

# BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

---

1 september 2019 - 31 augusti 2020  
Nivika Fastigheter AB (publ)

# INNEHÅLL

Perioden i sammandrag .....	3
VD har ordet.....	4
Ny målsättning .....	6
Fastighetsportfölj.....	8
Affärsområde Värnamo.....	12
Affärsområde Mitt Lager .....	13
Projektverksamheten .....	14
Projekt Nivika Center .....	18
Hållbarhet .....	19
Förvaltningsberättelse .....	20
Koncernens resultaträkning.....	22
Koncernens balansräkning .....	23
Förändring av koncernens eget kapital .....	24
Koncernens kassaflödesanalys .....	25
Moderbolagets resultaträkning .....	26
Moderbolagets balansräkning.....	27
Noter .....	28
Definitioner .....	31
Undertecknande och Styrelsen.....	32
Övrig information.....	33



# PERIODEN I SAMMANDRAG

## Perioden september 2019 - augusti 2020

(september 2018 - augusti 2019 inom parentes)

- Hyresintäkterna ökade med 36% till 259 Mkr (191)
- Driftöverskottet ökade med 39% till 178 Mkr (129)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 83 Mkr (68)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 206 Mkr (185)
- Periodens resultat uppgick till 237 Mkr (172)

Året 2020, då världen drabbades av Covid-19, är utan jämförelse i modern tid ett år som inte liknar något vi tidigare upplevt. Vi kan dock konstatera att Nivikas affärsmodell är långsiktig, stabil och levererar goda resultat enligt plan i en marknad som nu är under återhämtning. Nivika gynnas av långsiktiga samarbeten med hyresgäster samt den hyressammansättning vi har, som totalt sett har mött de rådande marknadsförutsättningarna relativt väl.

Resultat för året 2019/20 ligger helt i linje med våra förväntningar där hyresintäkterna ökade med 36 procent jämfört med föregående år. Intäktsökningen beror till största del på förvärv, där Alhansa-beståndet utgör 36 Mkr, egna projekt samt intäktshöjande investeringar. Driftöverskottet som ökat med 39 procent är framför allt drivet av ett större fastighetsbestånd. Värdet på Nivikas fastighetsportfölj uppgick vid årets slut till 5,1 miljarder kronor.

Med fokus på kassaflöde i kombination med projektutveckling av hyresbostäder och kommersiella fastigheter för egen långsiktig förvaltning, skapar vi goda förutsättningar för fortsatt tillväxt. Under nästa år kommer Nivika starta upp två större byggnationer, Nivika Center i Växjö och Sadelmakaren i Värnamo. Båda dessa projekt innehåller hyresrätter och kommer också byggas enligt Miljöbyggnad Silver.

Mkr	2019/20 12 mån sep-aug	2018/19 12 mån sep-aug
Hyresintäkter	259	191
Driftnetto	178	129
Rörelseresultat	155	111
Periodens totalresultat	237	172
Fastighetsvärde	5 063	3 512
Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	310 040	222 345
Antal fastigheter	96	67
Antal lägenheter	768	723
Soliditet, %	32%	31%
Belåningsgrad, %	59%	57%
Räntetekningsgrad, ggr	2,2x	2,5x

# BRA RESULTAT I EN MARKNAD PÅ VÄG MOT NORMALISERING

## Ett bra resultat i en marknad under återhämtning

Året 2020, då världen drabbades av Covid-19, är utan jämförelse i modern tid ett år som inte liknar något vi tidigare har upplevt. Vi kan dock konstatera att Nivikas affärsmodell är långsiktig, stabil och levererar goda resultat enligt plan i en marknad som nu är under återhämtning. Vi gynnas av långsiktiga samarbeten med hyresgäster och en hyresgästsammansättning som totalt sett har klarat av att möta de rådande marknadsförutsättningarna relativt väl.

Nivikas resultat för året 2019/20 (september–augusti) ligger i linje med våra förväntningar. Hyresintäkterna ökade med 36 procent jämfört med samma period föregående år och driftöverskottet ökade med 39 procent. Ökade intäkter och det ökande driftresultatet är framförallt drivet av ett större fastighetsbestånd som per balansdagen uppgick till 5,1 miljarder kronor.

## Nya mål etablerade och Nivika går mot börsintroduktion

Nivika har på fyra år gått från ett fastighetsvärde på 1,6 miljarder kronor till 5,1 miljarder kronor (per 2020-08-31). Vår ambition är att fortsätta växa med bibehållet geografiskt fokus på Småland. Som ett led i det fortsatta tillväxtarbetet har styrelsen beslutat att revidera Nivikas målsättningar och har nu satt nya mål som sträcker sig till och med 2024.

De nya målsättningarna innebär att fastighetsportföljens värde i slutet av år 2024 ska uppgå till 10 miljarder kronor där 60 procent av portföljens värde ska bestå av bostäder. Utöver detta har Nivika också som mål att genomföra en börsintroduktion under 2022.

Det långsiktiga perspektivet är också grunden till Nivikas inriktning mot hållbar och miljöcertifierad byggnation. Vi ser fram mot att fortsätta utveckla Nivika och utöka fastighetsportföljen i samma takt som vi gjort de senaste åren.

Nivikas fokus på kassaflöde i kombination med projektutveckling av hyresbostäder och kommersiella fastigheter för egen långsiktig förvaltning skapar goda förutsättningar för fortsatt tillväxt. Vi har en stor projektportfölj som säkerställer detta och som till stor del innehåller bostadsprojekt.

## Projektutveckling skapar värde

Projektutveckling har en central roll i vår affärsmodell och är en viktig del av vår tillväxt. I Jönköping har Nivika fyra pågående nybyggnationer av hyresrätter, tre på Kungsängen med sammanlagt 203 lägenheter och ett på Österängen med 194 mindre lägenheter. I Växjö byggs Snöflingan i stadsdelen Räppe med 80 lägenheter. Samtliga byggnationer har inflyttning under det kommande året och första etappen om 51 lägenheter i Jönköping har inflyttning i februari 2021, där redan över 90 procent av lägenheterna är uthyrda.

Under nästa år kommer vi att starta upp två större byggnationer, Nivika Center i Växjö och Sadelmakaren i Värnamo, båda projekten innehåller hyresrätter och dessa byggs enligt Miljöbyggnad Silver.

Nivika Center i Växjö består av två delar, ett bostadshus på 19 våningar med 157 mindre hyresrätter och en eventdel med restaurang till Växjö Vipers. Bygglovet blev klart 28 augusti 2020 och upphandling pågår.

Sadelmakaren är ett centralt beläget kvarter i Värnamo som omfattar 130 hyresrätter. Bygglovsprocessen är uppstartad och byggstart planeras till vintern 2020/21.

Efterfrågan på befintliga och pågående byggnation av hyresrätter inom våra marknader i Jönköping, Värnamo och Växjö är god. Nivika renoverar och bygger utifrån den nivå som efterfrågas och har ett långsiktigt tänk för att skapa attraktiva och hållbara boendemiljöer. Nivika är en långsiktig aktör och vår grundsyn över tid är positiv på den svenska bostadsmarknaden då det finns ett fortsatt behov av bostäder inom våra marknader.

## Nära dialog med våra hyresgäster

Nivikas hyresgäster har generellt sett påverkats i relativt liten utsträckning av Covid-19. En begränsad del av våra hyresgäster, framför allt inom hotell, restaurang och handel, har dock av naturliga skäl haft större utmaningar. Vi har en nära dialog med de hyresgäster som på något sätt har sökt hyreslättnader och bedömning har gjorts i varje enskilt fall huruvida det finns förutsättningar för t ex anstånd i kombination med det statliga hyresstödet. Flera hyresgäster erbjuds initialt att gå över till att erlagga hyrorna månadsvis istället för kvartalsvis under våren.

Sammanfattningsvis konstaterar jag att Nivika levererar ett bra resultat trots att förutsättningarna under 2020 är speciella och utmanande och att även 2019/20 blev ett bra år för Nivika.

Niclas Bergman, VD



## Händelser under perioden juni-augusti 2020

### Fjärde kvartalet

- Nivika Apeln 29 med tillhörande fastighet i Jönköping avyttrades per 1 juni 2020
- Nivika erhöll i slutet av augusti bygglov för Nivika Center som består av två delar, ett bostadshus på 19 våningar med 157 mindre lägenheter samt en event- och areanadel med tillhörande restaurang

### Händelser efter periodens utgång

- Nivika förvärvar Vakten 8 i Jönköping, en industrilokal på A6-området som ligger i anslutning till två av våra befintliga fastigheter på Batterigatan. Fastigheten är på 450 kvadratmeter med ett hyresvärde på 0,6 Mkr, är fullt uthyrd. Tillträdet skedde per 1 september 2020
- Nivika förvärvar "Storaway" i Växjö, ett bolag som bedriver self-storageverksamhet i Växjö och Vetlanda. Verksamheten i Växjö bedrivs i egenuppförd fastighet medan verksamheten i Vetlanda bedrivs i förhyrd lokal. Tillträdet skedde per 1 oktober 2020
- Nivika har upprättat ett ramverk för grön finansiering vilket lanserades 14 september 2020. Det gröna ramverket har utformats i linje med Green Bond Principles 2018 framtagna av ICMA (International Capital Market Association) och har utvärderats av en oberoende tredje part, CICERO Shades of Green. Ramverket har graderats med en "Medium Green Shading" av CICERO med bedömningen att kriterierna för Nivikas gröna finansiering är väldefinierade och att de utgör viktiga steg mot en omställning till ett hållbart samhälle
- Nivika har den 18 september 2020 framgångsrikt emitterat ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån om 300 miljoner kronor. Obligationen förfaller i september 2023 och löper med en ränta på 3M Stibor+ 5,5 procent. Obligationerna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm, Sustainable Bond List med första handelsdag 23 oktober 2020
- Nivika har tecknat ett aktieöverlåtelseavtal med Växjö Viperns om förvärv av Fortnox Arena med tillhörande byggrätt för Nivika Center. Nivika Center är ett projekt i samarbete med Växjö Viperns med om- och tillbyggnad av föreningens anläggning, Fortnox Arena, för att utöka klubbens träningsmöjligheter, samt en byggnation av ett höghus med hyresrätter. Tillträde sker per 1 december 2020



Apeln 29, Jönköping



Nivika Center, Växjö



Vakten 8, Jönköping



Mjälän 8, Växjö

Nivika Fastigheter AB (publ) har sedan dryga fyra år tillbaka, ökat fastighetsvärdet från 1,6 till 5,1 miljarder kronor (per 2020-08-31).

De nya målsättningarna innebär att fastighetsportföljens värde år 2024 ska uppgå till 10 miljarder kronor, där 60 procent av portföljens värde ska bestå av bostäder. Utöver detta har Nivika också som mål att genomföra en börsintroduktion under 2022.



- ✓ Diversifierad fastighetsportfölj och Nivika siktar på 60 procent av portföljens värde ska bestå av bostadsfastigheter
- ✓ Lokal närvaro/kännedom, konkurrensfördel genom närhet till marknaden, kunder och viktiga intressenter
- ✓ Befintliga projekt/utvecklingsportföljer - för att säkerställa tillväxt, kort- och långsiktiga möjligheter finns redan
- ✓ Driva övergången till ett hållbart samhälle och förbli en framstående aktör i Småland för att kunna fortsätta attrahera starka hyresgäster och upprätthålla hög uthyrningsgrad
- ✓ Breddad ägarbas och stark balansräkning med 400 Mkr nyemission som genomfördes i december 2019

VÅRA VÄRDEORD

GLÄDJE

ENGAG

NYTT MÅL

10 MILJARDER  
I FASTIGHETSVRDE 2024



UTVECKLING AV FASTIGHETSVRDE, mdkr

EMANG

ÄRLIGHET

HÅLLBARHET

# FASTIGHETSPORTFÖLJ

Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till centrala lägen i tillväxtorterna Jönköping, Värnamo och Växjö, där Jönköping utgör ungefär 50 procent av både fastighetsvärde och yta. Fastighetsportföljen innehåller 96 fastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 310 000 kvadratmeter. Värdet på fastigheterna uppgick sammantaget till 5,1 miljarder kronor (3,5), vilket motsvarar en värdeökning på 44 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen förklaras främst av förvärv och värdehöjande investeringar.

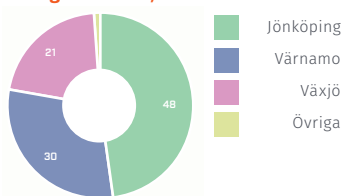


Nivika växer vidare med geografiskt fokus på Småland, framåt betyder detta dels att förtäta fastighetsbeståndet i Jönköping, Värnamo och Växjö, dels att överväga förvärv på nya orter inom vår region där utvecklingspotentialen bedöms vara gynnsam. Genom ett geografiskt sammanhållet bestånd uppnås förvaltningsfördelar som även stärker vårt varumärke lokalt. Detta leder till goda affärsmöjligheter.

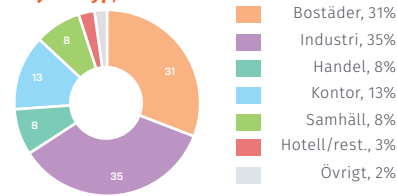
Fastighetsbeståndet utvecklas med ett långsiktigt perspektiv så att hyrespotentialen i de olika fastigheterna maximeras samt drifts- och förvaltningskostnader effektiviseras, därmed skapas god värdetillväxt över tid. Vi fortsätter även med renovering och uthyrning av vakanta ytor.

Totalt, tkr	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsvärde	5 062 656	3 511 534
Hysesintäkter	259 050	190 897
Uthyrningsgrad, %	96	95
Antal fastigheter	96	71
Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	310 040	222 345

Geografisk fördelning av fastighetsvärde, %

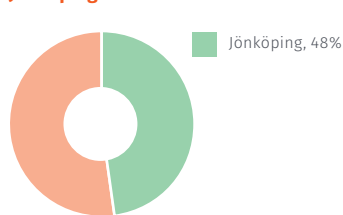


Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, %

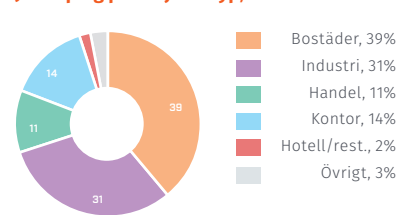


Jönköping, tkr	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsvärde	2 450 073	1 988 494
Hysesintäkter	117 975	96 803
Uthyrningsgrad, %	94	92
Antal fastigheter	31	30
Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	116 443	109 698

Jönköpings del av totalt

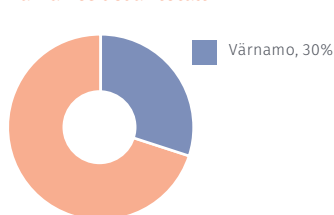


Jönköping per objektstyp, %

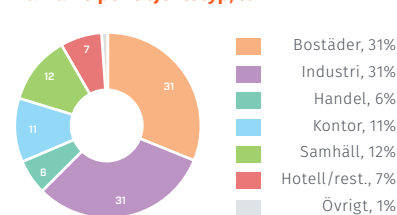


Värnamo, tkr	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsvärde	1 497 355	1 361 230
Hysesintäkter	93 322	84 628
Uthyrningsgrad, %	96	98
Antal fastigheter	35	35
Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	103 793	102 626

Värnamos del av totalt

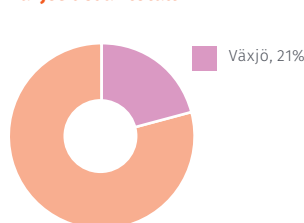


Värnamo per objektstyp, %

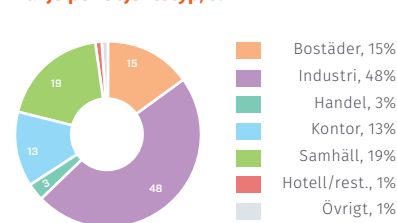


Växjö, tkr	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsvärde	1 057 828	133 120
Hysesintäkter	40 936	4 490
Uthyrningsgrad, %	97	100
Antal fastigheter	26	4
Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	79 666	5 418

Växjös del av totalt

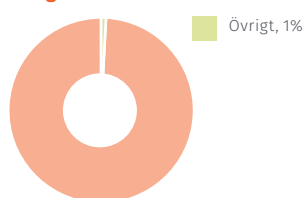


Växjö per objektstyp, %

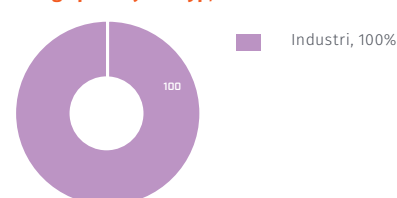


Övriga*, tkr	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsvärde	57 400	28 600
Hysesintäkter	6 817	4 976
Antal fastigheter	4	2
Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	10 138	4 603

Övrigt del av totalt



Övriga per objektstyp, %



\*) Fastigheter tillhörande Mitt Lager utanför orterna ovan

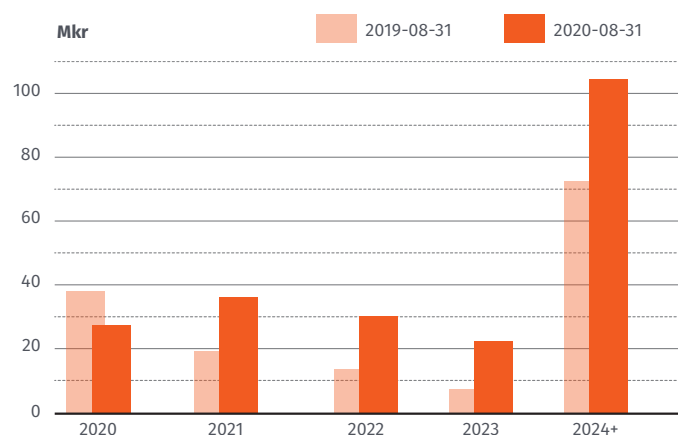


## Hyresgäster och avtalsportfölj

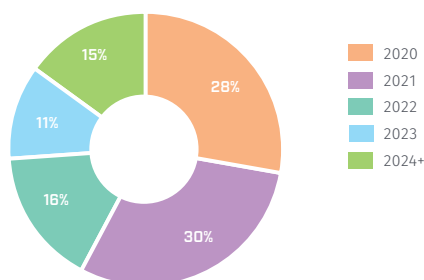
### Förfallostruktur hyresavtal

Nivika strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster med en utspridd förfallostruktur. I kombination med spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher minskar detta risken för vakanser och hyresförluster. Per den 31 augusti 2020 var den vägda återstående kontraktstiden 5,2 år (6,2).

### Kontraktsvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning



### Löptider för hyresavtal lokaler, kontraktsvärde



### Uthyrning

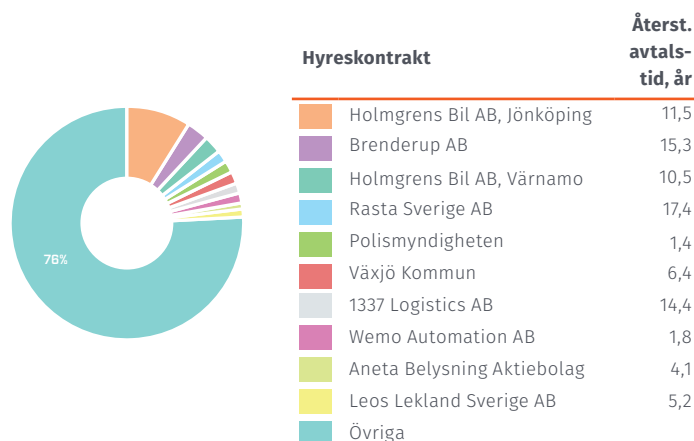
Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på minst 95 procent och för bostäder minst 97 procent. Bolagets fastigheter har en relativt hög uthyrningsgrad och har så haft under flera år. Vår uthyrning fortsätter att utvecklas positivt, per den 31 augusti 2020 var uthyrningsgraden 96 procent för lokaler (inklusive projektfastigheter) och 100 procent för bostäder.

### Uthyrningsbar yta, 2020-08-31

Ort	Bostäder yta, m <sup>2</sup>	Bostäder Vakans	Lokaler yta, m <sup>2</sup>	Lokaler Vakans	Totalt
Jönköping	22 618	19	93 825	6 403	116 443
Värnamo	17 257	-	86 536	4 504	103 793
Växjö	-	-	79 666	2 105	79 666
Övrigt	-	-	10 138	-	10 138
<b>Summa</b>	<b>39 875</b>	<b>19</b>	<b>270 165</b>	<b>13 012</b>	<b>310 040</b>

### Våra största hyresgäster

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag, som till stora multinationella företag. Intäktsbasen är väl diversifierad med nästan 400 kontrakt. Per 31 augusti 2020 svarade de tio största hyreskontrakten för knappt en fjärdedel av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster med en genomsnittlig kontraktslängd på elva år.



# FASTIGHETSPORTFÖLJ

## Fastighetsvärdering

Nivika värderar 100 procent av fastighetsbeståndet vid varje periodslut varav 10-20 procent värderas externt. Det innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande tjugofyramånadersperiod. Värderingsmodellen som används av såväl extern värderare som Nivika är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med och delvis baserad på ortsprisanalyser. De under perioden genomförda externvärderingarna har utförts av Forum Fastighetsekonomi. Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

## Möjligheter och risker i fastigheternas värde

Nivika redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Värdeförändringar i fastighetsportföljen rapporteras i resultaträkningen under rubriken värdeförändring fastigheter.

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.

Aktiviteten på transaktionsmarknaden har efter sommaren återgått till höga nivåer och det finns i nuläget ingen indikation på höjningar i avkastningskrav utan snarare tvärtom inom segmenten bostäder och logistik. Nivika har historiskt varit försiktiga med att sänka avkastningskrav och ligger därför i nuläget kvar på oförändrade avkastningskrav. Förändringar i hyreskontrakt och med hyresgäster inkluderas i värderingar så snart de tillkännages.

## Värderingsparametrar

### Värderingsantagande

Värdetidpunkt	2020-08-31
Inflationsantagande, %	2%
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 10 år
Direktavkastning, %	2,83% - 8,50%, median 6,35%
Kalkylränta långsiktig, %	4,9% - 10,7%, median 8,6%
Långsiktig vakans, %	0-20%
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt.

## Känslighetsanalys

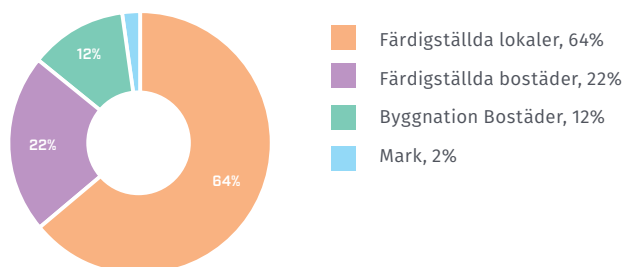
Nedan redovisas effekterna på fastigheternas värde, vid förändringar av ett antal faktorer. Redovisade effekter skall endast ses som en indikation och inkluderar inte någon effekt av de kompensande åtgärder som bolaget skulle kunna vidta.

Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	Mkr	%
Marknadshyra för lokal (ej bodsäder)	%	10	273	5,4%
Vakansgrad	%-enh.	10	-569	-11,2%
Drift & underhåll	kr/kvm	10	-70	-1,4%
Inflation	%-enh.	1	405	8,0%
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalkylslut	%-enh.	1	-641	-12,7%
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalkylslut	%-enh.	-1	963	19,0%

## Fastighetsportfölj Q4 2020

Fastighetsvärdet på Nivikas fastighetsportfölj uppgår vid periodens slut till 5,1 miljarder kronor. Portföljen har under perioden juni-augusti 2020 vuxit via pågående byggprojekt.

Ökningen via pågående byggprojekt, sker främst via en handfull pågående byggnationer av hyresrätter i Jönköping och Växjö. I Jönköping har Nivika fyra pågående nybyggnationer av hyresrätter, tre på Kungsängen med sammanlagt 203 lägenheter och ett på Österängen med 194 mindre lägenheter på fastigheten Valplatsen. I Växjö byggs Snöflingan i stadsdelen Räppe med 80 lägenheter.



## Förändring redovisat värde fastigheter, tkr

	2020-08-31	2019-08-31
<b>Fastighetsbestånd vid årets början</b>	<b>3 511 534</b>	<b>2 748 300</b>
Förvärv av fastigheter	806 519	353 668
Försäljning av fastigheter	-96 700	-25 900
Investeringar i befintliga fastigheter	645 945	279 951
Värdeförändring i befintliga fastigheter	195 358	155 516
<b>Fastighetsbestånd vid periodens slut</b>	<b>5 062 656</b>	<b>3 511 534</b>

## Fastighetstransaktioner

### Förvärv i perioden

Kvartal	Hyresvärde, Mkr	Yta, m <sup>2</sup>
Totalt förvärv kvartal 1	2,0	1 500
Totalt förvärv kvartal 2	7,8	6 780
Totalt förvärv kvartal 3	54,2	66 626
Totalt förvärv kvartal 4	0	0
<b>Totalt förvärv 2019/20</b>	<b>64</b>	<b>74 906</b>

### Avytttrade fastigheter med frånträde under perioden

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m <sup>2</sup>	Frånträde
Nivika Apeln 29 AB	Jönköping	1,8	1 389	20-06-01
<b>Totalt</b>		<b>1,8</b>	<b>1 389</b>	

### Förvärvade fastigheter med tillträde efter perioden

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m <sup>2</sup>	Tillträde
Vakten 8	Jönköping	0,6	450	20-09-01
Mjälän 8	Växjö	4,7	5 200	20-10-01
<b>Totalt förvärv i perioden</b>		<b>5,3</b>	<b>5 650</b>	



Vakten 8, 9 och 10, Jönköping



Mjälän 8, Växjö



# AFFÄRSOMRÅDE VÄRNAMO

Nivika Fastigheter förvärvar och förvaltar fastigheter för långsiktigt förvaltning primärt i Jönköping, Värnamo och Växjö, som är expansiva orter med stabil hyresmarknad. För affärsområde Växjö och Jönköping, se delårsrapporterna Q2 respektive Q3.

## Värnamo – satsar på framtiden som en hållbar och trygg kommun med fokus på tillväxt

Värnamo, en stad med stark entreprenörsanda och som i år fyller 100 år, belägen vid knutpunkten det "Sydsvenska krysset", där det dagligen passerar cirka 24 000 fordon. Det är här E4:an i nord-sydlig riktning och väg 27 i öst-västlig riktning korsar varandra. Utöver de goda vägkommunikationerna, har Värnamo utpekats för en av stationerna i den planerade höghastighetsjärnvägen som ska gå mellan Stockholm och Malmö.

Värnamo kommun präglas av den småländska företagsamheten. Värnamoområdet tillhör en av Sveriges mest intressanta småföretagarregioner, Gnosjöregionen, som är en av landets viktigaste tillväxtmotorer. Förtroendet för regionen avspeglar sig i intresset att driva företag där resultatet är robusta och livsdugliga företag.

2019 placerade sig Värnamo kommun på en andra plats i Bästa Tillväxt i Jönköpings län. Detta pris tilldelas de kommuner i varje län som har störst andel företag som nyanställer, ökar sin omsättning och går med vinst.

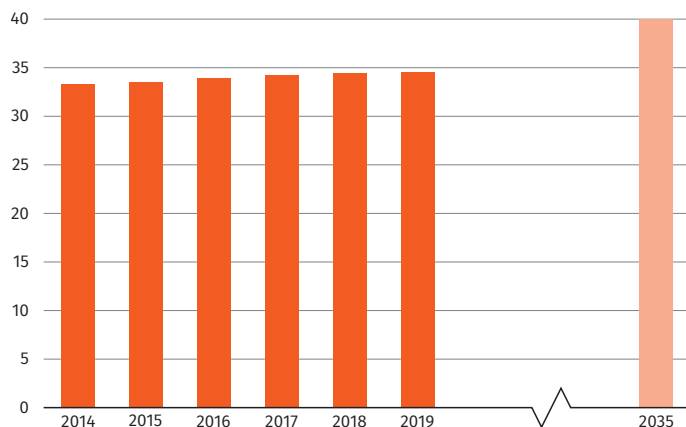
I juni 2020 hade Värnamo kommun en folkmängd på 34 600 och enligt Befolkningsprognosen för Värnamo kommun antas den årliga ökningen bli mellan 200-300 per år. Värnamo – den mänskliga tillväxtkommunen, vill växa och visionen är att år 2035 vara 40 000 invånare. Kommunen vill dock växa på rätt sätt, leva enligt sin värdegrund och bygga framtiden bestående av fyra kriterier: hållbarhet, attraktivitet, trygghet och tillväxt.

Med en växande befolkning kommer också en större efterfrågan på bostäder, enligt en analys som Länsstyrelsen i Jönköping har gjort

(före coronapandemins utbrott), råder det fortfarande ett underskott av bostäder. I Värnamo beräknas 1 750 bostäder byggas fram till år 2029.

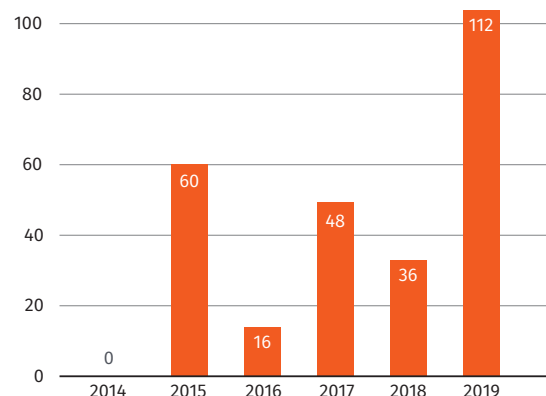


## Befolkningsutveckling i Värnamo, tusen invånare



Källa: Värnamo kommun, SCB, Syna och Boverket

## Antal nyproducerade lägenheter i Värnamo, 2014-2019



# AFFÄRSOMRÅDE MITT LAGER

## Mitt Lager - Selfstorage

Tillväxtstrategin för selfstorage-verksamheten i dotterbolaget Mitt Lager ligger fast och ambitionen är att vi skall växa med två till tre anläggningar per år på flera orter men även utöka verksamheten i befintliga orter. Detta tillför cirka 4 000–6 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta i kapacitet varje år. Totalt har Mitt Lager cirka 1 300 förråd.

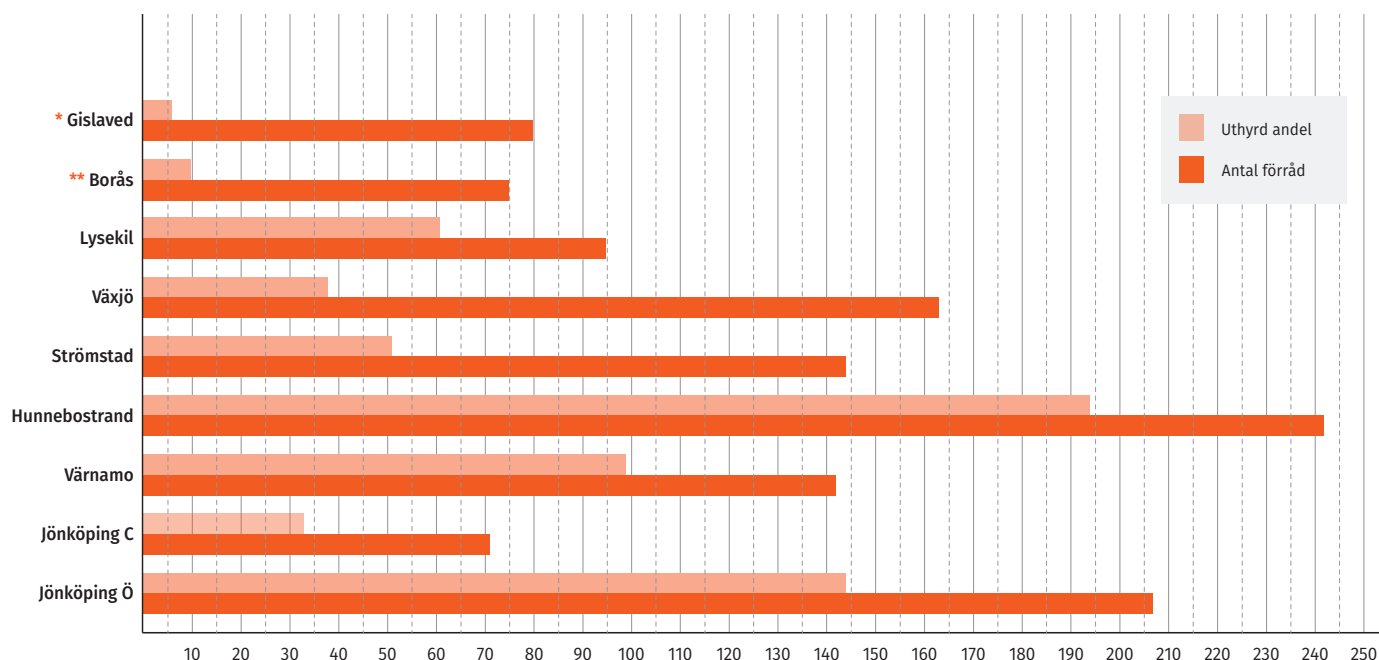
### Väsentliga händelser under och efter perioden

- I Motala har vi ett undertecknat markanvisningsavtal och ett godkänt bygglov för uppförande av en ny verksamhetslokal. Upphandling av entreprenaden har startat
- Etableringen av ytterligare en anläggning i södra Jönköping, fastigheten Ämbaret 8, i anslutning till infartsknuten söder/väster i Jönköping är klar och togs i bruk den 1 september 2020. Här tog vi steget ännu närmare intresserade hyresgäster genom att bygga kundanpassade förråd
- I juli ingick Nivika Mitt Lager ett avtal med IT-företaget Toxic, tillsammans kommer vi digitalisera vår verksamhet genom att bygga en automatiserad e-handelslösning. Detta kommer även att ge oss ett nytt verksamhetsstöd som ska förenkla kundresan samt minimera vår hantering av kundinbetalningar
- 1 oktober 2020 förvärvades branschkollegan Storeaway (BostadsFabriken i Växjö AB) som bedriver selfstorageverksamhet i Växjö och Vetlanda. Förvärvet adderar ytterligare 539 förråd till Mitt Lagers verksamhet. Uthyrningsgraden på de båda anläggningarna är cirka 70 procent och det finns goda möjligheter till expansion i befintliga lokaler



Ämbaret 8, Jönköping

### Antal förråd och uthyrda förråd per enhet



\*) Anläggning i Gislaved öppnad i slutet av juni 2020, en ny relativt omogen marknad

\*\*) Negativ start i Borås, till största del beror detta på att ytterligare en aktör i branschen nyöppnade en stor anläggning i samma område.

# PROJEKTVERKSAMHETEN

Inom ramen för Nivikas projektverksamhet ryms nybyggnation på våra byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter för att optimera ytan till hyresgästens verksamhet. Dessutom utförs exempelvis miljöförbättrande åtgärder i befintligt bestånd.

Målet med projektverksamheten är att långsiktigt säkerställa vår expansion, öka avkastningen och skapa värdetillväxt genom minskad vakans och högre hyresnivåer. Nivika spekulerar inte i nybyggnation utan byggstart sker alltid först när hyresavtal är tecknat eller för bostäder när efterfrågan föreligger.



## Solcellsanläggningar

Plats	Jönköping och Värnamo
Yta	1 000 m <sup>2</sup>
Färdigställs	Q4 2020
Investering	6 Mkr

Installation av solcellsanläggningar på befintliga fastigheter som beräknas ge en besparing på 520 000 Kwh och 243 000 kg CO<sub>2</sub> per år.

## Pågående bostadsprojekt



### Västergöken 1, Jönköping

Plats	Kungsängen, Jönköping
Yta	6 317 m <sup>2</sup> BOA och LOA
Färdigställs	Q1 2021
Investering	219 Mkr

På Kungsängen, som är Jönköpings nya trähusstadsdel, byggs 89 lägenheter som beräknas stå klara under våren 2021.



### Vråken 1, Jönköping

Plats	Kungsängen, Jönköping
Yta	3 855 m <sup>2</sup> BOA och LOA
Färdigställs	Q2 2021
Investering	138 Mkr

På Kungsängen, som är Jönköpings nya trähusstadsdel, bygger vi 66 lägenheter som beräknas stå klara under våren 2021.



### Vombaten 2 och Vråken 2, Jönköping

Plats	Kungsängen, Jönköping
Yta	2 525 m <sup>2</sup> BOA
Färdigställs	Q2 2021
Investering	105 Mkr

På Kungsängen, som är Jönköpings nya trähusstadsdel, byggs 48 lägenheter som beräknas stå klara under våren 2021.



### Ödlan 1, Värnamo

Plats	Nylund, Värnamo
Yta	2 452 m <sup>2</sup> BOA
Färdigställs	Q4 2020
Investering	65 Mkr

Här bygger vi 36 bostadsrätter i ett nytt kvarter med grön profil. Samtliga såldes på kort tid. Inflyttning beräknas till nov 2020.



### Valplatsen 2 och 8, Jönköping

Plats	Österängen, Jönköping
Yta	6 402 m <sup>2</sup> BOA
Färdigställs	Q4 2020 och Q3 2021
Investering	205 Mkr

Bybyggnation av 194 modulbostäder för studenter och unga vuxna.



### Snöflingan 16, Växjö

Plats	Räppe, Växjö
Yta	4 950 m <sup>2</sup> BOA
Färdigställs	Q1 2021
Investering	166 Mkr

I stadsdelen Räppe i Växjö bygger vi nu 80 hyreslägenheter som beräknas stå klara i februari 2021.

## Pågående projekt, kommersiella lokaler



### Drängen 2, Växjö

Plats	Väster, Växjö
Yta	559 m <sup>2</sup> LOA
Färdigställs	Q3 2020
Investering	7 Mkr

Utbyggnad åt Ramudden AB och Sörens Billack.



### Vinkeln 6, Jönköping

Plats	Österängen, Jönköping
Yta	1 200 m <sup>2</sup> LOA
Färdigställs	Q3 2020
Investering	8 Mkr

Ombyggnation och anpassning i fastighet till däcklager för Holmgrens Bil.

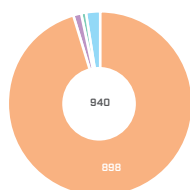


### Rosen 1, Värnamo

Plats	Centrum, Värnamo
Yta	2 262 m <sup>2</sup> LOA
Färdigställs	Q4 2020
Investering	22 Mkr

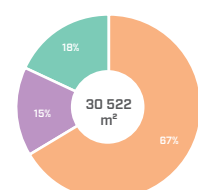
Här renoverar och bygger vi åt Värnamo Kommun och Medborgarförvaltningen.

### Pågående projekt, Projektbudget, Mkr



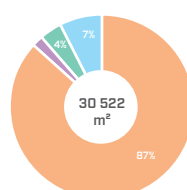
Bostäder	898
Handel	12
Industri/lager	8
Kontor	22

### Pågående projekt, uthyrbar yta fördelat per ort, m<sup>2</sup>



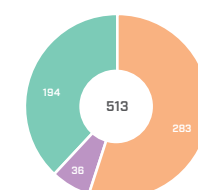
Jönköping	67%
Värnamo	15%
Växjö	18%

### Pågående projekt, uthyrbar yta per kategori, %



Bostäder	87%
Handel	2%
Industri/lager	4%
Kontor	7%

### Pågående projekt, antal bostäder, st



Hyresbostäder	283
Bostadsrätter	36
Studentbostäder	194

## Sammanfattning pågående projekt, >5 Mkr

Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Planeras färdigställt*	Projektbudget, Mkr	Energi-prestanda**	Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	Hyresvärde, Mkr
Vinkeln 6, Österport	Jönköping	Ombyggnation	Kommersiella	Q3 2020	8		1 200	-
Drängen 2	Växjö	Tillbyggnad	Kommersiella	Q3 2020	7		559	-
Ödlan 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostadsrätter	Q4 2020	65		2 452	-
Rosen 1	Värnamo	Ombyggnation	Kontor	Q4 2020	22		2 262	1,8
Solcellsanläggningar	Jkpg/Vmo	Energiåtgärd	Kommersiella	Q4 2020	6		-	-
Västergöken 1	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	219	80%	6 317	11,8
Snöflingan 16	Växjö	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	166		4 950	9,6
Vråken 1	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q2 2021	138	80%	3 855	7,2
Vombaten 2 och Vråken 2	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q2 2021	105	56%	2 525	5,8
Valplatsen 2 och 8	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q4 2020/Q3 2021	205	56%	6 402	13,9
<b>Totalt</b>					<b>940</b>		<b>30 522</b>	<b>50,1</b>

\*Planeras färdigställt följer kvartal per kalenderår

\*\* Boveket.se gällande BBR-krav

# PROJEKTVERKSAMHETEN

## Prospekt

Vi har fem pågående detaljplaner med sammanlagt upp till 2 000 bostäder. Flera av planerna är långsiktiga och för att nå våra långsiktiga mål är detta planarbete en stabil grund att stå på. Tabellen nedan visar den befintliga projektportföljen.

### Framtida planerade projekt, prospekt >5 Mkr

Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Status	Planeras färdigställt	Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	Projektbudget, Mkr	Miljö byggnad
Hjortronet 7	Motala	Nybyggnation	Industri		2021	3 400 LOA	7	
Porfyren	Värnamo	Nybyggnation	Industri		2021	3 000 LOA	12	
Barnarps Kråkebo 1:58	Jönköping	Tillbyggnad	Industri		2021	4 000 LOA	26	
Sadelmakaren 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder		2021-2022	8 000 BOA	230-250	Silver
Refugen 6	Värnamo	Nybyggnation	Kontor		2021-2022	1 900 LOA	60-70	
Växjö 12:15	Växjö	Nybyggnation	Bostäder		2021-2022	2 500 BOA	60-70	Silver
Golvläggaren 1	Värnamo	Nybyggnation	Industri		2021-2023	3 200 LOA	20	
Stigamo 1:49	Jönköping	Nybyggnation	Industri		2021-2023	42 500 LOA	250	
Stigamo 1:51	Jönköping	Nybyggnation	Industri		2021-2023	6 250 LOA	40	
Stigamo 1:52	Jönköping	Nybyggnation	Industri		2021-2023	5 400 LOA	35	
Stigamo 1:53	Jönköping	Nybyggnation	Industri		2021-2023	7 600 LOA	45	
Stigamo 1:47	Jönköping	Nybyggnation	Industri		2021-2023	19 200 LOA	115	
Värendsvallen 12	Växjö	Nybyggnation	Bostäder		2022-2023	5 900 BOA+2 300 LOA	200-250	Silver
Tre Liljor 17	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder		2022-2023	4 000-5 000 BOA	130-170	Silver
Kärleken 1-4	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder		2024-2025	30 000-35 000 BOA	800-1 000	Silver
Valplatsen 3,5 och 8	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder		2024-2026	50 000-70 000 BOA	1 500-2 000	Silver
Aftonfalken 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder		2024-2026	2 500 BOA	60-70	Silver
Brunstorp 1:55	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder		2024-2026	6 000 BOA	200-240	Silver
Budkaveln 21 (Maden)	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder		2025-2030	5 000 BOA	125	Silver

1 Framtida detaljplan 2 Planarbete påbörjat 3 Detaljplan antagen 4 Bygglovsansökan 5 Bygglov beviljat 6 Investeringsbeslut taget

I delårsrapporten är information om pågående projekt baserad på bedömningar om projektens storlek, inriktning och omfattning, så även det planerade färdigställandet av projektet. Informationen baseras på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde, vilka innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av pågående projekt är en osäkerhetsfaktor.



## Processmodell för projekthantering

Nedan är en översikt av de delar och steg som ett byggprojekt hos Nivika kan innehålla. Det är tänkt att kunna fungera som principbeskrivning och översikt av projektets olika steg.

I ett mindre projekt finns det steg i processen som kan förkortas men översikten kan ändå vara ett stöd för att säkerställa en systematisk och kvalitetssäkrad projektprocess vid nybyggnation och större renoveringar av såväl bostäder som kommersiella lokaler.

### Kommersiella fastigheter

Processmodell vid projekt större än 5 miljoner kronor gällande kommersiella fastigheter.

Vid byggnation av kommersiella lokaler görs alltid en bedömning av den/de potentiella lokalhyresgästerna.

Framtagande av arkitekthandlingar med kommersiella underlag för att signera hyresavtal.

Bygglövshandlingar utformas av arkitekt som även tar fram handlingar med administrativa föreskrifter samt tekniska beskrivningar enligt Nivikas byggstandard och hyresgästens krav. Detta ligger till grund till vår förfrågan till entreprenörer.

Vid all byggnation av fastigheter tar vi in offerter för att konkurrensutsätta marknaden baserade på förfrågningsunderlaget för att säkerställa rätt innehåll och kostnadsbild. Finansiering av projektet säkerställs.

Offertgenomgång med upphandlingsmöte där nollställning av anbud dokumenteras samt kontrakt tecknas med tidplan för aktuell entreprenör.

Byggstart sker efter godkänt bygglov samt detaljprojektering där handlingar har stämplats till bygghandling. Betalningsplan fastställs och kostnadsbild stäms av löpande.

Besiktning sker med externa besiktningsmän där färdigställandetid samt kontrakterande förseningsavgifter alltid ingår i avtalet. Överlämning till hyresgäst(er) med genomgång av drift och skötsel samt planering inför garantibesiktning (2 år).

### Bostadsfastigheter

Processmodell vid projekt större än 5 miljoner kronor gällande bostadsfastigheter.

Marknadsundersökning görs för att sondera möjlighet till bostadsbyggande. Detta sker genom kontakter med lokala kommunala representanter, byggherrar och bostadsbolag. Avstämning sker mot historisk byggnation och befolkningsutveckling samt analys av detaljplaner och bygglovs-möjligheter.

Bygglövshandlingar plockas fram av arkitekt som upphandlas genom ramavtal med budget. Därefter framtagande av handlingar med administrativa föreskrifter samt tekniska beskrivningar med Nivikas standard för bostäder. Detta ligger till grund för vår förfrågan som skickas till entreprenörer.

Vid all byggnation av fastigheter tar vi in offerter för att konkurrensutsätta marknaden baserade på förfrågningsunderlaget för att säkerställa rätt innehåll och kostnadsbild. Finansiering av projektet säkerställs. Offertgenomgång med upphandlingsmöte där nollställning av anbud dokumenteras samt kontrakt tecknas med tidplan för aktuell entreprenör.

Byggstart sker efter godkänt bygglov samt detaljprojektering där handlingar har stämplats till bygghandling. Betalningsplan fastställs och kostnadsbild stäms av löpande.

Besiktning sker med externa besiktningsmän där färdigställandetid samt kontrakterande förseningsavgifter alltid ingår i avtalet. Överlämning till hyresgäst(er) med genomgång av drift och skötsel samt planering inför garantibesiktning (2 år). Verifiering och uppföljning av certifiering för Miljöbyggnad Silver.



Riskanalys

Förfrågan

Upphandling

Byggstart

Besiktning

# PROJEKT NIVIKA CENTER

Nivika Center i Växjö är ett projekt där vi samarbetar med innebandyförbundet Växjö Vipers kring en till- och ombyggnad av föreningens anläggning, Fortnox Arena. Tanken är att utöka klubbens träningsmöjligheter, men också att komplettera med bostäder framförallt för unga vuxna som studerar och arbetar i området.

Byggnaden består av en högdelen och en lågdelen. Högdelen reser sig 19 våningar ovan mark och innehåller bostäder, medan lågdelen ansluter till befintlig arena och rymmer bland annat träningshallar och omklädningsrum samt en restaurangavdelning med direktaccess till huvudarenan.

## Nivika Center, Växjö

Plats	Arenaområdet, Växjö
Yta, BOA	5 900 m <sup>2</sup>
Yta, LOA	2 300 m <sup>2</sup>
Antal lägenheter	157
Miljöbyggnad	Silver
Färdigställs	2022-2023
Investering	200-250 Mkr

"Ett fantastiskt bra och nära samarbete med Nivika har efter 2,5 år mynnat ut i detta drömprojekt. Vi i Växjö Vipers är otroligt stolta av att vara en del i skapelsen av Nivika Center. Nya fräscha kommersiella ytor till oss som förening samt Växjös högsta byggnad med hyresrätter till yngre vuxna kommer göra Växjö och Arenastaden än mer attraktivt."

Stefan Angeskog, Klubbchef Växjö Vipers



# HÅLLBARHET

## Hållbarhet en integrerad del av Nivikas strategi

Vi arbetar kontinuerligt och intensivt för att vara en ledande aktör i Småland som driver övergången till ett hållbart samhälle och för att vara ett av de främsta fastighetsföretagen i vår region i kampen mot klimatförändringar.

Detta är grunden för vår hållbarhetsstrategi, där vi beskriver vårt miljömässiga, sociala och ekonomiska ansvar.

### Miljöansvar

Hållbarhet är en integrerad del av Nivikas affärsmodell som möjliggör en aktiv utveckling av vår portfölj med högt miljöfokus.

### Socialt ansvar

Nivikas mål är att ha en positiv inverkan på samhället och att bedriva verksamheten på ett socialt ansvarsfullt sätt.

Företaget säkerställer en trygg och hälsosam arbetsmiljö genom aktiv förvaltning och effektiva interna rutiner och verktyg.

### Ekonomiskt ansvar

Nivika har flera ändamålsenliga processer och interna policyer som stöder sund hantering och rapportering.

Fastställda interna rutiner som säkerställer att policyerna uppfylls av alla anställda.

## Nivika har i september 2020 tagit fram ett ramverk för grön finansiering

Som ett led i vårt finansiella hållbarhetsarbete har vi, för framtida finansiering, upprättat ett grönt ramverk. Detta skapar förutsättningar att emittera gröna obligationer samt möjliggör gröna lån. Tillsammans med SEB och Danske Bank har vi utformat det gröna ramverket enligt "Green Bond Principles", som är framtagna av ICMA (International Capital Market Association).

CICERO Shades of Green, har som oberoende tredje part, utvärderat ramverket samt relaterade styrdokument och rapporteringsstandarder. Utifrån bedömningen de gjort har Nivika tilldelats omdömet "Medium Green".

Ramverket beskriver bland annat vad vi kan finansiera med medel från den gröna finansieringen och möjliggör investeringar i såväl nybyggnation av fastigheter som ombyggnation i befintliga fastigheter samt investeringar i förnybar energi. I ramverket finns krav för att få anse investeringen som grön.

Nivika kommer årligen publicera en Green Bond Impact Report. Denna kommer redovisa användningen av likvidbelopp från emitterade gröna obligationer respektive efterlevnaden av det gröna ramverket.

#### SHADES OF GREEN

Based on our review, we rate the Nivika's green finance framework  
**CICERO Medium Green.**

Included in the overall shading is an assessment of the governance structure of the green finance framework. CICERO Shades of Green finds the governance procedures in Nivika's framework to be **Good.**



#### GREEN BOND and GREEN LOAN PRINCIPLES

Based on this review, this Framework is found in alignment with the principles.

## Investeringar inom grönt ramverk

DELMÅL 7-2



### Gröna och energieffektiva byggnader

- Nybyggnation av bostäder certifierade enligt

Miljöbyggnad Silver

- Nybyggnation av kommersiella lokaler som är minst 20 procent energieffektivare än BBR-krav
- Prefabricerade träbyggnader med lokalt producerat svenskt trä som insatsmaterial certifierat enligt FSC/PEFC

DELMÅL 11-2



### Förnybar energi

- Investeringar i förnybar energi och tillhörande infrastruktur, vid nybyggnation, på befintliga byggnader eller som fristående investering

TILLGÄNGLIGGÖR HÅLLBARA TRANSPORTSYSTEM FÖR ALLA

- Investering i solenergiteknik såsom solcellssystem, och solcellsanläggningar
- Investeringar i geotermiska uppvärmnings/kyl-system

DELMÅL 7-3



### Rena transporter

- Elbilpool till våra hyresgäster i våra bostadsfastigheter

Infrastruktur till elektriska fordon såsom laddstolpar

Elektriska fordon

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Koncernens utveckling perioden 1 september 2019 - 30 augusti 2020

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång augusti 2020 och jämförs med närmast föregående års. Kvartalet avser juni-augusti, perioden avser september-augusti och året september-augusti.

### Total nettoomsättning

Hysesintäkterna ökade till 68 Mkr (49) under det fjärde kvartalet och 259 Mkr (191), vilket är en ökning med 36 procent. Intäktsökningen beror till största del på förvärv, där Alhansabeståndet utgör 36 Mkr, egna projekt samt intäktshöjande investeringar. Intäkterna utgörs av hyresintäkter 253 Mkr och serviceintäkter 6 Mkr. Serviceintäkter består bland annat av vidaredebitering av värme, el och vatten.

### Resultat

Rörelseresultatet, verksamhetens resultat före finansnetto, ökade med 39 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 155 Mkr (111). Uppbyggnad av intern förvaltningsorganisation samt något eftersatt underhåll i förvärvat bestånd därtill mer efterföljande reparationer än tidigare år, medförde ett lägre resultat i jämförbart bestånd.

Covid-19 har haft en mindre effekt på resultatet i Nivika, bolaget har lämnat hyresrabatter om 3 miljoner kronor, till berörda hyresgäster.

Driftöverskottet för perioden uppgick till 178 Mkr (129) vilket motsvarar en överskottsgrad om 69 procent (67). Förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 32 procent (35), resultatet påverkades framför allt av högre finansiella kostnader.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 206 Mkr (185), varav 11 Mkr (3) är realiserade värdeförändringar vid försäljningar, och 195 Mkr (182) avser orealiserade värdeförändringar i perioden. Värdeförändring är i huvudsak förändring i avkastningskrav samt hyreshöjningar från förädling och index.

Värdeförändringar i derivat påverkade resultatet med 12 Mkr (-25) och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar.

Orealiserade värdeförändringar, Mkr	2019/20 jun-aug
Förändring driftnetto	1
Pågående nybyggnation	42
Förändring avkastningskrav	-
<b>Totalt</b>	<b>43</b>

### 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.

### Finansiell ställning och likviditet

Bolagets finansiering är en kombination av skulder till kreditinstitut och obligationslån, övriga skulder samt uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Bolagets kreditgivare utgörs i huvudsak av de stora nordiska bankerna genom fastighetslån och revolverande faciliteter. Obligationslån utgör en kompletterande finansieringskälla till bankfinansiering.

Bra finansieringsstruktur innebär att bolaget på kort- och långsikt har tillgång till kapital i tillräcklig mängd i relation till verksamheten och till ett pris som är avvägt mot risk. För att hantera risken för brist i tillgängligt kapital arbetar bolaget med framförhållning mot kreditgivare, diversifiering av finansieringskällor och kontinuerlig omförhandling av löptider och krediter. Vid periodslut uppgick bolagets kapitalbindningstid till 1,6 år.

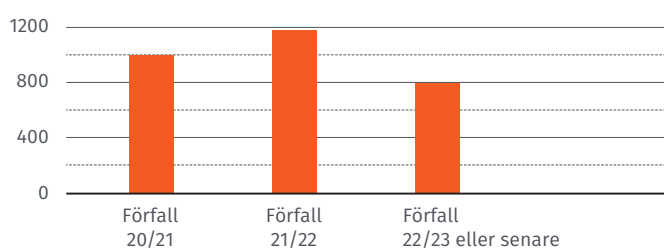
Bolaget har som mål att belåningsgraden inte skall överstiga 65 procent där finansieringskällorna är en balans av lån i bank och obligationslån. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde ger en belåningsgrad om 59 procent (57).

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick vid rapportdagen till 3 017 Mkr (2 126) varav lånfristig bankfinansiering uppgick till 2 305 Mkr (1 602), obligationslån 470 Mkr (470) och övriga räntebärande skulder till 242 Mkr (54). Ökningen i räntebärande skulder förklaras primärt av finansiering av investeringar i förvärv samt ny- och ombyggnationer under året.

Utstående obligationslån per bokslutsdag är 470 Mkr inom ramen 700 Mkr.

Finansiering	2020-08-31	2019-08-31
Antal lån	53	52
Banklån, Mkr	2 626	1 775
Obligationslån, Mkr	470	470
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,82	2,80
Likvida medel, Mkr	95	190
Belåningsgrad, %	59	57
Soliditet, %	32	31
Kapitalbindningstid, år	1,6	1,9

### Kapitalstruktur förfall, tkr



## Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 89 Mkr (67). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet med -835 Mkr (-357), investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -645 Mkr (-281), avser främst nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer enligt befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgörs av upplåning netto 1 217 Mkr (683), efter avdrag av utbetald utdelning 13,5 Mkr (20).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -96 Mkr (125) vilket gav utgående likvida medel om 95 Mkr (190).

## Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 1 690 Mkr (1 175). Soliditeten uppgick till 32 procent (31). Förändringen i perioden september-augusti utgörs främst av nyemission, kontant- och apportemission, samt periodens resultat. Under året har Nivika även förvärvat resterande 30 procent i dotterbolaget Nivika Compact Living AB, därmed är samtliga dotterbolag i koncernen helägda.

## Skatt

Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar har beräknats till den lägre skattesatsen 20,6 procent, som gäller från och med 2021, då Nivika Fastigheter gör bedömningen att den uppskjutna skatten kommer att regleras först år 2021 eller därefter.

## Medarbetare

Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 39 (34). Våra medarbetare är anställda i ägarbolaget Värnanäs AB och hyrs sedan ut till Nivika Fastigheter, det gäller även VD.

## Moderbolaget

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

Intäkterna består i huvudsak av vidarebefordrade kostnader till dotterbolagen. Under föregående år ställde moderbolaget ut en obligation, detta tillsammans med ökade personalkostnader i samband med utökad organisation, har medfört ökade kostnader för moderbolaget.

Moderbolagets balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen 2018/2019.

## Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående, september 2019 till augusti 2020, innefattar inköp av administrativa förvaltningstjänster från Värnanäs AB om 34 Mkr (25) samt försäljning (hyra) till Holmgren Group AB om 35 Mkr (32).

Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

Närstående parter med betydande inflytande över företaget/koncernen är desamma som i senaste årsredovisningen.

## Händelser efter periodens utgång

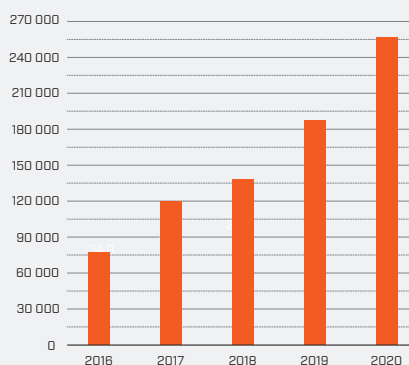
- Nivika förvärvar Vakten 8 i Jönköping, en industrilokal på A6-området som ligger i anslutning till två av våra befintliga fastigheter på Batterigatan. Fastigheten är på 450 kvadratmeter med ett hyresvärde på 0,6 Mkr, är fullt uthyrd. Tillträdet skedde per 1 september 2020
- Nivika förvärvar "Storaway" i Växjö, ett bolag som bedriver self-storage verksamhet i Växjö och Vetlanda. Verksamheten i Växjö bedrivs i egenuppförd fastighet medan verksamheten i Vetlanda bedrivs i förhyrd lokal. Tillträdet skedde per 1 oktober 2020
- Nivika har upprättat ett ramverk för grön finansiering vilket lanserades i 14 september 2020. Det gröna ramverket har utformats i linje med Green Bond Principles 2018 framtagna av ICMA (International Capital Market Association) och har utvärderats av en oberoende tredje part, CICERO Shades of Green. Ramverket har graderats med en "Medium Green Shading" av CICERO med bedömningen att kriterierna för Nivikas gröna finansiering är väldefinierade och att de utgör viktiga steg mot en omställning till ett hållbart samhälle
- Nivika har den 18 september 2020 framgångsrikt emitterat ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån om 300 miljoner kronor. Obligationen förfaller i september 2023 och löper med en ränta på 3M Stibor+ 5,5 procent. Obligationerna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm, Sustainable Bond List med första handelsdag 23 oktober 2020
- Nivika har tecknat ett aktieöverlåtelseavtal med Växjö Vipers om förvärv av Fortnox-arena med tillhörande byggrätt för Nivika Center. Nivika Center är ett projekt i samarbete med Växjö Vipers med om- och tillbyggnad av föreningens anläggning, Fortnox Arena, och därmed utöka klubbens träningsmöjligheter, samt en byggnation av ett höghus med hyresrätter. Tillträde sker per 1 december 2020

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

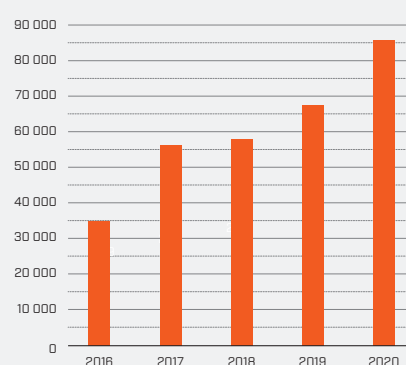
I SAMMANDRAG

tkr	Not	2019/20 3 mån jun-aug	2018/19 3 mån jun-aug	2019/20 12 mån sep-aug	2018/19 12 mån sep-aug
Hysesintäkter	4	67 859	49 316	259 050	190 897
Fastighetskostnader	4	-17 145	-16 074	-80 859	-62 363
<b>Driftnetto</b>		<b>50 714</b>	<b>33 242</b>	<b>178 191</b>	<b>128 534</b>
Central administration	4	-4 809	-4 471	-23 477	-17 457
Övriga rörelseintäkter	4	4	112	235	291
Övriga rörelsekostnader	4	-163	-7	-327	-117
<b>Rörelseresultat</b>		<b>45 746</b>	<b>28 876</b>	<b>154 622</b>	<b>111 251</b>
Finansiella intäkter		4 260	45	4 372	477
Finansiella kostnader		-21 498	-15 573	-76 255	-44 116
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>28 508</b>	<b>13 348</b>	<b>82 739</b>	<b>67 612</b>
Värdeförändring fastigheter, realiserade	4	3 550	-	11 050	3 100
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	4	43 226	41 301	195 358	181 682
Värdeförändring räntederivat	4	-224	-13 847	11 562	-25 267
		<b>46 552</b>	<b>27 454</b>	<b>217 970</b>	<b>159 514</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>75 060</b>	<b>40 802</b>	<b>300 709</b>	<b>227 126</b>
Aktuell skatt		-4 004	-875	-4 004	-875
Uppskjuten skatt	4	-19 036	-45 423	-60 085	-54 004
<b>Periodens resultat</b>		<b>52 020</b>	<b>-5 496</b>	<b>236 620</b>	<b>172 247</b>
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
<b>Övrigt totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>52 020</b>	<b>-5 496</b>	<b>236 620</b>	<b>172 247</b>
<b>Hänförligt till:</b>					
<b>Moderbolagets ägare</b>		<b>52 020</b>	<b>13 521</b>	<b>236 620</b>	<b>162 352</b>
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>		<b>-</b>	<b>2 586</b>	<b>-</b>	<b>9 895</b>

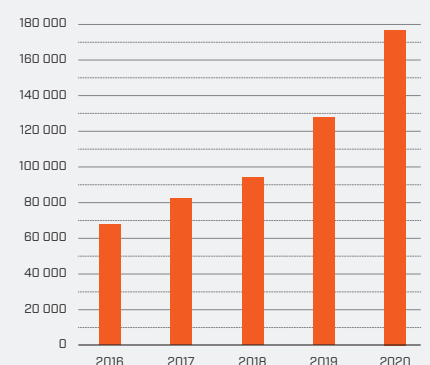
## Hysesintäkter, Mkr



## Förvaltningsresultat, Mkr



## Driftnetto, Mkr



# KONCERNENS BALANSRÄKNING

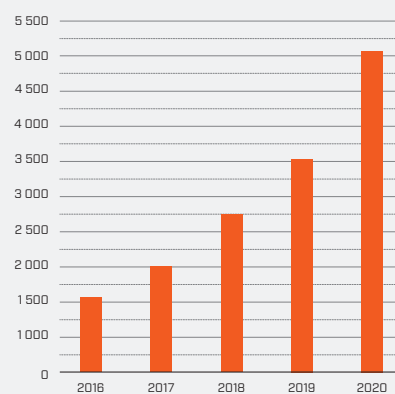
I SAMMANDRAG

tkr	Not	2020-08-31	2019-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter		5 062 656	3 511 534
Inventarier, verktyg och installationer		41 148	24 724
Andelar i koncernföretag		-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav		146	146
Andra långfristiga fordringar		11 730	7 101
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 115 680</b>	<b>3 543 505</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Varulager		171	478
Hysesfordringar		11 038	2 125
Övriga fordringar		2 833	3 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 206	10 130
Likvida medel		94 861	190 472
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>130 109</b>	<b>206 764</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 245 789</b>	<b>3 750 269</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 515	2 650
Övrigt tillskjutet kapital		588 939	191 265
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		1 097 239	897 160
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>1 689 693</b>	<b>1 091 075</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		-	83 805
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 689 693</b>	<b>1 174 880</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld		319 400	258 357
Räntebärande finansiella skulder		3 016 915	2 126 014
Derivatinstrument	3	24 653	36 215
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 360 968</b>	<b>2 420 586</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande finansiella skulder		78 619	79 068
Leverantörsskulder		58 082	56 408
Aktuella skatteskulder		7 257	-
Övriga skulder		10 947	3 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		40 223	15 385
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>195 128</b>	<b>154 803</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 245 789</b>	<b>3 750 269</b>

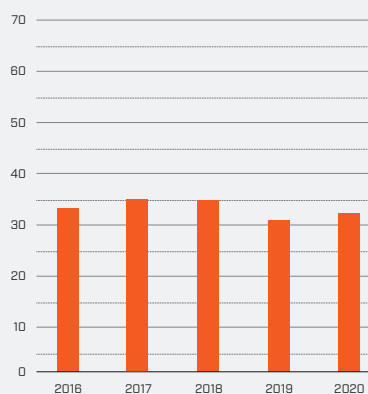
# FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

tkr	Aktie kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2018-08-31</b>	<b>2 650</b>	<b>191 265</b>	<b>754 808</b>	<b>45 005</b>	<b>993 728</b>
Årets resultat			162 352	9 895	172 247
<b>Summa Totalresultat</b>			<b>162 352</b>	<b>9 895</b>	<b>172 247</b>
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning			-20 000	0	-20 000
- Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande				28 905	28 905
<b>Utgående balans 2019-08-31</b>	<b>2 650</b>	<b>191 265</b>	<b>897 160</b>	<b>83 805</b>	<b>1 174 880</b>
Årets resultat			236 620		236 620
<b>Summa Totalresultat</b>			<b>236 620</b>	<b>0</b>	<b>236 620</b>
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning			-13 500		-13 500
- Nyemission	865	397 674	-4 753	-53 789	339 997
- Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande			-18 288	-30 016	-48 304
<b>Utgående balans 2020-08-31</b>	<b>3 515</b>	<b>588 939</b>	<b>1 097 239</b>	<b>0</b>	<b>1 689 693</b>

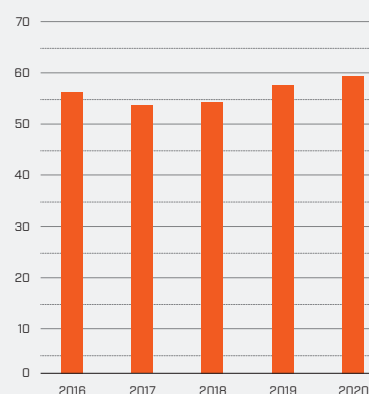
## Fastighetsvärde, Mkr



## Soliditet, %



## Belåningsgrad, %





# KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

I SAMMANDRAG

tkr	2019/20 3 mån jun-aug	2018/19 3 mån jun-aug	2019/20 12 mån sep-aug	2018/19 12 mån sep-aug
<i>Den löpande verksamheten</i>				
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	35 025	13 347	89 257	66 737
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Kassaflöde från den löpande verksamheten	68 199	69 760	111 075	91 799
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-168 520	-239 507	-1 423 634	-624 366
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 761	261 712	1 216 949	657 661
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-84 560</b>	<b>91 965</b>	<b>-95 610</b>	<b>125 094</b>
Likvida medel vid periodens början	179 422	65 378	190 472	65 378
Likvida medel vid periodens slut	94 862	157 343	94 862	190 472



Kungsängen, Jönköping

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING | SAMMANDRAG

tkr	2019/20 3 mån jun-aug	2018/19 3 mån jun-aug	2019/20 12 mån sep-aug	2018/19 12 mån sep-aug
Nettoomsättning	7 482	7 197	35 997	26 028
<b>Bruttoresultat</b>	<b>7 482</b>	<b>7 197</b>	<b>35 997</b>	<b>26 028</b>
Administrationskostnader	-9 504	-8 670	-42 965	-30 418
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 022</b>	<b>-1 473</b>	<b>-6 968</b>	<b>-4 390</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>				
Resultat från andelar i koncernföretag	6 856	0	20 476	14 458
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 014	0	13 014	234
Räntekostnader och liknande resultatposter	-12 023	-8 943	-40 783	-19 753
Finansnetto	7 847	-8 943	-7 293	-5 061
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>5 825</b>	<b>-10 415</b>	<b>-14 261</b>	<b>-9 450</b>
Bokslutsdispositioner	2 896	26 049	2 896	26 049
<b>Resultat före skatt</b>	<b>8 721</b>	<b>15 634</b>	<b>-11 365</b>	<b>16 599</b>
Skatt på periodens resultat	787	-586	787	-586
<b>Periodens resultat</b>	<b>9 508</b>	<b>15 048</b>	<b>-10 578</b>	<b>16 013</b>
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>9 508</b>	<b>15 048</b>	<b>-10 578</b>	<b>16 013</b>



Åmbaret B, Jönköping

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

I SAMMANDRAG

tkr	2020-08-31	2019-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Inventarier, verktyg och installationer	3 035	2 838
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	1 980	914
	<b>5 015</b>	<b>3 752</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	955 026	545 385
Andra långfristiga värdepappersinnehav	75	75
Uppskjutna skattefordran	1 676	889
	<b>956 777</b>	<b>546 350</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>961 792</b>	<b>550 102</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	115	339
Fordringar hos koncernföretag	85 855	88 556
Aktuell skattefordran	1 403	1 403
Övriga fordringar	150	466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 118	6 787
	<b>104 641</b>	<b>97 550</b>
Kassa och bank	346 556	191 556
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>451 197</b>	<b>289 106</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 412 989</b>	<b>839 208</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	3 515	2 650
	<b>3 515</b>	<b>2 650</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond	588 938	191 265
Balanserat resultat	483	-2 030
Periodens resultat	-10 578	16 013
	<b>578 843</b>	<b>205 248</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>582 358</b>	<b>207 898</b>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande finansiella skulder	749 017	532 592
Övriga skulder	-	-
	<b>749 017</b>	<b>532 592</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande finansiella skulder	1 216	13 900
Leverantörsskulder	2 160	2 242
Skulder till koncernföretag	70 942	81 128
Övriga skulder	277	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 019	1 448
	<b>81 614</b>	<b>98 718</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 412 989</b>	<b>839 208</b>

# NOTER TILL BOKSLUSKOMMUNIKÉ

## 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 moderbolaget 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 bortsett från ikraftträdandet av IFRS 16 Leasingavtal.

Upplysningar i enligt IAS 34 16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter i delårsinformationen som utgör en integrerad del av denna finansiella rapport.

### Upplysning om nya standarder, IFRS 16

IFRS 16 Leasingavtal ersatte IAS 17 Leasingavtal från och med 1 januari 2019. Enligt den nya standarden ska leasetagare redovisa åtagandet att betala leasingavgifterna som en leasingsskuld i balansräkningen. Rätten att nyttja den underliggande tillgången under leasingperioden redovisas som en tillgång. Avskrivning på tillgången redovisas i resultatet liksom en ränta på leasingsskulden. Erlagda leasingavgifter redovisas dels som betalning av ränta, dels som amortering av leasingsskulden. För leasegivare innebär den nya standarden inte några större skillnader.

Koncernen är främst leasegivare och för leasegivare innebär standarden i det närmaste oförändrad redovisning jämfört med tidigare standarder. Som leasegivare innebar införandet av IFRS 16 därmed inga väsentliga effekter utöver utökade upplysningskrav.

Koncernen har valt att tillämpa den förenklade övergångsmetoden vilken innebar att jämförelsetal för tidigare perioder inte räknas om. Koncernen tillämpar undantagen och inte redovisar inte korttidsleasing- och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett mindre värde. Betalningen hänförliga till dessa leasingavtal redovisas istället som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Koncernen har identifierat ett fåtal tomträttsarrendeavtal, till ej väsentligt värde, årets kostnad för tomträttsavgälder uppgick till 0,7 Mkr. Även ett mindre antal leasingavtal har identifierats avseende kontorslokaler, kontorsinredning och kontorsmaskiner, dessa bedöms inte väsentligt påverka resultat- och balansräkning.

Utifrån de allmänna väsentlighetskriterierna i IAS 1 bedöms omfattningen av leasingavtalen som koncernen har ingått som oväsentlig för koncernen och därmed har IFRS 16 inte någon väsentlig effekt på koncernens eller moderbolagets redovisning.

Bolaget tillämpar IFRS 16 från 1 september 2019.

## Not 2 - 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 senaste årsredovisning.

## Not 3 - Finansiella instrument - verkligt värde

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

Tabellen nedan visar bolagets värdering till verkligt värde:

Värdering 2020-08-31, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	0	24 653	0	24 653

Värdering 2019-08-31, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	0	36 215	0	36 215

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

tkr	2020-08-31	2019-08-31
Ingående balans	36 215	10 947
Värdeförändring	-11 562	25 268
<b>Utgående balans</b>	<b>24 653</b>	<b>36 215</b>

### Värderingshierarkin

Nivåerna i värderingshierarkin definieras som följande:

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

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

**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 emmitterande parten har fastställt.

**Räntebärande skulder**

I upplysnings syfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta.

**Kortfristiga fordringar och skulder**

För fordringar och skulder, som t ex kundfordringar och leverantörs-skulder, som klassificeras som kortfristiga anses det redovisade värdet vara en rimlig approximation av det verkliga värdet.

**Not 4 - Segmentsredovisning**

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

Ort	Jönköping		Värnamo		Växjö		Övriga		Totalt	
	2019/20 sep-aug	2018/19 sep-aug	2019/20 sep-aug	2018/19 sep-aug	2019/20 sep-aug	2018/19 sep-aug	2019/20 sep-aug	2018/19 sep-aug	2019/20 sep-aug	2018/19 sep-aug
Hysesintäkter	117 976	96 803	93 322	84 628	40 936	4 490	6 816	4 976	259 050	190 897
Fastighetskostnader	-33 621	-30 321	-29 221	-26 791	-12 340	-802	-5 677	-4 449	-80 859	-62 363
<b>Driftöverskott</b>	<b>84 355</b>	<b>66 482</b>	<b>64 101</b>	<b>57 837</b>	<b>28 596</b>	<b>3 688</b>	<b>1 138</b>	<b>527</b>	<b>178 191</b>	<b>128 534</b>
Värdeförändring förvaltnings- fastigheter	113 925	79 720	66 758	95 848	25 938	4 752	-213	4 461	206 408	184 781
<b>Resultat inkl. värdeförändringar</b>	<b>198 280</b>	<b>146 202</b>	<b>130 859</b>	<b>153 685</b>	<b>54 534</b>	<b>8 440</b>	<b>925</b>	<b>4 988</b>	<b>384 600</b>	<b>313 315</b>
Ofördelade poster:										
Förvaltnings- och administrationskostnader.									-23 477	-17 457
Övriga rörelseintäkter									235	291
Övriga rörelsekostnader									-327	-117
<b>Rörelseresultat</b>									<b>361 031</b>	<b>296 032</b>
<b>Finansnetto</b>									<b>-71 883</b>	<b>-43 639</b>
Värdeförändring derivat									11 562	-25 267
Skatt									-64 089	-54 879
<b>Periodens totalresultat</b>									<b>236 620</b>	<b>172 247</b>



# DEFINITIONER

## Finansiella definitioner och alternativa nyckeltal

Alternativa nyckeltal avser sådana nyckeltal som inte definieras eller specificeras i tillämpliga regler för finansiell rapportering. De alternativa nyckeltal som presenteras kompletterar de av IFRS definierade nyckeltalen och används av ledningen för att följa upp och styra verksamheten. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Definitioner av Nivikas nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS beskrivs nedan.

### Avkastning på eget kapital

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital. Nyckeltalet visar bolagets förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i koncernen.

### Belåningsgrad

Räntebärande finansiella skulder efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde. Nyckeltalet visar koncernens finansiella risk.

### Direktavkastning

Fastigheternas driftnetto i förhållande till fastigheternas verkliga värde i genomsnitt över samma period. Nyckeltalet visar fastigheternas förmåga att generera avkastning.

### Driftnetto

Totala hyresintäkter för fastigheter minskade med fastigheternas driftskostnader. Nyckeltalet visar fastigheternas förmåga att generera avkastning.

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång. Nyckeltalet visar koncernens effektivitet i användningen av sina förvaltningsfastigheter.

### Fastighetsvärde

Fastigheternas verkliga värde enligt aktuell värdering.

### Förvaltningsresultat

Periodens resultat före värdeförändringar och skatt.

### Hyresintäkter

Debiterade hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.

### Hyresvärde

Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt outhyrda ytor 12 månader framåt vid rapporttillfället

### Kapitalbindningstid

Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

### Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat i förhållande till finansnetto under perioden. Nyckeltalet visar hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

### Rörelseresultat

Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader, centraladministration samt övriga rörelseintäkter och -kostnader.

### Soliditet

Eget kapital i procent av totala tillgångar.

Nyckeltalet visar hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

### Uthyrningsbar area

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

### Uthyrningsgrad

Kontrakterad uthyrningsbar area i förhållande till total uthyrningsbar area per balansdagen.

Nyckeltalet visar koncernens effektivitet i användningen av sina förvaltningsfastigheter.

# UNDERTECKNANDE

Styrelsen och 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, 2020-10-28

**Niclas Bergman**

Ledamot

**Benny Holmgren**

Ledamot

**Elisabeth Norman**

Ordförande

**Håkan Eriksson**

Ledamot

**Santhe Dahl**

Ledamot

**Viktoria Bergman**

Ledamot

**Tomas Lindster**

Ledamot

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

# STYRELSEN

Elisabeth Norman

**Styrelseordförande**

Entreprenör inom fastighetsbranschen, oberoende styrelseordförande.



Viktoria Bergman

**Styrelseledamot**

Civilekonom, grundare i Nivika-koncernen.



Niclas Bergman

**Styrelseledamot**

VD, grundare av Nivika-koncernen. Driven och engagerad entreprenör.



Benny Holmgren

**Styrelseledamot**

Huvudägare och VD i familjeföretaget Holmgren Group AB.



Håkan Eriksson

**Styrelseledamot**

Civilekonom verksam som konsult och rådgivare inom företagsöverlåtelser.



Santhe Dahl

**Styrelseledamot**

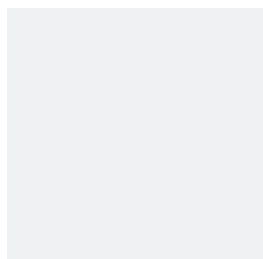
Delägare och styrelseordförande i Vida koncernen och dotterbolag.



Tomas Lindster

**Styrelseledamot**

Civilekonom, styrelseledamot och tidigare direktör på Danske bank.



Mer om bolagets styrelse hittar du här: <http://www.nivika.se/investor-relations/styrelsen>



# ÖVRIG INFORMATION

## Information från Nivika Fastigheter

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

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

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

Årsredovisningen och delårsrapporterna finns tillgängliga på vår webbplats.

På [www.nivika.se](http://www.nivika.se) finns möjlighet att prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden. Där lämnar vi också uppdaterad information om vår verksamhet, våra fastigheter, våra projekt och mycket annat.

## KALENDER

Årsstämma 19/20 .....	2020-12-17
Delårsrapport sep-nov 20/21 .....	2021-01-28
Delårsrapport dec-feb 20/21 .....	2021-04-15
Delårsrapport mar-maj 20/21 .....	2021-07-08
Delårsrapport jun-aug 20/21 .....	okt 2021
Årsstämma 20/21 .....	dec 2021

## KONTAKT

För ytterligare information, vänligen kontakta

**Kristina Karlsson, CFO**

Tfn: 0770-22 01 71

E-post: [kristina@nivika.se](mailto:kristina@nivika.se)



## Kungsängen i Jönköping

De tre kvarteren vi bygger på Kungsängen i Jönköping bildar tillsammans det största massivträprojektet som hittills byggts i Jönköping.

- ▶ Sammanlagt består projekten av 2 500 kubikmeter massivträ
- ▶ En kubikmeter massivträ lagrar 675 kg koldioxid förutsatt att avverkade träd återplanteras med nya
- ▶ Projektet omfattar 203 lägenheter och åtta lokaler
- ▶ Bruttoarea för bostäder och lokaler är ca 13 000 m<sup>2</sup>
- ▶ Trä är helt naturligt, förnyelsebart och det enda byggmaterial som kan återvinnas till 100 procent
- ▶ Husen byggs upp till sju våningsplan



**nivika.**  
Fastigheter

#### Värnamo

Nivika Fastigheter AB  
Ringvägen 38  
331 32 Värnamo

#### Jönköping

Nivika Fastigheter AB  
Österängsvägen 2A  
Kontorsgemenskap Österport  
554 63 Jönköping

#### Växjö

Nivika Fastigheter AB  
Hjalmar Petris väg 40  
352 46 Växjö

Tfn. +46 (0)770-22 01 50  
[www.nivika.se](http://www.nivika.se)  
[info@nivika.se](mailto:info@nivika.se)