

DELÅRSRAPPORT Q2

1 september 2020 - 28 februari 2021

Nivika Fastigheter AB (publ)



Q2

DELÅRSRAPPORT SEPTEMBER 2020 - FEBRUARI 2021

INNEHÅLL

Inledning

Detta är Nivika	3
Perioden i sammandrag	4
VD har ordet	5
Väsentliga händelser	6
Marknadsutblick	7

Fastighetsportfölj

Hyresgäster och avtalsportfölj ...	9
Fastighetsvärdering	10
Fastighetstransaktioner	11

Projektverksamheten

Framtida projekt	12
Pågående projekt	13
Projekt Sadelmakaren	16

Aktuell intjäningsförmåga.....

17

Finansiella rapporter

Koncernens Resultaträkning	18
Koncernens Balansräkning.....	20
Koncernens Egna Kapital	22
Koncernens Kassaflödesanalys....	23
Moderbolagets Resultaträkning ..	24
Moderbolagets Balansräkning.....	25
Noter	26
Definitioner	30

Undertecknande

31

Övrig information

32

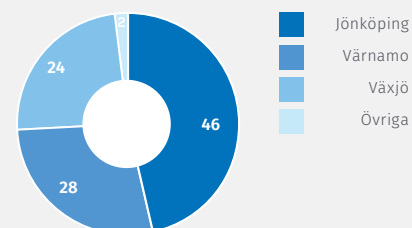


DETTA ÄR NIVIKA

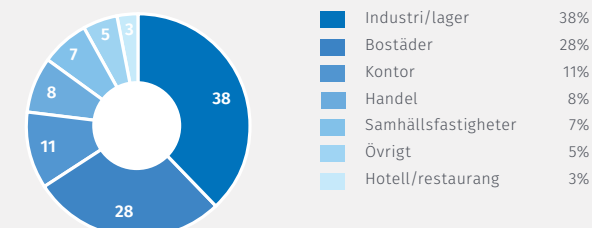
- Nivika är ett småländskt fastighetsbolag som äger 100 fastigheter med både kommersiella lokaler och bostäder, huvudsakligen belägna i Jönköping, Värnamo och Växjö. Orter med goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad
- Vi fokuserar på långsiktigt ägande och förvaltning med en investeringsstrategi som bygger på att vara flexibel och anpassningsbar till fastighetsmarknaden
- Stark lokal närvaro och korta beslutsprocesser gör oss mycket konkurrenskraftiga på marknaden
- Bolagets målsättning är att fastighetsportföljens värde år 2024 ska uppgå till 10 miljarder kronor, där 60 procent av portföljens värde ska bestå av bostäder
- Nivika ska vara ett av de större privatägda fastighetsbolagen i Jönköpings län
- Nivika har som intention att genomföra en börsintroduktion under Q4 2021



Geografisk fördelning av fastighetsbeståndet, %



Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, %



PERIODEN I SAMMANDRAG

September - februari 2020/21

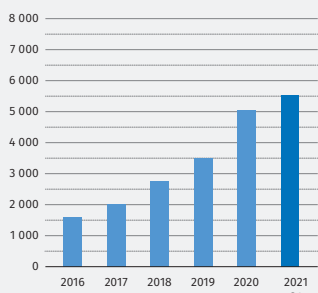
- Hyresintäkterna ökade med 37 procent till 152 Mkr (111)
- Driftnetto ökade med 46 procent till 105 Mkr (72)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 40 Mkr (29)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 247 Mkr (134)
- Periodens resultat uppgick till 247 Mkr (143)

Resultatet för första halvåret fortsätter öka stabilt enligt plan och vårt förvaltningsresultat ökar med 40 procent i jämförelse med samma period föregående år. Fastighetsbeståndet växer i takt med nya förvärv men även genom påbörjade och avslutade nybyggnationer och har idag ett värde på 5,5 miljarder kronor. Under andra kvartalet har Nivika förvärvat två nya fastigheter, Värendsvallen 12 samt Gasellen 11, båda dessa förvärv utökar vårt bestånd och stärker vår ställning i Växjö. Vidare har vi satt "spaden i marken" på två nya och spännande byggprojekt, Nivika Center i Växjö samt Sadelmakaren i Värnamo, med en total projektbudget på 535 Mkr. Båda dessa kommer att byggas enligt Miljöbyggnad Silver och vid färdigställd byggnation ökar vår lägenhetsvolym med 290 lägenheter.

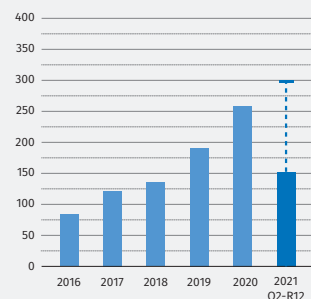
Under perioden har Nivika framgångsrikt gjort en tapp på vår gröna obligation om 300 Mkr, vilken kommer användas i enlighet med vårt gröna ramverk.

Nivika växer vidare och går nu in i ett nytt marknadsområde, Västkusten.

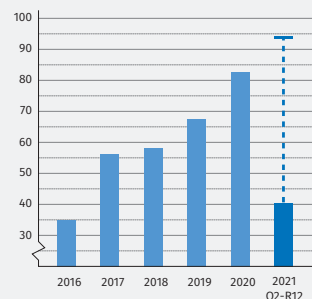
Fastighetsvärde, Mkr



Hyresintäkter, Mkr



Förvaltningsresultat, Mkr



Mkr	2020/21 6 mån sep-feb	2019/20 6 mån feb-feb	2019/20 12 mån sep-aug
Operationella nyckeltal			
Hyresintäkter	152	111	259
Driftnetto	105	72	178
Förvaltningsresultat	40	29	83
Periodens totalresultat	247	143	237
Nyckeltal fastigheter			
Fastighetsvärde	5 537	3 920	5 063
Uthyrbar area, m ²	332 487	236 549	310 040
Uthyrningsgrad bostäder, %	98	100	100
Uthyrningsgrad lokaler, %	94	94	95
Antal fastigheter, st	100	74	96
Antal lägenheter, st	939	783	768
Finansiella nyckeltal			
Eget kapital	1 920	1 592	1 690
Likvida medel	412	340	95
Soliditet, %	32	37	32
Belåningsgrad*, %	58	51	59
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8x	1,9x	2,2x
EPRA NAV	2 315	1 921	2 034

*) Inkluderar obligationslån

VD HAR ORDET

Nivika fortsätter tillväxttakten och förvärvar på Västkusten

Bra resultat första halvåret 2020/21 med ett fortsatt växande fastighetsbestånd

För första halvåret 2020/21 levererar Nivika ett starkt resultat där samtliga marknader presterar väl under perioden och som ligger i linje med våra förväntningar. Hyresintäkterna ökade med 37 procent till 152 miljoner kronor jämfört med 111 miljoner kronor samma period föregående år och driftnettot ökade med 49 procent till 105 miljoner kronor jämfört med 72 miljoner kronor. Ökningarna beror främst på ett allt större fastighetsbestånd, via förvärv och färdigställd byggnation där vi under perioden bland annat har tillträtt 48 lägenheter i Växjö och 123 lägenheter i Jönköping.

Fastighetsportföljen växer och går in i nytt marknadsområde, Västkusten

Nivika har på tre år dubblat sitt fastighetsvärde och har per sista februari 2021 ett portföljvärde på 5,5 miljarder kronor, vilket är i linje med strategin att under 2024 ha ett fastighetsinnehav om 10 miljarder kronor där 60 procent består av bostäder.

Tillväxten har skett med en övervikt på förvärv av kommersiella fastigheter främst via ett stort förvärv i Växjö, april 2020, med ett fastighetsvärde om 800 miljoner kronor, ett strategiskt förvärv för att komma in i Växjö som ett nytt marknadsområde. Vi tar nu ett steg vidare i vår tillväxt och går via ännu ett strategiskt förvärv av kommersiella fastigheter in i Varberg. Västkusten blir därmed ett nytt marknadsområde för Nivika.

Marknaden Västkusten omfattar för Nivika Helsingborg i söder till Göteborg i norr med E6:an som en pulsåder mellan orterna, som samtliga har ett expansivt näringsliv, en stadig befolkningsökning vilket ger orter och fastighetsmarknad med kraftig tillväxt, och attraktiva platser att bo, arbeta och leva på.

Varberg, en del av tillväxten på Västkusten

Att Varberg ligger i en attraktiv del av Sverige – i ett växande Halland, mitt emellan Göteborgsregionen och Skåne/Öresundsregionen, skapar goda förutsättningar för en hög tillväxt. Sett till befolkningens mängd är Varbergs kommun en av de snabbast växande kommunerna i landet, målet är att kommunen, kring år 2030, kommer att ha närmare 80 000 invånare. Under de senaste åren har Varberg uppmärksammats positivt inom många olika områden, rankats högt på olika listor och tilldelats flera nationella utmärkelser. 2016 priset Årets stadskärna, 2017 Årets gröna kommun (LRF) och 2018 både Årets superkommun (Dagens Samhälle) och – för femte året i rad – bästa landsbygdskommun att bo i (tidningen Fokus). Detta är några av många fina kvitton på att det som ort går att kombinera stark tillväxt, hög attraktivitet och hållbar samhällsutveckling.

Mål 2024 60% bostäder stöds av projektportfölj med 87% bostäder

Kommersiella fastigheter är för Nivika en trygg bas i ett nytt marknadsområde, en grund för att ha förvaltning på plats och fastigheter som från dag ett ger ett bra kassaflöde. På kort sikt kommer vi inte genom dessa förvärv närmre vårt mål om 60 procent bostäder år 2024, även om fastighetsvärdet för bostäder ständigt stiger. Vi har idag bostäder för cirka 1,5 miljarder kronor vilket motsvarar en andel på cirka 30 procent.

Under kommande halvår kommer vi tillträda ytterligare 300 nybyggda lägenheter i Jönköping samtidigt består Nivikas projektportfölj till 87 procent av bostäder vilket gör att målet fortsatt är relevant och nåbart. Nivika har en stark bas för tillväxt även kommande år samtidigt som vi fyller på med förvärv och byggnation från vår projektportfölj.

Sammanfattningsvis konstaterar jag att Nivika fortsatt levererar ett mycket bra resultat i de förändringarna i omvärlden som Coronapandemin har medfört.

Pandemin fortsätter att skapa osäkerhet och vi är tacksamma att merparten av våra hyresgäster har fortsatt klara utmaningarna väl och att påverkan på Nivikas verksamhet är mycket begränsad. Bolaget fortsätter att följa utvecklingen noga och står ödmjuka inför konsekvenserna av ytterligare förändringar.

Niclas Bergman, VD



VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Q2

Händelser december 2020 till februari 2021

- Nivika har den 1 december 2020 förvärvat Värendsvallen 12 i Växjö med tillhörande bygg rätt för Nivika Center. Nivika Center är en byggnation av ett höghus med 160 hyresrätter samt ett projekt i samarbete med Växjö Vipern med om- och tillbyggnad av föreningens anläggning, Fortnox Arena, för att utöka klubbens träningsmöjligheter
- Nivika har den 16 december 2020 förvärvat Gasellen 11 i Växjö, en industrilokal på Norremark Industriområde i Växjö där Nivika sedan tidigare har ett antal fastigheter. Fastigheten är på 1 300 m², uppförd 2007 och tillbyggd 2015. Lokalen var tom vid övertagandet men ett nytt femårigt hyresavtal är tecknat med en ny hyresgäst som tillträdde den 1 februari 2021
- Nivika har den 16 december tecknat avtal om förvärv av mark på Nylanda Industriområde i Växjö, cirka 60 000 m²
- Nivika har den 1 februari avyttrat Nivika Operan 1 AB, med tillhörande fastighet Operan 1 på Samset i Jönköping. Fastigheten bestod av 66 lägenheter och avyttringen skedde till ett överenskommet fastighetsvärde om 4 procent över aktuell värdering
- Nivika har den 28 februari 2021 förvärvat Husgruppen Modulsystem AB som tillverkar träbyggnadskomponenter på industriellt vis. Bolaget har sin produktion på Torsvik strax söder om Jönköping. Förvärvet är strategiskt för att stärka Nivikas expansionsstrategi och säkrar tillgång till byggnadskomponenter och kompetens för att fortsatt utveckla hållbara och kostnadseffektiva byggkoncept

Händelser efter perioden

- Nivika har den 1 mars 2021 förvärvat fastigheten Tre Liljor 15 i Värnamo. Fastigheten innehåller 7 lägenheter samt lokaler på bottenplan och angränsar till vår befintliga fastighet Tre Liljor 17. Via förvärvet äger nu Nivika hela kvarteret där det sedan en tid finns ett pågående detaljplanarbete för utveckling av kvarteret tillsammans med Värnamo Kommun. Detta kan då ge möjlighet till byggnation av ytterligare 125 centralt belägna lägenheter
- Nivika har den 23 mars 2021 tecknat avtal med JSM Property AB om förvärv av sex bolag med tillhörande fastigheter i Varberg. Förvärvet avser kommersiella fastigheter om totalt 6 500 m² och kommersiella tomter om 12 500 m² med ett överenskommet fastighetsvärde om cirka 100 miljoner kronor
- Nivika har den 31 mars 2021 tecknat avtal om förvärv av en byggklar tomt, Vinkelhaken 13, för byggnation av hyresrätter i centrala Ljungby. Cirka 5 000 m² BOA ritas om till Husgruppens konceptbyggnation



MARKNADSUTBLICK

Nivika har en uttalad strategi att växa vidare med huvudsakligt geografiskt fokus på Småland med omnejd. Detta genom att förtäta fastighetsbeståndet i Jönköping, Växjö och Värnamo, men även genom förvärv på nya orter i och omkring vår region där utvecklingspotentialen bedöms vara gynnsam.

Våra marknadsområden är stabila och växande när det gäller efterfrågan på såväl bostäder som olika typer av kommersiella lokaler. Genom ett geografiskt sammanhållet bestånd uppnås förvaltningsfördelar som även stärker vårt varumärke lokalt. Detta leder till bra affärsmöjligheter.

Lyckad satsning på bostäder i Jönköping

Efterfrågan på bostäder i Jönköping är fortsatt stor och under perioden har byggnationen av 203 lägenheter på Kungsängen i Jönköping och 194 studentbostäder på Österängen i Jönköping, börjat färdigställas. Båda projekten är fortsatt pågående men uthyrning och inflyttning sker nu etappvis på Kungsängen, 1 april respektive 1 maj 2021. Den sista etappen på Österängen är planerad för inflyttning den 1 september 2021. Lägenheterna är till stor del kontrakterade redan före färdigställandet.

Nivika investerar 667 miljoner kronor i dessa fyra fastigheter som tillsammans kommer bestå av 397 lägenheter och en handfull lokaler.

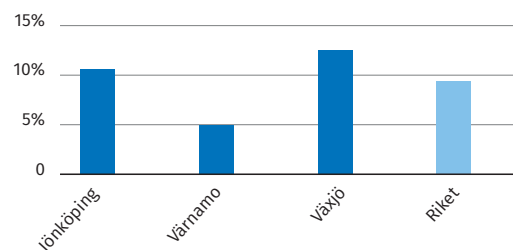
Befolkningstillväxt

Sveriges befolkning har ökat kraftigt under de senaste tio åren, från 9,4 till 10,4 miljoner invånare, vilket betyder en befolkningstillväxt på i genomsnitt en procent per år.

Befolkningstillväxten i kommuner där Nivika förvaltar och bygger

bostäder har varit positiv och både Jönköping och Växjö växer mer än riket i genomsnitt, som framgår av stapeldiagrammet nedan.

Befolkningstillväxt 10 år, %



Efterfrågan på bostadsmarknaden

Boverket rapporterar i sin senaste Bostadsmarknadsenkät för 2020 att det är fortsatt underskott av bostäder i 212 av landets 290 kommuner. Det är en minskning med 28 kommuner på ett år och innebär att totalt 66 kommuner nu rapporterar balans på bostadsmarknaden. För Nivikas fokusorter Jönköping, Värnamo och Växjö bedömer kommunerna, för närvarande och för tre år framåt, ett fortsatt underskott av bostäder i kommunernas tätorter.

Efterfrågan på kommersiella lokaler

Efterfrågan på kommersiella lokaler är fortsatt stabil på våra marknader och vår totala uthyrningsgrad vad gäller lokaler ligger på 94 procent.

I Jönköping har vi en uthyrningsgrad på 94 procent och vakanserna har minskat med drygt 34 procent från cirka 9 200 m² till cirka 6 100 m²

genom uthyrningar till bl a Meca, Sesol, Nykterhetsförbundet och Mitt Lager.

I Värnamo ligger uthyrningsgraden fortsatt på en hög nivå, 95 procent, och endast minskat med en procentenhet i jämförelse med samma period förra året.

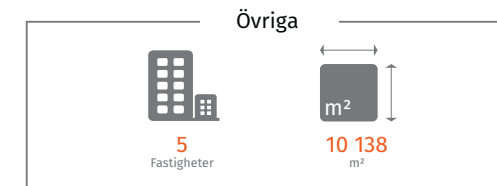
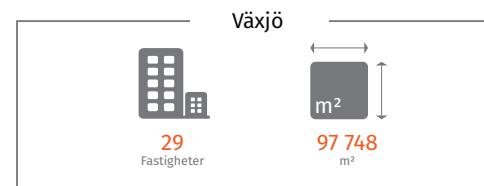
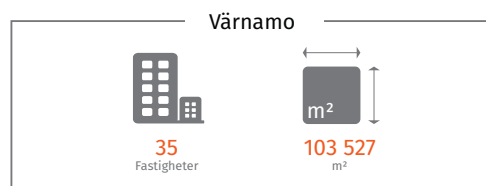
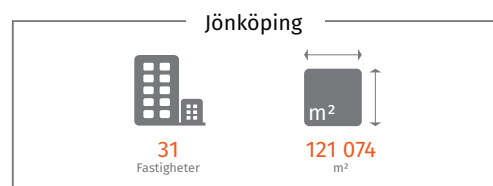
Genom förvärvet av Alhansa Fastigheter i april 2020 utökades vårt fastighetsbestånd i Växjö markant, med 72 000 m² till 84 000 m². Uthyrningsgraden i Växjö ligger på 92 procent.

Värendsvallen 12 förvärvades den 1 december 2020 med en befintlig yta om cirka 6 500 m². Vi tillskapar nu i ett pågående projekt 5 900 m² i 160 lägenheter samt 4 078 m² lokaler. De kommersiella lokalerna var kontrakterade före projektstarten.

Tomtmark

För att snabbt kunna möta kunders behov vid expansioner och nyetableringar har Nivika ett större bestånd av tomtmark för exploatering på flera orter. I Jönköping finns fem tomter på Stigamo-området utmed E4:an med en sammanlagd yta om 162 000 m². I Värnamo har vi förvärvat ytterligare tomttytor på Bredastensområdet om 37 000 m² och i Växjö har vi nyligen förvärvat 60 000 m² tomtmark på det nya industriområdet Nylanda i närheten av Växjö Småland Airport.

Källa: SCB, Boverket och Ekonomifakta



FASTIGHETSPORTFÖLJ

Vid periodens utgång ägde Nivika 100 (74) förvaltningsfastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 332 000 m². Vårt fastighetsbestånd är huvudsakligen koncentrerat till centrala lägen i tillväxtorterna Jönköping, Värnamo och Växjö, där tyngdpunkten av beståndet ligger i Jönköping dit 46 procent av fastighetsvärdet samt 41 procent av hyresvärdet är koncentrerat. Värdet på fastigheterna uppgick sammantaget till 5,5 miljarder kronor (3,9), vilket motsvarar en värdeökning på 41 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen förklaras främst av förvärv och värdehöjande investeringar.

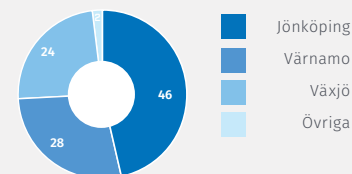
Nivikas fastighetsbestånd är uppdelat i kategorierna industri, bostäder, kontor, handel, samhällsfastigheter, hotell/restaurang samt övrigt. I kategorin övrigt ingår bland annat en sportarena. Vårt huvudsakliga geografiska fokus ligger på Småland, där vi också fortsätter att växa genom att förtäta fastighetsbeståndet i Jönköping, Värnamo och Växjö. För att bibehålla vår tillväxt i takt med målet på 10 miljarder kronor år 2024 har vi nu genomfört förvärv på Västkusten och överväger även ytterligare förvärv på orter i och omkring vår region 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.

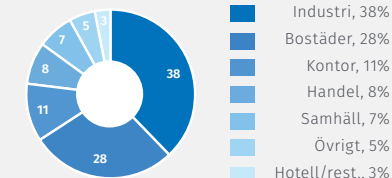


Totalt, tkr	2021-02-28	2020-02-29
Fastighetsvärde	5 537 176	3 919 616
Hyresintäkter	151 961	111 286
Antal fastigheter	100	74
Uthyrbar area, m ²	332 487	236 549
Uthyrningsgrad, %	94	93

Geografisk fördelning av fastighetsvärde, %

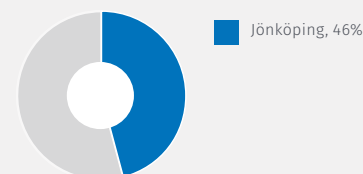


Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, %

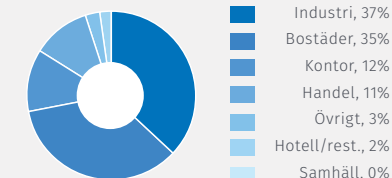


Jönköping, tkr	2021-02-28	2020-02-29
Fastighetsvärde	2 568 900	2 209 078
Hyresintäkter	65 137	59 658
Antal fastigheter	31	31
Uthyrbar area, m ²	121 074	121 433
Uthyrningsgrad, %	94	96

Jönköpings del av totalt

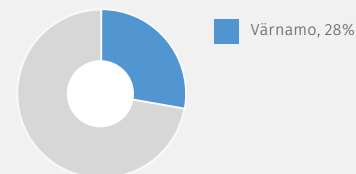


Jönköpings per objektstyp, %

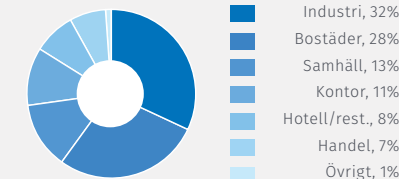


Värnamo, tkr	2021-02-28	2020-02-29
Fastighetsvärde	1 527 099	1 457 138
Hyresintäkter	48 391	45 727
Antal fastigheter	35	35
Uthyrbar area, m ²	103 527	102 627
Uthyrningsgrad, %	96	99

Värnamos del av totalt

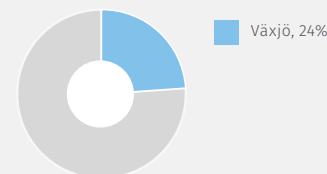


Värnamo per objektstyp, %

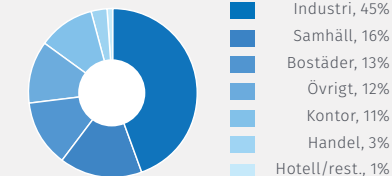


Växjö, tkr	2021-02-28	2020-02-29
Fastighetsvärde	1 317 300	203 268
Hyresintäkter	33 191	4 121
Antal fastigheter	29	4
Uthyrbar area, m ²	97 748	5 418
Uthyrningsgrad, %	91	100

Växjös del av totalt

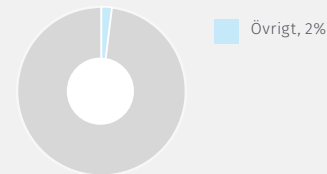


Växjö per objektstyp, %



Övriga*, tkr	2021-02-28	2020-02-29
Fastighetsvärde	103 877	50 132
Hyresintäkter	5 242	1 078
Antal fastigheter	5	4
Uthyrbar area, m ²	10 138	7 071

Övrigt del av totalt



Övriga per objektstyp, %



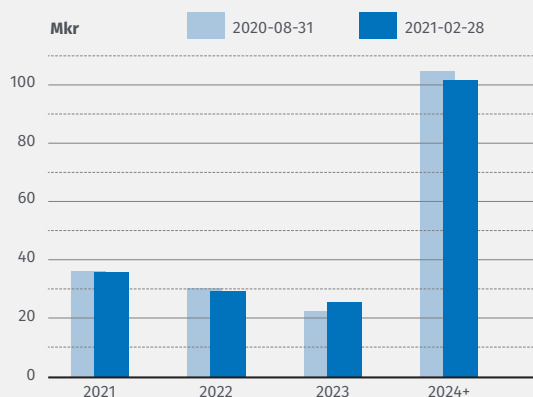
* Fastigheter tillhörande Mitt Lager utanför orterna ovan

Hyresgäster och avtalsportfölj

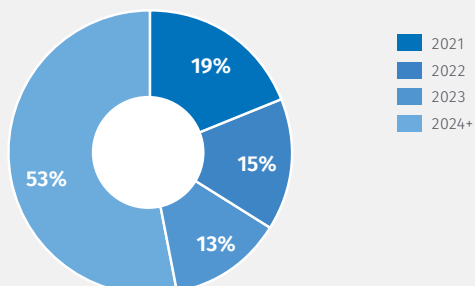
Förfallostruktur hyresavtal

Nivika strävar efter att teckna långa hyresavtal med en utspridd förfallostruktur. Detta i kombination med diversifierade hyresgäster, kundstorlekar och branscher minskar risken för vakanser och hyresförluster. Per den 28 februari 2021 uppgick den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 5,3 år (6,0).

Kontraktsvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning



Löptider för hyresavtal lokaler, kontraktsvärde



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 uthyrning på samtliga orter och per sista februari 2021 var uthyrningsgraden för lokaler 94 procent (inklusive projektfastigheter) och för bostäder 98 procent.

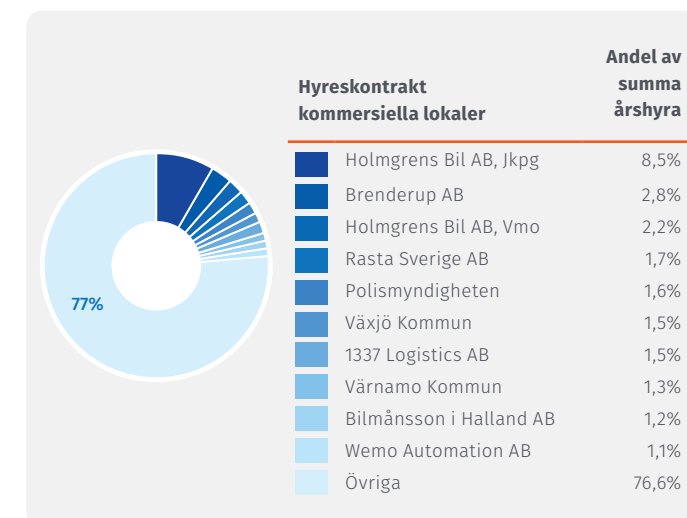
I uthyrningsgrad för bostäder inkluderas nyproduktion först efter sex månader.

Uthyrningsbar yta, 2021-02-28

Ort	Bostäder yta, m ²	Bostäder Vakans	Lokaler yta, m ²	Lokaler Vakans	Totalt
Jönköping	24 112	745	96 962	6 099	121 074
Värnamo	17 169	-	86 358	4 422	103 527
Växjö	5 064	-	92 684	7 161	97 748
Övrigt	-	-	10 138	-	10 138
Summa	46 345	745	286 142	17 682	332 487

Våra största hyresgäster

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag, som till stora multinationella företag. Intäktsbasen är väl diversifierad med över 400 kontrakt. 28 februari 2021 svarade de tio största hyreskontrakten för en knapp fjärdedel av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster och de tio största kontrakten har en genomsnittlig kontraktslängd på nästan elva år (10,6).



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 24-månadersperiod. 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, JLL och Winna. 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 på 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.

Transaktionsmarknaden har under första kvartalet 2021 varit mycket stark med en transaktionsvolym som är kvar på historiskt höga nivåer. Det mest populära segmentet är fortsatt bostäder, tätt följt av industri/logistik. Avkastningskraven på dessa segment har sjunkit och avsluten i marknaden görs på klart lägre nivåer än för ett år sedan.

Nivika har historiskt varit försiktiga med att förändra avkastningskrav och det är första gången på 15 månader som vi nu per 28 februari 2021 justerar dessa något nedåt. Förändringar i hyreskontrakt och med hyresgäster inkluderas i värderingar så snart de tillkännages.

Värderingsparametrar

Värderingsantagande

Värderingstidpunkt	2021-02-28
Inflationsantagande	2%
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 10 år
Direktavkastning, %	2,8% - 8,5%, median 6,0%
Långsiktig vakans, %	0-20%
Hysesantagande	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	tkr	%
Marknadshyra för lokal (ej bostäder)	%	10	290 939	5,3
Vakansgrad	%-enh.	10	-669 395	-12,1
Drift & underhåll	kr/m ²	10	-84 677	-1,5
Inflation	%-enh.	1	467 462	8,5
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalkylslut	%-enh.	1	-770 814	-14,0
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalkylslut	%-enh.	-1	1 218 171	22,1

Fastighetsportfölj Q2

Fastighetsvärdet på Nivikas fastighetsportfölj uppgår vid periodens slut till 5,5 miljarder kronor. Portföljen har under perioden december 2020 till februari 2021 främst vuxit via pågående byggprojekt men även via förvärv av två fastigheter, Fortnox Arena med tillhörande byggrätt för Nivika Center samt Gasellen 11, en industrilokal på Norremarks industriområde i Växjö.

Ökningen via pågående byggprojekt, sker huvudsakligen via pågående byggnationer av hyresrätter i Jönköping. På Österängen i Jönköping, på fastigheten Valplatsen 2 & 8, byggs 194 mindre lägenheter varav 65 var klara för inflyttning den 1 februari 2021 och samtliga av dessa är uthyrda. På Kungsängen i Jönköping har Nivika tre byggnationer, totalt 202 lägenheter varav 58 stycken var klara för inflyttning den 1 februari 2021 och även dessa är samtligt uthyrda.

Försäljning av fastigheter är främst avyttring av fastigheten Operan 1 i Jönköping.

Förändring redovisat värde fastigheter, tkr

	Dec-feb 2020/21	Dec-feb 2019/20
Fastighetsbestånd vid årets början	5 062 656	3 511 534
Förvärv av fastigheter	161 580	40 519
Försäljning av fastigheter	-190 085	-65 500
Investeringar i befintliga fastigheter	255 779	298 722
Värdeförändring i befintliga fastigheter	247 246	134 341
Fastighetsbestånd vid periodens slut	5 537 176	3 919 616

Fastighetstransaktioner

Förvärvade fastigheter med tillträde under perioden

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Tillträde	Kommentar
Värendsvallen 12	Växjö	5,4	6 500	2020-12-01	Fortnox Arena med tillhörande bygggrätt för Nivika Center
Gasellen 11	Växjö	1,2	1 300	2020-12-16	Industri lokal på Norremark industriområde i Växjö, där Nivika redan innehar flera fastigheter
Totalt		6,6	7 800		

Förvärvade fastigheter med tillträde efter perioden

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Tillträde	Kommentar
Tre Liljor 15	Värnamo	2,5	2 875	2021-03-01	Bostadsfastighet med affärslokaler och kontor på bottenvåning i centrala Värnamo
Bikupan 4	Varberg	-	-	2021-04-15	Tomt om cirka 9 000 m ² för byggnation utmed E6:an
Bikupan 5	Varberg	0,9	1 070	2021-04-15	Industri lokal på Varberg Nord utmed E6:an, fullt uthyrd
Bikupan 19	Varberg	2,5	2 539	2021-04-15	Utställnings- och kontorslokaler på Varberg Nord
Bikupan 20	Varberg	1,4	450	2021-04-15	Burger King vägre restaurang på Varberg Nord
Bikupan 22	Varberg	-	-	2021-04-15	Tomt för byggnation, hyreskontrakt på 20 år finns klart tillsammans med bygglov
Bälgen 15	Varberg	2,3	2 160	2021-04-15	Kontorslokal, huvudkontor AD Bildelar, fullt uthyrd
Vinkelhaken 13	Ljungby	-	-	2021-04-25	Byggklar tomt för hyresrätter i centrala Ljungby, 5000 m ² BOA
Skogskärret 1	Växjö	-	-	*	Markförvärv på Nylanda industriområde i Växjö, cirka 60 000 m ² . *) tillträde vid färdigställt markarbete, preliminärt juni 2021
Totalt		9,6	9 094		

Avytttrade fastigheter i perioden

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Frånträde	Kommentar
Ödlan 1	Värnamo	-	2 452	2020-12-23	Avyttring av Nivika Ödlan 1 i Värnamo AB med 36 bostadsrätter
Operan 1	Jönköping	8,8	4 931	2021-02-01	Avyttring av Operan 1, en fastighet med 66 hyresrätter på Samset. Avyttring sker 4% över värdering
Totalt		8,8	7 383		

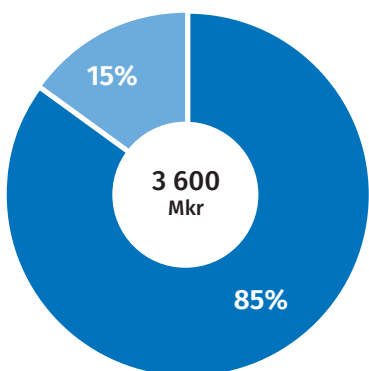
PROJEKTVERKSAMHETEN

Prospekt

Vi har fem 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 stabil grund att stå på. Tabellen här intill visar vår befintliga projektportföljen.

Fördelning framtida planerade projekt

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



- Bostäder
- Kommersiella lokaler

Framtida planerade projekt, prospekt >5 Mkr

Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Status	Planeras färdigställt	Uthyrbar yta, m ²	Projektbudget, Mkr	Miljö byggnad
Del av Nöbbel 7:2 (Porfyren)	Värnamo	Nybyggnation	Industri	4	2021	15 000 LOA	12	
Refugen 6	Värnamo	Nybyggnation	Kontor	4	2021-2022	1 900 LOA	60-70	
Växjö 12:15, Stenladan	Växjö	Nybyggnation	Bostäder	4	2021-2022	2 500 BOA	60-70	Silver
Golvläggaren 1	Värnamo	Nybyggnation	Industri	4	2021-2023	3 200 LOA	20	
Del av Nöbbel 7:2 (Porfyren)	Värnamo	Nybyggnation	Industri	3	--	19 000 LOA	114	
Stigamo 1:49	Jönköping	Nybyggnation	Industri	3	2021-2023	42 500 LOA	250	
Stigamo 1:51	Jönköping	Nybyggnation	Industri	3	2021-2023	6 250 LOA	40	
Stigamo 1:52	Jönköping	Nybyggnation	Industri	3	2021-2023	5 400 LOA	35	
Stigamo 1:53	Jönköping	Nybyggnation	Industri	3	2021-2023	7 600 LOA	45	
Stigamo 1:47	Jönköping	Nybyggnation	Industri	3	2021-2023	19 200 LOA	115	
Tre Liljor 15, 17	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	2	2022-2023	4 000-5 000 BOA	130-170	Silver
Kärleken 1-4	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	2	2024-2025	30 000-35 000 BOA	800-1 000	Silver
Valplatsen 3, 5 och 8	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	2	2024-2026	50 000-70 000 BOA	1 500-2 000	Silver
Aftonfalken 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	2	2024-2026	2 500 BOA	60-70	Silver
Brunstorp 1:55	Huskvarna	Nybyggnation	Bostäder	2	2024-2026	6 000 BOA	200-240	Silver
Budkaveln 21 (Maden)	Huskvarna	Nybyggnation	Bostäder	1	2025-2030	5 000 BOA	125	Silver

1 Framtida detaljplan 2 Planarbete påbörjat 3 Detaljplan antagen 4 Bygglövsansökan 5 Bygglövs beslut taget 6 Investeringsbeslut taget

I delårsrapporten är information om pågående projekt baserad på bedömningar om projektens storlek, inriktning och omfattning, så även det planerad 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 bostadsprojekt

Inom ramen för Nivikas projektverksamhet rymms 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.



Västergöken 1, Jönköping

Plats	Kungsängen, Jönköping
Yta	6 317 m ² BOA och LOA
Antal lgh.	89 hyresrätter
Antal lokaler	5
Färdigställd	Feb 2021
Investering	219 Mkr



Snöflingan 16, Växjö

Plats	Räppe, Växjö
Yta	4 950 m ² BOA
Antal lgh.	80 hyresrätter
Färdigställd	Feb 2021
Investering	166 Mkr



Vråken 1, Jönköping

Plats	Kungsängen, Jönköping
Yta	3 855 m ² BOA och LOA
Antal lgh.	66 hyresrätter
Antal lokaler	2
Färdigställs	1 maj 2021
Investering	138 Mkr



Vombaten 2 och Vråken 2, Jönköping

Plats	Kungsängen, Jönköping
Yta	2 525 m ² BOA
Antal lgh.	48 hyresrätter
Färdigställs	1 maj 2021
Investering	105 Mkr



Valplatsen 2 och 8, Jönköping

Plats	Österängen, Jönköping
Yta	6 402 m ² BOA
Antal lgh.	194 hyresrätter
Färdigställs	Q1 2021 och Q3 2021
Investering	205 Mkr



Värendsvallen 12, Nivika Center, Värnamo

Plats	Arenaområdet, Växjö
Yta	5 900 m ² BOA, 2 300 m ² LOA
Antal lgh.	160 hyresrätter
Antal lokaler	Sporthall och restaurang
Färdigställs	Q1 2023
Investering	265 Mkr



Sadelmakaren 1, Värnamo

Plats	Gröndal, Värnamo
Yta	8 000 m ² BOA
Antal lgh.	130 hyresrätter
Färdigställs	Q1 2023 och Q3 2023
Investering	270 Mkr



Pågående projekt, kommersiella lokaler >5 Mkr



Hjortronet 7, Motala

Plats	Motala
Yta	3 400 m ² LOA
Typ	Lagerlokal för Mitt Lager
Färdigställs	Q3 2021
Investering	12 Mkr



Vinkeln 6, Jönköping

Plats	Österängen, Jönköping
Yta	-
Typ	Ombyggnad för hyresgäst
Färdigställd	Q4 2021
Investering	11 Mkr



Barnarps-Kråkebo 1:58, 1:57, Jönköping

Plats	Torsvik, Jönköping
Yta	4 300 m ² LOA
Typ	Till- och nybyggnad för hyresgäster
Färdigställd	Q4 2021
Investering	38 Mkr

Solcellsprojekt



Åmbaret 8, Jönköping

Plats	Jönköping	Färdigställd	2020	Investering	2 Mkr
Effekt	254 Kwp	Energi	227 940 Kwh	CO ₂ /år	105 100 kg

Vinkeln 6, "Österport" Jönköping

Plats	Jönköping	Färdigställs	2021	Investering	0,6 Mkr
Effekt	65 Kwp	Energi	64 991 Kwh	CO ₂ /år	30 546 kg



Vinkeln 6, Holmgrens bil, Jönköping

Plats	Jönköping	Färdigställs	2021	Investering	2 Mkr
Effekt	254 Kwp	Energi	219 616 Kwh	CO ₂ /år	103 192 kg

Överkanten 1, Jönköping

Plats	Jönköping	Färdigställs	2021	Investering	2 Mkr
Effekt	254 Kwp	Energi	212 020 Kwh	CO ₂ /år	99 649 kg



Rödspettan 2, Värnamo

Plats	Värnamo	Färdigställs	2021	Investering	0,6 Mkr
Effekt	75 Kwp	Energi	68 760 Kwh	CO ₂ /år	32 317 kg

Smeden 3, Värnamo

Plats	Värnamo	Färdigställs	2021	Investering	1 Mkr
Effekt	106 Kwp	Energi	80 047 Kwh	CO ₂ /år	41 382 kg



Folkets hus, Värnamo

Plats	Värnamo	Färdigställs	2021	Investering	0,6 Mkr
Effekt	80 Kwp	Energi	69 918 Kwh	CO ₂ /år	29 393 kg

Rättaren 4, Växjö

Plats	Växjö	Färdigställs	2021	Investering	2 Mkr
Effekt	254 Kwp	Energi	220 574 Kwh	CO ₂ /år	103 670 kg



Drängen 2, Växjö

Plats	Växjö	Färdigställs	2021	Investering	1 Mkr
Effekt	80 Kwp	Energi	68 760 Kwh	CO ₂ /år	32 861 kg

Totalt

Investering	12 Mkr	Effekt	1 422 Kwp	Energi	1 856 400 Kwh	CO ₂ /år	578 110 kg
-------------	--------	--------	-----------	--------	---------------	---------------------	------------

Sammanfattning pågående och slutförda projekt under perioden, >5 Mkr

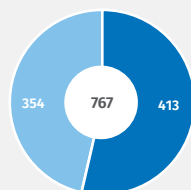
Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Planeras färdigställt*	Projektbudget, Mkr	Energi-prestanda **	Bostäder Uthyrbar yta, m ²	Lokaler Uthyrbar yta, m ²	Hyresvärde, Mkr
Västergöken 1	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021 ✓	219	80%	5 801	517	11,8
Snöflingan 16	Växjö	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021 ✓	166		4 950	-	9,6
Vråken 1	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q2 2021	138	80%	3 681	174	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	Q1 2021/Q3 2021	205	56%	6 402	-	11,8
Hjortronet 7	Motala	Nybyggnation	Industri/lager	Q3 2021	12			3 400	
Solcellsanläggningar	Jkpg/Vmo	Energiåtgärd	Övrigt	Q3 2021	12		-	-	-
Vinkeln 6, Österport	Jönköping	Ombyggnation	Handel	Q4 2021	11		-	-	-
Barnarps-Kråkebo 1:58	Jönköping	Tillbyggnad	Industri/lager	Q4 2021	38			4 300	
Värendsvallen 12	Växjö	Nybyggnation	Bostäder och övrigt	Q1 2023	265		5 900	4 078	20
Sadelmakaren 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2023 och Q3 2023	270		8 000	-	13
Totalt					1 441		37 259	12 469	79,2

* Planeras färdigställt följer kvartal per kalenderår

** Boveket.se gällande BBR-krav

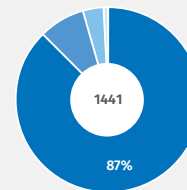
✓ Färdigställt

Pågående projekt, antal bostäder, st



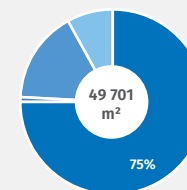
■ Hyresbostäder, 413
■ Bostadsrätter, 0
■ Studentbostäder, 354

Pågående projekt, Projektbudget, Mkr



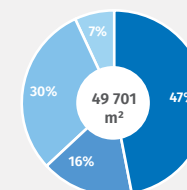
■ Bostäder, 1259
■ Övrigt, 115
■ Industri/lager, 50
■ Handel, 11

Pågående projekt, uthyrbar yta per kategori, %



■ Bostäder, 75%
■ Handel, 1%
■ Industri/lager, 16%
■ Kontor, -
■ Övrigt, 8%

Pågående projekt, uthyrbar yta fördelat per ort, m²



■ Jönköping, 47%
■ Värnamo, 16%
■ Växjö, 30%
■ Motala, 7%

SADELMAKAREN - ETT CIRKULÄRT BYGGPROJEKT

Gamla Sadelmakaren 1 – Hög andel återbruk

För att ta ett steg vidare mot ett mer hållbart samhälle behöver vi gemensamt tänka ett steg längre gällande återbruk och långtidsbruk och därmed lämna slit- och slängtänket bakom oss och minska vårt ekologiska fotavtryck. Material och produkter behöver användas längre, av fler eller i nya sammanhang. Omställningen till en cirkulär ekonomi har stor potential i att minska resursanvändningen och är också ett verktyg för att påverka de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030.

Sedan slutet på januari 2021 har vi i Sverige en första handlingsplan för omställningen till en cirkulär ekonomi. Den är baserad på den nationella strategin för omställning till cirkulär ekonomi. Visionen är ett samhälle där resurser används effektivt i giftfria cirkulära flöden och ersätter jungfruliga material. Det ger förhoppningsvis inte bara miljöfördelar utan även ekonomiska fördelar eller ett starkare varumärke.

Sadelmakaren är det första stora projekt för Nivika med riktigt hög andel återbruk i rivning där stora delar av den tidigare fastigheten återanvänds, dels av Nivika, dels av Hillerstors Schakt AB.

Fastigheten har plockats ned i olika steg där väggarna i Siporex lättbetong, stålstommen, innertak, takisolering, takplåt, fönster, dörrar och portar kommer att användas till att bygga upp två nya byggnader. Ventilationsaggregat kommer att återanvändas i annan fastighet hos Nivika.

Övrigt material som ej kunnat återbrukas har naturligtvis sorterats i fraktioner för återvinning.

Vi minskar klimatutsläppen avsevärt genom ökad cirkularitet där vi nyttjar material och produkter mer resurseffektivt vilket minskar uttag av råvara och andel avfall som deponeras. Viktiga delar i det tekniska kretsloppet - reuse, reduce, recycle.



Nya Sadelmakaren 1 – Gröna hyresrätter till bra brya

Sadelmakaren 1 i Värnamo är en fastighet med en tidigare kommersiell lokal där Ö&B var hyresgäst under ett antal år och som med Nivikas detaljplanearbete, i samarbete med Värnamo kommun, nu omformats till en fastighet för lägenhetsbyggnation.

Här bygger vi 130 hyresrätter på ett av Värnamos bästa lägen, nära både centrum, grönytor, dagligvaruhandel, sjukhus samt skolor. Byggnationen sker enligt Miljöbyggnad Silver, vilket innebär att exempelvis energikraven ligger på 56 procent av Boverkets regler. De fyra husen byggs i två etapper med beräknad inflyttning under första och tredje kvartalet 2023.

Nivika har för denna byggnation sökt Boverkets investeringsbidrag. Detta innebär en normhyra på 1 350 kr/m² och år för en lägenhet på 77 m². Trots att byggnationen bara precis har startat, finns det redan idag ett stort intresse för lägenheterna med ett flertal förfrågningar om hyreskontrakt.



AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 28 februari 2021, baseras intjäningsförmågan på en kommande tolv månaders period. 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
- Fastighetskostnader baseras på en bedömning av ett normalt verksamhetsår med underhåll. I driftkostnader ingår fastighetsadministration

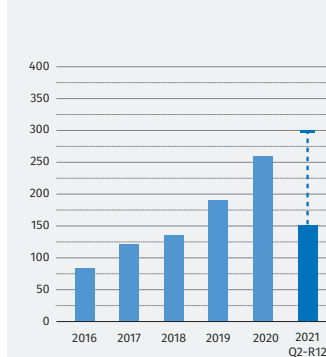
Mkr	2021-02-28
Hyresintäkter	318
Fastighetskostnader	103
Driftnetto	215
Central förvaltning	25
Finansiella kostnader	94
Förvaltningsresultat	96

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

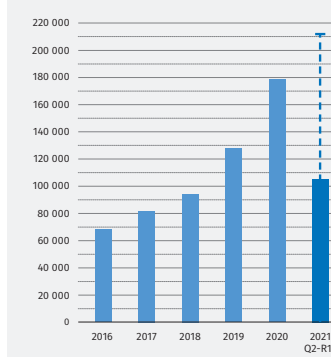
Rapport över resultat och totalresultat för koncernen

tkr	2020/21 3 mån dec-feb	2019/20 3 mån dec-feb	2020/21 6 mån sep-feb	2019/20 6 mån sep-feb	2019/20 12 mån sep-aug
Hysesintäkter	78 793	56 390	151 961	111 286	259 050
Fastighetskostnader	-25 420	-20 518	-46 755	-39 444	-80 859
Driftnetto	53 373	35 872	105 206	71 842	178 191
Central administration	-7 471	-5 694	-13 497	-11 538	-23 477
Övriga rörelseintäkter	26	8	39	212	235
Övriga rörelsekostnader	-	-50	-43	-139	-327
Rörelseresultat	45 928	30 136	91 705	60 377	154 622
Finansiella intäkter	72	34	109	64	4 372
Finansiella kostnader	-24 268	-15 939	-51 455	-31 553	-76 255
Förvaltningsresultat	21 732	14 231	40 359	28 889	82 739
Värdoförändring fastigheter, realiserade	11 915	7 500	11 915	7 500	11 050
Värdoförändring fastigheter, orealiserade	209 789	18 555	247 246	134 341	195 358
Värdoförändring räntederivat	7 124	-6 076	6 710	8 506	11 562
	228 828	19 979	265 871	150 347	217 970
Resultat före skatt	250 560	34 210	306 230	179 236	300 709
Aktuell skatt	-	-	-	-	-4 004
Uppskjuten skatt	-47 873	-7 047	-59 084	-36 076	-60 085
Periodens resultat	202 687	27 163	247 146	143 160	236 620
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	202 687	27 163	247 146	143 160	236 620
Hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	202 687	27 163	247 146	143 160	236 620
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-

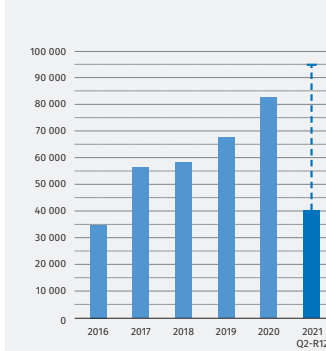
Hysesintäkter, Mkr



Driftnetto, Mkr



Förvaltningsresultat, Mkr



KOMMENTARER TILL RESULTATET

Nettoomsättning

Hysesintäkterna ökade under perioden till 152 Mkr (111), vilket motsvarar en tillväxt i hyresintäkterna om 37 procent. Intäkterna utgörs av hyresintäkter 148 Mkr och serviceintäkter 4 Mkr. Serviceintäkter består huvudsakligen av vidaredebitering av värme, el och vatten.

Ökningen av hyresintäkterna är framförallt hänförlig till att Nivika under 2020/21 förvärvat och förvaltat ett större fastighetsbestånd. Framst då det större förvärvet under april 2020 av Alhansa fastigheter AB som utgör 30 Mkr. Även hyreshöjningar under året påverkar hyresintäkterna positivt. Den uthyrbara ytan i Nivikas fastighetsbestånd uppgick till 332 000 m² per 2021-02-28 jämfört med 237 000 m² 2020-02-29, vilket innebär en ökning med 41 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 2021-02-28 uppgick, på årsbasis, till 318 Mkr (231), vilket motsvarar en tillväxt om 38 procent.

För förvaltningsverksamhetens del kan konstateras att påverkan av covid-19 hittills är begränsad och Nivika har under perioden till dags dato inte erfart någon betydande påverkan på hyresintäkter.

Resultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat efter finansnetto, ökade med 40 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 40 Mkr (29). Förvaltningsresultatet påverkades positivt av fortsatt ökning i hyresintäkter och negativt relaterat till ökande finansiella kostnader på grund av utställd grön obligation i september 2020. Ökningen i fastighetsadministration beror på anpassning av organisation till en högre tillväxt och större förvaltningsvolym, dessa är dock ej i paritet med ökning av fastighetskostnader.

Förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 27 procent (26), resultatet påverkades framför allt av högre finansiella kostnader. Driftöverskottet för perioden uppgick till 105 Mkr (72) vilket motsvarar en överskottsgrad om 69 procent (65).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 259 Mkr (142), varav 12 Mkr (8) är realiserade värdeförändringar vid försäljningar, och 247 Mkr (134) avser realiserade värdeförändringar i perioden. Värdeförändring är i huvudsak förändring i avkastningskrav samt hyreshöjningar från förädling och index.

Värdeförändringar i derivat påverkade resultatet med 7 Mkr (9) och avser i sin helhet realiserade värdeförändringar.

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter, Mkr	2020/21 dec-feb
Förändring driftnetto	45
Pågående nybyggnation	20
Mark och outnyttjade byggrätter	25
Förändringar i avkastningskrav	120
Totalt	210

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 uppgick till 38 Mkr (29). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet med -162 Mkr (-69). Detta avser förvärv av Värendsvallen 12, Mjälän 8, Gasellen 11 samt Vakten 8. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -256 Mkr (-297), avser främst nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer enligt befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgörs av upplåning netto 514 Mkr (447), efter avdrag av utbetald utdelning 16,5 Mkr.

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 317 Mkr (150) vilket gav utgående likvida medel om 412 Mkr (340).

Skatt

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

Uppskjutna skatt uppgick till -54 Mkr (-36), denna utgörs främst av förändring i skillnad mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

Medarbetare

Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 39 (38). 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 perioden har moderbolaget ställt ut ytterligare 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 2019/2020.

Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående september till februari 2020/21 innefattar inköp av administrativa förvaltningstjänster från Värnanäs AB om 17 Mkr (12) samt försäljning (hyra) till Holmgren Group AB om 17 Mkr (18).

Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

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

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Rapport över finansiell ställning för koncernen

tkr	2021-02-28	2020-02-29	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	5 537 176	3 919 616	5 062 656
Inventarier, verktyg och installationer	46 658	37 967	41 148
Andra långfristiga värdepappersinnehav	146	146	146
Andra långfristiga fordringar	15 247	8 742	11 730
Summa anläggningstillgångar	5 599 227	3 966 471	5 115 680
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Varulager	143	352	171
Hysesfordringar	17 096	1 461	11 038
Övriga fordringar	11 546	17 320	2 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 023	9 085	21 206
Likvida medel	412 059	340 209	94 861
Summa omsättningstillgångar	466 867	368 427	130 109
SUMMA TILLGÅNGAR	6 066 094	4 334 898	5 245 789

tkr	2021-02-28	2020-02-29	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	3 515	3 515	3 515
Övrigt tillskjutet kapital	588 939	588 939	588 939
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 327 885	999 052	1 097 239
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 920 339	1 591 506	1 689 693
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Summa eget kapital	1 920 339	1 591 506	1 689 693
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	376 542	301 293	319 400
Räntebärande finansiella skulder	3 545 144	2 245 086	3 016 915
Derivatinstrument	17 943	27 709	24 653
Summa långfristiga skulder	3 939 629	2 574 088	3 360 968
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande finansiella skulder	80 839	80 109	78 619
Leverantörsskulder	57 307	66 385	58 082
Aktuella skatteskulder	2 647	-	7 257
Övriga skulder	17 497	6 278	10 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 836	16 532	40 223
Summa kortfristiga skulder	206 126	169 304	195 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 066 094	4 334 898	5 245 789

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

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 1,5 år. Kapitalbindningstiden är något kort eftersom en översyn och omstrukturering av finansiering pågår med vår huvudbank.

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 58 procent (57).

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick vid rapportdagen till 3 545 Mkr (2 245) varav långsiktig bankfinansiering uppgick till 2 402 Mkr (1 720), obligationslån 976 Mkr (470) och övriga räntebärande skulder till 167 Mkr (55). Ökningen i räntebärande skulder förklaras primärt av finansiering av investeringar i förvärv samt ny- och ombyggnationer under året. I februari 2021 utökade Nivika framgångsrikt det gröna obligationslånet med 300 Mkr. Utstående obligationslån per bokslutsdag är 976 Mkr inom ramen 1 500 Mkr.

Finansiering	2021-02-28	2020-08-31
Antal lån	58	53
Banklån, Mkr	2 650	2 626
Obligationslån, Mkr	976	470
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	3,27	2,82
Likvida medel, Mkr	412	95
Belåningsgrad, %	58	59
Soliditet, %	32	32
Kapitalbindningstid, år	1,5	1,6

Eget kapital

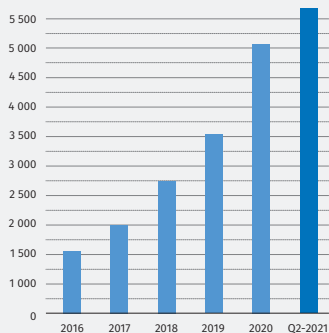
Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 1 920 Mkr (1 592). Soliditeten uppgick till 32 procent (37). Förändringen under perioden september-februari 2020/21 utgörs av periodens resultat samt utdelning till ägare.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

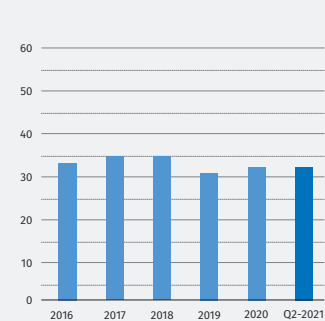
Rapport över förändringar i koncernens egna kapital

tkr	Aktie kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 2019-08-31	2 650	191 265	897 160	83 805	1 174 880
Årets resultat			236 620		236 620
Summa Totalresultat			236 620		236 620
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
Utgående balans 2020-08-31	3 515	588 939	1 097 239	0	1 689 693
Årets resultat			247 146		247 146
Summa Totalresultat			247 146		247 146
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning			-16 500		-16 500
- Nyemission					-
- Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande					-
Utgående balans 2021-02-28	3 515	588 939	1 327 885	0	1 920 339

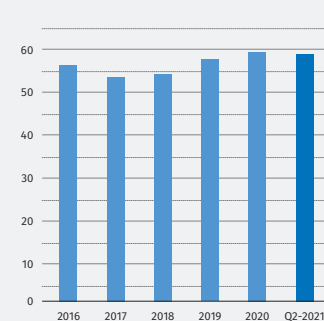
Fastighetsvärde, Mkr



Soliditet, %



Belåningsgrad, %



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2020/21 6 mån sep-feb	2019/20 6 mån sep-feb	2019/20 12 mån sep-aug
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	38 415	28 888	109 825
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27 634	30 422	131 643
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-224 385	-327 295	-1 444 203
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	513 949	446 610	1 216 949
Periodens kassaflöde	317 198	149 737	-95 611
Likvida medel vid periodens början	94 861	190 472	190 472
Likvida medel vid periodens slut	412 059	340 209	94 861

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

tkr	2020/21 3 mån dec-feb	2019/20 3 mån dec-feb	2020/21 6 mån sep-feb	2019/20 6 mån sep-feb	2019/20 12 mån sep-aug
Nettoomsättning	9 231	9 196	18 395	18 520	35 997
Bruttoresultat	9 231	9 196	18 395	18 520	35 997
Administrationskostnader	-13 841	-11 480	-24 378	-22 422	-42 965
Rörelseresultat	-4 610	-2 284	-5 983	-3 902	-6 968
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag	36 461	-22 408	36 303	13 895	20 476
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	730	-1 490	1 490	0	13 014
Räntekostnader och liknande resultatposter	-14 439	-8 782	-31 743	-17 576	-40 783
	22 752	-32 680	6 050	-3 681	-7 293
Resultat efter finansiella poster	18 142	-34 964	67	-7 583	-14 261
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	2 896
Resultat före skatt	18 142	-34 964	67	-7 583	-11 365
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	787
Periodens resultat	18 142	-34 964	67	-7 583	-10 578
Årets totalresultat	18 142	-34 964	67	-7 583	-10 578

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

tkr	2021-02-28	2020-02-29	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	2 589	2 833	3 035
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4 891	1 322	1 980
	7 480	4 155	5 015
Finansiella anläggningstillgångar			
<i>Andelar i koncernföretag</i>	1 004 396	620 466	955 026
Andra långfristiga värdepappersinnehav	75	75	75
Uppskjuten skattefordran	1 676	889	1 676
	1 006 147	621 430	956 777
Summa anläggningstillgångar	1 013 627	625 585	961 792
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	277	257	115
Fordringar hos koncernföretag	150 673	85 235	85 855
Aktuell skattefordran	2 168	2 168	1 403
Övriga fordringar	3 610	628	150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 343	23 990	17 118
	179 071	112 278	104 641
Kassa och bank	694 998	464 994	346 556
Summa omsättningstillgångar	874 069	577 272	451 197
SUMMA TILLGÅNGAR	1 887 696	1 202 857	1 412 989

tkr	2021-02-28	2020-02-29	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	3 515	3 515	3 515
	3 515	3 515	3 515
Fritt eget kapital			
Överkursfond	588 938	588 938	588 938
Balanserat resultat	-26 596	483	483
Periodens resultat	67	-7 583	-10 578
	562 409	581 838	578 843
Summa eget kapital	565 924	585 353	582 358
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	1 224 409	520 000	749 017
Övriga skulder	-	-	-
	1 224 409	520 000	749 017
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	1 216	14 500	1 216
Leverantörsskulder	9 329	18 441	2 160
Skulder till koncernföretag	70 942	62 984	70 942
Övriga skulder	251	-	277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 625	1 579	7 019
	97 363	97 504	81 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 887 696	1 202 857	1 412 989

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 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 leasingskuld i balansräkningen. Rätten att nyttja den underliggande tillgången under leasingperioden redovisas som en tillgång. Avskrivning på tillgången redovisas i resultatet liksom en ränta på leasingskulden. Erlagda leasingavgifter redovisas dels som betalning av ränta, dels som amortering av leasingskulden. 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 nuvarande standarder. Som leasegivare innebär införandet av IFRS 16 därmed inte några väsentliga effekter utöver utökade upplysningskrav.

Koncernen har valt att tillämpa den förenklade övergångsmetoden vilken innebär att jämförelsetal för tidigare perioder inte räknas om. Koncernen tillämpar undantagen och inte redovisar 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 tomträttsarrendavtal, till ej väsentligt värde, förra 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 2021-02-28, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	0	17 943	0	17 943

Värdering 2020-02-29, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	0	27 709	0	27 709

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

tkr	2021-02-28	2020-02-29
Ingående balans	24 653	36 214
Värdeförändring	-6 710	-8 506
Utgående balans	17 943	27 709

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 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 leverantörsskulder, som klassificeras som kortfristiga anses det redovisade värdet vara en rimlig approximation av det verkliga värdet.

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 i Jönköping, Värnamo, Växjö och Övrigt. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har använts i delårsrapporten som i den senaste årsredovisningen.

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta bostäder, m ²	Uthyrningsbar yta kommersiella fastigheter, m ²	Andel bostäder %	Redovisat värde Mkr
Jönköping	31	24 112	96 962	20%	2 589
Värnamo	35	17 169	86 358	17%	1 527
Växjö	29	5 064	92 684	5%	1 317
Övrigt *	5	0	10 138	0%	104
Totalt	100	46 345	286 142		5 537

* Övrigt avser fastigheter i Gislaved, Hunnebostrand, Lysekil, Motala och Strömstad.

Ort	Jönköping		Värnamo		Växjö		Övriga		Totalt	
	2020/21 sep-feb	2019/20 sep-feb	2020/21 sep-feb	2019/20 sep-feb	2020/21 sep-feb	2019/20 sep-feb	2020/21 sep-feb	2019/20 sep-feb	2020/21 sep-feb	2019/20 sep-feb
Hyesintäkter	65 137	59 658	48 391	45 727	33 191	1 780	5 242	4 121	151 961	111 286
Fastighetskostnader	-18 037	-15 637	-14 879	-20 647	-10 386	-302	-3 452	-2 858	-46 755	-39 444
Driftöverskott	47 100	44 021	33 512	25 080	22 805	1 478	1 790	1 263	105 206	71 842
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	90 263	78 369	40 319	52 540	127 697	11 089	882	-157	259 161	141 841
Resultat inkl. värdeförändringar	137 363	122 390	73 831	77 620	150 502	12 567	2 672	1 106	364 367	213 683
Ofördelade poster:										
Förvaltnings- och administrationskostnader.									-13 497	-11 538
Övriga rörelseintäkter									39	212
Övriga rörelsekostnader									-43	-139
Rörelseresultat									350 866	202 218
Finansnetto									-51 346	-31 489
Värdeförändring derivat									6 710	8 506
Skatt									-59 084	-36 076
Periodens totalresultat									247 146	143 160

Not 5 Väsentliga händelser efter periodens slut

- Nivika har den 1 mars 2021 förvärvat fastigheten Tre Liljor 15 i Värnamo. Fastigheten innehåller 7 lägenheter samt lokaler på bottenplan och angränsar till vår befintliga fastighet Tre Liljor 17. Via förvärvet äger nu Nivika hela kvarteret där det sedan en tid finns ett pågående detaljplanarbete för utveckling av kvarteret tillsammans med Värnamo Kommun. Detta kan då ge möjlighet till byggnation av ytterligare 125 centralt belägna lägenheter
- Nivika har den 23 mars 2021 tecknat avtal med JSM Property AB om förvärv av sex bolag med tillhörande fastigheter i Varberg. Förvärvet avser kommersiella fastigheter om totalt 6 500 m² och kommersiella tomter om 12 500 m² med ett överenskommet fastighetsvärde om cirka 100 miljoner kronor
- Nivika har den 31 mars 2021 tecknat avtal om förvärv av en byggklar tomt, Vinkelhaken 13, för byggnation av hyresrätter i centrala Ljungby. Cirka 5 000 m² BOA ritas om till Husgruppens konceptbyggnation

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.

EPRA NAV

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV). Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.

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 värdetändringar och skatt.

Hyresintäkter

Debiterade hyror och hyrestilllägg 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. I uthyrningsgrad för bostäder inkluderas nyproduktion först efter sex månader.

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

Värnamo, 2021-04-15

STYRELSE

Styrelsen i Nivika Fastigheter AB (publ) består av sju ordinarie ledamöter.



Elisabeth Norman

Styrelseordförande

Entreprenör inom fastighetsbranschen, oberoende styrelseordförande.



Niclas Bergman

Styrelseledamot

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



Viktoria Bergman

Styrelseledamot

Civilekonom, grundare i Nivika-koncernen.



Santhe Dahl

Styrelseledamot

Delägare och styrelseordförande i Vida-koncernen och dotterbolag.



Håkan Eriksson

Styrelseledamot

Civilekonom verksam som konsult och rådgivare inom företagsöverlåtelser.



Benny Holmgren

Styrelseledamot

Huvudägare och VD i familjeföretaget Holmgren Group AB.



Thomas Lindster

Styrelseledamot

Civilekonom, styrelseledamot och tidigare direktör på Danske bank.

Mer om bolagets styrelse hittar du på vår hemsida:

<http://www.nivika.se/investor-relations/styrelsen>

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.

Årsredovisningen och delårsrapporterna 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

KALENDER

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



Värnamo

Nivika Fastigheter AB (publ)
Ringvägen 38
331 32 Värnamo

Jönköping

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

Växjö

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

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

nivika.
Fastigheter