

# ÅRSREDOVISNING

---

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

# ÅRSREDOVISNING

## INNEHÅLL

<b>Inledning</b> .....	2	<b>Projektverksamheten</b> .....	30
Perioden i sammandrag .....	3	Hållbara bostäder .....	30
VD har ordet .....	4	Pågående projekt .....	32
2019/2020 i korthet .....	5	Framtida projekt .....	36
<b>Strategisk inriktning</b> .....	6	Tomter för etableringar .....	38
Affärsidé och Vision .....	6	Projekt Nivika Center .....	39
Mål och utfall .....	7	<b>Aktuell intjäningsförmåga</b> .....	40
<b>Hållbart företagande</b> .....	9	<b>Finansiella rapporter</b> .....	41
Globala mål för en hållbar utveckling .....	10		
Miljö och resursanvändning .....	12		
Hållbara medarbetare .....	15		
Hållbar stadsutveckling .....	16		
Långsiktig värdeutveckling .....	16		
Grönt ramverk .....	17		
<b>Fastighetsportfölj</b> .....	18		
Hyresgäster och avtalsportfölj .....	19		
Fastighetsvärdering .....	20		
Transaktioner .....	21		
<b>Marknad</b> .....	22		
Affärsområde Jönköping .....	22		
Affärsområde Värnamo .....	24		
Affärsområde Värnamo .....	26		
Affärsområde Mitt Lager .....	28		



# PERIODEN I SAMMANDRAG

## Perioden september 2019 - augusti 2020

(september 2018 - augusti 2019 inom parentes)

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

Nivika har totalt sett mött de rådande marknadsförutsättningarna relativt väl. Främst beror detta på att riskexponeringen minimeras genom en strategi med långsiktiga samarbeten med de kommersiella hyresgästerna och en bredd i hyresgästmixen.

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

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

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

FASTIGHETSVÄRDE

5 063  
mdr kronor

BELÅNINGSGRAD

59%

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

2,2x

# VD HAR ORDET

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

## Ett starkt resultat under ett år som detta

Nivikas resultat för året 2019/20 (september – augusti) ligger i linje med våra förväntningar. Hyresintäkterna ökade med 36 procent jämfört med samma period föregående år och driftöverskottet ökade med 39 procent. Ökade intäkter och det ökande driftresultatet är framförallt drivet av ett större fastighetsbestånd som per balansdagen uppgick till 5,1 miljarder kronor, jämfört med 3,5 miljarder kronor vid årets ingång.

## Fastighetsportföljen fortsätter växa, nya mål etablerade och Nivika går mot börsintroduktion

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

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

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

Nivikas fokus på kassaflöde i kombination med projektutveckling av hyresbostäder och kommersiella fastigheter för egen långsiktig förvaltning, skapar goda förutsättningar för fortsatt tillväxt. Vi har

en stor projektportfölj som säkerställer detta och som till stor del innehåller bostadsprojekt.

Efterfrågan på både bostäder och lokaler är fortsatt stor i våra verksamhetsorter, uthyrningsgraden per 20-08-31 var 96 procent för lokaler och 100 procent för bostäder. Vi ser goda möjligheter till nya förvärv av större och mindre portföljer, enskilda objekt och projekt samt markförvärv på attraktiva platser.

## Pågående byggnationer

I Jönköping har Nivika fyra pågående nybyggnationer av hyresrätter, tre på Kungsängen med sammanlagt 203 lägenheter och ett på Österängen (Valplatsen) med 194 mindre lägenheter. I Växjö byggs Snöflingan i stadsdelen Räfte med 80 lägenheter. Samtliga byggnationer har inflyttning under kommande halvåret och de första två etapperna om 51+37 lägenheter på Kungsängen i Jönköping har inflyttning i februari respektive mars 2021, där samtliga lägenheter redan är uthyrda.

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

Nivika Center i Växjö, består av två delar, ett bostadshus på 19 våningar med cirka 150 mindre hyresrätter och en eventdel med restaurang till Växjö Vipern. Bygglovet blev klart 28 augusti och upphandling pågår.

Sadelmakaren, en färdig detaljplan och klart bygglov för uppförande av ett kvarter med 130 centralt belägna hyresrätter Värnamo.

## Stark projektportfölj

Nivika utvecklar fastigheter för egen långsiktig förvaltning, projektutveckling har därför en central roll i vår affärsmodell och är en viktig del i vår tillväxt. Nybyggnadsprojekten utgår ofta från byggrätter skapade från befintliga fastigheter med befintliga kassaflöden och omfattar främst utveckling av hyresbostäder och kommersiella lokaler.

I detaljplanprocessen har vi ett nära samarbete med kommunerna, detta för att möjliggöra utvecklingen av fastigheter.

## Bostäder ett växande segment

Nivikas styrelse har tagit beslut om att utöka andelen bostäder i fastighetsportföljen. Vi har i skrivande stund fem pågående detaljplaner med sammanlagt upp till 2 000 bostäder. Flera av planerna är långsiktiga och ger en stabil grund för vår vidare tillväxt.

**Valplatsen, Jönköping:** Ett bostadsprojekt i en ny stadsdel mellan Jönköping och Huskvarna, som ligger utmed E4:an med utsikt över Vättern, knappt fem kilometer från Jönköpings centrum. Detaljplanarbetet är påbörjat och utvecklingsarbetet omfattar omkring 750 lägenheter och några kommersiella lokaler. Området ingår i Jönköping kommuns bostadsförsörjningsprogram.

**Brunstorp, Jönköping:** Ett bostadsprojekt på Vätterns västra strand i norra delen av Huskvarna, i direkt anslutning till Vättern med fantastisk utsikt och möjlighet till cirka 120 lägenheter. Området ingår i Jönköping kommuns bostadsförsörjningsprogram.

**Aftonfalken, Värnamo:** Ett bostadsprojekt, omvandling av en industrifastighet till bostadsområde. Detaljplanarbete pågår, potentiellt för ett 70-tal bostäder.

**Kärleken, Värnamo:** Ett bostadsprojekt i en ny stadsdel centralt i Värnamo utmed Lagan med möjlighet till 450 lägenheter. Planarbete pågår.

**Tre Liljor, Värnamo:** Befintlig fastighet med hyresbostäder, hotell och kommersiella lokaler. Tillsammans med Värnamo Kommun pågår ett planarbete med möjlighet till ytterligare 50-100 lägenheter och ändrat parkeringsområde.

## Kommersiella utvecklingsområden

Sedan tidigare har vi har ett flertal tomter med byggrätt för kommersiellt ändamål, centrala områden för Nivika är:

**Stigamo, Jönköping:** Här kan vi erbjuda tomtmark för etablering i ett av Sveriges hetaste logistikområde utmed E4:an strax söder om Jönköping. På området har vi cirka 160 000 kvm som är byggklart, uppdelat på flera fastigheter där den största är på 85 000 kvm.

**Bredasten, Värnamo:** Här kan vi erbjuda tomtmark med bra läge i det sk. sydsvenska krysset där E4 möter riksväg 27. På området har vi flera byggklara ytor med olika exponeringslägen.

**Nylanda, Växjö:** Vi planerar att förvärva byggklar tomtmark på Nylanda, ett industriområde vid flygplatsen i Växjö utmed riksväg 30 i krysset mot riksväg 25.

### Nivika står stabilt i coronatider

Gällande eventuell ytterligare påverkan från pandemin Covid-19 följer vi utvecklingen noga och analyserar riskerna löpande för vår verksamhet. Vi arbetar aktivt för att värna om medarbetares, hyresgästers och leverantörers hälsa och säkerhet där vi följer myndigheternas rekommendationer. Vår bedömning kvarstår att påverkan på bolaget är begränsad då vi har en diversifierad mix av hyresgäster.

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

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till alla medarbetare, samarbetspartners och ägare för att ni bidrar till att utveckla Nivika.

### Niclas Bergman, VD



## 2019/20 | KORTHET

### Q1

- Inflyttning 1 september 2019 av 66 nybyggda lägenheter på fastigheten Operan 1 i Jönköping. Samtliga hyresrätter var uthyrda vid färdigställandet
- Nivika Mitt Lager tillträdde Dalskogen 3:15 i Lysekil 1 oktober 2019. Ombyggnad har skett under året för utökning av self-storageverksamheten Mitt Lager

### Q2

- Tillträde per den 2 december 2019 till Nivika Budkaveln AB med fastigheten Budkaveln 21 i Huskvarna. Industrifastighet belägen på området Maden i Huskvarna. Maden är utsett av Jönköpings kommun som framtida bostadsområde och med i kommunens bostadsförsörjningsplan vilket gör detta till ett strategiskt förvärv inför framtida byggnationer
- Tillträde per den 12 december 2019 av Nivika Vombaten AB. Ett projekt för byggnation av 48 lägenheter beläget på Kungsängen i Jönköping, granne till Nivika Kungsängens pågående byggnation av hyresrätter i samma område. Byggnation pågår och beräknas slutföras under våren 2021
- Nivika genomförde den 16 december 2019 en ny- och apportemission som tillfört bolaget cirka 400 miljoner kronor och får därmed in Santhe Dahl som delägare och styrelseledamot
- Nivika Fastigheter avyttrade Nivika Graniten med tillhörande fastigheter per den 31 januari, strax över värdering
- Nivika Fastigheter förvärvade resterande 30 procent i dotterbolaget Nivika Compact Living i februari 2020, därmed är samtliga dotterbolag i koncernen helägda

### Q3

- Trots rådande Coronasituation tillträdde Nivika den 1 april förvärvet av Nivika Växjöfastigheter AB, tidigare Alhansa Fastigheter AB. Förvärvet består av Nivika Växjöfastigheter AB med tillhörande dotterbolag, en koncern med totalt 21 fastigheter. Fastighetsbeståndet innehåller kommersiella fastigheter om cirka 72 000 kvadratmeter väl samlade, i huvudsak på industriområdet Väster i Växjö. Hyresgästerna består främst av business-to-businessverksamheter, men även 20 procent samhällsfastigheter
- Nivika etablerade en lokal förvaltningsorganisation i Växjö, detta i samband med förvärvet av Nivika Växjöfastigheter AB den 1 april, som förutom aktuellt förvärv, förvaltar befintliga fastigheter och kommande hyresrätter som är under uppförande i Växjö
- Industribyggnad för selfstorageverksamhet och padelhall färdigställdes under april i Gislaved. Padelhall till extern hyresgäst öppnade i maj och Mitt Lager öppnade i juni
- Nivika Skåpvägen 6 AB förvärvade en fastighet på Torsvik i Jönköping, förvärvet genomfördes genom bolagsförvärv den 30 april. Fastigheten gränsar till befintlig fastighet som möjliggör en utbyggnad för hyresgästerna
- I maj 2020 togs första spadtaget för hyresrätter på Valplatsen 2 och 8 i Jönköping. I etapp ett uppför Nivika 194 mindre lägenheter i två kvarter. Bostäderna kommer vara inflyttningsklara 1 februari 2021 samt sommar 2021 enligt plan

### Q4

- Nivika Fastigheter avyttrade Nivika Apeln 20 AB med tillhörande fastighet per 1 juni 2020, strax över värdering
- Nivika erhöll i slutet av augusti 2020 bygglov för Nivika Center, ett projekt som består av två delar, ett bostadshus på 19 våningar med 150 mindre lägenheter samt en event- och arenadel med tillhörande restaurang

# STRATEGISK INRIKTNING

## Strategi

Nivikas fastighetsbestånd ska utvecklas vidare med ett långsiktigt perspektiv så att hyrespotentialen i de olika fastigheterna maximeras samt drifts- och förvaltningskostnader effektiviseras, därmed skapas god värdetillväxt över tid.

Nivika ska 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.

Vårt marknadsområde är stabilt 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.

## Långsiktig och hållbar värdetillväxt

Nivikas affärsmodell går ut på att utveckla och skapa värde i fastighetsportföljen genom lokal närvaro, kreativitet och gott affärsmannaskap. Därmed skapas de bästa förutsättningarna för stabilt kassaflöde, fortsatt expansion och högt anseende. Detta når vi genom förädling av befintliga fastigheter, framtagning av detaljplaner för att skapa byggrätter, projektutveckling i attraktiva lägen samt genom strategiska förvärv. Tillsammans skapar detta förutsättningar för en egen och hållbar långsiktig förvaltning.

- **Fastighetsutveckling:** bedrivs utifrån varje fastighets unika förutsättningar med mål att öka fastighetsvärde och avkastning
- **Förvärv av fastigheter:** Nivika arbetar löpande med att identifiera nya och intressanta fastigheter att utöka beståndet med. Utgångspunkten är att tillkommande fastigheter ska bidra till ett högre fastighetsvärde
- **Framtagning av byggrätter:** Nivika tar fram byggrätter från befintliga fastigheter och arbetar aktivt med kommunerna för att kunna utveckla kommersiell yta till bostäder eller möjliggöra fler bostäder på aktuell fastighet i nya detaljplaner. Befintliga fastigheter bidrar som regel med kassaflöde ända fram till byggstart
- **Projektering och nybyggnation för egen förvaltning:** Miljö och resursanvändning är vid nybyggnation en centralt del. Miljöcertifiering av bostäder, energieffektiva byggnader, långsiktig kvalitet enligt Nivika-standard för att skapa attraktiva miljöer och hållbar förvaltning. Långsiktig förvaltning skapar stabila kassaflöden som i sin tur ger möjlighet till ytterligare investering och expansion

## Affärsidé

Nivika lägger stolthet i att hålla hög standard på de fastigheter vi äger och målsättningen är exceptionellt nöjda hyresgäster som stannar länge.

Att med geografiskt huvudfokus i Småland långsiktigt äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter och bostäder.

Nivika har en vision att vara ett av Sveriges mest lönsamma fastighetsbolag.



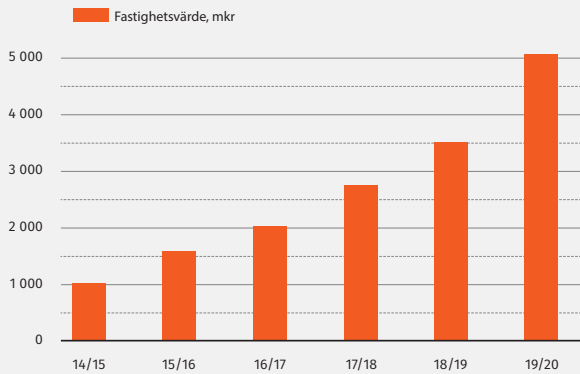
## Mål för verksamheten

Bolagets målsättning är att fastighetsportföljens värde i slutet av 2024 ska uppgå till 10 miljarder kronor. Bostäder ska då utgöra 60 procent av portföljens värde. Vidare har Nivika även som mål att genomföra en börsintroduktion under 2022.

## Finansiella mål

**Nivika skall ha en genomsnittlig årlig tillväxt av fastighetsvärdet om minst 15%**

Nivika har på fyra år gått från ett fastighetsvärde på 1,6 miljarder kronor till 5,1 miljarder kronor (per 2020-08-31). Vår ambition är att fortsätta växa med huvudsakligt geografiskt fokus på Småland.

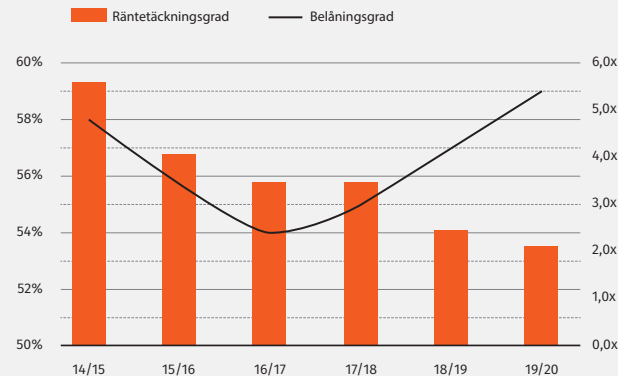


**Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara under 65%**

**Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara minst 1,75 ggr**

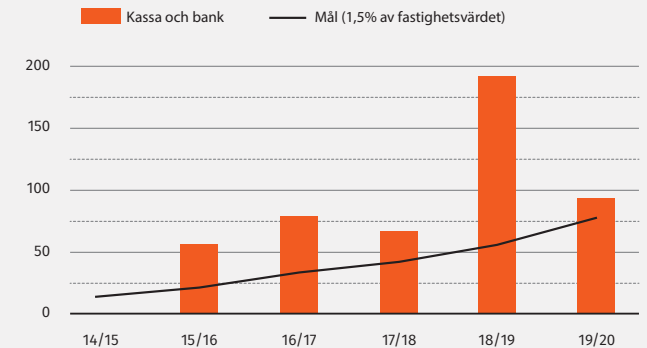
Bolagets finansiering är en kombination av skulder till kreditinstitut och obligationslån, övriga skulder samt uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Bolagets kreditgivare utgörs i huvudsak av de stora nordiska bankerna genom fastighetslån och revolverande faciliteter. Obligationslån utgör en kompletterande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

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



**Nivikas minimikassa ska över tid alltid uppgå till minst 1,5% av fastighetsvärdet**

För att säkerställa en god betalningsberedskap och skapa finansiellt handlingsutrymme, har bolaget ett mål för minimikassa.

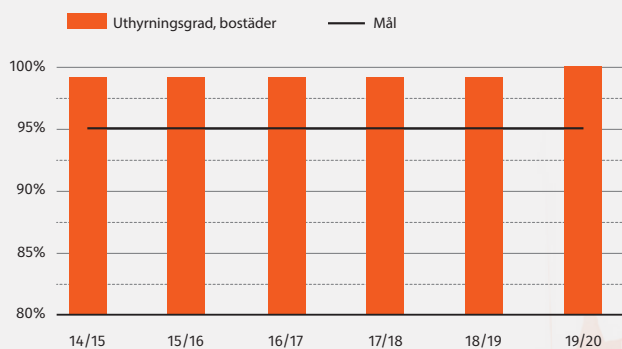


## Operationella mål

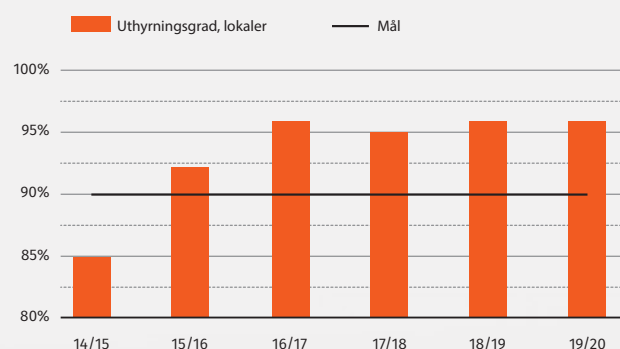
Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på minst 90 procent och för bostäder minst 95 procent. Bolagets fastigheter har en hög uthyrningsgrad och har så haft under flera år. Vår uthyrning fortsätter att utvecklas positivt, per den 31 augusti 2020 var uthyrningsgraden 96 procent för lokaler (inklusive projektfastigheter) och 100 procent för bostäder.

Nivikas mål innebär att fastighetsportföljens värde år 2024 ska uppgå till 10 miljarder kronor, där 60 procent av portföljens värde ska bestå av bostäder. Per 31 augusti 2020 uppgick värdet till 1 591 Mkr (987) vilket utgör 32 procent av fastighetsvärdet.

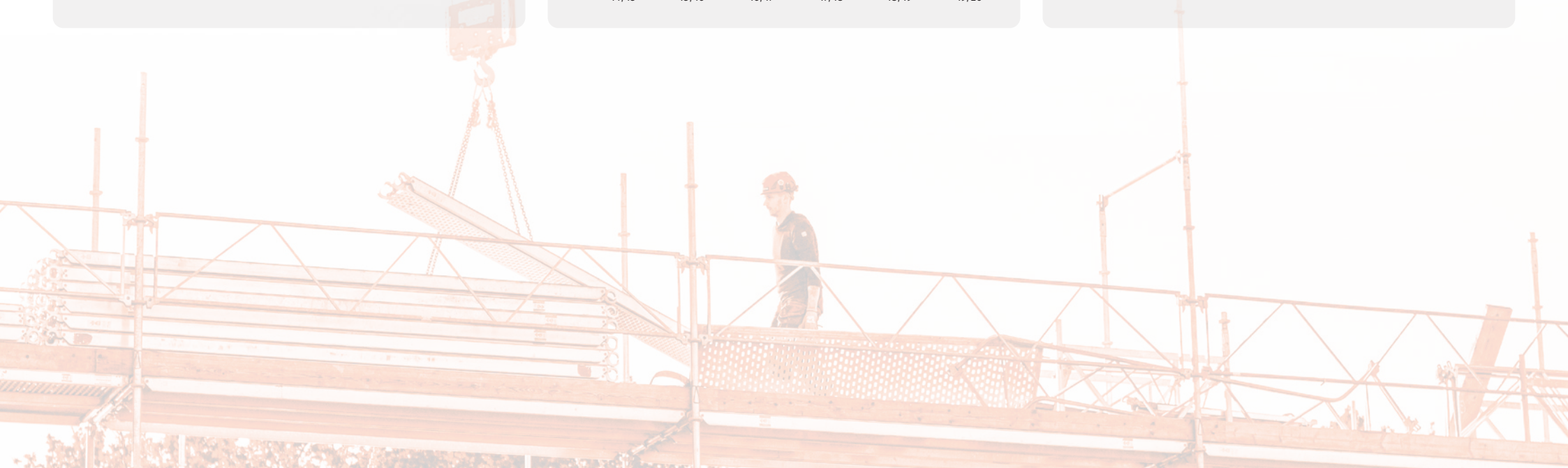
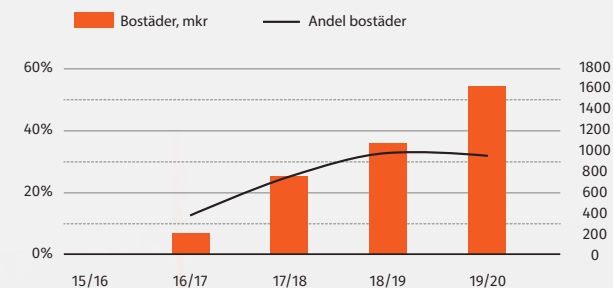
### Uthyrningsgrad bostäder skall uppgå till 95%



### Uthyrningsgrad kommersiellt skall uppgå till 90%



### Andel bostäder i fastighetsportföljen skall 2024 uppgå till 60% av fastighetsvärdet





# HÅLLBART FÖRETAGANDE

För Nivika utgår hållbarhetsarbetet från ett långsiktigt ansvar för ekonomisk, miljömässig och social utveckling. Långsiktigt hållbart värdeskapande är en central del av den övergripande bolagsstyrningen för vilken styrelsen och vd är ytterst ansvariga.

Nivika ska vara ett fastighetsbolag som driver på utvecklingen och bidrar till ett hållbart samhälle.

Det handlar om hållbar utveckling, att göra våra fastigheter bättre för miljön och hyresgästen och mer lönsamma på en och samma gång.

Hållbarhet är en förutsättning för att kunna konkurrera i fastighetsbranschen och därmed en naturlig, integrerad del av Nivikas affärsmodell. Vi är övertygade om att hållbarhet kommer att växa ännu mer i betydelse, inte bara inom miljöområdet utan även vad det gäller sociala aspekter och ekonomi.

Vi har fyra fokusområden: miljö- och resursanvändning, hållbara medarbetare, hållbar statsutveckling samt långsiktig värdeutveckling.

Vår övergripande målsättning är att säkerställa en attraktiv fastighetsportfölj som skapar långsiktigt uthålligt värde utan negativ inverkan på människa och miljö.

**"Hållbar utveckling är någonting vi gör här och nu. För oss handlar det om närhet och engagemang precis som allt annat!"**

## GLOBALA MÅL FÖR EN HÅLLBAR UTVECKLING

### FN:s globala mål

Hållbar utveckling definieras av FN som utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov. I september 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, en universell agenda som innehåller 17 mål för en ekonomisk, social- och miljömässigt hållbar utveckling. Målen ska hjälpa till att minska fattigdom, orättvisor och ojämlikheter samt lösa klimatkrisen fram till 2030.

Även om målen är satta på global nivå, är det viktigt för oss som företag att analysera om och hur vi kan bidra till målen.

Nivikas fokusområden och hållbarhetsmål beskriver hur vår verksamhet bidrar till de Globala målen på de områden där våra möjligheter att påverka är som störst.



## Våra fokusområden



### Mål 3 – God hälsa och välbefinnande

Våra fastigheter ska vara utformade att skapa välbefinnande för människor som vistas där. Genom att arbeta mot miljöcertifiering av våra fastigheter och när möjligt välja närproducerat, bidrar vi till att minska skadliga kemikalier och byggmaterial samt undvika föroreningar av luft, vatten och mark. Vårt långsiktiga detaljplanarbetet innehåller tankar och krav på hållbar statsutveckling, där vi utvecklar våra planer i dialog med hyresgäster, närboende, föreningar, näringsliv och kommun.

I en hållbar stad krävs cirkulärt tänkande. Vi energieffektiverar våra byggnader samt sätter solceller på taken. Det kan även handla om delningstjänster, som t ex bilpooler.

Ett bra inomhusklimat i fastigheterna är också mycket viktigt för hälsan. På så sätt kan vi bidra till att minska antalet sjukdomsfall i samhället.



### Mål 5 – Jämställdhet

På Nivika tror vi på styrkan i mångfald. Vi välkomnar medarbetare med olika bakgrund, läggning, egenskaper och kompetenser. Att vara öppen och nyfiken har varit en viktig del av Nivikas framgång, därför uppmuntrar vi olikhet och unikit.

Vi arbetar konsekvent för att öka jämställdheten och motverka diskriminering på arbetsplatsen. Generellt sett har vi en övertikt av män, speciellt med organisationsdelar inom fastighetsförvaltning, här fortsätter vi vårt förändringsarbete.



### Mål 7 – Hållbar energi för alla

Genom att bara köpa el från vattenkraft och installera solceller på fastigheterna, bidrar vi till att öka andelen förnybar energi i den globala energimixen. Med olika åtgärder minskar vi energianvändningen i våra byggnader, uppmuntrar en effektivare användning av lokalytor och bidrar på så sätt till att öka energieffektiviteten.

## Vad gör Nivika?

Mål	Aktivitet
3	Bostadsbyggnation av yteffektiva lägenheter, gärna industribyggnation i trä
3	Bostadsbyggnation med närhet till produktion, effektiv resursanvändning och förkortade transporter, "närproducerat"
3	Ingen användning av farliga kemikalier i vår verksamhet
3	Radon, asbest, kontroll av och provtagning vid om- och tillbyggnation

Mål	Aktivitet
5	Strävar efter jämn könsfördelning i bolaget, ledningsgruppen och styrelsen
5	Lika lön för lika arbete

Mål	Aktivitet
7	Installerar solceller både på nyproduktion och befintliga fastigheter
7	Använder el- och hybridbilar
7	Elbilpool
7	Elcykelpool
7	Köper förnybar energi
7	Investerar i och följer upp förbrukningen i energieffektiva system, värmeåtervinning
7	Gräsklippare automovers
7	Byggnation och utbyggnation av laddplatser till el- och hybridbilar

## Våra fokusområden



### Mål 8 – Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Vi arbetar med att främja en trygg och säker arbetsmiljö och goda arbetsvillkor för såväl egna medarbetare som underentreprenörer.



### Mål 11 – Hållbara städer och samhällen

Genom vårt arbete är vi en aktiv part i utvecklingen av städer. I planering, byggande- och förvaltning av fastigheter och stadsdelar samarbetar vi med kunder, leverantörer och kommuner och skapar tillsammans hållbara städer och samhällen. Med varsam

blandning av innehåll i byggnader och utformning av offentliga ytor och grönområden skapar vi stadsliv, gröna oaser, trygghet och trivsel som inkluderar alla. Vi verkar också för att utveckla industriområden och skapa möjligheter för ett expanderande näringsliv i och runt våra kommuner.



### Mål 12 – Hållbar konsumtion och produktion

Vår ambition är att bidra till en mer hållbar konsumtion och produktion, detta genom att arbeta aktivt med vår egen, leverantörernas och kundernas resurseffektivitet. Vi strävar efter att minska energianvändningen, uppnå en miljövänlig hantering av kemikalier och avfall samt minska utsläpp, genom miljöklassning av byggnader och ställa krav på leverantörerna.

## Vad gör Nivika?

Mål	Aktivitet
8	Hållbar ekonomisk tillväxt i bolaget för att säkra, och skapa nya, arbetstillfällen
8	Bra arbetsvillkor och arbetsmiljö
8	Lika lön för lika arbete
8	Tar emot praktikanter och unga under utbildning

Mål	Aktivitet
11	Elbilar
11	Arbeta mot en fossilfri fordonspark
11	I våra detaljplaner arbeta för kommunernas framtida visioner
11	Utveckla hållbara stadskärnor
11	Skapa trygga miljöer i vårt fastighetsbestånd och i våra detaljplaner
11	Med fördel välja lokala leverantörer och samarbetspartners, därigenom skapa arbetstillfällen
11	Biståndsprojekt "The Fortress", <a href="http://www.thefortress.se">www.thefortress.se</a>
11	Sociala kontrakt med kommuner och myndigheter
11	Bostadsbyggnation yteffektiva lägenheter gärna industribyggnation i trä
11	Samhällsengagemang, Cityförening, sponsring av ungdomsaktiviteter etc

Mål	Aktivitet
12	Nivika är en långsiktig aktör som bygger för egen förvaltning
12	Hållbara byggnationer i förnybara material
12	Implementerar hållbarhetsredovisning enligt GRI
12	Energieffektiviserar våra fastigheter
12	Individuell mätning av el- och vatten i lokaler såväl som bostäder
12	Brandvarnare i samtliga lägenheter
12	Hållbarhetsinriktade bostadsområden med växthus, bilpooler etc på nyproduktion
12	Påverkan hyresgästers källsortering

## Miljö- och resursanvändning

Nivikas ambition är att minska vår egen och våra hyresgästers miljöpåverkan och att effektivisera resursanvändningen.

Miljöcertifierade fastigheter, minskad energianvändning och solceller är centrala arbetsområden för oss.

Enligt Boverkets miljöindikatorer står bygg- och fastighetsbranschen för en betydande andel av Sveriges totala utsläpp. Det är därför viktigt för Nivika att minska vår egen och våra kunders miljöpåverkan och effektivisera resursanvändningen gällande energi, vatten med mera. På så sätt kan vi minska utsläppen av koldioxid och motverka klimatförändringarna.

### Miljöcertifiering – en väg till hållbara byggnader

Miljöcertifiering av byggnader är ett av de viktigaste verktygen för att säkerställa att våra stadsdelar och fastigheter blir hållbara. Certifieringar bidrar också till att fastigheters miljöprestanda blir mer jämförbara och enklare att kommunicera med hyresgäster.

Nivika har beslutat att miljöcertifiera nybyggnationer av bostäder enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad Silver. Miljöbyggnad Silver ställer djupgående krav inom energi, materialanvändning och inomhusmiljö. Certifieringen innebär också en granskning av tredje part.

Miljöbyggnad Silver är ett svenskt system för miljöcertifiering av byggnader. Miljöbyggnad mäter sexton olika punkter som sedan granskas av oberoende tredje part innan de ger ut en certifiering. Inom tre år gör en uppföljande kontroll, för att se allt fortfarande är som det ska.

Vid mätning av energiåtgång undersöks byggnadens energianvändning, att den inte är för hög, man mäter att det inte kommer in för mycket eller för lite värme i byggnaden och kontrollerar att el och värme kommer från miljösäkra alternativ.

Innemiljön är det som ägnas mest tid åt att bedöma. Luftkvaliteten mäts och kontroll sker av hur ventilationen fungerar samt ser till att mängden radon är inom de tillåtna värdena.

Insläppet av dagsljus är viktigt för att man ska trivas i sitt hem eller på jobbet, även det mäts så att det håller sig på en bra nivå. Samtidigt finns det en risk med för stora fönster, det kan läcka ut värme på vintern eller kan solen värma upp för mycket under sommaren. Andra delar av byggnaden kontrolleras också, som att den är fuktsäker och att det inte är någon risk för legionella i vattnet.

Allt byggnadsmaterial skall också dokumenteras korrekt, farliga kemikalierna får inte finnas vid nybyggnation. Vid renovering skall de material som inte längre är tillåtna ha tagits bort och källsorteras enligt kontrollplan.

### Minskad energianvändning

Energianvändningen under en fastighets livscykel är den största orsaken till utsläpp av koldioxid i vår bransch varav el står för den största andelen. I normalfallet förser vi våra hyresgäster med el och debiterar dem utifrån faktisk användning vilket bör öka hyresgästens intresse till att bidra till hållbarhet och hålla nere energianvändning.

Vårt mål är att under kommande år minska energiförbrukningen med 15 procent, mätt i kWh/m<sup>2</sup>, avseende den energi som vi själva kontrollerar.

#### Exempel genomförda aktiviteter 2019/20

- Vi har utfört fönster- och ventilationsbyte på delar av Rosen 1 samt fönsterbyte på lägenheter i kv Kärleken i Värnamo. Fjärrvärmväxlar på Juveleraren 7 i Växjö är utbytta
- Uppkoppling av H-huset i Vinkeln 6 och Operan 1 i Jönköping till vårt överordnade system Webport
- Vi har även utfört tester att koppla upp solcellsanläggningen på Ämbaret 8, vilket utföll positivt och kommer innebära att resterande solcellsanläggningar i våra fastigheter samt nya installationer kommer bli uppkopplade till Webport
- Vi har bytt termostater, rengjort värmväxlare, utfört filterrengöring i fjärrvärmväxlar, optimerat värmekurvor, drifttider och flöden samt jobbat med driftoptimering på värme- och ventilationssystem med hänsyn tagen till våra hyresgästers verksamheter

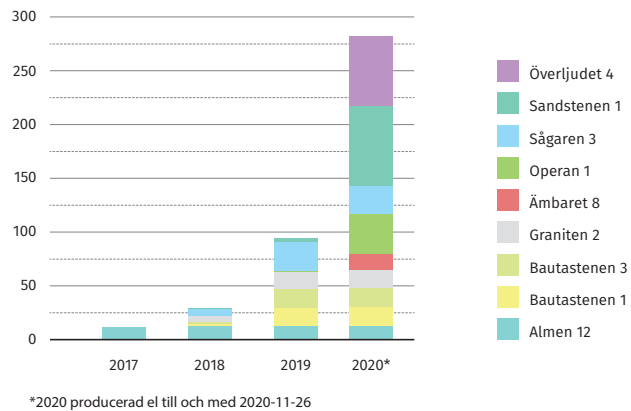
- Samtliga energimätare (vatten, värme elmätare och undermätare) är uppkopplade till vårt webbaserade energi- och uppföljningssystem *Mestro*
- Beslut är taget att investera i energibesparande åtgärder så som byte av belysning, ventilationsaggregat och värmväxlare vilka ska kopplas upp till vårt överordnade system. Detta kommer enligt energikalkyler spara ytterligare cirka 30 procent, pga effektivare återvinningssystem

Vi köper miljöproducerad el vilket innebär att den är förnybar och kommer till 100 procent från vattenkraft, är ursprungsdeklarerad och ger inga driftutsläpp av koldioxid, svaveldioxid eller kvävedioxid vid elproduktionen. En majoritet av våra fastigheter använder fjärrvärme som värmekälla.

Under de senaste tre åren har vi installerat cirka 260 kW i solpaneler vilket ger en egen årlig produktion om cirka 300 000 kWh. Nivika har följande solcellsanläggningar i drift:

Fastighet	Installerad effekt	kW
Almen 12, Värnamo		20
Bautastenen 1, Värnamo		20,2
Bautastenen 3, Värnamo		20,2
Graniten 2, Värnamo		25
Operan 1, Jönköping		43,1
Sandstenen 1, Värnamo		86
Sågaren 3, Växjö		27,6
Ämbaret 8, Jönköping		255
Överljudet 4, Jönköping		43
<b>Summa</b>		<b>540</b>

## Producerad solenergi



Vi har ytterligare 12 solcellsanläggningar i projektfas, om 1435 kW peak, som potentiellt kan producera 1 268 000 kWh. Dessa anläggningar planeras färdigställas fram till juni 2021.

## Nivika standard för långsiktig förvaltning

Bostäder uppförs med "Nivika-standard". Sedan Nivika startades har Niclas Bergman (grundare av bolaget) tagit med långsiktig förvaltning som en grundförutsättning för materialval och specifikationer oavsett om det gäller renovering eller nyproduktion. Nivika ska ha fastigheter av hög kvalitet för att attrahera hyresgäster, det är lika viktigt nu som när bolaget startade för 20 år sedan.

Vid nyproduktion av hyresrätter ingår alltid Nivika teknisk beskrivning standard en del av beställningsunderlaget.

När du kliver in i lägenheterna ligger det alltid granit eller keramikklinters på hallgolvet, tåligt och underhållsfritt, på övriga golv ligger 3-stavs ekparkett ett vackert och tämligen tåligt golv som ändå ger en varm träkänsla och är skönt att gå på.

Samtliga golvlistor är i ek, nästan lika snygga efter ett par års dammsugning som när de är nya. Fönsterbänkar är i sten eller vit marmor som ger ett tidlöst och fräscht intryck.

Köket är vitt med tåligt kompaktlaminat på bänkarna och vitvarorna är rostfria.

Toalett och badrum har granit eller keramiskt klinkers på golvet och det är kakel på väggarna.

Lägenheten har mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning med FTX-aggregat i samtliga lägenheter.

Våra fastigheter utformas så långt som möjligt för att vara flexibla och lätta att anpassa till förändrade behov, vilket minskar behovet av ombyggnation.

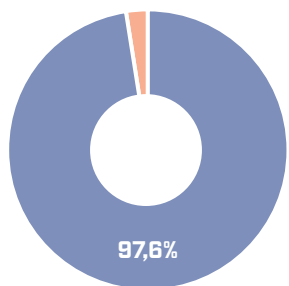


## Klimatpåverkan från koldioxidutsläpp

Koldioxidutsläpp från Nivikas verksamhet härrör till största delen från uppvärmning av våra fastigheter med fjärrvärme och en liten del härrör från våra tjänsteresor.

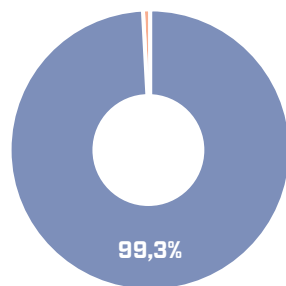
### Klimatpåverkan från fjärrvärme

Koldioxidutsläppen från fjärrvärmeanvändning och dess miljöbelastning beror på vilka bränslen som används i våra fjärrvärmeleverantörers anläggningar. När det gäller fjärrvärme är vi hänvisade till den lokala leverantörer och miljöprestandan varierar något.



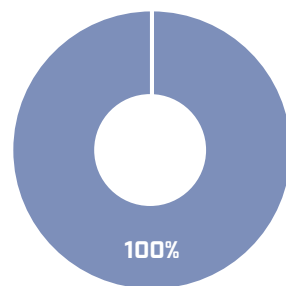
#### Jönköping

Fjärrvärmerna vi köper av Jönköpings Energi består till 97,6 %\* av förnybara bränslen och produceras på Torsvik i utkanten av Jönköping. Biobränslet består huvudsakligen (92%) av avfall, träbränslen samt rökgaskondensering från dessa.



#### Värnamo

Fjärrvärmerna vi köper av Värnamo Energi består till 99,3 %\* av förnybara bränslen och produktionen sker lokalt i Värnamo. Biobränslet består huvudsakligen av skogsavfall, men till viss del även av förnybart träpellets, förnybar bioolja samt sågspån och andra rester från träförädling.



#### Växjö

Fjärrvärmerna som köps av Växjö Energi produceras sedan december 2019 av 100% förnybart biobränsle från skogen.

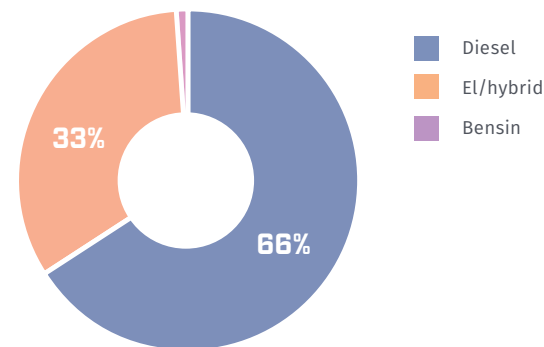
\* Data avser 2019-års produktion

\* Data avser 2019-års produktion

### Klimatpåverkan förmåns- och tjänstebilar

För att minska koldioxidutsläppen från transporter har vi som mål att öka andelen elbilar och laddhybrider som förmåns- och tjänstebilar.

Under räkenskapsåret består våra körda tjänstemil av en tredjedel av alla mil med el- eller hybridbil. Målet är att öka den successivt i takt med att bilparken förnyas. I genomsnitt har vi släppt ut 107 gram CO<sub>2</sub> per körd kilometer.



Genomsnittligt utsläpp från våra fordon

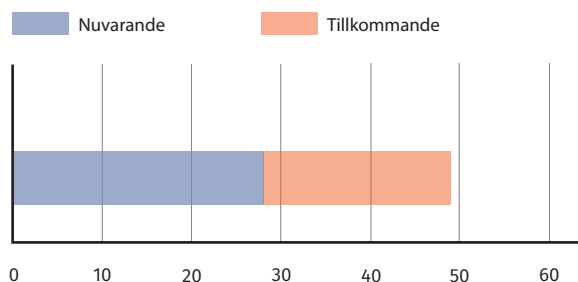
**107 g CO<sub>2</sub>/km**

## Laddplatser för el- och hybridbilar

Vi ökar också antalet elladdningsplatser i snabb takt, under innevarande räkenskapsår, dvs fram till 31 augusti 2021, kommer platserna att ökas med 75 procent. Ökningen sker dels via lokalhyresgäster som önskar elladdningsplats, dels elladdningsplatser vid våra nyproducerade hyresrätter på Kungsängen i Jönköping.

På våra fastigheter med hållbarhetsinriktning på nyproducerade hyresrätter tillhandahåller vi även/kommer att tillhandahålla elbilpool som är tillgänglig för hyresgästerna, vi har ett avtal med leverantören Green Motion.

### Antal laddplatser



## Hållbara medarbetare

Nivika är ett snabbväxande fastighetsbolag där medarbetarna är avgörande för bolagets kultur, affär och framtida utveckling. Det är därför viktigt att vi även fortsatt attraherar och utvecklar branschens bästa medarbetare.

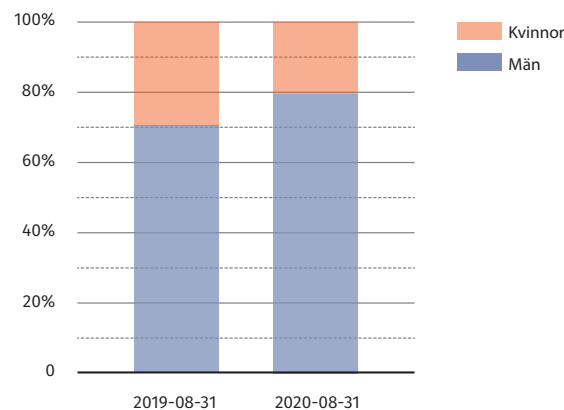
### Lika värde och jämställdhet

Vårt grundläggande synsätt är att alla människor har lika värde och rätt till lika behandling. Medarbetarna skall ges samma möjligheter gällande anställningsvillkor, kompetensutveckling och befordran, inom ramen för sin kompetens och vilja.

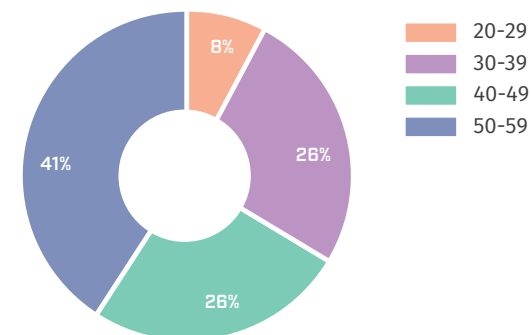
Arbetsvillkoren styrs av kollektivavtal, vi är medlemmar i Almega. Lönesättningar tar hänsyn till branschstatistik och medarbetarnas individuella prestation.

Fastighetsbranschen är traditionellt mansdominerad och på Nivika är 80 procent (71) av medarbetarna män, vilket är något större snedfördelning i könsfördelningen jämfört med föregående år. Förändringen beror främst på nyanställningar som skett framför allt på förvaltnings- och projektsidan där det är en kraftig övervikt av män bland fastighets- och drifttekniker samt fastighetsskötare.

### Könsfördelning



### Åldersfördelning



## Våra kärnvärden

Våra värderingar beskriver det som är allra viktigast i våra initiativ och handlingar. Värderingarna guidar oss i vårt dagliga arbete och i de relationer vi bygger med kollegor, kunder och partners.

*Glädje* – vi har kul på jobbet och gläds åt varandras framgångar, när vi lyckas gynnar det både oss själva men också Nivika.

*Engagemang* – vi arbetar mot verksamhetens gemensamma mål med ett genuint engagemang och tar vara på möjligheter som är av godo för Nivika. Tillsammans arbetar vi mot verksamhetens gemensamma mål.

*Ärlighet* – vi respekterar varandra och varandras olikheter och tror på goda relationer i och utanför företaget med en tydlig och god ton.

*Hållbarhet* – vi verkar för mångfald och gör aldrig avkall för etiken i vår verksamhet. Alla ska ha samma möjlighet. Samtliga medarbetare erbjuds ett utvecklande och ansvarsfullt arbete där också balansen mellan arbete och privatliv är viktig.

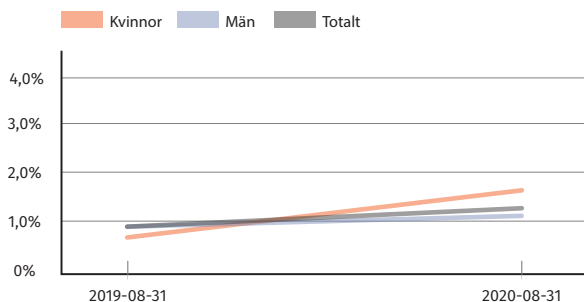
## En sund arbetsmiljö

Nivika ska erbjuda våra medarbetare en trygg, säker och hälsosam arbetsmiljö. Målet är att inga arbetsplatsolyckor ska förekomma i verksamheten. I fastighets- och byggbranschen förekommer allvarliga hälso- och säkerhetsrisker, framför allt relaterade till fysiska risker. I kontorsmiljö är hälso- och säkerhetsriskerna framförallt relaterade till risker som påverkar den psykiska hälsan.

Koncernen har friskvårdstöd till medarbetarna i form av bidrag till olika typer av träning samt andra hälsoaktiviteter såsom exempelvis massage.

Sjukfrånvaron på Nivika är relativt låg, vi hade under verksamhetsåret 2019/20 en korttidsjukfrånvaro (dag 1-14) på endast 1,2 procent (0,9).

### Sjukfrånvaro



## Hållbar statsutveckling

Vi skapar hållbara kvarter och området med fastigheter där människor ska leva och arbeta i många år framöver. Områdena ska klara klimatförändringar och samhällsomvandling. Vi tar långsiktigt ansvar när vi bygger, utvecklar och förvaltar.

I vårt detaljplanarbete ingår förutom att gestalta området även att bidra till en blandad stadsmiljö.

En blandad stadsmiljö skapar förutsättningar för stor mångfald och variation mellan gammal och ny bebyggelse, både i gestaltning och funktion för boende, handel, service, rekreation, kultur och arbetsplatser. Blandstaden utgår ifrån social hållbarhet där människans välbefinnande står i centrum. Genom att tillgodose människors rättigheter ska goda, trygga och jämställda och jämlika mötesplatser och en hälsosam livsmiljö skapas.

Med hänsyn till naturens ekosystemtjänster och förutsättningar skapas en stad där våra liv och verksamheter kan ge en minimal negativ belastning och en ökad positiv påverkan på natur och människor. Mångfunktionella grönytor och vatten ska användas för att skapa sociala sammanhang, främja biologisk mångfald och skapa en robusthet i samhället inför kommande klimatförändringar.

I en modern stadsmiljö är funktioner och anläggningar nära och lättillgängliga för alla, det är enkelt att välja hållbara sätt att förflytta sig inom, till och från området. Gående och cyklister prioriteras tillsammans med en attraktiv kollektivtrafik för att skapa god tillgänglighet och levande gaturum.

Förutsättningar ska skapas för en fossilfri och giftfri livsmiljö samt i övrigt en minimal negativ belastning på människor och miljö. Detta uppnås genom hållbart byggande och framtidsinriktade lösningar som bidrar till att det ska vara lätt att göra rätt i vardagen. En robust och säker VA- och energiförsörjning samt kommunikation som klarar olika typer av potentiella kriser och hot ska även säkerställas. Genom samverkan, delaktighet och strategiska satsningar skapas nya förutsättningar för företagande och verksamheter som ökar hela stadens dragnings- och attraktionskraft.

Att bygga hållbart innebär att bygga på ett sätt som tar hänsyn till vår omgivning och våra utmaningar. Idag står byggbranschen för en stor del av våra gemensamma koldioxidutsläpp och därför har vi ett tydligt mål i vår bostadsproduktion - vi ska sänka vår klimatpåverkan så långt det bara går.

Det gör vi genom att bygga effektivt i fabriker som till stor del drivs av förnybar energi, transportera med fossilfritt bränsle och framför allt genom att välja trä som byggmaterial. Trä är en inhemsk, förnybar råvara som förbrukar mindre energi än andra byggmaterial och bidrar till lägre utsläpp av koldioxid.

## Långsiktig värdeutveckling

Nivika bygger och investerar för egen långsiktig förvaltning och till grund för vår hållbarhetssyn ligger en strävan efter att skapa långsiktiga värden. Både ekonomiska och mänskliga.

Att skapa värde över tid förutsätter ett hållbart synsätt, långsiktigt ansvarstagande, sund affärsmässighet och stabil finansiell ställning är centralt. Att vara en finansiellt stabil affärspartner främjar relationen med våra intressenter och är också en förutsättning för att driva hållbar utveckling.

Långsiktig värdeutveckling innebär också att all verksamhet genomsyras av ett långsiktigt arbete för en hållbar leverantörskedja samt transparent redovisning av hållbarhetsdata. Syftet är att äga, förvalta och utveckla fastigheterna under lång tid och det har sedan länge därför varit naturligt att redan från start lägga stor vikt vid hållbarhet. Att skapa attraktiva boendemiljöer i resurseffektiva fastigheter med beständiga material till en rimlig kostnad, lägger grunden för ett varaktigt värdeskapande.

Vi investerar inte för kortsiktig vinst eftersom vi sällan säljer de fastigheter vi bygger. Vi vill skapa en ekonomisk stabilitet som går över och bortanför konjunkturer.



## Grönt ramverk

Nivika Fastigheter har, som ett led i vårt finansiella hållbarhetsarbete, upprättat ett grönt ramverk för framtida finansiering som skapar förutsättningar att emittera gröna obligationer och att ta upp gröna lån. Det gröna ramverket har utformats tillsammans med SEB och Danske Bank enligt "Green Bond Principles" framtagna av ICMA (International Capital Market Association). Ramverket har utvärderats av CICERO Shades of Green, som oberoende tredje part.

Ramverket, samt relaterade styrdokument och rapporteringsstandarder, har fått en "Medium Green" bedömning från CICERO Shades of Green.

Grön finansiering ska allokeras till projekt och tillgångar såsom gröna och energieffektiva byggnader, men också investeringar i energieffektiveringsåtgärder och förnybar energi. Det är en ansvarsfull finansiering som är i linje med vår hållbarhetsstrategi.

Ramverket innehåller bland annat villkor för allokering av grön finansiering samt uppföljning och åiterrapportering till långivare och investerare.

### Ramverket innehåller fyra investeringskategorier

<b>1. Gröna och energi-effektiva byggnader</b>	<b>7</b> HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA	<b>11</b> HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN	<b>12</b> HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION	<b>13</b> BEKÄMPA KLIMAT-FÖRÄNDRINGARNA	<b>15</b> EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFOLD
<b>2. Energieffektivitet</b>	<b>7</b> HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA	<b>13</b> BEKÄMPA KLIMAT-FÖRÄNDRINGARNA			
<b>3. Förnybar energi</b>	<b>7</b> HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA	<b>11</b> HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN	<b>13</b> BEKÄMPA KLIMAT-FÖRÄNDRINGARNA		
<b>4. Hållbara transporter</b>		<b>11</b> HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN	<b>13</b> BEKÄMPA KLIMAT-FÖRÄNDRINGARNA		



# FASTIGHETSPORTFÖLJ

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

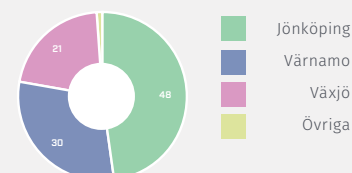
Nivika växer vidare med huvudsakligt geografiskt fokus på Småland, framåt betyder detta dels att förtäta fastighetsbeståndet i Jönköping, Värnamo och Växjö, dels att överväga förvärv på nya orter i Småland med omnejd där utvecklingspotentialen bedöms vara gynnsam. Genom ett geografiskt sammanhållet bestånd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

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

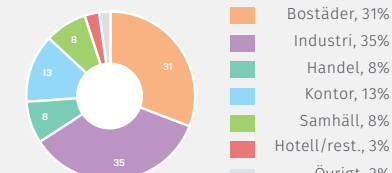


Totalt, tkr	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsvärde	5 062 656	3 511 534
Hyresintäkter	259 050	190 897
Uthyrningsgrad, %	96	95
Antal fastigheter	96	71
Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	310 040	222 345

### Geografisk fördelning av fastighetsvärde, %

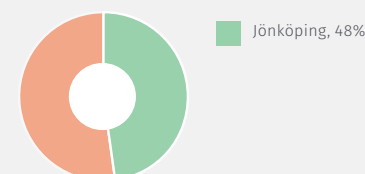


### Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, %

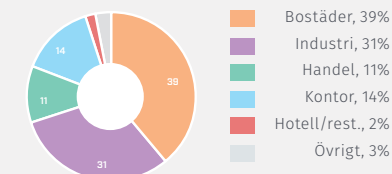


Jönköping, tkr	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsvärde	2 450 073	1 988 494
Hyresintäkter	117 975	96 803
Uthyrningsgrad, %	94	92
Antal fastigheter	31	30
Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	116 443	109 698

### Jönköpings del av totalt

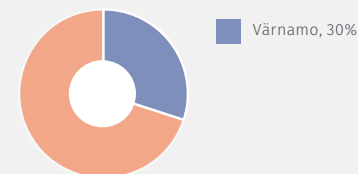


### Jönköpings per objektstyp, %

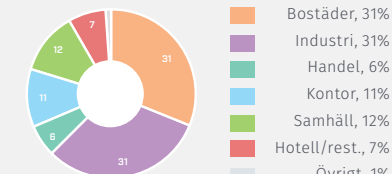


Värnamo, tkr	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsvärde	1 497 355	1 361 230
Hyresintäkter	93 322	84 628
Uthyrningsgrad, %	96	98
Antal fastigheter	35	35
Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	103 793	102 626

### Värnamos del av totalt

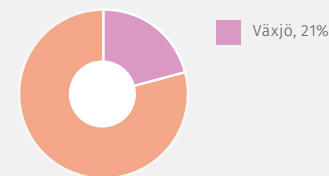


### Värnamo per objektstyp, %

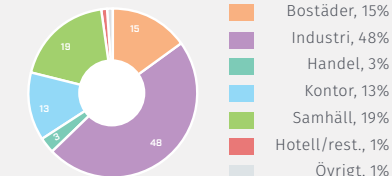


Växjö, tkr	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsvärde	1 057 828	133 120
Hyresintäkter	40 936	4 490
Uthyrningsgrad, %	97	100
Antal fastigheter	26	4
Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	79 666	5 418

### Växjös del av totalt

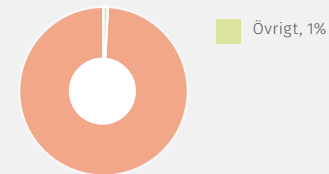


### Växjö per objektstyp, %

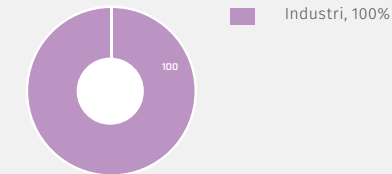


Övriga*, tkr	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsvärde	57 400	28 600
Hyresintäkter	6 817	4 976
Antal fastigheter	4	2
Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	10 138	4 603

### Övrigt del av totalt



### Övriga per objektstyp, %



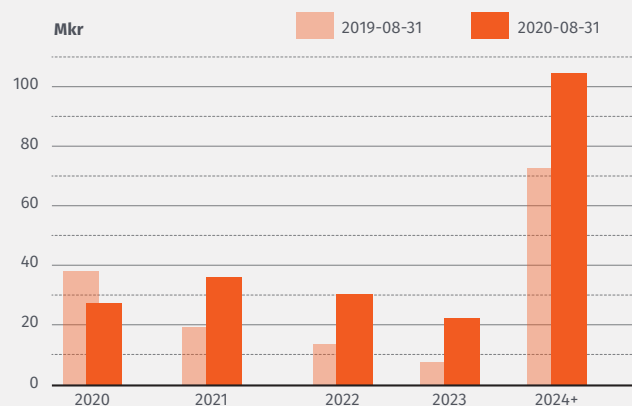
\* Fastigheter tillhörande Mitt Lager utanför orterna ovan

## Hyresgäster och avtalsportfölj

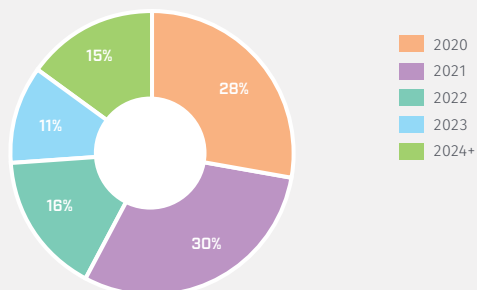
### Förfallostruktur hyresavtal

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

#### Kontraktsvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning



#### Löptider för hyresavtal lokaler, kontraktsvärde



### Uthyrning

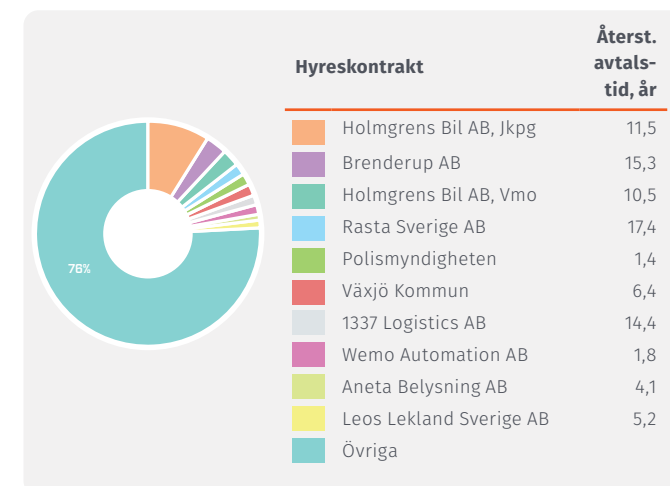
Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på minst 90 procent och för bostäder minst 95 procent. Bolagets fastigheter har en relativt hög uthyrningsgrad och har så haft under flera år. Vår uthyrning fortsätter att utvecklas positivt, per den 31 augusti 2020 var uthyrningsgraden 96 procent för lokaler (inklusive projektfastigheter) och 100 procent för bostäder.

#### Uthyrningsbar yta, 2020-08-31

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

### Våra största hyresgäster

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



## 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.

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

## Värderingsparametrar

### Värderingsantagande

Värdetidpunkt	2020-08-31
Inflationsantagande, %	2%
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 10 år
Direktavkastning, %	2,83% - 8,50%, median 6,35%
Kalkylränta långsiktig, %	4,9% - 10,7%, median 8,6%
Långsiktig vakans, %	0-20%
Hysesantagande	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.

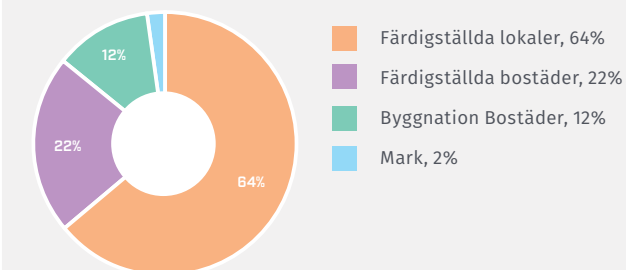
Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	Mkr	%
Marknadshyra för lokal (ej bostäder)	%	10	273	5,4%
Vakansgrad	%-enh.	10	-569	-11,2%
Drift & underhåll	kr/m <sup>2</sup>	10	-70	-1,4%
Inflation	%-enh.	1	405	8,0%
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalkylslut	%-enh.	1	-641	-12,7%
Kalk.ränta & Direktavk.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

## Fastighetsportfölj Q4 2020

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

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

### Fastighetsportfölj 20-08-30, struktur



## Förändring redovisat värde fastigheter, tkr

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

## Fastighetstransaktioner

### Förvärvade fastigheter med tillträde under 2019/20

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta m <sup>2</sup>	Tillträde
Dalskogen 2:15	Lysekil	2,0	1 500	19-10-01
Budkaveln 21	Jönköping	2,2	2 180	19-12-02
Vombaten 2/Vråken 2	Jönköping	4,1	2 500	19-12-12
Släggan 1	Gislaved	1,5	2 100	19-12-01
Drängen 2	Växjö	8,5	8 863	20-04-01
Elefanten 1	Växjö	2,4	3 039	20-04-01
Garvaren 5	Växjö	4,3	4 006	20-04-01
Gravören 18	Växjö	0,9	1 217	20-04-01
Illern 3	Växjö	0,9	1 308	20-04-01
Juveleraren 7	Växjö	3,6	8 601	20-04-01
Kopparslagaren 2	Växjö	-	-	20-04-01
Kopparslagaren 3	Växjö	1,8	2 155	20-04-01
Krysspricken 1	Växjö	5,1	4 945	20-04-01
Kvasten 7	Växjö	0,2	26	20-04-01
Minken 3	Växjö	0,6	728	20-04-01
Nyckelharpan 2	Växjö	2,1	2 000	20-04-01
Repstagaren 1	Växjö	3,0	5 140	20-04-01
Rättaren 4	Växjö	1,5	1 550	20-04-01
Rättaren 5	Växjö	4,2	5 375	20-04-01
Sadelmakaren 6	Växjö	4,5	6 847	20-04-01
Sanden 2	Växjö	0,9	1 250	20-04-01
Skomakaren 1	Växjö	1,2	1 531	20-04-01
Skräddaren 7	Växjö	4,4	1 675	20-04-01
Snörmakaren 4	Växjö	1,5	1 767	20-04-01
Sotaren 3	Växjö	1,8	2 420	20-04-01
Tunnbindaren 7	Växjö	2,9	4 183	20-04-01
Barnarps-Kråkebo 1:73	Jönköping	-	-	20-04-30
<b>Totalt förvärv 2019/20</b>		<b>66,1</b>	<b>76 906</b>	

### Avyttrade fastigheter under 2019/20

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta m <sup>2</sup>	Tillträde
Graniten 4 och Graniten 6	Jönköping	3,3	1 951	20-01-31
Nivika Apeln 29 AB	Jönköping	1,8	1 389	20-06-01
<b>Totalt avyttrat 2019/20</b>		<b>5,1</b>	<b>3 340</b>	

### Förvärvade fastigheter med tillträde efter 2020/21

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m <sup>2</sup>	Tillträde
Vakten 8	Jönköping	0,6	450	20-09-01
Mjälän 8	Växjö	4,7	5 200	20-10-01
Värendsvallen 12	Växjö	5,4	6 500	20-12-01
Gasellen 11	Växjö	1,2	1 300	20-12-16
<b>Totalt förvärv 2019/20</b>		<b>11,9</b>	<b>13 450</b>	



## AFFÄRSOMRÅDE JÖNKÖPING

### Jönköping – Logistiskt nav i södra Sverige

Vid södra änden av Vättern ligger Jönköping, en mycket expansiv kommun som har vuxit ihop med Huskvarna och Norrahammar och bildar nu ett sammanhängande stadsområde. Sedan 1971 är dessa inom samma kommun. Jönköping är ett administrativt centrum med flera statliga myndigheter samt många större arbetsgivare så som Huskvarna AB, IKEA, Jönköping Univeristy, SAAB och KABE för att nämna några.

Jönköping är en utpräglad handelsstad, ett nav för logistiken i södra Sverige och genom Elmia ett centrum för mässor.

I februari 2018 antog kommunfullmäktige förslaget till Vision 2030 för Jönköpings kommun. Med hjälp av en mängd underlag, statistik samt medborgardialog, har man kommit fram till hur man vill se Jönköpings kommun 2030. Visionen kan sammanfattas genom fyra målområden inom vilka kommunen vill positionera sig:

- Jönköping 2030 är södra Sveriges nav
- Jönköping 2030 ska vara en kommun med framåtanda
- Jönköping genomsyras av gemenskap, trygghet och öppenhet
- Jönköping 2030 är en plats där stad och landsbygd möts

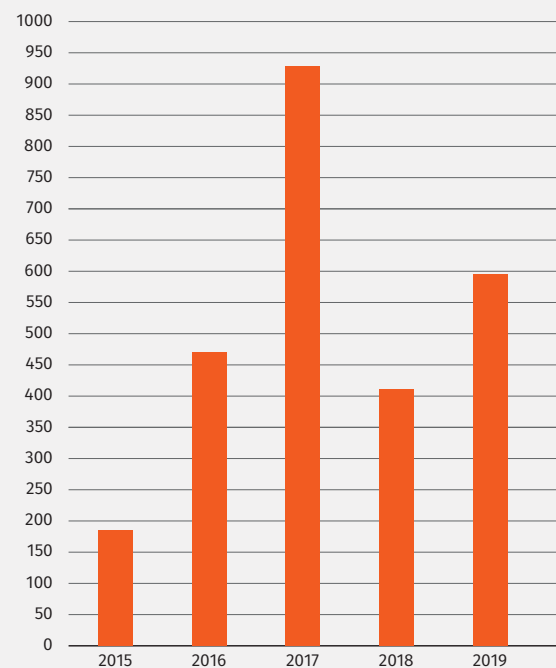
I mars 2020 hade Jönköpings kommun en folkmängd på 141 485, vilket är en ökning med 404 personer sedan årsskiftet. Befolkningstillväxten ligger på 4,3 procent per senaste treårsperioden, vilket är högre än riksgenomsnittet i Sverige om 3,3 procent. Folkmängden antas öka till cirka 158 000 inom tio år.

I takt med den ökade befolkningsmängden ökar också efterfrågan på bostäder. De senaste åren har produktionen av bostäder därför

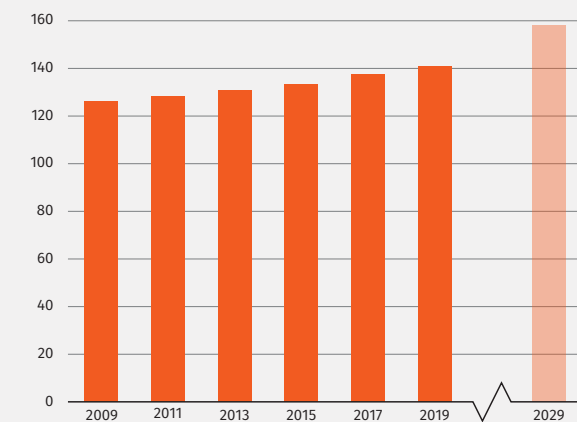
intensifierats. Produktionen har dock inte matchat den växande befolkningsmängden varför det har skapats en uppdämd efterfrågan på bostäder i alla prissegment. Enligt Boverket finns det ett årligt byggbehov 2018-2027 på 1 650 bostäder, medan årligt genomsnitt av

färdigställda bostäder 2018-2019 är 1 247. Under 2019 färdigställdes 595 lägenheter och under de första tre månaderna 2020 har byggnation av 245 lägenheter påbörjats, under samma period föregående år var siffran 199.

#### Antal nyproducerade lägenheter i Jönköping, 2015-2019



#### Befolkningsutveckling i Jönköping, antal tusen invånare



Källa: Jönköpings kommun, Boverket, SCB

## Fastigheter i Jönköping



Bolag	Org nr.	Nr på karta	Fastigheter	Ort
Nivika Abborren AB	556773-2028	6	Abborren 6	Jönköping
Nivika Advokaten AB	556842-7362	6	Advokaten 5	Jönköping
		6	Advokaten 14	Jönköping
		6	Bäret 1	Jönköping
		6	Bäret 2	Jönköping
Nivika Arkadien AB	556548-4408	6	Arkadien 2	Jönköping
Nivika Budkaveln AB	556928-1651	2	Budkaveln 21	Huskvarna
Nivika Compact Living AB	556831-2663	8	Ekhagen 1:1	Jönköping
Nivika Handelsfastigheter AB	556923-1474	5	Vinkeln 6	Jönköping
Nivika Kungsängen AB	559188-8895	4	Västergöken 1	Jönköping
		4	Vråken 1	Jönköping
Nivika Lokal AB	556746-9613	3	Valplatsen 2	Huskvarna
		3	Valplatsen 3	Huskvarna
		3	Valplatsen 5	Huskvarna
		3	Valplatsen 8	Huskvarna
		10	Överkanten 1	Jönköping
Nivika LP Fastigheter AB	556982-1555	12	Åmbaret 8	Jönköping
Nivika Operan 1 AB	556804-2773	7	Operan 1	Jönköping
Nivika Skåpvägen 6 AB	556986-7764	14	Barnarp-Kråkebo 1:58	Jönköping
		14	Barnarp-Kråkebo 1:73	Jönköping
Nivika Stigamo Öst AB	559097-7673	15	Stigamo 1:47	Jönköping
Nivika Stigamo E4 AB	559097-7657	15	Stigamo 1:49	Jönköping
Nivika Stigamo Syd AB	559097-7681	15	Stigamo 1:51	Jönköping
		15	Stigamo 1:52	Jönköping
		15	Stigamo 1:53	Jönköping
Nivika Vakten 10 AB	559174-9477	9	Vakten 8	Jönköping
		9	Vakten 9	Jönköping
		9	Vakten 10	Jönköping
Nivika Vigören AB	559160-8681	13	Vigören 1	Jönköping
Nivika Ödlan AB	559087-3096	11	Ödlan 20	Jönköping
Kv Vombaten i Jönköping AB	559190-1664	4	Vråken 2	Jönköping
		4	Vombaten 2	Jönköping
Nivika Överljudet AB	556410-2696	10	Överljudet 4	Jönköping
Nivika Överljudet 5 AB	556686-8211	10	Överljudet 5	Jönköping
SKR Lager 6 KB	969665-8344	1	Brunstorp 1:55	Jönköping



## AFFÄRSOMRÅDE VÄRNAMO

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

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

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

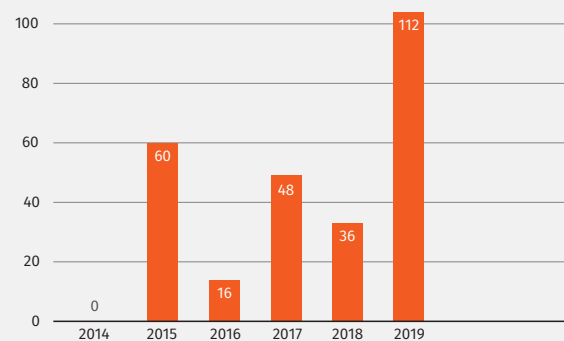
2019 placerade sig Värnamo kommun på en andra plats i Bästa Tillväxt i Jönköpings län. Detta pris tilldelas de kommuner i varje län som har störst andel företag som nyanställer, ökar sin omsättning och går med vinst.

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

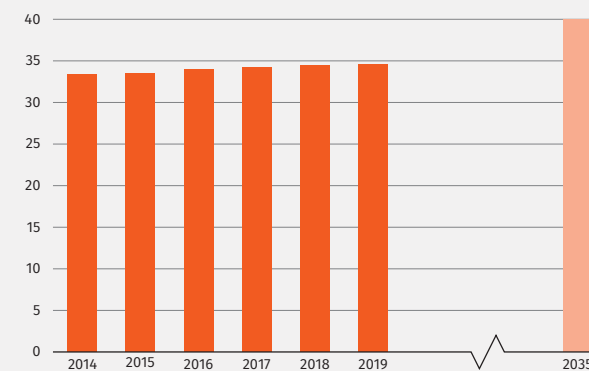
Med en växande befolkning kommer också en större efterfrågan på bostäder, enligt en analys som Länsstyrelsen i Jönköping har gjort (före coronapandemins utbrott), råder det fortfarande ett underskott av bostäder. I Värnamo beräknas 1 750 bostäder byggas fram till år 2029.



#### Antal nyproducerade lägenheter i Värnamo, 2014-2019

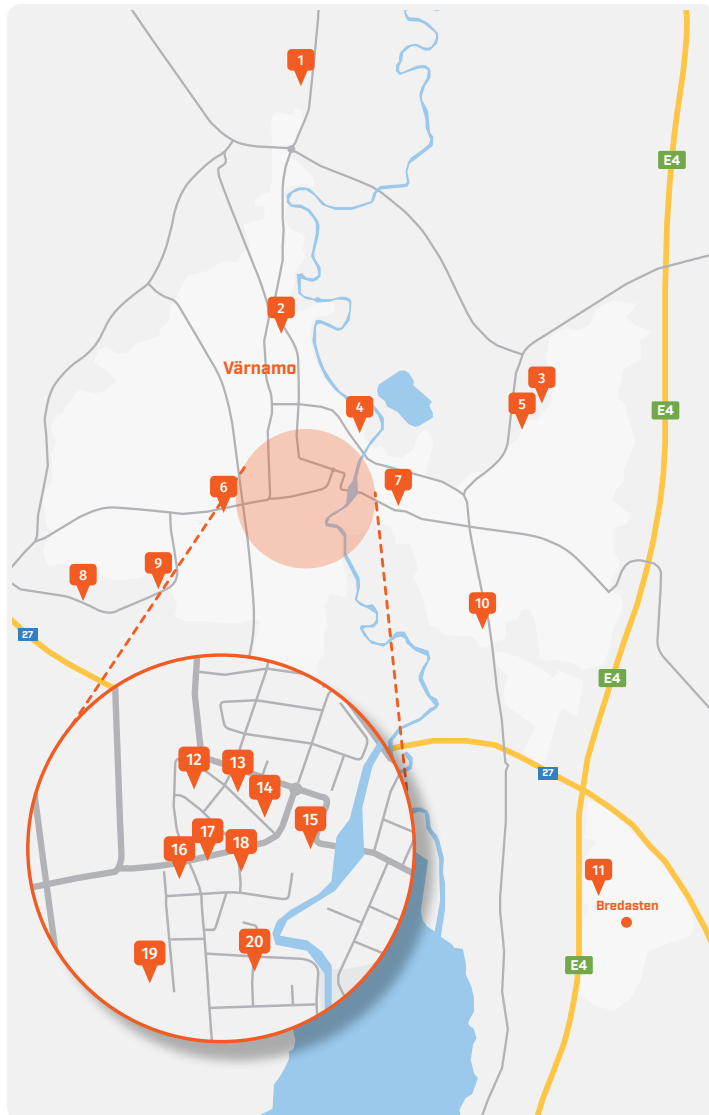


#### Befolkningsutveckling i Värnamo, tusen invånare





## Fastigheter i Värnamo



Bolag	Org nr.	Nr på karta	Fastighet	Ort
Nivika Almen AB	556870-3150	10	Almen 12	Värnamo
Nivika Bautastenen AB	556698-7664	18	Bautastenen 3	Värnamo
Nivika Cityfastigheter AB	556306-4459	3	Aftonfalken 1	Värnamo
		20	Falken 25	Värnamo
		13	Lejonet 5	Värnamo
		13	Lejonet 13	Värnamo
		14	Lejonet 18	Värnamo
		9	Smeden 3	Värnamo
		9	Smeden 5	Värnamo
		12	Snipen 13	Värnamo
		12	Snipen 18	Värnamo
		12	Snipen 19	Värnamo
		12	Snipen 20	Värnamo
Nivika Industrifastigheter AB	556975-3931	2	Duvelund 1, 2	Värnamo
		1	Flundran 6	Värnamo
		8	Golvläggaren 1	Värnamo
		1	Rödspättan 2	Värnamo
		19	Snickaren 1, 2, 3	Värnamo
Nivika Värnamo Centrum AB	556657-8661	17	Bautastenen 1	Värnamo
		4	Broarna 4	Värnamo
		16	Folkets Hus 1	Värnamo
		4	Kärleken 1	Värnamo
		4	Kärleken 2	Värnamo
		4	Kärleken 3	Värnamo
		4	Kärleken 4	Värnamo
Nivika Rosen AB	556774-0880	7	Rosen 1	Värnamo
Nivika Sandstenen AB	556953-3838	11	Diabasen 4	Värnamo
		11	Graniten 2	Värnamo
		11	Refugen 6	Värnamo
		11	Sandstenen 1	Värnamo
		11	Sandstenen 2	Värnamo
		11	Sandstenen 5	Värnamo
Nivika Sadelmakaren 1 AB	559063-1585	6	Sadelmakaren 1	Värnamo
Nivika Tre Liljor AB	556797-3994	15	Tre Liljor 17	Värnamo
Nivika Ödlan i Värnamo AB	559170-5891	5	Draken 1	Värnamo



## AFFÄRSOMRÅDE VÄXJÖ

### Växjö - Europas grönaste stad

I Växjö finner man en spännande kombination av småstadsideall, universitetsstad och nöjesmetropol, med en stolt idrottstradition att värna och utveckla.

Växjö är Smålands näst största stad, Kronobergs regionstad och tillika en residensstad, med en befolkning om cirka 94 000 invånare. Befolkningsstillväxten är cirka 5 procent per senaste treårsperioden, vilket är högre än riksgenomsnittet i Sverige om 3,8 procent.

Tillsammans med invånare, företag, organisationer och universitet arbetar Växjö kommun för en bättre miljö och för minskad klimatpåverkan. Kommunen har fått flera internationella utmärkelser för det framgångsrika arbetet med klimatfrågor och för ett fossilbränslefritt Växjö, däribland European Green Leaf Award 2018.

Vidare är Växjö kommun en Fairtrade City sedan 2008. Diplomeringsen visar att Växjö lever upp till regler som handlar om etisk upphandling och informerar om rättvisemärkt.

Näringslivet i Växjö är rikt och mångfacetterat med cirka 7 000 företag i en dynamisk blandning av storlekar och branscher. I Växjö kommun finner vi dels möbelrikets hjärta i Lammhult, där lång tradition och djupt kunnande inom möbelhantverk förenas med klassisk och nyskapande design, dels finner vi Glasriket, där glastillverkning ger eko världen över.

### Förvärv av Alhansa Fastigheter AB i Växjö

Nivika tillträdde förvärvet av Alhansa Fastigheter AB per 1 april 2020 trots rådande Coronasituation.

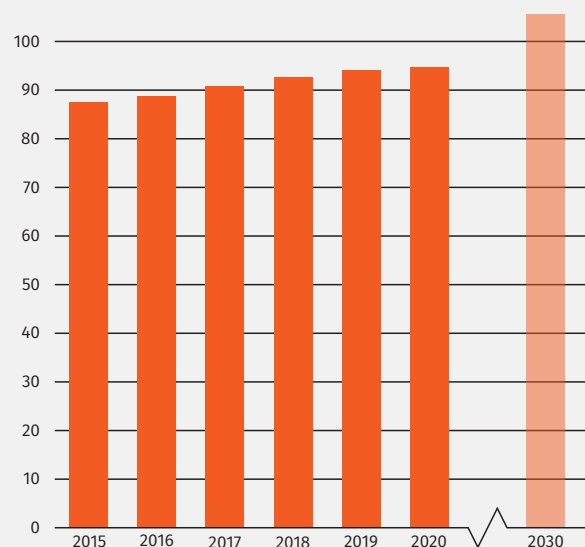
Vår bedömning är fortsatt att det är ett viktigt strategiskt förvärv av fina fastigheter som innebär dels ett rejält fotfäste i Växjö dels en viktig etablering av en lokal förvaltningsorganisation som förutom aktuellt förvärv även kommer att förvalta befintliga fastigheter och kommande hyresrätter som är under byggnation.

Förvärvet består av Alhansa Fastigheter AB med tillhörande dotterbolag, en koncern med totalt 21 fastigheter. Fastighetsbeståndet innehåller kommersiella fastigheter om cirka 72 000 kvm väl samlade i huvudsak på industriområdet Väster, som ligger i anslutning till Arenaområdet i Växjö.

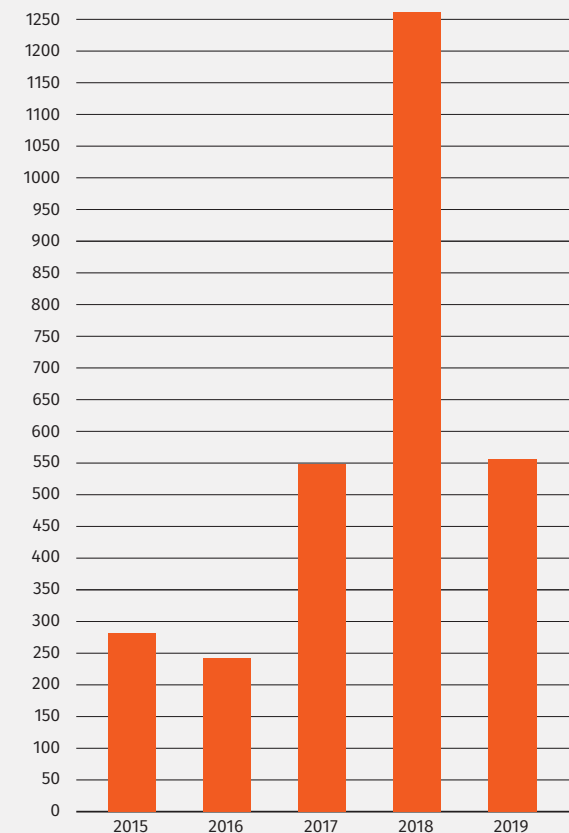
Nivika tar över två befintliga medarbetare från Alhansa, därtill pågår rekrytering av en fastighetschef för affärsområde Växjö.

Hyresgästerna består främst av business-to-businessverksamheter,

### Befolkningsutveckling i Växjö de senaste 10 åren samt prognos, antal tusen



### Antal nyproducerade lägenheter i Växjö



## Fastigheter i Växjö



Bolag	Org nr.	Nr på karta	Fastigheter	Ort
Nivika Gasellen AB	559241-8247	5	Gasellen 1	Växjö
Nivika Geologen AB	559095-9028	7	Geologen 5	Växjö
Nivika Rättaren 4 KB	969698-1399	12	Rättaren 4	Växjö
Nivika Snöflingan AB	559146-1677	6	Snöflingan 16	Växjö
Nivika Stenladan AB	559147-4324	8	Växjö 12:15, Stenladan	Växjö
Nivika Sågaren 3 AB	559102-2958	19	Sågaren 3	Växjö
Nivika Värendsvallen AB	556827-2891	21	Värendsvallen 12	Växjö
Nivika Växjöfastigheter AB	556672-1683	15	Drängen 2	Växjö
		4	Elefanten 1	Växjö
		11	Garvaren 5	Växjö
		17	Gravören 18	Växjö
		4	Illern 3	Växjö
		20	Juveleraren 7	Växjö
		18	Kopparslagaren 2	Växjö
		18	Kopparslagaren 3	Växjö
		21	Krysspricken 1	Växjö
		9	Kvasten 7	Växjö
		1	Minken 3	Växjö
		2	Nyckelharpan 2	Växjö
		18	Repslagaren 1	Växjö
		12	Rättaren 4	Växjö
		12	Rättaren 5	Växjö
		13	Sadelmakaren 6	Växjö
		3	Sanden 2	Växjö
		11	Skomakaren 1	Växjö
		11	Skräddaren 7	Växjö
		16	Snömakaren 4	Växjö
		10	Sotaren 3	Växjö
		14	Tunnbindaren 7	Växjö

# AFFÄRSOMRÅDE MITT LAGER

## Mitt Lager - Selfstorage

Tillväxtstrategin för selfstorage-verksamheten i dotterbolaget Mitt Lager ligger fast och ambitionen är att vi skall växa med två till tre anläggningar per år på flera orter men även utöka verksamheten i befintliga orter. Detta tillför cirka 4 000–6 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta i kapacitet varje år. Totalt har Mitt Lager cirka 1 300 förråd per 2020-08-31.

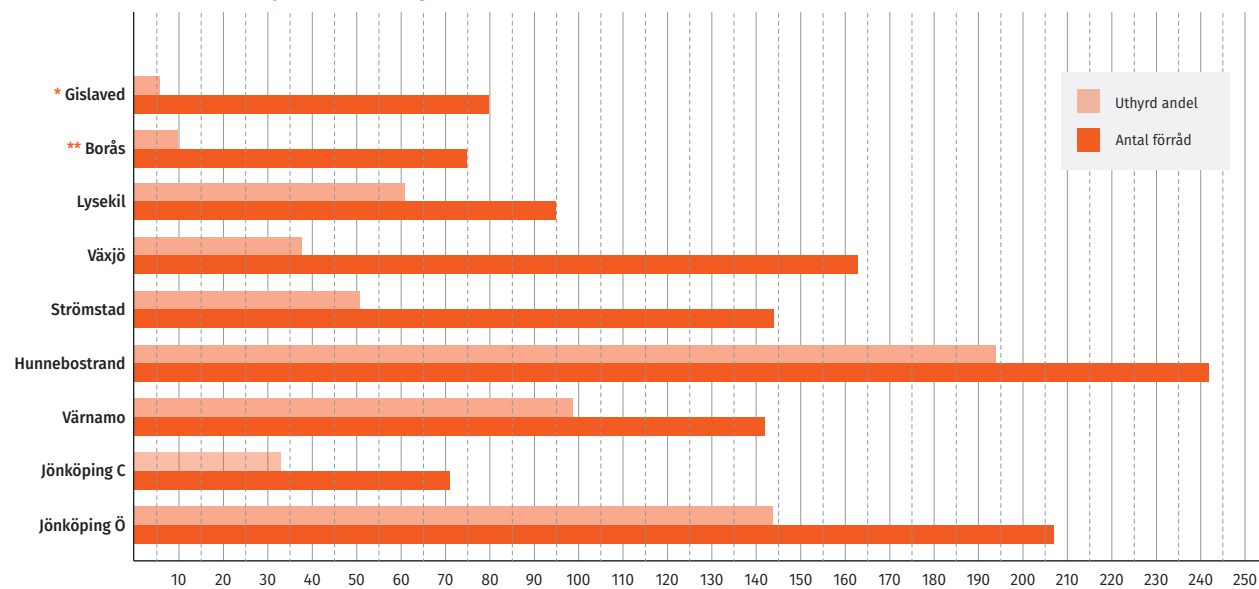
### Väsentliga händelser under och efter Q4 2020

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



Ämbaret 8, Jönköping

### Antal förråd och uthyrda förråd per enhet



## Fastigheter och anläggningar

Mitt Lager bedriver verksamhet i dels i externt förhyrda lokaler, i internt förhyrda lokaler samt i egenägda fastigheter.

I tabellen här intill finns Nivika Mitt Lagers fastigheter listade.

### Fastigheter i Mitt Lagers verksamhet per den 31 aug 2020

Bolag	Org nr.	Fastigheter	Ort
Nivika Mitt Lager AB	559054-1792	Hedalen 1:6	Hunnebostrand
		Erlanderöd 1:23	Strömstad
		Dalskogen 3:15	Lysekil
		Släggan 1	Gislaved
Nivika Mjälän 8 AB	559007-1592	Mjälän 8	Växjö

## Våra Selfstorage-anläggningar

Mitt Lager har anläggningar på nio olika orter i södra Sverige och en tionde anläggning i Motala är under projektering



# PROJEKTVERKSAMHETEN

## Hållbara bostäder

*Nivika vill bidra till ett mer hållbart samhälle som utgår från vår långsiktighet. Genom att vara en fastighetsägare med långsiktigt ägande skapas möjlighet och incitament till att arbeta med och påverka många delar av hållbarhet, från detaljplanarbetet och projektstadier till uthyrning och förvaltning. Omfattande energianvändning, materialval, avfallshantering, transporter och arbetsmiljö både för hyresgäster, medarbetare och leverantörer.*

### Nybyggnation med förkärlek till trä

Nivika väljer gärna att tillverka nya hyresbostäder i trä – ett förnybart och klimatsmart byggnadsmaterial. Vi kan därigenom minska vår koldioxidbelastning och därmed minska klimatavtrycket.

Förutom att trä är ett förnybart och resurseffektivt material som lagrar och fördröjer koldioxidutsläpp finns det också hälsomässiga fördelar med trähus avseende inneklimat och ljudmiljö. Trä ger dessutom snabbare byggprocesser, mindre buller på byggarbetsplatsen och färre transporter. Parallellt med de miljömässiga fördelarna finns affärsmässiga vinster med att bygga i trä.

Trä lämpar sig väl för industriellt byggande som samtidigt är enkelt att anpassa och variera med olika fasader och utformningar så att varje byggnad eller område får sitt eget uttryck.

### Kontroll över värdekedjan

Genom ett nära samarbete med Husgruppen, som fokuserar på industriellt byggande i trä, har Nivika tagit fram en första konceptlägenhet som ger förutsättningar för optimalt resursutnyttjande och säkrar såväl hög kvalitet som god arbetsmiljö. Konceptlägenheten utnyttjar boendeytan maximalt för att ge hyresgästen det mesta möjliga ut av sina kvadratmetrar.

Genom att specificera materialval och använda standardiserade processer i Husgruppens produktionsanläggning kan materialförbrukningen, logistik och andra resurser planeras i detalj, vilket minskar spill och utsläpp. Lagerhållning effektiviserar flöden och sänker kostnaderna

i icke värdeskapande delar. Nivika bygger med långsiktigt hållbara och kvalitativa material, trä som köps in är spårbart och hållbart utvunnet i och med certifiering enligt FSC eller PEFC. Se mer i detalj nedan i avsnittet Nivika standard.

De standardiserade processerna har en systematisk kvalitetsstyrning som säkerställer att både Nivikas, hyresgästens och samhällets krav på projekt, fastigheter och bostäder utförs på rätt sätt och med rätt kvalitet. Kvalitetsstyrningen är således ett understödande verktyg för både ingående arbetsprocesser och själva slutprodukten, det vill säga byggnaden och bostaden.

Att bygga under tak gör arbetet oberoende av nederbörd och temperatur. En annan fördel med industriellt byggande är mer optimerade produkter som kräver mindre mängd material och även bidrar till färre transporter av byggmaterial och samtidigt är det enklare



att ta hand om spill och restmaterial som alltid uppstår vid byggnation.

Även produktionstiden kan kortas markant jämfört med platsbyggnation, vilket även leder till att de första hyresgästerna kan flytta in i sin nya bostad betydligt tidigare än jämförbart platsbyggt objekt.

När-byggt om inte "här-byggt", Husgruppens fabrik ligger i Jönköping vilket innebär att transport till Nivikas byggplatser ligger som längst en till två timmar bort, och ibland mycket kortare transport än så.

### Miljöbyggnad silver, certifiering av fastigheter för bättre miljö

Miljöcertifiering av byggnader är ett av de viktigaste verktygen för att säkerställa att våra stadsdelar och fastigheter blir hållbara. Certifieringarna bidrar också till att fastigheterna miljöprestanda blir mer jämförbara och enklare att kommunicera med hyresgäster.

Nivika har beslutat att miljöcertifiera nybyggnationer av bostäder enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad Silver. Miljöbyggnad Silver ställer djupgående krav inom energi, materialanvändning och inomhusmiljö. Certifieringen innebär en granskning av tredje part.

### Energieffektiva bostäder

Energianvändningen under en fastighets livscykel är den största orsaken till utsläpp av koldioxid i vår bransch varav el står för den största andelen. I normalfallet förser vi våra hyresgäster med el och debiterar dem utifrån faktisk användning vilket innebär att en ökad förbrukning ger direkt effekt i ökad kostnad för hyresgästen och bör då öka intresset att bidra till hållbarhet och hålla nere energianvändning.

Lägenheterna har mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning med FTX-aggregat i samtliga lägenheter.

Nya bostadsprojekt byggs enligt Miljöbyggnad Silver vilket kräver en hög energieffektivitet i fastigheten. Husen har en energiförbrukning under 80 procent av BBR-kraven och oftast ännu lägre.

Nivika följer upp energianvändning i fastighetsbeståndet och granskar löpande möjligheter till minskad energianvändning på fastighetsnivå. Andra åtgärder är utbyte av äldre ventilationsutrustning till nya effektivare och mer anpassningsbar utrustning, installation av rörelsestyrda belysningsystem, LED-belysning med mera.

### Nivika-standard

Bostäder uppförs med vår Nivika-standard. Sedan Nivika startades har Niclas Bergman (grundare av bolaget) tagit med långsiktig förvaltning som en grundförutsättning för materialval och specifikationer oavsett om det gäller renovering eller nyproduktion. Nivika ska ha fastigheter av hög kvalitet för att attrahera hyresgäster, det är lika viktigt nu som när bolaget startade för 20 år sedan.

Vid nyproduktion av hyresrätter ingår alltid Nivika teknisk beskrivning standard en del av beställningsunderlaget. Läs mer i avsnittet om hållbart företagande.

### Nöjda kunder

Nivikas långsiktiga perspektiv är grundläggande för koncernens hållbarhetsarbete, som bland annat innebär att bygga hus med hög kvalitet som över tid säkerställer en rationell förvaltning, vilket också innebär att vi bevarar omgivande miljö och att bibehåller goda relationer med hyresgäster och andra nyckelintressenter.

Oavsett om man köper en ny bostad eller flyttar in i en hyresbostad är det ett stort steg och innebär stora förändringar. När det gäller nyproducerade hyresrätter tecknas hyresavtal i de flesta fall innan bostaden finns för påsyn i verkligheten och det är avgörande att kundens förväntningar infrias. Vi har en tät dialog med kunderna från kontaktskrivning till inflyttning och därefter genom en personlig förvaltning.

## FAKTA OM TRÄHUS

*Trä är ett prioriterat byggmaterial för Nivika. Rationell och energieffektiv byggt teknik i trä medför mer effektiva och miljövänliga byggnader jämfört med byggnation i betong.*

- *När vi bygger hus byggd i trä spara vi upp till 50 procent av koldioxidutsläppen jämfört med ett hus byggd i betong*
- *Med industriellt byggande av trähus kan byggtiden förkortas väsentligt*
- *Trähus är tystare, både för de boende men även för byggarbetarna och de kringboende under byggtiden*
- *Trähus väger ungefär en tredjedel av ett betonghus*
- *Trä är ett naturmaterial som inte innehåller tillsatser eller giftiga ämnen och är helt förnyelsebart*
- *Vi bygger med svenskt trä*
- *Träd växer snabbt*
- *Trä är hållbart material. Hus i trä som byggdes för flera hundra år sedan står än idag*

## Pågående 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 <sup>2</sup> BOA och LOA
Antal lgh.	89
Antal lokaler	5
Färdigställs	Q1 2021
Investering	219 Mkr



### Vråken 1, Jönköping

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



### Vombaten 2 och Vråken 2, Jönköping

Plats	Kungsängen, Jönköping
Yta	2 525 m <sup>2</sup> BOA
Antal lgh.	48
Antal lokaler	0
Färdigställs	Q2 2021
Investering	105 Mkr



### Valplatsen 2 och 8, Jönköping

Plats	Österängen, Jönköping
Yta	6 402 m <sup>2</sup> BOA
Antal lgh.	194
Antal lokaler	0
Färdigställs	Q1 2021 och Q3 2021
Investering	205 Mkr



### Ödlan 1, Värnamo

Plats	Nylund, Värnamo
Yta	2 452 m <sup>2</sup> BOA
Antal lgh.	36, bostadsrätter
Antal lokaler	0
Färdigställs	Färdigställt 1/12 2020
Investering	65 Mkr



### Snöflingan 16, Växjö

Plats	Räppe, Växjö
Yta	4 950 m <sup>2</sup> BOA
Antal lgh.	80, hyresrätter
Antal lokaler	0
Färdigställs	Q1 2021
Investering	166 Mkr



## Pågående projekt, kommersiella lokaler



### Solcellsanläggningar

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



### Drängen 2, Växjö

Plats	Väster, Växjö
Yta	559 m <sup>2</sup> LOA
Typ	Utbyggnad för hyresgäster
Färdigställs	Färdigställe Sept 2020
Investering	7 Mkr



### Vinkeln 6, Jönköping

Plats	Österängen, Jönköping
Yta	1 200 m <sup>2</sup> LOA
Typ	Utbyggnad för hyresgäst
Färdigställs	Q4 2020
Investering	8 Mkr



### Rosen 1, Värnamo

Plats	Centrum, Värnamo
Yta	2 262 m <sup>2</sup> LOA
Typ	Renovering hos hyresgäster
Färdigställs	Färdigställt Okt 2020
Investering	22 Mkr

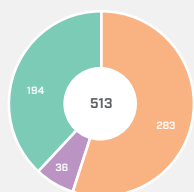
## Sammanfattning pågående och slutförda projekt under året, >5 Mkr

Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Planeras färdigställt*	Projektbudget, Mkr	Energi-prestanda**	Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	Hyresvärde, Mkr
Vinkeln 6, Österport	Jönköping	Ombyggnation	Kommersiella	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
<b>Totalt</b>					<b>940</b>		<b>30 522</b>	<b>50,1</b>

\* Planeras färdigställt följer kvartal per kalenderår

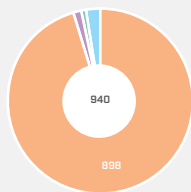
\*\* Boveket.se gällande BBR-krav

### Pågående projekt, antal bostäder, st



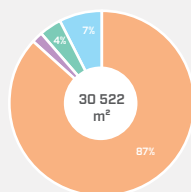
Hyresbostäder, 283  
Bostadsrätter, 36  
Studentbostäder, 194

### Pågående projekt, Projektbudget, Mkr



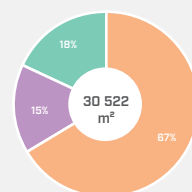
Bostäder, 898  
Handel, 12  
Industri/lager, 8  
Kontor, 22

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



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

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



Jönköping, 67%  
Värnamo, 15%  
Växjö, 18%

## 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 <sup>2</sup>	Projektbudget, Mkr	Miljö byggnad
Hjortronet 7	Motala	Nybyggnation	Industri		2021	3 400 LOA	7	
Porfyren	Värnamo	Nybyggnation	Industri		2021	5 000 LOA	12	
Barnarps Kråkebo 1:58	Jönköping	Tillbyggnad	Industri		2021	4 000 LOA	26	
Sadelmakaren 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder		2021-2022	8 000 BOA	230-250	Silver
Refugen 6	Värnamo	Nybyggnation	Kontor		2021-2022	1 900 LOA	60-70	
Växjö 12:15	Växjö	Nybyggnation	Bostäder		2021-2022	2 500 BOA	60-70	Silver
Golvläggaren 1	Värnamo	Nybyggnation	Industri		2021-2023	3 200 LOA	20	
Stigamo 1:49	Jönköping	Nybyggnation	Industri		2021-2023	42 500 LOA	250	
Stigamo 1:51	Jönköping	Nybyggnation	Industri		2021-2023	6 250 LOA	40	
Stigamo 1:52	Jönköping	Nybyggnation	Industri		2021-2023	5 400 LOA	35	
Stigamo 1:53	Jönköping	Nybyggnation	Industri		2021-2023	7 600 LOA	45	
Stigamo 1:47	Jönköping	Nybyggnation	Industri		2021-2023	19 200 LOA	115	
Värendsvallen 12	Växjö	Nybyggnation	Bostäder		2022-2023	5 900 BOA+2 300 LOA	200-250	Silver
Tre Liljor 17	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder		2022-2023	4 000-5 000 BOA	130-170	Silver
Kärleken 1-4	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder		2024-2025	30 000-35 000 BOA	800-1 000	Silver
Valplatsen 3,5 och 8	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder		2024-2026	50 000-70 000 BOA	1 500-2 000	Silver
Aftonfalken 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder		2024-2026	2 500 BOA	60-70	Silver
Brunstorp 1:55	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 planerade färdigställandet av projektet. Informationen baseras på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde, vilka innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av pågående projekt är en osäkerhetsfaktor.

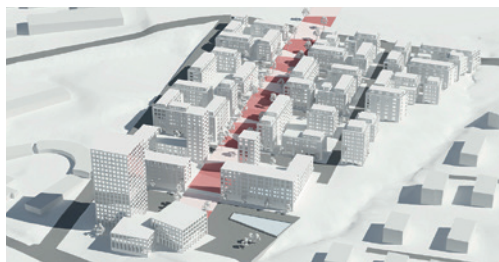
## Framtida bostadsprojekt



### Sadelmakaren 1, Värnamo

Typ	Nybyggnation, bostäder
Plats	Centrum, Värnamo
Yta	8 000 m <sup>2</sup> BOA
Färdigställs	2022
Investering	230-250 Mkr
Status	Uppstartat Q4 2020

130 hållbara hyresrätter i centrala Värnamo. Bostäderna kommer att byggas i fyra huskroppar med grönytor och innegård väl skyddade. Helt garage under hus och gård med parkeringsplatser för samtliga lägenheter och förråd. Hög standard i lägenheterna med tvättmaskin, torktumlare, diskmaskin samt rostfria vitvaror. Digitalt lås och postsystem samt digitala informationstavlor. Vi bygger och certifierar samtliga byggnader enligt Miljöbyggnad Silver. Vi bygger med Boverkets regler för bidrag och når 56 procent av BBR för energiförbrukningen. Detta innebär låg hyra i samtliga lägenheter. Vi investerar i solpaneler samt laddstolpar och individuell mätning för varje lägenhet för el, vatten och avlopp.



### Valplatsen, Jönköping

Typ	Nybyggnation, bostäder
Plats	Österängen, Jönköping
Yta	50 000-70 000 m <sup>2</sup> BOA
Färdigställs	2024-2026
Investering	1 500-2 000 Mkr
Status	Planarbete påbörjat

Ny stadsdel i slutningen mellan Jönköping och Huskvarna med utsikt mot Vättern. Arbetet med stadsutveckling gällande cirka 750 bostäder och kommersiella lokaler pågår och tidplanen för ny detaljplan är satt till 2022.

194 studentbostäder med tillfälligt bygglov är under uppförande, samtidigt pågår arbete med detaljplanen. Dessa bostäder byggs industriellt i trä och på byggarbetsplatsen dockas endast media\* in, allt hållbart och närproducerat samt med statliga bidrag för studentbostäder. Detta innebär låga hyror som gör dessa bostäder extra attraktiva för studenter.

\*) Vatten, värme, ventilation, el mm.



### Kärleken 1-4, Värnamo

Typ	Nybyggnation, bostäder
Plats	Centrum, Värnamo
Yta	30 000-35 000 m <sup>2</sup> BOA
Färdigställs	2024-2025
Investering	800-1 000 Mkr
Status	Planarbete påbörjat

Ny stadsdel i centrala Värnamo. Parkområde med Lagaån som inramning och Ljusseveka friluftsområde som granne. Arbetet med ny detaljplan gällande cirka 430 bostäder pågår och tidplanen för ny detaljplan är satt till 2021.

Området kommer att byggas hållbart och ett planeras trygghetsboende samt träbyggnation planeras.



### Växjö 12:15 - Stenladan, Växjö

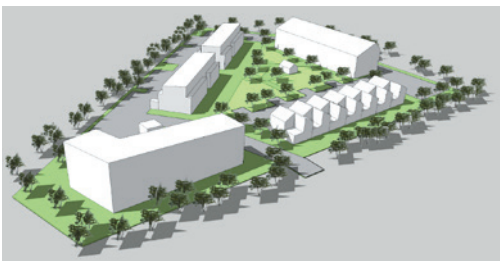
Typ	Nybyggnation, studentbostäder
Plats	Teleborg, Campus, Växjö
Yta	2 500 m <sup>2</sup> BOA
Färdigställs	2021-2022
Investering	60-70 Mkr
Status	Bygglov ansökt

Inom Campus och Linneuniversitetet område i Växjö planeras för 95 studentbostäder. Bostäderna byggs industriellt i trä och på byggarbetsplatsen dockas endast media\* in, allt hållbart och närproducerat och med bidrag för studentbostäder. Detta innebär låga hyror vilket gör dessa bostäder extra attraktiva för studenterna.

Bygglovsprocessen pågår och vi planerar för byggstart Q2 2021.

\*) Vatten, värme, ventilation, el mm.

## Framtida bostadsprojekt



### Aftonfalken 1, Värnamo

Typ	Nybyggnation, bostäder
Plats	Nylund, Värnamo
Yta	2 500 m <sup>2</sup> BOA
Färdigställs	2024-2026
Investering	60-70 Mkr
Status	Planarbete påbörjat

75 bostäder planeras inom det populära området Törnskatan i Värnamo. Bostäderna planeras för att byggas industriellt i trä, allt hållbart och närproducerat.

Detaljplanarbete pågår och vi planerar för byggstart Q1 2022.



### Brunstorp 1:55, Huskvarna

Typ	Nybyggnation, bostäder
Plats	Brunstorp, Huskvarna
Yta	6 000 m <sup>2</sup> BOA
Färdigställs	2024-2026
Investering	200-240 Mkr
Status	Framtida detaljplan

Nytt område utmed vätterns Västra Strand. Cirka 150 sjönära lägenheter med bästa solläget och Vätterutsikt.

Ny detaljplan kommer att påbörjas under 2021.

## Framtida projekt, kommersiella lokaler



### Refugen 6, Värnamo

Typ	Nybyggnation, kontor
Plats	Bredasten, Värnamo
Yta	1 900 m <sup>2</sup> LOA
Färdigställs	2022
Investering	60-70 Mkr
Status	Detaljplan antagen

Nivikas huvudkontor och vår signaturfastighet. Kontorsfastighet om fem våningar med hög standard som vi planerar bygga med bästa läge utmed E4:an på Bredasten i Värnamo. Vi erbjuder nu intressenter att teckna kontrakt och därmed också vara delaktiga i att anpassa sina ytor efter eget behov.

Byggstart planeras Q2 2021.



### Barnarps-Kråkebo 1:58, Jönköping

Typ	Nybyggnation, industri
Plats	Torsvik, Jönköping
Yta	4 600 m <sup>2</sup> LOA
Färdigställs	2021
Investering	24 Mkr
Status	Investeringsbeslut taget

Nybyggnation av industrilokal om 4 300 kvm till Husgruppen Modulsystem AB samt en omlastningsterminal om 330 kvm. Det ges även utrymme för cirka 7 000 kvm uppställningsyta för trailers. Markarbeten är påbörjade och inflyttning planeras under 2021.

## Tomter för etableringar

Logpoint South Sweden på Stigamo-området söder om Jönköping är ett expansivt område längs med E4:an, strategiskt placerat mellan Sveriges och Nordens storstäder och med närhet till norra Europa. Här kan vi erbjuda tomtmark för etablering i ett av Sveriges hetaste logistikområden. På området har vi cirka 160 000 kvm som är byggklart och uppdelat på flera fastigheter där den största är 85 000 kvm.

Vi tar ett helhetsgrepp över processen och tillsammans med våra partners har vi förutsättningarna att med kort ledtid sätta igång och färdigställa projekt efter hyresgästens behov.



**Stigamo 1:49, Jönköping**

Typ	Tomt för etablering
Plats	Stigamo, Jönköping
Yta	85 000 m <sup>2</sup>



**Stigamo 1:51, Jönköping**

Typ	Tomt för etablering
Plats	Stigamo, Jönköping
Yta	12 500 m <sup>2</sup>



**Stigamo 1:52 Jönköping**

Typ	Tomt för etablering
Plats	Stigamo, Jönköping
Yta	10 700 m <sup>2</sup>



**Stigamo 1:53, Jönköping**

Typ	Tomt för etablering
Plats	Stigamo, Jönköping
Yta	15 100 m <sup>2</sup>

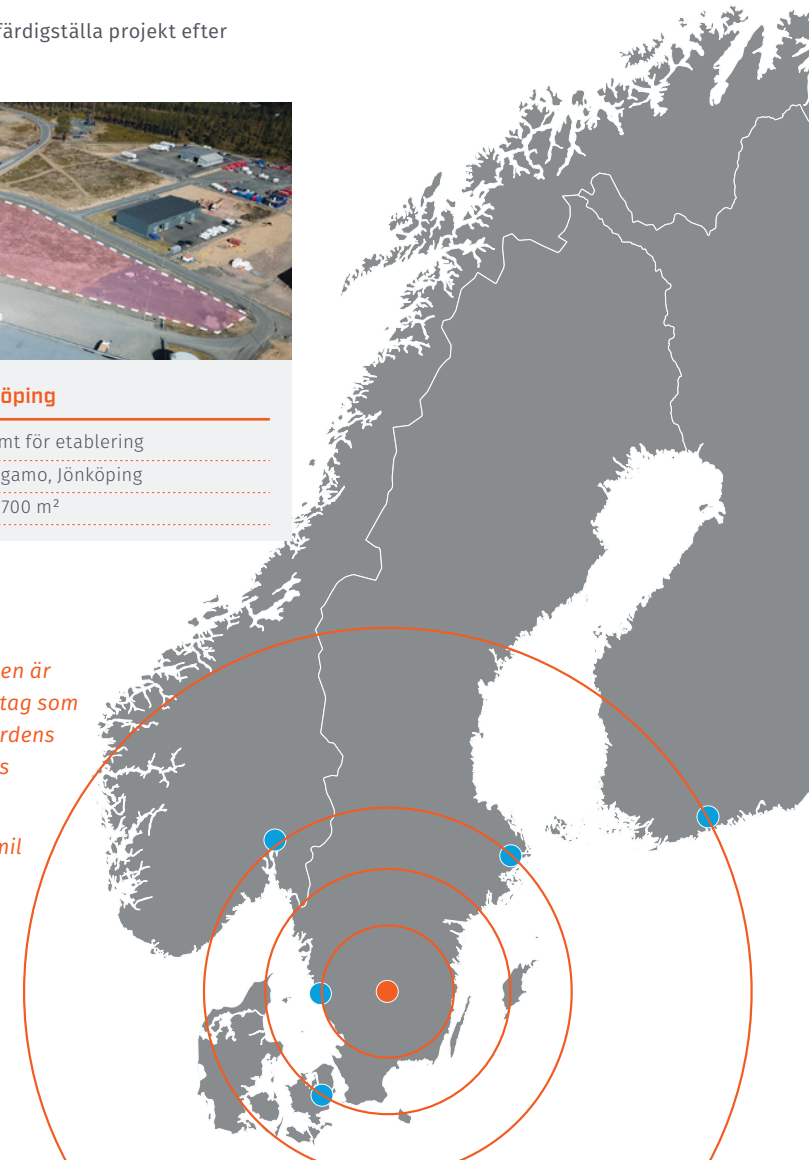


**Stigamo 1:47, Jönköping**

Typ	Tomt för etablering
Plats	Stigamo, Jönköping
Yta	38 300 m <sup>2</sup>

*LogPoint South Sweden är knutpunkten för företag som vill ha tillgång till Nordens huvudstäder och dess affärsmöjligheter.*

*Inom en radie av 40 mil når du 80 procent av Sveriges befolkning.*





*"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 högdel och en lågdell. 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 <sup>2</sup>
Yta, LOA	2 300 m <sup>2</sup>
Antal lägenheter	157
Miljöbyggnad	Silver
Färdigställs	2022-2023
Investering	200-250 Mkr

# AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 31 augusti 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	2020-08-31	Förändring
Hyresintäkter	200	288	
Fastighetskostnader	68	95	
<b>Driftnetto</b>	<b>132</b>	<b>193</b>	<b>146%</b>
Central förvaltning	18	25	
Finansiella kostnader	64	76	
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>50</b>	<b>92</b>	<b>184%</b>



# ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

För räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31

Styrelsen och verkställande direktören för Nivika Fastigheter AB (publ) avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

## INNEHÅLL

<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	42
Bolagsstyrningsrapport.....	46
Intern styrning och kontroll.....	47
Styrelsen.....	48
Ledningen.....	49
Flerårsöversikt.....	50
Dispositioner.....	50
<b>Koncernen</b>	
Rapport över resultat och totalresultat.....	51
Rapport över finansiell ställning.....	52
Rapport över förändringar i eget kapital.....	53
Kassaflödesanalys.....	54
Noter.....	55
<b>Moderbolaget</b>	
Resultaträkning.....	74
Balansräkning.....	75
Rapport över förändringar i eget kapital.....	76
Kassaflödesanalys.....	77
Noter.....	78
<b>Övrigt</b>	
Definitioner.....	88
Undertecknande.....	89
Revisionsberättelse.....	90
Övrig information.....	94



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Koncernens utveckling perioden

### 1 september 2019 - 30 augusti 2020

*Styrelsen och verkställande direktören för Nivika Fastigheter AB (publ), 556735-3809, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2019/2020.*

*Efterföljande resultat- och balansräkningar, förändring i eget kapital, kassaflödesanalyser och noter utgör en integrerad del av årsredovisningen och är granskad av bolagets revisor. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).*

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

## Verksamhet

Nivika Fastigheter AB är koncernmoder i en fastighetskoncern som i huvudsak förvaltar och projekterar fastigheter i Jönköping, Värnamo och Växjö med omnejd. Totala beståndet består för närvarande av 310 000 kvm uthyrningsbar yta. Med periodens färdigställda byggprojekt uppgår hyresvärdet till cirka 285 Mkr och fastighetsbeståndet värderades till 5 063 Mkr. Bolaget arbetar ständigt med förädling av befintliga fastigheter, förvärv av intressanta förädlingsprojekt samt nya projekt för nybyggnation av bostäder och lokaler. Bolaget har idag fem detaljplaner under utveckling som kommer att ge möjligheter till att bygga upp till 2 000 bostäder i Jönköping, Värnamo och Växjö.

## Koncernens totalresultat

Hysesintäkterna ökade till 259 Mkr (191) för året, vilket är en ökning med 36 procent. Intäktsökningen beror till största del på förvärv, egna projekt samt intäktsförhöjande investeringar. Intäkterna utgörs av hyresintäkter 253 Mkr och serviceintäkter 6 Mkr. Serviceintäkter består bland annat av vidaredebitering av värme, el och vatten.

## Resultat

Rörelseresultatet, verksamhetens resultat före finansnetto, ökade med 39 procent jämfört med föregående år och uppgick till 155 Mkr (111). Uppbyggnad av intern förvaltningsorganisation samt något eftersatt underhåll i förvärvat bestånd därtill mer efterföljande reparationer än tidigare år, medförde ett lägre resultat i jämförbart bestånd. Covid-19 har haft en mindre effekt på resultatet i Nivika, bolaget har lämnat hyresrabatter om 3 miljoner kronor, till berörda hyresgäster. Driftöverskottet för perioden uppgick till 178 Mkr (129) vilket motsvarar en överskottsgrad om 69 procent (67). Förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 32 procent (35), resultatet påverkades framför allt av högre finansiella kostnader. Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 206 Mkr (185), varav 11 Mkr (3) är realiserade värdeförändringar vid försäljningar, och 195 Mkr (182) avser orealiserade värdeförändringar i perioden. Värdeförändring är i huvudsak förändring i avkastningskrav samt hyreshöjningar från förädling och index. Värdeförändringar i derivat påverkade resultatet med 12 Mkr (-25) och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar.

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter, Mkr	2019/20
Förändring driftnetto	64
Pågående nybyggnation	77
Förändring avkastningskrav	55
<b>Totalt</b>	<b>195</b>

## Säsongsvariationer

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

## Finansiell ställning och likviditet

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

Bra finansieringsstruktur innebär att bolaget på kort- och långsikt har tillgång till kapital i tillräcklig mängd i relation till verksamheten och till ett pris som är avvägt mot risk. För att hantera risken för brist i tillgängligt kapital arbetar bolaget med framförhållning mot kreditgivare, diversifiering av finansieringskällor och kontinuerlig omförhandling av löptider och krediter. Vid periodslut uppgick bolagets kapitalbindningstid till 1,6 år. Bolaget har som mål att belåningsgraden inte skall överstiga 65 procent där finansieringskällorna är en balans av lån i bank och obligationslån. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde ger en belåningsgrad om 59 procent (57).

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

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

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

## Fastighetsportfölj

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

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

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

## Fastighetstransaktioner

Under året har tillträde skett av 26 fastigheter, störst var förvärvet av 22 fastigheter i Växjö som förvärvades från Alhans fastigheter och tillträdde 1 april 2020. Tillträde har även skett av Budkaveln 21 och Barnarp-Kråkebo 1:73 i Jönköping samt fastigheter för self-storageverksamheten Mitt Lager Dalskogen 3:15 i Lysekil och Släggan 1 i Gislaved.

Under året har frånträde skett av Graniten 4, Graniten 6 och Apeln 29 i Jönköping.

## Hyresgäster och avtalsportfölj

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

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

## Projektverksamheten

Inom ramen för Nivikas projektverksamhet ryms nybyggnation på våra byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter för att optimera ytan till hyresgästens verksamhet. Dessutom utförs exempelvis miljöförbättrande åtgärder i befintligt bestånd. Målet med projektverksamheten är att långsiktigt säkerställa vår expansion, öka avkastningen och skapa värdetillväxt genom minskad vakans och högre hyresnivåer. Nivika spekulerar inte i nybyggnation utan byggstart sker alltid först när hyresavtal är tecknat eller för bostäder när efterfrågan föreligger.

Per den 31 augusti har Nivika sex pågående byggnationer av bostäder och tre pågående om- och tillbyggnationer av kommersiella lokaler.

## 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.

## Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 132 Mkr (94). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet med -848 Mkr (-357), investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -645 Mkr (-281), avser främst nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer enligt befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgörs av upplåning netto 1 217 Mkr (658), efter avdrag av utbetalad utdelning 13,5 Mkr (20).

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

## Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 1 690 Mkr (1 175). Soliditeten uppgick till 32 procent (31). Förändringen i perioden september -19 till augusti -20 utgörs främst av nyemission, kontant- och apportemission, samt periodens resultat. Ny- och apportemission gjordes i december 2019, då Santhe Dahl, via Santhe Dahl Invest AB, investerade 300 Mkr och erhöll därmed 18,5% av aktiekapitalet. Samtidigt tillfördes bolaget från befintliga ägare ytterligare 40 Mkr kontant samt 60 Mkr via en apportemission.

Under året har Nivika även förvärvat resterande 30 procent i dotterbolaget Nivika Compact Living AB, därmed är samtliga dotterbolag i koncernen helägda.

## Skatt

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

## Hållbarhet

Hållbarhet är en integrerad del av Nivikas strategi. Vi arbetar kontinuerligt och intensivt för att vara en ledande aktör i Småland som driver övergången till ett hållbart samhälle och för att vara ett av de främsta fastighetsföretagen i vår region i kampen mot klimatförändringar. För vidare fördjupning se separat avsnitt i framvagnen av årsredovisningen.

## Medarbetare

Organisationen i bolaget har under året förstärkts för att möta den framtida tillväxten. Ett antal nyckelrekryteringar har gjorts inom projekt- och ekonomifunktionen. Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 39 (34). Våra medarbetare är anställda i ägarbolaget Värnanäs AB och hyrs sedan ut till Nivika Fastigheter, det gäller även VD.

## Styrelse

Styrelsen i Nivika Fastigheter har under året förstärkts med två nya ledamöter. I december 2019 tog bolaget in en ny delägare via kontant nyemission, Santhe Dahl investerade via privat bolaget 300 miljoner kronor och tog också plats i styrelsen. I augusti 2020 förstärkts styrelsen avseende finansierings- och kreditanskaffning då Thomas Lindster, tidigare bankchef på Danske Bank, blir invald.

## 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.

## Framtidsutsikter

Nivika lämnar inte någon prognos avseende den finansiella utvecklingen. Bolaget kommer under 2020/2021 att fortsätta sin expansion och arbetet med att skapa värde genom att växa fastighetsbeståndet och att driva en hållbar verksamhet i linje med tillväxtstrategi och uppsatta mål.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Nivika genomförde den 16 december 2019 en ny- och apportemission som tillfört bolaget cirka 400 miljoner kronor
- Nivika tillträdde förvärvet av Nivika Växjöfastigheter, tidigare Alhansa Fastigheter AB, den 1 april trots rådande Coronasituation. Förvärvet består av Alhansa Fastigheter AB med tillhörande dotterbolag, en koncern med totalt 21 fastigheter. Fastighetsbeståndet innehåller kommersiella fastigheter om cirka 72 000 kvadratmeter väl samlade, i huvudsak på industriområdet Väster i Växjö. Hyresgästerna består främst av business-to-businessverksamheter, men även 20 procent samhällsfastigheter.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

### Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsvisa styrelsemöten upprättas interna likviditetsprognoser för kommande 36 månader. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital med god framförhållning.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader vid omförhandling av befintliga krediter och finansiering av kommande investeringar.

Koncernen finansieras delvis med ägarlån, dessa bedöms inte exponeras för refinansieringsrisker. Den externa låneportföljen skall enligt koncernens finansieringspolicy ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar.

Bolaget ska vara en attraktiv låntagare och ha en god framförhållning som innebär att bolaget kan erbjuda finansiering till goda villkor. Bolaget har en god och löpande kontakt med bankerna och ett väl fungerande samarbete.

### Ränterisk

Ränterisk är risken för fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar. Koncernens upplåning sker huvudsakligen med rörliga räntor. Eftersom verksamhetens intäkter inte samvarierar med räntenivån begränsas effekterna av ränteförändringar genom räntebindningsåtgärder. Som säkringsinstrument används ränteswappar vilket innebär att koncernen erhåller rörlig ränta men betalar fast ränta. Per augusti månad 2020 påverkar en samtidig förändring av räntan, upp eller ned med en procentenhet, de årliga nettoräntekostnaderna med 30 Mkr (22 Mkr per 19-08-31), förutsatt att koncernens löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året. Den räntebärande nettoskuldpositionen som löper med rörlig ränta för koncernen som helhet, inbegripet kassa- och banktillgodohavanden, uppgick till 3 001 Mkr (2 015). Den genomsnittliga räntebindningsperioden för koncernens räntebärande nettoskulder, inbegripet samtliga räntederivat, men exklusive kassa- och banktillgodohavanden, uppgick till 1,6 år (1,9).

### Valutarisk

Koncernens verksamhet bedrivs i Sverige, samtliga avtal och transaktioner görs med SEK som valuta, bolaget är därmed inte exponerat för någon valutarisk.

### Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att våra hyresgäster inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser. Utvärdering sker löpande på nya och befintliga hyresgästers förmåga att betala avtalad hyra. Risken är totalt sett liten då hyror faktureras i förskott, vilket ger små kundfordringar. Genom ett stort antal hyresgäster i olika branscher och ett medvetet urval vilket begränsar deras kreditrisk.

Avseende banktillgodohavanden är dessa endast placerade på bankkonto i stabila banker med god kreditrating. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen.

### Covenants och rishtagande

Nivikas finansiella ställning och rishtagande kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtal med banker och kreditinstitut samt i obligationsvillkoren finns det oftast fastlagda gränsvärden, så kallade covenants, för just dessa tre nyckeltal. Nivikas egna mål stämmer väl överens med bankernas krav.

Vår målsättning är att långsiktigt ha en soliditet om minst 25 procent. Bankerna och obligationsvillkoren har i regel en soliditet på 25 procent som nedre gräns.

Bolagets mål är att räntetäckningsgraden skall uppgå till minst 1,75, medan banker och obligationsvillkorens krav vanligen är 1,5.

Nivikas mål är att belåningsgraden inte skall överstiga 65 procent och banker och obligationsvillkorens krav i regel ligger på 65-70 procent som gräns för fastighetsportföljen.

Nivika uppfyller samtliga krav under räkenskapsåret. Per 2020-08-31 uppfyller Nivika samtliga krav med marginal, soliditeten uppgick till 32 procent, räntetäckningsgraden var 2,2x, belåningsgraden uppgick till 59 procent.

### Strategisk risk

Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på ägares, företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget kan även inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter, risken bedöms dock som låg då goda rutiner och kontroller finns. Nivika har under året förstärkt organisationen ytterligare med en projekt- och utvecklingschef och en controller med inriktning mot analys.

Se även avsnitten bolagsstyrningsrapporten och Intern styrning och kontroll nedan.

### Moderbolaget

Moderbolaget tillhandahåller projektledning, hyresadministration, förvaltning samt koncern- och bolagsredovisning. Det ansvarar även för rapportering och information till finansörer och kapitalmarknaden. Bolaget påverkas indirekt av dotterbolagens verksamhet vilket innebär att moderbolaget är utsatt för de risker och möjligheter som ha angivits för koncernen.

### Covid-19

Det finns en risk att Nivikas verksamhet och finansiella ställning påverkas av coronavirusets utspridning i samhället. På kort sikt med avseende på uteblivna hyresinbetalningar samt hyresgäster på obestånd, på lite längre sikt med en möjlig konjunkturedgång, högre arbetslöshet och utslagning av företag.

Nivika har hittills endast sett en begränsad påverkan vad gäller uteblivna hyresintäkter, och i hittills ingen ökad sjukfrånvaro.

Nivika följer myndigheternas rekommendationer och har vidtagit försiktighets- och hälsoskyddsåtgärder vilket hittills möjliggjort fortsatt daglig verksamhet både på förvaltning och projekt.

Nivika övervakar löpande utvecklingen för att snabbt kunna hantera och bemöta de eventuella risker och situationer som kan uppstå.

### Transaktioner med närstående

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

Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

# BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Nivika Fastigheter AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Värnamo.

Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i Nivika Fastigheter. Bolagsstyrningen syftar även till att säkerställa att bolaget lever upp till sina åtaganden gentemot aktieägare, kunder, medarbetare, leverantörer och omvärlden i övrigt.

Bolagsstyrningen i Nivika Fastigheter baseras bland annat på aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, bokföringslagen, bolagsordningen, regelverk för emittenter (räntebärande instrument) på de marknadsplatser där Nivika Fastigheter är noterat, policyer samt interna regler och riktlinjer.

Svensk kod för bolagsstyrning ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier eller depåbevis är upptagna till handel på en reglerad marknad. Med endast obligationer noterade på Nasdaq Stockholm är Nivika Fastigheter inte skyldigt att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning.

## Aktieägare

Den 31 augusti 2020 uppgick antalet aktieägare i Nivika Fastigheter AB (publ) till tretton stycken.

Ägare	Antal aktier	Andel, %
Värnanäs AB	10 600	30,2%
Planch AB	7 950	22,6%
Santhe Dahl Invest AB	6 690	19,0%
Holmgren Group AB	4 875	13,9%
GBJ Holding AB	2 315	6,6%
Pollock Invest AB	1 056	3,0%
Övriga aktieägare	1 669	4,7%
	<b>35 155</b>	<b>100%</b>

## Bolagsstämma

Aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter utövas vid bolagsstämman. En gång per år hålls årsstämman som bland annat beslutar om styrelsens sammansättning, ansvarsfrihet för verkställande direktör och styrelsens ledamöter, utdelning och val

av styrelse och revisorer, samt ersättningsprinciper för ledande befattningshavare. Årsstämman 2020 hålls i Jönköping den 17 december 2020. Samtliga aktier kommer att vara representerade. Räkenskaperna för 2019/20 fastställs och styrelseledamöter och VD föreslås beviljas ansvarsfrihet. Beslut fattas också om val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelseledamöter och revisorer. Bolagsordningen innehåller inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma.

## Styrelsens arbete

Aktieägarna utser styrelsen vid årsstämman. Styrelsens övergripande uppgift är att ansvar för koncernens organisation och förvaltning samt för att kontrollen av bokföring, medelförvaltning och ekonomiska förhållanden i övrigt är betryggande.

Det åligger styrelsen att tillse att det finns fungerande rapporteringssystem och att styrelsen erhåller erforderlig information om bolagets ställning, resultat, finansiering och likviditet genom periodisk rapportering. Styrelsen svarar också för att fatta beslut i strategiska frågor såsom fastställande av strategiska planer, affärs- och lönsamhetsmål samt policyer. Vidare fattar styrelsen beslut om större förvärv och försäljningar av fastigheter och bolag.

Styrelsen arbetar enligt en arbetsordning för styrelsen och utfärdar en VD-instruktion som bland annat anger rapporteringsskyldigheter mot styrelsen. Arbetsordningen anger bland annat styrelsens ansvar, arbetsfördelning samt vilka ärenden som skall föreläggas styrelsen. Under verksamhetsåret har styrelsen haft tio protokollförda sammanträden. Vid styrelsesammanträdena har investeringsförslag, prognoser, ekonomiskt utfall, årsbokslut och delårsrapporter behandlats. Vidare har övergripande frågor behandlats rörande strategisk inriktning, riskanalys, budget, struktur samt organisationsförändringar. Slutligen har styrelsen behandlat eventuella förvärv av fastigheter. Hela styrelsen utgör revisionsutskott.

## Styrelsens sammansättning

Nivikas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre (3) och högst nio (9) ledamöter med högst fem (5) suppleanter. Ledamöterna väljs årligen för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Styrelse 2019/2020	Befattning	Invald	Oberoende av bolaget	Oberoende av större ägare
Elisabeth Norman	Ordförande	2018	Ja	Ja
Niclas Bergman	Ledamot	2007	Nej	Nej
Viktoria Bergman	Ledamot	2018	Nej	Nej
Santhe Dahl	Ledamot	2020	Ja	Nej
Håkan Eriksson	Ledamot	2007	Ja	Nej
Benny Holmgren	Ledamot	2016	Nej	Nej
Thomas Lindster	Ledamot	2020	Ja	Ja

# INTERN STYRNING OCH KONTROLL

## **Intertn styrning och kontroll**

Nivika har en hög aktivitetsnivå med transaktioner och projekt som startas, genomförs och avslutas under ett verksamhetsår. Nivika möter dagligen risker som kan påverka verksamheten och förmågan att nå uppsatta mål. Riskhantering, god intern styrning och kontroll är därför prioriterat för styrelsen och bolaget.

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Nivika Fastigheters arbete med intern kontroll utformas för att ge rimlig försäkran om att bolagets mål uppnås vad gäller ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering samt efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar.

Den interna kontrollmiljön inom Nivika Fastigheter följer det etablerade så kallade COSO\*-ramverket \*(COSO – Committee of Sponsoring Organization of the Treadway Commission), och påverkar alla funktioner i bolaget och omfattar såväl riskbedömning och rutiner som uppföljning av mål. Ramverket består av fem komponenter, kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning

## **Kontrollmiljö**

Kontrollmiljö och kontrollåtgärder säkerställer effektiviteten i bolaget och utgör basen för den interna kontrollen. Den formella beslutsordningen utgår ifrån ansvarsfördelning mellan styrelse och VD och omfattar arbetsordning samt VD-instruktion. Övergripande policyer uppdateras löpande och fastställs av styrelsen en gång per år.

Basen för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen utgörs av kontrollmiljön med organisation, beslutsvägar, befogenheter och ansvar, som dokumenteras och kommuniceras i styrande dokument såsom interna policyer, riktlinjer och manualer. Befogenheter och ansvar är dokumenterade, exempelvis arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktören.

## **Riskbedömning och kontrollaktiviteter**

Omfattning och bedömning av bolagets riskhantering i sin helhet, och den finansiella rapporteringen i synnerhet, görs kontinuerligt av bolagsledningen, styrelsen och revisorer. Genom bolagets hållbarhetsarbete identifieras risker löpande och åtgärder föreslås och vidtas.

Ekonomiavdelning och fastighetsavdelning arbetar sida vid sida för att säkerställa att riktlinjer följs. Ett begränsat antal personer har firmateckningsrätt och en attestordning finns upprättad.

Representanter ur bolagsledningen närvarar regelbundet vid styrelsemöten, och styrelsen följer då upp aktuella frågor och bedömningar direkt med ledningspersoner.

Kontrollaktiviteter syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser i den finansiella rapporteringen. Aktiviteterna omfattar bland annat analytisk uppföljning och jämförelse av resultatutveckling, kontoavstämningar och balansspecifikationer, godkännande och redovisning av affärstransaktioner och samarbetsavtal, fullmakts- och attestinstruktioner samt redovisnings- och värderingsprinciper.

Principer för redovisning, rapportering och revisionssynpunkter går igenom vid ordinarie revision av årsbokslut samt löpande i dialog mellan ledning, styrelse och revisor.

## **Information och kommunikation**

Nivika har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att säkerställa en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Riktlinjer för den finansiella rapporteringen har fastställts i utarbetade policydokument. Inom bolaget hålls möten på ledningsgruppsnivå, därefter på den nivå som respektive chef finner lämplig, samt ett antal möten för alla anställda. Styrelsen erhåller regelbundet finansiella rapporter avseende koncernens ställning och resultatutveckling inkluderande kommentarer och vid varje styrelsesammanträde behandlas koncernens ekonomiska situation. Styrelsen

i Nivika säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen genom att tillse att bolaget har en ändamålsenlig organisation samt rutiner och instruktioner för sitt arbete med den finansiella rapporteringen. Rutinerna för den externa informationsgivningen syftar till att förse marknaden med relevant, tillförlitlig och korrekt information om Nivikas utveckling och finansiella ställning. Nivika har en informationspolicy som uppfyller de krav som ställs på ett noterat bolag. Finansiell information lämnas regelbundet i form av:

- Boksluts- och delårsrapporter, som publiceras som pressmeddelanden
- Årsredovisningar
- Pressmeddelanden om viktiga nyheter och händelser som väsentligt kan påverka värderingen av bolaget och bolagets obligationer
- Presentationer och telefonkonferenser för finansanalytiker, investerare och media

Alla rapporter, presentationer och pressmeddelanden publiceras på koncernens hemsida; [www.nivika.se](http://www.nivika.se) samtidigt som de kommuniceras till marknaden.

## **Uppföljning**

Uppföljning av den interna kontrollen görs på olika nivåer i Nivika. Styrelsen avhandlar samtliga kvartalsbokslut, bokslutskommunikéer samt årsredovisningar innan dessa publiceras.

# STYRELSEN

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



## Niclas Bergman

Grundare och huvudägare, styrelseledamot sedan 2000, Född: 1968

### Utbildning och bakgrund

- VD, Entreprenör och grundare av Nivika

### Övriga väsentliga styrelseuppdrag

- Styrelseledamot Popplanäs Invest AB
- Styrelseledamot Yälp Facility AB
- Med flera

### Ägarandel

- Niclas Bergman äger 50% av Värnanäs AB som i sin tur äger 30.2% av andelarna i Nivika



## Viktoria Bergman

Grundare och huvudägare, styrelseledamot sedan 2000, Född: 1969

### Utbildning och bakgrund

- Civilekonom och grundare av Nivika

### Övriga väsentliga styrelseuppdrag

- Styrelseledamot Dinner Värnamo AB
- Styrelseledamot Yälp Facility AB
- Med flera

### Ägarandel

- Viktoria Bergman äger 50% av Värnanäs AB som i sin tur äger 30.2% av andelarna i Nivika



## Santhe Dahl

Delägare och styrelseledamot sedan 2020 Född: 1954

### Utbildning och bakgrund

- Entreprenör

### Övriga väsentliga styrelseuppdrag

- Styrelseordförande i Vida AB

### Ägarandel

- Santhe Dahl äger 19% av andelarna i Nivika genom det privata bolaget Santhe Dahl Invest AB



## Håkan Eriksson

Delägare och styrelseledamot sedan 2008 Född: 1962

### Utbildning och bakgrund

- Civilekonom
- Investerare och rådgivare inom företagsöverlåtelse

### Övriga väsentliga styrelseuppdrag

- Styrelseledamot Skandinaviskonsult AB
- Styrelseledamot Ferronordic Machines AB
- Med flera

### Ägarandel

- Håkan Erikssons familj äger 50% av andelarna i Planch AB som innehar 22.6% av andelarna i Nivika



## Benny Holmgren

Delägare och styrelseledamot sedan 2016 Född: 1961

### Utbildning och bakgrund

- Huvudägare och VD av familjeföretaget Holmgren Group AB

### Övriga väsentliga styrelseuppdrag

- Styrelseledamot Kabe Group AB
- Styrelseordförande Winmed Health AB
- Med flera

### Ägarandel:

- Benny Holmgrens familj äger 91% av andelarna i Holmgren Group AB som innehar 13.9% av andelarna i Nivika
- Benny Holmgrens familj äger 100% av andelarna i Pollock Invest AB som innehar 3.0% av andelarna i Nivika



## Thomas Lindster

Styrelseledamot sedan 2020 Född: 1958

### Utbildning och bakgrund

- Civilekonom
- Direktör Danske Bank
- Konsult och rådgivare inom finansiering

### Övriga väsentliga styrelseuppdrag

- Styrelseledamot Danske Bank Jönköping
- Styrelseledamot Guldpegg Invest AB

### Ägarandel:

- Inget innehav



## Elisabeth Norman

Styrelseordförande sedan 2017 Född: 1961

### Utbildning och bakgrund

- Kandidatexamen
- Entreprenör inom fastighetsbranschen
- Chef fastighet/hållbarhet TV4

### Övriga väsentliga styrelseuppdrag

- Styrelseledamot Cibus Nordic Real Estate AB
- Styrelseordförande Enköpings Hyresbostäder
- Vice Styrelseordförande Sveriges Allmännyttan AB
- Styrelseledamot i Byggpartner AB
- Med flera

### Ägarandel:

- 0,06% via Salnecka Slott AB



# LEDNINGEN

Ledningsgruppen i Nivika bestod under verksamhetsåret av sex personer, vilka ansvarar för utveckling och ledning av bolaget enligt den beslutade strategin.



## Niclas Bergman

VD/CEO

### Utbildning och bakgrund

Entreprenör och grundare av Nivika, verksam som CEO sedan start.

### Andra åtaganden

Styrelseledamot Popplanäs Invest AB,  
Styrelseledamot Yalp Facility AB



## Dan Carlsson

Vice VD och Fastighetschef i  
Värnamo/Växjö sedan 2016

### Utbildning och bakgrund

Fastighetsmäklarutbildning  
Marknadschef på Värnamo Energi

### Andra åtaganden

Styrelseledamot i Värnamo City AB



## Kristina Karlsson

CFO sedan 2018

### Utbildning och bakgrund

M.Sc. inom Företagsekonomi  
CFO på Rosti GP (del av Nordstjärnan)



## Jerry Johansson

Projekt- och Hållbarhetschef sedan  
2019

### Utbildning och bakgrund

Plats-, Projekt- och Regionchef på  
Elajo



## Martin Svensson

Fastighetschef i Jönköping sedan  
2017

### Utbildning och bakgrund

Byggnads- och fastighetsekonom  
Marknadsområdeschef Fastighets AB  
L E Lundberg



## Kent Liljegen

Produktionschef, medarbetare sedan  
2001

### Utbildning och bakgrund

El styr och regler

## Flerårsöversikt koncern

tkr	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
<b>Resultaträkning</b>				
Hysesintäkter	259 050	190 897	135 095	121 383
Fastigheternas driftnetto	178 191	128 534	95 576	83 866
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	195 358	181 682	249 646	130 853
Resultat före skatt	300 709	227 126	307 036	237 421
<b>Balansräkning</b>				
Balansomslutning	5 245 789	3 750 269	2 845 898	2 096 773
Verkligt värde fastigheter	5 062 656	3 511 534	2 748 300	2 005 770
<b>Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal</b>				
Uthyrningsgrad lokaler, %	96%	96%	96%	96%
Uthyrningsgrad bostäder, %	100%	99%	*	*
Soliditet %	32%	31%	31%	36%
Direktavkastning %	4%	4%	3%	4%
Antal anställda	0	0	0	1
<b>Kassaflödesanalys</b>				
Kassaflöde från den löpande verksamheten	131 643	93 814	83 645	76 151
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 444 203	-626 381	-485 446	-276 482
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 216 949	657 661	389 977	223 788

\* Uthyrningsgrad har ej följts upp per fastighetstyp före 2018/2019

## Förslag till resultatdisposition, i kronor

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

	kr
Överkursfond	588 938 526
Balanserade vinstmedel	483 228
Årets resultat	-10 578 867
	<b>578 842 887</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägare utdelas (469,30 kronor per aktie)	16 500 000
i ny räkning balanseras	562 342 887
	<b>578 842 887</b>

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

## Rapport över resultat och totalresultat för koncernen

tkr	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Hysesintäkter	3,4	259 050	190 897
Fastighetskostnader	4,5,8	-80 859	-62 363
<b>Driftnetto</b>		<b>178 191</b>	<b>128 534</b>
Central administration	5,6,8	-23 477	-17 457
Övriga rörelseintäkter	7	235	291
Övriga rörelsekostnader	7	-327	-117
<b>Rörelseresultat</b>		<b>154 622</b>	<b>111 251</b>
Finansiella intäkter	9	4 372	477
Finansiella kostnader	9	-76 255	-44 116
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>82 739</b>	<b>67 612</b>
Värdetförändring fastigheter, realiserade	10	11 050	3 100
Värdetförändring fastigheter, orealiserade	11	195 358	181 682
Värdetförändring räntederivat	15	11 562	-25 267
		<b>217 970</b>	<b>159 514</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>300 709</b>	<b>227 126</b>
Aktuell skatt	10	-4 004	-875
Uppskjuten skatt	10	-60 085	-54 004
<b>Årets resultat</b>		<b>236 620</b>	<b>172 247</b>
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Övrigt totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>236 620</b>	<b>172 247</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
<b>Moderbolagets ägare</b>		<b>236 620</b>	<b>162 352</b>
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>		<b>0</b>	<b>9 895</b>
Resultat per aktie	18	6,73	6,13
Vägt genomsnittligt antal aktier	18	32 618	26 500

# KONCERNENS BALANSRÄKNING

## Rapport över finansiell ställning för koncernen

tkr	Not	2020-08-31	2019-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	5 062 656	3 511 534
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	41 148	24 724
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	146	146
Andra långfristiga fordringar	13, 14	11 730	7 101
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 115 680</b>	<b>3 543 505</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Varulager		171	478
Hyresfordringar	14	11 038	2 125
Övriga fordringar	14	2 833	3 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	21 206	10 130
Likvida medel	14,16	94 861	190 472
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>130 109</b>	<b>206 764</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 245 789</b>	<b>3 750 269</b>

tkr	Not	2020-08-31	2019-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	18	3 515	2 650
Övrigt tillskjutet kapital		588 939	191 265
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		1 097 239	897 160
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>1 689 693</b>	<b>1 091 075</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		0	83 805
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 689 693</b>	<b>1 174 880</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	10	319 400	258 357
Räntebärande finansiella skulder	14,17	3 016 915	2 126 014
Derivatinstrument	14,15,17	24 653	36 215
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 360 968</b>	<b>2 420 586</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande finansiella skulder	14,17	78 619	79 068
Leverantörsskulder	14	58 082	56 408
Aktuella skatteskulder		7 257	0
Övriga skulder	14	10 947	3 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	40 223	15 385
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>195 128</b>	<b>154 803</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 245 789</b>	<b>3 750 269</b>

# FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

## Rapport över förändringar i koncernens egna kapital

tkr	Aktie kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare
<b>Ingående balans 2018-09-01</b>	<b>2 650</b>	<b>191 265</b>	<b>754 808</b>	<b>45 005</b>	<b>993 728</b>
Årets resultat	0		162 352	9 895	172 247
<b>Summa Totalresultat</b>	<b>0</b>		<b>162 352</b>	<b>9 895</b>	<b>172 247</b>
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning	0		-20 000		-20 000
- Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	0		0	28 905	28 905
<b>Utgående balans 2019-08-31</b>	<b>2 650</b>	<b>191 265</b>	<b>897 160</b>	<b>83 805</b>	<b>1 174 880</b>
Årets resultat	0		236 620	0	236 620
<b>Summa Totalresultat</b>	<b>0</b>		<b>236 620</b>	<b>0</b>	<b>236 620</b>
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning	0		-13 500	0	-13 500
- Nyemission	865	397 674	-4 753	-53 789	339 997
- Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	0		-18 288	-30 016	-48 304
<b>Utgående balans 2020-08-31</b>	<b>3 515</b>	<b>588 939</b>	<b>1 097 239</b>	<b>0</b>	<b>1 689 693</b>

# KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

tkr	Not	2019-09-01 - 2020-08 31	2018-09-01 - 2019-08 31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansnetto		154 622	111 251
Erhållen ränta		4 372	477
Betald ränta		-55 421	-44 116
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	22	10 256	2 015
Betald skatt		-4 004	-875
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>109 825</b>	<b>68 752</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Förändringar rörelsefordringar		-18 956	4 770
Förändringar rörelseskulder		40 774	20 292
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>131 643</b>	<b>93 814</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-806 519	-353 398
Förvärv av dotterbolag		-41 398	-2 924
Avyttring av dotterbolag		77 742	8 857
Investering i befintliga fastigheter		-645 945	-254 055
Investering i materiella anläggningstillgångar		-23 454	-19 676
Tillkomna finansiella tillgångar		-5 220	-7 140
Amortering finansiella tillgångar		591	1 955
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 444 203</b>	<b>-626 381</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utbetald utdelning		-13 500	-20 000
Nyemission	17	339 997	0
Upptagna lån	17	1 344 580	1 662 966
Amortering/lösen lån		-454 128	-985 305
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 216 949</b>	<b>657 661</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>-95 611</b>	<b>125 094</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>		<b>190 472</b>	<b>65 378</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>94 861</b>	<b>190 472</b>

# NOTER KONCERN

## Not 1 Företagsinformation

Nivika Fastigheter AB är ett aktiebolag med säte i Värnamo. Bolaget är moderbolag i en koncern med en fastighetsportfölj som består av 96 fastigheter i Sverige. Fastigheterna ägs genom 40 dotterbolag och dotterdotterbolag. Det huvudsakliga syftet med verksamheten är att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter i Jönköping, Värnamo och Växjö med omnejd.

Koncernens besöksadress är:

Nivika Fastigheter AB  
Ringvägen 38,  
331 32 VÄRNAMO

De finansiella rapporterna avser Nivika Fastigheter AB och har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet den 17 december 2020 och kommer att läggas fram för antagande vid 2020 års årsstämma 17 december.

## Not 2 Grunder för årsredovisningens upprättande

### 2.1 Grundläggande redovisningsprinciper

#### *Tillämpade regelverk*

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av Europeiska unionen (EU). Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt gällande skatteregler.

#### *Grunder för upprättandet av redovisningen*

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för derivatinstrument och förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden (se not 11 och 14). Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhöles.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana

områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen, anges i not 2.3. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Bruttoredovisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder, förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta. Bruttoredovisning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

#### *Klassificering av tillgångar och skulder*

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning inom mindre än tolv månader efter balansdagen.

### Not 2.2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

#### *2.2.1 Koncernredovisning*

##### *Dotterbolag*

Dotterbolag är alla de bolag (inklusive bolag för särskilt ändamål) där koncernen har rätt till rörlig avkastning från innehavet och en möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande på ett sätt som vanligen följer av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterbolag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och de de-konsolideras från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. 2.3 Andelar i koncernföretag

##### *2.2.1.2 Förvärv av dotterbolag/rörelseförvärv*

Rörelseförvärv redovisas i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och emitterade aktier. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av avtalad villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget, redovisas till verkligt värde (så kallad full goodwill) eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagens nettotillgångar. Det belopp varmed köpeskillning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på tidigare aktieinnehav, överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet

understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar, i händelse av ett sk. "bargain purchase" redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat. Goodwill skrivs inte av utan testas minst årligen för nedskrivning.

Koncerninterna transaktioner, balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

#### **Förvärv av bolag som inte ses som rörelseförvärv**

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse, fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. För klassificering av förvärv se not 2.3.3.

#### **2.2.2 Omräkning av utländsk valuta**

##### **Funktionell valuta och rapporteringsvaluta**

De finansiella rapporterna i de enskilda enheterna i koncernen är värderade till den valuta som i huvudsak används i det ekonomiska område som enheten är verksam (funktionell valuta). Utländsk valuta är en annan valuta än den funktionella valutan för den aktuella enheten. Koncernredovisningen är uppräddad i SEK, som både är den funktionella valutan och presentationsvalutan i moderbolaget.

#### **2.2.3 Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till sina respektive verkliga värden och redovisas i rapport över finansiell ställning som anläggningstillgång. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet 2.2.9 Intäkter. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som fastighetskostnader i den period de uppkommer.

Reparationer och underhållsåtgärder redovisas som fastighetskostnader i den period utgiften uppkommer.

#### **2.2.4 Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter**

Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter är fysiska tillgångar som används i koncernens verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggnings-

tillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Tillgångarnas restvärde, nyttjandeperiod och avskrivningsmetod granskas i slutet av varje räkenskapsår och justeras om så behövs framåtriktat i slutet av varje redovisningsperiod. Sedvanliga utgifter för underhåll och reparation kostnadsförs när de uppstår, men utgifterna för betydande förnyelser och förbättringar redovisas i balansräkningen och skrivs av under den återstående nyttjandeperioden för den underliggande tillgången. Se not 11 och 12.

##### **Avskrivning beräknas enligt följande:**

##### **Antal år**

Inventarier, verktyg och installationer

5-10 år

#### **2.2.5 Nedskrivning av icke finansiella tillgångar**

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än finansiella tillgångar och goodwill, som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

#### **2.2.6 Varulager**

Varulager i koncernen avser lagerartiklar som finns hos dotterbolaget Nivika Mittlager AB. Detta varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde med beaktande av först in, först ut-metoden (FIFU).

#### **2.2.7 Finansiella instrument**

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag.



### 2.2.7.1 Finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar delas in i följande kategorier:

- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat.
- Finansiella tillgångar som vid första redovisningstillfället identifierades som en post värderad till verkligt värde.
- Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.
- Finansiella tillgångar som kan säljas värderade till verkligt värde mot övrigt totalresultat.

#### Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Lånefordringar och hyresfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat med fasta eller fastställbara betalningar som inte noteras på en aktiv marknad. De värderas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Värdet på lånefordringar och hyresfordringar prövas löpande om det finns objektiva bevis på att det redovisade värdet inte kommer att inflyta. Om en lånefordran/hyresfordran antas vara osäker görs en reservering för skillnaden mellan det redovisade värdet och det förväntade kassaflödet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under övriga rörelsekostnader.

Ränteintäkter avseende lånefordringar inkluderas i de finansiella intäkterna.

#### Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa och banktillgodohavanden.

### 2.2.7.2 Finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder delas in i följande kategorier

- Finansiella skulder värderade till verkligt värde via årets resultat.
- Finansiella skulder som värderats till upplupet anskaffningsvärde.

#### Finansiella skulder som värderats till upplupet anskaffningsvärde

Skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde. I efterföljande perioder värderas dessa skulder till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med beaktande av eventuella rabatter, avgifter och transaktionskostnader som är en del av effektivräntan. Eventuell vinst eller förlust, vid lösen redovisas som finansiell kostnad eller intäkt i resultaträkningen.

Avgifter som betalas för lånelöften redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid som en del av effektivräntan.

#### Finansiella skulder värderade till verkligt värde via årets resultat

Koncernen använder derivatinstrument för att skydda sig mot finansiella risker. Ingångna derivatkontrakt består främst av räntederivat. För närvarande tillämpar inte koncernen säkringsredovisning vilket föranleder att samtliga värdeförändringar redovisas till sina verkliga värden över årets resultat. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändring derivatinstrument" och specificeras i not 14 och 15.

### 2.2.7.3 Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och liknande kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsett användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

### 2.2.8 Leasingavtal

#### Koncernen som leasegivare

Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisningsprincipen för dessa avtal framgår av nedan not 2.2.9 Intäkter.

### 2.2.9 Intäkter

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått till köparen från säljaren, vilket motsvarar kontraktsdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Resultatet vid försäljning av fastighet utgör en realiserad värdeförändring, vilket motsvarar skillnaden mellan avtalad köpeskilling och fastighetens verkliga värde såsom det beräknats/bedömts i den senaste finansiella rapporten.

## Finansiella intäkter

Finansiella intäkter resultatförs i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

### 2.2.10 Inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

#### Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder, fastställs till det belopp som sannolikt kommer att återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

#### Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Om den uppskjutna skatten uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld, som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkat redovisat eller skattemässigt resultat, redovisas den däremot inte. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas den uppskjutna skatten som ett avdrag från verkligt värde på tillgången.

Uppskjutna skatteskulder i koncernen avser i huvudsak differenser mellan bedömt marknadsvärde och skattemässigt värde gällande fastigheter.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära differenser, däribland underskottsavdrag, i den mån det är sannolikt att en beskattningsbar vinst kommer att vara tillgänglig mot vilken de avdragsgilla temporära differenserna kan används.

Värderingen av uppskjutna skattefordringar skall bedömas på varje balansdag och justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräcklig med vinst kommer att genereras, så att hela eller en del av den uppskjutna skattefordran kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder fastställs till de skattesatser som gäller för den period då tillgången realiserar eller skulden betalas, utifrån skattesatser (och lagstiftning) som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och processer. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet med personal eller processer redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas den uppskjutna skatten som ett avdrag från verkligt värde på tillgången.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

### 2.2.11 Emissionskostnader

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

### 2.2.12 Utdelning

Utdelningar till bolagets aktieägare klassificeras som skuld från och med den tidpunkt utdelningen är fastställd på bolagsstämman.

### 2.2.13 Redovisning av kassaflöde

Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa och banktillgodohavanden till förfogande hos banken. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

### 2.2.14 Nya standarder och tolkningar

#### Nya och ändrade standarder som trätt i kraft

Koncernen har tillämpat följande standarder och ändringar som trädde i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2019.

#### 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 träder 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 skall 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 ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2020 eller senare.

### Not 2.3 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras, beskrivs nedan.

#### 2.3.1 Klassificering av fastigheter

En bedömning görs gällande klassificering av fastigheter som förvaltningsfastigheter, rörelsefastigheter eller omsättningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter utgörs av byggnader och mark som i huvudsak inte nyttjas av koncernen eller används i dess verksamhet, eller är till försäljning som en del av den löpande verksamheten, utan innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Dessa fastigheter är i huvudsak uthyrda utan avsikt att säljas inom ramen för den löpande verksamheten. Fastigheter som till betydlig del används av koncernen i den löpande verksamheten klassificeras som rörelsefastighet. Omsättningsfastigheter utgörs av fastigheter som innehas i syfte att säljas som en del av den löpande verksamheten. Samtliga koncernens fastigheter utgörs av förvaltningsfastigheter.

#### 2.3.2 Värdering förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis en känslighetsanalys. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 11.

Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin, vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata.

#### 2.3.3 Klassificering av förvärv

En bedömning måste göras huruvida det rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En rörelse består av resurser och processer som kan resultera i produktion. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på bland annat följande kriterier: förekomsten av anställda, bolagets tillgångar och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse, fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld, sannolikt också goodwill.

#### 2.3.4 Beräkning av verkligt värde av finansiella instrument

Finansiella instrument värderade till verkligt värde klassificeras antingen som verkligt värde över årets resultat eller tillgängliga till försäljning. Värderingen kan ta sin utgångspunkt i någon av följande förutsättningar:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2)

#### Likvida medel

Verkligt värde antas vara detsamma som bokfört värde.

#### Räntebärande skulder

Koncernen redovisar räntebärande skulder till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde av räntebärande skulder anses vara ungefärlig med bokfört värde då alla räntebärande skulder löper på rörlig ränta och koncernen inte ser några indikationer på att marginalen har förändrats sedan upplåning.

**Hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder**

Initialt bokförs dessa poster till verkligt värde och i nästkommande perioder till upplupet anskaffningsvärde. Vanligtvis anses diskontering inte ha någon signifikant effekt på denna typ av tillgångar och skulder.

**Finansiella derivat**

Bolaget har derivat i form av ränteswappar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen (nivå 2).

**Not 3 Hyresintäkter**

<b>tkr</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Fasta hyresintäkter	259 050	190 897
<b>Summa</b>	<b>259 050</b>	<b>190 897</b>

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal.

Framtida minimiibetalningar avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal:

<b>tkr</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Mindre än 1 år	242 355	163 901
2 - 5 år	548 802	427 673
Mer än 5 år	608 043	530 525
<b>Summa</b>	<b>1 399 200</b>	<b>1 122 099</b>

## Not 4 Segmentsrapportering

Nivikakoncernen rapporterar en segmentredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt i Jönköping, Värnamo, Växjö och Övrigt.

Ledningen följer primärt upp segmenten på omsättning och driftöverskott. Alla intäkter är från externa kunder.

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta bostäder, m <sup>2</sup>	Uthyrningsbar yta kommersiella fastigheter, m <sup>2</sup>	Andel bostäder %	Redovisat värde
Jönköping	31	22 618	93 825	19%	2 450
Värnamo	35	17 257	86 536	17%	1 497
Växjö	26	0	79 666	0%	1 058
Övrigt *	4	0	10 138	0%	57
<b>Totalt</b>	<b>96</b>	<b>39 875</b>	<b>270 165</b>		<b>5 063</b>

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

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

## Not 5 Kostnader fördelade på kostnadslag

tkr	2019/20	2018/19
Fastighetskostnader	-80 859	-62 363
Central administration	-23 477	-17 457
<b>Summa</b>	<b>-104 336</b>	<b>-79 820</b>

Fastighetskostnader, tkr	2019/20	2018/19
Mediakostnader*	25 723	21 737
Underhållskostnader	5 395	4 596
Försäkring och avgälder	1 185	741
Fastighetsskatt	10 122	7 491
Inhyrd personal	13 963	10 632
Övriga fastighetskostnader	24 471	17 166
<b>Summa</b>	<b>80 859</b>	<b>62 363</b>

Central administration, tkr	2019/20	2018/19
Inhyrd personal	11 196	8 525
Konsultkostnader	812	1 207
Avskrivningar	855	344
Finansieringskostnader	2 452	1 213
Övriga centrala kostnader	8 162	6 169
<b>Summa</b>	<b>23 477</b>	<b>17 457</b>

\* I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning.

## Not 6 Arvode till revisorer

tkr	2019/20	2018/19
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	1 366	1 275
Övriga tjänster	20	224
<b>Summa</b>	<b>1 386</b>	<b>1 499</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

## Not 7 Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter, tkr	2019/20	2018/19
Försäkringsersättningar, återvunna kundförluster, övrig försäljning	235	291
<b>Summa</b>	<b>235</b>	<b>291</b>

Övriga rörelsekostnader, tkr	2019/20	2018/19
Kostnader vid övrig försäljning	-327	-117
<b>Summa</b>	<b>-327</b>	<b>-117</b>

## Not 8 Anställda och personalkostnader

Samtlig personal är anställd i ägarbolaget Värnanäs AB och hyrs sedan ut till Nivika Fastigheter, det gäller även VD.

Löner och andra ersättningar, tkr	2019/20	2018/19
Styrelse	200	200
<b>Summa</b>	<b>200</b>	<b>200</b>

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2019/20	2018/19
Andel kvinnor i styrelsen	29%	40%
Andel män i styrelsen	71%	60%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	17%	40%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	83%	60%

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

## Not 9 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter, tkr	2019/20	2018/19
Ränteintäkter	4 372	477
Övriga finansiella intäkter	0	0
<b>Summa</b>	<b>4 372</b>	<b>477</b>

Finansiella kostnader, tkr	2019/20	2018/19
Räntekostnader till kreditinstitut	-36 135	-24 841
Övriga räntekostnader	-40 120	-19 275
<b>Summa</b>	<b>-76 255</b>	<b>-44 116</b>

Betalda och erhållna räntor	2019/20	2018/19
Under året erhållna ränteintäkter	4 372	477
Under året betalda räntekostnader	-55 421	-43 145

## Not 10 Inkomstskatt

tkr	2019/20	2018/19
Aktuell skatt	-4 004	-875
Uppskjuten skatt	-60 085	-54 004
<b>Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen</b>	<b>-64 089</b>	<b>-54 879</b>

Avstämning av effektiv skattesats	2019/20	2018/19
Redovisat resultat före skatt	300 709	227 126
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 21,4% (22):	-64 352	-49 968
<b>Skatteeffekt av:</b>		
Ej avdragsgilla kostnader	-121	-83
Ej skattepliktiga intäkter	4 218	3 181
Värdeförändring derivat	2 474	-5 559
Värdeförändring på under året förvärvade fastigheter	-10 152	-12 032
Effekt av ändrad skattesats	-242	3 183
Övrigt	14 231	6 398
Skatteeffekt av outnyttjad förlust	0	1 328
Skatteeffekt återföring av ränteavdrag	-10 146	0
<b>Total skattekostnad</b>	<b>-64 089</b>	<b>-54 879</b>
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>21,3%</b>	<b>24,2%</b>

Skatt enligt gällande skattesats har beräknats utifrån 21,4%. Uppskjutna skatter omvärderas utifrån sänkt bolagsskatt i takt med att dessa träder i kraft.

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 21,3% (24,2).

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat varför det inte förekommer någon skatt redovisad mot övrigt totalresultat.

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

## forts. Not 10

Uppskjuten Inkomstskatt är hänförligt till, tkr	Uppskjuten skattefordran 2020-08-31	Uppskjuten skatteskuld 2020-08-31	Uppskjuten skattefordran 2019-08-31	Uppskjuten skatteskuld 2019-08-31
<b>Differenser avseende:</b>				
Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde	0	-334 687	0	-274 095
<b>Övriga temporära skillnader:</b>				
Omvärdering av ränteswap till verkligt värde	5 079	0	7 460	0
Aktiverade underskottsavdrag	10 208	0	8 278	0
<b>Summa</b>	<b>15 287</b>	<b>-334 687</b>	<b>15 738</b>	<b>-274 095</b>

## Redovisas enligt följande i Rapport över finansiell ställning, tkr

	2020-08-31	2019-08-31
Uppskjutna skattefordringar	15 287	15 738
Uppskjutna skatteskulder	-334 687	-274 095
<b>Summa</b>	<b>-319 400</b>	<b>-258 357</b>

## Avstämning av uppskjutna skatter, tkr

	2020-08-31	2019-08-31
<b>Ingående balans</b>	<b>-258 357</b>	<b>-201 359</b>
Skattekostnader/intäkter redovisade i resultaträkningen	-60 085	-54 004
Justering övriga poster	-958	-2 994
<b>Utgående balans</b>	<b>-319 400</b>	<b>-258 357</b>

I balansräkningen netto redovisas uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden. Fastigheter, derivatinstrument och underskottsavdrag är de huvudsakliga posterna som utgör uppskjuten skatt. Vid värderingen av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikhet att underskotten kan utnyttjas i framtiden.

## Not 11 Förvaltningsfastigheter

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

## Orealiserade värdeförändringar, Mkr

	2019/20 Sep-Nov	2019/20 Dec- Feb	2019/20 Mar-Maj	2019/20 Jun-Aug	2019/20 YTD
Förändring driftnetto	42	11	10	1	64
Pågående nybyggnation	19	8	8	42	77
Förändring avkastningskrav	55			0	55
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>116</b>	<b>19</b>	<b>17</b>	<b>43</b>	<b>195</b>



Årets förändring per kategori	Bostäder	Handel/ Kontor	Industri/ Lager	Övrigt/Mark
<b>Verkligt värde vid årets början 2018-09-01</b>	<b>531 487</b>	<b>932 086</b>	<b>1 256 043</b>	<b>28 684</b>
Förvärv	207 371	71 305	74 722	0
Förbättringsinvesteringar	114 434	14 820	11 836	0
Avyttringar	0	0	-25 900	0
Omklassificeringar	0	7 008	105 956	0
Orealiserade värdeförändringar	80 109	52 335	49 252	-14
<b>Verkligt värde vid årets slut 2019-08-31</b>	<b>933 401</b>	<b>1 077 554</b>	<b>1 471 909</b>	<b>28 670</b>
Förvärv	0	22 384	752 986	31 149
Förbättringsinvesteringar	489 261	27 940	120 967	7 778
Avyttringar	-82 200	-14 500	0	0
Omklassificeringar	0	0	0	0
Orealiserade värdeförändringar	24 842	27 176	144 367	-1 027
<b>Verkligt värde vid årets slut 2020-08-31</b>	<b>1 365 304</b>	<b>1 140 554</b>	<b>2 490 228</b>	<b>66 570</b>

## Värderingsmodell

Förvaltningsfastigheter redovisas i Rapporten över finansiell ställning till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40 och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Värdering av fastigheter sker enligt koncernens principer vid varje kvartalsslut då samtliga fastigheter värderas varav 10-20 procent värderas externt och resterande del internt. Den interna värderingsmodellen görs enligt samma modell som den externa värderingen. Det innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 24-månadersperiod.

Av beståndets 96 fastigheter har 68 värderats externt, vilket motsvarar 60 procent av det samlade fastighetsbeståndet. Det värderingsinstitut som har anlitats är främst Forum fastighetsekonomi AB.

Koncernen har till värderare lämnat information om bland annat gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drifts- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser.

Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. I normalfallet har en 25-årig kalkylperiod använts. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten.

Prognostiserade driftnetton under kalkylperioden, och ett prognostiserat restvärde vid kalkylperiodens slut, har diskonterats baserat på bedömd kalkylränta. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet och långsiktig kalkylränta ligger i intervallet 4,9-10,7 procent. Restvärdet framräknas såsom fastighetens/tomträttens verkliga värde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för fastigheten/tomträtten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet.

De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Grund för dessa bedömningar fås i ortsprisanalyser samt analyser av transaktioner av i övrigt jämförbara fastigheter. Värderingsförfarandet för fastighetsbeståndet, med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning, följer god värderarsed, upprättad av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna.

Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata.

## Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 31 augusti 2020 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 5 063 Mkr (3 512). Den realiserade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter, uppgick totalt till 195 Mkr (182). Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdeuppgång på cirka 4 procent. Värdeuppgången förklaras främst av framgångsrikt genomförda projekt både nybyggnation och ombyggnation, förvärv och en god fastighetsmarknad.

**Värderingsantaganden**

Värdetidpunkt	2020-08-31
Inflationsantagande, %	2%
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 5 år
Direktavkastning, %	2,83% - 8,75%, median 6,35%
Kalkylränta, %	4,9% - 10,9%, median 8,6%
Långsiktig vakans, %	0-20%
Hysesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

Om de i värderingsmodellen ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

Känslighetsanalys	Ändring indata		Värdetförändring	
	enhet	antal	Mkr	%
Marknadshyra för lokal	%-enhet	10	273	5,4
Vakansgrad	%-enhet	10	-569	-11,2
Drift- och underhållskostnader	Kr/kvm	10	-70	-1,4
Inflationsantagande, %	%-enhet	1	405	8,0
Kalkylränta och direktavkastning	%-enhet	1	-641	-12,7
Kalkylränta och direktavkastning	%-enhet	-1	963	19,0

**Not 12 Övriga materiella anläggningstillgångar**

tkr	2019/20	2018/19
Ingående anskaffningsvärden	33 000	14 594
Årets anskaffningar	23 454	18 452
Försäljningar/utrangeringar	-97	-46
Förvärv/avyttring av dotterbolag	4 310	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 667</b>	<b>33 000</b>
Ingående avskrivningar	-8 276	-5 497
Försäljningar/utrangeringar	97	27
Förvärv/avyttring av dotterbolag	-3 798	-791
Årets avskrivningar	-7 542	-2 015
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 519</b>	<b>-8 276</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 148</b>	<b>24 724</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

tkr	2019/20	2018/19
Ingående anskaffningsvärden	7 101	1 975
Tillkommande fordringar	5 220	7 080
Amorteringar, avgående fordringar	-591	-1 955
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 730</b>	<b>7 101</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 730</b>	<b>7 101</b>

## Not 14 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

### Finansiell riskhantering

Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker som hanteras inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen. Koncernens främsta finansiella skulder utgörs av externa lån.

Tabellerna nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering:

Tillgångar	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt värde*	
	2020-08-31	2019-08-31	2020-08-31	2019-08-31	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	0	0	11 730	7 101	11 730	7 101
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0	146	146	146	146
Hysesfordringar	0	0	11 038	2 125	11 038	2 125
Övriga fordringar	0	0	2 833	3 559	2 833	3 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0	21 206	10 130	21 206	10 130
Likvida medel	0	0	94 861	190 472	94 861	190 472
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>141 814</b>	<b>213 533</b>	<b>141 814</b>	<b>213 533</b>
<b>Skulder</b>						
Räntebärande finansiella skulder	0	0	3 095 534	2 205 082	3 095 534	2 205 082
Derivatinstrument	24 653	36 215	0	0	24 653	36 215
Leverantörsskulder	0	0	58 082	56 408	58 082	56 408
Övriga skulder	0	0	18 204	3 942	18 204	3 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0	40 223	15 385	40 223	15 385
<b>Summa</b>	<b>24 653</b>	<b>36 215</b>	<b>3 212 043</b>	<b>2 280 817</b>	<b>3 236 696</b>	<b>2 317 032</b>

\* Bolaget bedömer att det inte är någon väsentlig skillnad mellan redovisat värde och verkligt värde.

Koncernen har derivatinstrument i form av ränteswappar som utgör finansiella instrument värderade till verkligt värde (nivå 2).

### Marknadsrisk

Exponering av finansiell marknadsrisk uppstår till följd av exponering mot ränteförändringar. Exponeringen hanteras i huvudsak genom användning av finansiella derivat.

### Valutarisk

Koncernens verksamhet bedrivs i Sverige, samtliga avtal och transaktioner görs med SEK som valuta, bolaget är därmed inte exponerat för någon valutarisk.

### Ränterisk

Ränterisk är risken för fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar. Koncernens upplåning sker huvudsakligen med rörliga räntor. Eftersom verksamhetens intäkter inte samvarierar med räntenivån begränsas effekterna av ränteförändringar genom räntebindningsåtgärder. Som säkringsinstrument används ränteswappar vilket innebär att koncernen erhåller rörlig ränta men betalar fast ränta. Per augusti månad 2020 påverkar en samtidig förändring av räntan, upp eller ned med en procentenhet, de årliga nettoräntekostnaderna med 30 Mkr (22 Mkr per 19-08-31), förutsatt att koncernens löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året. Den räntebärande nettoskuldpositionen som löper med rörlig ränta för koncernen som helhet, inbegripet kassa- och banktillgodohavanden, uppgick till 3 001 Mkr. Den genomsnittliga räntebindningsperioden för koncernens räntebärande nettoskulder, inbegripet samtliga räntederivat, men exklusive kassa- och banktillgodohavanden, uppgick till 1,6 år.

### Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att våra hyresgäster inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser. Utvärdering sker löpande på nya och befintliga hyresgästers förmåga att betala avtalad hyra. Vid behov kompletteras avtalet med ställda säkerheter i form av deposition eller garantier. Risken är totalt sett liten då hyror faktureras i förskott, vilket ger små hyresfordringar. Genom ett stort antal hyresgäster i flera olika branscher och ett medvetet urval, begränsas deras kreditrisk.

Avseende banktillgodohavanden är dessa endast placerade på bankkonto i stabila banker med god kreditrating. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen.

### Likviditet och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsvisa styrelsemöten upprättas interna likviditetsprognoser för kommande 36 månader. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital med god framförhållning.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader vid omförhandling av befintliga krediter och finansiering av kommande investeringar.

Koncernen finansieras delvis med ägarlån, dessa bedöms inte exponeras för refinansieringsrisker. Den externa låneportföljen skall enligt koncernens finansieringspolicy ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar.

Bolaget ska vara en attraktiv låntagare och ha en god framförhållning som innebär att bolaget kan erbjudas finansiering till goda villkor. Bolaget har en god och löpande kontakt med bankerna och ett väl fungerande samarbete.

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna.

#### Förväntat kassaflöde 2019/20

Finansiella skulder	År 1	År 2	År 3	År 4 <	Summa
Räntebärande finansiella skulder	1 083 170	819 505	302 358	277 284	2 482 317
Derivatinstrument (ränteswappar)	5 754	5 374	5 358	11 906	28 392
Övriga långfristiga skulder	45 940	510 245	41 280	195 497	792 962
Leverantörsskulder	58 082	0	0	0	58 082
Övriga kortfristiga skulder	51 170	0	0	0	51 170
<b>Summa</b>	<b>1 244 116</b>	<b>1 335 124</b>	<b>348 996</b>	<b>484 687</b>	<b>3 412 923</b>

#### Förväntat kassaflöde 2018/19

Finansiella skulder	År 1	År 2	År 3	År 4 <	Summa
Räntebärande finansiella skulder	575 056	490 157	1 229 424	39 714	2 334 351
Derivatinstrument (ränteswappar)	5 626	5 249	5 249	16 883	33 006
Övriga långfristiga skulder	37 266	34 559	538 338	0	610 163
Leverantörsskulder	56 408	0	0	0	56 408
Övriga kortfristiga skulder	19 327	0	0	0	19 327
<b>Summa</b>	<b>693 682</b>	<b>529 965</b>	<b>1 773 011</b>	<b>56 597</b>	<b>3 053 255</b>

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Förväntat kassaflöde inkluderar ränta och amorteringar. Kassaflöde från ränteswappar avser det tillkommande nettoutflödet från swappen.

### Riskhantering av kapital

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer att enheterna i koncernen efterlever fortlevnadsprincipen, samtidigt som avkastningen optimeras. Styrelsen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna. I nettoskulden ingår räntebärande skulder och likvida medel.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan koncernen, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Koncernen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål. I nettoskulden ingår långfristiga och kortfristiga lån. Utfallen i nedanstående tabell ligger inom de mål som satts upp.

	2020-08-31	2019-08-31
Räntebärande nettoskuld	3 095 533	2 205 082
Summa eget kapital	1 689 693	1 174 879
<b>Förhållande mellan skuld och eget kapital</b>	<b>55%</b>	<b>53%</b>

### Covenants och risktagande

Nivikas finansiella ställning och risktagande kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtal med banker och kreditinstitut samt i obligationsvillkoren finns det oftast fastlagda gränsvärden, så kallade covenants, för just dessa tre nyckeltal. Nivikas egna mål stämmer väl överens med bankernas krav.

Vår målsättning är att långsiktigt ha en soliditet om minst 25 procent. Bankerna och obligationsvillkoren har i regel en soliditet på 25 procent som nedre gräns.

Bolagets mål är att räntetäckningsgraden skall uppgå till minst 1,75, medan banker och obligationsvillkorens krav vanligen är 1,5.

Nivikas mål är att belåningsgraden inte skall överstiga 65 procent och banker och obligationsvillkorens krav i regel ligger på 65-70 procent som gräns för fastighetsportföljen.

Nivika uppfyller samtliga krav under räkenskapsåret. Per 2020-08-31 uppfyller Nivika samtliga krav med marginal, soliditeten uppgick till 32 procent, räntetäckningsgraden var 2,2x, och belåningsgraden uppgick till 59 procent.

## Not 15 Finansiella instrument värderade till verkligt värde

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

Tabellen nedan visar bolagets värdering till verkligt värde, redovisat som skuld i balansräkningen:

Värdering 2020-08-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	0	24 653	0	24 653
	<b>0</b>	<b>24 653</b>	<b>0</b>	<b>24 653</b>
Värdering 2019-08-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	0	36 215	0	36 215
	<b>0</b>	<b>36 215</b>	<b>0</b>	<b>36 215</b>

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

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

## Not 17 Räntebärande krediter och lån

Specifikation över förändringar av skulder som uppkommer från finansieringsverksamheten

	Räntebärande finansiella skulder, långfristiga		Derivatinstrument, långfristiga		Räntebärande finansiella skulder, kortfristiga		Derivatinstrument, kortfristiga	
	20-08-31	19-08-31	20-08-31	19-08-31	20-08-31	19-08-31	20-08-31	19-08-31
<b>Ingående balans 2019-09-01</b>	<b>2 126 015</b>	<b>1 505 352</b>	<b>36 215</b>	<b>10 947</b>	<b>79 068</b>	<b>60 580</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kassaflöde - Upptagna lån	1 345 028	1 545 388	0	0	78 619	79 068	0	0
Kassaflöde - Amortering av lån	-454 128	-924 725	0	0	-79 068	-60 580	0	0
Förändring av verkligt värde	0	0	-11 562	25 268	0	0	0	0
<b>Utgående balans 2020-08-31</b>	<b>3 016 915</b>	<b>2 126 015</b>	<b>24 653</b>	<b>36 215</b>	<b>78 619</b>	<b>79 068</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 16 Likvida medel

tkr	2020-08-31	2019-08-31
Kassa och banktillgodohavanden	94 861	190 472
	<b>94 861</b>	<b>190 472</b>

**Forts. not 17**

Tabellen nedan visar koncernens olika räntebärande krediter och lån.

tkr	2020-08-31	2019-08-31
<i>Långfristiga</i>		
Banklån (rörlig ränta)	2 304 915	1 601 748
Övriga lån (fast ränta)	712 000	524 267
Derivatinstrument	24 653	36 215
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 041 568</b>	<b>2 162 230</b>
<i>Kortfristiga:</i>		
Banklån (rörlig ränta)	78 619	77 401
Övriga lån (fast ränta)	0	1 667
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>78 619</b>	<b>79 068</b>
<b>Räntebärande skuld</b>	<b>3 120 187</b>	<b>2 241 297</b>

Outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 34 344 tkr (40 000)

Outnyttjad kredit (byggnadskreditiv) uppgår till 84 360 tkr (104 067)

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanerna för koncernens krediter och lån.

Förfallostruktur lån per räkenskapsår, tkr	2020-08-31	2019-08-31
2020/2021 (2019/2020)	1 005 045	471 410
2021/2022 (2020/2021)	1 324 311	423 317
2022/2023 (2021/2022)	298 538	1 239 600
2023/2024 eller senare (2022/2023 eller senare)	467 639	70 755
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>3 095 533</b>	<b>2 205 082</b>

Koncernens exponering, avseende lån, för ränteförändringar och kontraktensliga datum när det gäller omförhandlingar av räntor är följande:

Ränteförfallostruktur 2020-08-31	Externa kreditgivare		Total portfölj	
	Volym	Ränta, %	Volym	Ränta, %
Inom 1 år	1 005 045	1,88%	1 005 045	1,88%
1-2 år	1 324 311	1,87%	1 324 311	1,87%
2-3 år	298 538	1,44%	298 538	1,44%
3-4 år	467 639	3,27%	467 639	3,27%
4-5 år	0	0,00%	0	0,00%
> 5 år	0	0,00%	0	0,00%
<b>Summa</b>	<b>3 095 533</b>		<b>3 095 533</b>	

Ränteförfallostruktur 2019-08-31	Externa kreditgivare		Total portfölj	
	Volym	Ränta, %	Volym	Ränta, %
Inom 1 år	471 410	2,08%	471 410	2,08%
1-2 år	423 317	1,24%	423 317	1,24%
2-3 år	1 239 600	2,01%	1 239 600	2,01%
3-4 år	70 755	3,11%	70 755	3,11%
4-5 år	0	1,22%	0	1,22%
> 5 år	0	0,00%	0	0,00%
<b>Summa</b>	<b>2 205 082</b>		<b>2 205 082</b>	

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 2,82% (2,80) per den 31 augusti 2020. Räntebärande skuld består av 56 (55) lån.

I summan upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet uppgående till 2 635 533 tkr (1 789 905). De säkerheter som ställts för lånen är koncernens förvaltningsfastigheter. Den räntebärande skulden är räntesäkrad med totalt 7 (7) räntederivat.

## Not 18 Eget kapital

<b>Antal aktier</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Ingående balans	26 500	26 500
Årets förändring	8 655	0
<b>Utgående balans</b>	<b>35 155</b>	<b>26 500</b>

<b>Resultat per aktie</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Resultat per aktie	6,73	6,13

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat i koncernen, hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 236 620 tkr (162 352), på ett vägt genomsnittligt antal aktier under 2019/20 uppgående till 32 618 (26 500), vilket beräknats i enlighet med IAS 33.

## Not 19 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder

<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Företagsinteckningar	90 100	90 100
Fastighetsinteckningar	2 606 648	1 741 905

## Not 20 Eventualförpliktelser

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Garantiförpliktelse till förmån för annan bank	3 300	3 300
<b>Summa</b>	<b>3 300</b>	<b>3 300</b>

## Not 21 Upplysningar om transaktioner med närstående

Följande affärsförbindelser sköts på normala marknadsvillkor och krav ("på armlängds avstånd"), och i tabellen nedan förtecknas de företag som bolaget har affärstransaktioner med:

<b>Namn</b>	<b>Relation</b>	<b>% av andelar</b>
<i>Enheter med betydande inflytande över företaget:</i>		
Värnanäs AB (556735-3783)	Ägare	30%
Holmgren Group AB (556371-2610)	Ägare	14%

De finansiella rapporterna omfattar Nivika Fastigheter AB och de dotterbolag som förtecknas i tabellen under avsnittet "Information om moderbolaget".

I följande tabell visas omfattningen av de transaktioner som har ingåtts med närstående parter under det relevanta räkenskapsåret. Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

<b>Försäljning till och förvärv från närstående parter</b>	<b>Enhet med betydande inflytande över koncernen</b>			
	Värnanäs AB		Holmgren Group AB	
	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Försäljning till närstående parter	0	0	34 587	31 679
Inköp av administrativa förvaltnings-tjänster från närstående parter	34 244	24 989	0	0

## Not 22 Icke kassaflödespåverkande poster

<b>Antal aktier</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7 542	2 015
Nedskrivning av omsättningstillgångar	2 714	0
<b>Summa</b>	<b>10 256</b>	<b>2 015</b>



## Not 23 Väsentliga händelser efter balansdagen

- Nivika förvärvar Vakten 8 i Jönköping, en industrilokal på A6-området som ligger i anslutning till två av våra befintliga fastigheter på Batterigatan. Fastigheten är på 450 kvadratmeter med ett hyresvärde på 0,6 Mkr, är fullt uthyrd. Tillträdet skedde per 1 september 2020
- Nivika 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 "Storaway" i Växjö, ett bolag som bedriver self-storage verksamhet i Växjö och Vetlanda. Verksamheten i Växjö bedrivs i egenuppförd fastighet medan verksamheten i Vetlanda bedrivs i förhyrd lokal. Tillträdet skedde per 1 oktober 2020
- Nivika har upprättat ett ramverk för grön finansiering vilket lanserades i 14 september 2020. Det gröna ramverket har utformats i linje med Green Bond Principles 2018 framtagna av ICMA (International Capital Market Association) och har utvärderats av en oberoende tredje part, CICERO Shades of Green. Ramverket har graderats med en "Medium Green Shading" av CICERO med bedömningen att kriterierna för Nivikas gröna finansiering är väldefinierade och att de utgör viktiga steg mot en omställning till ett hållbart samhälle
- Nivika har den 18 september 2020 framgångsrikt emitterat ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån om 300 miljoner kronor. Obligationen förfaller i september 2023 och löper med en ränta på 3M Stibor+ 5,5 procent. Obligationerna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm, Sustainable Bond List med första handelsdag 23 oktober 2020
- Nivika har den 1 december förvärvat Värendsvallen 12 i Växjö med tillhörande byggrätt för Nivika Center. Nivika Center är ett projekt i samarbete med Växjö Viperns med om- och tillbyggnad av föreningens anläggning, Fortnox Arena, och därmed utöka klubbens träningsmöjligheter, samt en byggnation av ett höghus med hyresrätter
- Nivika har den 16 december 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 kvm, 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

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

tkr	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Nettoomsättning	4	35 997	26 028
<b>Bruttoresultat</b>		<b>35 997</b>	<b>26 028</b>
Administrationskostnader	5,6	-42 965	-30 418
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 968</b>	<b>-4 390</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	20 476	14 458
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	13 014	234
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-40 783	-19 753
		-7 293	-5 061
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-14 261</b>	<b>-9 450</b>
Bokslutsdispositioner	10	2 896	26 049
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-11 365</b>	<b>16 599</b>
Skatt på årets resultat	11	787	-586
<b>Årets resultat</b>		<b>-10 578</b>	<b>16 013</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-10 578</b>	<b>16 013</b>

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

tkr	Not	2020-08-31	2019-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Programvara	12	2 869	2 813
		<b>2 869</b>	<b>2 813</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	13	166	25
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	1 980	914
		<b>5 015</b>	<b>3 752</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	15	955 026	545 385
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18, 19	75	75
Uppskjuten skattefordran	16	1 676	889
		<b>956 777</b>	<b>546 350</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>961 792</b>	<b>550 102</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	18	115	339
Fordringar hos koncernföretag	18	85 855	88 556
Aktuell skattefordran	18	1 403	1 403
Övriga fordringar	18	150	466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	17 118	6 787
		<b>104 641</b>	<b>97 550</b>
Likvida medel	17, 18	346 556	191 556
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>451 197</b>	<b>289 106</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 412 989</b>	<b>839 208</b>

tkr	Not	2020-08-31	2019-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	20	3 515	2 650
		<b>3 515</b>	<b>2 650</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		588 938	191 265
Balanserat resultat		483	-2 030
Årets resultat		-10 578	16 013
		<b>578 843</b>	<b>205 248</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>582 358</b>	<b>207 898</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	18, 21	279 017	62 592
Obligationslån	18, 21	470 000	470 000
		<b>749 017</b>	<b>532 592</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	18, 21	1 216	13 900
Leverantörsskulder	18	2 160	2 242
Skulder till koncernföretag	18	70 942	81 128
Övriga skulder	18	277	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	7 019	1 448
		<b>81 614</b>	<b>98 718</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 412 989</b>	<b>839 208</b>

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGNA KAPITAL

tkr	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Ingående balans 2018-09-01</b>	<b>2 650</b>	<b>191 265</b>	<b>12 318</b>	<b>5 652</b>	<b>211 885</b>
Omföring resultat föregående år	0	0	5 652	-5 652	0
Årets resultat	0	0	0	16 013	16 013
<b>Summa Totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16 013</b>	<b>16 013</b>
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning			-20 000	0	-20 000
<b>Utgående balans 2019-08-31</b>	<b>2 650</b>	<b>191 265</b>	<b>-2 030</b>	<b>16 013</b>	<b>207 898</b>
Omföring resultat föregående år	0	0	16 013	-16 013	0
Årets resultat	0	0	0	-10 578	-10 579
<b>Summa Totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-10 578</b>	<b>-10 579</b>
Transaktioner med ägare:					
- Nyemission	865	397 674	0	0	398 539
- Lämnad utdelning	0	0	-13 500	0	-13 500
<b>Utgående balans 2020-08-31</b>	<b>3 515</b>	<b>588 938</b>	<b>483</b>	<b>-10 578</b>	<b>582 358</b>



# MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

tkr	Not	2019-09-01 - 2020-08 31	2018-09-01 - 2019-08 31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-6 968	-4 390
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar och nedskrivningar		866	326
Koncernbidrag		2 896	26 049
		<b>-3 206</b>	<b>21 985</b>
Erhållen ränta		13 014	234
Erlagd ränta		-34 265	-19 753
Betald inkomstskatt		-1 403	-1 403
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-25 860</b>	<b>1 063</b>
<b>Förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Förändringar rörelsefordringar		-5 688	137 943
Förändringar rörelseskulder		-23 622	-223 505
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-55 170</b>	<b>-84 499</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av andelar i koncernföretag	15	-467 517	-134 311
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 119	-3 393
Avyttring av dotterbolag		77 742	22 946
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-391 894</b>	<b>-114 758</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		398 539	0
Upptagna lån		229 321	370 193
Amortering/lösen av lån		-12 296	0
Utbetald utdelning		-13 500	-20 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>602 064</b>	<b>350 193</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>155 000</b>	<b>150 936</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>191 556</b>	<b>40 620</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>346 556</b>	<b>191 556</b>

# NOTER MODERBOLAGET

## Not 1 Företagsinformation

Nivika Fastigheter AB är ett aktiebolag med säte i Värnamo. Bolaget är moderbolag i en koncern med en fastighetsportfölj som består av 96 fastigheter i Sverige. Fastigheterna ägs genom 40 dotterbolag och dotterdotterbolag. Det huvudsakliga syftet med verksamheten är att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter i Jönköping, Värnamo och Växjö med omnejd. Bolaget ägs till 30,3 % av Värnanäs AB (org nr 556735-3783), 22,6 % av Planch AB (org nr 556722-7375), 19% Santhe Dahl Invest AB(559185-7122), 13,9 % av Holmgren Group AB (org nr 556371-2610), 6,6% GBJ Holding AB (556738-8102), 3% av Pollock Invest AB (org nr 556818-6620), 1,5% Venidero Invest AB (556865-0153), 1,5% DG1 Holding AB (559122-4802), 1,5% Fastighetsutveckling Jönköping AB (556751-6256) och 0,2% övriga mindre ägare (4 st).

Koncernens besöksadress är:

Nivika Fastigheter AB  
Ringvägen 38  
331 32 VÄRNAMO

De finansiella rapporterna avser Nivika Fastigheter AB och har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet den 17 december 2020 och kommer att läggas fram för antagande vid 2020 års årsstämma 17 december.

## Not 2 Grunder för årsredovisningens upprättande

### 2.1 Tillämpade regler och bestämmelser

Moderbolagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer som utarbetats av Rådet för finansiell rapportering. Detta innebär att samma principer som i koncernen tillämpas, med de undantag och tillägg som framgår nedan.

### 2.2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för redovisningen anges i not 3. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

## 2.3 Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Om det redovisade värdet på andelarna överstiger dess verkliga värde sker en nedskrivning av värdet till det verkliga värdet. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. I de fall nedskrivningen inte längre är erforderlig återförs nedskrivningen i resultaträkningen.

## 2.4 Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott

Lämnade respektive erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelens bokförda värde.

## Not 3 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

Vid upprättandet av finansiella rapporter i enlighet med IFRS måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar redovisade värden av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för moderbolaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är följande (se även not 10, 11 och 15 i koncern delen): Inkomstskatt, Förvaltningsfastigheter och Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

## 3.1 Beräkning av verkligt värde

### 3.1.1 Likvida medel

Verkligt värde antas vara detsamma som bokfört värde.

### 3.1.2 Kundfordringar, leverantörsskulder och övriga skulder

Initialt bokförs dessa poster till historiskt anskaffningsvärde och i nästkommande perioder till upplupet anskaffningsvärde.

### 3.1.3 Verkligt värde på aktier i dotterbolag vid prövning av nedskrivningsbehov

För att beräkna verkligt värde på aktier i dotterbolag har Nivika Fastigheter AB använt sig av historiskt anskaffningsvärde i det enskilda dotterbolag. Vid beräkningen av substansvärdet har det antagits att det verkliga värdet av förvaltningsfastigheterna och att det bokförda värdet av övriga poster i dotterbolag är jämförligt med verkligt värde. Bolaget anser att detta är ett rimligt antagande vid beräkning av verkligt värde på aktierna i dotterbolag.

## Not 4 Nettoomsättning

tkr	2019/20	2018/19
Fakturerade koncerngemensamma tjänster utförda åt samtliga dotterbolag enligt not 15.	35 997	26 028
<b>Summa</b>	<b>35 997</b>	<b>26 028</b>

## Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

tkr	2019/20	2018/19
Inhyrd personal	-32 335	-22 709
Avskrivningar	-866	-326
Övriga centrala kostnader	-9 764	-7 383
<b>Summa</b>	<b>-42 965</b>	<b>-30 418</b>

## Not 6 Arvode till revisorer

tkr	2019/20	2018/19
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	1 019	982
Övriga tjänster	143	224
<b>Summa</b>	<b>1 162</b>	<b>1 206</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

## Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Resultat från andelar i koncernföretag avser avyttring av dotterbolag med 20 476 tkr (14 458).

tkr	2019/20	2018/19
Avyttring dotterbolag	20 476	14 458
<b>Summa</b>	<b>20 476</b>	<b>14 458</b>

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

tkr	2019/20	2018/19
Ränteintäkter från koncernföretag	13 014	0
Övriga ränteintäkter	0	234
<b>Summa</b>	<b>13 014</b>	<b>234</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

tkr	2019/20	2018/19
Övriga räntekostnader	-40 783	-19 753
<b>Summa</b>	<b>-40 783</b>	<b>-19 753</b>

## Not 10 Bokslutsdispositioner

tkr	2019/20	2018/19
Lämnat koncernbidrag	0	0
Erhållet koncernbidrag	2 896	26 049
<b>Summa</b>	<b>2 896</b>	<b>26 049</b>
Nivika Bautastenen AB	0	1 870
Nivika Almen AB	0	276
Nivika Aborren AB	0	1 981
Nivika Advokaten AB	1 746	3 592
Nivika Apeln AB	0	578
Nivika Handelsfastigheter AB	0	10 607
Nivika Sandstenen AB	0	3 633
Nivika Rosen AB	0	2 500
Nivika Graniten AB	0	1 012
Nivika Arkadien	50	0
Nivika Skåpvägen	1 100	0

## Not 11 Inkomstskatt

tkr	2019/20	2018/19
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	787	-586
<b>Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen</b>	<b>787</b>	<b>-586</b>
Redovisat resultat före skatt	-11 365	16 599
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 21,4% (22%):	2 432	-3 652
<b>Skatteeffekt av:</b>		
Ej avdragsgilla kostnader	-54	-54
Ej skattepliktigt resultat vid avyttring av andelar	4 382	3 181
Förändrad skattesats	-30	-61
Skatteeffekt återföring av ränteavdrag	-5 943	0
<b>Total skattekostnad</b>	<b>787</b>	<b>-586</b>
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>-6,9%</b>	<b>-3,5%</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är -6,9% (-3,5).

Skatt enligt gällande skattesats har beräknats utifrån 21,4% (22).

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat varför det inte förekommer någon skatt redovisad mot övrigt totalresultat.

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.



## Not 12 Programvara

tkr	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	3 132	0
Årets anskaffningar	878	3 132
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 010</b>	<b>3 132</b>
Ingående avskrivningar	-319	0
Årets avskrivningar	-822	-319
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 141</b>	<b>-319</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 869</b>	<b>2 813</b>

## Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

tkr	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	109	109
Årets anskaffningar	185	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>294</b>	<b>109</b>
Ingående avskrivningar	-84	-77
Årets avskrivningar	-44	-7
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-128</b>	<b>-84</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>166</b>	<b>25</b>

## Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

tkr	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	914	653
Årets anskaffningar	1 066	261
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 980</b>	<b>914</b>

## Not 15 Andelar i koncernföretag

tkr	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	545 385	419 562
Årets anskaffningar	467 517	134 311
Årets försäljningar	-57 876	-8 488
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>955 026</b>	<b>545 385</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>955 026</b>	<b>545 385</b>

Namn	Org.nr.	Säte	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Nivika Tre Liljor AB	556797-3994	Värnamo	100%	100%	1 000	1 867
Nivika Almen AB	556870-3150	Värnamo	100%	100%	500	778
Nivika Sågaren 3 AB	559102-2958	Värnamo	100%	100%	500	11 668
Nivika Ödlan AB	559087-3096	Värnamo	100%	100%	1 000	8 205
Nivika Stigamo Öst AB	559097-7673	Värnamo	100%	100%	500	12 957
Nivika Holding 2 AB	559054-1776	Värnamo	100%	100%	10 000	107 542
Nivika Handelsfastigheter AB	556923-1474	Värnamo	100%	100%	500	82 328
Nivika Sandstenen AB	556953-3838	Värnamo	100%	100%	500	50
Nivika Industrifastigheter AB	556975-3931	Värnamo	100%	100%	500	50
Nivika Lokal AB	556746-9613	Värnamo	100%	100%	1 000	862
Nivika Skåpvägen 6 AB	556986-7764	Värnamo	100%	100%	500	13 269
Nivika LP Fastigheter AB	556982-1555	Värnamo	100%	100%	500	27 176
Nivika Arkadien AB	556756-8570	Värnamo	100%	100%	100	34 785
Nivika Överljudet AB	556410-2696	Värnamo	100%	100%	10 000	9 300
Nivika Mittlager AB	559054-1792	Värnamo	100%	100%	5 000	3 300
Nivika Stigamo Syd AB	559097-7681	Värnamo	100%	100%	500	1 068
Nivika Stigamo E4 AB	559097-7657	Värnamo	100%	100%	500	65
Nivika Aborren AB	556773-2028	Värnamo	100%	100%	1 000	8 832
Nivika Advokaten AB	556842-7362	Värnamo	100%	100%	500	50
Nivika Bautastenen AB	556698-7664	Värnamo	100%	100%	1 000	276
Nivika Operan 1 AB	556804-2773	Värnamo	100%	100%	500	5 057
Nivika Cityfastigheter AB	556306-4459	Värnamo	100%	100%	3 000	84 080
Nivika Vakten 10 AB	556698-7664	Värnamo	100%	100%	500	6 931
Nivika Stenladan AB	556804-2773	Värnamo	100%	100%	1 000	6 236
Nivika Compact Living AB	559054-1776	Värnamo	100%	100%	10 000	107 506
Nivika Kungsängen AB	559188-8895	Värnamo	100%	100%	500	50
Värnlock Invest AB	559154-5966	Värnamo	100%	100%	10 000	1 000
Nivika Överljudet 5 AB	556686-8211	Värnamo	100%	100%	1 000	23 601
Nivika Snöflingan AB	559146-1677	Värnamo	100%	100%	500	28 562
Nivika Budkaveln AB	556928-1651	Värnamo	100%	100%	500	15 541
Nivika Växjöfastigheter AB	556672-1683	Värnamo	100%	100%	10 000	352 035

**955 026**

## Not 16 Uppskjuten skattefordran

tkr	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	889	1 475
Årets avsättning	787	-586
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 676</b>	<b>889</b>

## Not 17 Likvida medel

tkr	2020-08-31	2019-08-31
Kassa och banktillgodohavanden	346 556	191 556
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>346 556</b>	<b>191 556</b>

## Not 18 Finansiella instrument

Tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt	
	2020-08-31	2019-08-31	2020-08-31	2019-08-31	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0	75	75	75	75
Kundfordringar	0	0	115	339	115	339
Fordringar hos koncernföretag	0	0	85 855	88 556	85 855	88 556
Övriga fordringar	0	0	1 553	1 868	1 553	1 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0	17 118	6 787	17 118	6 787
Kassa och bank	0	0	346 556	191 556	346 556	191 556
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>451 272</b>	<b>289 181</b>	<b>451 272</b>	<b>289 181</b>
<b>Skulder</b>						
Skulder till kreditinstitut	0	0	40 233	26 492	40 233	26 492
Obligationslån	0	0	470 000	470 000	470 000	470 000
Leverantörsskulder	0	0	2 160	2 242	2 160	2 242
Skulder till koncernföretag	0	0	70 942	81 128	70 942	81 128
Övriga skulder	0	0	240 277	50 000	240 277	50 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0	7 019	1 148	7 019	1 148
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>830 631</b>	<b>631 010</b>	<b>830 631</b>	<b>631 010</b>

\* Bolaget bedömer att det inte är någon väsentlig skillnad mellan redovisat värde och verklig värde.

## Not 19 Finansiella instrument värderade till 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	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0	75	75
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>75</b>	<b>75</b>

Värdering 2019-08-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0	75	75
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>75</b>	<b>75</b>

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 3:

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående balans	75	75
<b>Utgående balans</b>	<b>75</b>	<b>75</b>

## Not 20 Antal aktier

	2020-08-31 Kvotvärde	2019-08-31 Kvotvärde	2020-08-31 Antal	2019-08-31 Antal
Aktier	100	100	35 155	26 500
	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>35 155</b>	<b>26 500</b>

## Not 21 Räntebärande krediter och lån

Specifikation över förändringar av skulder som uppkommer från finansieringsverksamheten

tkr	Räntebärande finansiella skulder, långfristiga	Räntebärande finansiella skulder, kortfristiga
Ingående balans 2019-09-01	532 592	13 900
Kassaflöde - Upptagna lån	229 321	1 216
Kassaflöde - Amortering av lån	-12 296	-13 900
<b>Utgående balans 2020-08-31</b>	<b>749 617</b>	<b>1 216</b>

tkr	Räntebärande finansiella skulder, långfristiga	Räntebärande finansiella skulder, kortfristiga
Ingående balans 2018-09-01	162 399	17 250
Kassaflöde - Upptagna lån	485 642	13 900
Kassaflöde - Amortering av lån	-115 449	-17 250
<b>Utgående balans 2019-08-31</b>	<b>532 592</b>	<b>13 900</b>

Tabellen nedan visar moderbolagets olika räntebärande krediter och lån.

Långfristiga	2020-08-31	2019-08-31
Övriga lån (fast ränta)	240 000	51 600
Banklån (rörlig ränta)	39 017	10 992
Obligationslån	470 000	470 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>749 017</b>	<b>532 592</b>
<b>Kortfristiga</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Räntebärande finansiella skulder	1 216	13 900
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 216</b>	<b>13 900</b>
<b>Räntebärande skuld</b>	<b>750 233</b>	<b>546 492</b>

Outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 30 000 tkr (30 000)

Tabellen nedan visar moderbolagets olika räntebärande krediter och lån.

Långfristiga	2020-08-31	2019-08-31
2020/2021 (2019/2020)	40 233	24 892
2021/2022 (2020/2021)	490 000	1 600
2022/2023 (2021/2022)	30 000	490 000
2023/2024 (2022/2023) eller senare	190 000	30 000
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>750 233</b>	<b>546 492</b>

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna.

#### Förväntat kassaflöde 2019/20

Finansiella skulder	År 1	År 2	År 3-5	Efter år 5	Summa
Skulder till kreditinstitut	14 083	20 375	0	0	34 458
Övriga långfristiga skulder	12 100	11 350	234 683	0	258 133
Leverantörsskulder	2 160	0	0	0	2 160
Övriga kortfristiga skulder	7 019	0	0	0	7 019
<b>Summa</b>	<b>35 362</b>	<b>31 725</b>	<b>234 683</b>	<b>0</b>	<b>301 770</b>

#### Förväntat kassaflöde 2018/19

Finansiella skulder	År 1	År 2	År 3-5	Efter år 5	Summa
Skulder till kreditinstitut	26 715	1 664	0	0	28 379
Övriga långfristiga skulder	1 650	1 650	52 025	0	55 325
Leverantörsskulder	2 242	0	0	0	2 242
Övriga kortfristiga skulder	1 448	0	0	0	1 448
<b>Summa</b>	<b>32 055</b>	<b>3 314</b>	<b>52 025</b>	<b>0</b>	<b>87 394</b>

## Not 22 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder

Skulder till kreditinstitut	2020-08-31	2019-08-31
Ställda säkerheter, aktier i dotterbolag	542 108	197 004
<b>Summa</b>	<b>542 108</b>	<b>197 004</b>

## Not 23 Eventualförpliktelser

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Förväntat kassaflöde inkluderar ränta och amorteringar.

Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	2 348 957	1 662 714
	<b>2 348 957</b>	<b>1 662 714</b>
Nivika Aborren AB	24 970	26 010
Nivika Advokaten AB	196 230	204 670
Nivika Almen AB	7 280	7 440
Nivika Apeln AB	0	18 525
Nivika Arkadien AB	31 575	32 575
Nivika Bautastenen AB	84 600	86 400
Nivika Budkaveln AB	13 720	0
Nivika Cityfastigheter AB	76 454	78 158
Nivika Compact Living AB	75 175	80 635
Nivika Geologen AB	20 439	21 114
Nivika Graniten AB	0	24 375
Nivika Handelsfastigheter AB	194 860	203 765
Hasselgatan Entreprenad AB	0	3 162
Nivika Industrifastigheter AB	18 550	19 285
Nivika Värnamo Centrum AB	113 641	118 989
Nivika Kungsängen AB	192 145	0
Nivika Lokal AB	68 225	71 540
Nivika LP Fastigheter AB	41 575	43 275
Nivika Mittlager AB	22 857	14 630

Nivika Operan 1 AB	101 970	103 000
Nivika Rosen AB	64 740	51 412
Nivika Rättaren 4 KB	6 012	0
Nivika Sadelmakaren 1 AB	4 445	4 647
Nivika Sandstenen AB	230 240	190 647
Nivika Skåpvägen 6 AB	13 095	13 795
SKR Lager KB	4 275	4 455
Nivika Snöflingan AB	83 493	0
Nivika Stenladan AB	13 280	13 760
Nivika Stigamo Öst AB	74 400	77 600
Nivika Sågaren 3 AB	16 475	17 221
Nivika Tre Liljor AB	56 325	58 225
Nivika Vakten AB	4 404	4 640
Nivika Vigören AB	19 340	20 140
Nivika Växjöfastigheter AB	430 154	0
Nivika Ödlan AB	3 738	3 864
Nivika Överljudet AB	19 480	35 269
Nivika Överljudet 5 AB	15 135	2 700
Nivika Holding 2 AB	5 656	6 790

**2 348 957**

**1 662 714**

## Not 24 Väsentliga händelser efter balansdagen

- Nivika förvärvar Vakten 8 i Jönköping, en industrilokal på A6-området som ligger i anslutning till två av våra befintliga fastigheter på Batterigatan. Fastigheten är på 450 kvadratmeter med ett hyresvärde på 0,6 Mkr, är fullt uthyrd. Tillträdet skedde per 1 september 2020
- Nivika 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 "Storaway" i Växjö, ett bolag som bedriver self-storage verksamhet i Växjö och Vetlanda. Verksamheten i Växjö bedrivs i egenuppförd fastighet medan verksamheten i Vetlanda bedrivs i förhyrd lokal. Tillträdet skedde per 1 oktober 2020
- Nivika har upprättat ett ramverk för grön finansiering vilket lanserades i 14 september 2020. Det gröna ramverket har utformats i linje med Green Bond Principles 2018 framtagna av ICMA (International Capital Market Association) och har utvärderats av en oberoende tredje part, CICERO Shades of Green. Ramverket har graderats med en "Medium Green Shading" av CICERO med bedömningen att kriterierna för Nivikas gröna finansiering är väldefinierade och att de utgör viktiga steg mot en omställning till ett hållbart samhälle
- Nivika har den 18 september 2020 framgångsrikt emitterat ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån om 300 miljoner kronor. Obligationen förfaller i september 2023 och löper med en ränta på 3M Stibor+ 5,5 procent. Obligationerna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm, Sustainable Bond List med första handelsdag 23 oktober 2020
- Nivika har den 1 december förvärvat Värendsvallen 12 i Växjö med tillhörande byggrätt för Nivika Center. Nivika Center är ett projekt i samarbete med Växjö Viperns med om- och tillbyggnad av föreningens anläggning, Fortnox Arena, och därmed utöka klubbens träningsmöjligheter, samt en byggnation av ett höghus med hyresrätter
- Nivika har den 16 december 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 kvm, 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

## Not 25 Disposition av vinst eller förlust

<b>Förslag till resultatdisposition, kr</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel		
Överkursfond	588 938 526 kr	191 264 628 kr
Balanserat resultat	483 228 kr	-2 029 573 kr
Årets resultat	-10 578 867 kr	16 012 800 kr
	<b>578 842 887 kr</b>	<b>205 247 855 kr</b>
<b>Disponeras så att</b>		
till aktieägare utdelas (469,30 kronor per aktie / 754,71 kronor per aktie)	16 500 000 kr	13 500 000 kr
i ny räkning överföres	562 342 887 kr	191 747 855 kr
	<b>578 842 887 kr</b>	<b>205 247 855 kr</b>

# DEFINITIONER

## Finansiella definitioner och alternativa nyckeltal

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

### Avkastning på eget kapital

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

### Belåningsgrad

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

### Direktavkastning

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

### Driftnetto

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

### Ekonomisk uthyrningsgrad

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

### Fastighetsvärde

Fastigheternas verkliga värde enligt aktuell värdering.

### Förvaltningsresultat

Periodens resultat före värdeförändringar och skatt.

### Hyresintäkter

Debiterade hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.

### Hyresvärde

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

### Kapitalbindningstid

Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

### Räntetäckningsgrad

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

### Rörelseresultat

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

### Soliditet

Eget kapital i procent av totala tillgångar.

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

### Uthyrningsbar area

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

### Uthyrningsgrad

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

Nyckeltalet visar koncernens effektivitet i användningen av sina förvaltningsfastigheter.



# UNDERTECKNANDE

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

Värnamo, 2020-12-17

**Elisabeth Norman**

*Ordförande*

**Niclas Bergman**

*Ledamot*

**Benny Holmgren**

*Ledamot*

**Viktoria Bergman**

*Ledamot*

**Håkan Eriksson**

*Ledamot*

**Santhe Dahl**

*Ledamot*

**Thomas Lindster**

*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 december 2020

Ernst & Young AB

Marika Sengoltz

Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Nivika Fastigheter AB (publ), org nr 556735-3809

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nivika Fastigheter AB (publ) för år 2019-09-01 – 2020-08-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 46-49. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 41-89 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrnings-

rapporten på sidorna 46-49. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över resultat och totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

## Värdering av förvaltningsfastigheter

### Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter redovisade i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 augusti 2020 till 5 063 Mkr vilket utgör 97 procent av koncernens totala tillgångar per 31 augusti 2020.

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde på balansdagen och värdering till verkligt värde är till sin natur behäftad med subjektiva bedömningar. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras.

Värderingen är beroende av en rad olika antaganden och bedömningar. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär.

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens principer varje kvartal och viss andel värderas av externt värderingsbolag och viss andel internt och innebär att varje fastighet i beståndet värderas externt minst en gång under en rullande 24-månadersperiod.

Med anledning av det väsentliga värdet och de antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltnings-

fastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av stycke 2.2.3 Förvaltningsfastigheter på sid 56 och stycke 2.3.2 Värdering Förvaltningsfastigheter på sid 59 samt i not 11 Förvaltningsfastigheter på sid 64-66.

### Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningens process för fastighetsvärdering.

Vidare har vi granskat fastighetsvärderingen, bland annat genom att utvärdera bolagets värderingsmetod och fört en dialog med ledningen avseende principer och antaganden på vilka deras bedömningar baseras.

Med stöd av våra interna fastighetsvärderingsspecialister har vi granskat ett urval av de externa och interna fastighetsvärderingarna och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation och ortanalys. Vi har granskat indata och beräkningar i de externa värderingarna på fastighetsnivå för ett urval av förvaltningsfastigheterna.

Vi har utvärderat det externa värderingsbolagets kompetens och objektivitet.

Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

## Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-40 samt 94-96. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättel-

sen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Nivika Fastigheter AB (publ) för år 2019-09-01 – 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande

bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder

som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

### Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 46-49 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst&Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Nivika Fastigheter ABs revisor av bolagsstämman den 16 december 2019 och har varit bolagets revisor sedan 26 oktober 2007.

Växjö den 17 december 2020

Ernst & Young AB

Marika Sengoltz

Auktoriserad revisor

# ÖVRIG INFORMATION

## Information från Nivika Fastigheter

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

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

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

Årsredovisningen och delårsrapporterna finns tillgängliga på vår webbplats.

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

## KALENDER

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

## KONTAKT

För ytterligare information, vänligen kontakta

**Kristina Karlsson, CFO**

Tfn: 0770-22 01 71

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





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](http://www.nivika.se)  
[info@nivika.se](mailto:info@nivika.se)