

DELÅRSRAPPORT Q1

1 september 2020 - 30 november 2020

Nivika Fastigheter AB (publ)



Q1

Q1

DELÅRSRAPPORT SEPTEMBER - NOVEMBER 2020

INNEHÅLL

Inledning

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

Fastighetsportfölj

Hyresgäster och avtalsportfölj ...	9
Fastighetsvärdering	10
Fastighetstransaktioner	11

Projektverksamheten

Pågående projekt	12
Framtida projekt	15

Förvärv Husgruppen	17
Aktuell intjäningsförmåga.....	18
Koncernens utveckling i perioden....	19
Styrelsen.....	21

Finansiella rapporter

Koncernens Resultaträkning	22
Koncernens Balansräkning.....	23
Koncernens Egna Kapital	24
Koncernens Kassaflödesanalys....	25
Moderbolagets Resultaträkning ..	26
Moderbolagets Balansräkning.....	27
Noter	28
Definitioner	31
Undertecknande	32
Övrig information	33



DETTA ÄR NIVIKA

VÅRA VÄRDEORD

GLÄDJE

ENGAGEMANG

ÄRLIGHET

HÅLLBARHET

Nivika har sedan starten år 2000 förvärvat, byggt, förädlat och förvaltat fastigheter med hyresgästerna i fokus.

Nivika är ett småländskt fastighetsbolag som äger 99 fastigheter med både kommersiella lokaler och bostäder, huvudsakligen belägna i Jönköping, Värnamo och Växjö. Orter med goda tillväxtmöjligheter och stabil hyresmarknad.

Vi fokuserar på långsiktigt ägande 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.

Målsättning

- 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 dessutom utvecklas till att vara ett av de större privatägda fastighetsbolagen i Jönköpings län
- Nivika har som mål att genomföra en börsintroduktion under 2022

Strategi

- Nivikas fastighetsbestånd ska utvecklas vidare med ett långsiktigt perspektiv så att hyrespotentialen i de olika fastigheterna maximeras och drifts- och förvaltningskostnader effektiviseras, därmed skapas god värdetillväxt över tid
- Nivika ska växa vidare med geografiskt fokus på Småland. Det betyder dels att förtäta fastighetsbeståndet i Jönköping, Värnamo och Växjö, dels att överväga förvärv på nya orter i och omkring regionen där utvecklingspotentialen bedöms vara gynnsam
- Vårt marknadsområde är stabilt och växande när det gäller efterfrågan på såväl bostäder som olika typer av kommersiella lokaler



Affärsidé

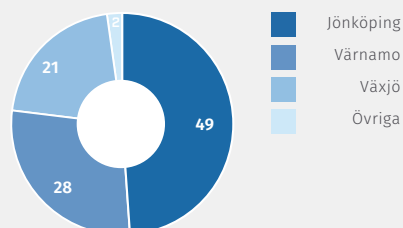
- Nivika ska långsiktigt äga, förvalta och förädla högavkastande kommersiella fastigheter och bostäder i Småland med geografiskt fokus på Jönköping, Värnamo och Växjö
- Nivika lägger stolthet i att hålla hög standard på de fastigheter vi äger och målsättningen är exceptionellt nöjda hyresgäster som stannar länge
- Nivika har en vision att vara ett av Sveriges mest lönsamma fastighetsbolag

Hållbart företagande

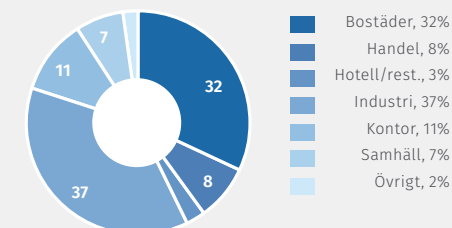
Vi arbetar intensivt och kontinuerligt för att, i Småland, vara en framskjuten aktör i byggandet av ett hållbart samhälle samt vara ett av de ledande fastighetsbolagen i vår region i bekämpningen av den globala uppvärmningen.

Vårt hållbarhetsarbete är ett naturligt inslag i vår verksamhet och ska över tid ge allt fler konkreta resultat i allt från byggande, ägande och förvaltning till hyresgäster, medarbetare och ekonomi.

Geografisk fördelning av fastighetsbeståndet%



Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, %



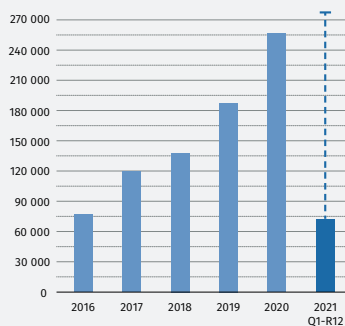
PERIODEN I SAMMANDRAG

Nivika levererar ett mycket bra resultat och växer i takt med tillväxtstrategin genom förvärv och byggnation.

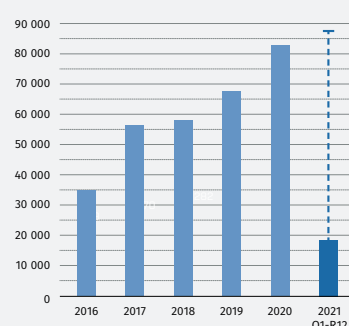
September - november 2020

- Hyresintäkterna ökade med 33% till 73 Mkr (55)
- Driftöverskottet ökade med 44% till 52 Mkr (36)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 19 Mkr (15)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 37 Mkr (116)
- Periodens resultat uppgick till 44 Mkr (116)

Hyresintäkter, Mkr



Förvaltningsresultat, Mkr



Mkr	2020 3 mån sep-nov	2019 3 mån sep-nov	2019/20 12 mån sep-aug
Hyresintäkter	73	55	259
Driftnetto	52	36	178
Rörelseresultat	46	30	155
Periodens totalresultat	44	116	237
Fastighetsvärde	5 307	3 801	5 063
Uthyrbar area, m ²	318 668	232 089	310 040
Antal fastigheter	99	77	96
Antal lägenheter	816	723	768
Soliditet, %	32%	33%	32%
Belåningsgrad*, %	61%	57%	59%
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7x	1,9x	2,2x

*) Inkluderar obligationslån

FASTIGHETSVÄRDE

5 307

Mkr

UTHYRINGSGRAD

94,7%

LOKALER

UTHYRINGSGRAD

99,9%

BOSTÄDER

BELÅNINGSGRAD*

61%

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

1,7x

EPRA NAV

2 090

Mkr

VD HAR ORDET

Nivika växer i takt med tillväxtstrategin

Vi följer vår tillväxtstrategi

Nivikas resultat för perioden september till november 2020 ligger i linje med våra förväntningar och rörelseresultatet ökade med 51 procent.

Vi gynnas av långsiktiga samarbeten med hyresgäster och en hyresgästsammansättning som totalt sett har klarat av att möta de rådande marknadsförutsättningarna mycket väl. Hyresintäkterna ökade med 33 procent jämfört med samma period föregående år.

Ökade intäkter samt ett ökat driftresultat är drivet framförallt av ett större fastighetsbestånd som per balansdagen uppgick till 5,3 miljarder kronor jämfört med 3,8 föregående år. Vi ser också effekten av vårt strategiska organisationsbyggande, trots en kraftig ökning av fastighetsbeståndet har förvaltnings- och administrationskostnaderna inte ökat i samma takt som beståndet.

Marknaden i våra orter är god och viljan hos både privata aktörer och kommunerna är stor för att vidareutveckla orterna. Vi har många intressanta prospekt och förfrågningar om samarbete i olika former samt ett flertal hyresförfrågningar på samtliga tre orter. Nivikas fokus på kassaflöde i kombination med projektutveckling av hyresbostäder och kommersiella fastigheter för egen långsiktig förvaltning skapar goda förutsättningar för fortsatt tillväxt.

Förstärkt miljöprofil

Vi arbetar intensivt och kontinuerligt för att vara ett fastighetsbolag som ligger i framkant för ett mer hållbart samhälle i Småland. Vårt hållbarhetsarbete är ett naturligt inslag i vår verksamhet och ska fortsatt utvecklas vidare.

Under perioden har Nivika upprättat ett grönt ramverk för finansiering som lanserades i september 2020. Det gröna ramverket har av CICERO fått graderingen "Medium Green Shading", med bedömningen att kriterierna för Nivikas gröna finansiering är väldefinierade och utgör viktiga steg mot en omställning till ett hållbart samhälle. I september 2020, har Nivika med ramverket som bas, emitterat ett grönt obligationslån som löper på tre år.

Strategiskt förvärv

Nivika har den 27 januari 2021 tecknat avtal om förvärv av Husgruppen Modulsystem Jönköping AB som på ett industriellt vis tillverkar byggnadskomponenter i trä bestående av allt från mindre utfackningsväggar till kompletta lägenheter. De har sin produktion på Torsvik strax utanför Jönköping och har en omsättningstakt på cirka 100 miljoner kronor per år.

Med detta förvärv stärker vi vår expansionsstrategi och säkrar tillgång till byggnadskomponenter och kompetens för att fortsätta utveckla hållbara och kostnadseffektiva koncept.

Förvärvet medför en kostnadsfördel genom att ha produktion inom koncernen. Delar av marginalen stannar då inom bolaget vilket ökar projektvinstmöjligheten. Nivika producerar redan idag hyresrätter till lägre kostnad än vad nyproduktion kan köpas för.

Industriellt byggande blir ett eget affärsområde i koncernen med en intern organisation och eget resultatansvar samt kommer självständigt driva och ansvara för utveckling av koncept och nya etableringar. Läs mer om Husgruppen på sidan 17.

Nivika står stabilt

Nivika har hittills klarat de extrema förändringarna i omvärlden som coronapandemin har medfört mycket väl. Ett mindre antal kontrakt med kvartalshyra har tillfälligt lagts om till månadsbetalning och hyresnedsättning i form av rabatter uppgår till 6,8 miljoner kronor varav statligt stöd täcker 50 procent. Vi fortsätter att följa utvecklingen noga och står ödmjuka inför konsekvenserna av ytterligare förändringar.

Trots att förutsättningarna fortsatt är speciella och utmanande levererar vi ett mycket bra resultat. Jag tycker att vi under 2020 har bevisat att vi kan fortsätta växa även under svåra omständigheter. Nivika har en stark bas för tillväxt även kommande år när våra pågående lägenhetsbyggnationer börjar ge avkastning, samtidigt som vi startar upp nya byggnationer från vår projektportfölj.

Niclas Bergman, VD



VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Q1

Händelser september till november 2020

- Nivika har satt nya mål som innebär att fastighetsportföljens värde år 2024 skall uppgå till 10 miljarder kronor, där 60 procent av portföljens värde ska bestå av bostäder. Utöver detta har Nivika också som mål att genomföra en börsintroduktion under 2022
- Nivika förvärvar Vakten 8 i Jönköping, en industrilokal på A6-området som ligger i anslutning till två av våra befintliga fastigheter på Batterigatan. Fastigheten som är på 450 m² med ett hyresvärde på 0,6 miljoner kronor är fullt uthyrd. Tillträde skedde den 1 september 2020
- Nivika förvärvar "Storaway" i Växjö, ett bolag som bedriver self-storage verksamhet i Växjö och Vetlanda. Verksamheten i Växjö bedrivs i egenuppförd fastighet medan verksamheten i Vetlanda bedrivs i förhyrd lokal. Tillträdet skedde per 1 oktober 2020
- Nivika har upprättat ett ramverk för grön finansiering vilket lanserades i 14 september 2020. Det gröna ramverket har utformats i linje med Green Bond Principles 2018 framtagna av ICMA (International Capital Market Association) och har utvärderats av en oberoende tredje part, CICERO Shades of Green. Ramverket har graderats med en "Medium Green Shading" av CICERO med bedömningen att kriterierna för Nivikas gröna finansiering är väldefinierade och att de utgör viktiga steg mot en omställning till ett hållbart samhälle
- Nivika har den 18 september 2020 framgångsrikt emitterat ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån om 300 miljoner kronor. Obligationen förfaller i september 2023 och löper med en ränta på 3M Stibor+ 5,5 procent. Obligationerna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm, Sustainable Bond List med första handelsdag 23 oktober 2020

Händelser efter perioden

- Nivika har den 1 december 2020 förvärvat Värendsvallen 12 i Växjö med tillhörande byggrätt för Nivika Center. Nivika Center är ett projekt i samarbete med Växjö Vipars med om- och tillbyggnad av föreningens anläggning, Fortnox Arena, och därmed utöka klubbens träningsmöjligheter, samt en byggnation av ett höghus med 157 hyresrätter
- 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 och lokalen är tom vid tillträde. Nivika har pågående förhandlingar med en hyresgäst och räknar med att få hela fastigheten uthyrd från februari 2021
- Nivika har tecknat ett aktieöverlåtelseavtal gällande avyttring av Operan 1 i Jönköping, en fastighet med 66 hyreslägenheter med tillträde 1 februari 2021
- Nivika har den 27 januari 2021 tecknat avtal om att förvärva Husgruppen Modulsystem Jönköping AB som på ett industriellt vis tillverkar byggnadskomponenter i trä. De har sin produktion på Torsvik strax söder om Jönköping och Nivika har sedan tidigare ett nära samarbete med Husgruppen

VÅRA MARKNADSOMRÅDEN

Nivika har en uttalad strategi att växa vidare med geografiskt fokus på Småland med omnejd. Det betyder dels att förtäta fastighetsbeståndet i Jönköping, Växjö och Värnamo, dels att överväga förvärv på nya orter där utvecklingspotentialen bedöms vara gynnsam.

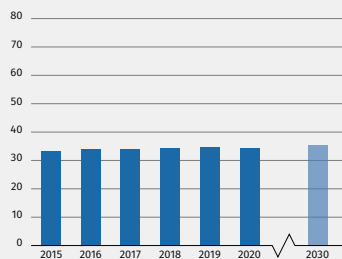
Våra marknadsområden är stabila och växande när det gäller efterfrågan på såväl bostäder som olika typer av kommersiella lokaler. Genom ett geografiskt sammanhållet bestånd uppnås förvaltningsfördelar som även stärker vårt varumärke lokalt. Detta leder till bra affärsmöjligheter.



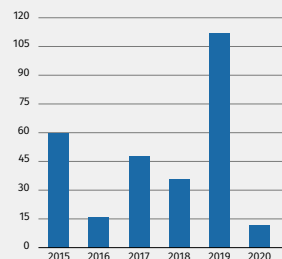
VÄRNAMO

Värnamo har en stark entreprenörsanda och är belägen vid knutpunkten det "Sydsvenska krysset" där E4:an & 27:an möts och där det dagligen passerar cirka 24 000 fordon. Värnamo präglas av den småländska företagsamheten, där området tillhör en av Sveriges mest intressanta småföretagarregioner, Gnosjöregionen.

Befolkningsutveckling, antal tusen invånare



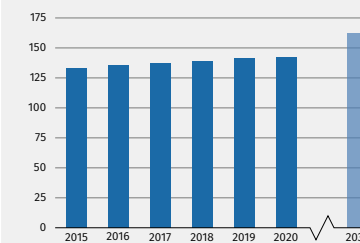
Antal producerade lägenheter



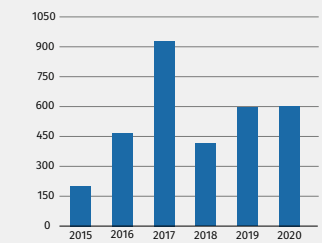
JÖNKÖPING

Jönköping är en utpräglad handelsstad, ett nav för logistiken i södra Sverige och genom Elmia ett centrum för mässor. Jönköping har en starkt växande befolkning där universitetet bidrar till en stor efterfrågan på små lägenheter. Boverket bedömer att det finns behov av 1 650 nya bostäder per år fram till och med 2027.

Befolkningsutveckling, antal tusen invånare



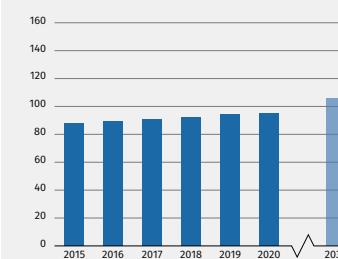
Antal producerade lägenheter



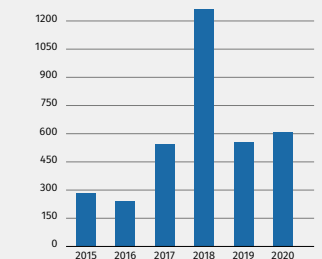
VÄXJÖ

Växjö är en spännande kombination av småstadsideyll, universitetsstad och nöjesmetropol, med en stolt idrottstradition. Kommunen har fått flera internationella utmärkelser för det framgångsrika arbetet med klimatfrågor och för ett fossilbränslefritt Växjö, däribland European Green Leaf Award 2018.

Befolkningsutveckling, antal tusen invånare



Antal producerade lägenheter



FASTIGHETSPORTFÖLJ

Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till centrala lägen i tillväxtorterna Jönköping, Värnamo och Växjö, där Jönköping utgör ungefär 50 procent av både fastighetsvärde och yta. Fastighetsportföljen innehåller 99 fastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 319 000 m². Värdet på fastigheterna uppgick sammantaget till 5,3 miljarder kronor (3,8), vilket motsvarar en värdeökning på 40 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen förklaras främst av förvärv och värdehöjande investeringar.

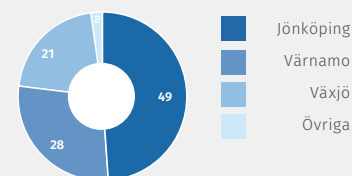
Nivika växer vidare med geografiskt fokus på Småland, framåt betyder detta dels att förtäta fastighetsbeståndet i Jönköping, Värnamo och Växjö, dels att överväga förvärv på nya orter i och omkring vår regionen där utvecklingspotentialen bedöms vara gynnsam. Genom ett geografiskt sammanhållet bestånd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

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

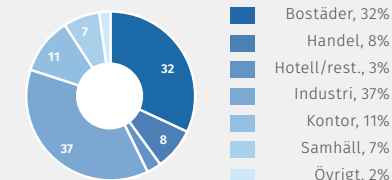


Totalt, tkr	2020-11-30	2019-11-30
Fastighetsvärde	5 306 540	3 800 737
Hyresintäkter	73 168	54 896
Uthyrningsgrad, %	95	95
Antal fastigheter	99	75
Uthyrbar area, m ²	318 668	232 089

Geografisk fördelning av fastighetsvärde, %

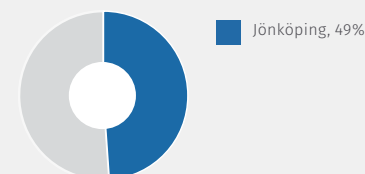


Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, %

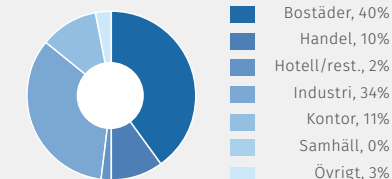


Jönköping, tkr	2020-11-30	2019-11-30
Fastighetsvärde	2 602 800	2 144 123
Hyresintäkter	31 894	29 647
Uthyrningsgrad, %	95	93
Antal fastigheter	32	32
Uthyrbar area, m ²	116 901	116 973

Jönköpings del av totalt

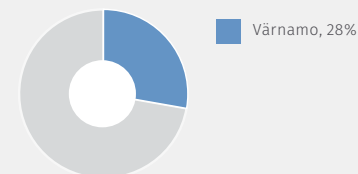


Jönköpings per objektstyp, %

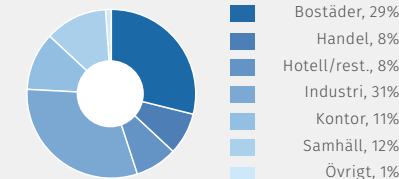


Värnamo, tkr	2020-11-30	2019-11-30
Fastighetsvärde	1 511 651	1 442 183
Hyresintäkter	23 844	22 374
Uthyrningsgrad, %	97	97
Antal fastigheter	35	35
Uthyrbar area, m ²	103 793	102 627

Värnamos del av totalt

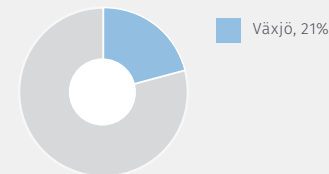


Värnamo per objektstyp, %

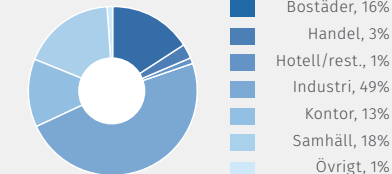


Växjö, tkr	2020-11-30	2019-11-30
Fastighetsvärde	1 088 300	170 275
Hyresintäkter	15 233	1 260
Uthyrningsgrad, %	93	100
Antal fastigheter	27	4
Uthyrbar area, m ²	87 836	5 418

Växjös del av totalt

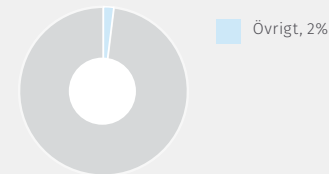


Växjö per objektstyp, %

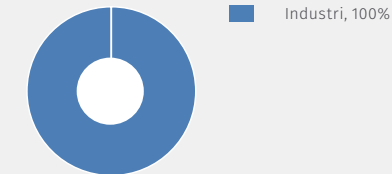


Övriga*, tkr	2020-11-30	2019-11-30
Fastighetsvärde	103 789	44 156
Hyresintäkter	2 197	1 615
Antal fastigheter	5	4
Uthyrbar area, m ²	10 138	7 071

Övrigt del av totalt



Övriga per objektstyp, %



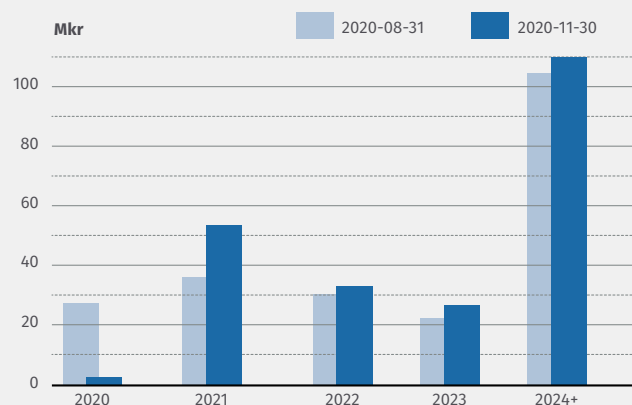
* Fastigheter tillhörande Mitt Lager utanför orterna ovan

Hyresgäster och avtalsportfölj

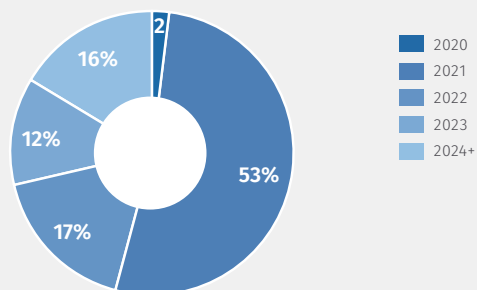
Förfallostruktur hyresavtal

Nivika strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster med en utspridd förfallostruktur. I kombination med spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher minskar detta risken för vakanser och hyresförluster. Per den 30 november var den vägda återstående kontraktstiden 5,2 år.

Kontraktsvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning



Löptider för hyresavtal lokaler, kontraktsvärde



Uthyrning

Nivika 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. Vår uthyrning fortsätter att utvecklas positivt, per sista november var uthyrningsgraden för lokaler 94,7 procent. Uthyrningsgraden för bostäder är 99,9 procent, exklusive pågående byggnationer.

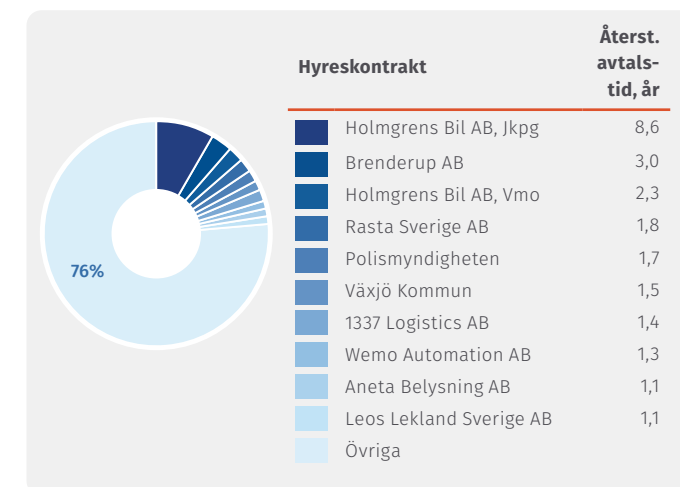
Från 1 december är 48 lägenheter på Snöflingan i Växjö färdigställda och tillgängliga för uthyrning, resterande 32 lägenheter ska vara klara för inflyttning per 1 mars. Av dessa totalt 80 lägenheter är 55 uthyrda.

Uthyrningsbar yta, 2020-11-30

Ort	Bostäder yta, m ²	Bostäder Vakans	Lokaler yta, m ²	Lokaler Vakans	Totalt
Jönköping	22 618	33	94 283	6 000	116 901
Värnamo	17 257	-	86 536	4 501	103 793
Växjö	2 970	-	84 866	5 921	84 866
Övrigt	-	-	10 138	-	10 138
Summa	42 845	33	275 823	16 422	318 668

Våra största hyresgäster

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag, som stora multinationella företag. Intäktsbasen är väl diversifierad med nästan 400 kontrakt. Per 30 november 2020 svarade de tio största hyreskontrakten för knappt en fjärdedel av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster med en genomsnittlig kontraktslängd på elva år.



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. Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

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

Värdeförändring fastigheter har historiskt haft en betydande påverkan på periodens/årets resultat och bidrar till att resultaten kan bli mer volatila.

Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökad efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt och vice versa.

Transaktionsmarknaden har under 2020 varit mycket stark med en transaktionsvolym som är kvar på historiskt höga nivåer trots att pandemin har skapat osäkerhet i vissa delar av branschen. Bostäder är det segment som varit mest eftertraktat, följt av logistik och kontor, vilket har givit ett tryck mot klart lägre avkastningskrav i dessa segment.

Nivika har historiskt varit försiktiga med att sänka avkastningskrav och ligger därför i nuläget kvar på oförändrade avkastningskrav. Förändringar i hyreskontrakt och med hyresgäster inkluderas i värderingar så snart de tillkännages.

Värderingsparametrar

Värderingsantagande

Värdetidpunkt	2020-11-30
Inflationsantagande, %	2%
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 10 år
Direktavkastning, %	2,8% - 8,5%, median 6,3%
Kalkylränta långsiktig, %	4,9% - 10,7%, median 8,6%
Långsiktig vakans, %	0-20%
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt.

Känslighetsanalys

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

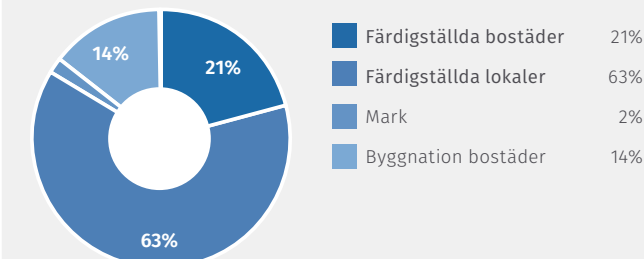
Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokal (ej bostäder)	%	10	271 617	5,1%
Vakansgrad	%-enh.	10	-566 509	-10,7%
Drift & underhåll	kr/m ²	10	-70 333	-1,3%
Inflation	%-enh.	1	412 032	7,8%
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalkylslut	%-enh.	1	-643 309	-12,1%
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalkylslut	%-enh.	-1	965 669	18,2%

Fastighetsportfölj Q1

Fastighetsvärdet på Nivikas fastighetsportfölj uppgår vid periodens slut till 5,3 miljarder kronor. Portföljen har under perioden september till november 2020 främst vuxit via pågående byggprojekt men även via förvärv av två fastigheter.

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

Status fastighetsportfölj 20-11-30



Förändring redovisat värde fastigheter, tkr

	2020-11-30	2019-11-30
Fastighetsbestånd vid årets början	5 062 656	3 511 534
Förvärv av fastigheter	55 500	12 019
Försäljning av fastigheter	0	0
Investeringar i befintliga fastigheter	150 927	161 398
Värdeförändring i befintliga fastigheter	37 457	115 786
Fastighetsbestånd vid periodens slut	5 306 540	3 800 737

Fastighetstransaktioner

Förvärvade fastigheter med tillträde under perioden

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Tillträde	Kommentar
Vakten 8	Jönköping	0,6	450	20-09-01	Industri lokal på A6-området som ligger i anslutning till två befintliga fastigheter i portföljen
Mjälän 8	Växjö	4,7	5 200	20-10-01	Förvärv av "Storaway", ett bolag som bedriver selfstorage verksamhet i Växjö och Vetlanda
Hjortronet 7	Motala		3 400	20-10-23	Tomt för byggnation av fastighet till Mitt Lager
Porfyren 2	Värnamo		5 000	20-11-11	Tomt för industribyggnation på Bredastens industriområde
Totalt		5,3	14 050		

Förvärvade fastigheter med tillträde efter perioden

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Tillträde	Kommentar
Värendsvallen 12	Växjö	5,4	6 500	20-12-01	Fortnox Arena med tillhörande byggrätt för Nivika Center
Gasellen 11	Växjö	1,2	1 300	20-12-16	Industri lokal på Norremark industriområde, ett område med flera befintliga fastigheter
Totalt		6,6	7 800		

Överenskomna frånträde fastigheter efter perioden

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Tillträde	Kommentar
Operan 1	Jönköping	8,8	4 931	21-02-01	Avtal tecknat gällande avyttring av Operan 1, en fastighet med 66st hyresrätter på Samset. Avyttring sker något över värdering
Totalt		8,8	4 931		

PROJEKTVERKSAMHETEN

Pågående och färdigställda bostadsprojekt

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

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



Västergöken 1, Jönköping

Plats	Kungsängen, Jönköping
Yta	6 317 m ² BOA och LOA
Antal lgh.	89 hyresrätter
Antal lokaler	5
Färdigställs	Q1 2021
Investering	219 Mkr



Vråken 1, Jönköping

Plats	Kungsängen, Jönköping
Yta	3 855 m ² BOA och LOA
Antal lgh.	66 hyresrätter
Antal lokaler	2
Färdigställs	Q2 2021
Investering	138 Mkr



Ödjan 1, Värnamo

Plats	Nylund, Värnamo
Yta	2 452 m ² BOA
Antal lgh.	36 bostadsrätter
Färdigställs	Färdigställt 1/12 2020
Investering	65 Mkr



Snöflingan 16, Växjö

Plats	Räppe, Växjö
Yta	4 950 m ² BOA
Antal lgh.	80 hyresrätter
Färdigställs	Q1 2021
Investering	166 Mkr



Vombaten 2 och Vråken 2, Jönköping

Plats	Kungsängen, Jönköping
Yta	2 525 m ² BOA
Antal lgh.	48 hyresrätter
Färdigställs	Q2 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

forts. pågående och färdigställda bostadsprojekt

**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

**Värendsvallen 12, Nivika Center, Värnamo**

Plats	Arenaområdet, Växjö
Yta	5 900 m ² BOA, 2 300 m ² LOA
Antal lgh.	157 hyresrätter
Antal lokaler	Sporthall och restaurang
Färdigställs	Q1 2023
Investering	265 Mkr

Pågående och färdigställda projekt, kommersiella lokaler

**Solcellsanläggningar**

Plats	Jönköping och Värnamo
Yta	1 000 m ²
Färdigställs	Q2 2021
Investering	6 Mkr
Besparing	520 000 Kwh, 243 000 kg CO ₂

**Drängen 2, Växjö**

Plats	Väster, Växjö
Yta	559 m ² LOA
Typ	Utbyggnad för hyresgäster
Färdigställd	September 2020
Investering	7 Mkr

**Rosen 1, Värnamo**

Plats	Centrum, Värnamo
Yta	2 262 m ² LOA
Typ	Renovering hos hyresgäster
Färdigställd	Oktober 2020
Investering	22 Mkr

**Vinkeln 6, Jönköping**

Plats	Österängen, Jönköping
Yta	1 200 m ² LOA
Typ	Utbyggnad för hyresgäst
Färdigställd	December 2020
Investering	8 Mkr

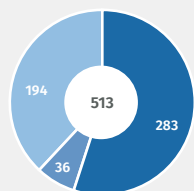
Sammanfattning pågående och slutförda projekt under perioden, >5 Mkr

Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Planeras färdigställt*	Projektbudget, Mkr	Energi-prestanda**	Uthyrbar yta, m ²	Hyresvärde, Mkr
Vinkeln 6, Österport	Jönköping	Ombyggnation	Kommersiella	Q4 2020	8		1 200	-
Drängen 2	Växjö	Tillbyggnad	Kommersiella	Färdigställt Sept 2020	7		559	-
Ödlan 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostadsrätter	Färdigställt Dec 2020	65		2 452	-
Rosen 1	Värnamo	Ombyggnation	Kontor	Färdigställt Okt 2020	22		2 262	1,8
Solcellsanläggningar	Jkpg/Vmo	Energiåtgärd	Kommersiella	Q2 2021	6		-	-
Västergöken 1	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	219	80%	6 317	11,8
Snöflingan 16	Växjö	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	166		4 950	9,6
Vråken 1	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q2 2021	138	80%	3 855	7,2
Vombaten 2 och Vråken 2	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q2 2021	105	56%	2 525	5,8
Valplatsen 2 och 8	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021/Q3 2021	205	56%	6 402	13,9
Värendsvallen 12	Växjö	Nybyggnation	Bostäder och lokaler	Q1 2023	265		5 900 + 2 300	20
Sadelmakaren 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2023 och Q3 2023	270		8 000	13
Totalt					1 476		46 722	83,1

* Planeras färdigställt följer kvartal per kalenderår

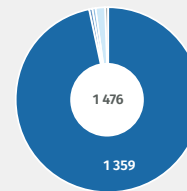
** Boveket.se gällande BBR-krav

Pågående projekt, antal bostäder, st



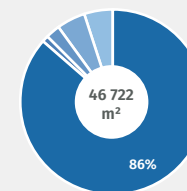
■ Hyresbostäder, 283
 ■ Bostadsrätter, 36
 ■ Studentbostäder, 194

Pågående projekt, Projektbudget, Mkr



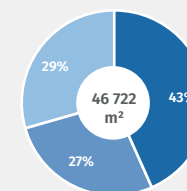
■ Bostäder, 1359
 ■ Handel, 7
 ■ Industri/lager, 8
 ■ Kontor, 22
 ■ Övrigt, 6

Pågående projekt, uthyrbar yta per kategori, %



■ Bostäder, 86%
 ■ Handel, 1%
 ■ Industri/lager, 3%
 ■ Kontor, 5%
 ■ Övrigt, 5%

Pågående projekt, uthyrbar yta fördelat per ort, m²



■ Jönköping, 43%
 ■ Värnamo, 27%
 ■ Växjö, 29%

Prospekt

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

Framtida planerade projekt, prospekt >5 Mkr

Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Status	Planeras färdigställt	Uthyrbar yta, m ²	Projektbudget, Mkr	Miljö byggnad
Hjortronet 7	Motala	Nybyggnation	Industri		2021	3 400 LOA	7	
Del av Porfyren	Värnamo	Nybyggnation	Industri		2021	15 000 LOA	12	
Del av Porfyren	Värnamo	Nybyggnation	Industri		--	19 000 LOA	114	
Barnarps Kråkebo 1:58	Jönköping	Tillbyggnad	Industri		2021	4 000 LOA	26	
Refugen 6	Värnamo	Nybyggnation	Kontor		2021-2022	1 900 LOA	60-70	
Växjö 12:15, Stenladan	Växjö	Nybyggnation	Bostäder		2021-2022	2 500 BOA	60-70	Silver
Golvläggaren 1	Värnamo	Nybyggnation	Industri		2021-2023	3 200 LOA	20	
Stigamo 1:49	Jönköping	Nybyggnation	Industri		2021-2023	42 500 LOA	250	
Stigamo 1:51	Jönköping	Nybyggnation	Industri		2021-2023	6 250 LOA	40	
Stigamo 1:52	Jönköping	Nybyggnation	Industri		2021-2023	5 400 LOA	35	
Stigamo 1:53	Jönköping	Nybyggnation	Industri		2021-2023	7 600 LOA	45	
Stigamo 1:47	Jönköping	Nybyggnation	Industri		2021-2023	19 200 LOA	115	
Tre Liljor 17	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder		2022-2023	4 000-5 000 BOA	130-170	Silver
Kärleken 1-4	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder		2024-2025	30 000-35 000 BOA	800-1 000	Silver
Valplatsen 3,5 och 8	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder		2024-2026	50 000-70 000 BOA	1 500-2 000	Silver
Aftonfalken 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder		2024-2026	2 500 BOA	60-70	Silver
Brunstorp 1:55	Huskvarna	Nybyggnation	Bostäder		2024-2026	6 000 BOA	200-240	Silver
Budkaveln 21 (Maden)	Huskvarna	Nybyggnation	Bostäder		2025-2030	5 000 BOA	125	Silver

1 Framtida detaljplan 2 Planarbete påbörjat 3 Detaljplan antagen 4 Bygglövsansökan 5 Bygglövs beviljat 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.



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

Stefan Angeskog, Klubbchef Växjö Vipers

PROJEKT NIVIKA CENTER

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

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

Värendsvallen 12, Växjö

Plats	Arenaområdet, Växjö
Yta, BOA	5 900 m ²
Yta, LOA	2 300 m ²
Antal lägenheter	157, hyresrätter
Miljöbyggnad	Silver
Färdigställs	Q1 2023
Investering	265 Mkr

NIVIKA FÖRVÄRVAR HUSGRUPPEN

Vi stärker vår miljöprofil och säkrar tillgång till industriellt byggande

Nivika har den 27 januari 2021 tecknat avtal om förvärv av Husgruppen Modulsystem Jönköping AB, som på ett industriellt vis tillverkar byggnadskomponenter i trä bestående av allt från mindre utfackningsväggar till kompletta lägenheter. Genom detta stärker vi vår expansionsstrategi och säkrar tillgång till byggnadskomponenter och kompetens för att fortsätta utveckla hållbara och kostnadseffektiva koncept.

Med förvärvet får Nivika även tillgång till produktion som möjliggör kortare ledtider vid byggnation samt möjlighet att producera bostäder på lager för snabb etablering. Samtidigt får vi en ökad kontroll av värdekedjan, från utveckling och projektering till byggnation, uthyrning och förvaltning.

Förvärvet medför en kostnadsfördel genom att ha produktion inom koncernen. Delar av marginalen stannar då inom bolaget vilket ökar projektvinstmöjligheten. Nivika bygger redan idag hyresrätter till lägre kostnad än vad motsvarande nybyggda fastigheter kan köpas för.

Husgruppen har med sina 25 medarbetare sin produktion på Torsvik strax utanför Jönköping och har en omsättningstakt på cirka 100 miljoner kronor per år.

Husgruppens tillverkningskoncept innebär en mängd fördelar jämfört med traditionellt byggande, bland annat minskad risk för fuktskador då tillverkning sker inomhus, korta transporter, en mer effektiv byggprocess där man på kort tid tillverkar, uppför och monterar de kostnadseffektiva produkterna på plats samt att man äger sin egen helhetslösning.

Industriellt byggande blir ett eget affärsområde i koncernen med en intern organisation och eget resultatansvar samt kommer självständigt driva och ansvara för utveckling av koncept och nya etableringar.

För att säkra certifiering för Miljöbyggnad Silver kommer fokus läggas på standardiserade processer och material. Genomgående kommer byggnation ske med *Nivika-standard*, dvs. materialval och specifikation

med utgångspunkt i egen långsiktig förvaltning och hållbarhet.

Konceptet innebär även framtagande av plattformar som är skalbara, som tillåter olika formspråk trots att det i grunden är en upprepning. Vi ser bilindustrins olika plattformar där grundarkitekturen är densamma medan bilens utseende är helt olika. Här kan vi i byggindustrin lära oss mycket av fordonsindustrin.

"Jag är glad över att kunna välkomna Husgruppen till Nivika-koncernen. I Husgruppen finns många kompetenser som kommer vara en stor fördel i kommande projekt såväl som utveckling av nya etableringar.

Förvärvet innebär att vi får möjlighet att i större omfattning kontrollera vår geografiska tillväxt och relaterade kostnader, parallellt med att Husgruppen fortsätter att driva utvecklingen av hållbara koncept", säger Niclas Bergman, VD för Nivika Fastigheter AB.



Studentbostäder på Österängen i Jönköping



AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 30 november 2020, 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	2019-08-31	2019-11-30	2020-08-31	2020-11-30	Förändring nov 20/nov 19
Hyresintäkter	200	225	288	299	
Fastighetskostnader	68	75	95	97	
Driftnetto	132	150	193	202	135%
Central förvaltning	18	19	25	25	
Finansiella kostnader	64	64	76	89	
Förvaltningsresultat	50	67	92	88	121%

KONCERNENS UTVECKLING I PERIODEN

1 september 2020 - 30 november 2020

Resultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat efter finansnetto, ökade med 27 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 19 Mkr (15). Förvaltningsresultatet påverkades positivt av fortsatt ökning i hyresintäkter och negativt relaterat till ökande finansiella kostnader på grund av obligationstapp.

Förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 25 procent (26), resultatet påverkades framför allt av högre finansiella kostnader. Driftöverskottet för perioden uppgick till 52 Mkr (36) vilket motsvarar en överskottsgrad om 71 procent (66).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 37 Mkr (116), varav 10 Mkr (42) är realiserade värdeförändringar vid försäljningar, och 28 Mkr (19) avser orealiserade värdeförändringar i perioden. Värdeförändring är i huvudsak förändring i avkastningskrav samt hyreshöjningar från förädling och index.

Värdeförändringar i derivat påverkade resultatet med -0,4 Mkr (14,6) och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar.

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter, Mkr	2020/21 sep-nov
Förändring driftnetto	10
Pågående nybyggnation	28
Totalt	38

Säsongsvariationer

Driftöverskottet hos Nivika varierar över året, detta beroende på de säsongsvariationer som uppkommer i fastighetsbranschen och på bolagets marknader. Under vintermånaderna påverkas resultatet av att kostnaderna avseende främst el och värme är höga. Kontraktstrukturen är utformad så att hyresgästerna debiteras en jämnt fördelad preliminär avgift löpande under året, medan utgiften för den faktiska förbrukningen kostnadsförs i takt med utfall. Detta ger en lägre överskottsgrad dessa månader, motsvarande ligger den på en högre nivå under sommarmånaderna.

Finansiell ställning och likviditet

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

Bra finansieringsstruktur innebär att bolaget på kort- och långsikt har tillgång till kapital i tillräcklig mängd i relation till verksamheten och till ett pris som är avvägt mot risk. För att hantera risken för brist i tillgängligt kapital arbetar bolaget med framförhållning mot kreditgivare, diversifiering av finansieringskällor och kontinuerlig omförhandling av löptider och krediter. Vid periodslut uppgick bolagets kapitalbindningstid till 1,23 år. För närvarande pågår förhandling med vår huvudbank avseende omstrukturering av krediter till säkerställda krediter på koncernnivå.

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 61 procent (57).

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick vid rapportdagen till 3 216 Mkr (2 106) varav långsiktig bankfinansiering uppgick till 2 388 Mkr (1 580), obligationslån 676 Mkr (470) och övriga räntebärande skulder till 152 Mkr (56). Ökningen i räntebärande skulder förklaras primärt av finansiering av investeringar i förvärv samt ny- och ombyggnationer under året.

Utstående obligationslån per bokslutsdag är 676 Mkr inom ramen 1 500 Mkr.

Finansiering	2020-11-30	2020-08-31
Antal lån	56	53
Banklån, Mkr	2 622	2 626
Obligationslån, Mkr	676	470
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,82	2,82
Likvida medel, Mkr	81	95
Belåningsgrad, %	61	59
Soliditet, %	32	32
Kapitalbindningstid, år	1,23	1,6

Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 18 Mkr (15). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet med -56 Mkr (-12), investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -151 Mkr (-160), avser främst nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer enligt befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgörs av upplåning netto 202 Mkr (-20).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -14 Mkr (-183) vilket gav utgående likvida medel om 81 Mkr (7).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 1 734 Mkr (1 291). Soliditeten uppgick till 33 procent (32). Förändringen under perioden september-november utgörs av periodens resultat.

Skatt

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

Medarbetare

Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 39 (35). Våra medarbetare är anställda i ägarbolaget Värnanäs AB och hyrs sedan ut till Nivika Fastigheter, det gäller även VD.

Moderbolaget

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

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

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen 2019/2020.

Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående september till november 2020/21 innefattar inköp av administrativa förvaltningstjänster från Värnanäs AB om 8 Mkr (9) samt försäljning (hyra) till Holmgren Group AB om 9 Mkr (8).

Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

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

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Nivika har den 1 december 2020 förvärvat Värendsvallen 12 i Växjö med tillhörande byggrätt för Nivika Center. Nivika Center är ett projekt i samarbete med Växjö Vipers med om- och tillbyggnad av föreningens anläggning, Fortnox Arena, och därmed utöka klubbens träningsmöjligheter, samt en byggnation av ett höghus med 157 hyresrätter
- Nivika har den 16 december 2020 förvärvat Gasellen 11 i Växjö, en industri lokal på Norremark Industriområde i Växjö där Nivika sedan tidigare har ett antal fastigheter. Fastigheten är på 1 300 m², uppförd 2007 och tillbyggd 2015 och lokalen är tom vid tillträde. Nivika har pågående förhandlingar med en hyresgäst och räknar med att få hela fastigheten uthyrd från februari 2021
- Nivika har tecknat ett aktieöverlåtelseavtal gällande avyttring av Operan 1 i Jönköping, en fastighet med 66 hyreslägenheter med tillträde 1 februari 2021
- Nivika har den 27 januari 2021 tecknat avtal om att förvärva Husgruppen Modulsystem Jönköping AB som på ett industriellt vis tillverkar byggnadskomponenter i trä. De har sin produktion på Torsvik strax söder om Jönköping och Nivika har sedan tidigare ett nära samarbete med Husgruppen.

STYRELSEN

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



Elisabeth Norman

Styrelseordförande

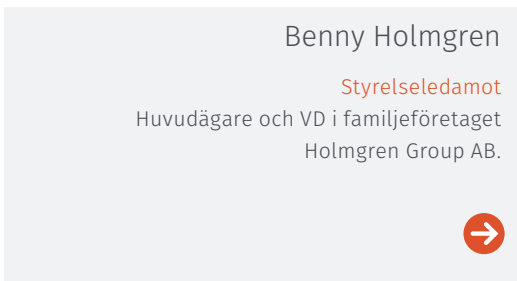
Entreprenör inom fastighetsbranschen, oberoende styrelseordförande.



Niclas Bergman

Styrelseledamot

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



Benny Holmgren

Styrelseledamot

Huvudägare och VD i familjeföretaget Holmgren Group AB.



Håkan Eriksson

Styrelseledamot

Civilekonom verksam som konsult och rådgivare inom företagsöverlåtelser.



Viktoria Bergman

Styrelseledamot

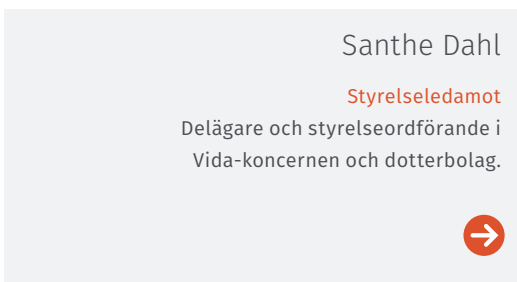
Civilekonom, grundare i Nivika-koncernen.



Tomas Lindster

Styrelseledamot

Civilekonom, styrelseledamot och tidigare direktör på Danske bank.



Santhe Dahl

Styrelseledamot

Delägare och styrelseordförande i Vida-koncernen och dotterbolag.



Mer om bolagets styrelse hittar du på vår hemsida:

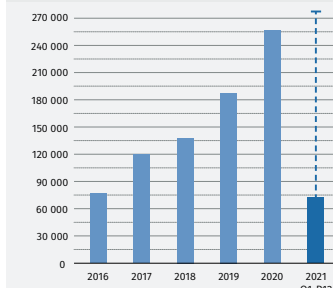
<http://www.nivika.se/investor-relations/styrelsen>

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

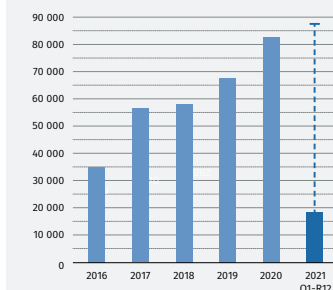
Rapport över resultat och totalresultat för koncernen

tkr	2020/21 3 mån sep-nov	2019/20 3 mån sep-nov	2019/20 12 mån sep-aug
Hysesintäkter	73 168	54 896	259 050
Fastighetskostnader	-21 335	-18 926	-80 859
Driftnetto	51 833	35 970	178 191
Central administration	-6 026	-5 844	-23 477
Övriga rörelseintäkter	13	204	235
Övriga rörelsekostnader	-43	-89	-327
Rörelseresultat	45 777	30 241	154 622
Finansiella intäkter	37	30	4 372
Finansiella kostnader	-27 187	-15 614	-76 255
Förvaltningsresultat	18 627	14 658	82 739
Värdoförändring fastigheter, realiserade	-	-	11 050
Värdoförändring fastigheter, orealiserade	37 457	115 786	195 358
Värdoförändring räntederivat	-414	14 582	11 562
	37 043	130 368	217 970
Resultat före skatt	55 670	145 026	300 709
Aktuell skatt	-	-	-4 004
Uppskjuten skatt	-11 211	-29 029	-60 085
Årets resultat	44 459	115 997	236 620
Övrigt totalresultat	0	0	
Övrigt totalresultat	0	0	
Periodens totalresultat	44 459	-115 997	236 620
Hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	44 459	109 619	236 620
Innehav utan bestämmande inflytande	-	6 378	-

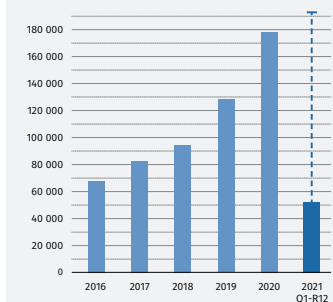
Hysesintäkter, Mkr



Förvaltningsresultat, Mkr



Driftnetto, Mkr



KONCERNENS BALANSRÄKNING

Rapport över finansiell ställning för koncernen

tkr	2020-11-30	2019-11-30	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	5 306 540	3 800 737	5 062 656
Övriga materiella anläggningstillgångar	42 294	36 181	41 148
Andra långfristiga värdepappersinnehav	146	146	146
Andra långfristiga fordringar	12 592	7 256	11 730
Summa anläggningstillgångar	5 361 572	3 844 320	5 115 680
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Varulager	204	396	171
Hyresfordringar	12 128	1 041	11 038
Övriga fordringar	4 637	13 681	2 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 226	9 888	21 206
Likvida medel	80 947	7 036	94 861
Summa omsättningstillgångar	111 142	32 042	130 109
SUMMA TILLGÅNGAR	5 472 714	3 876 362	5 245 789

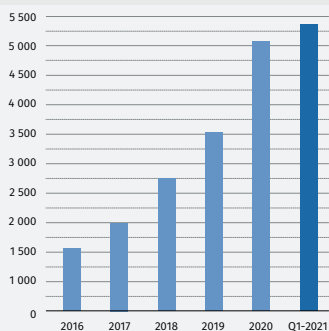
tkr	2020-11-30	2019-11-30	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	3 515	2 650	3 515
Övrigt tillskjutet kapital	588 939	191 265	588 939
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 141 698	1 006 779	1 097 239
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 734 152	1 200 694	1 689 693
Innehav utan bestämmande inflytande	-	90 183	-
Summa eget kapital	1 734 152	1 290 877	1 689 693
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	330 843	288 879	319 400
Räntebärande finansiella skulder	3 216 070	2 106 350	3 016 915
Derivatinstrument	25 067	21 632	24 653
Summa långfristiga skulder	3 571 980	2 416 861	3 360 968
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande finansiella skulder	81 619	78 701	78 619
Leverantörsskulder	40 686	68 189	58 082
Aktuella skatteskulder	2 656	-	7 257
Övriga skulder	14 110	4 536	10 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 511	17 198	40 223
Summa kortfristiga skulder	166 582	168 624	195 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 472 714	3 876 362	5 245 789

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

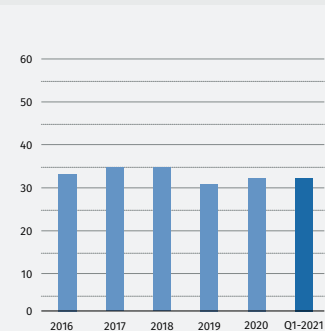
Rapport över förändringar i koncernens egna kapital

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			44 459		44 459
Summa Totalresultat			44 459		44 459
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning					-
- Nyemission					-
- Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande					-
Utgående balans 2020-11-30	3 515	588 939	1 141 698	-	1 734 152

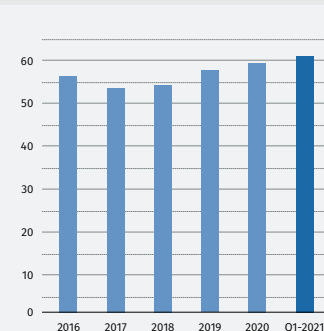
Fastighetsvärde, Mkr



Soliditet, %



Belåningsgrad, %



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2020/21 3 mån sep-nov	2019/20 3 mån sep-nov	2019/20 12 mån sep-aug
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	17 858	14 657	89 257
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 635	20 131	111 075
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-207 434	-183 536	-1 423 634
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	202 155	-20 031	1 216 949
Periodens kassaflöde	-13 914	-183 436	-95 610
Likvida medel vid periodens början	94 861	190 472	190 472
Likvida medel vid periodens slut	80 947	7 036	94 862

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

tkr	2020/21 3 mån sep-nov	2019/20 3 mån sep-nov	2019/20 12 mån sep-aug
Nettoomsättning	9 164	9 324	35 997
Bruttoresultat	9 164	9 324	35 997
Administrationskostnader	-10 537	-10 942	-42 965
Rörelseresultat	-1 373	-1 618	-6 968
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	-158	0	20 476
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	760	0	13 014
Räntekostnader och liknande resultatposter	-17 304	-8 794	-40 783
	-16 702	-8 794	-7 293
Resultat efter finansiella poster	-18 075	-10 412	-14 261
Bokslutsdispositioner	0	0	2 896
Resultat före skatt	-18 075	-10 412	-11 365
Skatt på periodens resultat	0	0	787
Periodens resultat	-18 075	-10 412	-10 578
Årets totalresultat	-18 075	-10 412	-10 578

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

tkr	2020-11-30	2019-11-30	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	2 812	2 680	3 035
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3 071	1 164	1 980
	5 883	3 844	5 015
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	955 026	545 385	955 026
Andra långfristiga värdepappersinnehav	75	75	75
Uppskjuten skattefordran	1 676	889	1 676
	956 777	546 349	956 777
Summa anläggningstillgångar	962 660	550 193	961 792
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	2 012	108	115
Fordringar hos koncernföretag	82 959	92 807	85 855
Aktuell skattefordran	1 785	-	1 403
Övriga fordringar	4 960	4 762	150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 991	19 493	17 118
	110 707	117 170	104 641
Kassa och bank	439 528	160 904	346 556
Summa omsättningstillgångar	550 235	278 074	451 197
SUMMA TILLGÅNGAR	1 512 895	828 267	1 412 989

tkr	2020-11-30	2019-11-30	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	3 515	2 650	3 515
	3 515	2 650	3 515
Fritt eget kapital			
Överkursfond	588 938	191 265	588 938
Balanserat resultat	-10 095	13 983	483
Periodens resultat	-18 075	-10 412	-10 578
	560 768	194 836	578 843
Summa eget kapital	564 283	197 486	582 358
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	864 713	521 600	749 017
Övriga skulder	-	-	-
	864 713	521 600	749 017
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	1 216	12 900	1 216
Leverantörsskulder	5 191	13 751	2 160
Skulder till koncernföretag	70 942	81 128	70 942
Övriga skulder	3	-	277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 547	1 402	7 019
	83 899	109 181	81 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 512 895	828 267	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.

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.

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal ersatte IAS 17 Leasingavtal från och med den 1 januari 2019. Enligt den nya standarden ska leasagare redovisa åtagandet att betala leasingavgifterna som en leasingkulld i balansräkningen. Rätten att nyttja den underliggande tillgången under leasingperioden redovisas som en tillgång. Avskrivning på tillgången redovisas i resultatet liksom en ränta på leasingkulden. Erlagda leasingavgifter redovisas dels som betalning av ränta, dels som amortering av leasingkulden.

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.

Utifrån de allmänna väsentlighetskriterierna i IAS 1 bedöms omfattningen av koncernens leasingavtal, kontorslokaler, kontorsinredning samt kontorsmaskiner, som oväsentliga för koncernen, och därmed har IFRS 16 inte fått någon väsentlig effekt på koncernens eller moderbolagets redovisning.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar har trätt ikraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2020 eller senare och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Nedan följer en preliminär bedömning av effekter från de standarder som bedöms vara relevanta för koncernen. Övriga nya eller ändrade standarder eller tolkningar som IASB har publicerat förväntas inte ha någon påverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

IAS 1 kräver att bolag upplyser om "signifikanta" redovisningsprinciper. IASB föreslår att referensen signifikant ersätts med krav på att upplysa om "väsentliga" redovisningsprinciper i syfte att förtydliga var gränser går för vilka upplysningar som skall lämnas. IASB föreslår även att IAS 1 ska kompletteras med en vägledning som skall hjälpa företag att förstå vad som gör en redovisningsprincip väsentlig. Vid en första genomgång av Nivikas redovisningsprinciper bedöms dessa som väsentliga så kommer ändringarna inte att påverka redovisningsprinciperna. Ändringen tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2020 eller senare.

IFRS 3 Rörelseförvärv

IASB gav i slutet av 2018 ut ändringar avseende definitionen av ett rörelseförvärv i IFRS3. Ändringarna innebär bland annat att ett företag kan välja att utföra ett sk. "concentration test" som, om det påvisar att förvärvet är ett tillgångsförvärv, innebär att ingen ytterligare bedömning krävs. Testet ger dock inte svar på frågan huruvida ett förvärv är ett rörelseförvärv utan kan endast påvisa om det är ett tillgångsförvärv. Det frivilliga testet innebär att om väsentligen hela det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång eller en grupp av tillgångar utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. De ändringar som införs i IFRS 3 förväntas medföra att fler förvärv kommer att redovisas som tillgångsförvärv jämfört med nuvarande vägledning. Nivika bedömer att ändringen inte kommer att påverka andelen tillgångsförvärv i förhållande till rörelseförvärv i någon större grad eftersom huvuddelen av Nivikas förvärv avser tillgångsförvärv. Ändringen tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2020 eller senare.

Not 2 - Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De kritiska bedömningarna och källorna till osäkerhet i uppskattningar är desamma som i senaste årsredovisning.

Not 3 - Finansiella instrument - verkligt värde

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

Tabellen nedan visar bolagets värdering till verkligt värde:

Värdering 2020-08-31, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	0	25 067	0	25 067

Värdering 2019-08-31, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	0	21 632	0	21 632

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

tkr	2020-11-30	2019-11-30
Ingående balans	24 653	36 214
Värdetförändring	414	-14 582
Utgående balans	25 067	21 632

Värderingshierarkin

Nivåerna i värderingshierarkin definieras som följande:

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

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

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

Derivat

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

Räntebärande skulder

I upplysningssyfte 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. Nivika-koncernen rapporterar en segmentredovisning 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	32	22 618	94 283	19%	2 603
Värnamo	35	17 257	86 536	17%	1 512
Växjö	27	2 970	84 866	3%	1 088
Övrigt *	5	0	10 138	0%	104
Totalt	99	42 845	275 823		5 307

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

Ort	Jönköping		Värnamo		Växjö		Övriga		Totalt	
	2020/21 sep-nov	2019/20 sep-nov	2020/21 sep-nov	2019/20 sep-nov	2020/21 sep-nov	2019/20 sep-nov	2020/21 sep-nov	2019/20 sep-nov	2020/21 sep-nov	2019/20 sep-nov
Hysesintäkter	31 894	29 647	23 844	22 374	15 233	1 260	2 197	1 615	73 168	54 896
Fastighetskostnader	-8 209	-6 624	-7 001	-11 166	-4 470	0	-1 656	-1 136	-21 335	-18 926
Driftöverskott	23 686	23 023	16 843	11 208	10 763	1 260	541	479	51 833	35 970
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	16 656	60 698	8 794	50 295	11 078	5 711	929	-918	37 457	115 786
Resultat inkl. värdeförändringar	40 342	83 720	25 636	61 503	21 841	6 971	1 470	-438	89 290	151 756
Ofördelade poster:										
Förvaltnings- och administrationskostnader.									-6 026	-5 844
Övriga rörelseintäkter									13	204
Övriga rörelsekostnader									-43	-89
Rörelseresultat									83 235	146 027
Finansnetto									-27 150	-15 584
Värdeförändring derivat									-414	14 582
Skatt									-11 211	-29 029
Periodens totalresultat									44 459	115 997

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 värdeförändringar 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.

Nyckeltalet visar koncernens effektivitet i användningen av sina förvaltningsfastigheter.

UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Värnamo, 2021-01-27

Elisabeth Norman

Ordförande

Niclas Bergman

Ledamot

Benny Holmgren

Ledamot

Viktoria Bergman

Ledamot

Håkan Eriksson

Ledamot

Santhe Dahl

Ledamot

Thomas Lindster

Ledamot

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

ÖVRIG INFORMATION

Information från Nivika Fastigheter

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

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

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 dec-feb 20/21.....	2021-04-15
Delårsrapport mar-maj 20/21.....	2021-07-08
Delårsrapport jun-aug 20/21.....	okt 2021
Årsstämma 20/21.....	dec 2021

KONTAKT

För ytterligare information, vänligen kontakta

Kristina Karlsson, CFO

Tfn: 0770-22 01 71

E-post: kristina@nivika.se



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