

MED SMÅLÄNSK KLOSKAP OCH KÄNSLA FÖR KVALITET
UTVECKLAR OCH FÖRVALTAR VI HUS FÖR GENERATIONER

Q1

Delårsrapport

1 SEPTEMBER 2021 – 30 NOVEMBER 2021
Nivika Fastigheter AB (publ)

nivika.

INLEDNING

Perioden i sammandrag	3
VD har ordet	4
Detta är Nivika	5
Väsentliga händelser	6

FASTIGHETSPORTFÖLJ

7

Hysesgäster och avtalsportfölj	8
Fastighetsvärdering	10
Fastighetstransaktioner	11

PROJEKTVERSAMHETEN

Framtida projekt	13
Pågående och färdigställda projekt	14

FINANSIERING

17

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

18

AKTIEN OCH ÄGARNA

19

FINANSIELLA RAPPORTER

Rapport över resultat och totalresultat i koncernen i sammandrag	20
Koncernens rapport över finansiell ställning	22
Förändring av Egna Kapital	23
Koncernens Kassaflödesanalys	24
Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag	25
Moderbolagets Balansräkning i sammandrag	26
Noter till Delårsrapporten	27
Nyckeltal, definitioner och avstämningstabeller	29

STYRELSEN OCH UNDERTECKNANDE

34

ÖVRIG INFORMATION

35



PERIODEN I SAMMANDRAG

September 2021–november 2021

- Hyresintäkterna ökade med 53% till 112 Mkr (73)
- Driftnettot ökade med 48% till 76 Mkr (52)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 36 Mkr (19)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 281 Mkr (37)
- Periodens resultat uppgick till 262 Mkr (43)
- Totalresultat per aktie 7,1 kr (1,2)**

Första kvartalet, september till november 2021, har präglats av fortsatt tillväxt genom förvärv av såväl förvaltningsfastigheter som projektfastigheter med tillhörande byggrätter. Under perioden har ett trettiotal fastigheter förvärvats. Med dessa förvärv har Nivikas portfölj utökats med 73 000 kvadratmeter samt cirka 78 miljoner kronor i hyresvärde.

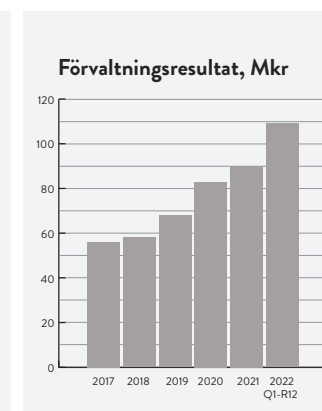
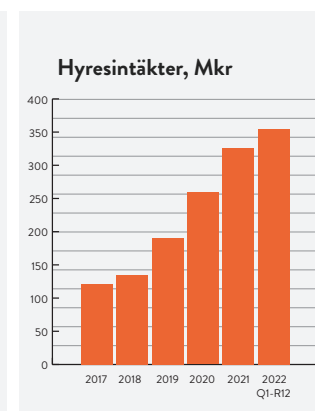
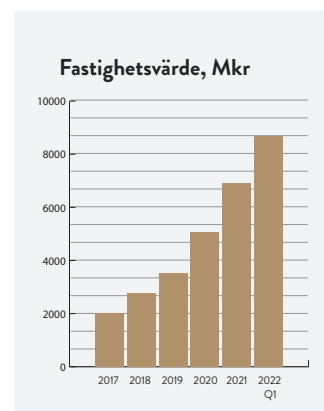
Fastighetsportföljen uppgår per sista november 2021 till knappt 8,7 miljoner kronor, en ökning under kvartalet med cirka 1,8 miljarder kronor. Antalet förvaltade bostäder är per bokslutsdag 1 763 stycken och projektpotrföljen, med ett värde på cirka 7,1 miljarder kronor, innehåller byggrätter för drygt 2 000 bostäder. Detta är i linje Nivikas mål om en fastighetsportfölj på 12 miljarder kronor i slutet av år 2025.

I december 2021 noterades Nivikas B-aktie (NIVI B) på Nasdaq Stockholm vilket ger oss ytterligare möjligheter att leverera tillväxt och skapa aktieägarvärde.

Mkr	2021/22 3 mån sep-nov	2020/21 3 mån sep-nov	2020/21 12 mån sep-aug
Nyckeltal			
Hyresintäkter	112	73	327
Driftnetto	76	52	236
Förvaltningsresultat	36	19	91
Periodens totalresultat	262	43	363
Fastighetsvärde	8 659	5 307	6 910
Uthyrbar area, m ²	502 547	318 668	428 850
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	98	99	98
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	95	95	94
Antal fastigheter, st	165	99	130
Antal lägenheter, st	1 763	816	1 127
Eget kapital	2 995	1 733	2 424
Likvida medel	64	81	211
Soliditet, %	33	32	33
Nettobelåningsgrad*, %	60	61	58
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2x	1,7x	1,8x
Långsiktigt substansvärde per aktie**	77,7	59,4	70,3
Totalresultat per aktie**	7,1	1,2	10,1

*) Inkluderar obligationslån

**) Omvänd split split genomförd i november 2021



VD HAR ORDET



Niclas Bergman, VD

Notering på Nasdaq och fortsatt hög tillväxttakt

Första kvartalet, september till november 2021, har präglats av fortsatt tillväxt med förvärv av såväl förvaltningsfastigheter som projektfastigheter med byggrätter. Antalet förvaltade bostäder har ökat med 575 till 1 763 genom tillträdde förvärv samt färdigställande av lägenheter på Valplatsen i Jönköping. Projektportföljen har utökats med 730 byggrätter för bostäder genom förvärv, avtalade och tillträdde.

Fastighetsportföljen översteg den 30 november 8,6 miljarder kronor, att jämföra med knappt 7 miljarder kronor vid utgången av augusti 2021.

Vi ser att affärsmodellen med projektutveckling, byggnation och förvaltning i egen regi samt med investering i och utveckling av våra byggrätter, är den överlägset bästa metoden att skapa värden. Detta ger också starka kassaflöden över tid.

Att uppföra hållbara byggnader i våra nybyggnadsprojekt såsom på Sadelmakaren i Värnamo och Valplatsen i Jönköping, är en central del i vårt hållbarhetsarbete.

Vi stärker kontinuerligt Nivika genom att anställa fler duktiga kollegor. Under kvartalet har vi välkomnat sex ytterligare medarbetare och vi söker fler som vill vara med på Nivikas resa. För att stärka Nivikas fokus på den långsiktiga försörjningen av byggrätter och framtagande av nya bostäder, har en projektutvecklingschef anställt och finns på Nivika från februari 2022.

Nivika arbetar kontinuerligt med att förvärva och utveckla attraktiva hållbara fastigheter för långsiktig förvaltning i Småland med omnejd. Vi har en stabil balansräkning, ett diversifierat fastighetsbestånd i bra lägen och en diger utvecklingsportfölj med många utvecklings- och

projektmöjligheter. Den 3 december 2021 noterades Nivikas B-aktie (NIVI B) på Nasdaq Stockholm vilket ger oss ytterligare möjligheter att leverera tillväxt och skapa aktieägarvärde.

Allt sammantaget gör att jag ser med tillförsikt fram emot en fin fortsättning på 2021/2022.

Niclas Bergman, VD

DETTA ÄR NIVIKA

- Nivika är ett småländskt fastighetsbolag som äger 165 fastigheter med både kommersiella lokaler och bostäder, huvudsakligen belägna i Jönköping, Värnamo, Växjö samt på Västkusten. Orter och marknadsområden med goda tillväxtmöjligheter och stabil hyresmarknad.
- Vi fokuserar på långsiktigt ägande och förvaltning med en investeringsstrategi som bygger på att vara flexibel och anpassningsbar till fastighetsmarknaden.
- Stark lokal närvaro och korta beslutsprocesser gör oss konkurrenskraftiga på marknaden.
- Bolagets målsättning är att fastighetsportföljens värde år 2025 ska uppgå till 12 miljarder kronor, där 60 procent av portföljens värde ska bestå av bostäder och samhällsfastigheter.
- Vår vision - Med småländsk klokskap och känsla för kvalitet utveckla och förvalta hus för generationer.



FASTIGHETSVERDE

8 659 Mkr

Mål: 12 000 Mkr
vid utgången av 2025

ANDEL BOSTÄDER OCH SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

42 %

Mål: 60 %

NETTOBELÅNINGSGRAD

60,2 %

Mål: ≤65 %

MÅL UPPNÅTT

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

2,2 x

Mål: ≥1,75x

MÅL UPPNÅTT

SOLIDITET

33 %

Mål: ≥25 %

MÅL UPPNÅTT

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Bostäder 98 %
Lokaler 95 %

Mål: 95 % | 90 %

MÅL UPPNÅTT

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

83,4 %

Mål: ≥15 %

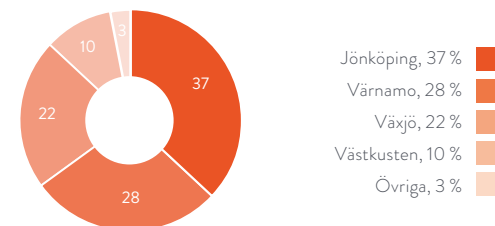
TILLVÄXT I LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

30,7 %*

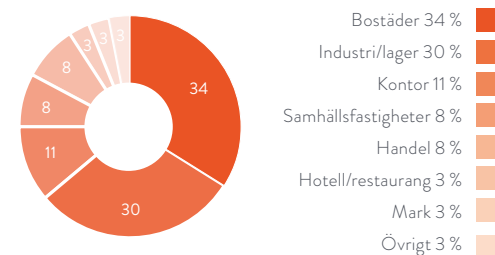
Mål: ≥15 %

* Under senaste 12 månadersperioden.

Fördelning fastighetsvärde per geografi, %



Fördelning fastighetsvärde per objektstyp*, %



*) Beräkningsgrund uppdaterad jämfört med tidigare perioder. Tidigare klassades fastigheten utifrån majoritetstyp av yta. Nu uppdelat efter faktisk yta per objektstyp.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Händelser under perioden september till november 2021

- Nivika har den 1 september förvärvat Hedenstorp 2:30, en industrilokal på Hedenstorps Industriområde i Jönköping. Fastigheten är fullt uthyrd
- Nivika har den 15 september förvärvat Tingstadsvassen 24:10 i Göteborg, en selfstorageanläggning i centrala Göteborg. Det är en strategisk investering för dotterbolaget Mitt Lager, som sedan tidigare har anläggningar längs kusten norr om Göteborg och i och med denna affär tar klivet in i Göteborg. Planerad tillbyggnation 2022 för att öka antalet förråd
- Nivika har i slutet av september tecknat avtal om förvärv av Riddarberget, ett fastighetsbestånd med främst bostadsfastigheter på småländska höglandet med tyngdpunkt på centrala Vetlanda. Beståndet utgörs av 18 fastigheter om cirka 31 000 m² uthyrningsbar yta bestående av centrala bostadsfastigheter med en andel kommersiella lokaler. Hyresvärdet är cirka 33 miljoner kronor. Överenskommet fastighetsvärde är cirka 500 miljoner kronor. Tillträdet skedde den 9 november
- Nivika har den 27 oktober förvärvat Faktorn 10 i Falkenberg som är en fullt uthyrd industrilokal med bl a Mekonomen som hyresgäst
- Nivika har den 1 november förvärvat fastigheten Refugen 1 i Värnamo. Fastigheten gränsar till befintlig fastighet Refugen 6 där byggnation av nytt huvudkontor är planerat. På fastigheten finns en hotell- och restaurangbyggnad där det pågår diskussioner med tilltänkta hyresgäster
- Nivika har den 29 oktober förvärvat två industrifastigheter Häljaryd 1:294 i Tenhult och Alvesta 15:13, 13:20 och 13:21 i Alvesta, två industrifastigheter som är fullt uthyrda. Transaktionen är en närståendetransaktion
- Nivika har den 1 november förvärvat Duvelund 4 i Värnamo, en fullt uthyrd industrilokal med framtida potential till bostadsbyggnation

- Nivika har den 1 november förvärvat Hovslagaren 4 i Värnamo, en fullt uthyrd industrilokal
- Nivika har den 15 november förvärvat bolagen SantHem Fastigheter AB och SantHem Heden AB som äger bostadsfastigheter om totalt cirka 16 000 m² uthyrningsbar yta i Kalmar, Höganäs och Båstad. Överenskommet fastighetsvärde 585 miljoner kronor. Beståndet består av totalt cirka 16 000 m² uthyrningsbar yta med ett hyresvärde om drygt 28 miljoner kronor. Förvärvet är en närståendetransaktion och var villkorat beslut bolagsstämma vilket också togs den 4 november
- Nivika har den 7 december förvärvat Hygiea 1, en tomt för bostadsbyggnation i centrala Vetlanda. Det finns idag byggnader på fastigheten med hyresgäster
- Nivika har tecknat aktieöverlåtelseavtal om förvärv av Kärleksudden i Mullsjö. Tillträde förväntas ske i slutet av februari av 2022 när avstyckning är genomförd. Området ger möjlighet att bygga 250–300 bostäder
- Nivika har tecknat avtal om förvärv av markområde med pågående detaljplanarbete för framtida bostadsutveckling i Jönköpingsområdet Detta förväntas ge möjlighet att bygga 300–400 bostäder, tillträde är planerat under senhöst 2022
- Extra bolagsstämma hållen 4 november beslutade att genomföra en sammanläggning av aktier, en s.k. omvänd split, varigenom fem (5) befintliga aktier av vardera Bolagets aktieslag läggs samman till en (1) aktie av vardera Bolagets aktieslag. Avstämningsdag för sammanläggningen var den 10 november 2021

Händelser efter perioden

- Nivikas B-aktie noterades den 3 december på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Aktien handlas under kortnamnet (ticker) "NIVI B". Cornerstone-investerare var Tredje AP-fonden (AP3), Swedbank Robur Fonder, Öhman Fonder och Weland AB. Nyemissionen tillförde Bolaget cirka 1 150 miljoner kronor före transaktionskostnader
- Nivika har den 17 december förvärvat Stationen 2 i Vetlanda, Resecentrum. Fastigheten är fullt uthyrd
- Nivika har den 23 december förvärvat fastigheten Ämbaret 11 i Jönköping. Fastigheten är nyrenoverad, fullt uthyrd och ligger i närheten av befintligt ägd fastighet
- Nivika har i slutet av december tecknat avtal om förvärv av tre kommersiella fastigheter i Varberg. Fastigheterna är fullt uthyrda och två av fastigheterna angränsar till befintlig ägd fastighet. Tillträde är planerat till den 28 januari
- Nivika har i slutet av december tecknat avtal om förvärv av en fastighet i Göteborg. Fastigheten har ett 40-tal hyresgäster och är fullt uthyrd. Tillträde är planerat till den 28 januari

FASTIGHETS- PORTFÖLJ

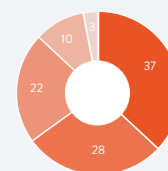
Vid periodens utgång ägde Nivika 165 (99) förvaltningsfastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 502 000 m². Vårt fastighetsbestånd är huvudsakligen koncentrerat till centrala lägen i tillväxtorterna Jönköping, Värnamo och Växjö samt marknadsområdet Västkusten. Värdet på fastigheterna uppgick sammantaget till 8,7 miljarder kronor (5,3), vilket motsvarar en värdeökning på 63 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen förklaras främst av förvärv men även av pågående byggprojekt och värdehöjande investeringar.

Nivikas fastighetsbestånd är uppdelat i kategorierna industri, bostäder, kontor, handel, samhällsfastigheter, hotell/restaurang samt övrigt. I kategorin övrigt ingår bland annat två sportarenor.

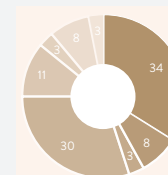
Vårt huvudsakliga geografiska fokus ligger på Småland samt Västkusten. Vi fortsätter växa genom att förvärfva fastighetsbeståndet. Styrelsens och bolagets mål är att år 2025 nå en fastighetsportfölj om 12 miljarder kronor. För att bibehålla vår tillväxt och nå detta mål, överväger vi ytterligare förvärv på orter i och omkring våra regioner där utvecklingspotentialen bedöms vara gynnsam. 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. Vi fortsätter även med renovering och uthyrning av vakanta ytor.



Totalt, tkr	30 nov 2021	30 nov 2020
Fastighetsvärde	8 658 710	5 306 540
Hyresintäkter***	112 032	76 168
Uthyrningsgrad**, %	96	95
Antal fastigheter	165	99
Area, m ²	502 547	318 668



Jönköping, 37%
Värnamo, 28%
Växjö, 22%
Västkusten, 10%
Övriga, 3%

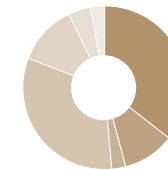


Bostäder 34%
Handel 8%
Hotell/Restaurang 3%
Industri/Lager 30%
Kontor 11%
Mark 3%
Samhällsfastighet 8%
Övrigt 3%

Jönköping, tkr	30 nov 2021	30 nov 2020
Fastighetsvärde	3 155 650	2 602 800
Hyresintäkter***	45 084	31 894
Uthyrningsgrad**, %	97	95
Antal fastigheter	37	32
Area, m ²	163 640	116 901



Jönköping

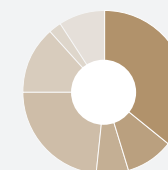


Bostäder 41%
Handel 12%
Hotell/Restaurang 3%
Industri/Lager 37%
Kontor 14%
Mark 5%
Samhällsfastighet 3%

Värnamo, tkr	30 nov 2021	30 nov 2020
Fastighetsvärde	2 438 160	1 511 651
Hyresintäkter***	30 250	23 844
Uthyrningsgrad**, %	95	97
Antal fastigheter	63	35
Area, m ²	150 453	103 793



Värnamo

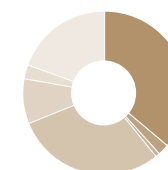


Bostäder 56%
Handel 15%
Hotell/Restaurang 10%
Industri/Lager 36%
Kontor 21%
Mark 4%
Samhällsfastighet 14%

Växjö, tkr	30 nov 2021	30 nov 2020
Fastighetsvärde	1 918 200	1 088 300
Hyresintäkter***	19 218	15 233
Uthyrningsgrad**, %	94	93
Antal fastigheter	36	27
Area, m ²	104 852	87 836

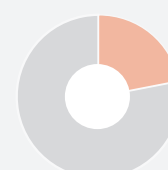


Växjö

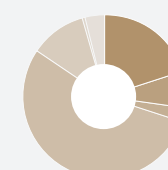


Bostäder 49%
Handel 3%
Hotell/Restaurang 1%
Industri/Lager 40%
Kontor 12%
Mark 4%
Samhällsfastighet 26%

Västkusten, tkr	30 nov 2021	30 nov 2020
Fastighetsvärde	882 500	-
Hyresintäkter***	12 680	-
Uthyrningsgrad**, %	96	-
Antal fastigheter	23	-
Area, m ²	60 529	-

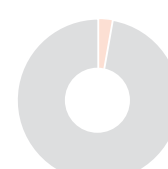


Västkusten



Bostäder 37%
Handel 13%
Hotell/Restaurang 5%
Industri/Lager 100%
Kontor 20%
Mark 1%
Samhällsfastighet 7%

Övriga*, tkr	30 nov 2021	30 nov 2020
Fastighetsvärde	264 200	103 789
Hyresintäkter***	4 799	2 197
Antal fastigheter	6	5
Area, m ²	23 073	10 138



Övriga



Övrigt 100%

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

***) Hyresintäkter under perioden

Fördelning fastighetsportfölj

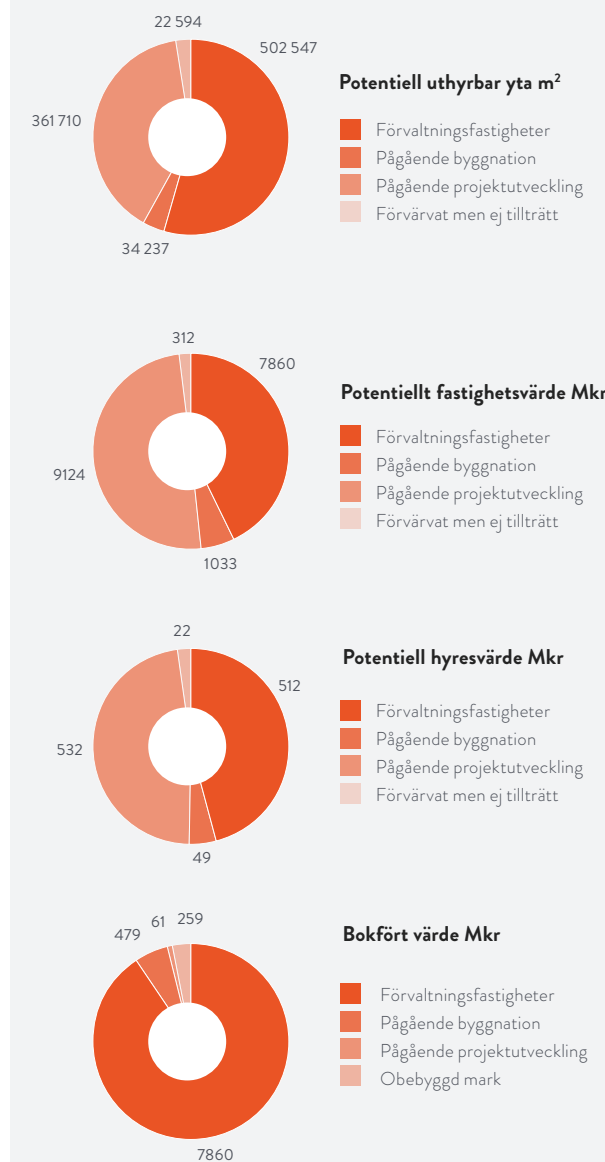
I tabellen nedan är information om pågående byggnation samt pågående projektutveckling baserat på bedömningar om projektens storlek, inriktning och omfattning. Informationen baseras på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde, vilket innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, projektkostnader och framtida hyresvärde. Informationen omprövas regelbundet och bedömningar justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller att förutsättningarna förändras.

Förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta m ²	Fastighetsvärde Mkr kr/m ²		Hyresvärde Mkr kr/m ²		Kontakterad hyra Mkr
Bostäder	93 944	2 561	27 265	148	1 573	145
Samhällsfastigheter	43 596	708	16 248	44	1 015	44
Kommersiella lokaler	365 007	4 591	12 577	320	876	298
Totalt förvaltningsfastigheter	502 547	7 860	15 641	512	1 018	487

Pågående byggnation	Uthyrbar yta m ²	Fastighetsvärde Mkr kr/m ²		Hyresvärde Mkr kr/m ²		Investering (inkl. mark) Mkr		
		Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde				
Bostäder	17 439	730	41 860	33	1 910	642	258	338
Samhällsfastigheter	3 678	115	31 267	6	1 740	90	-	-
Kommersiella lokaler	13 120	188	14 329	9	705	134	66	141
Totalt pågående byggnation	34 237	1 033	30 172	49	1 430	866	324	479

Pågående projektutveckling	Uthyrbar yta m ²	Fastighetsvärde Mkr kr/m ²		Hyresvärde Mkr kr/m ²		Investering (inkl. mark) Mkr		
		Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde				
Bostäder	176 560	6 560	37 155	335	1 900	5 070	-	6
Samhällsfastigheter	40 000	1 200	30 000	80	2 000	900	-	-
Kommersiella lokaler	145 150	1 364	9 397	116	800	1 145	-	55
Totalt pågående projektutveckling	361 710	9 12	25 225	532	1 470	7 120	-	61

Sammanställning	Uthyrbar yta m ²	Fastighetsvärde Mkr kr/m ²		Hyresvärde Mkr kr/m ²		Bokfört värde Mkr
		Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²	
Förvaltningsfastigheter	502 547	7 860	15 641	512	1 018	7 860
Pågående byggnation	34 237	1 033	30 172	49	1 430	479
Pågående projektutveckling	361 710	9 124	25 225	532	1 341	61
Obebyggd mark	-	-	-	-	-	259
Förvärvat men ej tillträtt	22 594	312	13 800	22	991	-
Totalt	921 088	18 329	19 900	1 115	1 210	8 659

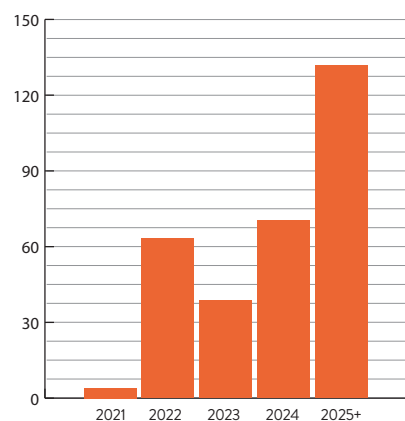


Hyresgäster och avtalsportfölj

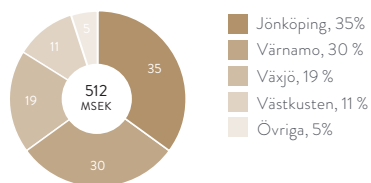
Förfallostruktur hyresavtal

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 detta risken för vakanser och hyresförluster. Per den sista november 2021 uppgick den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 4,8 år (4,8).

Kontraktvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning



Fördelning hyresvärde per ort 2021-11-30, %



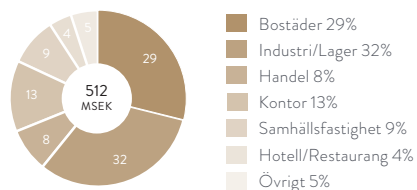
Uthyrning

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. Det är fortsatt hög aktivitet på förfrågningar och uthyrningar på samtliga orter och per den 30 november 2021 var den ekonomiska uthyrningsgraden för lokaler 95 procent (inklusive projektfastigheter) och för bostäder 98 procent.

Antal lägenheter och uthyrningsbar yta, 2021-11-30

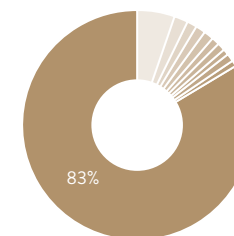
Ort	Antal lägenheter	Bostäder yta, m ²	Lokaler yta, m ²	Total uthyrningsbar yta, m ²
Jönköping	889	32 941	130 699	163 640
Värnamo	507	39 645	110 808	150 453
Växjö	242	13 529	89 158	104 852
Västkusten	125	5 664	54 865	60 529
Övrigt	0	0	23 073	23 073
Summa	1 763	93 944	408 603	502 547

Fördelning hyresvärde per typ 2021-11-30, %



Våra största hyresgäster

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag, som till stora multinationella företag. In-täktsbasen är väl diversifierad med över 480 kommersiella kontrakt. Per den sista november 2021 stod de tio största hyreskontrakten för knappt 17 procent av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster. Genomsnittslängden för dessa hyreskontrakt är 9,3 år (9,5).



Hyreskontrakt kommersiella lokaler	Andel av total årshyra
Holmgrens Bil AB, Jönköping	5,5%
Brenderup AB	1,8%
Holmgrens Bil AB, Värnamo	1,4%
Racketcentrum Sports Business AB	1,4%
1337 Logistics AB	1,4%
Rasta Sverige AB	1,1%
Beneli AB	1,1%
Polismyndigheten	1,0%
Växjö Kommun	1,0%
Mantum Holding AB	0,9%
Övriga	83,3%

Fastighetsvärdering

Nivika genomför varje kvartal extern eller intern värdering av fastighetsportföljen. 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 12-månadersperiod. Värderingsmodellen som används av såväl extern värderare som Nivika är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med och delvis baserad på ortsprisanalyser. Under perioden har även externvärderingar genomförts av JLL, Forum och Värderingsmännen J&P. Samtliga fastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värdehierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde.

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 värdering- ar så snart de tillkännages.

Värderingsparametrar

Värderingsantagande

Värderingstidpunkt	2021-11-30 (2021-08-31)
Inflationsantagande	2%
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 10 år (5-25 år, median 10 år)
Direktavkastning bostäder, %	2,5% - 5,0%, medel 3,8% (2,6% - 5,25%, median 3,8%)
Direktavkastning kommersiellt, %	4,5-7,5, medel 5,6% (5,0-8,0, median 6,0%)
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	+440	+5,1%
Vakansgrad	%-enheter	10	-1 088	-12,6%
Drift & underhåll	kr/m ²	10	-141	-1,6%
Inflation	%-enheter	1	724	8,4%
Kalk.ränta & Drekta. Vid kalk.slut	%-enheter	1	-1 335	-15,4%
Kalk.ränta & Drekta. Vid kalk.slut	%-enheter	-1	2 136	24,7%

Fastighetsportföljen Q1

Fastighetsvärdet på Nivikas fastighetsportfölj uppgår vid periodens slut till 8,7 miljarder kronor. Portföljen har under perioden, september till november 2021, vuxit främst via förvärv men även via pågående byggprojekt.

Under perioden har två större portföljförvärv genomförts, dels Riddarberget en fastighetsportfölj med främst bostadsfastigheter på småländska höglandet med tyngdpunkt på centrala Vetlanda med ett värde om cirka 500 miljoner kronor. Dels Santhem Fastigheter, en fastighetsportfölj med bostadsfastigheter i Kalmar, Höganäs och Båstad med ett värde om cirka 585 miljoner kronor.

Till affärsområdet MittLager har en anläggning i centrala Göteborg förvärvat med 400 förrådsenheter med utökningsmöjlighet upp till 1 200 förråd, där en första utökningsetapp byggs för att stå klar under våren 2022.

Totalt har ett trettiotal fastigheter förvärvats under perioden och tillfört 73 000 kvadratmeter och cirka 78 miljoner kronor i hyresvärde till portföljen.

Ökningen via pågående byggprojekt sker huvudsakligen via pågående byggnationer av hyresrätter i Värnamo och Växjö. I Värnamo pågår byggnation av 130 hyresrätter på fastigheten Sadelmakaren 1 och är planerade att färdigställas i två etapper under 2023.

I Växjö byggs Nivika Center, på Värendsvallen 12, byggnaden blir 19 våningar med takterrass och skall inrymma 160 lägenheter, lokaler och en skola. I mitten av januari 2022 var 10 våningar resta och enligt plan monteras ett våningsplan per vecka och fastigheten är planerad att färdigställas i början av 2023.

Förändring av förvaltningsfastigheter, Mkr

	30 nov 2021	30 nov 2020
Fastighetsbestånd vid årets början	6 910	5 063
Förvärv av fastigheter	1 332	56
Försäljning av fastigheter	0	0
Investeringar i befintliga fastigheter	136	151
Värdeförändring i befintliga fastigheter*	281	37
Fastighetsbestånd vid periodens slut	8 659	5 307

* Indexhöjning per 12-31 inkluderas i fastighetsvärderingar först per 02-28, i Q2-rapporten

Fastighetstransaktioner

Förvärvade fastigheter med tillträde under perioden

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Tillträde	Kommentar
Hedenstorp 2:30	Jönköping	1,4	1 545	2021-09-01	Industrilokal på Hedenstorps industriområde i Jönköping, fullt uthyrd
Tingstadsvassen 24:10	Göteborg	4,5	5 785	2021-09-15	Selfstoragefastighet i centrala Göteborg
Faktorn 10	Falkenberg	2,0	1 456	2021-10-27	Industrilokal i Falkenberg, fullt uthyrd till bl a Mekonomen
Häljaryd 1:294	Tenhult	1,8	4 835	2021-10-29	Industrifastighet strax utanför Jönköping, fullt uthyrd, tillbyggnad under planering
Alvesta 15:13, 13:20 och 13:21	Alvesta	1,4	2 948	2021-10-29	Industrifastighet i Alvesta med byggrätter, fullt uthyrd
Duvelund 4	Värnamo	1,4	6 785	2021-11-01	Industrifastighet i Värnamo, fullt uthyrd, med potential till framtida bostadsmark
Hovslagaren 4	Värnamo	0,5	576	2021-11-01	Mindre industrifastighet i Värnamo, fullt uthyrd
Refugen 1	Värnamo	2,2	1 936	2021-11-01	Hotell- och restaurangbyggnad på Bredasten, angränsande till befintligt ägd tomt där nytt huvudkontor är planerat
Lingonet 1 & 2	Kalmar	4,5	2 604	2021-11-15	Bostadsfastigheter byggda 2018-2019 i Kalmar, fullt uthyrda
Råstenen 1 N & V	Kalmar	8,8	4 624	2021-11-15	Fem bostadsfastigheter byggda 2018 och 2020 i Kalmar, fullt uthyrda
Eklövet 1	Kalmar	3,0	1 674	2021-11-15	Bostadsfastigheter byggda 2018-2019 i Kalmar, fullt uthyrda
Bergbunken 1	Höganäs	3,0	1 728	2021-11-15	Bostadsfastigheter byggda 2019 i Höganäs, fullt uthyrda
Schaktet 1	Höganäs	3,8	2 236	2021-11-15	Bostadsfastigheter byggda 2020 i Höganäs, fullt uthyrda
Hemmeslöv 10:208	Båstad	5,4	3 428	2021-11-15	Bostadsfastigheter, färdigställda i oktober 2021 och april 2022, Båstad
Lejonet 14	Vetlanda	1,9	1 590	2021-11-16	Centrumfastighet i Vetlanda med bostäder och lokal, uthyrd till Fitness 24 Seven
Norra Delfin 1	Vetlanda	2,1	2 155	2021-11-16	Bostads- och butiksfastighet vid Resecentrum i Vetlanda, fullt uthyrd
Granliden 4	Sävsjö	0,4	370	2021-11-16	Bostadsfastighet i Sävsjö
Kräftan 7	Sävsjö	2,2	2 324	2021-11-16	Centrumfastighet i Sävsjö med bostäder och lokaler, Swedbank och Postnord hyresgäster
Örnen 1	Sävsjö	2,8	2 630	2021-11-16	Bostadsfastighet i Sävsjö
Banken 14	Vetlanda	4,5	4 077	2021-11-16	Centrumfastighet med bostäder och lokaler, flertal hyresgäster såsom Swedbank och Fastighetsbyrån
Bävern 1 & 2	Vetlanda	1,9	1 296	2021-11-16	Bostadsfastigheter i Vetlanda
Hygiea 3	Vetlanda	5,6	4 805	2021-11-16	Centrumfastighet med bostäder och lokaler, flertal hyresgäster med bl a SEB, parkeringsgarage i källaren
Ljuset 9	Sävsjö	3,9	3 667	2021-11-16	Bostadsfastighet i Sävsjö
Svanen 8	Vetlanda	0,7	650	2021-11-16	Bostadsfastighet i centrala Vetlanda
Vesslan 18-21	Vetlanda	1,3	1 418	2021-11-16	Bostadsfastighet i centrala Vetlanda, lokaldel uthyrd till kommunen
Banken 18	Vetlanda	1,9	1 486	2021-11-16	Bostadsfastighet med två mindre lokaler i centrala Vetlanda
Banken 16	Vetlanda	-	-	2021-11-16	Obebyggd tomt i centrala Vetlanda, pågående detaljplaneprocess för bostäder
Banken 17	Vetlanda	1,4	1 108	2021-11-16	Fullt uthyrd vårdfastighet i Vetlanda
Apoteket 2	Eksjö	1,9	1 754	2021-11-16	Centrumfastighet i Eksjö med bostäder och lokaler, fullt uthyrd till bl a Swdbank
Bokhandeln 2	Eksjö	1,4	1 492	2021-11-16	Centrumfastighet i Eksjö med bostäder och lokaler, fullt uthyrd
Totalt		77,6	72 982		

Fastighetstransaktioner

Förvärvade fastigheter med tillträde från Q2 2021/22 och framåt

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Tillträde	Kommentar
Hygiea 1	Vetlanda	0,8	2 104	2021-12-07	Tomt med befintlig byggnad i centrala Vetlanda, lagkraftvunnen detaljplan för framtida bostäder
Stationen 2	Vetlanda	3,4	2 129	2021-12-17	Resecentrum i Vetlanda, fullt uthyrd
Ambaret 11	Jönköping	3,1	2 241	2021-12-23	Totalrenoverad butik- och lagerfastighet på Solåsen i Jönköping, uthyrd med 10-årsavtal
Hjällbo 150:1	Göteborg	5,3	8 036	2022-01-28	Kommersiell fastighet med 40-tal hyresgäster, belägen strax utanför Göteborg, fullt uthyrd
Stålet 2	Varberg	4,5	5 065	2022-01-28	Industri- och lagerfastighet, fullt uthyrd
Bälgen 4	Varberg	4,2	2 400	2022-01-28	Kontorsfastighet, fullt uthyrd, gränsar mot befintlig ägd fastighet
Bälgen 6	Varberg	1,1	619	2022-01-28	Kontorsfastighet, fullt uthyrd, gränsar mot befintlig ägd fastighet
Del av Gyljeryd 1:54, "Kärleksudden"	Mullsjö	-	-	Prel. 2022-02-28	Markförvärv, ca 36 000 m ² , byggrätter för kommande byggnation av 250-300 bostäder
Byggrätter	Jönköping	-	-	Prel. Okt. 2022	Byggrätter för framtida byggnation av 300-400 bostäder i Jönköpingsområdet
Totalt		22,4	22 594		

PROJEKTVERKSAMHETEN

Planerade projekt

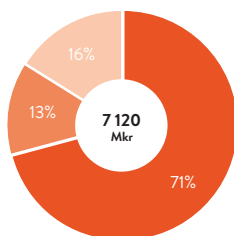
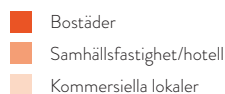
Vi har sex pågående detaljplaner med sammanlagt upp till 2 000 bostäder. Flera av planerna är långsiktiga och för att kunna nå våra långsiktiga mål är detta planarbete en viktig komponent i Nivikas tillväxt. Tabellen nedan visar vår befintliga projektportfölj.

Framtida planerade projekt, prospekt >5 Mkr

Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Status	Planeras färdigställt	Uthyrbar yta, m ²	Antal lägenheter	Bedömd investering, Mkr	Fastighetsvärde	Miljöbyggnad
Tor 3	Nybro	Nybyggnation	Bostäder	5	2022-2023	3 960	78	120	140	Silver
Refugen 6	Värnamo	Nybyggnation	Kontor	4	2023-2024	1 900	0	50	60	Silver
Växjö 12:15, Stenladan	Växjö	Nybyggnation	Bostäder	4	2023-2024	2 800	80	90	125	Silver
Bikupan 22	Varberg	Nybyggnation	Hotell/Rest.	4	2022-2023	400	0	15	18	
Stigamo 1:49	Jönköping	Nybyggnation	Industri	3	2022-2024	42 500	0	250	300	
Stigamo 1:51	Jönköping	Nybyggnation	Industri	3	2022-2024	6 250	0	44	52	
Stigamo 1:52	Jönköping	Nybyggnation	Industri	3	2022-2024	5 400	0	38	45	
Stigamo 1:53	Jönköping	Nybyggnation	Industri	3	2022-2024	7 600	0	53	60	
Stigamo 1:47	Jönköping	Nybyggnation	Industri	3	2022-2024	19 200	0	120	140	
Vinkelhaken	Ljungby	Nybyggnation	Bostäder	3	2022-2023	5 000	70	140	175	Silver
Bikupan 4	Varberg	Nybyggnation	Industri	3	2022-2023	4 400	0	30	36	
Porfyren 3	Värnamo	Nybyggnation	Industri	3	2023-2024	15 000	0	105	125	
Skogskärret 1	Växjö	Nybyggnation	Industri	3	2022-2024	30 000	0	220	253	
Hovslätts Ängar	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	3	2023-2027	14 000	180	350	510	Silver
Kärleksudden	Mullsjö	Nybyggnation	Bostäder	3	2023-2025	15 000	250	405	500	Silver
Hygiea 1	Vetlanda	Nybyggnation	Bostäder	3	2024-2025	8 800	130	250	300	Silver
Tingstadsvassen 24:10	Göteborg	Ombyggnad	Lager	3	2022-2026	4 500	0	20	25	
Kvartermark	Jönköpings län	Nybyggnation	Bostäder	3	2023-2026	22 000	350	670	800	
Tre Liljor 15, 17	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	2	2024-2026	8 000	120	250	300	Silver
Aftonfalken 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	2	2024-2026	4 500	75	130	160	Silver
Kärleken 1-4	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	2	2024-2025	30 000	450	860	1 080	Silver
Åkerfältet 3 & 5	Jönköping	Nybyggnation	Samhällsfastighet & Hotell	2	2025-2026	40 000	0	900	1 200	
Valplatsen 3, 5 och 8	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	2	2024-2027	42 500	630	1 200	1 700	Silver
Brunstorp 1:55	Huskvarna	Nybyggnation	Bostäder	2	2026-2027	11 000	120	330	440	Silver
Vakten 8 & 10	Jönköping	Nybyggnation	Kontor	2	2026-2029	8 000	0	200	250	Silver
Budkaveln 21 (Maden)	Huskvarna	Nybyggnation	Bostäder	1	2026-2027	9 000	140	280	330	Silver
						361 710	2 015	7 120	9 124	

Fördelning framtida planerade projekt

De planerade framtida projekten fördelas per kategori på följande sätt avseende projektbudget.



- 1 Framtida detaljplan
- 2 Planarbete påbörjat
- 3 Detaljplan antagen
- 4 Bygglövsansökan
- 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.

Pågående och färdigställda bostads- och kommersiella projekt

Inom ramen för Nivikas projektverksamhet ryms nybyggnation på våra byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter. Detta 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 först när hyresavtal är tecknat eller för bostäder när efterfrågan föreligger.



Valplatsen 8
JÖNKÖPING
Nybyggnation bostäder
Investering 205 Mkr



Klynnan 12
VÄRNAMO
Nybyggnation kommersiellt
Investering 35 Mkr



Hemmeslöv 10:208
BÅSTAD
Nybyggnation bostäder
Investering 115 Mkr



Värendsvallen 12 Nivika Center
VÄXJÖ
Nybyggnation samhällsfastighet
Investering 90 Mkr



Sadelmakaren 1
VÄRNAMO
Nybyggnation bostäder
Investering 253 Mkr



Värendsvallen 12 Nivika Center
VÄXJÖ
Nybyggnation bostäder
Investering 274 Mkr



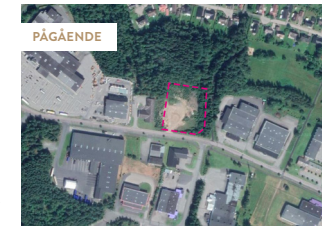
Hjortronet 7
MOTALA
Nybyggnation kommersiellt
Investering 12 Mkr



Vinkeln 6
JÖNKÖPING
Ombyggnation kommersiellt
Investering 11 Mkr



Barnarps-Kråkebo 1:58
JÖNKÖPING
Tillbyggnation kommersiellt
Investering 38 Mkr



Golvläggaren 1
VÄRNAMO
Nybyggnation kommersiellt
Investering 20 Mkr



Porfyren 2
VÄRNAMO
Nybyggnation kommersiellt
Investering 30 Mkr



Solcellsprojekt – kommersiella fastigheter



ÄMBARET 8, Jönköping

Plats	Färdigställd	Investering	Installerad effekt	Producerad energi	Besparad CO2/år
Jönköping	2020	2 Mkr	254 kWp*	227 940 kWh	105 100 kg



VINKELN 6, "Österport" Jönköping

Plats	Färdigställd	Investering	Installerad effekt	Producerad energi	Besparad CO2/år
Jönköping	2021	0,6 Mkr	65 kWp*	64 991 kWh	30 546 kg



VINKELN 6, HOLMGRENS BIL, Jönköping

Plats	Färdigställs	Investering	Installerad effekt	Producerad energi	Besparad CO2/år
Jönköping	2021	2 Mkr	254 kWp*	219 616 kWh	103 192 kg



ÖVERKANTEN 1, Jönköping

Plats	Färdigställd	Investering	Installerad effekt	Producerad energi	Besparad CO2/år
Jönköping	2021	2 Mkr	254 kWp*	212 020 kWh	99 649 kg



RÖDSPETTAN 2, Värnamo

Plats	Färdigställd	Investering	Installerad effekt	Producerad energi	Besparad CO2/år
Värnamo	2021	0,6 Mkr	75 kWp*	68 760 kWh	32 317 kg



SMEDEN 3, Värnamo

Plats	Färdigställd	Investering	Installerad effekt	Producerad energi	Besparad CO2/år
Värnamo	2021	1 Mkr	106 kWp*	80 047 kWh	41 382 kg



FOLKETS HUS 1, Värnamo

Plats	Färdigställd	Investering	Installerad effekt	Producerad energi	Besparad CO2/år
Värnamo	2021	1 Mkr	80 kWp*	69 918 kWh	29 393 kg



RÄTTAREN 4, Växjö

Plats	Färdigställd	Investering	Installerad effekt	Producerad energi	Besparad CO2/år
Växjö	2021	2 Mkr	254 kWp*	220 574 kWh	103 670 kg



DRÄNGEN 2, Växjö

Plats	Färdigställd	Investering	Installerad effekt	Producerad energi	Besparad CO2/år
Växjö	2021	1 Mkr	80 kWp*	68 760 kWh	32 861 kg

TOTALT

Investering	Installerad effekt	Producerad energi	Besparad CO2/år
12 Mkr	1 422 kWp*	1 856 400 kWh	578 110 kg

*) kWp – kiloWattpeak

Sammanfattning pågående och slutförda projekt under perioden, >5 Mkr

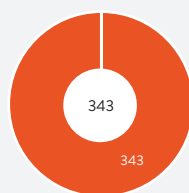
Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Projektstart	Planeras vara färdigställt*	Bedömd investering, Mkr **	Upparbetad investering	Beräknat bofört värde	Energi-prestanda**	Bostäder Uthyrbar yta, m ²	Lokaler Uthyrbar yta, m ²	Hyresvärde, Mkr	Estimerat fastighetsvärde, Mkr	Antal lägenheter
Valplatsen 2 och 8	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q2 2020	Q1 2021/Q3 2021	205			56%	6 402	-	12	285	194
Hjortronet 7	Motala	Nybyggnation	Industri/Lager	Q2 2021	Q3 2021	12			80%		1 125	3	20	
Solcellsanläggningar	Jkpg/Vmo	Energiätgard	Övrigt	Q1 2021	Q3 2021	12					-	-		
Vinkeln 6, Österport	Jönköping	Ombyggnation	Handel	Q1 2020	Q4 2021	11	9	-			-	1		
Barnarps-Kråkebo 1:58	Jönköping	Tillbyggnad	Industri/Lager	Q2 2021	Q4 2021	38	25	97	80%		4 300	3	90	
Porfyren 2	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q2 2021	Q4 2021	30	25	27	80%		5 000	2	30	
Golvläggaren 1	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q2 2021	Q4 2021	20	7	11	80%		1 920	1	24	
Hemmeslöv 10:208	Båstad	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2020	Q1 2022	115	100	105	56%	3 428		7	137	53
Värendsvallen 12	Växjö	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	Q1 2023	274	90	140	56%	5 900		14	293	160
Värendsvallen 12	Växjö	Nybyggnation	Samhällsfastighet	Q1 2022	Q2 2023	90		6	80%		3 678	6	115	
Sadelmakaren 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	Q1 2023/Q3 2023	253	68	3	56%	8 111	-	13	300	130
Klynnan 12	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q1 2022	Q2 2023	35			80%		1 900	2	44	
						866	324	479		17 439	16 798	49	1 033	343

*) Planeras färdigställt, följer kvartal per kalenderår

**) Boverket.se gällande BBR-krav

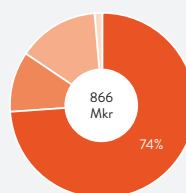
■ Färdigställda fastigheter ej inkluderade i totaler eller grafer

Pågående projekt, antal bostäder, st



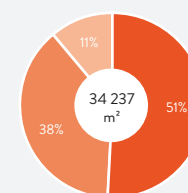
■ Hyresbostäder, 343

Pågående projekt, projektbudget, Mkr



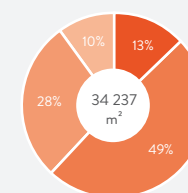
■ Bostäder, 642
■ Samhällsfastighet 90
■ Industri/lager, 123
■ Handel, 11

Pågående projekt, uthyrbar yta per kategori, %



■ Bostäder, 51%
■ Industri/lager, 38%
■ Samhällsfastighet, 11%

Pågående projekt, uthyrbar yta fördelat per ort, m²



■ Jönköping, 13%
■ Värnamo, 49%
■ Växjö, 28%
■ Västkusten 10%

FINANSIELL STÄLLNING OCH LIKVIDITET

Finansiell ställning och likviditet

Bolagets finansiering är en kombination av skulder till kreditinstitut och obligationslån, övriga skulder och eget kapital. Bolagets kreditgivare utgörs i huvudsak av Danske Bank, SEB, Nordea, lokala Sparbanker samt SBAB, genom fastighetslån och revolverande faciliteter. Obligationslån utgör en kompletterande finansieringskälla till bankfinansiering.

Bra finansieringsstruktur innebär att bolaget på kort och lång sikt har tillgång till kapital i tillräcklig mängd i relation till verksamheten och till ett pris 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. Under kvartalet har Bolaget refinansierat samtliga banklån med kapitalförfall 2021/2022. Vid periodslut uppgick bolagets kapitalbindningstid till 2,60 (1,26) år.

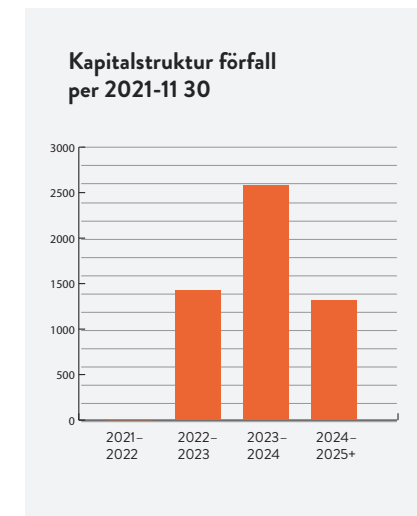
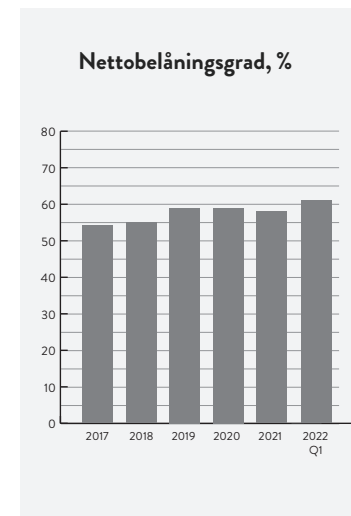
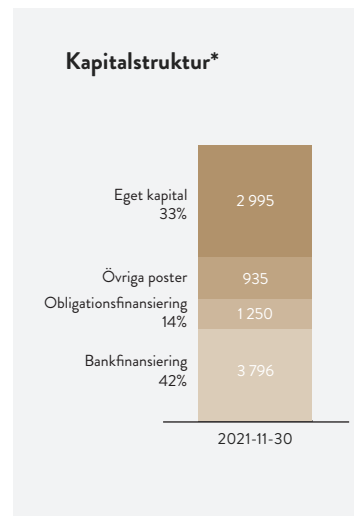
Bolaget har som mål att nettobelåningsgraden inte skall överstiga 65 procent där finansieringskällorna är en balans av lån i bank och obligationslån. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde ger en nettobelåningsgrad om 60 procent (61).

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick vid rapportdagen till 5 128 Mkr (3 216) varav bankfinansiering uppgick till 3 651 Mkr (2 388), obligationslån 1 250 Mkr (676) och övriga räntebärande skulder till 227 Mkr (152). Ökningen i räntebärande skulder förklaras dels av finansiering av investeringar i förvärv, ny- och ombyggnationer under året, dels av att utestående del av obligation enligt obligationsvillkorets call-struktur löstes i slutet av maj 2021.

Under kvartalet har Bolaget upptagit ytterligare ett obligationslån om 150 Mkr inom befintlig ram om 1 600 Mkr. Utestående obligationslån efter tapp är 1 250 Mkr inom ramen 1 600 Mkr. Samtliga obligationslån har emitterats inom ramen för Nivikas gröna ramverk.

Efter perioden har Bolagets B-aktier noterats. Nyemissionen tillförde Bolaget cirka 1 150 Mkr före transaktionskostnader.

Finansiering	2021-11-30	2020-11-30
Antal lån	102	56
Banklån, Mkr	3 796	2622
Obligationslån, Mkr	1250	676
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,46	2,82
Likvida medel, Mkr	64	81
Nettobelåningsgrad, %	60,2	60,6
Soliditet, %	33,4	31,7
Kapitalbindningstid, år	2,60	1,53



*) Baserad på balansomslutning

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 30 november 2021, baseras intjäningsförmågan på en kommande tolv månadersperiod. Intjäningsförmågan baseras på tecknade hyresavtal och visar vilken avkastning som bolaget kan generera med givna förutsättningar. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, finansieringskostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt.

Intjäningsförmågan innehåller inga estimat för den kommande perioden vad gäller utveckling av hyror, uthyrningsgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

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 och fastighetsportföljens storlek per bokslutsdag. Kostnader av engångskaraktär är inte medtagna
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå och kreditportfölj per bokslutsdag

Aktuell intjäningsförmåga, mkr

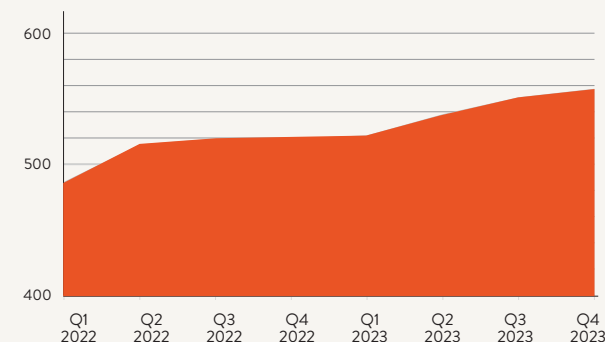
	2021-11-30
Hyresintäkter	487
Fastighetskostnader	146
Driftnetto	341
Central förvaltning	32
Finansiella kostnader	127
Förvaltningsresultat	182

Förväntad hyresutveckling

Diagrammet illustrerar aktuellt hyresvärde för färdigställda förvaltningsfastigheter per 30 november 2021 med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation av förvaltningsfastigheter och förvärvade men ej tillträdde förvaltningsfastigheter per 30 november 2021 i takt med att dessa färdigställs alternativt tillträds.

Information om färdigställda, pågående nybyggnationer och förvärvade men ej tillträdde förvaltningsfastigheter inkluderar bedömningar och antaganden. Hyresvärdet avser kontrakterad hyra med tillägg för bedömd hyra för vakanta ytor och rabatter uppräknat till årstakt. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna ska inte ses som en prognos.

Förväntad hyresutveckling



AKTIEN OCH ÄGARNA

Nivika Fastigheter AB:s B-aktie (kortnamn NIVI B) är sedan den 3 december 2021 noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, inom sektorn Real Estate.

Introduktionspriset var 85,50 SEK per aktie motsvarande ett värde på samtliga aktier i Nivika efter Erbjudandet om cirka 4 825 Mkr exklusive Övertilldelningsoptionen. Det totala värdet på nyemissionen, om Övertilldelningsoptionen nyttjas till fullo, uppgår till cirka 1 150 Mkr före avdrag för transaktionskostnader.

Aktiekapital

Vid utgången av perioden uppgick antal aktier till 44 734 964 stycken, fördelat på 24 884 800 stycken av serie A och 19 850 164 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.

Aktieägare (röstsorterat) per den 30 november 2021

De tio största aktieägarna (röstsorterat) per 30 november 2021

Namn	Antal A-aktier*	Antal B-aktier*	Totalt antal aktier	Andel av kapital	Andel av röster
Värnanäs AB	8 185 600	11 763	8 197 363	18,3	30,5
Santhe Dahl Invest AB	5 352 000	3 644 303	8 996 303	20,1	21,3
Holmgren Group AB	3 900 000	975 000	4 875 000	10,9	14,9
Planch AB	3 233 600	808 400	4 042 000	9,0	12,3
Skandinaviskonsult i Stockholm AB	3 233 600	808 354	4 041 954	9,0	12,3
Pollock Invest AB	980 000	245 000	1 225 000	2,7	3,7
GBJ Holding AB	-	2 615 000	2 615 000	5,8	1,0
Riddarberget AB	-	1 277 852	1 277 852	2,9	0,5
Investment AB Öresund	-	1 084 599	1 084 599	2,4	0,4
GBJ Bostadsutveckling Holding VII AB	-	938 777	938 777	2,1	0,3
10 största aktieägare	24 884 800	12 409 048	37 293 848	83,4	97,2
Övriga aktieägare	-	7 441 116	7 441 116	16,6	2,8
Totalt	24 884 800	19 850 164	44 734 964	100,0	100,0
Varav styrelse och koncernledning	21 651 200	5 823 867	27 475 067	61,4	82,7

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

Källa: Euroclear Sweden och Bolaget

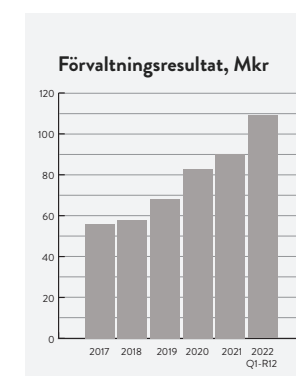
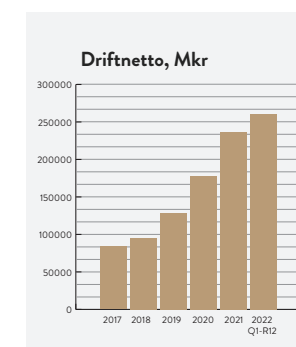
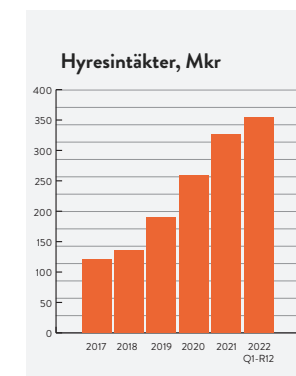
	2021-11-30
Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	Nivika
Kortnamn (ticker)	NIVI B
ISIN-kod	SE0017083272
Segment	Nasdaq, Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt antal utestående aktier	44 734 964 st
Totalt antal B-aktier	19 850 164 st



RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT I KONCERNEN I SAMMANDRAG

tkr	2021/22 3 mån sep-nov	2020/21 3 mån sep-nov	2020/21 12 mån sep-aug
Hysesintäkter	107 959	71 139	313 483
Serviceintäkter	4 073	2 029	13 989
Summa intäkter	112 032	73 168	327 472
Driftskostnader	-30 102	-18 345	-76 664
Underhållskostnader	-2 543	-1 130	-4 258
Fastighetskatt	-2 898	-1 861	-10 153
Summa fastighetskostnader	-35 543	-21 336	-91 074
Driftnetto	76 490	51 832	236 398
Central administration	-10 570	-6 026	-27 932
Finansnetto	-29 803	-27 180	-117 148
Förvaltningsresultat	36 117	18 627	91 318
Värdoförändring fastigheter, realiserade		-	37 219
Värdoförändring fastigheter, orealiserade	280 849	37 457	340 931
Värdoförändring räntederivat	6 071	-414	6 127
	286 921	37 043	384 277
Resultat före skatt	323 038	55 670	475 556
Aktuell skatt	-2 462	-1 145	-5 612
Uppskjuten skatt	-58 104	-11 211	-106 883
Periodens resultat	262 472	43 314	363 061
Periodens totalresultat	262 472	43 314	363 061
Hämförligt till			
Moderföretagets aktieägare	262 472	43 314	363 061
Innehav utan bestämmande inflytande			
Utestående antal aktier	44 734 964	175 775 000	203 565 179
Justerat antal aktier*	44 734 964	175 775 000	203 565 179
Genomsnittligt antal aktier under perioden*	37 513 212	35 155 000	35 897 982
Totalresultat per aktie, kr	7,06	1,23	10,11

*) omvänd split genomförd i november 2021
Ingen utspädningseffekt föreligger



KOMMENTARER TILL RESULTATET

Total nettoomsättning

De totala intäkterna under perioden uppgick till 112 Mkr (73), vilket motsvarar en tillväxt på 53 procent i jämförelse med samma period föregående år. Intäkterna utgörs av hyresintäkter 108 Mkr (71) och serviceintäkter 4 Mkr (2). Serviceintäkter består huvudsakligen av vidarebetaling av värme, el och vatten.

Ökningen av hyresintäkterna är framförallt hänförlig till att Nivika har fortsatt sin expansion, gjort flera större förvärv och förvaltar per 30 november 2021 165 fastigheter i jämförelse med 99 stycken samma tidpunkt föregående år. Även hyreshöjningar under året påverkar hyresintäkterna positivt. Den uthyrbara ytan i Nivikas fastighetsbestånd uppgick till cirka 502 000 m² per 2021-11-30 jämfört med 319 000 m² 2020-11-30, vilket innebär en ökning med 58 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 2021-08-31 uppgick, på årsbasis, till 487 Mkr (299), vilket motsvarar en tillväxt om 63 procent.

Resultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat efter finansnetto, ökade med 94 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 36 Mkr (19). Förvaltningsresultatet påverkades positivt av fortsatt ökning i hyresintäkter. Ökningen i fastighetsadministration beror på anpassning av organisation till en högre tillväxt och större förvaltningsvolym.

Förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 32 procent (25). Resultatet påverkades framför allt av ökade hyresintäkter och fastighetskostnader i samband med flera större förvärv, men även högre finansiella kostnader. Driftöverskottet för fjärde kvartalet uppgick till 76 Mkr (52) vilket motsvarar en överskottsgrad om 71 procent (73).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 281 Mkr (37), och avser i sin helhet realiserade värdeförändringar i perioden. Värdeförändring är i huvudsak förändring i avkastningskrav samt hyreshöjningar från förädling och index.

Värdeförändringar i derivat påverkade resultatet med -6 Mkr (0) och avser i sin helhet realiserade värdeförändringar.

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter, Mkr	2021/22 sep-nov
Förändring driftnetto*	59
Pågående nybyggnation	79
Mark och outnyttjade byggrätter	-
Förändringar i avkastningskrav	143
Totalt	281

* Indexhöjning per 12-31 inkluderas i fastighetsvärderingar först per 02-28, i Q2-rapporten

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.

Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten i perioden uppgick till 35 Mkr (18). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet i perioden med -1 332 Mkr (-55). Detta avser förvärv av ett trettiotal fastigheter samt ett markförvärv. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -136 Mkr (-151), avser främst nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer enligt befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgörs av upplåning netto 1 311 Mkr (202), efter avdrag av utbetald utdelning 24,3 Mkr (0). Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -147 Mkr (-14) vilket gav utgående likvida medel om 64 Mkr (81).

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 52 (39). Samtliga medarbetare är anställda i moderbolaget.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen 2020/2021.

Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående september till november 2021 innefattar inköp av administrativa förvaltningstjänster från Värnanäs AB om 0,1 Mkr (8,3) samt försäljning (hyra) till Holmgren Group AB 9,4 Mkr (8,8).

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.

En utförligare beskrivning av transaktioner med närstående finns i årsredovisningen 2020/21.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

tkr	2021-11-30	2020-11-30	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8 658 710	5 306 540	6 910 100
Inventarier	57 835	42 294	56 015
Nyttjanderättstillgångar	18 089	-	17 514
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	2 071	146	2 071
Andra långfristiga fordringar	62 412	12 592	64 749
Summa anläggningstillgångar	8 799 116	5 361 572	7 050 449
Omsättningstillgångar			
Varulager	1 283	204	3 789
Hyresfordringar	11 318	12 128	7 946
Övriga fordringar	22 395	4 637	3 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 919	13 226	34 775
Likvida medel	63 585	80 947	210 774
Summa omsättningstillgångar	176 500	111 142	261 138
SUMMA TILLGÅNGAR	8 975 616	5 472 714	7 311 587

tkr	2021-11-30	2020-11-30	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	22 369	3 515	6 296
Övrigt tillskjutet kapital	1 304 351	588 939	974 368
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 667 958	1 140 553	1 443 800
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	2 994 678	1 733 007	2 424 464
Summa eget kapital	2 994 678	1 733 007	2 424 464
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	467 401	330 846	417 579
Räntebärande finansiella skulder	5 128 188	3 216 070	4 091 425
Leasingskulder	14 429	-	15 935
Derivatinstrument	12 455	25 067	18 526
Summa långfristiga skulder	5 622 472	3 571 980	4 543 465
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	144 334	81 619	156 941
Leasingskulder	2 991	-	1 039
Leverantörsskulder	66 332	40 686	45 368
Aktuella skatteskulder	7 291	3 801	11 834
Övriga skulder	68 379	14 110	55 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 139	27 511	72 625
Summa kortfristiga skulder	358 466	167 727	343 658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 975 616	5 472 714	7 311 587

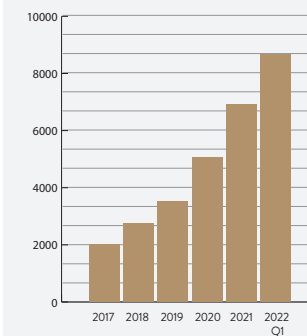
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

tkr	Aktie kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat resultat	Innehav utan bestämmande-inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 2020-09-01	3 515	588 939	1 097 239	0	1 689 693
Årets resultat			363 061		363 061
Summa totalresultat			361 061		363 061
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning			-16 500		-16 500
- Nyemission	2 781	385 429			388 210
Utgående balans 2021-08-31	6 296	974 368	1 443 800	0	2 424 464
Ingående balans 2021-09-01	6 296	974 368	1 443 800	0	2 424 464
Årets resultat			262 472		262 472
Summa totalresultat			262 472		262 472
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning			-24 252		-24 252
- Nyemission	2 011	329 983			331 994
Utgående balans 2021-11-30	22 369	1 304 351	1 667 958	0	2 994 678

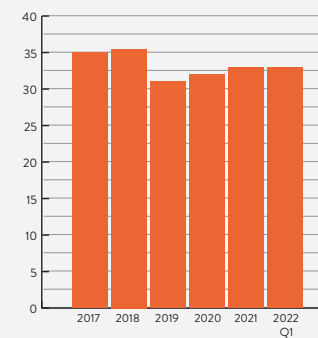
Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 2 995 Mkr (1 291). Soliditeten uppgick till 33 procent (32). Förändringen under perioden september-november 2021/2022 utgörs främst av riktade nyemissioner, av periodens resultat samt utdelning till ägare.

Fastighetsvärde, Mkr



Soliditet, %



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2021–22 3 mån sep-nov	2020–21 3 mån sep-nov	2020–21 12 mån sep-nov
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	65 920	45 777	208 381
Erhållen ränta	-	37	3 309
Betald ränta	-29 808	-27 956	-111 752
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	1 241	-	7 950
Betald skatt	-241	-	-5 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	34 636	17 858	102 276
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet			
Förändring rörelsefordringar	-62 551	5 053	-15 116
Förändring rörelseskulder	43 625	-31 546	69 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 710	-8 635	156 331
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 332 000	-54 500	-1 131 227
Förvärv av rörelse	-	-	-578
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	202 001
Investering i förvaltningsfastigheter	-135 761	-150 926	-565 371
Investering i materiella anläggningstillgångar	-4 698	-1 146	-32 381
Investering i finansiella tillgångar	2 337	-862	-54 944
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 473 667	-207 434	-1 582 500
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning	-24 252	-	-16 500
Nyemission	331 994	-	388 210
Förändring lån	1 003 773	202 155	1 171 978
Amortering av leasingskuld	-748	-	-1 606
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 310 767	202 155	1 542 082
Periodens kassaflöde	-147 189	-13 914	115 913
Likvida medel vid periodens början	210 774	94 861	94 861
Likvida medel vid periodens slut	63 585	80 947	210 774

MODERBOLAGET RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

tkr	2021/22 3 mån sep-nov	2020/21 3 mån sep-nov	2020/21 12 mån sep-aug
Nettoomsättning	13 723	9 164	36 678
Bruttoresultat	13 723	9 164	36 678
Administrationskostnader	-17 659	-10 537	-45 331
Rörelseresultat	-3 936	-1 373	-8 653
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-158	35 958
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	1 939	760	9 673
Räntekostnader och liknande resultatposter	-15 716	-17 304	-80 657
Finansnetto	-13 778	-16 702	-35 026
Resultat efter finansiella poster	-17 714	-18 075	-43 679
Bokslutsdispositioner	-	-	14 525
Resultat före skatt	-17 714	-18 075	-29 154
Skatt på periodens resultat	-	-	3 661
Periodens resultat	-17 714	-18 075	-25 493
Periodens totalresultat	-17 714	-18 075	-25 493

Moderbolaget

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

Intäkterna består i huvudsak av vidarebefordrade kostnader till dotterbolagen. Moderbolaget har två gröna obligationer, detta tillsammans med ökade personalkostnader i samband med utökad organisation, har medfört ökade kostnader. Balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

tkr	2021-11-30	2020-11-30	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter*	31 842	-	48 842
Inventarier, verktyg och installationer	3 128	2 812	2 737
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	901	3 071	901
	35 871	5 883	52 480
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 916 882	955 026	1 464 434
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	75	-
Uppskjuten skattefordran	5 337	1 676	5 337
	1 922 219	956 777	1 469 771
Summa anläggningstillgångar	1 958 089	962 660	1 522 251
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	147	2 012	177
Fordringar hos koncernföretag	433 640	82 959	744 610
Aktuell skattefordran	1 611	1 785	1 403
Övriga fordringar	26 087	4 960	313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 962	18 991	33 483
	512 447	110 707	779 986
Kassa och bank	519 307	439 528	187 796
Summa omsättningstillgångar	1 031 754	550 235	967 782
SUMMA TILLGÅNGAR	2 989 843	1 512 895	2 490 033

*) Avser transportköp

tkr	2021-11-30	2020-11-30	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	22 369	3 515	6 296
Fritt eget kapital			
Överkursfond	1 304 351	588 938	974 368
Balanserat resultat	-90 403	-10 095	-26 596
Periodens resultat	-17 714	-18 075	-25 493
	1 196 234	560 768	922 279
Summa eget kapital	1 218 603	564 283	928 575
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	1 498 400	864 713	1 244 200
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	23 520	1 216	53 320
Leverantörsskulder	2 491	5 191	3 193
Skulder till koncernföretag	221 250	70 942	228 921
Övriga skulder	-744	3	4 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 323	6 547	27 493
	272 840	83 899	317 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 989 843	1 512 895	2 490 033

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.

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 den senaste årsredovisningen.

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, redovisat som skuld i balansräkningen:

Värdering				
2021-11-30, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument				
(ränteswappar)	0	12 455	0	12 455

Värdering				
2020-11-30, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument				
(ränteswappar)	0	25 067	0	25 067

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

tkr	2021-11-30	2020-11-30
Ingående balans	18 526	24 653
Värdetförändring	-6 071	414
Utgående balans	12 455	25 067

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

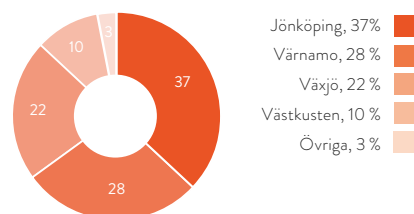
Ränteswappar värderas i enlighet med den marknadsvärdering den emitterande parten har fastställt.

Not 4 Segmentredovisning

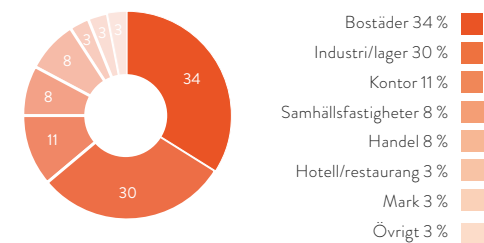
Ledningen följer primärt upp segmenten på omsättning och driftöverskott. Alla intäkter är från externa kunder. Nivikakoncernen rapporterar en segmentsredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt: Jönköping, Värnamo, Växjö och Västkusten. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har använts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

	Jönköping		Värnamo		Växjö		Västkusten		Övrigt		Totalt	
	2021/22 sep-nov	2020/21 sep-nov	2021/22 sep-nov	2020/21 sep-nov	2021/22 sep-nov	2020/21 sep-nov	2021/22 sep-nov	2020/21 sep-nov	2021/22 sep-nov	2020/21 sep-nov	2021/22 sep-nov	2020/21 sep-nov
Hysesintäkter	45 084	31 894	30 250	23 844	19 218	15 233	12 680	-	4 799	2 197	112 032	73 168
Fastighetskostnader - Drift	-11 740	-6 552	-9 633	-6 377	-4 312	-3 760	-2 310	-	-2 107	-1 656	-30 102	-18 345
Fastighetskostnader - Underhåll	-992	-299	-814	-144	-126	-687	-433	-	-178	-	-2 543	-1 130
Fastighetskostnader - Fastighetsskatt	-1 130	-1 358	-927	-480	-153	-23	485	-	-203	-	-2 898	-1 861
Driftnetto	31 222	23 685	18 876	16 843	14 627	10 763	9 452	-	2 311	541	76 490	51 832
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	106 073	16 656	59 405	8 794	75 871	11 078	33 605	-	5 895	929	280 849	37 457
Resultat inkl. värdeförändringar	137 296	40 341	78 282	25 636	90 498	21 841	43 057	-	8 206	1 470	357 339	89 290
Ofördelade poster:												
Förvaltnings- och administrationskostnader											-10 570	-6 026
Övriga rörelseintäkter											0	13
Övriga rörelsekostnader											0	-43
Finansnetto											-29 803	-27 150
Värdeförändring derivat											6 071	-414
Resultat före skatt											323 038	55 669

Fördelning fastighetsvärde per geografi, %



Fördelning fastighetsvärde per objektstyp*, %



*) Beräkningsgrund uppdaterad jämfört med tidigare perioder. Tidigare klassades fastigheten utifrån majoritetstyp av yta. Nu uppdelat efter faktisk yta per objektstyp.

NYCKELTAL

Belopp i Mkr	2021/22 3 mån sep-nov	2020/21 3 mån sep-nov	2020/21 12 mån sep-aug	2019/20 12 mån sep-aug
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Förvaltningsfastigheter, Mkr	8 658,7	5 306,5	6 910,1	5 062,7
Hysesintäkter, Mkr	112,0	73,2	327,4	259,1
Driftnetto, Mkr	76,5	51,8	236,4	178,2
Överskottsgrad, %	68,3	70,8	72,2	68,8
Antal färdigställda lägenheter	86	-	311	66
Antal lägenheter i pågående byggnation	434	800	376	513
Antal lägenheter under projektutveckling	2 015	1 275	1 660	1 650
Uthyrbar yta samhällsfastigheter och bostäder, m ²	137 540	64 613	99 193	58 216
Total uthyrbar yta, m ²	502 547	318 668	428 850	310 040
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	98,2	99,9	97,9	99,9
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	95,1	94,7	94,4	95,8
Finansiella nyckeltal				
Förvaltningsresultat, Mkr	36,1	18,6	91,3	82,7
Periodens totalresultat, Mkr	262,5	43,3	363,1	236,6
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, Mkr	2 994,7	1 733,0	2 424,5	1 689,7
Långsiktigt substansvärde, Mkr	3 474,5	2 088,9	2 860,6	2 033,8
Avkastning på eget kapital, %	9,7	2,5	17,7	16,5
Soliditet, %	33,4	32,3	33,2	32,2
Nettobelåningsgrad, %	60,2	60,6	58,4	59,3
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	1,5	1,6	1,5	1,9
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	4,7	6,1	4,9	6,4
Räntebindningstid, år	0,4	0,5	0,5	1,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,7	1,8	2,1
Kapitalbindningstid, år	2,6	1,2	1,9	1,6
Aktierelaterade nyckeltal				
Totalt antal utestående aktier vid periodens slut	44 734 964	175 775 000	203 565 179	175 775 000
Förvaltningsresultat per aktie*, kr	0,97	0,53	2,54	2,53
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	83,4	0,0	0,0	0,0
Totalresultat per aktie*, kr	7,1	1,2	10,1	7,2
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie*, kr	66,9	9,9	11,9	9,6
Långsiktigt substansvärde per genomsnittligt antal aktier under perioden*, kr	93,5	59,4	79,7	62,2
Långsiktigt substansvärde per justerat antal utestående aktier vid periodens slut*, kr	77,7	59,4	70,3	57,9

*) Fondemission 4:1 och split 1000:1 genomförd i mars 2021

Ingen utspädningsseffekt föreligger

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltal	Definition	Syfte
Driftnetto	Hyresintäkter för fastigheter reducerat med fastigheternas driftskostnader.	Nyckeltalet visar förvaltningens lönsamhet före det att centrala administrationskostnader, finansnetto samt orealiserade värdeförändringar beaktats.
Överskottsgrad	Driftsoverskott 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.
Antal färdigställda lägenheter	Antal färdigställda lägenheter under perioden.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som färdigställts.
Antal lägenheter i pågående byggnation	Antal färdigställda lägenheter vid periodens slut som är under byggnation.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter under byggnation.
Antal lägenheter under projektutveckling	Antal färdigställda lägenheter vid periodens slut som är under projektutveckling.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som är i ett projektstadium.
Uthyrbar yta samhällsfastigheter och bostäder	Totalyta för samhällsfastigheter och bostäder som är tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltalet visar på den yta från samhällsfastigheter och bostäder som är möjlig att hyra ut.
Total uthyrbar yta	Totalyta (m ²) som är tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltalet visar på den totala area i Nivikas fastighetsbestånd som är möjlig att hyra ut.
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder	Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i Koncernens bostadsfastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler	Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i Koncernens lokalfastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.
Hyresvärde	Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt outhyrda ytor 12 månader framåt vid rapporttillfället.	Nyckeltalet används för att visa Koncernens intäktpotential.

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	Definition	Syfte
Förvaltningsresultat	Periodens totalresultat före värdeförändringar och skatt.	Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej orealiserade värdeförändringar.
Långsiktigt substansvärde	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.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Avkastning på eget kapital	Resultat för rullande tolv månaders resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.	Nyckeltalet belyser Koncernens förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital.
Soliditet	Eget kapital i procent av totala tillgångar.	Nyckeltalet visar hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.
Nettobelåningsgrad	Räntebärande nettoskuld i procent av förvaltningsfastigheternas verkliga värde av periodens slut.	Nyckeltalet belyser Koncernens finansiella risk.
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång	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.
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång	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.
Räntebindningstid	Viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.	Nyckeltalet visar ränterisken för Nivikas räntebärande skulder.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk samt visar hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
Kapitalbindningstid	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.	Nyckeltalet belyser långsiktigheten i finansieringen och behovet av refinansiering.

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	Definition	Syfte
Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	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	Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.	Nyckeltalet visar hur det genomsnittliga antalet utestående aktier utvecklas.
Förvaltningsresultat per aktie	Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt per aktie under perioden.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för Nivikas resultatgenerering med hänsyn till utestående aktier
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie	Procentuell förändring i förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Nyckeltalet används för att belysa utvecklingen av förvaltningsresultat per aktie.
Totalresultat per aktie	Årets totalresultat i relation till vägt antal genomsnittliga utestående aktier under perioden.	Nyckeltalet visar utvecklingen av årets totalresultat relativt antalet utestående aktier.
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie	Eget kapital hänförligt till aktieägarna i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.	Nyckeltalet visar Nivikas egna kapital per aktie.
Långsiktigt substansvärde per aktie	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.

AVSTÄMNINGSTABELLER FÖR NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2021/22 3 mån sep-nov	2020/21 3 mån sep-nov	2020/21 12 mån sep-aug	2019/20 12 mån sep-aug
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	147,8	66,0	96,1	61,9
B Hyresvärde bostäder, Mkr	150,5	66,1	98,1	62,0
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	98,2	99,9	97,9	99,9
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	363,9	233,0	309,9	226,7
B Hyresvärde lokaler, Mkr	382,6	246,0	328,0	236,6
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	95,1	94,7	94,4	95,8
Hyresvärde, bostäder				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	147,8	66,0	96,1	61,9
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	2,7	0,1	2,0	0,1
(A+B) Hyresvärde bostäder, Mkr	150,5	66,1	98,1	62,0
Hyresvärde, lokaler				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	363,9	233,0	309,9	226,7
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	18,7	13,0	18,1	9,9
(A+B) Hyresvärde lokaler, Mkr	382,6	246,0	328,0	236,6
Överskottsgrad				
A Periodens driftnetto, Mkr	76,5	51,8	236,4	178,2
B Periodens hyresintäkter, Mkr	112,1	73,2	327,4	259,1
A / B Överskottsgrad, %	68,3	70,8	72,2	68,8

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	2021/22 3 mån sep-nov	2020/21 3 mån sep-nov	2020/21 12 mån sep-aug	2019/20 12 mån sep-aug
Långsiktigt substansvärde, Mkr				
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2994,7	1733,0	2424,5	1689,7
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	12,5	25,1	18,5	24,7
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	467,4	330,8	417,6	319,4
A+B+C Långsiktigt substansvärde, Mkr	3 474,5	2 088,9	2 860,6	2 033,8
Avkastning på eget kapital				
A Periodens totalresultat, Mkr	262,5	43,3	363,1	236,6
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	2424,5	1689,7	1689,7	1174,9
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2994,7	1733,0	2424,5	1689,7
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, Mkr	9,7	2,5	17,7	16,5
Soliditet				
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2994,7	1733,0	2424,5	1689,7
B Balansomslutning vid periodens slut, Mkr	8975,6	5472,7	7311,6	5245,8
A / B Soliditet, %	33,4	31,7	33,2	32,2
Nettobelåningsgrad				
A (A.1+A.2) Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	5272,5	3297,7	4248,4	3095,5
A.1 Långfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	5128,2	3216,1	4091,5	3016,9
A.2 Kortfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	144,4	81,6	156,9	78,6
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	63,6	80,9	210,8	94,9
C Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	8658,7	5306,5	6910,1	5062,7
(A-B) / C Nettobelåningsgrad, %	60,2	60,6	58,4	59,3
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång				
A Räntekostnader uppräknat till årstakt vid utgången av perioden säkerställd finansiering, Mkr	56,3	40,1	45,2	45,9
B Räntebärande skulder säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	3795,7	2509,7	2978,4	2383,5
A / B Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	1,5	1,6	1,5	1,9
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång				
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden för icke säkerställd finansiering, Mkr	68,7	50,7	62,4	38,7
B Räntebärande skulder icke säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	1476,8	828,0	1270,0	712,0
A / B Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	4,7	6,1	4,9	5,4
Räntetäckningsgrad				
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	36,1	18,6	91,3	82,7
B Periodens finansiella kostnader, Mkr	-29,8	-27,2	-120,4	-76,3
(A-B) / (-B) Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,7	1,8	2,1

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2021/22 3 mån sep-nov	2020/21 3 mån sep-nov	2020/21 12 mån sep-aug	2019/20 12 mån sep-aug
Förvaltningsresultat per aktie				
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	36,1	18,6	91,3	82,7
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	37 153 212	35 155 000	35 897 982	32 702 750
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,97	0,53	2,54	2,53
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie				
A Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr	0,97	0,53	2,54	2,53
B Förvaltningsresultat per aktie under motsvarande period, kr	0,53	0,53	2,53	2,55
(A / B) -1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	83,4	0,0	0,04	-0,08
Totalresultat per aktie, kr				
A Periodens totalresultat, Mkr	262,5	43,3	363,1	236,6
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	37 153 212	35 155 000	35 897 981	32 702 750
A / B Totalresultat per aktie, kr	7,1	1,2	10,1	7,2
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie, kr				
A Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	2 994,7	1 733,0	2 424,5	1 689,7
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	44 734 964	175 775 000	203 565 179	175 775 000
A / B Eget kapital per aktie, kr	66,9	9,9	11,9	9,3
Långsiktigt substansvärde per aktie				
A (A.1+A.2+A.3) Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	3 463,0	2 090,1	2 860,6	2 033,7
A.1 Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 994,7	1 733,0	2 424,5	1 689,7
A.2 Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	12,5	25,1	18,5	24,7
A.3 Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	467,4	330,8	417,6	319,4
B.1 Genomsnittligt antal aktier under perioden	37 153 212	35 155 000	35 897 982	32 702 750
A / B.1 Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	93,5	59,4	79,7	62,2
B.2 Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	44 734 964	35 155 000	40 713 036	35 155 000
A / B.2 Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	77,7	59,4	70,3	57,9

STYRELSEN

Styrelsen i Nivika Fastigheter AB (publ) består av sju ordinarie ledamöter
Mer om bolagets finns på nivika.se/investor-relations/styrelsen



ELISABETH NORMAN

Styrelseordförande sedan 2017
Entreprenör inom fastighetsbranschen, oberoende styrelseordförande.



THOMAS LINDSTER

Styrelseledamot sedan 2020
Civilekonom, styrelseledamot och tidigare direktör på Danske Bank.



VIKTORIA BERGMAN

Grundare och huvudägare, styrelseledamot sedan 2000
Civilekonom, grundare av Nivika-koncernen.



HÅKAN ERIKSSON

Delägare och styrelseledamot sedan 2008
Civilekonom verksam som konsult och rådgivare inom företagsöverlåtelser.



ANNA CARENDI

Styrelseledamot sedan 2021
Hållbarhetsexpert, styrelseledamot och VD i Dyia Consulting AB.



BENNY HOLMGREN

Delägare och styrelseledamot sedan 2016
Huvudägare och VD i familjeföretaget Holmgren Group AB.



SANTHE DAHL

Delägare och styrelseledamot sedan 2020
Delägare och styrelseordförande i Vida-koncernen och dotterbolag.

Undertecknande

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

Värnamo 2022-01-26 Styrelsen

Elisabeth Norman
Styrelseordförande

Thomas Lindster
Styrelseledamot

Viktoria Bergman
Styrelseledamot

Håkan Eriksson
Styrelseledamot

Anna Carendi
Styrelseledamot

Benny Holmgren
Styrelseledamot

Santhe Dahl
Styrelseledamot

Denna information är sådan information som Nivika Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom ovanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 27 januari 2022 kl 08:30 CET.

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


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.

Årsredovisning och delårsrapporter finns tillgängliga på vår webbplats.

På 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.

Finansiell kalender

Årsstämma	2022-02-03
Delårsrapport Q2 2021-22	2022-04-28
Delårsrapport Q3 2021-22	2022-07-07
Bokslutskommuniké 2021-22	2022-10-27
Årsredovisning 2021/2022	December 2022



Kontakt
För ytterligare information, vänligen kontakta

KRISTINA KÄRLLSSON, CFO/IR
Tfn: 070-614 20 20 E-post: kristina@nivika.se

VÄRNAMO

Nivika Fastigheter AB (publ)
Ringvägen 38
331 32 Värnamo

JÖNKÖPING

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

VÄXJÖ

Nivika Fastigheter AB (publ)
Hjälmar Petris väg 40
352 46 Växjö

Tfn. +46 (0)770-22 01 50
www.nivika.se info@nivika.se

nivika.