för kommersiellt och 98 procent för bostäder. Nivikas nettouthyrning uppgick perioden december till februari till 5 miljoner kronor. Den positiva nettouthyrningen utgörs dels av omteckningar dels nyteckning av hyresavtal. Aktiviteten är fortsatt hög i uthyrningsverksamheten på Nivikas orter.

Hyresgäster

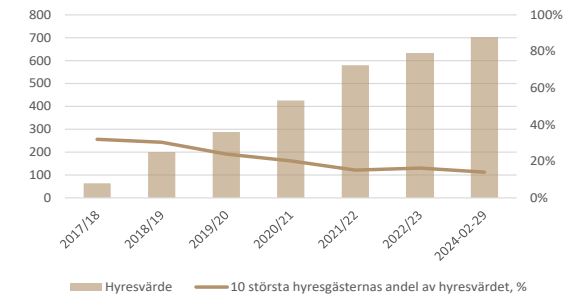
Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag, som stora multinationella företag och bostadshyresgäster. Intäktsbasen är väl diversifierad med 600 (650) kommersiella kontrakt och 2 590 (2 169) bostadskontrakt. Per den sista februari 2024 stod de tio största hyreskontrakten för 14 procent (14) av den samlade årliga grundhyran från Bolagets hyresgäster. Genomsnittslängden för dessa hyreskontakt är 10,6 år (9,7).

En hög andel av Nivikas hyresvärde uppräknas årligen med en nivå motsvarande konsumentprisindex KPI. Vid periodens utgång utgjorde dessa avtal två tredjedelar av Nivikas kontrakterade årshyra. Resterande avtal utgörs huvudsakligen av hyresavtal för bostäder, parkeringsytor samt avtal med kortare löptid än ett år vilka uppräknas på annat sätt. Efter den senaste indexjusteringen om 6,5 procent per 1 januari 2024 för kommersiella fastigheter, har hyrorna inkommit enligt avtal. Årshyresförhandlingar för bostäder är klara för hela Nivikas bestånd och resultatet är hyreshöjning, från 1 april, på i genomsnitt 4,3 procent, utifrån brukvärde är hyreshöjningen i genomsnitt 5,0 procent.

Fördelning kontraktsvärde hyresavtal per typ, 2024-02-29



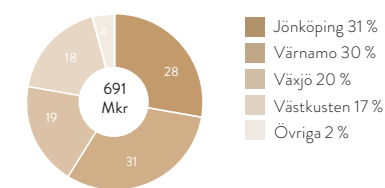
De 10 största hyresgästernas andel av kontraktssvärdet 2024-02-29



De 10 största hyresgästerna per 2024-02-29

Hyreskontrakt kommersiella lokaler	Andel av total årshyra, %
Holmgrens Bil AB, Jönköping	4,7
DS Smith Packaging Sweden AB	1,4
1337 Logistics AB	1,2
Holmgrens Bil AB, Värnamo	1,2
Racketcentrum Sports Business AB	1,1
Växjö Vipers Arena AB	0,9
Rasta Sverige AB	0,9
Prolympia AB	0,9
Polismyndigheten	0,9
Växjö Kommun	0,9
Övriga	85,9

Fördelning kontraktsvärde hyresavtal per ort, 2024-02-29



Q2: Energieffektiviseringar, solcellsinstallation och inventering energideklarationer

Aktuellt hållbarhetsarbete

Nivika utgår från visionen att med småländsk klokskap äga och förvalta högavkastande fastigheter för generationer och vara det självklara valet för hyresgästen. Bolagets hållbarhetsarbete är integrerat i verksamheten och präglar såväl förvaltning som utveckling av fastighetsportföljen. Den övergripande målsättningen är att säkra en attraktiv fastighetsportfölj med ett långsiktigt uthålligt värde som inte har en negativ påverkan på människor eller miljön. Det övergripande hållbarhetsmålet bidrar till att minska såväl klimatpåverkan som driftkostnaderna.

Kartläggning av energiklasser

Energideklarationen visar hur mycket energi som går åt i en fastighet. Förutom energiklass finns information som hjälper till förbättringsåtgärder och energioptimering för att minska byggnadens energianvändning. En energideklaration är ett myndighetskrav, alla hyresfastigheter, bostäder eller kommersiella lokaler, ska vara energideklarerade, vissa byggnader är dock undantagna från krav om energideklaration. 83 procent av Nivikas hyresvärde har en giltig energideklaration och Nivika har för avsikt att över tid energideklarera samtliga fastigheter.

Energiklasserna går från A (låg)-G (hög) och utgår från kraven på energianvändning som ställs på byggnader som uppförs idag. Energiklassen är viktig för kartläggningen av hur Bolagets ekonomiska aktiviteter står sig i förhållande till taxonomins tröskelvärden och ligger till grund för hur stor andel av Nivikas lån som är hållbara. Nivika arbetar löpande med energiförbättrande åtgärder för att kunna påvisa en förbättrad energiklass över tid. Nivika har inventerat hela fastighetsportföljen och fastigheter med energiklass F och G har fått en plan för energiförbättring. Se översikt nedan över energiklasser i Nivikas fastighetsbestånd.

Fortsatt tillväxt solenergi

Flera energieffektiviserande projekt har genomförts under det första halvåret som en del av Nivikas löpande hållbarhetsarbete. Bland annat är en av Nivikas större solcellsparker driftsatt. Nivika ligger på en andraplats i tidningen Fastighetsvärldens lista över svenska fastighetsbolag som är stora inom solenergi, med 6,64 watt per kvadratmeter installerad effekt i förhållande till förvaltat yta. Nivika har under perioden ökat ytterligare till 8,43 watt per kvadratmeter. Ett målmedvetet hållbarhetsarbete som bidrar till lönsamheten.

90 procent av Nivikas lokalhyresgäster trivs i sina lokaler

Under senhösten genomförde Nivika sin första hyresgästenkät för lokalhyresgästerna i samarbete med AktivBo. Syftet med enkäten var att få mer kunskap om hur lokalhyresgästerna upplever Nivika som hyresvärd. Fyra av fem lokalhyresgäster svarade att de tycker att Nivika tar sina kunder på allvar, att det är rent och snyggt och att de får hjälp när det behövs. Hela 90 procent upplever att de trivs i sina lokaler och områden. Nivika vill såklart att alla ska trivas och vi har fått in många förbättringsförslag som kommer analyseras och ligga till grund för kommande åtgärdsplan och som blir ett viktigt bidrag till Nivikas fortsatta utvecklingsarbete.

Energideklarationer	A	B	C	D	E	F	G	Oklassificerade	Totalt, %
Andel hyresvärde, %	3	24	18	14	17	5	2	17	100
Andel hyresvärde, kommersiellt, %	5	17	23	8	21	0	1	24	100
Andel hyresvärde, bostäder, %	-	44	12	12	14	7	1	9	100
Yta, %	3	22	17	13	17	4	2	22	100

-25 % till 2025*

*** Minska utsläpp inom Scope 1 och 2 med 25 % till slutet av år 2025**

Nyckeltal	29 feb 2024	28 feb 2023
Energianvändning, kWh/m ² R12	93	92
Installerad effekt solceller, W/m ²	8,4	6,2
Andel grön finansiering, %	20	33
Andel gröna fastigheter i portföljen, %	35	32

Aktiviteter under första halvåret, september 2023 - februari 2024

Exempel på energieffektiviseringar

- Byte fjärrvärmecentral på Norra Delfinen, Banken 17, Lejonet 14, Apoteket 2, Bokhandeln 2
- Konvertering värmesystem med värmepump samt batteri på Vagnen 10
- Värmekonvertering från el till vattenburet med luftvärmepump på Kärleken
- Uppkoppling rumsgivare samt fjärrvärmepumpar på Hemmeslöv 10:208, Schaktet 1
- Uppkoppling IMD hyresgäster på Budkaveln 21
- Byte fjärrvärme, optimering ventilation med nya motorer och uppkoppling webport på Fyllinge 20:412

Fastighetsvärdering

Nivika genomför varje kvartal värdering av hela sin fastighetsportfölj. Per den 31 augusti 2023 värderade Newsec hela beståndet. Per 2024-02-29 har en fjärdedel av beståndet värderats av Newsec och tre fjärdedelar har värderats internt, förändringar i yield 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 månadersperiod.

Värderingsmodellen som används av såväl extern värderare som Nivika, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med och delvis baserad på ortsprisanalyser. Värderingen sker i enlighet med nivå 3 i värdehierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Med ett undantag, fastigheten Almen 12 i Värnamo, som är Nivikas huvudkontor, vilken redovisas som rörelsefastighet sedan 1 september 2022.

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

Värdeförändring fastigheter har historiskt haft en betydande påverkan på periodens/årets resultat och bidrar till att resultaten kan bli mer volatila. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökad efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt och vice versa.

Förändringar i hyreskontrakt och med hyresgäster inkluderas i värderingar så snart de tillkännages.

Värderingsparametrar

Värderingstidpunkt	2024-02-29 (2023-11-30)
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 4,5 (3,0 -7,1, medel 4,4)
Direktavkastning kommersiellt, %	5,8 - 8,0, medel 6,7 (5,75- 8,5 medel 6,6)
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	+4,6
Vakansgrad	%-enheter	10	-1 390	-12,7
Drift & underhåll	kr/m²	10	-142	-1,3
Inflation	%-enheter	1	+690	+6,3
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	1	-1 559	-14,2
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	-1	+2 329	+21,3

Fastighetsportföljen Q2

Fastighetsvärdet på Nivikas portfölj uppgår vid rapportperiodens slut till 11,0 miljarder kronor. Portföljen har under perioden december 2023 till februari 2024 förändrats genom förvärv och pågående byggnationer.

I Värnamo slutfördes byggnationen av Hematiten 1, en industrilokal med kontor och lager till DS Smith som färdigställdes i februari 2024. Även första etappen av en större renovering på Rosen 1 till Polismyndigheten färdigställdes. Under kvartalet förvärvades fyra kommersiella lokaler i marknadsområde Värnamo med ett totalt årligt hyresvärde om 8,0 miljoner kronor. Fastigheterna har s.k. triple-net hyresavtal och ligger i anslutning till befintlig portfölj. Under perioden har Nivika även förvärvat Projekt Stationsallén i Gislaved. Färdigställt hyresvärdet uppgår till cirka 23 miljoner kronor där 70 procent avser kommersiella lokaler, uthyrda till Gislaveds Kommun med 25-åriga hyreskontrakt, samt ett trygghetsboende med ett femtiotal lägenheter.

I Jönköping pågår byggnation av Hisingstorp, ett trygghetsboende med 82 lägenheter som kommer att färdigställas under andra kvartalet 2024. Hittills är ungefär en tredjedel av lägenheterna uthyrda. I Jönköping pågår även byggnation av hyresrätter på Hovslätts Ångar som har inflyttning från 1 maj där samtliga 40 lägenheter är uthyrda.

I Växjö färdigställdes i början av april byggnation av en besiktningsanläggning till Opus. Marknadsområde Växjö inkluderar även Nybro där det pågår byggnation av ett trygghetsboende med 60 lägenheter i centrala Nybro. Byggnationen är planerad att färdigställas under andra kvartalet 2024 och uthyrningen har påbörjats.

Förändring förvaltningsfastigheter

Mkr	29 feb 2024	28 feb 2023
Fastighetsbestånd vid årets början	10 629	10 699
Förvärv av fastigheter	246	84
Försäljning av fastigheter	-164	-521
Omklassificering till rörelsefastighet	-20	-20
Investeringar i befintliga fastigheter	194	425
Värdeförändring i befintliga fastigheter	69	-181
Fastighetsbestånd vid periodens slut	10 954	10 486

Förändring rörelsefastigheter

Mkr	29 feb 2024	28 feb 2023
Fastighetsbestånd vid årets början	19,3	-
Omklassificering*	-	19,7
Avskrivning	-0,3	-0,2
Fastighetsbestånd vid periodens slut	19,0	19,5

*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 förvärvade under Q2 med en snittyield på 8,2 procent

Förvärvade och/eller avyttrade fastigheter med tillträde Q2 2023/24

Fastighetsnamn	Ort	Förvärv / Avyttring	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Tillträde	Kommentar
Almen 13	Värnamo	Förvärv	1,3	1 545	2023-12-20	Kommersiell fastighet i Värnamo
Bokbindaren 13	Värnamo	Förvärv	1,5	1 888	2023-12-22	Kommersiell fastighet i Värnamo
Berghem 1:28	Ljungby	Förvärv	3,4	3 170	2023-12-22	Kommersiell fastighet i Ljungby
Graniten 5	Värnamo	Förvärv	1,8	2 079	2024-02-29	Kommersiell fastighet i Värnamo
Summa			8,0	8 682		

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

Fastighetsnamn	Ort	Förvärv / Avyttring	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Tillträde	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 byggnation i Gislaved
Stigamo 1:66	Jönköping	Avyttring	-	-	2024-04-15	Byggklar mark på Stigamo Industriområde söder om Jönköping
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
Byggrätter	Jönköping	Förvärv	-	-	Prel. Q3 2024	Byggrätt för framtida byggnation av 300 bostäder i Jönköpingsområdet
Summa			0,2	919		



Repslagaren 1, Växjö

Färdigställande av pågående projekt tillför ett årshyresvärde om +27 Mkr under innevarande räkenskapsår, 2023/24

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

Nivikas pågående ny- och ombyggnationer - upphandlade till fastpris - kommer tillsammans att tillföra ett årligt hyresvärde om cirka 32 miljoner kronor. Cirka 27 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



FÄRDIGSTÄLLD

Hematiten 1 VÄRNAMO

Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst DS Smith
Investering 152 Mkr



PÅGÅENDE

Refugen 6 VÄRNAMO

Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst Nivika
Investering 75 Mkr

FASTPRIS



PÅGÅENDE

Repslagaren 1 VÄXJÖ

Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst Opus
Investering 10 Mkr

JÖNKÖPING

VÄRNAMO

VÄXJÖ

NYBRO

Roten 2 - Hisingstorp JÖNKÖPING

Nybyggnation
trygghetsbostäder
Investering 246 Mkr

Hovslätts Ängar JÖNKÖPING

Nybyggnation bostäder
Investering 107 Mkr

Tor 3 NYBRO

Nybyggnation
trygghetsbostäder
Investering 140 Mkr

FASTPRIS



PÅGÅENDE

FASTPRIS



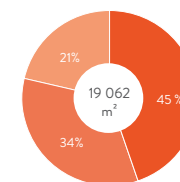
PÅGÅENDE

FASTPRIS



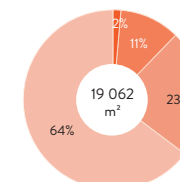
PÅGÅENDE

Pågående projekt, uthyrbar yta per ort, m²



- Jönköping, 8 541 m²
- Värnamo, 6 485 m²
- Växjö, 4 036 m²

Pågående projekt, uthyrbar yta per kategori, m²



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

Pågående projekt				Planeras vara färdigställt*	Bedömd investering, Mkr	Återstående investering	Energi-prestanda, %	Bostäder Uthyrbar yta, m ²	Lokaler Uthyrbar yta, m ²	Hyresvärde, Mkr	Antal lägenheter
Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori								
Repslagaren 1	Växjö	Nybyggnation	Industri/Lager	Q1 2024	10	1	80 %	-	284	0,8	-
Hovslätts Ängar	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2024	107	6	80 %	2 539	-	5,3	40
Rosen 1 (Polisen)	Värnamo	Ombyggnation	Samhällsfastighet	Q2 2024	14	3	-	-	4 435	0,5	-
Roten 2 "Hisingstorp"	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q2 2024	246	8	80 %	6 002	-	13,2	82
Tor 3	Nybro	Nybyggnation	Bostäder	Q2 2024	140	8	80 %	3 752	-	7,2	62
Refugen 6	Värnamo	Nybyggnation	Kontor	Q1 2025	75	41	80 %	-	2 050	4,5	-
Summa					592	67		12 293	6 769	31,5	184

*) Planeras vara färdigställt, kvartal kalenderår.

STABIL FINANSIELL STÄLLNING MÖJLIGGÖR LÖNSAM TILLVÄXT

Efter ett år där fokus har varit på att stärka balansräkningen visar andra kvartalet på att åtgärderna gett resultat. Obligationerna har lösts och refinansierats med eget kapital, nya banklån och likvid från tidigare kommunicerade försäljningar. Nivika har en god kapitalstruktur och är nu rustad för att fortsätta sin lönsamma tillväxt.

Finansiell ställning och likviditet

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

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick per rapportdagen till 5 180 miljoner kronor (5 779) varav långsiktig bankfinansiering uppgick till 5 014 miljoner kronor (4 368), obligationslån 0 miljoner kronor (1 250) och övriga räntebärande skulder 49 miljoner kronor (161). Förändringen under året förklaras av nyutlåning till förvärv, nybyggnationer samt refinansiering och lösen av obligationslån. Nettobelåningsgraden uppgick vid periodens slut till 45 procent (54).

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 banksskuld är grön. Den beslutade företrädesemissionen slutfördes under december 2023 och tillförde bolaget 511 miljoner kronor i eget kapital före transaktionskostnader.

Bolaget hanterar sin ränterisk genom olika typer av ränteswappar. Per rapportdagen är 40 procent (8) av låneportföljen räntesäkrad via derivat. Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntan inklusive räntederivat, exklusive byggnadskreditiv, till 4,8 procent (4,9).

Genomsnittlig ränte- och kapitalbindning uppgick till 1,6 (0,5) respektive 2,3 (2,8) år per den 29 februari 2024. Räntetäckningsgraden, mätt rullande 12 månader, ökar och uppgick till 1,7 (1,7). Beviljad men ej nyttjad finansiering per sista februari 2024 uppgick till 309 miljoner kronor avseende beviljade men ej utbetalda byggnadskreditiv samt kontokredit.

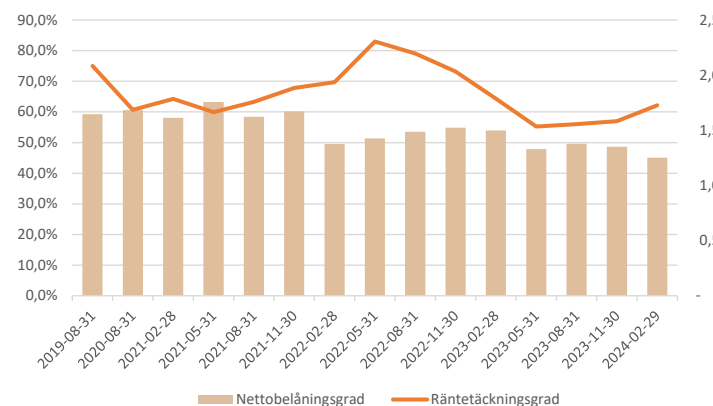
Under och efter perioden har totalt sex kommersiella fastigheter förvärvats som finansierats med eget kapital, säljarreverser samt nyupptagna banklån. Efter periodens slut har tre avyttringar avtalats, avyttringar utanför kärnområdena som ger tillskott av likviditet för fortsatt expansion i befintliga förvaltningsområden.

Finansiering	2024-02-29	2023-02-28
Säkerställd finansiering, Mkr	5 142	4 494
Obligationslån, Mkr	-	1 250
Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv, %	4,8	4,9
Kapitalbindningstid, år	2,3	2,8
Räntebindningstid, år	1,6	0,5
Likvida medel, Mkr	263	196
Nettobelåningsgrad, %	45,1	54,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,7
Soliditet, %	48,1	39,4

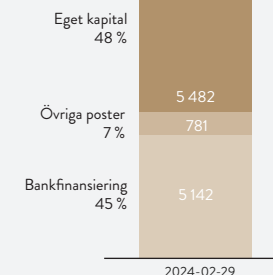
*) Inklusive byggnadskreditiv.

**) Inklusive byggnadskreditiv och räntesäkringar.

Nettobelåningsgrad och räntetäckningsgrad, %

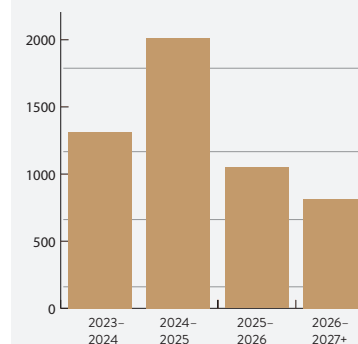


Kapitalstruktur*



*) Baserad på balansomslutning.

Kapitalstruktur förfall per 2024-02-29



Efter periodens slut har 1,2 miljarder förlängts

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Baserat på det fastighetsbestånd och de hyreskontrakt som föreligger vid periodens utgång uppgår hyresintäkterna för den kommande tolv månadersperioden till 691 miljoner kronor. Fastighetskostnaderna beräknas utifrån aktuell driftmarginal, justerad för tillkommande fastigheter, uppgår till 191 miljoner kronor, vilket innebär ett driftnetto om 499 miljoner kronor. Överskottsgraden beräknas uppgå till 72 procent utifrån fastighetskostnader för ett normalt verksamhetsår inklusive fastighetsrelaterad administration. Utifrån nuvarande omfattning av organisation och verksamhet bedöms de centrala administrationskostnaderna uppgå till 35 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet bedöms därmed uppgå till 206 miljoner kronor.

I aktuell intjäningsförmåga är kommande intäkter från pågående byggnationer ej inräknade. Enligt uppskattning, se avsnitt pågående projekt, tillför pågående projekt hyresintäkter om 31 miljoner kronor. Utifrån bedömd överskottsgrad tillför projekten ett driftnetto om cirka 27 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	2024-02-29
Hyresvärde	718
Hyreshöjning bostäder 2024-04-01	10
Vakans	-27
Hyresintäkter	701
Fastighetskostnader	-191
Driftnetto	509
Central förvaltning	-35
Finansiella kostnader	-258
Förvaltningsresultat	216

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.



MITT LAGER

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

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

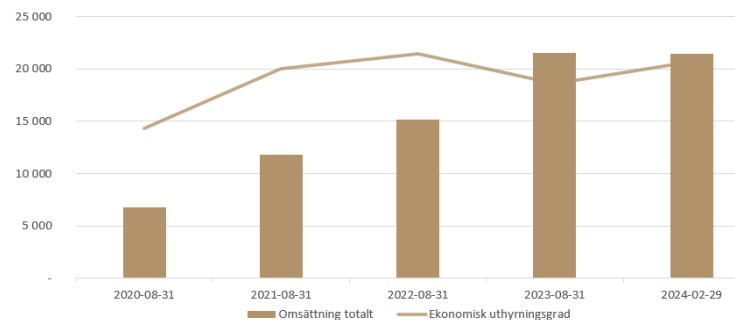
Mitt Lagers verksamhet drivs av endast två medarbetare, vilket för branschen är en låg bemanning. Detta tack vare sitt digitala system med bokning och betalning vilket även ger kunden snabb tillgång till den lokal de bokat. Kunden skall kunna hyra och få tillgång till ett förråd på mindre än två minuter. Verksamheten omsätter drygt 21 miljoner kronor i årstakt.

Per den 29 februari 2024 har Mitt Lager 15 anläggningar på 12 orter i södra Sverige. Anläggningarna har tillsammans 3 086 förråd, med en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad på 62 procent.

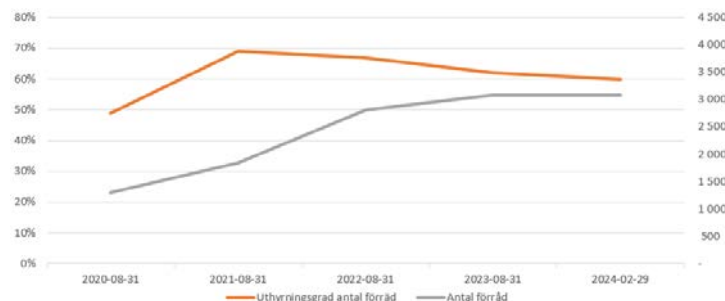
Under perioden har utökning av anläggningarna i Motala samt Värnamo påbörjats. Motala kommer utöka med ytterligare 110 förråd och Värnamo med 40 förråd, samtliga kommer att vara uthyrningsbara under maj månad.



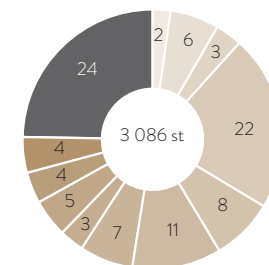
Omsättning och Ekonomisk uthyrningsgrad 2024-02-29, %



Antal förråd och uthyrningsgrad 2024-02-29, %



Fördelning av förråd per geografi 2024-02-29, %



Anläggning	Antal förråd
Borås	75
Falkenberg	188
Gislaved	101
Göteborg	676
Hunnebostrand	242
Jönköping*	339
Lysekil	212
Motala	95
Strömstad	144
Vetlanda	116
Värnamo	142
Växjö*	756

*) Jönköping och Växjö innefattar tre respektive två anläggningar. Sammanlagd uthyrningsgrad sammanvägd utifrån antalet förrådsenheter.



12
Orter



15
Anläggningar



3 086
Förråd



33 000 m²
Uthyrningsbar yta



1 860
Kontrakt

AKTIEN OCH ÄGARNA

Nivika Fastigheter AB:s B-aktie (kortnamn NIVI B) är noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, inom sektorn Real Estate. Nivikas marknadsvärde uppgick den 29 februari 2024 till 2 877 miljoner kronor och antalet aktieägare var 3 174 stycken.

Vid utgången av perioden uppgick antal aktier till 95 885 594 stycken, fördelat på 24 884 800 stycken av serie A och 71 000 791 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 november till 29 februari 2024 omsattes på Nasdaq Stockholm cirka 6 019 000 NIVI B-aktier. Dagsomsättningen för Nivika på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till 94 044 aktier och det volymviktade genomsnittspriset uppgick till 30,98 kronor. Högst betalkurs under perioden var 33,60 kronor den 29 januari 2024 och lägst betalkurs var 28,50 kronor den 13 december 2023. Aktiekursen den 29 februari uppgick till 30,00 kronor (senast betalt). Marknadsvärde på samtliga aktier i Bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 29 februari, uppgick till 2 877 miljoner kronor. Information om aktens utveckling finns även på www.nivika.se.

Aktiekapital

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

De tio största aktieägare (röstsorterat) per den 29 februari 2024

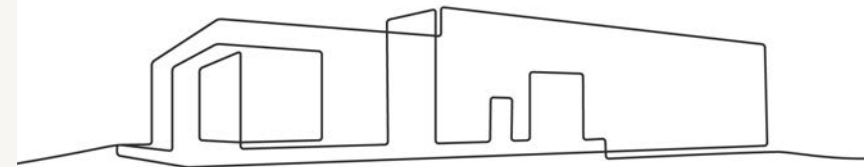
Namn	Antal A-aktier*	Antal B-aktier*	Totalt antal aktier	Andel av kapital	Andel av röster
Värnanäs AB	7 435 600	2 163 746	9 599 346	10,0	23,9
Santhe Dahl Invest AB	5 952 000	16 059 484	22 011 484	23,0	23,6
Husleden Förvaltning AB	3 000 000	10 671 028	13 671 028	14,3	12,7
Skandinavkonsult i Stockholm AB	3 108 600	2 999 713	6 108 313	6,4	10,7
Planch AB	3 108 600	933 400	4 042 000	4,2	10,0
Holmgren Group AB	1 800 000	2 027 631	3 827 631	4,0	6,3
Pollock Invest AB	480 000	745 000	1 225 000	1,3	1,7
Tredje AP-fonden	-	4 253 073	4 253 073	4,4	1,3
Nordea Livförsäkring Sverige AB	-	4 071 196	4 171 196	4,2	1,3
Nordnet Pensionsförsäkring Ab	-	3 731 280	3 731 280	3,9	1,2
10 största aktieägare	24 884 800	47 655 551	72 540 351	75,7	92,7
Övriga aktieägare	-	23 345 240	23 345 240	23,3	7,3
Totalt	24 884 800	71 000 791	95 885 591	100,0	100,0
Varav styrelse och koncernledning	21 776 200	34 815 362	56 591 562	59,0	79,0

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

Källa: Euroclear Sweden och Bolaget

2024-02-29	
Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	Nivika
Kortnamn (ticker)	NIVI B
ISIN-kod	SE0017083272
Segment	Nasdaq, Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt utestående aktier	95 885 591 st
Totalt antal B-aktier	71 000 791 st
Stängningskurs 30 november 2023	30,00 kr
Marknadsvärde 30 november 2023*	2 877 Mkr

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

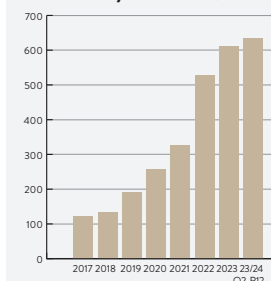


RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

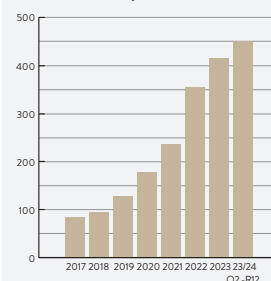
tkr	2023/24 3 mån dec-feb	2022/23 3 mån dec-feb	2023/24 6 mån sep-feb	2022/23 6 mån sep-feb	2022/23 12 mån sep-aug
Hysesintäkter	159 572	141 896	312 366	285 253	580 037
Serviceintäkter	8 152	12 418	15 064	19 815	31 875
Summa intäkter	167 724	154 314	327 429	305 068	611 913
Driftskostnader*	-49 126	-50 753	-82 332	-93 895	-165 238
Underhållskostnader	-3 804	-3 365	-7 933	-8 361	-13 342
Fastighetsskatt	-4 086	-4 589	-8 977	-9 460	-18 423
Summa fastighetskostnader	-57 016	-58 707	-99 242	-111 715	-197 002
Driftnetto	110 707	95 607	228 188	193 353	414 910
Central administration*	-11 694	-12 516	-25 284	-23 915	-40 130
Finansnetto	-50 651	-62 226	-108 622	-113 227	-241 004
Förvaltningsresultat	48 362	20 865	94 282	56 211	133 777
Värdetförändring fastigheter, realiserade	97	12 482	1 047	12 482	37 832
Värdetförändring fastigheter, orealiserade	18 327	-74 716	51 901	-256 378	-496 017
Värdetförändring räntederivat	-10 945	6 339	-47 113	4 614	7 693
	7 480	-55 895	5 835	-239 282	-450 492
Resultat före skatt	55 842	-35 031	100 117	-183 071	-316 714
Aktuell skatt	-3 502	-1 275	-5 798	-3 449	-3 427
Uppskjuten skatt	-13 239	33 409	-10 546	45 388	37 531
Periodens resultat	39 101	-2 897	83 773	-141 133	-282 610
Periodens totalresultat	39 101	-2 897	83 773	-141 133	-282 610
Hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	39 101	-2 897	83 773	-141 133	-282 610
Innehav utan bestämmande inflytande					
Genomsnittligt antal aktier under perioden	74 175 972	58 170 205	74 175 972	58 170 205	54 334 588
Resultat per aktie, kr	0,53	-0,05	1,13	-2,45	-4,39

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

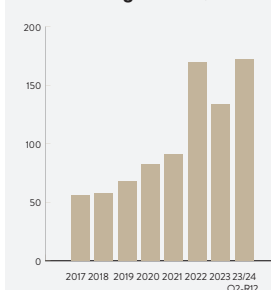
Totala hyresintäkter, Mkr



Driftnetto, Mkr



Förvaltningsresultat, Mkr



KOMMENTARER TILL RESULTATET

Intäkter

För andra kvartalet uppgick de totala intäkterna till 168 Mkr (154) vilket är en ökning med 9 procent i jämförelse med samma kvartal föregående år. För hela perioden uppgick de till 327 Mkr, en tillväxt på 7 procent i jämförelse med motsvarande period föregående år. Hyresintäkter utgör 312 Mkr (285) av de totala intäkterna under hela rapportperioden.

Intäkterna består även av serviceintäkter, som för hela perioden uppgår till 15 Mkr (20). Serviceintäkter består huvudsakligen av vidaredebitering av värme, el, vatten och fastighetsskatt.

Ökningen av hyresintäkterna är framförallt hänförlig indexreglering samt att Nivika har färdigställt ett större antal projekt. Bolaget förvaltar 195 fastigheter per 2024-02-29 med en total uthyrbara yta om cirka 584 000 m² jämfört med 531 000 m² motsvarande period föregående år. Det sammanlagda hyresvärdet per 2024-02-29 uppgick, på årsbasis, till 718 Mkr (599), vilket motsvarar en tillväxt om 20 procent.

Driftkostnader och driftnetto

Driftskostnaderna, inklusive underhållskostnader och fastighetsskatt, uppgick under hela perioden till -99 Mkr (-112). Driftnettot för andra kvartalet uppgick till 111 Mkr (96) vilket motsvarar en överskottsgrad om 66 procent (65). För hela perioden, september till februari 2023/24, uppgick driftsöverskottet till 228 Mkr (193) vilket motsvarar en överskottsgrad om 70 procent (63).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat efter finansnetto, uppgick för andra kvartalet till 48 Mkr (21). För hela rapportperioden var förändringen 68 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 94 Mkr (56). Förvaltningsresultatet påverkades positivt till följd av ökade hyresintäkter, minskade förvaltningskostnader samt minskade finansieringskostnader efter att obligation lösts helt.

Värdeförändringar

Andra kvartalet har som föregående kvartal präglats av fortsatt höga marknadsräntor och därmed högre finansieringskostnader än för ett år sedan. 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 53 Mkr (-244) varav 1 Mkr (12) är realiserade och är hänförliga till försäljningen av Släggan 11 i Gislaved, Vesslan 18-21 i Vetlanda. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 52 Mkr (-256).

Orealiserade värdeförändringar på derivat för hela perioden påverkade resultatet med -47 Mkr (5) och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar drivet av sjunkande marknadsräntor.

Värdeförändringar fastigheter	2023/24	2022/23
Mkr	dec-feb	dec-feb
Förändring kassaflöde mm.	150	240
Pågående nybyggnation	4	8
Mark och outnyttjade byggrätter	-	-
Förändringar i avkastningskrav	-136	-323
Orealiserad värdeförändring	18 +0,2%	-75 -0,7%
Realiserad värdeförändring	-	12
Totala värdeförändringar	18 +0,2%	-62 -0,6%

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 61 (66), av dessa är 23 (20) kvinnor och 38 (46) män.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

tkr	29 feb 2024	28 feb 2023	31 aug 2023
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara/licenser	1 802	1 264	650
Summa immateriella anläggningstillgångar	1 802	1 264	650
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10 933 900	10 486 300	10 479 100
Rörelsefastigheter	19 109	19 503	19 306
Inventarier	60 760	67 366	64 844
Nyttjanderättstillgångar	17 049	26 403	25 405
Derivatinstrument	-	33 714	36 793
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	11	11	11
Uppskjuten skattefordran	27 172	29 404	27 113
Andra långfristiga fordringar	19 501	51 818	48 300
Summa anläggningstillgångar	11 077 502	10 714 519	10 700 872
Omsättningstillgångar			
Varulager	1 967	36 808	2 047
Hyresfordringar	17 381	8 209	16 285
Övriga fordringar	29 097	11 651	55 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 118	32 538	16 723
Likvida medel	263 031	195 762	66 023
Summa omsättningstillgångar	325 593	284 968	157 069
Tillgångar till försäljning	-	-	140 000
SUMMA TILLGÅNGAR	11 404 898	11 000 750	10 998 591

tkr	29 feb 2024	28 feb 2023	31 aug 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	47 943	29 085	38 954
Övrigt tillskjutet kapital	3 569 361	2 379 932	3 098 809
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 864 619	1 922 324	1 780 846
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 481 923	4 331 341	4 918 609
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	571 163	561 268	560 482
Räntebärande finansiella skulder	5 063 841	5 179 529	5 162 650
Leasingskulder	13 034	22 610	21 747
Derivatinstrument	10 320	-	-
Summa långfristiga skulder	5 658 358	5 763 407	5 744 879
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	127 206	687 493	126 523
Leasingskulder	3 917	3 454	3 626
Leverantörsskulder	21 390	81 423	36 187
Övriga skulder	28 344	9 961	41 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83 759	123 672	76 434
Summa kortfristiga skulder	264 617	906 003	284 230
Skulder direkt hänförliga till tillgångar till försäljning	-	-	50 874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 404 898	11 000 750	10 998 591

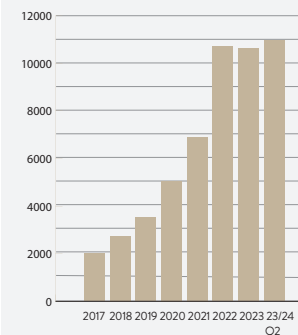
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

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			83 773	83 773
Summa totalresultat			83 773	83 773
Transaktioner med ägare:				
- Nyemission	8 989	501 601		510 591
- Kostnader för emission		-31 049		-31 049
Utgående balans 2024-02-29	47 943	3 569 361	1 864 619	5 481 923

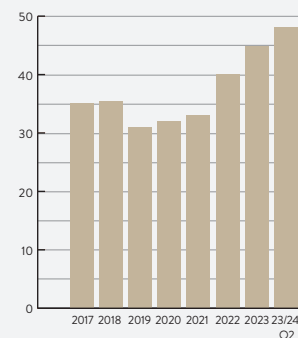
Eget kapital

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 - februari 2024 utgörs främst av en företrädesemission som genomfördes och godkändes på en extra bolagsstämma i början av december, samt periodens resultat.

Fastighetsvärde, Mkr



Soliditet, %



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2023/24 6 mån sep-feb	2022/23 6 mån sep-feb	2022/23 12 mån sep-aug
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt*	100 117	-183 070	-316 714
Justerings för:			
Finansiella poster	108 622	113 227	241 003
Värdeförändring fastigheter	-52 948	256 378	458 185
Värdeförändring räntederivat	47 113	-4 314	-7 693
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	44 902	14 480	38 728
Betald skatt	-	-	-9 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	247 806	196 701	404 016
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet			
Förändring rörelsefordringar	28 774	25 557	61 715
Förändring rörelseskulder	-9 953	-51 675	-107 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten	266 626	170 583	357 964
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-199 383	-84 000	-84 000
Avyttring av förvaltningsfastigheter	132 094	493 522	535 960
Investering i förvaltningsfastigheter	-163 128**	-425 104	-842 901
Förändring i materiella anläggningstillgångar	-755	-2 753	1 375
Förändring i finansiella tillgångar	28 740	-5 712	97
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-202 432	-24 047	-389 469
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	510 591	-	750 000
Emissionskostnad	-31 049	-	-26 769
Upptagna lån	180 058	605 267	1 292 294
Amortering/lösen lån	-424 200	-613 123	-1 865 126
Betald ränta	-100 138	-127 065	-234 628
Amortering av leasingsskuld	-2 429	-2 601	-4 993
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	132 814	-137 522	145 407
Periodens kassaflöde	197 008	9 014	-120 726
Likvida medel vid periodens början	66 023	186 749	186 749
Likvida medel vid periodens slut	263 031	195 762	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 267 Mkr (357). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet i perioden med -199 Mkr (-84). Detta avser förvärv av 15 fastigheter, nio stycken i Ulricehamn, två i Borås, tre i Värnamo samt en i Ljungby. De avyttrade fastigheterna har påverkat kassaflödet med 132 Mkr (536). Dessa avser försäljning av Släggan 11 i Gislaved, Vesslan 18-21 i Vetlanda, Åmbaret 3 och 8 samt Ödlan 20 i Jönköping. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -163 Mkr (-843) och avser främst nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer för befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens förändring under året utgörs av nyemission 480 (723), upplåning netto om -247 Mkr (-578) samt betald ränta -100 Mkr (-235).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 197 Mkr (-121) vilket gav utgående likvida medel om 263 Mkr (66).

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

tkr	2023/24 3 mån dec-feb	2022/23 3 mån dec-feb	2023/24 6 mån sep-feb	2022/23 6 mån sep-feb	2022/23 12 mån sep-aug
Nettoomsättning	22 363	24 336	43 718	45 358	81 674
Bruttoresultat	22 363	24 336	43 718	45 358	81 674
Administrationskostnader	-24 249	-27 221	-49 162	-51 439	-93 821
Rörelseresultat	-1 886	- 2 885	-5 444	-6 081	-12 147
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-996	65 967	-5 964	96 367	138 121
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	35 836	15 336	62 252	22 878	76 997
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7 481	-23 790	-16 081	-45 637	-83 970
Finansnetto	27 359	57 513	40 207	73 608	131 148
Resultat efter finansiella poster	25 473	54 628	34 763	67 527	119 001
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	42 900
Resultat före skatt	25 473	54 628	34 763	67 527	161 901
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-7 662
Periodens resultat	25 473	54 628	34 763	67 527	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 2024-02-29 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	29 feb 2024	28 feb 2023	31 aug 2023
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara/licenser	483	1 264	650
Summa immateriella anläggningstillgångar	483	1 264	650
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg, installationer och immateriella tillgångar	903	938	813
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	1 402	1 699	1 750
Summa materiella anläggningstillgångar	2 305	2 637	2 563
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2 419 559	2 364 103	2 364 038
Uppskjuten skattefordran	14 643	16 790	14 643
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 434 202	2 380 893	2 378 681
Summa anläggningstillgångar	2 436 990	2 384 794	2 381 894
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	76	104	318
Fordringar hos koncernföretag	1 085 854	1 368 394	1 461 386
Aktuell skattefordran	681	2 168	416
Övriga fordringar	8 699	9 420	46 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 929	32 594	7 076
Summa kortfristiga fordringar	1 120 239	1 412 680	1 515 410
Kassa och bank	253 246	179 852	59 787
Summa omsättningstillgångar	1 373 485	1 592 532	1 575 197
SUMMA TILLGÅNGAR	3 810 475	3 977 326	3 957 091

tkr	29 feb 2024	28 feb 2023	31 aug 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	47 943	29 085	38 954
Fritt eget kapital			
Överkursfond	3 569 360	2 379 931	3 098 808
Balanserat resultat	98 759	-55 480	-55 480
Periodens resultat	34 763	67 527	154 239
Summa fritt eget kapital	3 702 882	2 391 978	3 197 567
Summa eget kapital	3 750 825	2 421 063	3 236 520
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	36 435	800 751	681 435
Summa långfristiga skulder	36 435	800 751	681 435
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	10 717	572 717	10 717
Leverantörsskulder	2 352	3 020	1 548
Skulder till koncernföretag	-	145 605	-
Övriga skulder	431	3 437	5 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 715	30 733	21 741
Summa kortfristiga skulder	23 215	755 512	39 136
Summa skulder	59 650	1 556 263	720 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 810 475	3 977 326	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				
2024-02-29, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	-10 320	-	-10 320
Värdering				
2023-02-28, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	33 714	-	33 714

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

tkr	2024-02-29	2023-02-28
Ingående balans	36 793	29 100
Värdeförändring	-47 113	4 614
Utgående balans	-10 320	33 714

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,	2024-02-29	2023-02-28
Årets resultat, Mkr	83,8	-141,1
Antal aktier	99 885 594	58 170 205
Genomsnittligt antal aktier under perioden	74 175 972	57 581 234
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	1,13	-2,45

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

Inköp	Avser	Mkr	
Värnanäs AB	Administrativa tjänster	0,6	(0,9)
Poplånäs Invest AB	Administrativa tjänster	0,1	(0,4)
Yälp Facility AB	Lokalvård	1,4	(1,9)
Tigbro AB	Badrumsmoduler till byggnation	-	(0,6)
Holmgren Group AB	Hyresgästpassning	0,1	(0,9)
Totalt		2,2	(4,7)
Försäljning	Avser	Mkr	
Värnanäs AB	Hyra	2,2	(4,2)
Poplånäs Invest AB	Hyra	2,5	(6,3)
Holmgren Group AB	Hyra	20,5	(40,7)
Pollock Invest AB	Hyra	0,9	(2,1)
Totalt		26,1	(53,3)

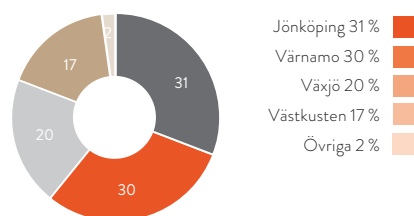
En utförligare beskrivning av transaktioner med närstående finns i årsredovisningen 2022/23.

Not 5 - Segmentredovisning

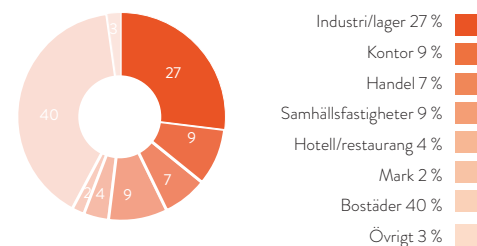
Ledningen följer primärt upp segmenten på omsättning och driftöverskott. Redovisade intäkter avser intäkter från externa kunder. Nivikakoncernen rapporterar en segmentredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt: Jönköping, Värnamo, Växjö och Västkusten. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder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

	Jönköping		Värnamo		Växjö		Västkusten		Övrigt		Totalt	
	2023/24 sep-feb	2022/23 sep-feb	2023/24 sep-feb	2022/23 sep-feb	2023/24 sep-feb	2022/23 sep-feb	2023/24 sep-feb	2022/23 sep-feb	2023/24 sep-feb	2022/23 sep-feb	2023/24 sep-feb	2022/23 sep-feb
Totala hyresintäkter	94 223	99 095	99 579	86 000	61 548	50 797	60 939	57 141	11 141	12 035	327 429	305 068
Fastighetskostnader - Drift	-30 752	-31 924	-24 466	-29 108	-9 908	-13 145	-10 435	-15 023	-6 771	-4 695	-82 332	-93 895
Fastighetskostnader - Underhåll	-1 414	-1 887	-2 828	-2 771	-1 507	-1 991	-2 037	-1 538	-147	-174	-7 933	-8 361
Fastighetskostnader - Fastighetsskatt	-2 848	-3 647	-2 997	-2 822	-1 142	-1 159	-1 630	-1 574	-360	-258	-8 977	-9 460
Driftnetto	59 209	61 637	69 288	51 299	48 991	34 502	46 836	39 006	3 862	6 909	228 188	193 353
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	-945	-27 088	46 748	-83 827	-5 740	-85 688	32 413	-55 804	-19 527	8 510	52 948	-243 896
Resultat inkl. värdeförändringar	58 264	34 549	116 037	-32 528	43 252	-51 186	79 249	-16 798	-15 665	15 418	281 136	-50 544
Ofördelade poster:												
Förvaltnings- och administrationskostnader											-25 284	-23 915
Övriga rörelseintäkter											-	-
Övriga rörelsekostnader											-	-
Finansnetto											-108 622	-113 227
Värdeförändring derivat											-47 113	4 614
Periodens resultat											100 117	-183 071

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 och detta sker genom en systematisk process där risker identifieras, värderas, hanteras och rapporteras. Prioritet läggs på de risker som bedöms kunna ha störst negativ påverkan utifrån sannolikhet och tänkbar påverkan på verksamheten. För en utförlig beskrivning av koncernens väsentliga risker och hanteringen av dessa hänvisas till årsredovisningen för 2022/23, sidorna 79-82.

Byggekostnaderna är fortsatt höga 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. Fortsatt sjunkande/lägre inflation och förväntningar om kommande räntesänkningar är ändå en liten ljusglimt, liksom att byggekostnaderna delvis har börjat sjunka något.

Tillgången till lånat kapital har varierat med en tidigare relativt sett stängd kapitalmarknad, med stigande kreditmarginaler som följd. Således är den generella finansieringskostnaden som marknaden erbjuder klart högre än tidigare. Det högre ränteläget baserat på stigande styrränta har fått genomslag på de finansiella kostnaderna i Bolaget. Nivika har sett över sina finansieringskällor och har endast nordiska banker som kreditgivare. Högre finansieringskostnader har medfört högre avkastningskrav och därmed lägre fastighetsvärden. Utvecklingen framåt är svår att uppskatta även om vi ser förhoppningar om räntesänkringar framåt.

Utsikter

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

Avrundningar

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna delårsrapport i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

Årsstämma 5 februari 2024

Vid Nivika Fastigheters årsstämma den 5 februari 2024 fastställdes bland annat:

- att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2022/2023
- omval av styrelseledamöterna Elisabeth Norman, Håkan Eriksson, Benny Holmgren, Santhe Dahl, Thomas Lindster, Helena Nordman-Knutson och Oscar Welandson samt nyval av Tim Floderus för tiden till slutet av årsstämman 2025
- bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv av egna aktier och besluta om överlåtelse av egna aktier
- bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission

Fullständigt protokoll finns tillgängligt på Nivikas 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 6 mån sep-feb	2022/23 6 mån sep-feb	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	233,9	184,2	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	239,7	190,4	219,7	184,0		
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	97,6	96,7	97,9	97,8		
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	456,5	414,5	426,9	400,0	Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i Koncernens lokalfastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.
B Hyresvärde lokaler, Mkr	477,9	430,5	441,7	417,7		
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	95,5	96,3	96,7	95,8		
Hyresvärde, bostäder						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	233,9	184,2	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	5,8	6,2	4,6	4,0		
(A+B) Hyresvärde bostäder, Mkr	239,7	190,4	219,7	184,0		
Hyresvärde, lokaler						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	456,5	414,5	426,9	400,0	Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt outhyrda ytor 12 månader framåt vid rapporttillfället.	Nyckeltalet används för att visa Koncernens intäktspotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	21,3	16,0	14,8	17,7		
(A+B) Hyresvärde lokaler, Mkr	477,9	430,5	441,7	417,7		
Överskottsgrad						
A Periodens driftnetto, Mkr	228,2	193,4	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	327,4	305,1	611,9	528,1		
A / B Överskottsgrad, %	69,7	63,4	67,8	67,1		
Driftnetto	228,2	193,3	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	-	-	289	5	Antal färdigställda lägenheter under perioden.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som färdigställts.
Antal lägenheter i pågående byggnation	184	476	187	480	Antal lägenheter vid periodens slut som är under byggnation.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter under byggnation.
Antal lägenheter under projektutveckling	2774	2774	2 774	2 807	Antal lägenheter vid periodens slut som är under projektutveckling.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som är i ett projektstadie.
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter	444 162		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	583 593	531 242	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 6 mån sep-feb	2022/23 6 mån sep-feb	2022/23 12 mån sep-aug	2021/22 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Långsiktigt substansvärde, Mkr						
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 481,9	4 331,3	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	10,3	-33,7	-36,8	-29,1		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	571,2	561,3	560,5	602,8		
A+B+C Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 063,4	4 858,9	5 442,3	5 046,2		
Avkastning på eget kapital						
A Periodens totalresultat, Mkr	83,8	141,1	-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	5 481,9	4 331,3	4 918,6	4 472,5		
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	1,6	-3,2	-6,0	14,5		
Soliditet						
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 481,9	4 331,3	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	11 404,9	11 000,8	10 998,6	11 231,4		
A / B Soliditet, %	48,1	39,4	44,7	39,8		
Nettobeläningsgrad						
A (A.1+A.2) Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	5 191,0	5 867,0	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	5 063,8	5 179,5	5 213,5	5 776,3		
A.2 Kortfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	127,2	687,5	126,5	136,1		
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	263,0	195,8	66,0	186,8		
C Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	10 935,6	10 505,8	10 628,5	10 698,5		
(A-B) / C Nettobeläningsgrad, %	45,0	54,0	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	296,2	202,6	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	5 141,6	4 493,5	4 647,9	4 491,0		
A / B Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	5,8	4,5	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	1,3	100,9	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	49,4	1 411,5	692,2	1 421,5		
A / B Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	2,6	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	217,9	274,7	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	4 571,5	5 568,0	4 843,7	5 609,5		
A/B Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv vid periodens utgång, %	4,8	4,9	5,1	3,2		
Räntetäckningsgrad						
A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr	171,8	152,8	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	-236,4	-194,0	-241,0	-141,7		
(A-B) / (-B) Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,8	1,6	2,2		

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2023/24 6 mån sep-feb	2022/23 6 mån sep-feb	2022/23 12 mån sep-aug	2021/22 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Förvaltningsresultat per aktie						
A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr	171,8	152,8	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	74 175 972	57 581 234	64 334 588	53 705 054		
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,3	2,7	2,1	3,2		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie						
A Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr	2,32	2,65	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	2,65	1,70	3,16	2,54		
(A / B) -1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	-12,7	56,5	-34,1	24,1		
Resultat per aktie, kr						
A Periodens resultat, Mkr	83,8	-141,1	-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	74 175 972	57 581 234	64 334 588	53 705 054		
A / B Resultat per aktie, kr	1,13	-2,45	-4,39	11,68		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie, kr						
A Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	5 481,9	4 331,3	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	99 885 594	58 170 205	77 907 047	58 170 205		
A / B Eget kapital per aktie, kr	54,9	74,5	63,1	76,9		
Långsiktigt substansvärde per aktie						
A (A.1+A.2+A.3) Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	6 063,4	4 858,9	5 442,3	5 046,2	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt i relation till antal aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde ur ett långsiktigt perspektiv per aktie.
A.1 Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 481,9	4 331,3	4 918,6	4 472,5		
A.2 Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	10,3	33,7	-36,8	-29,1		
A.3 Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	571,2	561,3	560,5	602,8		
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	99 885 594	58 170 205	77 907 047	58 170 205		
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	60,7	83,5	69,9	86,7		
Förvaltningsresultat	171,8	152,8	133,8	169,5	Periodens totalresultat före värdeförändringar och skatt.	Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej realiserade värdeförändringar.
Räntebindningstid	1,6	0,5	0,9	0,6	Viktat återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.	Nyckeltalet visar ränterisken för Nivikas räntebärande skulder.
Kapitalbindningstid	2,3	2,8	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	99 885 594	58 170 205	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	74 175 972	57 581 234	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. %	-27,3	2,7	-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 24 april 2024

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

Niclas Bergman
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 25 april 2024 kl 08:30 CET.

REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Nivika Fastigheter AB (publ) per 29 februari 2024 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Stockholm den 25 april 2024
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

INFORMATION FRÅN NIVIKA FASTIGHETER

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

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

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

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.

Delårsrapport Q3 2023/2024.....	2024-07-04
Bokslutskommuniké 2023/2024.....	2024-10-24
Årsredovisning 2023/2024	December 2024

Kontakt

För ytterligare information, vänligen kontakta

KRISTINA KARLSSON, CFO/IR

Tfn: 070-614 20 20 E-post: kristina@nivika.se

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.