

DELÅRSRAPPORT Q2

1 september 2019 - 29 februari 2020
Nivika Fastigheter AB (publ)

INNEHÅLL

Perioden i sammandrag	3
VD har ordet.....	4
Affärsidé och strategi.....	6
Fastigheter.....	8
Affärsområde Växjö.....	12
Övriga affärsområden	14
Projektverksamheten	16
Hållbarhet	18
Förvaltningsberättelse	20
Koncernens resultaträkning.....	22
Koncernens balansräkning	23
Förändring i koncernens eget kapital	24
Koncernens kassaflödesanalys	25
Moderbolagets resultaträkning	26
Moderbolagets balansräkning.....	27
Noter	28
Definitioner	31
Undertecknande och Styrelsen.....	32
Övrig information.....	33



PERIODEN I SAMMANDRAG

Perioden september 2019 - februari 2020

(september 2018 - februari 2019 inom parentes)

- Hyresintäkterna ökade med 21% till 111 Mkr (92)
- Driftöverskottet ökade med 17% till 72 Mkr (61)
- Förvaltningsresultatet minskade med 20% till 29 Mkr (36)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 134 Mkr (133)
- Periodens resultat uppgick till 143 Mkr (162)

Hyresintäkterna ökade med 21 procent under perioden jämfört med samma period föregående år och driftöverskottet ökade med 17 procent. Det ökande resultatet är framförallt drivet av ett större fastighetsbestånd som per balansdagen uppgick till 3,9 miljarder kronor mot 3,5 miljarder vid ingången av året.

Den 1 april tillträdde Nivika förvärvet av Alhansas Fastigheter med tillhörande dotterbolag i Växjö. Detta är Nivikas största enskilda investering sedan företaget bildades år 2000, med ett fastighetsvärde på 800 miljoner kronor. Förvärvet ger Nivika ett starkt fotfäste i Växjö och är i linje med bolagets strategi.

Marknaden har de sista månaderna påverkats av Coronapandemin och dess framtida effekter som är svårbedömda. Med stabil grund i vår fastighetsverksamhet, en stark balansräkning och en finansiell styrka bedöms rådande situation och de utmaningar som vi kan ställas inför i sin helhet som hanterbara.

Mkr	2019/20 6 mån sep-feb	2018/19 6 mån sep-feb	2018/19 12 mån sep-aug
Hyresintäkter	111	92	191
Driftnetto	72	61	129
Rörelseresultat	60	53	111
Periodens totalresultat	143	162	172
Fastighetsvärde	3 920	3 178	3 512
Uthyrbar area, m ²	236 549	210 812	222 345
Antal lägenheter	783	659	723
Soliditet (%)	37%	34%	31%
Belåningsgrad (%)	51%	58%	57%
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,9x	3,0x	2,5x

NIVIKA STÅR STADIGT – ÄVEN I CORONATIDER



Niclas Bergman, VD

Ett bra första halvår föregick nuvarande Corona situation

Även för 2019/20 års andra kvartal, november 2019 - februari 2020, levererar Nivika ett starkt resultat där samtliga marknader presterade väl under perioden. Hyresintäkterna ökade med 20 procent jämfört med samma period föregående år och driftöverskottet ökade med 14 procent främst drivet av ett större fastighetsbestånd.

Obligationsfinansieringen av nya projekt har medfört högre finansiella kostnader vilket leder till ett lägre förvaltningsresultat än föregående år. Obligationsfinansieringen är dock en viktig del då vi bygger nya fastigheter billigare än vad vi kan förvärva dem.

Emissionstillskottet, som gjordes i december 2019, bidrar till att Nivika har en stark balansräkning och en finansiell styrka som gör att Nivika står stadigt även i Coronatider.

Nivika fortsätter sin tillväxt och tar marknadsposition i Växjö

Fastighetsvärdet på Nivikas fastighetsportfölj uppgår vid perioden slut till 3,9 miljarder kronor, med pågående byggprojekt och genomfört förvärv av Alhansaportföljen förväntas vi nå fem miljarder under innevarande bokslutsår.

Nivika tillträdde Alhansa Fastigheter med tillhörande dotterbolag per 1 april. Alhansa Fastigheter är innehavare av ett fastighetsbestånd i Växjö med kommersiella fastigheter om ca 72 000 m², hyresgästbeståndet består främst av business-to-businessverksamheter. Det överenskomna fastighetsvärdet är 800 miljoner kronor. Fastigheterna ligger väl samlade, i huvudsak på Väster, som ligger i anslutning till Arenaområdet i Växjö.

Förvärvet av Alhansa är Nivikas största enskilda investering sedan företaget bildades 2000, som ger Nivika ett starkt fotfäste i Växjö vilket ligger helt i linje med bolagets strategi.

- Växjö är en av de orter Nivika sökt investeringsmöjligheter i under en längre tid. Förvärvet av Alhansa blir starten för ett nytt förvaltningsområde där vi ska kunna växa genom förvärv och projektutveckling de närmaste åren.

Nivikas långsiktiga strategi är att uppnå ett diversifierat bestånd i Växjö som inom tre år ska uppgå till minst 1,5 miljard kronor.

Ett urval av väsentliga händelser under och efter perioden

Fastighetsportföljen

- Nivika tillträdde Nivika Budkaveln AB med en industrifastighet belägen på Maden i Huskvarna. Maden är utsett av Jönköpings kommun som framtida bostadsområde och finns med i kommunens bostadsförsörjningsplan vilket gör detta till ett strategiskt förvärv inför framtida byggnationer
- Nivika tillträdde Nivika Vombaten AB med fastighet Vombaten 2 och Vråken 2 i Jönköping per den 12 december 2019. Ett projekt med byggnation av hyresrätter på Kungsängen i Jönköping, granne till Nivika Kungsängens pågående byggnation av hyresrätter i samma område
- Nivika Fastigheter avyttrade Nivika Graniten med tillhörande fastigheter per sista 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

Pågående projekt och framtida utveckling

- Byggnationen av industribyggnad för selfstorageverksamheten samt Padelhall i Gislaved fortskrider enligt plan med inflyttning i slutet på april/maj 2020

- Byggnationen av hyresrätter på Kungsängen Jönköping på Västergöken 1 och Vråken 1 fortskrider enligt plan med tänkt inflyttning våren 2021
- Byggnationen av hyresrätter på Snöflingan i Växjö fortskrider enligt plan med inflyttning i februari 2021
- Byggnationen av lägenheter på Valplatsen i Jönköping har startats med fabrikstillverkning av bostadsmoduler hos Husgruppen på Torsvik. Upphandling av övriga arbeten till de två kvarteren som ger 194 hyresrätter pågår och beräknas vara klar under april 2020. Bostäderna kommer vara inflyttningsklara till nyår 2021 samt höst/vintern 2021
- Vi har skickat in bygglovsansökan för två bostadsprojekt, Sadelmakaren Värnamo samt Nivika Center i Växjö

Med långsiktighet som riktmärke

Nivika är en långsiktig fastighetsägare vilket ger oss möjlighet att arbeta med och påverka många dimensioner av hållbarhetsfrågan såsom energikällor- och användning, materialval, avfallshantering, transporter och arbetsmiljö för både kunder, medarbetare och leverantörer samt samhällsengagemang. Vårt fokus ligger på effektiv förvaltning och låg energiförbrukning, vi har även för avsikt att installera solceller på en handfull befintliga fastigheter i vår portfölj under året. Först ut blir en anläggning på fastigheten Ämbaret i Jönköping, med 784 paneler och en installerad effekt på 255 kwp (kwp=kilowatt peak).

Nivika står stadigt i coronatider

Under slutet av det första kvartalet 2020 har spridningen av

coronaviruset skapat oro kring den framtida konjunktur-utvecklingen. De ekonomiska effekterna på marknaden och dess påverkan på Nivika, kan ännu inte uppskattas på grund av osäkerhet kring den situation som råder. Vi står på stabil grund och med långsiktigt goda utsikter.

Nivika har en stark balansräkning och en finansiell styrka som bedöms kunna möta de utmaningar som vi kan ställas inför. Vi följer löpande utvecklingen och ser till våra anställdas, hyresgästers och leverantörers hälsa och säkerhet. Nivika har vidtagit åtgärder för eventuella störningar i verksamheten och följer myndigheternas rekommendationer.

Nivika har en stabil grund i sin fastighetsverksamhet, vi finns på attraktiva lägen i Jönköping, Värnamo och Växjö och har en väl diversifierad kundbas spridd över olika branscher. Nivika bedömer att 12 procent av totala hyresintäkter, främst hänförliga till restaurang/hotell och handel, kortsiktigt påverkas direkt av den rådande situationen.

Det är naturligtvis oundvikligt att Nivika kommer att känna av de problem som nu påverkar ett antal branscher. Vi hanterar varje kunds behov individuellt och försöker hitta lösningar som värnar kunderna långsiktigt. Det finns även en risk att pågående projekt kan komma att försenas, i de fall entreprenörer skulle sakna arbetskraft eller leveranser av varor och material fördröjs.

Risken på Nivikas finansiella ställning bedöms i sin helhet som hanterbar. Vi har stabila hyresintäkter och har ett bra och långsiktigt samarbete med våra banker vilket borgar för stabilitet även i dessa oroliga tider.

Niclas Bergman, VD



Nivika Fastigheter AB (publ) har sedan dryga tre år tillbaka, ökat fastighetsvärdet från 1,6 till 3,9 miljarder kronor (per 2020-02-29).

Nivika växer vidare, fortfarande med ett geografiskt fokus på Småland. Vi fortsätter att förtäta vårt fastighetsbestånd i Jönköping, Värnamo och Växjö samtidigt som vi överväger förvärv på nya orter inom vår region.



AFFÄRSIDÉ

Nivika förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter i Jönköping, Värnamo och Växjö, expansiva orter med en stabil hyresmarknad.

Nivika lägger en stolthet i att hålla en hög standard på de fastigheter vi äger och målsättningen är att ha exceptionellt nöjda hyresgäster. På så vis blir Nivika ett framgångsrikt fastighetsbolag.

STRATEGI

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

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

Vårt marknadsområde är stabilt och växande när det gäller efterfrågan på såväl bostäder som olika typer av kommersiella lokaler. Genom att hålla samman beståndet geografiskt uppnås förvaltningsfördelar och uppbyggandet av ett starkt lokalt varumärke underlättas. Detta leder till bra affärsmöjligheter.

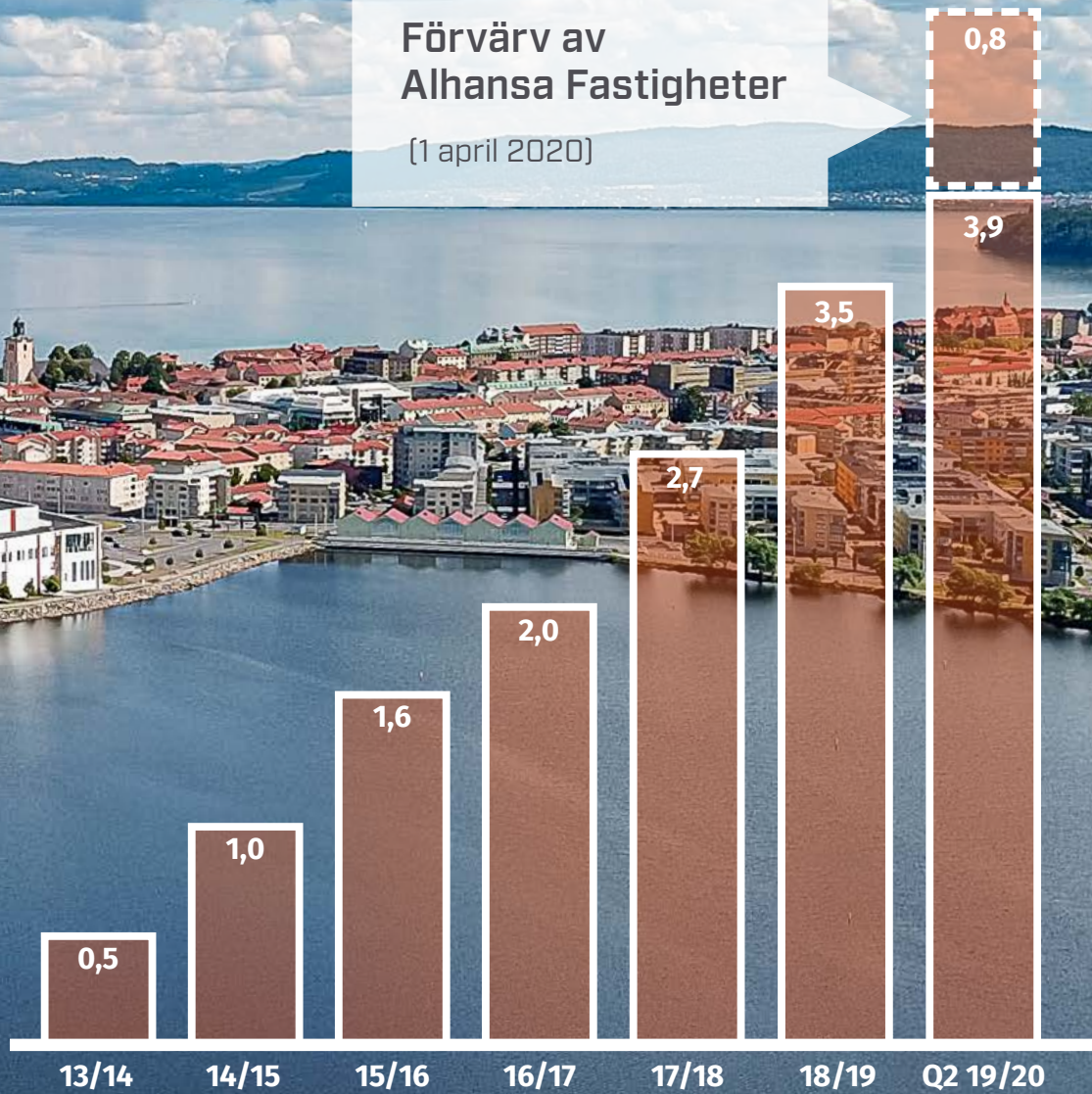
VÅRA VÄRDEORD

GLÄDJE

ENGAG

Förvärv av Alhansa Fastigheter

[1 april 2020]



UTVECKLING AV FASTIGHETSVÄRDE (mdkr)

EMANG

ÄRLIGHET

MILJÖANSVAR

FASTIGHETER

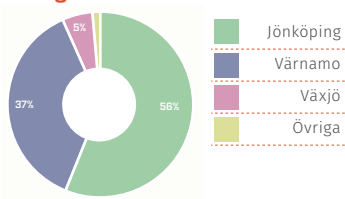
Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till centrala lägen i tillväxtorterna Jönköping, Värnamo och Växjö, där Jönköping utgör drygt 50 procent av både fastighetsvärde och yta. Fastighetsportföljen innehåller 74 fastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om ca 236 500 kvadratmeter. Värde på fastigheterna uppgick sammantaget till 3,9 miljarder kronor (3,2), vilket motsvarar en värdeökning på 23 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen förklaras främst av värdehöjande investeringar.



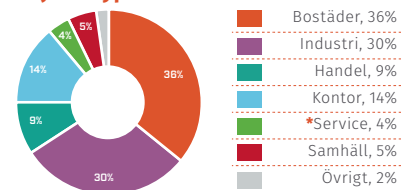
Nivika växer vidare med geografiskt fokus på Småland, nu närmast med förvärvet av Alhansa Fastigheter, läs mer om detta förvärv på separat uppslag. Framåt betyder det dels att förtäta fastighetsbeståndet i Jönköping, Värnamo och Växjö, dels att överväga förvärv på nya orter inom vår region där utvecklingspotentialen bedöms vara gynnsam. Genom att hålla samman beståndet geografiskt uppnås förvaltningsfördelar och uppbyggandet av ett starkt lokalt varumärke underlättas. Detta leder till bra affärsmöjligheter.

Totalt (tkr)	2020-02-29	2019-02-28
Fastighetsvärde	3 919 616	3 178 470
Hysesintäkter	111 268	91 706
Antal fastigheter	74	64
Uthyrbar area, m ²	236 549	210 812

Geografisk fördelning av fastighetsvärde

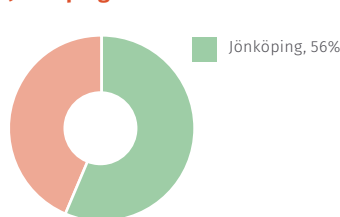


Fördelning fastighetsvärde per objektstyp

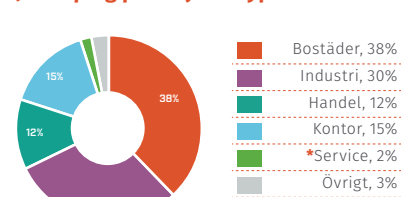


Jönköping (tkr)	2020-02-29	2019-02-28
Fastighetsvärde	2 209 078	1 825 900
Hysesintäkter	59 658	45 009
Antal fastigheter	31	26
Area, m ²	121 433	109 713

Jönköpings del av totalt

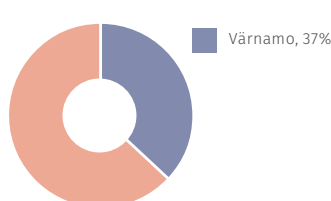


Jönköping per objektstyp

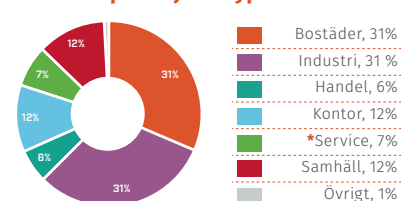


Värnamo (tkr)	2020-02-29	2019-02-28
Fastighetsvärde	1 457 138	1 221 070
Hysesintäkter	45 727	42 538
Antal fastigheter	35	33
Area, m ²	102 627	91 079

Värnamos del av totalt

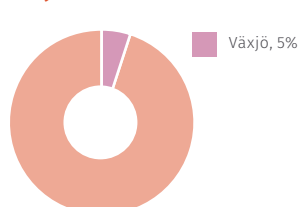


Värnamo per objektstyp

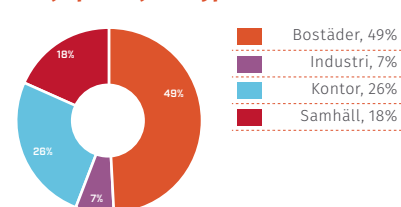


Växjö (tkr)	2020-02-29	2019-02-28
Fastighetsvärde	203 268	103 200
Hysesintäkter	1 780	1 057
Antal fastigheter	4	3
Area, m ²	5 418	5 418

Växjös del av totalt

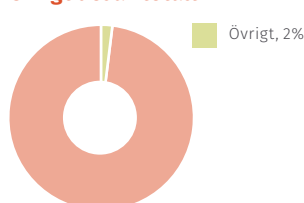


Växjö per objektstyp

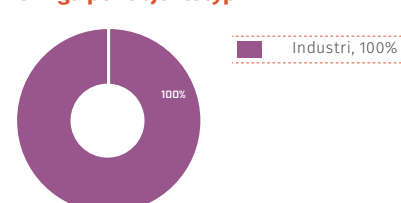


Övriga (tkr)	2020-02-29	2019-02-28
Fastighetsvärde	50 132	28 300
Hysesintäkter	4 121	3 102
Antal fastigheter	4	2
Area, m ²	7 071	4 603

Övrigt del av totalt



Övriga per objektstyp



* avser restaurang- och hotellverksamheter

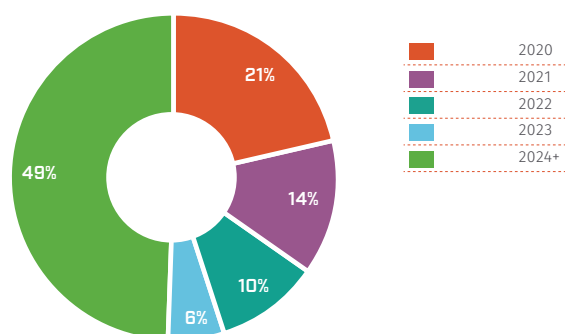
Nivikas fortsätter att utveckla sitt fastighetsbestånd med ett långsiktigt perspektiv så att hyrespotentialen i de olika fastigheterna maximeras och drifts- och förvaltningskostnader effektiviseras, därmed skapas god värdetillväxt över tid. Vi fortsätter även med renovering och uthyrning av vakanta ytor.

Hyresgäster

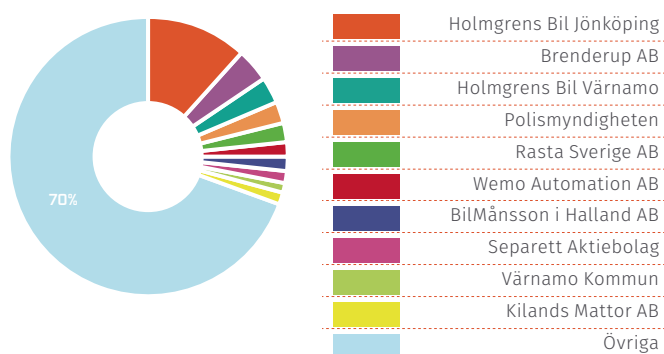
Nivika strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och med en utspridd förfallostruktur. I kombination med spridning på många olika hyresgäster och branscher minskar detta risken för vakanser och hyresförluster. Bolagets fastigheter har en relativt hög uthyrningsgrad, bostäder 99 procent samt kommersiella lokaler 96 procent, och har så haft under en period av flera år. Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag, som till stora multinationella företag.

Per 29 februari 2020 svarade de tio största hyreskontrakten för ca 30 procent av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster.

Löptider för hyresavtal lokaler, kontraktsvärde



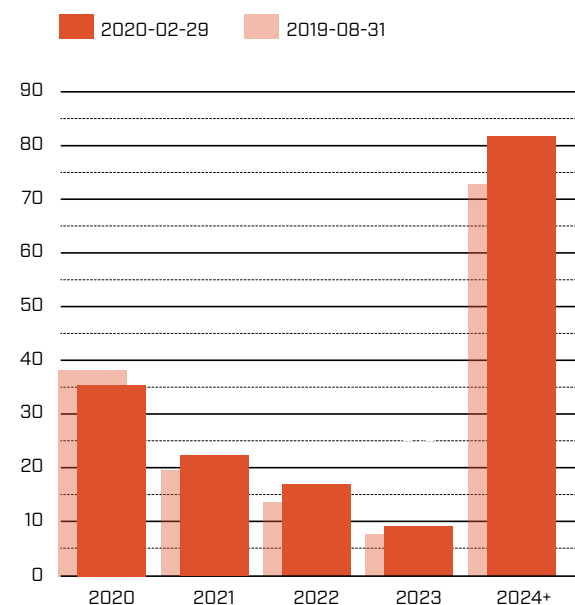
De 10 största hyreskontrakten



Uthyrningsbar yta, 2020-02-29

(m ²)	Bostäder	Lokaler	Totalt
Jönköping	21 474	99 959	121 433
Värnamo	13 743	88 884	102 627
Växjö	-	5 418	5 418
Övrigt	-	7 071	7 071
Summa	35 217	201 332	236 549

Kontraktsvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning



FASTIGHETER

Fastighetsvärdering

Nivika värderar 100 procent av fastighetsbeståndet vid varje periodslut varav 10-20 procent värderas externt och resterande del internt. Det innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande tjugofyra månaders period. Värderingsmodellen som används av såväl extern värderare som Nivika är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med och delvis baserad på ortsprisanalyser. Mark för projektutveckling, där kassaflöde saknas, värderas till markvärde.

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.

Förändring redovisat värde fastigheter

	2019-02-29	2019-02-28
Fastighetsbestånd vid årets början	3 511 534	2 748 300
Förvärv av fastigheter	40 519	231 438
Försäljning av fastigheter	-65 500	-25 900
Investeringar i befintliga fastigheter	298 722	91 799
Värdeförändring i befintliga fastigheter	134 341	132 834
Fastighetsbestånd vid periodens slut	3 919 616	3 178 470

Värderingsparametrar

Värderingsantagande

Värdetidpunkt	2020-02-29
Inflationsantagande, %	2%
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 5 år
Direktavkastning, %	2,83% - 8,75%, median 6,25%
Kalkylränta, långsiktig %	4,9% - 10,9%, median 8,4%
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.

Fastighetstransaktioner

Förvärv med tillträde i perioden

Fastighetsnamn	Ort	Hyses värde (Mkr)	Yta (m ²)	Tillträde
Budkaveln 21	Jönköping	2,2	2 180	19-12-02
Vombaten 2 och Vråken 2	Jönköping	4,1	2 500	19-12-12
Henja 10:2	Gislaved	1,5	2 100	19-12-01
Totalt förvärv i perioden		7,8	6 780	

Förvärv med tillträde efter periodens slut

Fastighetsnamn	Ort	Hyses värde (Mkr)	Yta (m ²)	Tillträde
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
Kopparlagaren 2	Växjö	-	-	20-04-01
Kopparlagaren 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
Repslagaren 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
Totalt förvärv i perioden		54,2	66 626	

Avyttrade fastigheter i perioden

Fastighetsnamn	Ort	Hyses värde (Mkr)	Yta (m ²)	Tillträde
Graniten 4 och Graniten 6	Jönköping	3,3	1 951	20-01-31
Totalt		3,3	1 951	



Budkaveln 21, Huskvarna



Vombaten 2, Jönköping



AFFÄRSOMRÅDE VÄXJÖ

Växjö - Europas grönaste stad

I Växjö finner man en spännande kombination av småstadsideyll, 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. Befolkningstillväxten är cirka 5 procent per senaste treårs perioden, vilket är högre än riksgenomsnittet i Sverige om 3,8 procent.

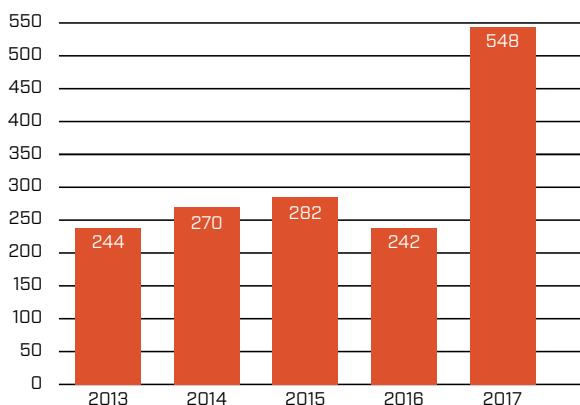
Tillsammans med invånare, företag, organisationer och universitet arbetar Växjö kommun för en bättre miljö och för minskad klimatpåverkan. Kommunen har fått flera internationella utmärkelser för det framgångsrika arbetet med klimatfrågor och för ett fossilbränslefritt Växjö, däribland European Green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

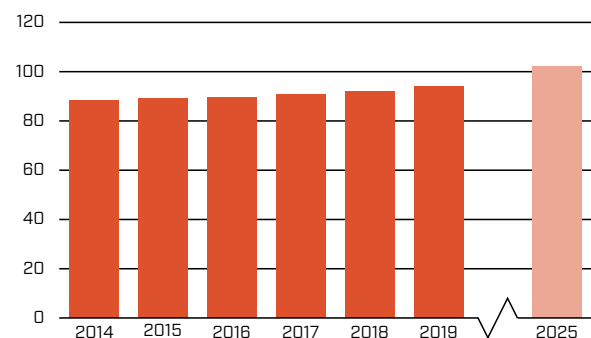
Näringslivet i Växjö är rikt och mångfacetterat med ca 7 000 företag i en dynamisk blandning av storlekar och branscher. I Växjö kommun finner vi dels möbelrikets hjärta i Lammhult, där lång tradition och djupt kunnande inom möbelhantverk förenas med klassisk och nyskapande design, dels finner vi Glasriket,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



Antal nyproducerade lägenheter i Växjö



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



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 ca 72 000 m² 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, men utgörs även av 20 procent samhällsfastigheter, se grafer nedan.

Vid tillträdet svarade de tio största hyreskontrakten för ca 40 procent av den samlade grundhyran från bolagets hyresgäster, se graf nedan.



Juveleraren 7, Växjö



Krysspricken 1, Växjö



Sotaren 3, Växjö

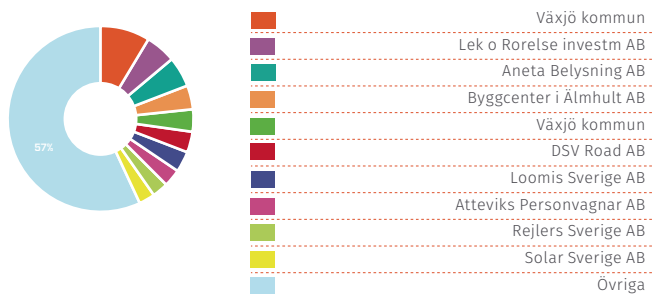


Rättaren 4, Växjö

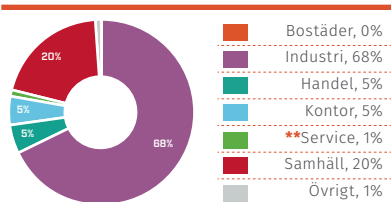


Sanden 2, Växjö

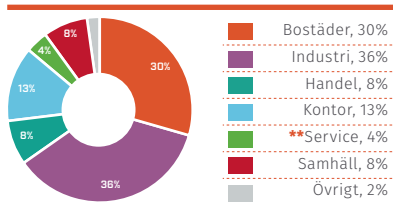
Alhansa, 10 största hyreskontrakten*



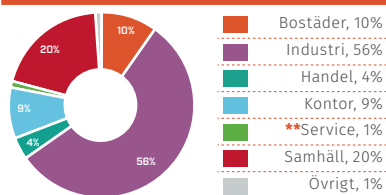
Alhansa fastigheter per objektstyp*



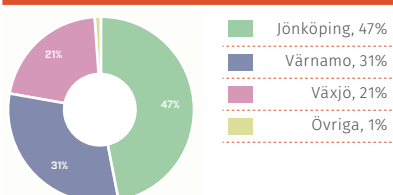
Fördelning totalt fastighetsvärde per objektstyp, inkl Alhansa*



Fastighetsvärde Växjö per objektstyp, inklusive Alhansa*



Geografisk fördelning av fastighetsvärde, inkl Alhansa*



*) avser fastighetsvärde per 20-02-29 + Alhansa-förvärvet

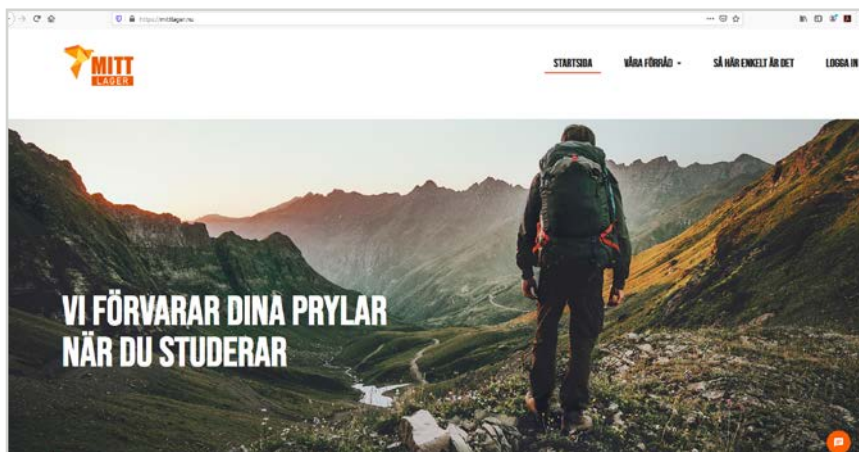
**) avser restaurang- och hotellverksamheter

ÖVRIGA AFFÄRSOMRÅDEN

Mitt Lager - Selfstorage

Satsningen i vår selfstorageverksamhet fortsätter, strategin är dels att expandera till fler orter, företrädesvis i eget ägda lokaler, dels även utöka verksamheten i befintliga orter. Anläggning i Gislaved kommer färdigställas i maj 2020, med denna förvaltar Mitt Lager drygt 1200 förrådsenheter och har ytterligare 500 i projektfas.

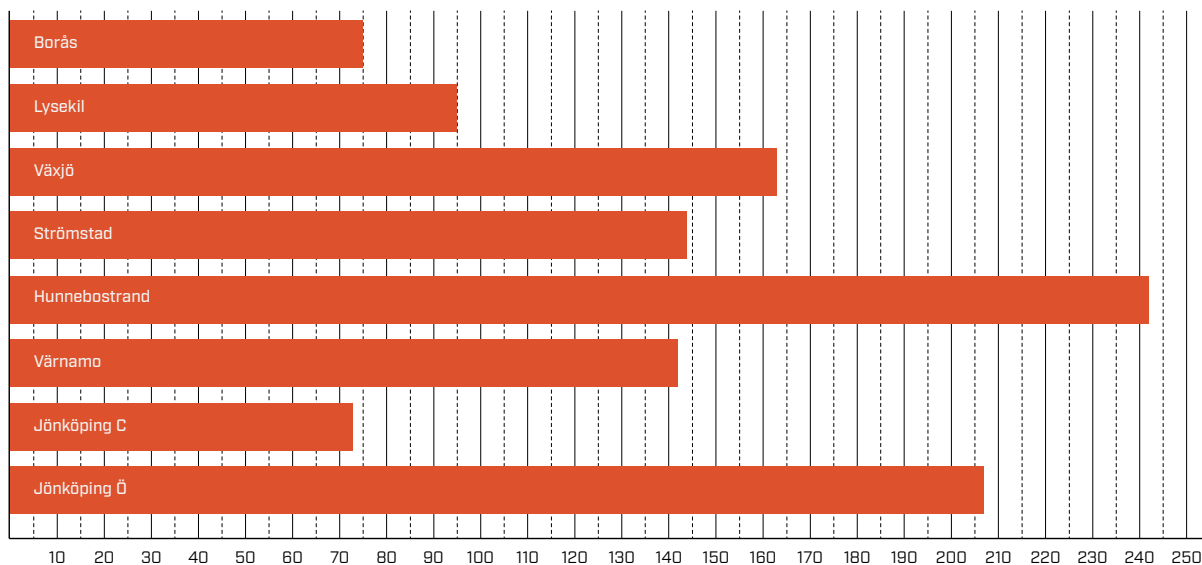
I början av mars lanserades vår nya och förbättrade hemsida, där intresseanmälan av förråd avsevärt har förenklats både för kunden och för oss.



Väsentliga händelser under och efter perioden

- Lysekil – som ny aktör har vi här blivit väl mottagna. I dagsläget har vi en uthyrningsgrad på 63 procent efter nyinstallationen av ytterligare förråd
- Gislaved - nybyggnationen av anläggning fortlöper och följer tidsplan. Anläggningen planeras öppna i maj 2020 och kommer då initialt bestå av 80 förrådsenheter
- Vetlanda - diskussionen fortgår med markägare om att få köpa mark. Ingen överenskommelse är gjord
- Motala - ett markanvisningsavtal är undertecknat och projektarbetet pågår för att färdigställa bygglovshandlingar samt upphandling av entreprenad
- Jönköping - etablering av ytterligare en anläggning i Jönköping, i anslutning till infartsknuten söder/väster i Jönköping, diskuteras

Antal förråd per enhet



PROJEKTVERKSAMHETEN

Vår projektverksamhet består främst av nybyggnation på byggrätter samt utveckling, förändring och förbättring av befintliga fastigheter med syfte att optimera ytan för hyresgästers verksamheter. Vi fortsätter arbeta med miljöförbättrande åtgärder i befintliga fastigheter.

Målsättningen med vår projektverksamhet är att långsiktigt säkerställa vår expansion, öka avkastningen samt skapa värdetillväxt genom lägre vakans och ökade hyresnivåer. Nivika spekulerar inte i nybyggnation, detta sker alltid först när efterfrågan föreligger.

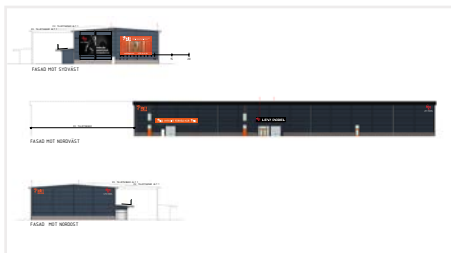


Solcellsanläggningar

Plats	Jönköping och Värnamo
Yta	--
Färdigställs	Q4 2020
Investering	6 Mkr

Installation av solcellsanläggningar på befintliga fastigheter.

Större pågående projekt (> 5 Mkr)



Henja 10:2, Gislaved

Plats	Gislaved
Yta	2 088 m ² LOA
Färdigställs	Q2 2020
Investering	15 Mkr

Nybyggnation av industribyggnad för self-storageverksamheten Mitt Lager samt en padelhall för extern hyresgäst.



Vinkeln 6, Jönköping

Plats	Österängen, Jönköping
Yta	1 200 m ²
Färdigställs	Q3 2020
Investering	8 Mkr

Ombyggnation och anpassning i fastighet till däcklager för Holmgrens Bil.



Rosen 1, Värnamo

Plats	Centrum, Värnamo
Yta	2 262 m ² LOA
Färdigställs	Q4 2020
Investering	20 Mkr

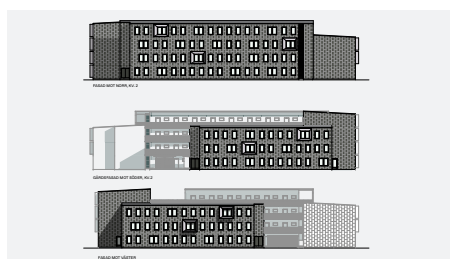
Här renoverar och bygger vi åt Värnamo Kommun och Medborgarförvaltningen.



Ödlan 1, Värnamo

Plats	Nylund, Värnamo
Yta	2 452 m ² BOA
Färdigställs	Q4 2020
Investering	65 Mkr

Här bygger vi 36 bostadsrätter i ett nytt kvarter med grön profil. Stor efterfrågan på lägenheter innebär att samtliga såldes på kort tid. Inflyttning beräknas till november 2020.



Valplatsen 2 och 8, Jönköping

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

Nybyggnation av modulbostäder studentlägenheter.



Västergöken 1, Jönköping

Plats	Kungsängen, Jönköping
Yta	6217 m ² BOA och LOA
Färdigställs	Q1 2021
Investering	219 Mkr

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



Vråken 1, Jönköping

Plats	Kungsängen, Jönköping
Yta	3855 m ² BOA och LOA
Färdigställs	Q1 2021
Investering	138 Mkr

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



Snöflingan 16, Växjö

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

I stadsdelen Räppe i Växjö, där Regionen beslutat att bygga nytt akutsjukhus, bygger vi nu 80 nya hyreslägenheter som beräknas stå klara i februari 2021.



Vombaten 2 och Vråken 2, Jönköping

Plats	Kungsängen, Jönköping
Yta	2 525 m ² BOA
Färdigställs	Q2 2021
Investering	92 Mkr

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

Sammanfattning pågående projekt

Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Planeras färdigställt	Projektbudget [Mkr]	Uthyrbar yta [m ²]	Hyresvärde, [Mkr]
Ödlan 1	Värnamo	Nybyggnation	BRF med Lgh	Q4 2020	65	2 452	
Vråken 1, Kungsängen	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q2 2021	138	3 855	7,2
Västergöken 1, Kungsängen	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	219	6 317	11,8
Snöflingan 16	Växjö	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	166	4 950	9,6
Rosen 1	Värnamo	Ombyggnation	Kontor	Q4 2020	22	2 262	1,8
Vombaten 2 Vråken 2	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q2 2021	105	2 525	5,8
Henja	Gislaved	Nybyggnation	Lager/Padel	Q2 2020	15	2 088	1,5
Valplatsen 2&8	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q4 2020/Q3 2021	205	6 402	13,9
Vinkeln 6, Österport	Jönköping	Ombyggnation	Däcklager Hus J	Q3 2020	8		
Solcellsanläggningar	JKPG/Vmo	Energiåtgärd	Kommersiella	Q4 2020	6		

HÅLLBARHET

Nivika vill aktivt medverka till en positiv utveckling i miljöer där människor kan trivas och växa, vilket i sin tur gynnar samhället och nästa generation

Hemma

Nivika anser att engagemang, aktiviteter, liv och rörelse i vårt närområde är viktigt. Vi vill vara med och stödja det lokala föreningslivet genom att sponsra föreningar som har en bred ungdomsverksamhet och är inkluderande. Med våra bidrag blir förutsättningarna lite bättre och genom stödet till ideella krafter bidrar vi indirekt till attraktionskraften och utvecklingen av de orter där vi verkar.

Vårt engagemang innefattar också föreningar och organisationer inom kultur och socialt engagemang. Här nedan är ett urval av de föreningar som vi stöder;

- IK Hakarpspojkar, skidor
- Värnamo Simsällskap, simning
- HC Dalen, ishockey
- HV71, ishockey
- Värnamo Innebandyklubb, innebandy
- Värnamo volley, vollyboll
- Värnamo brottarklubb, brottning
- Värnamo Tennisklubb, tennis
- Växjö Vipern, innebandy
- Staffanstorps cykelkubb, cykel
- Svenska Brassförbundet, orkester
- Vandalorum, konstmuseum
- Hela människan – hjärta för barn

Lite längre bort

Nivika arbetar även efter **United Nations Development Programme (UNDP)**, ett långsiktigt arbetet mot ett hållbart samhälle. Ett arbete för att avskaffa fattigdom, minska ojämlikheter och främja fredlig och hållbar utveckling.

Nivika är engagerade i och stödjer aktivt **The Fortress**, ett biståndsprojekt i Uganda som syftar till att hjälpa unga, utstötta och gravida kvinnor med ett tryggt temporärt hem.

The Fortress – hur allt började

Gravida tonårstjejer är en av samhällets mest marginaliserade grupper världen över. I Uganda har 33 procent av kvinnorna (källa: Adolescent pregnancy) fött barn innan deras 18-årsdag och många

kastas ut på gatan för att överleva, förskjutna av skam från sina familjer.

Detta blev fem socionomstudenter varse om under sin praktik i landets huvudstad Kampala. Här träffade de barnmorskan och socialarbetaren Josephine Nsubuga, som bedrev ett intensivt, imponerande och inspirerande arbete för att stödja dessa utsatta tjejer.

Genom hembesök i slummen, där många tjejer hamnar i sitt utanförskap, skapades en förståelse för och en drivkraft till att göra något större för målgruppen. Något mer hållbart. Tanken väcktes om ett riktigt hem – med kärlek, mat, värme och medicinska förutsättningar för att kunna överleva sin graviditet. Ett fort.

I oktober 2011 öppnades därför dörrarna till The Fortress.

The Fortress – fortsättningen

Idag drivs den ideella föreningen av åtta tjejer som framförallt arbetar med att lösa finansieringen för att hålla hemmet i Kampala öppet, genom insamlingar, event och månadsgivare. pengarna som samlas in går direkt till omkostnader för The Fortress i Uganda, utan mellanhänder!

Målet är att ge utsatta, utslängda och utstötta gravida tonåringar i Kampala ett temporärt hem och en trygg tillvaro under deras graviditet och födsel. Att ge dem en chans till ett värdigt liv, när ingen annan gör det.

Tjejerna ska ha ett nätverk att återvända till och de ska få möjlighet att påbörja en utbildning för att kunna nå självförsörjning.

Bara under 2019 fick 17 flickor bostad och hjälp av The Fortress. Hjälp oss gärna att hjälpa!



Stöd The Fortress!

Engångsbetalning till Swish:	1235 218 334
Engångsbetalning till Bankgiro:	849-7935
Månadsbetalning, Bankkonto:	8304-8 123 070 659-8

Från starten har hemmet, ett hyreshus i centrala Kampala, tagit emot fler tjejer än vad det finns plats för, men nu under 2020 byggs ett hus på egenägd mark. Bygget kommer att ske i två etapper där första etappen gör det möjligt att flytta nuvarande verksamhet.

Mer information finner du på www.thefortress.se

Medarbetare

Nivikas viktigaste resurs är våra medarbetare. Att ha kompetenta, engagerade och välmående medarbetare är det som driver verksamheten framåt. Vi vill ge dem samma engagemang tillbaka. Nivika ska vara en trygg arbetsplats för våra medarbetare, en plats där de har möjlighet att utvecklas och stimuleras.

Nivikas värderingar

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.

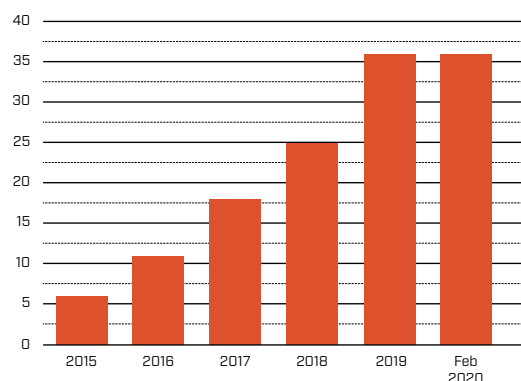
Engagemang - vi arbetar mot verksamhetens gemensamma mål med ett genuint engagemang och tar tillvara på möjligheter som är av godo för Nivika. Tillsammans arbetar vi mot verksamhetens gemensamma mål.

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

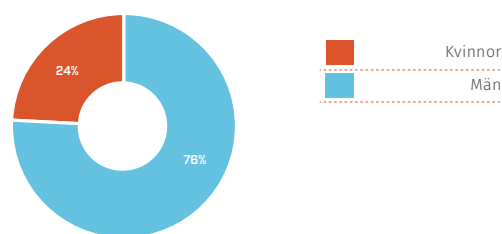
Miljöansvar – vi verkar för mångfald och gör aldrig avkall för etiken i vår verksamhet. Alla ska ha samma möjlighet. Alla medarbetare erbjuds ett utvecklande och ansvarsfullt arbete där också balansen mellan arbete och privatliv är viktig.

På Nivika tror vi på styrkan i mångfald. Det handlar om att 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 unikiteten.

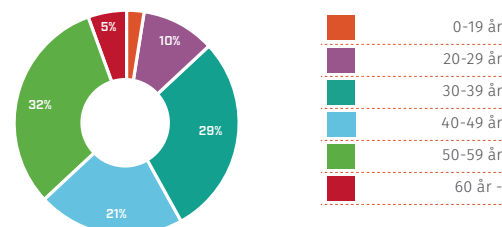
Antal anställda



Könsfördelning



Åldersfördelning



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Koncernens utveckling perioden 1 september 2019 - 29 februari 2020

Total nettoomsättning

Under andra halvåret ökade hyresintäkterna med 21 procent till 111 Mkr (92). Intäktsökningen beror främst på förvärv av ett större fastighetsbestånd samt egna projekt och intäktshöjande investeringar. Intäkterna utgörs av hyresintäkter 106 Mkr och serviceintäkter 5 Mkr. Serviceintäkter består bland annat av vidaredebitering av värme, el och vatten.

Resultat

Rörelseresultatet, vilket är verksamhetens resultat före finansnetto, förändrades med 20 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 29 Mkr (36). Uppbyggnad av intern förvaltningsorganisation samt något eftersatt underhåll i förvärvat bestånd där till mer efterföljande reparationer än tidigare år, medförde ett lägre resultat i jämförbart bestånd.

Förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 26 procent (39), resultatet påverkades framför allt av högre finansiella kostnader. Driftöverskottet för perioden uppgick till 72 Mkr (61) vilket motsvarar en överskottsgrad om 65 procent (67).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 142 Mkr (136), varav 8 Mkr (3) är realiserade värdeförändringar vid försäljningar, 134 Mkr (133) avser orealiserade värdeförändringar i perioden. Värdeförändring är i huvudsak förändring i avkastningskrav samt hyreshöjningar från förädling och index.

Värdeförändringar i derivat påverkade resultatet med 9 Mkr (-3) och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar.

Orealiserade värdeförändringar (Mkr)	2019/20 dec-feb
Förändring driftnetto	11
Pågående nybyggnation	8
Förändring avkastningskrav	-
Totalt	19

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. Vår 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.

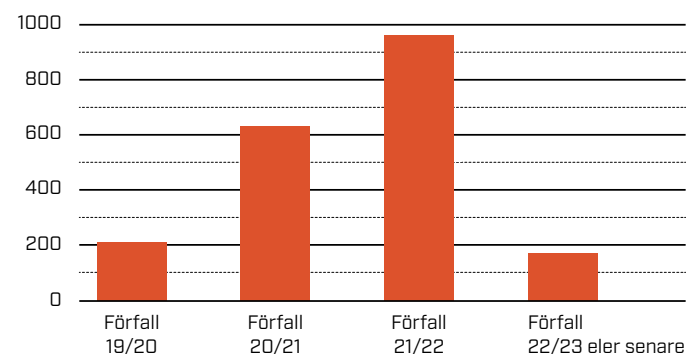
Bra finansieringsstruktur innebär att bolaget på kort och lång sikt har tillgång till kapital i tillräcklig mängd i relation till verksamheten och till ett pris som är avvägt mot risk. För att hantera risken för brist i tillgängligt kapital arbetar bolaget med framförhållning mot kreditgivare, diversifiering av finansieringskällor och kontinuerlig omförhandling av löptider och krediter. Vid periodslut uppgick bolagets kapitalbindningstid till 1,8 år.

Bolaget har som mål att ha en belåningsgrad på max 65 procent där finansieringskällorna är en balans av lång i bank och obligationslån. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde ger en belåningsgrad om 51 procent (57).

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick vid rapportdagen till 2 245 Mkr (1 845) varav bankfinansiering uppgick till 1 720 Mkr (1 542), obligationslån 470 Mkr (250) och övriga räntebärande skulder till 55 Mkr (53). Utstående obligationslån per bokslutsdag är 470 Mkr inom ramen 700 Mkr.

Finansiering	2020-02-29	2019-08-31
Antal lån	53	52
Banklån, Mkr	1 755	1 775
Obligationslån, Mkr	470	470
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,55	2,80
Likvida medel, Mkr	340	190
Belåningsgrad, %	59	59
Soliditet, %	37	31
Kapitalbindningstid, år	1,8	1,9

Kapitalstruktur förfall



Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 29 Mkr (36). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet med -69 Mkr (-206), investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -297 Mkr (-92), avser främst nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer enligt befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgörs av upplåning netto 447 Mkr (346), efter avdrag av utbetald utdelning 13,5 mkr (20).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 150 Mkr (45) vilket gav utgående likvida medel om 340 Mkr (111).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 1 592 Mkr (1 141). Soliditeten uppgick till 37 procent (34). Förändringen i perioden utgörs främst av nyemission, kontant- och apportemission, samt periodens resultat men påverkas även av att Nivika under perioden har köpt resterande minoritet i dotterbolaget Nivika Compact Living AB. Samtliga dotterbolag är nu helägda.

Skatt

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

Medarbetare

Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 38 st (30). Våra medarbetare är anställda i ägarbolaget Värnanäs AB och hyrs sedan ut till Nivika Fastigheter, det gäller även VD.

Moderbolaget

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

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

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående under september till februari 2019/20 innefattar inköp av administrativa förvaltningstjänster från Värnanäs AB om 11,6 Mkr (11,5) samt försäljning (hyra) till Holmgren Group AB om 8,6 Mkr (16,1).

Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

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

Väsentliga händelser efter delårsperiodens slut

- Avtal tecknades i mars om förvärv av Vakten 8, med planerat tillträde per 1 september 2020
- Avtal är tecknat i mars om tomtköp i Motala för uppförande av en industribyggnad för selfstorageverksamheten Nivika Mitt Lager
- Förvärv av Alhansa Fastigheter som tillträdades 1 april. Alhansa Fastigheter är innehavare av ett fastighetsbestånd i Växjö med kommersiella fastigheter om ca 72 000 m², hyresgästbeståndet består främst av business-to-businessverksamheter. Det överenskomna fastighetsvärdet är 800 miljoner kronor
- Under slutet av det första kvartalet 2020 har spridningen av coronaviruset skapat oro kring den framtida konjunkturutvecklingen. De ekonomiska effekterna på marknaden och dess påverkan på Nivika, kan ännu inte uppskattas på grund av osäkerhet kring den situation som råder. Vi står på stabil grund och med långsiktigt goda utsikter.

Nivika har en stark balansräkning och en finansiell styrka som bedöms kunna möta de utmaningar som vi kan ställas inför. Vi följer löpande utvecklingen och ser till våra anställdas, hyresgästers och leverantörers hälsa och säkerhet. Nivika har vidtagit åtgärder för eventuella störningar i verksamheten och följer myndigheternas rekommendationer.

Nivika har en stabil grund i sin fastighetsverksamhet, vi finns på attraktiva lägen i Jönköping, Värnamo och Växjö och har en väl diversifierad kundbas spridd över olika branscher. Nivika bedömer att 12 procent av totala hyresintäkter, hänförliga till restaurang/hotell och handel, kortsiktigt påverkas direkt av den rådande situationen.

Det är naturligtvis oundvikligt att Nivika kommer att känna av de problem som nu påverkar ett antal branscher. Vi hanterar varje kunds behov individuellt och försöker hitta lösningar som värnar kunderna långsiktigt. Det finns även en risk att pågående projekt kan komma att försenas, i de fall entreprenörer skulle sakna arbetskraft eller leveranser av varor och material fördröjs. Risken på Nivikas finansiella ställning bedöms i sin helhet som hanterbar.

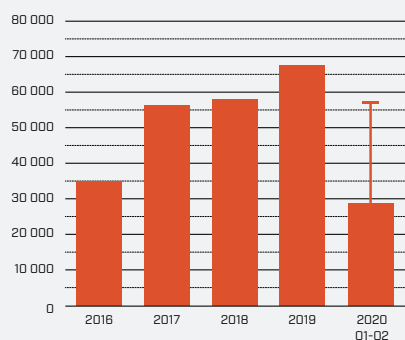
Nivika har stabila hyresintäkter och har ett bra och långsiktigt samarbete med våra banker vilket borgar för stabilitet även i dessa oroliga tider.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

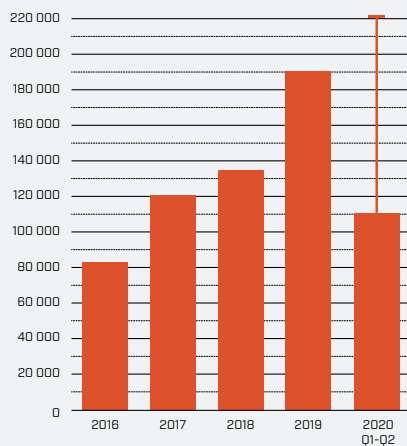
RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

tkr	2019/20 3 mån dec-feb	2018/19 3 mån dec-feb	2019/20 6 mån sep-feb	2018/19 6 mån sep-feb	2018/19 12 mån sep-aug
Hysesintäkter	56 390	47 065	111 286	91 706	190 897
Fastighetskostnader	-20 518	-15 652	-39 444	-30 230	-62 363
Driftnetto	35 872	31 413	71 842	61 476	128 534
Central administration	-5 694	-4 248	-11 538	-8 360	-17 457
Övriga rörelseintäkter	8	49	212	145	291
Övriga rörelsekostnader	-50	-83	-139	-154	-117
Rörelseresultat	30 136	27 131	60 377	53 107	111 251
Finansiella intäkter	34	193	64	222	477
Finansiella kostnader	-15 939	-11 329	-31 553	-17 414	-44 116
Förvaltningsresultat	14 231	15 995	28 889	35 915	67 612
Värdoförändring fastigheter, realiserade	7 500	3 100	7 500	3 100	3 100
Värdoförändring fastigheter, orealiserade	18 555	62 793	134 341	132 834	181 682
Värdoförändring räntederivat	-6 076	-3 525	8 506	-2 917	-25 267
Resultat före skatt	34 210	78 363	179 236	168 932	227 126
Aktuell skatt					-875
Uppskjuten skatt	-7 047	10 889	-36 076	-7 295	-54 004
Periodens resultat	27 163	89 252	143 160	161 637	172 247
Övrigt totalresultat					
Övrigt totalresultat					
Periodens totalresultat	27 163	89 252	143 160	161 637	172 247
Hänförligt till:					
Moderföretagets ägare	27 163	88 899	143 160	150 516	162 352
Innehav utan bestämmande inflytande		5 395		11 122	9 895

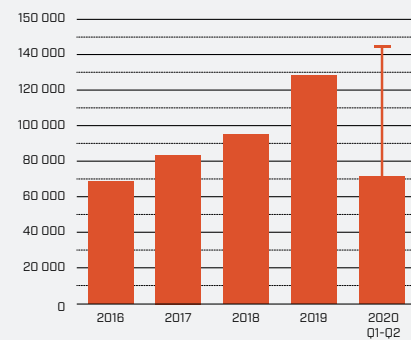
Förvaltningsresultat



Hysesintäkter



Driftnetto



KONCERNENS BALANSRÄKNING

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

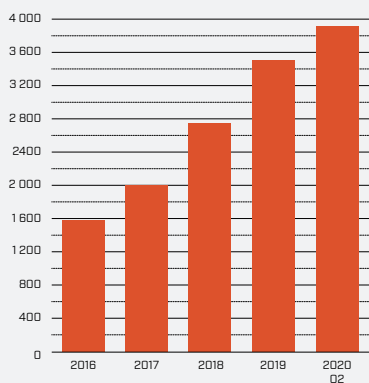
tkr	2020-02-29	2019-02-28	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 919 616	3 178 470	3 511 534
Inventarier, verktyg och installationer	37 967	15 420	24 724
Andelar i koncernföretag	-	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	146	10 146	146
Andra långfristiga fordringar	8 742	7 512	7 101
Summa anläggningstillgångar	3 966 471	3 211 548	3 543 505
Omsättningstillgångar			
Varulager	352	502	478
Hysesfordringar	1 461	837	2 125
Övriga fordringar	17 320	19 918	3 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 085	2 573	10 130
Likvida medel	340 209	110 782	190 472
Summa omsättningstillgångar	368 427	134 612	206 764
SUMMA TILLGÅNGAR	4 334 898	3 346 160	3 750 269
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	3 515	2 650	2 650
Övrigt tillskjutet kapital	588 939	191 265	191 265
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	999 052	885 324	897 160
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 591 506	1 079 239	1 091 075
Innehav utan bestämmande inflytande	-	61 532	83 805
Summa eget kapital	1 591 506	1 140 771	1 174 880
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	301 293	233 695	258 357
Räntebärande finansiella skulder	2 245 086	1 845 347	2 126 014
Derivatinstrument	27 709	13 864	36 215
Summa långfristiga skulder	2 574 088	2 092 906	2 420 586
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	80 109	61 854	79 068
Leverantörsskulder	66 385	23 623	56 408
Aktuella skatteskulder	-	-	-
Övriga skulder	6 278	3 670	3 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 532	23 336	15 385
Summa kortfristiga skulder	169 304	112 483	154 803
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 334 898	3 346 160	3 750 269

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

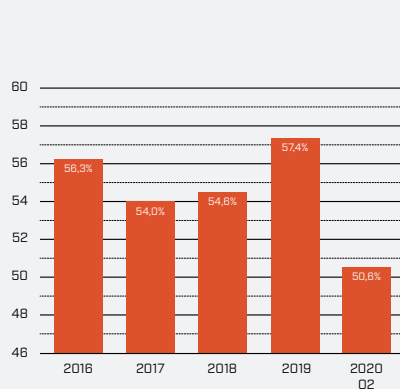
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGNA KAPITAL I SAMMANDRAG

tkr	Aktie kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 2018-08-31	2 650	191 265	754 808	45 005	993 728
Årets resultat			162 352	9 895	172 247
Summa Totalresultat			162 352	9 895	172 247
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning			-20 000	0	-20 000
- Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande				28 905	28 905
Utgående balans 2019-08-31	2 650	191 265	897 160	83 805	1 174 880
Årets resultat			143 160		143 160
Summa Totalresultat			143 160	0	143 160
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning			-13 500		-13 500
- Nyemission	865	397 674	-4 753	-53 789	339 997
- Erhåller aktieägartillskott					
- Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande			-23 015	-30 016	-53 031
Utgående balans 2019-11-30	3 515	588 939	999 052	0	1 591 506

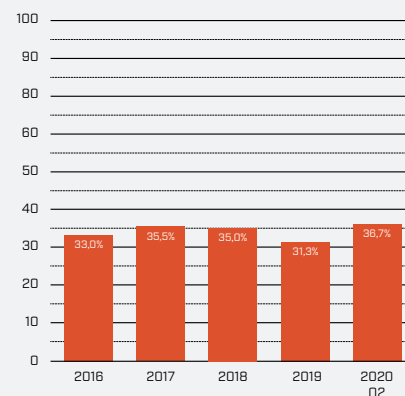
Fastighetsvärde, (Mkr)



Belåningsgrad, %



Soliditet, %



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

tkr	2019/20 6 mån sep-nov	2018/19 6 mån sep-nov	2018/19 12 mån sep-aug
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	28 888	35 916	66 737
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30 422	11 120	91 799
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-327 295	-311 611	-649 633
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	446 610	345 895	682 928
Periodens kassaflöde	149 737	45 404	125 094
Likvida medel vid periodens början	190 472	65 378	65 378
Likvida medel vid periodens slut	340 209	110 782	190 472

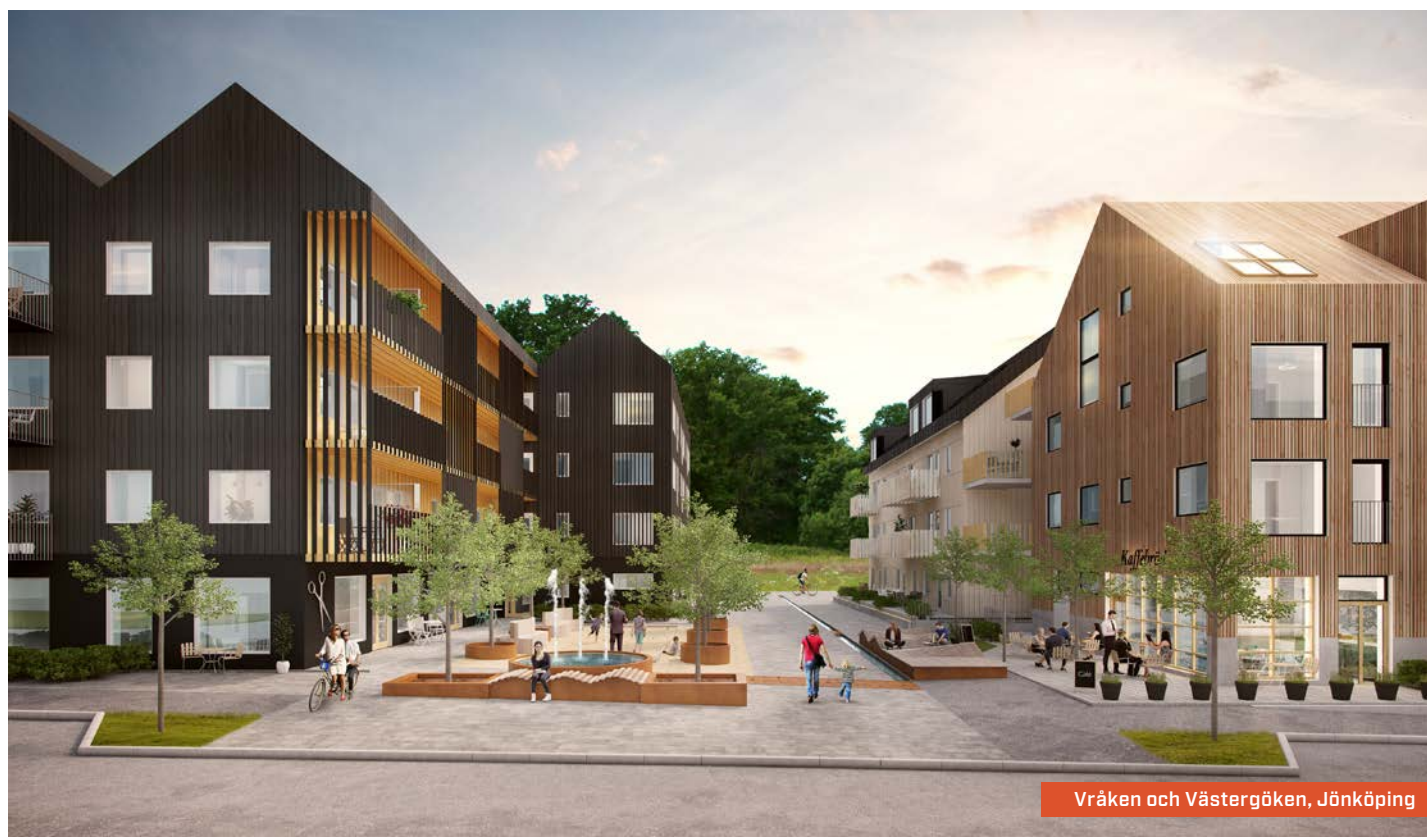


Snöflingan 16, Växjö

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

tkr	2019/20 3 mån dec-feb	2018/19 3 mån dec-feb	2019/20 6 mån sep-feb	2018/19 6 mån sep-feb	2018/19 12 mån sep-aug
Nettoomsättning	9 196	6 994	18 520	12 938	26 028
Bruttoresultat	9 196	6 994	18 520	12 938	26 028
Administrationskostnader	-11 480	-8 549	-22 422	-15 001	-30 418
Rörelseresultat	-2 284	-1 555	-3 902	-2 063	-4 390
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag	13 895	14 458	13 895	14 458	14 458
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	167	0	167	234
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8 782	-5 398	-17 576	-5 584	-19 753
Finansnetto	5 113	9 227	-3 681	9 041	-5 061
Resultat efter finansiella poster	2 829	7 672	-7 583	6 978	-9 450
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	26 049
Resultat före skatt	2 829	7 672	-7 583	6 978	16 599
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	-586
Periodens resultat	2 829	7 672	-7 583	6 978	16 013
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Periodens totalresultat	2 829	7 672	-7 583	6 978	16 013



Vråken och Västergöken, Jönköping

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

tkr	2020-02-29	2019-02-28	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	2 833	1 072	2 838
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	1 322	2 012	914
	4 155	3 084	3 752
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	620 466	492 173	545 385
Andra långfristiga värdepappersinnehav	75	10 075	75
Uppskjuten skattefordran	889	1 475	889
	621 430	503 723	546 350
Summa anläggningstillgångar	625 585	506 807	550 102
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	257	6	339
Fordringar hos koncernföretag	85 235	52 585	88 556
Aktuell skattefordran	2 168	2 168	1 403
Övriga fordringar	628	5 903	466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 990	10 594	6 787
	112 278	71 256	97 550
Kassa och bank	464 994	24 790	191 556
Summa omsättningstillgångar	577 272	96 046	289 106
SUMMA TILLGÅNGAR	1 202 857	602 853	839 208
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	3 515	2 650	2 650
	3 515	2 650	2 650
Fritt eget kapital			
Överkursfond	588 938	191 265	191 265
Balanserat resultat	483	-2 030	-2 030
Periodens resultat	-7 583	6 978	16 013
	581 838	196 213	205 248
Summa eget kapital	585 353	198 863	207 898
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	520 000	313 092	532 592
Övriga skulder	-	-	-
	520 000	313 092	532 592
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	14 500	2 600	13 900
Leverantörsskulder	18 441	6 617	2 242
Skulder till koncernföretag	62 984	81 128	81 128
Övriga skulder	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 579	553	1 448
	97 504	90 898	98 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 202 857	602 853	839 208

NOTER TILL DELÅRSRAPPORTEN

Not 1 - Redovisningsprinciper

Nivika Fastigheter AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU. Dessa finansiella rapporter i sammandrag är upprättade i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga delar i årsredovisningslagen. Rapporten för moderföretaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Samma redovisningsprinciper, beräkningsgrunder och bedömningar har tillämpats som i den senaste årsredovisningen bortsett från ikraftträdandet av IFRS 16 Leasingavtal

Upplysningar i enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter i delårsinformationen som utgör en integrerad del av denna finansiella rapport.

IFRS 16

IFRS 16 Leasingavtal ersatte IAS 17 Leasingavtal från och med 1 januari 2019. Enligt den nya standarden ska leasetagare redovisa åtagandet att betala leasingavgifterna som en 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. Som leasegivare bedöms införandet av IFRS 16 därmed inte innebära några väsentliga effekter utöver utökade upplysningskrav.

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

Nivika har under 2018/2019 genomfört en analys av vilka effekter den nya standarden förväntades få på redovisningen av koncernens leasingavtal. En del av analysen har varit att identifiera koncernens samtliga leasingavtal.

Koncernen har identifierat ett fåtal tomträttsarrendeavtal, till ej väsentligt värde, förra årets kostnad för tomträttsavgälder uppgick till 0,4 Mkr. Även ett mindre antal leasingavtal har identifierats avseende kontorslokaler, kontorsinredning och kontorsmaskiner som inte bedöms väsentligt påverka resultat- och balansräkning.

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

Bolaget tillämpar IFRS 16 från 1 september 2019.

Not 2 - Uppskattningar och bedömningar

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

Not 3 - Finansiella instrument - verkligt värde

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

Tabellen nedan visar bolagets värdering till verkligt värde:

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

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

Värdering 2019-02-28, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	0	13 864	0	13 864

tkr	2020-02-29	2019-02-28
Ingående balans	36 215	10 947
Värdetförändring	-8 506	2 917
Utgående balans	27 709	13 864

Värderingshierarkin

Nivåerna i värderingshierarkin definieras som följande:

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

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

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

Derivat

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

Räntebärande skulder

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

Kortfristiga fordringar och skulder

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

Not 4 - Segmentsredovisning

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

Ort	Jönköping		Värnamo		Växjö		Övriga		Totalt	
	2019/20 sep-feb	2018/19 sep-feb	2019/20 sep-feb	2018/19 sep-feb	2019/20 sep-feb	2018/19 sep-feb	2019/20 sep-feb	2018/19 sep-feb	2019/20 sep-feb	2018/19 sep-feb
Hysesintäkter	59 658	45 009	45 727	42 538	1 780	1 057	4 121	3 102	111 286	91 706
Fastighetskostnader	-15 637	-10 490	-20 647	-17 874	-302	-336	-2 858	-1 530	-39 444	-30 230
Driftöverskott	44 021	34 519	25 080	24 664	1 478	721	1 263	1 572	71 842	61 476
Värdeförändring förvaltnings- fastigheter	78 369	61 564	52 540	62 817	11 089	10 571	-157	982	141 841	135 934
Resultat inkl. värdeförändringar	122 390	96 083	77 620	87 481	12 567	11 292	1 106	2 554	213 684	197 410
Ofördelade poster:										
Förvaltnings- och administrationskostnader.									-11 538	-8 360
Övriga rörelseintäkter									212	145
Övriga rörelsekostnader									-139	-154
Rörelseresultat									202 219	189 041
Finansnetto									-31 489	-17 192
Värdeförändring derivat									8 506	-2 917
Skatt									-36 076	-7 295
Periodens totalresultat									143 160	161 637



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 kompletteras 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.

Ränteteckningsgrad

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

Rörelseresultat

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

Soliditet

Eget kapital i procent av totala tillgångar.

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

Uthyrningsbar area

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad

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

Nyckeltalet visar koncernens effektivitet i användningen av sina förvaltningsfastigheter.

UNDERTECKNANDE

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

Värnamo, 2020-04-22

Elisabeth Norman

Ordförande

Niclas Bergman

Ledamot

Benny Holmgren

Ledamot

Viktoria Bergman

Ledamot

Håkan Eriksson

Ledamot

Santhe Dahl

Ledamot

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

STYRELSEN

Elisabeth Norman

Styrelseordförande

Entreprenör inom fastighetsbranschen, oberoende styrelseordförande.



Viktoria Bergman

Styrelseledamot

Civilekonom, grundare och huvudägare i Nivika-koncernen.



Niclas Bergman

Styrelseledamot

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



Benny Holmgren

Styrelseledamot

Huvudägare och VD i familjeföretaget Holmgren Group AB.



Håkan Eriksson

Styrelseledamot

Civilekonom verksam som konsult och rådgivare inom företagsöverlåtelser.



Santhe Dahl

Styrelseledamot

Delägare och styrelseordförande i Vida koncernen och dotterbolag.



Mer om bolagets styrelse hittar du här:

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

ÖVRIG INFORMATION

Information från Nivika Fastigheter

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

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

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

Årsredovisningen och delårsrapporterna finns tillgängliga på vår webbplats.

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

KALENDER

Delårsrapport sep-maj 19/20	2020-07-09
Bokslutskommuniké 19/20	oktober 2020
Årsredovisning 2019/2020.....	december 2020

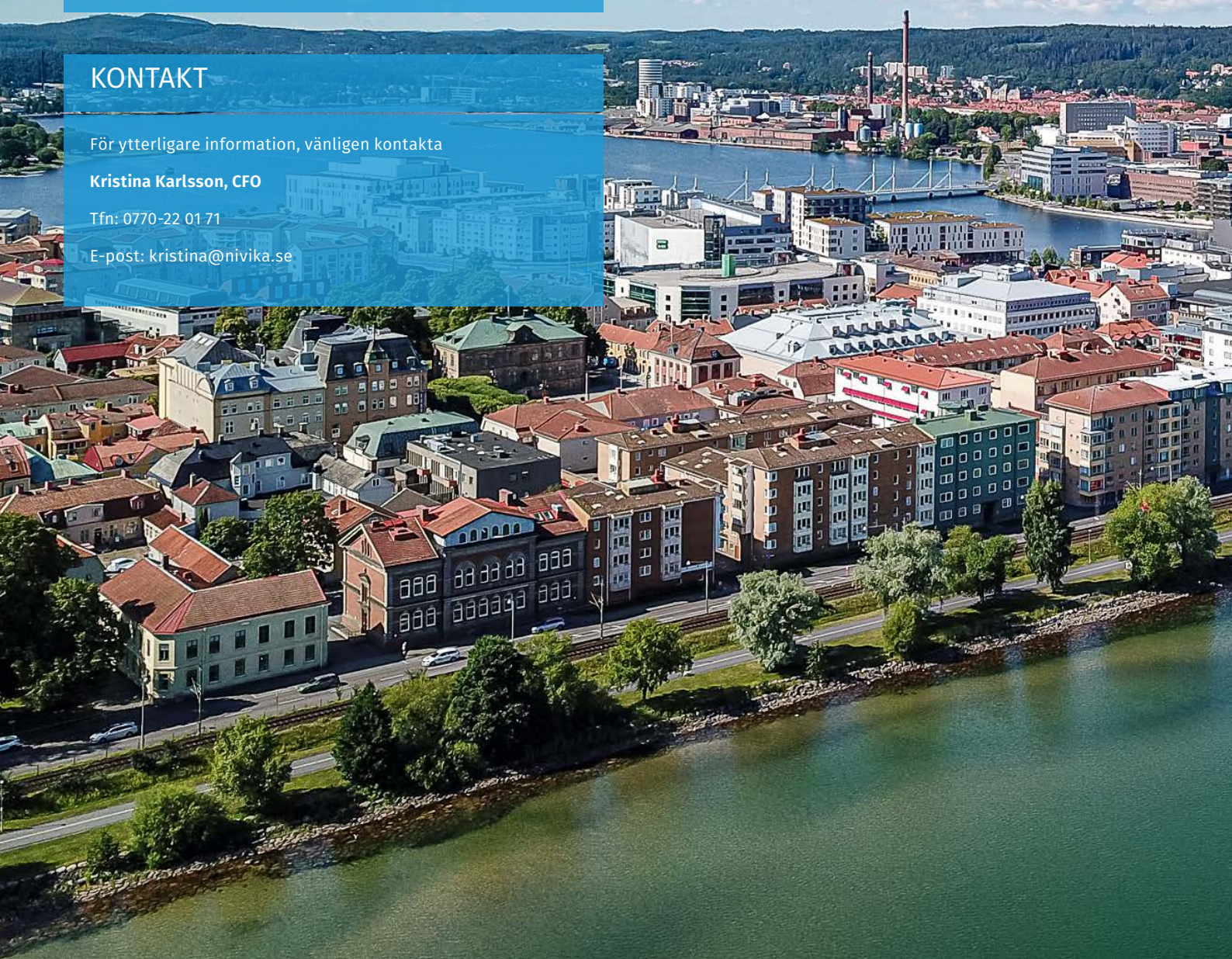
KONTAKT

För ytterligare information, vänligen kontakta

Kristina Karlsson, CFO

Tfn: 0770-22 01 71

E-post: kristina@nivika.se





nivika.
Fastigheter

Adress Värnamo

Nivika Fastigheter AB
Ringvägen 38
331 32 Värnamo

Adress Jönköping

Nivika Fastigheter AB
Österängsvägen 2A
Kontorsgemenskap Österport
554 63 Jönköping

Tfn. +46 (0)770-22 01 50

www.nivika.se

info@nivika.se