

DELÅRSRAPPORT Q1

1 september 2019 - 30 november 2019
Nivika Fastigheter AB (publ)

INNEHÅLL

Perioden i sammandrag	3
VD har ordet	4
Mål och strategi	6
Småland, Nivikas hemmaplan	8
Fastigheter	11
Projektverksamheten	14
Övriga affärsområden	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 - november 2019

(september - november 2018 inom parentes)

- Hyresintäkterna ökade med 22% till 55 Mkr (45)
- Driftöverskottet ökade med 20% till 36 Mkr (30)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 116 Mkr (65)
- Periodens resultat uppgick till 116 Mkr (67)

Hyresintäkterna ökade med 22% under perioden jämfört med samma period föregående år och driftöverskottet ökade med 20%. Det ökande resultatet är framförallt drivet av ett större fastighetsbestånd som per balansdagen uppgick till 3,8 miljarder kronor mot 3,5 miljarder vid ingången av året. Bolaget har en fortsatt hög tillväxttakt och har ett nytt mål om att nå 6 miljarder kronor i fastighetsvärde år 2023.

Bolaget genomförde i december en nyemission och tillförde då totalt 400 miljoner kronor till bolaget och ny kompetens i form av en ny storägare, Santhe Dahl, som också har tagit plats i styrelsen för Nivika.

Marknaden är fortsatt god på de orter där Nivika är verksamt, både Jönköping, Värnamo och Växjö har en fortsatt hög inflyttning och därmed bibehålls en stor efterfrågan på bostäder. Bolagets fastigheter har generellt en fortsatt hög uthyrningsgrad och låga vakanser.

Nivika utvecklas fortsatt positivt med ett starkt kvartalsresultat, en växande fastighetsportfölj och har en diger projektportfölj.

Mkr	2019 3 mån sep-nov	2018 3 mån sep-nov	2019 12 mån sep-aug
Hyresintäkter	55	45	191
Driftnetto	36	30	129
Rörelseresultat	30	26	111
Periodens totalresultat	116	67	172
Fastighetsvärde	3 801	2 897	3 512
Uthyrbar area, m ²	232 088	200 101	222 345
Antal lägenheter	723	310	723
Soliditet (%)	33%	33%	31%
Belåningsgrad (%)	57%	56%	57%
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,9x	4,3x	2,5x

VD HAR ORDET



Niclas Bergman, VD

Ännu ett bra kvartal

Även för 2019/20 års första kvartal levererar Nivika ett starkt resultat där samtliga marknader presterar väl under perioden. Hyresintäkterna ökade med 22% jämfört med samma period föregående år och driftöverskottet ökade med 20% främst drivet av ett större fastighetsbestånd.

Obligationsfinansiering av nya projekt har medfört högre finansiella kostnader vilket medför ett lägre förvaltningsresultat än föregående år. Den delfinansieringen är dock viktig då vi bygger billigare än vad vi kan förvärva fastigheter.

Trots att makrostatistik påvisar en avmattning i ekonomin är marknadsförutsättningarna i fastighetsbranschen gynnsamma. Sverige står inför en avmattande konjunktur med ett uttalat lågränteläge även på längre sikt, vilket förväntas ge förmånlig finansiering även fortsättningsvis.

Nivika har på dryga tre år mer än fördubblat värdet på sin fastighetsportfölj och har som målsättning att växa vidare med geografiskt fokus på Småland. Det betyder dels att förtäta fastighetsbeståndet i Jönköping, Värnamo och Växjö men även överväga förvärv på nya orter i regionen där utvecklingspotentialen bedöms vara gynnsam.



Santhe Dahl

För att möjliggöra fortsatt expansion har Nivika tagit in en ny delägare via kontant nyemission. Santhe Dahl investerar via privat bolag 300 miljoner kronor i fastighetsbolaget Nivika och är därmed ny delägare. Investeringen skedde via en nyemission och Santhe Dahl erhöll därmed 18,5 % av aktiekapitalet. På detta sätt säkras Nivika sin expansion samtidigt som företaget tillförs ny kompetens. Samtidigt tillfördes bolaget från befintliga ägare ytterligare 40 miljoner kronor kontant samt 60 miljoner kronor via en apportemission.

–Det stora tillskottet av kapital ser jag som oerhört positivt. Investeringen ligger rätt i tiden och är helt i linje med våra expensionsplaner. Intresset och viljan att göra en omfattande investering i ett regionalt entreprenörstyrkt fastighetsbolag är dessutom en mycket positiv signal. Santhe Dahl kommer förutom detta att tillföra vårt företag både nya kontakter och värdefull kompetens.

Fastighetsportfölj

Fastighetsvärdet på Nivikas portfölj uppgår vid periodens slut till 3,8 miljarder kronor och med pågående byggprojekt förväntas vi nå över fyra miljarder under våren 2020.

Styrelsen satte upp ett nytt mål på strategimötet i höstas, att under 2023 inneha fastigheter till ett värde av sex miljarder kronor. Med pågående byggprojekt, befintliga projekt och detaljplaner under utveckling är tillväxten i takt med målet.

Väsentliga händelser under och efter perioden

Fastighetsportföljen

- Inflyttning 1 september 2019 av 66 nybyggda lägenheter på fastigheten Operan 1 i Jönköping. Samtliga hyresrätter var uthyrd vid färdigställandet.
- Nivika Mitt Lager tillträde Dalskogen 3:15 i Lysekil 1 oktober 2019.

Ombyggnad pågår för utökning av selfstorageverksamheten Mitt Lager.

- Nivika Mitt Lager förvärvade en fastighet i Gislaved i slutet av november 2019, Henja 10:2, där pågår byggnation av en industribyggnad för selfstorageverksamheten Mitt Lager samt en padelhall.
- 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. Entreprenadavtal är tecknat och byggstart är planerat till våren 2020. Ansökan om statligt investeringsstöd är inskickad.
- Avtal är tecknat om försäljning av Nivika Graniten AB med tillhörande fastigheter Graniten 4 och Graniten 6. Avträdesdag är planerad till 31 januari 2020.
- Hyresgästen 1337 Logistics flyttade 1 november 2019 in i nybyggda lokaler på fastigheten Diabasen 4 i Värnamo. Färdigställande av resterande lokaler i samma fastighet pågår. Inflyttning sker 1 februari 2020 av Holmgrens Bil, som kommer att öppna ett husbils- och husvagncenter i lokalerna.

Pågående projekt och framtida utveckling

- Tidsbegränsat bygglov har erhållits på Valplatsen 2 och 8 i Jönköping för att bygga närmare 200 lägenheter för unga vuxna och studenter. Entreprenadavtal är tecknat och byggstart är planerad till våren 2020. Ansökan om statligt investeringsstöd är inskickad.
- Värnamo kommun och Samhällsbyggnadsnämnden har beslutat att vi får gå vidare med vår begäran om upprättande av detaljplan på Aftonfalken 1 i Värnamo. Ansökan innehåller 75 bostäder inom fastigheten.
- Intresseanmälan är inlämnat på området Sannaängen i Jönköping, på del av Vättersnäs 1, strax intill Vättern. Jönköpings kommun gick ut med en markanvisningstävling för byggnation av trygghetsboende omfattande 30 bostäder för boende över 65 år. Nivika är nu en av fyra kvarvarande aktörer i urvalsprocessen.

Organisationen stärks

Nivika stärker sin organisation med ytterligare två nya medarbetare. Projektutveckling är en viktig del av Nivikas affärsmodell och för långsiktig tillväxt, vi har därför anställt en byggnadsingenjör som förstärker projektavdelningen ytterligare. Vi har också förstärkt förvaltningen avseende yttre skötsel och anställt en medarbetare med mångårig erfarenhet från entreprenadbranschen.

Fokus på hållbarhet

Nivika arbetar långsiktigt med att säkerställa en låg klimatpåverkan med stort fokus på effektiv förvaltning och låg energiförbrukning tillsammans med en ökad produktion av egen solex. Via förstärkningen på projektsidan och ett samarbete med våra leverantörer, tar vi nu också ett större grepp gällande klimatpåverkan i våra projekt.

Fortsatt stabil utveckling

Efterfrågan på både bostäder och lokaler är fortsatt god också i Småland. I takt med ökad befolkningstillväxt på samtliga orter vi är verksamma i, ser vi att det kommer att finnas ett behov av bostäder under en längre period framåt på dessa orter. Enligt kommunernas egna tillväxtnål och prognoser ser vi en god tillväxt på samtliga orter vi planerar att expandera i.

Växjö:

Linnéuniversitetet och Växjö kommun arbetar tillsammans med en ny Campusplan som ska ange ramar och riktning för den fortsatta utvecklingen av campusområdet. Som ett första steg har en målbild med fyra utvecklingsområden tagits fram. Campusplanen ska vara klar och beslutas i december 2020.

Nivika finns idag etablerade inom Campusområdet med fastigheten Stenladan, Växjö 12:15, och planerar där för ca 90 studentbostäder.

Jönköping- Värnamo

Nivikas verksamhetsområde i Jönköpings län, Jönköping och Värnamo, är de två största kommunerna i länet och utifrån den prognos som finns idag kommer dessa orter även vara de största städerna i länet 2030. (Källa Jönköpings Kommun)

I både Jönköping och Värnamo kommuns tillväxtnål talas också om vikten av att bygga fler bostäder eftersom inflyttning är viktigt för kommunerna. Båda kommunerna har också planer för bostadsförsörjningen framåt och där spelar Nivika en aktiv roll och har en nära dialog med politiker och tjänstemän på respektive ort.

Sammanfattningsvis utvecklas Nivika fortsatt positivt med ett starkt kvartalsresultat, en växande fastighetsportfölj och en diger framtida projektportfölj.

Jag ser fram emot ett fortsatt hektiskt och innehållsrikt år!

Niclas Bergman, VD

Nivika Fastigheter AB (publ) har på drygt tre år gått från ett fastighetsvärde på 1,6 till 3,8 miljarder kronor (per 2019-11-30) och har som målsättning att år 2023 äga en fastighetsportfölj om minst 6 miljarder kronor.

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

VÅRT MÅL:
6 miljarder kronor
i fastighetsvärde
år 2023



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.

MÅLSÄTTNING

Bolagets målsättning är att år 2023 äga ett fastighetsbestånd med ett värde om minst sex miljarder kronor.

Nivika ska dessutom utvecklas till att vara ett av de större privatägda fastighetsbolagen i Jönköpings län.

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 och Värnamo, 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

ENGAGEMANG

ÄRLIGHET

MILJÖANSVAR



Småland – Nivikas hemmaplan

Småland är ett landskap i södra Sverige som gränsar mot Öster- och Västergötland i norr, mot Skåne och Blekinge i söder, mot Halland och Västergötland i väster och har kust mot Östersjön i öster. Småland är ett skogrikt landskap och tillika ett landskap med många sjöar, förmodligen grunden till begreppet "Smålands djupa skogar".

Det är mångfalden, det breda utbudet, det finurliga, lekfulla och äkta som är själen i Smålands vackra landskap. Men Småland är så mycket mer än sina djupa skogar och här finns också:

- En stark entreprenörsanda - Gnosjöandan – världskänd företaganda med Värnamo som centralort
- Vi Smälänningar är kända för vår höga arbetsmoral – att bli kallad smålänning är något att vara stolt över!
- Företagstätt - Småland har ett starkt och expansivt näringsliv med lönsamma företag och hög andel av befolkningen i sysselsättning
- Småland har ett strategiskt läge och anses inneha ett av Sveriges bästa logistiklägen. Transportläget är starkt genom vägförbindelser via E4:an från Stockholm till Öresundsregionen, riksväg 40 till Göteborg samt riksväg 25 mellan Halmstad och Kalmar



Bra företagsklimat en förutsättning för företagandet

Regionen är en av de mest industritäta i Sverige och näringslivet präglas av variation och mångfald. En stark entreprenörsanda har skapat en gynnsam mix av innovation och industriell tradition vilket givit en hög hållbar tillväxt. Här finns flera världsledande företag inom sina respektive segment. Därtill kommer det att i Växjö med omnejd, finns ett väl differentierat näringsliv med högteknologiska och kunskapsintensiva företag. Växjö kommun är därmed en av de mest IT-företagstättade kommunerna i landet.

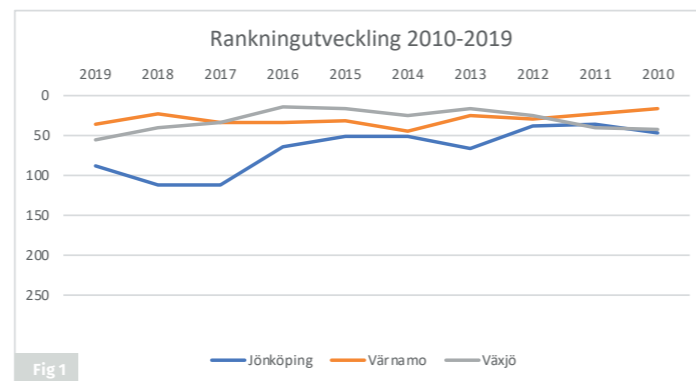
Enligt tillväxtindexet Bästa Tillväxt som Syna tar fram årligen har Gnosjöregionen Jönköping läns bästa tillväxt och Jönköping ligger inte långt efter.

Undersökningen Bästa Tillväxt är särskilt intressant då undersökningen utgår från tre olika kriterier hos alla aktiebolag i Sverige och ser hur dessa förändras mellan de två senaste boksluten. Kriterierna är antal nyanställda, omsättningsökning samt högst vinst. Bästa Tillväxt bygger på verkliga fakta och genom att indexera dessa skapas ett tillväxtindex som gör att kommunerna i ett län kan jämföras med varandra.

Även Svenskt Näringslivs rankar företagsklimat i Sveriges 290 kommuner och presenterar varje år en ranking av företagsklimatet i Sveriges 290 kommuner. (Källa: www.foretagsklimat.se)

Syftet är att visa var i landet det är bäst att starta och driva företag. Rankingen innehåller 189 faktorer som viktas olika tungt. 2019 års ranking bygger till två tredjedelar på en enkätundersökning till företagen som genomfördes under perioden januari-april 2019 och till en tredjedel på statistik från SCB och UC.

Kommunerna där Nivika har fastigheter ligger återkommande på övre tredjedelen av landets 290 kommuner, se fig 1.



Småland!

Inte bara känslan, utan även siffrorna ovan, talar för att den starka entreprenörsandan har medfört en industriell tradition, med vilja till innovation som genererar en hög och hållbar tillväxt över tid. Småland har ett starkt och expansivt näringsliv samt korta avstånd mellan intressanta etableringsorter. Flera städer i regionen växer och Småland är en viktig industriregion samt en av Sveriges främsta logistiklägen och det är Nivikas hemmaplan!

FASTIGHETER

Nivika ska växa vidare med geografiskt fokus på Småland

Fastighetsbeståndets värde uppgick vid periodens slut till 3,8 miljarder kronor. Fastigheterna ligger i Jönköping, Värnamo och Växjö och återfinns endast i respektive centralort.

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.

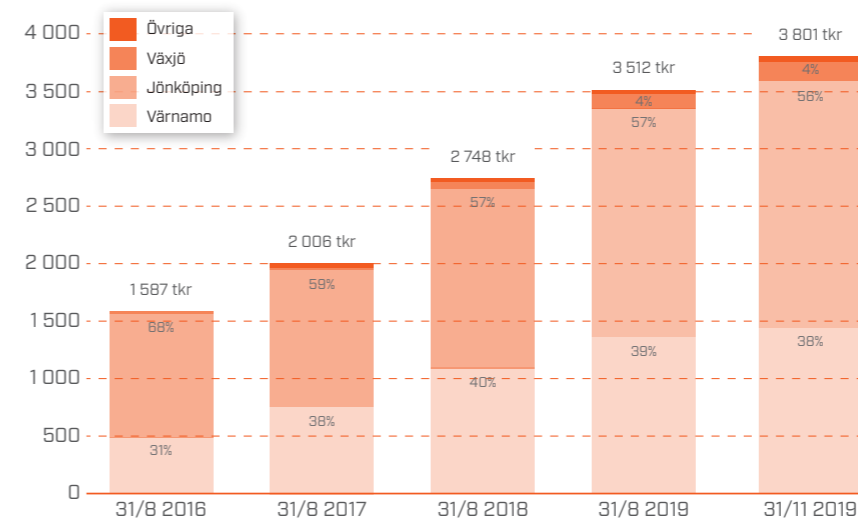
Fastighetsbeståndet består av ett 70-tal fastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om 232 000 m². Fastighetsbeståndet består av ett 60-tal färdigställda förvaltningsfastigheter, sex pågående byggnationer fördelat på ca 17 500 m² bostäder och 12 785 m² kommersiell yta. Därutöver har Nivika ett 10-tal fastigheter med mark i olika skeden av projektutveckling, där flertalet har ett kassaflöde idag.

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.

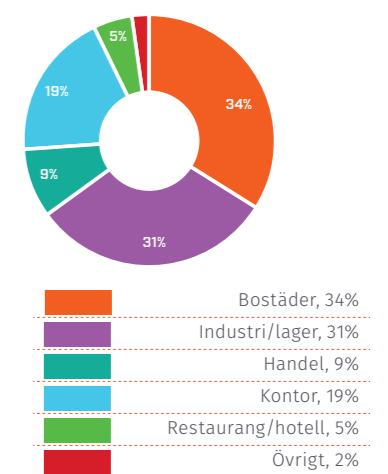
Renovering och uthyrning av vakanta ytor pågår fortfarande.



Fastighetsvärde geografiskt fördelat



Fastighetsvärde per kategori



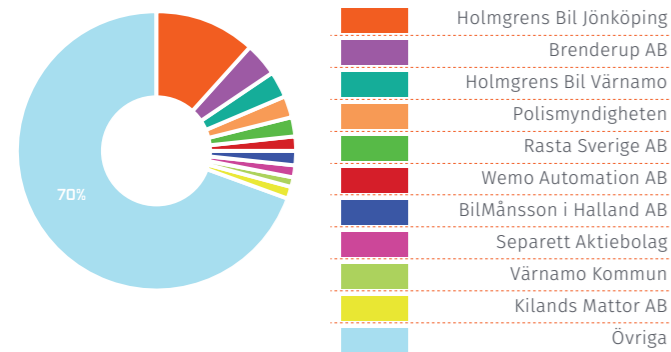
FASTIGHETER (forts.)

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% samt kommersiella lokaler 96%, 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. På bolagets marknad råder det fortsatt optimism och Företagarnas undersökning pekar på en fortsatt hög lönsamhet bland företagen i Småland.

Per 30 november 2019 svarade de tio största hyreskontrakten för ca 30% av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster.

De 10 största hyreskontrakten



Uthyrningsbar yta, 2019-11-30

(m²)	Bostäder	Lokaler	Totalt
Jönköping	19 194	97 779	116 973
Värnamo	13 743	88 884	102 627
Växjö	-	5 418	5 418
Övrigt	-	7 071	7 071
Summa	32 937	199 152	232 089

Fastighetsvärdering

Nivika värderar 100% av fastighetsbeståndet vid varje periodslut varav 10-20% 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

	2019-11-30	2018-11-30
Fastighetsbestånd vid årets början	3 511 534	2 748 300
Förvärv av fastigheter	12 019	31 330
Försäljning av fastigheter	0	0
Investeringar i befintliga fastigheter	161 398	52 231
Värdeförändring i befintliga fastigheter	115 786	65 000
Fastighetsbestånd vid periodens slut	3 800 737	2 896 861

Värderingsparametrar

Värderingsantagande

Värdetidpunkt	2019-11-30
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%
Hyresantagande	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	Hyresvärde (Mkr)	Yta (m²)	Tillträde
Dalskogen 2:15	Lysekil	2,0	1 500	2019-10-01
Totalt förvärv i perioden		2,0	1 500	

Förvärv med tillträde efter periodens slut

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde (Mkr)	Yta (m²)	Tillträde
Budkavlen 21	Huskvarna	2,2	2 180	2019-12-02
Henja 10:2	Gislaved	1,5	2 100	2019-11-29
Vombaten 2 och Vråken 2	Jönköping	4,8	2 500	2019-12-12
Totalt förvärv i perioden		7,8	6 780	

Frånträde efter periodens slut

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde (Mkr)	Yta (m²)	Planerat frånträde
Graniten 4 och Graniten 6	Jönköping	3,3	1 951	2020-01-31
Totalt		3,3	1 951	



Vombaten, Jönköping

PROJEKTVERKSAMHETEN

Inom ramen för Nivikas projektverksamhet ryms nybyggnation på våra byggrätter samt utveckling och förändring 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.

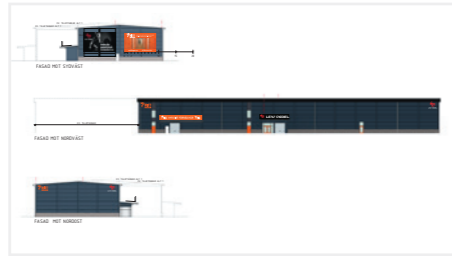
Större pågående projekt (> 5 Mkr)



Vinkeln 6, Jönköping

Plats	Österängen, Jönköping
Yta	382 m ² LOA
Färdigställs	Q1 2020
Investering	7 Mkr

Renovering av fasad, byggnation av ny entré samt förädling av befintliga ytor för att möjliggöra en högre uthyrningsgrad.



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.



Vigören 1, Jönköping

Plats	A6 området, Jönköping
Yta	2 300 m ² BOA
Färdigställs	Q1 2020
Investering	9 Mkr

Ombyggnad och renovering av 60 hotellrum till studentlägenheter.



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 innebar att samtliga såldes på kort tid. Inflyttning beräknas till november 2020.



Västergöken 1, Jönköping

Plats	Kungsängen, Jönköping
Yta	6 217 m ² BOA och LOA
Färdigställs	Q1 2021
Investering	219 Mkr

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



Diabasen 4, Värnamo

Plats	Bredasten, Värnamo
Yta	10 680 m ² LOA
Färdigställs	Februari 2020
Investering	100 Mkr

Nybyggnation av lokalerna för 1337 Logistics och Kabe husbilscenter som kommer färdigställas under februari 2020.



Vråken 1, Jönköping

Plats	Kungsängen, Jönköping
Yta	3 855 m ² BOA och LOA
Färdigställs	Q1 2021
Investering	138 Mkr

På Kungsängen, som är Jönköpings nya trähusstadsdel, bygger vi nu 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, bygger vi nu 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]
Diabasen 4	Värnamo	Nybyggnation	Ind./lager	Q1 2020	100	10 680	9,7
Vinkeln 6	Jönköping	Ombyggnation	Kontor	Q4 2019	7	382	0,4
Henja 10:2	Gislaved	Nybyggnation	Lager/padel	Q2 2020	15	2 088	1,5
Vigören 1	Jönköping	Renovering	Bostäder	Q1 2020	9	2 300	4,3
Rosen 1	Värnamo	Ombyggnation	Kontor	Q4 2020	20	2 262	1,8
Ödlan 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	Q4 2020	65	2 452	--
Västergöken 1	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	219	6 217	11,8
Vråken 1	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	138	3 855	7,2
Snöflingan 16	Växjö	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	166	4 950	9,6
Vombaten 2 och Vråken 2	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q2 2021	92	2 525	4,8

Prospekt

Vi har i dag fem detalplaner under arbete med sammanlagt upp till ca 2 000 möjliga bostäder. Flera av planerna är långsiktiga. För att nå långsiktigt uppsatta mål utan beroende från kommunal marktilldelning känns detta planarbete som en stabil grund att stå på.

Framtida planerade projekt (prospekt)

Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Planeras färdigställt	Yta [m ²]	Investering [Mkr]
Valplatsen 2 och 8	Jönköping	Nybyggnation	Modulbostäder	Q1 2021	6 375 m ² BOA	150-170
Sadelmakaren 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	2021-2022	ca 8 000m ² BOA	230-250
Arenastaden	Växjö	Nybyggnation	Bostäder m.m.	2021-2022	5 600 m ² BOA och 2 400 m ² LOA	200-250
Växjö 12:15	Växjö	Nybyggnation	Modulbostäder	2021-2022	2 500 m ² BOA	60-70
Refugen 6	Värnamo	Nybyggnation	Kontor	2021-2022	1 900 m ² LOA	60-70
Valplatsen 3, 5 och 8	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	2024-2026	5 000-7000 m ² BOA	1 500-2 000
Tre Liljor 17	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	2022-2023	4 000-5 000 m ² BOA	130-170
Kärleken 1-4	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	2024-2025	30 000-35 000 m ² BOA	800-1 000

ÖVRIGA AFFÄRSOMRÅDEN

Mitt Lager - Selfstorage

Nivika fortsätter sin satsning i selfstorage-verksamheten i dotterbolaget Nivika Mitt Lager. Tillväxtstrategin innehåller expansion till flera orter och sker företrädesvis i eget ägda lokaler. Närmast kommer en anläggning att färdigställas i Gislaved under vår 2020 och med den förvaltar Mitt Lager drygt 1200 förrådsenheter och har ytterligare 500 i projektfas.

Vi arbetar med att i högre grad digitalisera och förenkla bokningsprocessen och kommer under tidig vår lansera vår nya hemsida. Tanken är att förenkla och snabba upp processen både för kunden och oss.

Väsentliga händelser under och efter perioden

- Borås - ny anläggning med initialt 75 förråd öppnades i januari 2020.
- Lysekil - tillbyggnad av förrådsenheter steg 1 är färdigställd och 43 nya förråd finns från januari 2020 för uthyrning.
- Gislaved - nybyggnationen av anläggning fortlöper och följer tidsplan. Anläggningen planeras öppna i mitten av maj 2020 och kommer initialt bestå av 80 förrådsenheter.
- Vetlanda - förfrågan avseende mark och uppförande av ny anläggning under 2020 är ställd till entreprenör.
- Motala - ett första möte har hållits med *Tillväxt Motala* med en uttalad önskan om markanvisning för uppförande av ny anläggning under 2020.
- Jönköping - etablering av ytterligare en anläggning i Jönköping, i anslutning till infartsknuten söder/väster i Jönköping, är planerad till sommar 2020.



Mitt Lager, Huskvarna



Henja 10:2, Gislaved

Nivika Compact Living

I samband med majoritetsförvärvet av Nivika Compact Living, i december 2018, togs beslut om att satsa på yteffektiva bostäder för unga vuxna och studenter. Satsningen utmynnade i affärsområdet Nivika Compact Living. Compact Living har idag ca 350 studentlägenheter i Jönköping med en faktisk uthyrningsgrad på ca 97%.

I juni 2019 förvärvades en hotell- och konferensanläggning i Jönköping, Vigören 1, och de tidigare hotellrummen, har under höst/vinter byggts om till lägenheter, med nya kök, ommålning och nya golv. 30 stycken tvårumslägenheter är inflyttningsklara från 1 februari 2020 och i skrivande stund är 2/3-delar av dessa uthyrda. Sista etappen med ytterligare 30 lägenheter förväntas bli inflyttningsklara i mars 2020.



Vigören 1, Jönköping

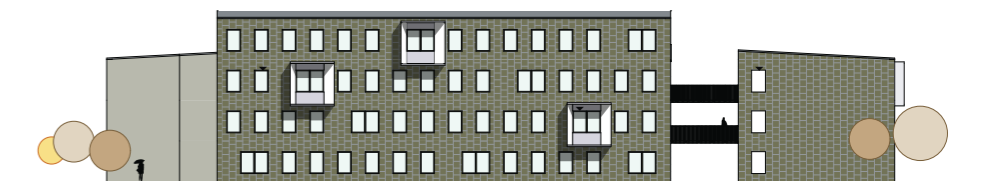
Kommande projekt

Valplatsen, Jönköping

Bygglov är beviljat för uppförande av ca 200 mindre lägenhetsmoduler och statligt investeringsstöd är sökt för studentbostäder. Modulbyggnation är inte nödvändigtvis ett speciellt utseende utan det är ett sätt att bygga industriellt. Modulerna byggs inomhus i en produktionshall och färdigställs helt innan de lämnar lokalen.

Modulhusen är klimatsmarta, de är helt byggda i trä och är väldigt energisnåla och klarar de högst ställda kraven på energibesparing enligt Miljöbyggnad silver. Ytterväggarna är extra tjocka och varje lägenhet får ett ventilationsaggregat med värmeåtervinning. Dessutom kommer solceller att monteras på taken.

Trots att det är moduler som monteras ihop kommer husen se ut som vilka hus som helst, men med fördelen att det är ett trähus i grunden. Modulerna kommer dessutom att vara närproducerade, avtal har tecknats med en leverantör som ligger endast 10 km från byggplatsen.



En fördel är också att modulbyggnationen kommer att ske parallellt med markarbete och grundläggningen på plats. Det gör att byggnadsprocessen blir snabb och vi beräknar en byggtid på 9-12 månader från det att bygget sätts igång.

Stenladan, Växjö

Projektarbete pågår med tillhörande utredningar och vi förväntar oss att ansöka om bygglov under våren 2020, för uppförandet av ca 100 studentlägenheter på Stenladan som ligger inom universitetsområdet Campus i Växjö. Även dessa lägenheter planeras att uppföras i modulform likt Valplatsens lägenheter ovan. Efter beviljat bygglov ska vi ansöka om statligt investeringsstöd för studentbostäder.

HÅLLBARHET

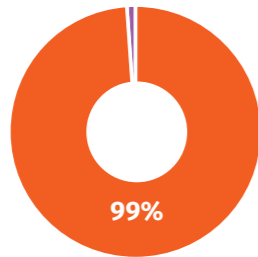
På Nivika strävar vi efter att minimera vår klimatpåverkan genom att fasa ut fossila bränslen, öka vår självförsörjningsgrad och att använda förnybar energi. Att optimera resursförbrukningen är viktigt, både för miljön och för vår ekonomi.

Förnybar energi

Vi arbetar med lokala aktörer, Värnamo Energi och Jönköpings Energi som båda tillhandahåller el som till 100% utvinns ur vattenkraft, varav en viss del även är närproducerad vattenkraft.

Där vi själva står för elabonnemangen, använder vi till 99% förnybar energi i vårt fastighetsbestånd.

Andel förnybar energi, 2019



Värnamo Energi levererar 99,9% förnybar energi till Nivika

Värnamo Energi levererar både el och fjärrvärme till Nivikas fastigheter, varav 99,9% är från förnybar energikälla.

El och elleverans

Av Värnamo Energi köper vi 100% ursprungsmärkt vattenkraft, varav en viss del även är närproducerad vattenkraft. I det lokala vattenkraftverket Karlsfors som ägs av Hörle Bruk, produceras varje

år 3 000 000 kWh förnybar el till Värnamo Energis elkunder. Karlsfors kraftstation har gamla anor och har producerat el i över 100 år.

I det lokala vattenkraftverket Hörle som även det ägs av Hörle Bruk, produceras varje år 2 000 000 kWh förnybar el till Värnamo Energis elkunder. Lokal, etablerad, förnybar elproduktion är bra på många sätt, det är bra för miljön, men skapar också tillväxt och sysselsättning i regionen.

Resterande vattenkraftsel som produceras till Värnamo Energis elkunder, framställs i små och stora vattenkraftverk runt om i Sverige och Norden. Det finns ursprungsgarantier som redovisar var, när och hur varje såld kilowattimme har producerats.

Fjärrvärme

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.

Jönköpings Energi levererar 98,8% förnybar energi till Nivika

Jönköpings Energi levererar både el och fjärrvärme till Nivikas fastigheter.

Jönköpings Energi tillhandahåller energi som till 100% utvinns ur ursprungsmärkt vattenkraft, varav en viss del även är närproducerad vattenkraft. Jönköpings Energi har vattenkraftstationer i Huskvarna och i Röttle, söder om Gräna. Huskvarna kraftstation är belägen i anslutning till Huskvarna fabriksmuseum.

Både Huskvarnaån och Röttleån är ganska små vattendrag men producerar ändå förhållandevis mycket el både i Huskvarna och i Röttle, eftersom vattendragens fallhöjder är de högsta i hela södra Sverige.

Fjärrvärme

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 rökaskkondensering från dessa.

Solenergi

Under de senaste tre åren har vi installerat ca 260 kW i solpaneler vilket ger en egen årlig produktion om ca 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
Operan 1, Värnamo	43,1
Sandstenen 1, Värnamo	86
Sågaren 3, Växjö	27,6
Överljudet 4, Jönköping	43

Uppföljning via energisystem

En viktig miljöutmaning är att minska vårt klimatavtryck, detta gäller inte minst i driften av våra fastigheter. Sedan flera år tillbaka kommer all den el som vi använder från förnybara källor men det finns en stor förbättringspotential i fastigheternas övriga energianvändning – att använda så lite energi som möjligt.

Som en del i vårt hållbarhetsarbete har vi därför investerat i system för effektivare energiövervakning, som Mestro och Webbport. Mestro är ett webbaserat system för energiuppföljning, systemet samlar in, analyserar och visualiserar energidata på den digitala plattformen. Mestro ger en omedelbar översikt av energiprofil och förändringar för enskilda fastigheter och för hela beståndet. Webbport kopplas upp mot våra fastigheter och övervakar ventilation och värmesystem samt att systemet larmar vid avvikelser.

Att ta fram nyckeltal baserat på automatiskt insamlad data är nyckeln till att synliggöra förändringar och prioriteringar. I bestånd hjälper dessa nyckeltal att synliggöra en prioriterad del av en portfölj och att samla profildata för respektive objekt.

Bara genom att medvetandegöra energianvändningen går det att förbättra beteendemönstret runt frågan och i förlängningen sänka både energianvändning och energikostnader.

Nivika genomför under 2019/2020 en grundläggande kartläggning och analys av elförbrukning i fastighetsportföljen för att säkerställa att vi fångar upp rätt och korrekt data.

Fokus ligger också på uppkoppling av fastigheter för driftövervakning, för att snabbare kunna hitta eventuella felaktigheter och en ökad möjlighet att energioptimera tidigt med små förändringar. Samt ett närmare samarbete med fastighetsförvaltningen så att systemen anpassas och optimeras vid fastighetsförbättringar/ändringar.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Koncernens utveckling perioden 1 september 2019 - 30 november 2019

Total nettoomsättning

Hysesintäkterna ökade med 22% till 55 Mkr (45). Intäkterna har ökat främst genom fastighetsförvärv och ett större fastighetsbestånd men även via egna projekt och intäktshöjande investeringar. Intäkterna utgörs av hyresintäkter 53 Mkr och serviceintäkter 2 Mkr. Serviceintäkter består av exempelvis vidaredebitering av värme, el och vatten.

Resultat

Rörelseresultatet, vilket är verksamhetens resultat före finansnetto, förändrades med 16% jämfört med samma period föregående år och uppgick till 30 Mkr (26). 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% (45), resultatet påverkades framför allt av högre finansiella kostnader. Driftöverskottet för perioden uppgick till 36 Mkr (30) vilket motsvarar en överskottsgrad om 66% (67).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 116 Mkr (65), samtliga av dessa är realiserade. Värdeförändring är i huvudsak förändring i avkastningskrav samt hyreshöjningar från förädling och index.

Orealiserade värdeförändringar (Mkr)	2019/20 sep-nov
Förändring driftnetto	42
Pågående nybyggnation	19
Mark och outnyttjade byggrätter	-
Förvärv	-
Avyttring	-
Förändring avkastningskrav	55
Totalt	116

Värdeförändringar i derivat påverkade resultatet med 15 Mkr (0,6) och avser i sin helhet realiserade värdeförändringar.

Säsongsvariationer

Att driftöverskottet varierar över året beror på de säsongsvariationer som uppkommer i fastighetsbranschen på bolagets marknader. Under vintermånaderna påverkas resultatet av att kostnaderna avseende främst el, värme och snöröjning 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 1,7 år.

Bolaget har som mål att ha en belåningsgrad på max 65% 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 57% (56).

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick vid rapportdagen till 2 106 Mkr (1 815) varav bankfinansiering uppgick till 1 580 Mkr (1 491), obligationslån 470 Mkr (250) och övriga räntebärande skulder till 56 Mkr (74).

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

Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 15 Mkr (20). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet med -12 Mkr (-31), investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -160 Mkr (-48) vilket i huvudsak avser nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer enligt befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgörs av upplåning netto -20 Mkr (298).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -183 Mkr (191) vilket gav utgående likvida medel om 7 Mkr (257).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 1 291 Mkr (1 063). Soliditeten uppgick till 33% (33).

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 35 st (22). 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 november 2019 innefattar inköp av administrativa förvaltningstjänster från Värnanäs AB om 8,7 Mkr (5,9) samt försäljning (hyra) till Holmgren Group AB om 8,5 Mkr (8,1).

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

- Tillträde per den 2 december 2019 till Nivika Budkaveln AB med fastighet Budkaveln 21 i Huskvarna. En industrifastighet belägen på Maden i Huskvarna.
- Tillträde per den 12 december till Nivika Vombaten AB med fastighet Vombaten 1 i Jönköping. Ett projekt med byggnation av 48 lägenheter beläget på Kungsängen i Jönköping, granne till Nivika Kungsängens pågående byggnation av hyresrätter i samma område. Byggstart planerad till våren 2020.
- Nivika genomförde den 16 december 2019 en ny- och apportemission som tillfört bolaget cirka 400 miljoner kronor.
- Avtal tecknat om försäljning av Nivika Graniten AB med tillhörande fastigheter Graniten 4 och Graniten 6. Avträdesdag 31 januari 2020.



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

tkr	2019 3 mån sep-nov	2018 3 mån sep-nov	2018/19 12 mån sep-aug
Hysesintäkter	54 896	44 641	190 897
Fastighetskostnader	-18 926	-14 578	-62 363
Driftnetto	35 970	30 063	128 534
Central administration	-5 844	-4 112	-17 457
Övriga rörelseintäkter	204	96	291
Övriga rörelsekostnader	-89	-71	-117
Rörelseresultat	30 241	25 976	111 251
Finansiella intäkter	30	30	477
Finansiella kostnader	-15 614	-6 085	-44 116
Förvaltningsresultat	14 658	19 921	67 612
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-	-	3 100
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	115 786	65 000	181 682
Värdeförändring räntederivat	14 582	608	-25 267
	130 368	65 608	159 514
Resultat före skatt	145 026	85 529	227 126
Aktuell skatt	-	-	-875
Uppskjuten skatt	-29 029	-18 184	-54 004
Periodens resultat	115 997	67 345	172 247
Övrigt totalresultat	-	-	-
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	115 997	67 345	172 247
Hänförligt till:			
Moderföretagets ägare	109 619	61 617	162 352
Innehav utan bestämmande inflytande	6 378	5 727	9 895

KONCERNENS BALANSRÄKNING

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

tkr	2019-11-30	2018-11-30	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 800 737	2 896 861	3 511 534
Inventarier, verktyg och installationer	36 181	12 545	24 724
Andra långfristiga värdepappersinnehav	146	10 136	146
Andra långfristiga fordringar	7 256	4 816	7 101
Summa anläggningstillgångar	3 844 320	2 924 358	3 543 505
Omsättningstillgångar			
Varulager	396	504	478
Hysesfordringar	1 041	1 487	2 125
Övriga fordringar	13 681	15 505	3 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 888	5 484	10 130
Likvida medel	7 036	256 697	190 472
Summa omsättningstillgångar	32 042	279 677	206 764
SUMMA TILLGÅNGAR	3 876 362	3 204 035	3 750 269
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	2 650	2 650	2 650
Övrigt tillskjutet kapital	191 265	191 265	191 265
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 006 779	836 351	897 160
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 200 694	1 030 266	1 091 075
Innehav utan bestämmande inflytande	90 183	32 977	83 805
Summa eget kapital	1 290 877	1 063 243	1 174 880
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	288 879	221 750	258 357
Räntebärande finansiella skulder	2 106 350	1 814 612	2 126 014
Derivatinstrument	21 632	10 339	36 215
Summa långfristiga skulder	2 416 861	2 046 701	2 420 586
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	78 701	49 430	79 068
Leverantörsskulder	68 189	30 909	56 408
Övriga skulder	4 536	-	3 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 198	13 752	15 385
Summa kortfristiga skulder	168 624	94 091	154 803
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 876 362	3 204 035	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			109 619	6 378	115 997
Summa Totalresultat			109 619	6 378	115 997
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning					
- Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande					
Utgående balans 2019-11-30	2 650	191 265	1 006 779	90 183	1 290 877

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

tkr	Not	2019 3 mån sep-nov	2018 3 mån sep-nov	2019 12 mån sep-aug
Den löpande verksamheten				
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		14 657	19 921	66 737
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Kassaflöde från den löpande verksamheten		20 131	-11 268	91 799
Investeringsverksamheten				
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-183 536	-95 523	-649 633
Finansieringsverksamheten				
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-20 031	298 110	682 928
Periodens kassaflöde				
Likvida medel vid periodens början		190 472	65 378	65 378
Likvida medel vid periodens slut		7 036	256 697	190 472



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

tkr	2019 3 mån sep-nov	2018 3 mån sep-nov	2019 12 mån sep-aug
Nettoomsättning	9 324	5 944	26 028
Bruttoresultat	9 324	5 944	26 028
Administrationskostnader	-10 942	-6 452	-30 418
Rörelseresultat	-1 618	-508	-4 390
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	14 458
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	234
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8 794	-186	-19 753
Finansnetto	-8 794	-186	-5 061
Resultat efter finansiella poster	-10 412	-694	-9 450
Bokslutsdispositioner	0	0	26 049
Resultat före skatt	-10 412	-694	16 599
Skatt på periodens resultat	0	0	-586
Periodens resultat	-10 412	-694	16 013
Övrigt totalresultat	0	0	0
Övrigt totalresultat	0	0	0
Periodens totalresultat	-10 412	-694	16 013



Vråken och Västergöken, Jönköping

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

tkr	2019-11-30	2018-11-30	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	2 680	1 390	2 838
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	1 164	917	914
	3 844	2 307	3 752
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	545 385	419 562	545 385
Andra långfristiga värdepappersinnehav	75	10 075	75
Uppskjuten skattefordran	889	1 475	889
	546 349	431 112	546 349
Summa anläggningstillgångar	550 193	433 419	550 101
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	108	6 064	339
Fordringar hos koncernföretag	92 807	57 636	88 556
Aktuell skattefordran	-	-	1 403
Övriga fordringar	4 762	2 426	466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 493	4 050	6 787
	117 170	70 176	97 551
Kassa och bank	160 904	164 352	191 556
Summa omsättningstillgångar	278 074	234 528	289 107
SUMMA TILLGÅNGAR	828 267	667 947	839 208
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	2 650	2 650	2 650
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	191 265	191 265	191 265
Balanserat resultat	13 983	12 318	-2 030
Periodens resultat	-10 412	4 958	16 013
	194 836	208 541	205 248
Summa eget kapital	197 486	211 191	207 898
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande finansiella skulder	521 600	412 399	532 592
	521 600	412 399	532 592
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande finansiella skulder	12 900	14 550	13 900
Leverantörsskulder	13 751	5 506	2 242
Skulder till koncernföretag	81 128	23 178	81 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 402	1 123	1 448
	109 181	44 357	98 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	828 267	667 947	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

Upplýsingar 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 ersätter IAS 17 Leasingavtal från och med 1 januari 2019. Enligt den nya standarden ska leasetagare redovisa åtagandet att betala leasingavgifterna som en leasingkuld 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 upplýsningskrav.

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 förväntas få på redovisningen av koncernens leasingavtal. En del av analysen har varit att identifiera koncernens samtliga leasingavtal.

Koncernen har identifierat ett fåtal tomträtsarrendeavtal, till ej väsentligt värde, förra årets kostnad för tomträtsavgälder 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 2019-11-30, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	21 632	-	21 632

Värdering 2018-11-30, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	10 339	-	10 339

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

tkr	2019-11-30	2018-11-30
Ingående balans	36 215	10 947
Värdeförändring	-14 583	-608
Utgående balans	21 632	10 339

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 upplýsningsssyfte 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 och Övrigt. Samma redovisnings-principer och beräkningsmetoder har använts i delårsrapporten som i den senaste årsredovisningen.

Ort	Jönköping		Värnamo		Övriga		Totalt	
	Sep-nov 19/20	Sep-nov 18/19	Sep-nov 19/20	Sep-nov 18/19	Sep-nov 19/20	Sep-nov 18/19	Sep-nov 19/20	Sep-nov 18/19
Hysesintäkter	29 647	21 771	22 374	20 923	2 875	1 947	54 896	44 641
Fastighetskostnader	-6 624	-5 102	-11 166	-8 601	-1 136	-875	-18 926	-14 578
Driftöverskott	23 023	16 669	11 208	12 322	1 739	1 072	35 170	30 063
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	60 698	42 000	50 295	23 000	4 793	0	115 786	65 000
Resultat inkl. värdeförändringar	83 721	58 669	61 503	35 322	6 532	1 072	151 757	95 063
Ofördelade poster:								
Förvaltnings- och administrationskostnader							-5 344	-4 112
Övriga rörelseintäkter							204	96
Övriga rörelsekostnader							-89	-71
Rörelseresultat							146 028	90 976
Finansnetto							-15 584	-6 055
Värdeförändring derivat							14 582	608
Skatt							-29 029	-18 184
Periodens totalresultat							115 997	67 345

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 outhyrd yta 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, 2020-01-30

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. →



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 finansärer 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-feb 19/20	2020-04-22
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

Mer om bolagets styrelse hittar du här:
<http://www.nivika.se/investor-relations/styrelsen>

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