



nivika.

Bakslutskommuniké

1 SEPTEMBER 2020–31 AUGUSTI 2021

Nivika Fastigheter AB (publ)

INLEDNING

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

FASTIGHETSPORTFÖLJ

Hyresgäster och avtalsportfölj	8
Fastighetsvärdering	9
Fastighetstransaktioner	10

PROJEKTVERSAMHETEN

Framtida projekt	12
Pågående och färdigställda projekt	13
Uppföljning Grönt Ramverk	17

FINANSIERING

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

FINANSIELLA RAPPORTER

Rapport över resultat och totalresultat i koncernen i sammandrag	20
Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag	22
Koncernens Egna Kapital	23
Koncernens Kassaflödesanalys	24
Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag	25
Moderbolagets Balansräkning i sammandrag	26
Noter	27
Nyckeltal	31

UNDERTECKNANDE

ÖVRIG INFORMATION



PERIODEN I SAMMANDRAG

September 2020–augusti 2021 och fjärde kvartalet

- **Hysesintäkterna ökade med 26% till 327 Mkr (259)**, fjärde kvartalet ökade hyresintäkterna med 30% till 88 Mkr (68)
- **Driftnettot ökade med 33% till 236 Mkr (178)**, ökningen för fjärde kvartalet uppgick till 38%, 70 Mkr (51)
- **Förvaltningsresultatet uppgick till 91 Mkr (83)**, fjärde kvartalet 32 Mkr (29)
- **Värdeförändring fastigheter uppgick till 378 Mkr (206)**, för fjärde kvartalet 85 Mkr (47)
- **Periodens resultat uppgick till 363 Mkr (237)**, resultatet för fjärde kvartalet uppgick till 73 Mkr (52)
- **Totalresultat per aktie 2,02 kr (1,45)****, totalresultat per aktie kvartal fyra 0,41 kr (0,32)
- **Styrelsens förslag till årsstämman 2021 är att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2020/2021. Resultatet föreslås balanseras i ny räkning.**

Fjärde kvartalet, juni till augusti, har fortsatt varit förvärsaktivt och Nivika har förvärvat ett tiotal fastigheter. Från rena bostadsfastigheter, kommersiella lokaler, samhällsfastigheter till markförvärv. I dessa förvärv ingår Racketcentrum som ligger på Elmiaområdet i Jönköping samt industrimark på Nylanda industriområde i Växjö. Fastighetsportföljen ökade under kvartal fyra med ca 600 miljoner kronor till att per sista augusti 2021 ha ett värde på 6,9 miljarder kronor. Tillväxttakten överensstämmer väl med Nivikas reviderade mål om en fastighetsportfölj på 12 miljarder kronor i slutet av år 2025.

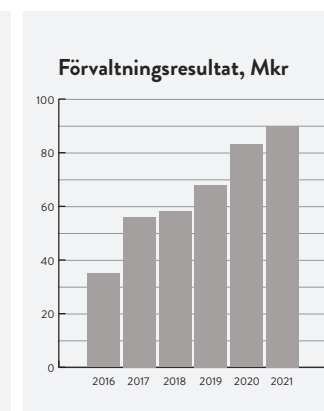
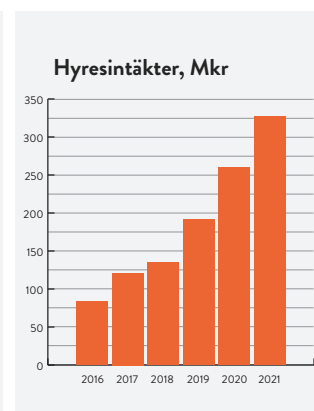
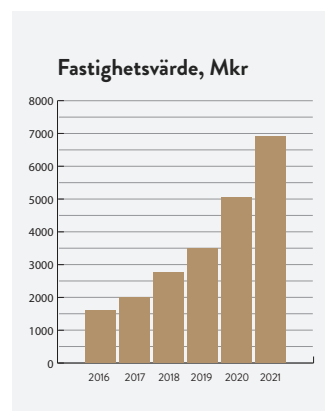
I juni genomförde Nivika framgångsrikt en riktad nyemission, "Nivika Vänner", av aktier serie B, om cirka 300 miljoner kronor. Detta genom 145 nya investerare, såväl bolag som privatpersoner och medarbetare på Nivika.

Nivika har, som tidigare meddelats förmedlats, ambitionen att genomföra en börsintroduktion och förberedelsearbete pågår.

Mkr	2020–21 12 mån sep-aug	2019–20 12 mån sep-aug
Nyckeltal		
Hysesintäkter	327	259
Driftnetto	236	178
Rörelseresultat	208	155
Förvaltningsresultat	91	83
Periodens totalresultat	363	237
Fastighetsvärde	6 910	5 063
Uthyrbar area, m ²	428 850	310 040
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	98	100
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	94	96
Antal fastigheter, st	130	96
Antal lägenheter, st	1 127	768
Eget kapital	2 424	1 690
Likvida medel	211	95
Soliditet, %	33	32
Nettobelåningsgrad*, %	58	59
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8x	2,1x
Långsiktigt substansvärde per aktie**	14,1	11,6
Totalresultat per aktie**	2,02	1,45

*) Inkluderar obligationslån

**) Fondemission och split genomförd i mars 2021



VD HAR ORDET



Niclas Bergman, VD

Ett starkt resultat och fortsatt hög tillväxt i fastighetsbeståndet

Nivika levererar ett bra resultat för 2020/2021 där samtliga affärsområden presterat väl under perioden. Hyresintäkterna har hittills under bokslutsåret ökat med 26 procent jämfört med samma period föregående år och Nivika taktar nu en årshyra på över 400 miljoner kronor.

Driftnettet ökade med 33 procent främst drivet av ett större fastighetsbestånd. Vi kan fortsatt glädjande nog konstatera att det inte finns någon större påverkan av pandemin i Nivikas resultat.

År 2020/2021 kan summeras som mycket förvärsaktivt, både i termer av antal förvärv och storlek på förvärven. Fastighetsportföljen uppgår per sista augusti till 6,9 miljarder kronor. Under det gångna året har vi förvärvat 38 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 1,1 mdkr. Årets betydande förvärv kommer att påverka förvaltningsresultatet positivt och vi ser redan under årets tredje och fjärde kvartal ett ökat driftnetto.

Förvärvstakten har fortsatt i första kvartalet 2021/2022 med två större affärer som genomfördes under september och oktober i år, Riddarberget med en fastighetsportfölj om ca 500 miljoner kronor samt SantHem en bostadsportfölj om ca 585 miljoner kronor, den sistnämnda affären förutsätter godkännande av kommande bolagsstämma.

Affärerna har kombinationen bra nyckeltal, fina bostadsfastigheter och stabila kommersiella hyresgäster med långa hyresavtal vilket utgör en stadig grund för fortsatt tillväxt.

Förvärven är en del av Nivikas strategi i att expandera sin bostadsportfölj i Småland med omnejd. Affärerna är också exempel på de för Nivika typiska förvärv som sker genom direktkontakt med säljaren och innan de når ut på transaktionsmarknaden.

Som tidigare nämnts har Nivika som ambition att genomföra en börsintroduktion och förberedelserna pågår för fullt. Jag ser med tillförsikt och nyfikenhet fram emot 2021/2022.

12 miljarder i fastighetsportfölj år 2025

Som ett led i det fortsatta tillväxtarbetet har styrelsen beslutat att revidera Nivikas mål vilka nu sträcker sig till 2025.

Nivikas mål är att fastighetsportföljens värde i slutet av år 2025 ska uppgå till SEK 12 miljarder, där 60 procent av portföljens värde ska bestå av bostäder och samhällsfastigheter. Tillväxten skall ske med bibehållen lönsamhet vilket vi har valt att uttrycka i målet om att tillväxt i förvaltningsresultat per aktie över tid skall ligga på minst 15 procent.

Styrelsen behåller befintliga finansiella mål vilka möjliggör fortsatt expansionstakt innehållande en hög andel bostäder.

Styrelsen har även beslutat om en utdelningspolicy. Nivikas mål är att skapa värde för sina aktieägare. De närmsta åren görs det bäst genom att återinvestera i verksamheten för att skapa fortsatt tillväxt genom investeringar i nyproduktion av hyreslägenheter, i befintligt bestånd, och förvärv av förvaltningsfastigheter.

Utdelningen kan därmed bli låg eller utebli. Långsiktigt har Nivika som mål att dela ut 20-40 procent av förvaltningsresultatet med avdrag för betald skatt.

Nivika har fortsatt fokus på förvaltning av det befintliga fastighetsbeståndet som ger kassaflöde vilket i kombination med projektutveckling av hyresbostäder och kommersiella fastigheter för egen långsiktig förvaltning skapar goda förutsättningar för fortsatt tillväxt. Vi ser fram emot att fortsätta utveckla Nivika och utöka fastighetsportföljen som vi gjort de senaste åren.

Jag är stolt över alla medarbetares engagemang och det arbete som alla lägger ner för Nivika och det vi gemensamt presterar!

Niclas Bergman, VD

DETTA ÄR NIVIKA

- Nivika är ett småländskt fastighetsbolag som äger 130 fastigheter med både kommersiella lokaler och bostäder, huvudsakligen belägna i Jönköping, Värnamo, Växjö samt på Västkusten. Orter och marknadsområden med goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad.
- Vi fokuserar på långsiktigt ägande och förvaltning med en investeringsstrategi som bygger på att vara flexibel och anpassningsbar till fastighetsmarknaden.
- Stark lokal närvaro och korta beslutsprocesser gör oss konkurrenskraftiga på marknaden.
- Bolagets målsättning är att fastighetsportföljens värde år 2025 ska uppgå till 12 miljarder kronor, där 60 procent av portföljens värde ska bestå av bostäder och samhällsfastigheter.
- Vår vision - Med småländsk klokskap och känsla för kvalitet utveckla och förvalta hus för generationer.
- Som tidigare meddelats har Nivika som ambition att genomföra en börsintroduktion. Förberedelsearbetet för detta pågår.



FASTIGHETSVÄRDE

6 910 Mkr

Mål: 12 000 Mkr
vid utgången av 2025

ANDEL BOSTÄDER OCH SAMHÄLLSFASTIGHETER

35 %

Mål: 60%

NETTOBELÅNINGSGRAD

58 %

Mål: ≤65 %

MÅL UPPNÅTT

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

1,78 x

Mål: ≥1,75x

MÅL UPPNÅTT

SOLIDITET

33 %

Mål: ≥25 %

MÅL UPPNÅTT

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Bostäder **98 %** Lokaler **94 %**

Mål: 95 % | 90 %

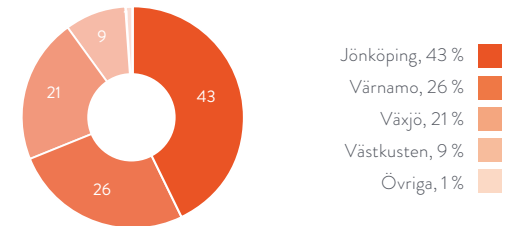
MÅL UPPNÅTT

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

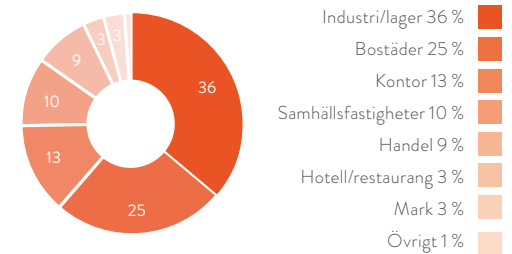
0,0 %

Mål: ≥15%

Fördelning fastighetsvärde per geografi, %



Fördelning fastighetsvärde per objektstyp*, %



*) Beräkningsgrund uppdaterad jämfört med tidigare perioder. Tidigare klassades fastigheten utifrån majoritetstyp av yta. Nu uppdelat efter faktisk yta per objektstyp.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Händelser under perioden juni till augusti 2021

- Nivika har den 1 juni förvärvat "Racketcentrum" i Jönköping, cirka 11 000 m², som är fullt uthyrt. Genom Racketcentrum och RC Hotel Sports & Business i Jönköping har Nivika och befintligt driftbolag stora planer på att utveckla området som ligger vid Elmia i Jönköping. Ambitionen är att bygga ett landmärke för idrott, skola och besöksnäringen
- Nivika har den 10 juni förvärvat Företagaren 2, en industri- och lagerfastighet i Falkenberg. Förhandling med tilltänkt hyresgäst pågår
- Nivika har den 10 juni förvärvat Vinbygården, en samhällsfastighet med Falkenbergs kommun som hyresgäst
- Nivika har den 22 juni genomfört en riktad nyemission, "Nivika Vänner", av aktier serie B, om drygt 303 460 000 kronor. Detta genom 145 investerare, såväl bolag som privatpersoner och medarbetare på Nivika
- Nivika har den 30 juni förvärvat Skogskärret 1 i Växjö, ett markförvärv på Nylanda industriområde om ca 60 000 m²
- Nivika har den 1 juli förvärvat fastigheterna Lejonet 14 och Lejonet 17, två fastigheter på Storgatsbacken i centrala Värnamo som gränsar till befintliga fastigheter Nivika äger. Fastigheterna innehåller bostäder, banklokal, vårdcentral och enstaka handelslokaler på bottenplanet och är fullt uthyrda
- Nivika har den 16 augusti förvärvat fastigheterna Vagnen 7 och Vagnen 10 i Varberg, industrilokaler i Varberg, fastigheterna är fullt uthyrda
- Nivika har den 31 augusti förvärvat Jerusalem 3 och Hjorten 23, två bostadsfastigheter i centrala Gislaved. Fastigheterna är fullt uthyrda
- Nivika har den 31 augusti förvärvat Kalkstenen 2, en kontors- och industrilokal på Bredastens Industriområde i Värnamo. Fastigheten är fullt uthyrd

Händelser efter perioden

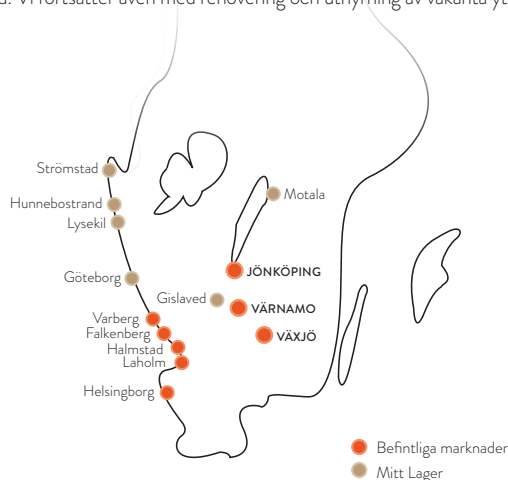
- Nivika har den 1 september förvärvat Hedenstorp 2:30, en industrilokal på Hedenstorp Industriområde i Jönköping. Fastigheten är fullt uthyrd
- Nivika har den 15 september förvärvat Tingstadsvassen 24:10 i Göteborg, en selfstorageanläggning i centrala Göteborg. Det är en strategisk investering för dotterbolaget Mitt Lager, som tidigare har anläggningar längs kusten norr om Göteborg och i och med denna affär tar klivet in i Göteborg
- Nivika har i slutet av september tecknat avtal om förvärv av Riddarberget, ett fastighetsbestånd med främst bostadsfastigheter på småländska höglandet med tyngdpunkt på centrala Vetlanda. Beståndet utgörs av 18 fastigheter om cirka 31 000 m² uthyrningsbar yta bestående av centrala bostadsfastigheter med en andel kommersiella lokaler. Hyresvärdet är cirka 33 miljoner kronor. Överenskomet fastighetsvärde är cirka 500 miljoner kronor och planerat tillträde är i början av november
- Nivika har tecknat aktieöverlåtelseavtal om förvärv av Faktorn 10 i Falkenberg som är en fullt uthyrd industrilokal med Mekonomen som hyresgäst. Planerat tillträde är den 27 oktober
- Nivika har tecknat aktieöverlåtelseavtal om förvärv av Duvelund 4 i Värnamo, en fullt uthyrd industrilokal med framtida potential till bostadsbyggnation. Planerat tillträde är början av november
- Nivika har tecknat aktieöverlåtelseavtal om förvärv av Hygiea 1, en tomt för bostadsbyggnation i centrala Vetlanda. Det finns idag en byggnad på fastigheten med hyresgäster. Planerat tillträde före årsskiftet 2021/2022
- Nivika har tecknat aktieöverlåtelseavtal om förvärv av Hovslagaren 4 i Värnamo, en fullt uthyrd industrilokal. Planerat tillträde är 1 november
- Nivika har tecknat avtal om förvärv av fastigheten Refugen 1 i Värnamo. Fastigheten gränsar till befintlig fastighet Refugen 6 där byggnation av nytt huvudkontor är planerat. På fastigheten finns en hotell- och restaurangbyggnad där det pågår diskussioner med tilltänkta hyresgäster. Planerat tillträde 1 november
- Nivika har tecknat aktieöverlåtelseavtal om förvärv av Kärleksudden i Mullsjö och tillträde förväntas ske i början av 2022. Området ger möjlighet att bygga 250–300 bostäder
- Nivika tecknat aktieöverlåtelseavtal med Torps Byggelement Aktiebolag avseende aktierna i H.C. Tribuner AB. Köpeskillingen är baserad på ett överenskommet fastighetsvärde om 40 miljoner kronor och köpeskillingen för aktierna uppgår till 34,5 miljoner kronor
- Nivika har tecknat avtal om förvärv av markområde med pågående detaljplanarbete för framtida bostadsutveckling i Jönköpingsområdet. Detta förväntas ge möjlighet att bygga 300–400 bostäder, tillträde är planerat under senhöst 2022
- Nivika tecknat aktieöverlåtelseavtal med Santhe Dahl Invest AB och GBJ Bostadsutveckling Holding VII AB avseende aktierna i Santhem Fastigheter AB, och med Santhe Dahl Invest AB och GBJ Bostadsutveckling Holding X AB avseende aktierna i Santhem Heden AB. Köpeskillingen är baserad på ett överenskommet fastighetsvärde om 585 miljoner kronor och köpeskillingen för aktierna erlaggs via kvittningsemission om 152,4 respektive 35,7 miljoner kronor

FASTIGHETS- PORTFÖLJ

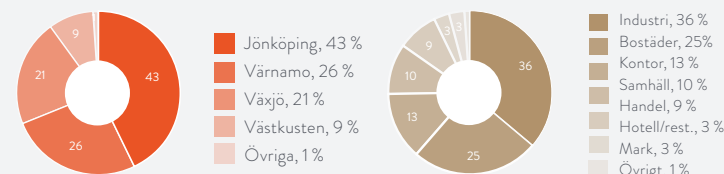
Vid periodens utgång ägde Nivika 130 (96) förvaltningsfastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 429 000 m². Vårt fastighetsbestånd är huvudsakligen koncentrerat till centrala lägen i tillväxtorterna Jönköping, Värnamo och Växjö samt marknadsområdet Västkusten. Värdet på fastigheterna uppgick sammantaget till 6,9 miljarder kronor (5,1), vilket motsvarar en värdeökning på 36 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen förklaras främst av förvärv men även av pågående byggprojekt och värdehöjande investeringar.

Nivikas fastighetsbestånd är uppdelat i kategorierna industri, bostäder, kontor, handel, samhällsfastigheter, hotell/restaurang samt övrigt. I kategorin övrigt ingår bland annat två sportanor.

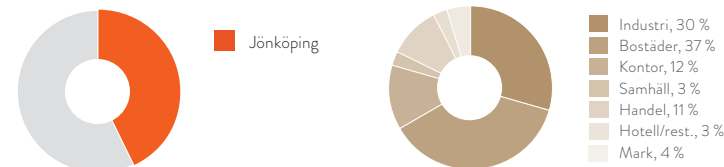
Vårt huvudsakliga geografiska fokus ligger på Småland samt Västkusten. Vi fortsätter växa genom att förvärfva fastighetsbeståndet. Styrelsens och bolagets mål är att år 2025 nå en fastighetsportfölj om 12 miljarder kronor. För att bibehålla vår tillväxt och nå detta mål, överväger vi ytterligare förvärv på orter i och omkring våra regioner där utvecklingspotentialen bedöms vara gynnsam. Fastighetsbeståndet utvecklas med ett långsiktigt perspektiv så att hyrespotentialen i de olika fastigheterna maximeras och drifts- och förvaltningskostnader effektiviseras. Därmed skapas god värdetillväxt över tid. Vi fortsätter även med renovering och uthyrning av vakanta ytor.



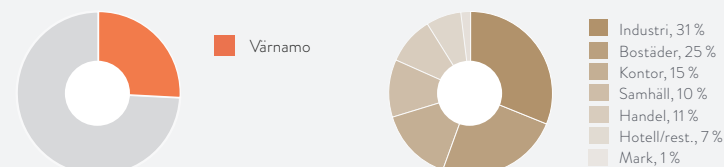
Totalt, tkr	31 aug 2021	31 aug 2020
Fastighetsvärde	6 910 100	5 062 656
Hysesintäkter	327 433	259 050
Uthyrningsgrad**, %	95	96
Antal fastigheter	130	96
Area, m ²	428 850	310 040



Jönköping, tkr	31 aug 2021	31 aug 2020
Fastighetsvärde	2 961 856	2 450 073
Hysesintäkter	140 693	117 975
Uthyrningsgrad**, %	96	94
Antal fastigheter	32	31
Area, m ²	154 866	116 443



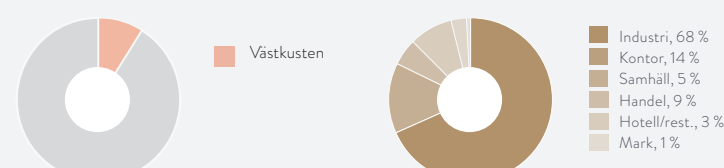
Värnamo, tkr	31 aug 2021	31 aug 2020
Fastighetsvärde	1 797 012	1 497 355
Hysesintäkter	100 303	93 322
Uthyrningsgrad**, %	95	96
Antal fastigheter	42	35
Area, m ²	110 566	103 793



Växjö, tkr	31 aug 2021	31 aug 2020
Fastighetsvärde	1 436 132	1 057 828
Hysesintäkter	70 587	40 936
Uthyrningsgrad**, %	93	97
Antal fastigheter	32	26
Area, m ²	97 723	79 666



Västkusten, tkr	31 aug 2021	31 aug 2020
Fastighetsvärde	636 500	-
Hysesintäkter	10 072	-
Uthyrningsgrad**, %	92	-
Antal fastigheter	19	-
Area, m ²	53 408	-



Övriga*, tkr	31 aug 2021	31 aug 2020
Fastighetsvärde	78 600	84 732
Hysesintäkter	5 779	10 714
Antal fastigheter	5	4
Area, m ²	12 287	10 138



*) Fastigheter tillhörande Mitt Lager utanför orterna ovan

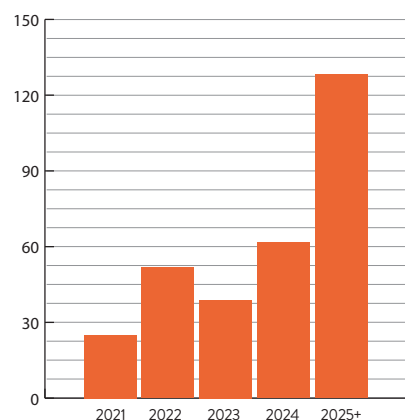
**) Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresgäster och avtalsportfölj

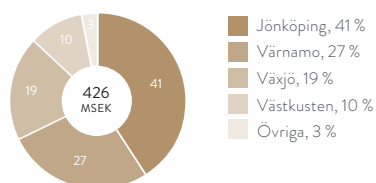
Förfallostruktur hyresavtal

Nivika strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster med en spridd förfallostruktur. I kombination med spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher minskar detta risken för vakanser och hyresförluster. Per den sista augusti 2021 uppgick den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 4,8 år (5,2).

Kontraktsvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning



Fördelning hyresvärde per ort 2021-08-31, %



Uthyrning

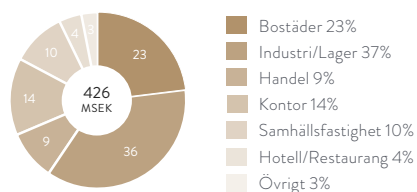
Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på 90 procent och för bostäder på 95 procent över tid. Bolagets fastigheter har en relativt hög uthyrningsgrad och har så haft under flera år. Det är fortsatt hög aktivitet på förfrågningar och uthyrningar på samtliga orter och per den 31 aug 2021 var uthyrningsgraden för lokaler 94 procent (inklusive projektfastigheter) och för bostäder 98 procent.

I uthyrningsgrad för bostäder inkluderas nyproduktion efter sex månader. Vakansen på bostäder har under perioden juni till augusti minskat två procentenheter då efterfrågan på studentbostäder återigen har ökat. Intresset för vårt nybyggda kv. Snöflinga har även det ökat under sista kvartalet och sänkt vakansen i Växjö med tio procent.

Antal lägenheter och uthyrningsbar yta, 2021-08-31

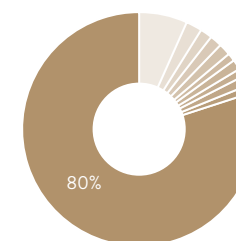
Ort	Antal lägenheter	Bostäder yta, m ²	Lokaler yta, m ²	Total uthyrningsbar yta, m ²
Jönköping	803	32 941	121 925	154 866
Värnamo	244	18 700	91 866	110 566
Växjö	80	5 064	92 659	97 723
Västkusten	0	0	53 408	53 408
Övrigt	0	0	12 287	12 287
Summa	1 127	56 705	372 145	428 850

Fördelning hyresvärde per typ 2021-08-31, %



Våra största hyresgäster

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag, som till stora multinationella företag. Intäktsbasen är väl diversifierad med över 430 kommersiella kontrakt. Per den sista 31 augusti 2021 stod de tio största hyreskontrakten för 20 procent av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster. Genomsnittslängden för dessa hyreskontakt är 9,5 år (9,9).



Hyreskontrakt kommersiella lokaler	Andel av total årshyra
Holmgrens Bil AB, Jönköping	6,7%
Brenderup AB	2,2%
Holmgrens Bil AB, Värnamo	1,7%
1337 Logistics AB	1,7%
Racketcentrum Sports Business AB	1,6%
Rasta Sverige AB	1,3%
Beneli AB	1,3%
Polismyndigheten	1,2%
Växjö Kommun	1,2%
Mantum Holding AB	1,2%
Övriga	79,9%

Fastighetsvärdering

Per den 31 augusti 2021 har JLL värderat hela fastighetsportföljen och Nivika har uppdaterat sina värderingsprinciper gällande intervall för externvärdering från 24 till 12-månader. Från och med 1 september 2021 värderas 100 procent av fastighetsbeståndet vid varje periodslut varav omkring en fjärdedel värderas externt. Det innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod.

Värderingsmodellen som används av såväl extern värderare som Nivika är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med och delvis baserad på ortsprisanalyser. Under perioden har även externvärderingar genomförts av Winna, Värderingsbyrå och Forum. Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS.

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

Nivika redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Värdeförändringar i fastighetsportföljen rapporteras i rapport över resultat och totalresultat i koncernen under rubriken värdeförändring fastigheter.

Värdeförändring fastigheter har historiskt haft en betydande påverkan på periodens/årets resultat och bidrar till att resultaten kan bli mer volatila. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökad efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt och vice versa.

Förändringar i hyreskontrakt inkluderas i värderingar så snart de tillkännages.

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

Värderingsparametrar

Värderingsantagande*

Värderingstidpunkt	2021-08-31
Inflationsantagande	2% (2)
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 10 år (5-25 år, median 5 år)
Direktavkastning bostäder, %	2,6-5,25, median 3,8
Direktavkastning kommersiellt, %	5,0-8,0, median 6,0
Långsiktig vakans, %	0-20% (0-20)
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drift och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

*) Siffror inom parentes avser föregående period.

Känslighetsanalys

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

Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	mkr	%
Marknadshyra för lokal (ej bostäder)	%	+10	+384	+5,6%
Vakansgrad	%-enheter	+10	-850	-12,3%
Drift & underhåll	kr/m ²	+10	-107	-1,5%
Inflation	%-enheter	+1	+577	+8,4%
Kalk.ränta & Direktavk. + vid kalk.slut	%-enheter	+1	-1 007	-14,6%
Kalk.ränta & Direktavk. + vid kalk.slut	%-enheter	-1	+1 563	+22,6%

Fastighetsportfölj Q4

Fastighetsvärdet på Nivikas fastighetsportfölj uppgår vid periodens slut till 6,9 miljarder kronor. Portföljen har under perioden juni till augusti 2021 vuxit via förvärv men även via pågående byggprojekt, investeringar i befintliga fastighetshus och värdeförändring.

Nivika har fortsatt förvärva kommersiella fastigheter på Västkusten, genom förvärv av en industri- och lagerfastighet och en samhällsfastighet, båda i Falkenberg, samt förvärv av två industrilokaler i Varberg.

Dels förvärv av två bostadsfastigheter, två centrala fastigheter med kontor och bostäder i Värnamo och två bostadsfastigheter i centrala Gislaved samtliga fullt uthyrda.

Nivika har förvärvat "Racketcentrum" i Jönköping som ligger vid Elmia i Jönköping med avsikt att utveckla området i samarbete med befintligt driftbolag.

Markförvärv av 60 000 m² industrimark på Nylanda Industriområde i Växjö genomförts.

Ökningen via byggprojekt sker huvudsakligen i pågående byggnationer av hyresrätter i Jönköping, Värnamo och Växjö. På Österängen i Jönköping, på fastigheten Valplatsen, byggs 194 mindre lägenheter där andra etappen var klar för inflyttning i mitten av september 2021. Samtliga av dessa är uthyrda. I Värnamo pågår byggnation av 130 hyresrätter på fastigheten Sadelmakaren 1 som är planerade att färdigställas i två etapper under 2023. I Arenastaden i Växjö pågår byggnation av ca 150 mindre hyresrätter på fastigheten Värendsvallen 12 som planeras att färdigställas i början av 2023.

Förändring av förvaltningsfastigheter, Mkr

	Sep-aug 2020/21	Sep-aug 2019/20
Fastighetsbestånd vid årets början	5 063	3 512
Förvärv av fastigheter	1131	807
Försäljning av fastigheter	-190	-97
Investeringar i befintliga fastigheter	565	646
Värdeförändring i befintliga fastigheter	341	195
Fastighetsbestånd vid periodens slut	6 910	5 063

Fastighetstransaktioner

Förvärvade fastigheter med tillträde under perioden

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Tillträde	Kommentar
Åkerfältet 3 & 5	Jönköping	6,5	11 000	2021-06-01	Förvärv av tomträtt med tillhörande byggnader "Racketcentrum" beläget på Elmiaområdet i Jönköping
Företagaren 2	Falkenberg	2,0	3 270	2021-06-10	Kontor, industri- och lagerlokal, med vakans, pågående förhandling med tilltänkt hyresgäst
Töringe 7:40	Falkenberg	3,7	2 816	2021-06-10	Vinbygården, fullt uthyrd till Falkenbergs kommun
Skogskärret 1	Växjö	-	-	2021-06-30	Markförvärv på Nylanda industriområde i Växjö, cirka 60 000 m ² .
Lejonet 14	Värnamo	2,1	1 676	2021-07-01	Mycket välskött lokalfastighet i centrala Värnamo med vårdcentral och telecomlokaler, fullt uthyrd
Lejonet 17	Värnamo	3,7	2 111	2021-07-01	Mycket välskött bostads- och kontorsfastighet, med bank och vårdlokal, i centrala Värnamo, fullt uthyrd
Vagnen 7 och 10	Varberg	4,5	1 800	2021-08-16	Industrilokal i Varberg, fullt uthyrd till åkeriverksamhet
Jerusalem 3	Gislaved	1,5	1 465	2021-08-31	Bostadsfastighet i centrala Gislaved
Hjorten 23	Gislaved	2,2	2 358	2021-08-31	Bostadsfastighet i centrala Gislaved
Kalkstenen 2	Värnamo	1,8	2 400	2021-08-31	Kontor och industrilokal på Bredasten industriområde i Värnamo, fullt uthyrd
Totalt		28,0	28 896		



Fastighetstransaktioner

Förvärvade fastigheter med tillträde från Q1 2021/2022 och framåt

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Tillträde	Kommentar
Hedenstorp 2:30	Jönköping	1,4	1 545	2021-09-01	Industrilokal på Hedenstorps industriområde i Jönköping, fullt uthyrd
Tingstadsvassen 24:10	Göteborg	4,5	5 785	2021-09-15	Selfstoragefastighet i centrala Göteborg
Faktorn 10	Falkenberg	2,0	1 456	2021-10-27	Industrilokal i Falkenberg, fullt uthyrd till bl a Mekonomen
Häljaryd 1:294	Tenhult	1,8	4 835	2021-10-29	Industrifastighet strax utanför Jönköping, fullt uthyrd, tillbyggnad under planering
Alvesta 15:13, 13:20 och 13:21	Alvesta	1,4	2 948	2021-10-29	Industrifastighet i Alvesta med byggrätter, fullt uthyrd
Duvelund 4	Värnamo	1,4	6 785	2021-11-01	Industrifastighet i Värnamo, fullt uthyrd, med potential till framtida bostäder
Hovslagaren 4	Värnamo	0,5	576	2021-11-01	Mindre industrifastighet i Värnamo, fullt uthyrd
Refugen 1	Värnamo	-	1 936	2021-11-01	Hotell- och restaurangbyggnad på Bredasten, angränsande till befintligt ägd tomt där nytt huvudkontor är planerat
Lejonet 14	Vetlanda	1,9	1 590	2021-11-09	Centrumfastighet i Vetlanda med bostäder och lokal, uthyrd till Fitness 24 Seven
Norra Delfin 1	Vetlanda	2,1	2 155	2021-11-09	Bostads- och butiksfastighet vid Resecentrum i Vetlanda, fullt uthyrd
Granliden 4	Sävsjö	0,4	370	2021-11-09	Bostadsfastighet i Sävsjö
Kräftan 7	Sävsjö	2,2	2 324	2021-11-09	Centrumfastighet i Sävsjö med bostäder och lokaler, Swedbank och Postnord hyresgäster
Örnen 1	Sävsjö	2,8	2 630	2021-11-09	Bostadsfastighet i Sävsjö
Banken 14	Vetlanda	4,5	4 077	2021-11-09	Centrumfastighet med bostäder och lokaler, flertal hyresgäster såsom Swedbank och Fastighetsbyrå
Bävern 1 & 2	Vetlanda	1,9	1 296	2021-11-09	Bostadsfastigheter i Vetlanda
Hygiea 3	Vetlanda	5,6	4 805	2021-11-09	Centrumfastighet med bostäder och lokaler, flertal hyresgäster med bl a SEB, parkeringsgarage i källaren
Ljuset 9	Sävsjö	3,9	3 667	2021-11-09	Bostadsfastighet i Sävsjö
Svanen 8	Vetlanda	0,7	650	2021-11-09	Bostadsfastighet i centrala Vetlanda
Vesslan 18-21	Vetlanda	1,3	1 418	2021-11-09	Bostadsfastighet i centrala Vetlanda, lokaldel uthyrd till kommunen
Banken 18	Vetlanda	1,9	1 486	2021-11-09	Bostadsfastighet med två mindre lokaler
Banken 16	Vetlanda	-	-	2021-11-09	Obebyggd tomt i centrala Vetlanda, pågående detaljplanprocess för bostäder
Banken 17	Vetlanda	1,4	1 108	2021-11-09	Fullt uthyrd vårdfastighet i Vetlanda
Apoteket 2	Eksjö	1,9	1 754	2021-11-09	Centrumfastighet i Eksjö med bostäder och lokaler, fullt uthyrd till bl a Swdbank
Bokhandeln 2	Eksjö	1,4	1 492	2021-11-09	Centrumfastighet i Eksjö med bostäder och lokaler, fullt uthyrd
Lingonet 1 & 2	Kalmar	4,5	2 604	2021-11-15	Bostadsfastigheter byggda 2018-2019 i Kalmar, fullt uthyrda *
Råstenen 1 N & V	Kalmar	8,8	4 624	2021-11-15	5 bostadsfastigheter byggda 2018 och 2020 i Kalmar, fullt uthyrda *
Eklövet 1	Kalmar	3,0	1 674	2021-11-15	Bostadsfastigheter byggda 2018-2019 i Kalmar, fullt uthyrda *
Bergbunken 1	Höganäs	3,0	1 728	2021-11-15	Bostadsfastigheter byggda 2019 i Höganäs, fullt uthyrda *
Schaktet 1	Höganäs	3,8	2 236	2021-11-15	Bostadsfastigheter byggda 2020 i Höganäs, fullt uthyrda *
Hemmeslöv 10:208	Båstad	5,4	3 428	2021-11-15	Bostadsfastigheter, färdigställda i oktober 2021 och april 2022, Båstad *
Hygiea 1	Vetlanda	0,8	4 575	Dec 2021	Tomt med bef byggnad i centrala Vetlanda, pågående detaljplan för framtida bostäder
del av Gjylleryd 1:54, "Kärleksudden"	Mullsjö	-	-	Jan 2022	Markförvärv, ca 36 000 m ² , byggrätter för kommande byggnation av 250-300 bostäder
Byggrätter	Jönköping	-	-	Prel Okt 2022	Byggrätter för framtida byggnation av 300-400 bostäder i Jönköpingsområdet

*) Förutsätter positivt beslut i kommande bolagsstämma

PROJEKTVERKSAMHETEN

Planerade projekt

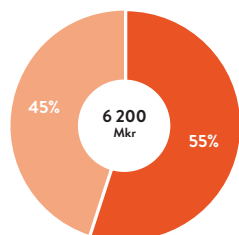
Vi har sex pågående detaljplaner med sammanlagt upp till 2 000 bostäder. Flera av planerna är långsiktiga och för att kunna nå våra långsiktiga mål är detta planarbete en viktig komponent i Nivikas tillväxt. Tabellen nedan visar vår befintliga projektportfölj.

Framtida planerade projekt, prospekt >5 Mkr

Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Status	Planeras färdigställt	Uthyrbar yta, m ²	Antal lägenheter	Bedömd investering, Mkr	Miljö byggnad
Refugen 6	Värnamo	Nybyggnation	Kontor	4	2021-2022	1 900 LOA	-	60-70	
Växjö 12:15, Stenladan	Växjö	Nybyggnation	Bostäder	4	2021-2022	2 500 BOA	90	60-70	Silver
Stigamo 1:49	Jönköping	Nybyggnation	Industri	3	2021-2023	42 500 LOA	-	250	
Stigamo 1:51	Jönköping	Nybyggnation	Industri	3	2021-2023	6 250 LOA	-	40	
Stigamo 1:52	Jönköping	Nybyggnation	Industri	3	2021-2023	5 400 LOA	-	35	
Stigamo 1:53	Jönköping	Nybyggnation	Industri	3	2021-2023	7 600 LOA	-	45	
Stigamo 1:47	Jönköping	Nybyggnation	Industri	3	2021-2023	19 200 LOA	-	115	
Bikupan 22	Varberg	Nybyggnation	Hotell/Rest.	2	2022	357 LOA	-	15	
Tor 3	Nybro	Nybyggnation	Bostäder	3	2022-2023	3 540 BOA	66	105	Silver
Vinkelhaken	Ljungby	Nybyggnation	Bostäder	3	2022-2023	5 000 BOA	70	175	Silver
Bikupan 4	Varberg	Nybyggnation	Industri	3	2022-2023	4 000 LOA	-	30	
Del av Nöbböle 7:2 (Porfyren)	Värnamo	Nybyggnation	Industri	3	2022-2024	19 000 LOA	-	150	
Skogskärret 1	Växjö	Nybyggnation	Industri	3	2022-2024	30 000 LOA	-	200	
Hovslätts Ångar	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	3	2022-2024	14 000 BOA	130	460	Silver
Tre Liljor 15, 17	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	2	2023-2024	4 000-5 000 BOA	124	130-170	Silver
Aftonfalken 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	2	2023-2025	5 000 BOA	75	170	Silver
Kärleken 1-4	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	2	2024-2025	30 000-35 000 BOA	415	800-1 000	Silver
Åkerfältet 3 & 5	Jönköping	Nybyggnation	Samhällsfastighet	2	2024-2026	40 000 LOA	-	800-1000	
Valplatsen 3, 5 och 8	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	2	2024-2026	50 000-70 000 BOA	450	1 500-2 000	Silver
Brunstorp 1:55	Huskvarna	Nybyggnation	Bostäder	2	2024-2026	6 000 BOA	140	200-240	Silver
Budkaveln 21 (Maden)	Huskvarna	Nybyggnation	Bostäder	1	2025-2030	5 000 BOA	100	150	Silver

Fördelning framtida planerade projekt

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



- 1 Framtida detaljplan
- 2 Planarbete påbörjat
- 3 Detaljplan antagen
- 4 Bygglövsansökan
- 5 Bygglov beviljat
- 6 Investeringsbeslut taget

I delårsrapporten är information om pågående projekt baserad på bedömningar om projektens storlek, inriktning och omfattning, så även det planerade färdigställandet av projektet. Informationen baseras på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde, vilka innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av pågående projekt är en osäkerhetsfaktor.

Pågående och färdigställda bostads- och kommersiella projekt

Inom ramen för Nivikas projektverksamhet ryms nybyggnation på våra byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter. Detta 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 först när hyresavtal är tecknat eller för bostäder när efterfrågan föreligger.



Västergöken 1
JÖNKÖPING
Nybyggnation bostäder
Investering 219 Mkr



Vråken 1
JÖNKÖPING
Nybyggnation bostäder
Investering 138 Mkr



Vomboten 2 och Vråken 2
JÖNKÖPING
Nybyggnation bostäder
Investering 105 Mkr



Valplatsen 8
JÖNKÖPING
Nybyggnation bostäder
Investering 205 Mkr



Sadelmakaren 1
VÄRNAMO
Nybyggnation bostäder
Investering 253 Mkr



Värendsvallen 12 Nivika Center
VÄXJÖ
Nybyggnation bostäder/kommersiellt
Investering 274 Mkr



Hjortronet
MOTALA
Nybyggnation kommersiellt
Investering 12 Mkr



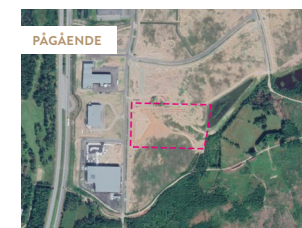
Vinkeln 6
JÖNKÖPING
Ombyggnation kommersiellt
Investering 11 Mkr



Barnarps-Kråkebo 1:58, 1:57
JÖNKÖPING
Tillbyggnation kommersiellt
Investering 38 Mkr



Golvläggaren 1
VÄRNAMO
Nybyggnation kommersiellt
Investering 20 Mkr



Profyren 2
VÄRNAMO
Nybyggnation kommersiellt
Investering 30 Mkr



Solcellsprojekt – kommersiella fastigheter



ÄMBARET 8, Jönköping

Plats	Färdigställd	Investering	Installerad effekt	Producerad energi	Besparad CO2/år
Jönköping	2020	2 Mkr	254 kWp*	227 940 kWh	105 100 kg



VINKELN 6, "Österport" Jönköping

Plats	Färdigställd	Investering	Installerad effekt	Producerad energi	Besparad CO2/år
Jönköping	2021	0,6 Mkr	65 kWp*	64 991 kWh	30 546 kg



VINKELN 6, HOLMGRENS BIL, Jönköping

Plats	Färdigställs	Investering	Installerad effekt	Producerad energi	Besparad CO2/år
Jönköping	2021	2 Mkr	254 kWp*	219 616 kWh	103 192 kg



ÖVERKANTEN 1, Jönköping

Plats	Färdigställd	Investering	Installerad effekt	Producerad energi	Besparad CO2/år
Jönköping	2021	2 Mkr	254 kWp*	212 020 kWh	99 649 kg



RÖDSPETTAN 2, Värnamo

Plats	Färdigställd	Investering	Installerad effekt	Producerad energi	Besparad CO2/år
Värnamo	2021	0,6 Mkr	75 kWp*	68 760 kWh	32 317 kg



SMEDEN 3, Värnamo

Plats	Färdigställd	Investering	Installerad effekt	Producerad energi	Besparad CO2/år
Värnamo	2021	1 Mkr	106 kWp*	80 047 kWh	41 382 kg



FOLKETS HUS, Värnamo

Plats	Färdigställd	Investering	Installerad effekt	Producerad energi	Besparad CO2/år
Värnamo	2021	1 Mkr	80 kWp*	69 918 kWh	29 393 kg



RÄTTAREN 4, Växjö

Plats	Färdigställd	Investering	Installerad effekt	Producerad energi	Besparad CO2/år
Växjö	2021	2 Mkr	254 kWp*	220 574 kWh	103 670 kg



DRÄNGEN 2, Växjö

Plats	Färdigställd	Investering	Installerad effekt	Producerad energi	Besparad CO2/år
Växjö	2021	1 Mkr	80 kWp*	68 760 kWh	32 861 kg

TOTALT

Investering	Installerad effekt	Producerad energi	Besparad CO2/år
12 Mkr	1 422 kWp*	1 856 400 kWh	578 110 kg

*) kWp – kiloWattpeak

Sammanfattning pågående och slutförda projekt under perioden, >5 Mkr

Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Projektstart	Planeras vara färdigställt*	Bedömd investering, Mkr**	Upparbetad investering	Beräknat bofört värde	Energi-prestanda**	Bostäder Uthyrbar yta, m ²	Lokaler Uthyrbar yta, m ²	Hyresvärde, Mkr	Estimerat fastighetsvärde, Mkr	Antal lägenheter
Västergöken 1	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder		Q1 2021 ✓	219			80%	5 801	517	11,8		88
Vråken 1	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder		Q2 2021 ✓	138			80%	3 681	174	7,2		66
Vombaten 2 och Vråken 2	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder		Q2 2021 ✓	105			56%	2 525	-	5,8		48
Valplatsen 8	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q2 2020	Q1 2021/Q3 2021 ✓	205	204,6	285	56%	6 402	-	11,8	285	194
Hjortronet 7	Motala	Nybyggnation	Industri/Lager	Q2 2021	Q3 2021	12	10,7	17	80%	-	1 125	3	20	-
Solcellsanläggningar	Jkpg/Vmo	Energiåtgärd	Övrigt	Q1 2021	Q3 2021	12	-	-	-	-	-	-	-	-
Vinkeln 6, Österport	Jönköping	Ombyggnation	Handel	Q1 2020	Q4 2021	11	1,1	-	-	-	-	0,75	-	-
Barnarps-Kråkebo 1:58	Jönköping	Tillbyggnad	Industri/Lager	Q2 2021	Q4 2021	38	12,4	67	80%	-	4 300	2,5	90	-
Porfyren 2	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q2 2021	Q4 2021	30	9,3	3,2	80%	-	5 000	2,2	30	-
Golvläggaren 1	Värnamo	Nybyggnation	Padelhall	Q2 2021	Q4 2021	20	2,8	4,2	80%	-	1 920	1,4	20	-
Värendsvallen 12	Växjö	Nybyggnation	Bostäder och Övrigt	Q1 2021	Q1 2023	274	68	49	56%	5 900	3 100	20	368	160
Sadelmakaren 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	Q1 2023/Q3 2023	253	41,2	56,4	56%	8 111	-	13	335	130
Totalt						855	350	482		20 413	15 445	55	1 148	484

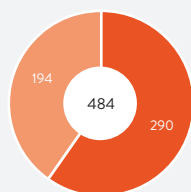
*) Planeras färdigställt, följer kvartal per kalenderår

**) Boverket.se gällande BBR-krav

✓ Färdigställt

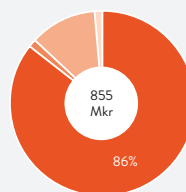
■ Färdigställda fastigheter ej inkluderade i totaler eller grafer

Pågående projekt, antal bostäder, st



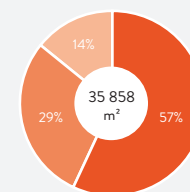
■ Hyresbostäder, 290
■ Studentbostäder, 194

Pågående projekt, projektbudget, Mkr



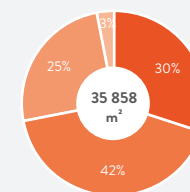
■ Bostäder, 732
■ Övrigt, 12
■ Industri/lager, 100
■ Handel, 11

Pågående projekt, uthyrbar yta per kategori, %



■ Bostäder, 57%
■ Industri/lager, 29%
■ Övrigt, 14%

Pågående projekt, uthyrbar yta fördelat per ort, m²



■ Jönköping, 30%
■ Värnamo, 42%
■ Växjö, 25%
■ Motala, 3%

RIDDARBERGET – ETT STRATEGISKT FÖRVÄRV

NIVIKA FÖRVÄRVAR BOSTADSPORTFÖLJ PÅ SMÅLÄNSKA HÖGLANDET

Nivika fortsätter sin tillväxtresa genom att förvärva en fastighetsportfölj från fastighetsbolaget Riddarberget AB. Förvärvet består främst av bostadsfastigheter belägna i och omkring Vetlanda.

Riddarberget grundades 1997 av en lokal entreprenör och har sedan dess vuxit till att bestå av 18 fastigheter varav 12 i Vetlanda, fyra i Sävsjö och två i Eksjö. Av den uthyrningsbara ytan består två tredjedelar av portföljen av bostäder och en tredjedel av kommersiella lokaler.

Förvärvet går hand i hand med Nivikas strategi att expandera sin bostadportfölj inom sin kärnmarknad i Småland.



”Riddarberget är en välskött och väl underhållen fastighetsportfölj, med fokus på centrala bostäder. Hyresgästerna i de kommersiella lokalerna är välkända och stabila företag med gott rykte som till exempel Swedbank och SEB. Detta är ett strategiskt förvärv som ökar Nivikas andel av bostadsfastigheter.”

Niclas Bergman, VD

Riddarberget

Plats	Vetlanda, Sävsjö, Eksjö
Uthyrningsbar yta	ca 31 000 m ²
Antal fastigheter	18
Antal lägenheter	210
Färdigställd	Början av november 2021
Överenskommet fastighetsvärde	ca 500 MSEK

UPPFÖLJNING GRÖNT RAMVERK

Nivika gav ut sitt Gröna Ramverk i september 2020 och emitterade i samband med det sin första gröna obligation. Nivikas ramverk följer Green Bond Principles och är granskad av Cicero med betyget "Medium Green".

Grön finansiering

Två gröna obligationer emitterades under bokslutsåret 2020/2021, den första i september 2020 och den andra i maj 2021. Totalt emitterades 1,1 mdr och 100 procent enligt det gröna ramverket. Utestående gröna obligationer uppgick vid räkenskapsårets slut till 1,1 mdr.

I juni 2021 fick Nivika de första gröna banklånen i samband med omläggning från byggnadskreditiv till fastighetslån för det nybyggda kvarteret Kungsängen i Jönköping med fastigheterna Västergöken 1, Vråken 1, Vråken 2 och Vombaten 2. Kvarteret innehåller hyresrätter, totalt 203 lägenheter som färdigställdes under vår-försommar 2021. Husen är byggda i trä, ett flertal hus har även trästomme. Fastigheterna Vombaten 2 och Vråken 2 är dessutom byggda enligt Miljöbyggnad Silver och förväntas inom kort erhålla certifieringen.



Vombaten 2 och Vråken 2

- Beläget på Kungsängen i Jönköping
- Uppförd med miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Silver
- Inom kvarteret finns totalt 48 lägenheter, fördelat på ettor och tvåor
- Laddplatser finns intill fastigheten för att främja ett mer klimatsmart resande
- Fastigheterna är utrustade med 143 solcellspaneler, installerad effekt 52,92 kWp
- För att skapa samspel mellan det intilliggande naturreservatet och stadsdelen så har ett fågeltorn uppförts. Odlingslådor har placerats ut för att skapa sociala ytor för de boende



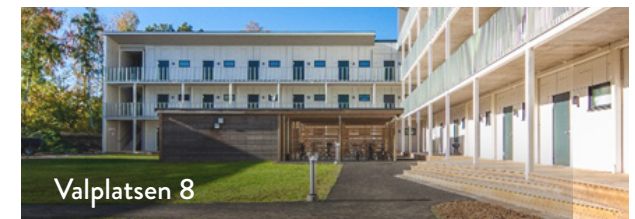
Vråken 1

- Beläget på Kungsängen i Jönköping
- Uppförd med strävan mot Miljöbyggnad Silver
- Fastigheterna består av totalt 66 lägenheter och två lokaler
- Lägenheterna är i varierande storlekar
- Laddplatser finns till fastigheten
- Fastigheterna är utrustade med 145 solcellspaneler, installerad effekt på 53,65 kWp
- Även i detta kvarter erbjuds våra hyresgäster yta till egen odling



Västergöken 1

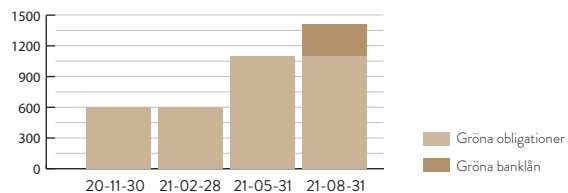
- Beläget på Kungsängen i Jönköping
- Uppförd med strävan mot Miljöbyggnad Silver
- Byggnaderna rymmer totalt 88 lägenheter samt sex stycken lokaler i bottenplan
- Fastigheten erbjuder de boende laddplatser för elfordon
- 147 solcellspaneler, installerad effekt 52,92 kWp
- För hyresgästerna finns möjlighet att odla i kvarterets egna växthus



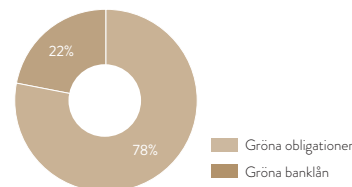
Valplatsen 8

- Beläget på Valplatsen i Jönköping
- Byggnaderna är uppförda med bostadsmoduler i trä. Modulerna i sin tur har färdigställts i vår modulfabrik på Torsvik
- Byggnationen uppfyller också de höga kraven för investeringsbidrag vilket bland annat innebär att energikravet ligger på 56 procent av Boverkets regler
- Kvarteret består av totalt 194 ettor
- Fastigheterna har 140 solcellspaneler, installerad effekt på 51,8 kWp

Utveckling grön finansiering per kvartal, Mkr



Grön finansiering per bokslutsdag 2021-08-31



Energieffektivitet

Energiintensitet (kWh/m ² Atemp)	Total 20/21	Total 19/20
Total energiintensitet	135	160
Energianvändning (MWh)*		
Total förbrukning	23 194	22 724

*) Ökningen berör fler fastigheter i beståndet 2020/2021.

FINANSIERING

Finansiell ställning och likviditet

Bolagets finansiering är en kombination av skulder till kreditinstitut och obligationslån, övriga skulder och eget kapital. Bolagets kreditgivare utgörs i huvudsak av Danske Bank, SEB, Nordea, lokala Sparbanker samt SBAB, genom fastighetslån och revolverande faciliteter. Obligationslån utgör en kompletterande finansieringskälla till bankfinansiering.

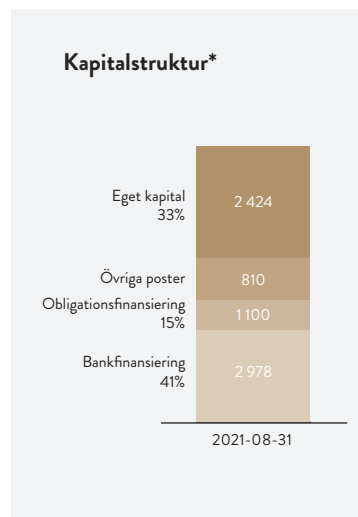
Bra finansieringsstruktur innebär att bolaget på kort och långsikt har tillgång till kapital i tillräcklig mängd i relation till verksamheten och till ett pris som är avvägt mot risk. För att hantera risken för brist i tillgängligt kapital arbetar bolaget med framförhållning mot kreditgivare, diversifiering av finansieringskällor och kontinuerlig omförhandling av löptider och krediter. Vid periodslut uppgick bolagets kapitalbindningstid till 1,92 år.

Bolaget har som mål att nettobelåningsgraden inte skall överstiga 65 procent där finansieringskällorna är en balans av lån i bank och obligationslån. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde ger en nettobelåningsgrad om 58 procent (59).

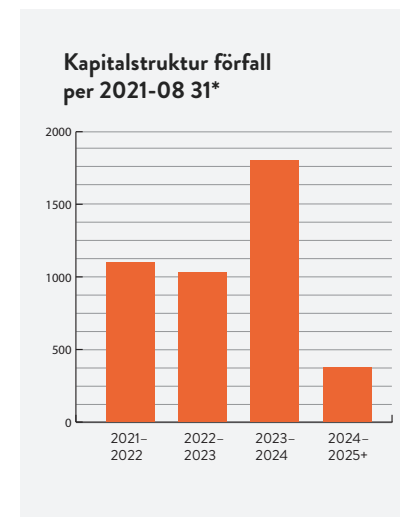
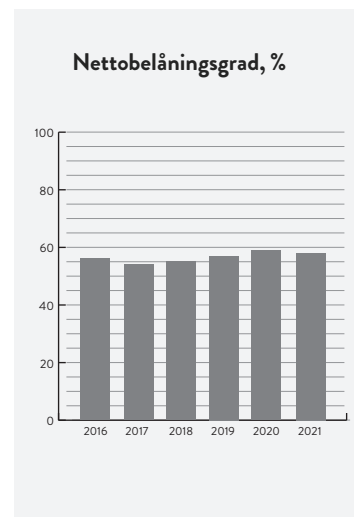
De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick vid rapportdagen till 4 107 Mkr (3 017) varav långsiktig bankfinansiering uppgick till 2 821 Mkr (2 305), obligationslån 1 100 Mkr (470) och övriga räntebärande skulder till 170 Mkr (242). Ökningen i räntebärande skulder förklaras dels av finansiering av investeringar i förvärv, ny- och ombyggnationer under året, dels av att utestående del av obligation enligt obligationsvillkorets call-struktur löstes i slutet av maj 2021.

Bolaget har sedan rapportdag refinansierat samtliga banklån med kapitalförfall 2021/2022 samt upptagit ytterligare ett obligationslån om 150 Mkr inom befintlig ram om 1 600 Mkr. Utstående obligationslån efter emission är 1 250 Mkr inom ramen 1 600 Mkr.

Finansiering	2021-08-31	2020-08-31
Antal lån	81	53
Banklån, Mkr	2 978	2 626
Obligationslån, Mkr	1 100	470
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,43	2,82
Räntebindningstid, år	0,5	1,6
Likvida medel, Mkr	211	95
Nettobelåningsgrad, %	58,4	59,3
Soliditet, %	33,2	32,2
Kapitalbindningstid, år	1,92	1,56



*) Baserad på balansomslutning



*) Efter periodslut har samtliga lån med förfall 2021/2022 förlängts.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 31 augusti 2021, baseras intjäningsförmågan på en kommande tolv månaders period. Intjäningsförmågan baseras på tecknade hyresavtal och visar vilken avkastning som bolaget kan generera med givna förutsättningar. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, finansieringskostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt.

Intjäningsförmågan innehåller inga estimat för den kommande perioden vad gäller utveckling av hyror, uthyrningsgrad, fastighetskostnader, räntor, värdet förändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Mkr	2021-08-31
Hysesintäkter	406
Fastighetskostnader	-122
Driftnetto	284
Central förvaltning	-28
Finansiella kostnader	-108
Förvaltningsresultat	149

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

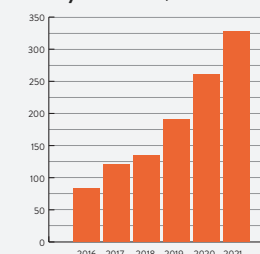
- Hysesintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal på årsbasis (inklusive tillägg och eventuella hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyresavtal per bokslutsdag
- Fastighetskostnader baseras på ett normalt verksamhetsår med underhåll, för innehavda fastigheter per bokslutsdag. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration. Fastighetsskatt ingår i posten Fastighetskostnader och beräknas utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden
- Centrala administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen och fastighetsportföljens storlek per bokslutsdag. Kostnader av engångskaraktär är inte medtagna
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå och kreditportfölj per bokslutsdag

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT I KONCERNEN I SAMMANDRAG

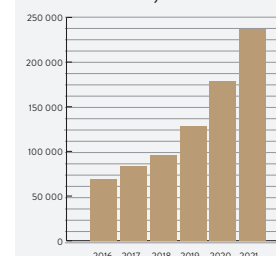
tkr	Not	2020/21 3 mån juni-aug	2019/20 3 mån juni-aug	2020/21 12 mån sep-aug	2019/20 12 mån sep-aug
Hyresintäkter	4	88 248	67 859	327 433	259 050
Fastighetskostnader	4	-18 246	-17 145	-91 074	-80 859
Driftnetto		70 002	50 714	236 359	178 191
Försäljnings- och administrationskostnader		-7 250	-4 809	-27 932	-23 477
Övriga rörelseintäkter		-	4	39	235
Övriga rörelsekostnader		-42	-163	-85	-327
Rörelseresultat		62 710	45 746	208 381	154 622
Finansiella intäkter		-	4 260	3 309	4 372
Finansiella kostnader		-30 894	-21 498	-120 411	-76 255
Förvaltningsresultat		31 816	28 508	91 279	82 739
Värdeförändring fastigheter, realiserade		25 304	3 550	37 219	11 050
Värdeförändring fastigheter, orealiserade		59 341	43 226	340 931	195 358
Värdeförändring räntederivat	3	-1 047	-224	6 127	11 562
		83 598	46 552	384 277	217 970
Resultat före skatt		115 414	75 060	475 556	300 709
Aktuell skatt	6	-1 956	-4 004	-5 612	-4 004
Uppskjuten skatt		-40 276	-18 997	-106 883	-60 085
Periodens resultat		73 182	52 059	363 061	236 620
Periodens totalresultat		73 182	52 059	363 061	236 620
Hämförligt till					
Moderföretagets aktieägare		73 182	52 059	363 061	236 620
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-
Utestående antal aktier		203 565 179	35 155	203 565 179	35 155
Justerat antal aktier*		203 565 179	175 775 000	203 565 179	175 775 000
Genomsnittligt antal aktier under perioden*		179 489 911	163 513 750	179 489 911	163 513 750
Totalresultat per aktie, kr		0,41	0,32	2,02	1,45

*) Fondemission 4:1 och split 1000:1 genomförd i mars 2021
Ingen utspädningsseffekt föreligger

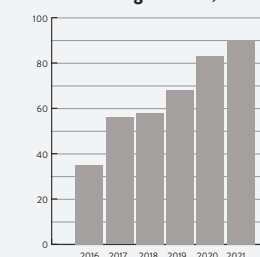
Hyresintäkter, Mkr



Driftnetto, Mkr



Förvaltningsresultat, Mkr



KOMMENTARER TILL RESULTATET

Total nettoomsättning

Under fjärde kvartalet ökade hyresintäkterna med 30 procent till 88 Mkr (68), för hela perioden, september till augusti, uppgick de till 327 Mkr (259), vilket motsvarar en tillväxt i hyresintäkterna om 26 procent. Intäkterna utgörs av hyresintäkter 313 Mkr (253) och serviceintäkter 14 Mkr (6). Serviceintäkter består huvudsakligen av vidaredebitering av värme, el och vatten.

Ökningen av hyresintäkterna, för både kvartal fyra och för hela perioden, är framförallt hänförlig till att Nivika under det gångna året har fortsatt sin expansion, gjort flera större förvärv samt färdigställande av nybyggnationer. Per sista augusti förvaltar Nivika 130 fastigheter i jämförelse med 96 stycken samma tidpunkt föregående år. Även hyreshöjningar under året påverkar hyresintäkterna positivt. Den uthyrbara ytan i Nivikas fastighetsbestånd uppgick till cirka 429 000 m² per 2021-08-31 jämfört med 310 000 m² 2020-08-31, vilket innebär en ökning med 38 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 2021-08-31 uppgick, på årsbasis, till 426 Mkr (288), vilket motsvarar en tillväxt om 41 procent.

Resultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat efter finansnetto, ökade under fjärde kvartalet med 12 procent och uppgick till 32 Mkr (29), för hela perioden, september till augusti var ökningen 10 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 91 Mkr (83). Förvaltningsresultatet påverkades positivt, både för kvartal fyra men också för hela perioden, av fortsatt ökning i hyresintäkter. De ökade finansiella kostnaderna i form av fler upptagna lån samt del av återstående obligation som utlöstes i slutet av maj 2021, påverkade förvaltningsresultatet negativt. Ökningen i försäljnings- och administrationskostnaderna beror på anpassning av organisation till en högre tillväxt och större förvaltningsvolym.

Under sista kvartalet, juni-augusti, uppgick förvaltningsresultat i förhållande till intäkter till 36 procent (42), för hela perioden visar jämförelsen 36 procent (42). Resultatet påverkades framför allt av högre finansiella kostnader i takt med förvärv, investeringar och nybyggnationer. Driftöverskottet för fjärde kvartalet uppgick till 70 Mkr (50) vilket motsvarar en överskottsgrad om 79 procent (75). För hela perioden september 2020 till augusti 2021 uppgick driftöverskottet till 236 Mkr (178) vilket ger en överskottsgrad om 72 procent (69).

Värdeförändringar på fastigheter för fjärde kvartalet, påverkade resultatet med 85 Mkr (47), av dessa är 25 Mkr (4) realiserade värdeförändringar

för försäljningar. 59 Mkr avser orealiserade värdeförändringar varav 25 Mkr (19) är nybyggnation och 29 Mkr (55). För hela perioden uppgick värdeförändringen till 378 Mkr (206), varav 37 Mkr (11) är realiserade värdeförändringar vid försäljningar och 342 Mkr (195) avser orealiserade värdeförändringar i perioden. Värdeförändring är i huvudsak förändring i avkastningskrav, nybyggnation samt hyreshöjningar från förädling och index.

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter, Mkr	2020/21 juni-aug
Förändring driftnetto	5
Pågående nybyggnation	25
Mark och outnyttjade byggrätter	-
Förändringar i avkastningskrav	29
Totalt	59

Värdeförändringar i derivat påverkade resultatet med -6 Mkr (-12) och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar.

Säsongsvariationer

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

Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten i fjärde kvartalet uppgick till 43 Mkr (48) och för hela perioden till 102 Mkr (110). Kassaflödet från den löpande verksamheten har främst påverkats av ökade hyresintäkter med ett större fastighetsbestånd jämfört med föregående år. Förvärv av nio fastigheter, ett markförvärv samt förvärv av tomrätt påverkade kassaflödet för kvartal fyra med 372 Mkr (13). För hela perioden påverkade kassaflödes av förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag med -1 131 Mkr (-835). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -565 Mkr (-645), avser främst nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer enligt befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens bidrag under fjärde kvartalet utgörs av upplåning netto 537 (16). Under året utgörs finansieringsverksamhetens bidrag av upplåning netto 1 542 Mkr (1 217), efter avdrag av utbetald utdelning 16,5 Mkr (13,5).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 116 Mkr (-96) vilket gav utgående likvida medel om 211 Mkr (95).

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 46 (39). Samtliga medarbetare är anställda i moderbolaget.

Moderbolaget

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

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

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

tkr	31 aug 2021	31 aug 2020
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	6 910 100	5 062 656
Inventarier	56 015	41 148
Nyttjanderättstillgångar	17 514	-
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	2 071	146
Andra långfristiga fordringar	64 749	11 730
Summa anläggningstillgångar	7 050 449	5 115 680
Omsättningstillgångar		
Varulager	3 789	171
Hysesfordringar	7 946	11 038
Övriga fordringar	3 854	2 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 775	21 206
Likvida medel	210 774	94 861
Summa omsättningstillgångar	261 138	130 109
SUMMA TILLGÅNGAR	7 311 587	5 245 789

tkr	Not	31 aug 2021	31 aug 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		6 296	3 515
Övrigt tillskjutet kapital		974 368	588 939
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		1 443 800	1 097 239
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		2 424 464	1 689 693
Summa eget kapital		2 424 464	1 689 693
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld		417 579	319 400
Räntebärande finansiella skulder		4 091 425	3 016 915
Leasingskulder		15 935	-
Derivatinstrument	3	18 526	24 653
Summa långfristiga skulder		4 543 465	3 360 968
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder		156 941	78 619
Leasingskulder		1 039	-
Leverantörsskulder		45 368	58 082
Aktuella skatteskulder		11 834	7 257
Övriga skulder		55 851	10 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		72 625	40 223
Summa kortfristiga skulder		343 658	195 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 311 587	5 245 789

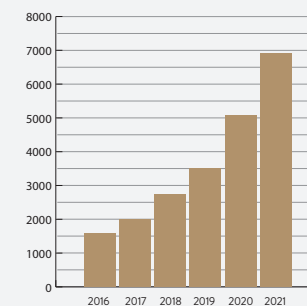
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

tkr	Aktie kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat resultat	Innehav utan bestämmande-inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 2019-09-01	2 650	191 265	897 160	83 805	1 174 880
Årets resultat			236 620	-	236 620
Summa totalresultat			236 620	0	236 620
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning			-13 500		-13 500
- Nyemission	865	397 674	-4 753	-53 789	339 997
- Förvärv av innehav utan bestämmande-inflytande			-18 288	-30 016	-48 304
Utgående balans 2020-08-31	3 515	588 939	1 097 239	0	1 689 693
Ingående balans 2020-09-01	3 515	588 939	1 097 239	0	1 689 693
Årets resultat			363 061		363 061
Summa totalresultat			363 061		363 061
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning			-16 500		-16 500
- Nyemission	2 781	385 429			388 210
Utgående balans 2021-08-31	6 296	974 368	1 443 800	0	2 424 464

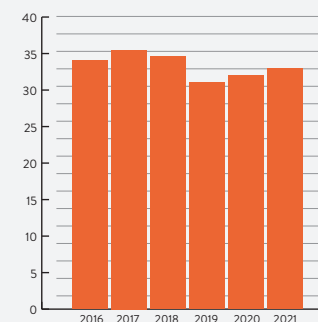
Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 2 424 Mkr (1 690). Soliditeten uppgick till 33 procent (31). Förändringen under perioden september-augusti 2020/2021 utgörs främst av en riktad nyemission genom 145 investerare, av periodens resultat samt utdelning till ägare.

Fastighetsvärde, Mkr



Soliditet, %



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2020-21 3 mån juni-aug	2019-20 3 mån juni-aug	2020-21 12 mån sep-aug	2019-20 12 mån sep-aug
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	62 710	45 746	208 381	154 622
Erhållen ränta	-	4 260	3 309	4 372
Betald ränta	-22 235	-664	-111 752	-55 421
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	7 950	2 306	7 950	10 256
Betald skatt	-5 612	-4 004	-5 612	-4 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	42 813	47 643	102 276	109 825
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet				
Förändring rörelsefordringar	65 630	-11 902	-15 116	-18 956
Förändring rörelseskulder	0	45 076	69 170	40 774
Kassaflöde från den löpande verksamheten	108 444	80 817	156 331	131 643
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-372 315	-12 959	-1 131 227	-847 917
Förvärv av rörelse	-578	-	-578	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	24 332	202 001	77 742
Förvaltningsfastigheter	-158 193	-188 199	-565 371	-645 945
Investering i materiella anläggningstillgångar	-22 442	-8 528	-32 381	-23 454
Investering i finansiella tillgångar	-37 596	-3 735	-54 944	-4 629
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-591 124	-189 089	-1 582 500	-1 444 203
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning	-	-	-16 500	-13 500
Nyemission	388 210	-	388 210	339 997
Upptagna lån	1 775 979	469 889	2 797 846	1 344 580
Amortering/lösen lån	-1 625 868	-454 128	-1 625 868	-454 128
Amortering av leasingskulld	-1 606	-	-1 606	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	536 715	15 761	1 542 082	1 216 949
Periodens kassaflöde	54 035	-92 511	115 913	-95 611
Likvida medel vid periodens början	156 739	187 372	94 861	190 472
Likvida medel vid periodens slut	210 774	94 861	210 774	94 861

MODERBOLAGET RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

tkr	2020/21 3 mån juni-aug	2019/20 3 mån juni-aug	2020/21 12 mån sep-aug	2019/20 12 mån sep-aug
Nettoomsättning	8 233	7 482	36 678	35 997
Bruttoresultat	8 233	7 482	36 678	35 997
Administrationskostnader	-4 492	-9 504	-45 331	-42 965
Rörelseresultat	3 741	-2 022	-8 653	-6 968
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-546	6 856	35 958	20 476
Övriga räntetäckter och liknande resultatposter	2 809	13 014	9 673	13 014
Räntekostnader och liknande resultatposter	-24 312	-12 023	-80 657	-40 783
Finansnetto	-22 049	7 847	-35 026	-7 293
Resultat efter finansiella poster	-18 308	5 825	-43 679	-14 261
Bokslutsdispositioner	14 525	2 896	14 525	2 896
Resultat före skatt	-3 783	8 721	-29 154	-11 365
Skatt på periodens resultat	3 661	787	3 661	787
Periodens resultat	-122	9 508	-25 493	-10 578
Periodens totalresultat	-122	9 508	-25 493	-10 578

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

tkr	31 aug 2021	31 aug 2020
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	48 842	-
Inventarier, verktyg och installationer	2 737	3 035
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	901	1 980
	52 480	5 015
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	1 464 434	955 026
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	75
Uppskjuten skattefordran	5 337	1 676
	1 469 771	956 777
Summa anläggningstillgångar	1 522 251	961 792
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	177	115
Fordringar hos koncernföretag	744 610	85 855
Aktuell skattefordran	1 403	1 403
Övriga fordringar	313	150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 483	17 118
	779 986	104 641
Kassa och bank	187 796	346 556
Summa omsättningstillgångar	967 782	451 197
SUMMA TILLGÅNGAR	2 490 033	1 412 989

tkr	31 aug 2021	31 aug 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	6 296	3 515
	6 296	3 515
Fritt eget kapital		
Överkursfond	974 368	588 938
Balanserat resultat	-26 596	483
Periodens resultat	-25 493	-10 578
	922 279	578 843
Summa eget kapital	928 575	582 358
Långfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	1 244 200	749 017
	1 244 200	749 017
Kortfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	53 320	1 216
Leverantörsskulder	3 193	2 160
Skulder till koncernföretag	228 921	70 942
Övriga skulder	4 331	277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 493	7 019
	317 258	81 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 490 033	1 412 989

NOTER TILL DELÅRSRAPPORTEN

Not 1 - Redovisningsprinciper

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

Övriga ändrade och nya IFRS standarder med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

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 den senaste årsredovisningen.

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, redovisat som skuld i balansräkningen:

Värdering				
2021-08-31, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument				
(ränteswappar)	0	18 526	0	18 526
Värdering				
2020-08-31, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument				
(ränteswappar)	0	24 653	0	24 653

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

tkr	2021-08-31	2020-08-31
Ingående balans	24 653	36 215
Värdetförändring	-6 127	-11 562
Utgående balans	18 526	24 653

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

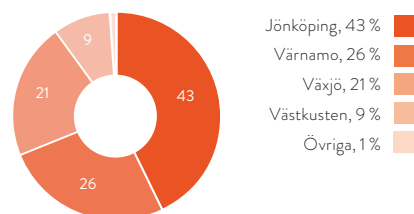
Ränteswappar värderas i enlighet med den marknadsvärdering den emitterande parten har fastställt.

Not 4 Segmentredovisning

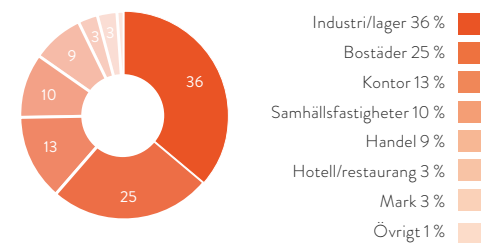
Ledningen följer primärt upp segmenten på omsättning och driftöverskott. Alla intäkter är från externa kunder. Nivikakoncernen rapporterar en segmentsredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt: Jönköping, Värnamo, Växjö och Västkusten. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har använts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

	Jönköping		Värnamo		Växjö		Västkusten		Övrigt		Totalt	
	2020/21 sep-aug	2019/20 sep-aug	2020/21 sep-aug	2019/20 sep-aug	2020/21 sep-aug	2019/20 sep-aug	2020/21 sep-aug	2019/20 sep-aug	2020/21 sep-aug	2019/20 sep-aug	2020/21 sep-aug	2019/20 sep-aug
Hysesintäkter	140 693	117 976	100 303	93 322	70 587	40 936	10 072	0	5 779	6 816	327 433	259 050
Fastighetskostnader	-35 519	-33 621	-29 144	-29 221	-18 449	-12 340	-1 588	0	-6 375	-5 677	-91 074	-80 859
Driftnetto	105 174	84 355	71 159	64 101	52 138	28 596	8 484	0	-597	1 139	236 359	178 191
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	204 124	113 925	44 009	66 758	98 467	25 938	18 177	0	13 373	-213	378 150	206 408
Resultat inkl. värdeförändringar	309 298	198 280	115 168	130 859	150 843	54 534	26 662	0	12 776	927	614 509	384 599
O fördelade poster:												
Förvaltnings- och administrationskostnader											-27 932	-23 477
Övriga rörelseintäkter											39	235
Övriga rörelsekostnader											-85	-327
Rörelseresultat											586 531	361 030
Finansnetto											-117 207	-71 883
Värdeförändring derivat											6 127	11 562
Resultat före skatt											475 556	300 709

Fördelning fastighetsvärde per geografi, %



Fördelning fastighetsvärde per objektstyp*, %



*) Beräkningsgrund uppdaterad jämfört med tidigare perioder. Tidigare klassades fastigheten utifrån majoritetstyp av yta. Nu uppdelat efter faktisk yta per objektstyp.

Not 5 - Transaktioner med närstående

Bolagets transaktioner med närstående parter görs som en del av den sedvanliga affärsverksamheten och genomförs utifrån samma kriterier och villkor som för jämförbara transaktioner med externa parter i liknande ställning.

Avtal 2020-2021

Avtal med närstående omfattar under perioden 1 september 2020 till 31 augusti 2021:

- Hyresavtal mellan Nivika Handelsfastigheter AB och Holmgrens Bil AB, där styrelseledamot och aktieägare Benny Holmgren är delägare, avseende hyra av lokal i Vinkeln 6, Jönköping, Sandstenen 5, Värnamo, Diabasen 4, Värnamo samt Gasellen 11, Växjö
- Avtal mellan Nivika Fastigheter AB och Värnanäs AB, aktieägare i Nivika, avseende inköp av administrativa tjänster, lön med tillhörande löneadministration. Sedan ersatt med motsvarande avtal med Poplanäs Invest, se nedan
- Avtal mellan Nivika Fastigheter AB och Poplanäs Invest AB, där aktieägare Värnanäs AB är delägare, avseende inköp av administrativa tjänster, lön med tillhörande löneadministration
- Avtal mellan Nivika Fastigheter AB och Yalp Facility AB, där aktieägare Värnanäs AB är delägare, avseende inköp av lokalvård
- Avtal mellan Husgruppen Modulsystem Jönköping AB och Tigbro AB, där aktieägare Värnanäs AB är delägare, avseende inköp av badrumsmoduler till projekt Valplatsen

	Relation	% av kapitalandelar
Enheter med betydande inflytande över företaget:		
Värnanäs AB (556735-3783)	Ägare	21%
Holmgren Group AB (556371-2610)	Ägare	15%

Enhet med betydande inflytande över koncernen

Transaktioner med närstående parter, Mkr	Värnanäs AB		Holmgren Group AB	
	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Försäljning till närstående parter	1,6	-	31,9	34,6
Inköp av administrativa förvaltningstjänster från närstående parter	24,6	34,2	-	-
Fordran på balansdagen	3,8	-	-	-
Skuld på balansdagen	-	-	-	-

Förvärv av Husgruppen Modulsystem Jönköping AB

2021-02-28 förvärvade koncernen 100 procent av aktierna och rösträtten i Husgruppen Modulsystem Jönköping AB, ett bolag med verksamhet inom industriell tillverkning av träbyggnadskomponenter. Rörelsen förvärvades av Poplanäs Invest AB, som är en närstående part till Nivika.

Förvärvade tillgångar och övertagna skulder

Det verkliga värdet på identifierbara tillgångar och skulder i Husgruppen Modulsystem Jönköping AB per förvärvstidpunkten utgörs av följande:

Mkr	Verkligt värde
Tillgångar	
Varumärke	-
Materiella anläggningstillgångar	2,3
Kundfordringar	11,6
Övriga omsättningstillgångar	12,6
Likvida medel	9,4
Totala tillgångar	35,9
Skulder	
Leverantörsskulder	-13,9
Övriga skulder	-11,3
Totala skulder	-25,2
Netto av totala identifierbara tillgångar värderade till verkligt värde	
Goodwill som uppstår vid förvärvet	-0,7
Köpeskilling	10,0
Kassaflöde	
Förvärvade likvida medel	9,4
Köpeskilling (likvida medel)	-10,0
Netto av kassaflöde från förvärvet	-0,6

Från förvärvsdagen har Husgruppen AB bidragit med externa intäkter om 7,1 Mkr och med 0,0 Mkr till resultat före skatt. Om förvärvet hade skett i början av året skulle koncernens externa intäkter ha uppgått till 7,2 Mkr och resultat före skatt skulle uppgått till 0,0 Mkr.

Not 6 - Rättelse aktuell skatt

Rättelse aktuell skatt då bolaget tidigare inte har beräknat preliminär skatt på delårsrapporter under 2020/2021. Retroaktiv omräkning bedöms ej motiverad med beaktande av felets väsentlighet. Nedan presenteras hur Rapport över resultat och Rapport över finansiell ställning i koncernen hade påverkats av en omräkning retroaktivt.

Rapport över resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag

	Ojusterat				Aktuell skatt rättelsebelopp				Justerat			
	2020/2021 3 mån sep-nov	2020/2021 3 mån dec-feb	2020/2021 3 mån mars-maj	2020/2021 3 mån juni-aug	2020/2021 3 mån sep-nov	2020/2021 3 mån dec-feb	2020/2021 3 mån mars-maj	2020/2021 3 mån juni-aug	2020/2021 3 mån sep-nov	2020/2021 3 mån dec-feb	2020/2021 3 mån mars-maj	2020/2021 3 mån juni-aug
Belopp i tkr												
Hysesintäkter	73 168	78 793	87 224	88 248	-	-	-	-	73 168	78 793	87 224	88 248
Rörelseresultat	45 777	45 928	53 966	62 710	-	-	-	-	45 777	45 928	53 966	62 710
Resultat före skatt	55 670	250 560	53 912	115 414	-	-	-	-	55 670	250 560	53 912	115 414
Aktuell skatt	-	-	-	-5 612	-1 145	-1 336	-1 175	3 656	-1 145	-1 336	-1 175	-1 956
Uppskjuten skatt	-11 211	-47 873	-7 523	-40 276	-	-	-	-	-11 211	-47 873	-7 523	-40 276
Periodens resultat	44 459	202 687	46 389	69 526	-1 145	-1 336	-1 175	3 656	43 314	201 351	45 214	73 182
Genomsnittligt antal aktier före justering	35 155	35 155	57 327 632	92 125 830	35 155	35 155	57 327 632	92 125 830	35 155	35 155	57 327 632	92 125 830
Genomsnittligt antal aktier efter justering*	175 775 000	175 775 000	175 775 000	182 722 545	175 775 000	175 775 000	175 775 000	182 722 545	175 775 000	175 775 000	175 775 000	182 722 545
Resultat per aktie, kr	1,265	5,766	0,81	0,75	-33	-38	-0,02	0,04	1,232	5,728	0,79	0,79
Justerat resultat per aktie, kr	0,25	1,15	0,26	0,38	-0,01	-0,01	-0,01	0,02	0,25	1,15	0,26	0,40

*) Fondemission 4:1 och split 1000:1 genomförd i mars 2021
Ingen utspädningsseffekt föreligger

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Belopp i tkr	Ojusterat				Aktuell skatt rättelsebelopp				Justerat			
	30 nov 2020	28 feb 2021	31 maj 2021	31 aug 2021	30 nov 2020	28 feb 2021	31 maj 2021	31 aug 2021	30 nov 2020	28 feb 2021	31 maj 2021	31 aug 2021
TILLGÅNGAR												
Anläggningstillgångar	5 361 572	5 599 227	6 396 411	7 050 449	-	-	-	-	5 361 572	5 599 227	6 396 411	7 050 449
Omsättningstillgångar	111 142	466 867	238 186	261 138	-	-	-	-	111 142	466 867	238 186	261 138
SUMMA TILLGÅNGAR	5 472 714	6 066 094	6 634 597	7 311 587	-	-	-	-	5 472 714	6 066 094	6 634 597	7 311 587
EGET KAPITAL OCH SKULDER												
Eget kapital	1 734 152	1 920 339	1 966 728	2 424 464	-1 145	-1 336	-1 175	3 656	1 733 007	1 917 858	1 963 072	2 424 464
Långfristiga skulder	3 571 980	3 939 629	4 362 354	4 543 465	-	-	-	-	3 571 980	3 939 629	4 362 354	4 543 465
Kortfristiga skulder	166 582	206 126	305 515	343 658	1 145	1 336	1 175	-3 656	167 727	208 607	309 171	343 658
varav Aktuella Skatteskulder	2 656	2 647	515	11 834	1 145	1 336	1 175	-3 656	3 801	5 128	4 171	11 834
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 472 714	6 066 094	6 634 597	7 311 587	-	-	-	-	5 472 714	6 066 094	6 634 597	7 311 587

NYCKELTAL

Belopp i Mkr	31 aug 2021	31 aug 2020
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Förvaltningsfastigheter, Mkr	6 910,1	5 062,7
Hyresintäkter, Mkr	327,4	259,1
Driftnetto, Mkr	236,4	178,2
Överskottsgrad, %	72,2	68,8
Antal färdigställda lägenheter	311	66
Antal lägenheter i pågående byggnation	376	513
Antal lägenheter under projektutveckling	1 660	1 650
Uthyrbar yta samhällsfastigheter och bostäder, m ²	99 193	58 216
Total uthyrbar yta, m ²	428 850	310 040
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	97,9	99,9
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	94,4	95,8
Finansiella nyckeltal		
Förvaltningsresultat, Mkr	91,3	82,7
Periodens totalresultat, Mkr	363,1	236,6
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, Mkr	2 424,5	1 689,7
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 860,6	2 033,8
Avkastning på eget kapital, %	17,7	16,5
Sollditet, %	33,2	32,2
Nettobelåningsgrad, %	58,4	59,3
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	1,5	1,9
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	4,9	6,4
Räntebindningstid, år	0,5	1,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,1
Kapitalbindningstid, år	1,9	1,6
Aktierelaterade nyckeltal		
Totalt antal utestående aktier vid periodens slut	203 565 179	175 775 000
Förvaltningsresultat per aktie*, kr	0,51	0,51
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	0,0	0,0
Totalresultat per aktie*, kr	2,02	1,45
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie*, kr	11,9	9,6
Långsiktigt substansvärde per aktie*, kr	14,1	11,6

*) Fondemission 4:1 och split 1000:1 genomförd i mars 2021

Ingen utspädningsseffekt föreligger

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltal	Definition	Syfte
Driftnetto	Hyresintäkter för fastigheter reducerat med fastigheternas driftskostnader.	Nyckeltalet visar förvaltningens lönsamhet före det att centrala administrationskostnader, finansnetto samt orealiserade värdeförändringar beaktats.
Överskottsgrad	Driftsoverskott i procent av hyresintäkter.	Nyckeltalet visar hur stor andel av intjäningen som Nivika får behålla och är ett effektivitetsmått som är jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.
Antal färdigställda lägenheter	Antal färdigställda lägenheter under perioden.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som färdigställts.
Antal lägenheter i pågående byggnation	Antal färdigställda lägenheter vid periodens slut som är under byggnation.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter under byggnation.
Antal lägenheter under projektutveckling	Antal färdigställda lägenheter vid periodens slut som är under projektutveckling.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som är i ett projektstadium.
Uthyrbar yta samhällsfastigheter och bostäder	Totalyta för samhällsfastigheter och bostäder som är tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltalet visar på den yta från samhällsfastigheter och bostäder som är möjlig att hyra ut.
Total uthyrbar yta	Totalyta (m ²) som är tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltalet visar på den totala area i Nivikas fastighetsbestånd som är möjlig att hyra ut.
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder	Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i Koncernens bostadsfastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler	Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i Koncernens lokalfastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.
Hyresvärde	Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt outhyrda ytor 12 månader framåt vid rapporttillfället.	Nyckeltalet används för att visa Koncernens intäktpotential.

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	Definition	Syfte
Förvaltningsresultat	Periodens totalresultat före värdeförändringar och skatt.	Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej orealiserade värdeförändringar.
Långsiktigt substansvärde	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.	Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde ur ett långsiktigt perspektiv.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Avkastning på eget kapital	Resultat för rullande tolv månaders resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.	Nyckeltalet belyser Koncernens förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital.
Soliditet	Eget kapital i procent av totala tillgångar.	Nyckeltalet visar hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.
Nettobelåningsgrad	Räntebärande nettoskuld i procent av förvaltningsfastigheternas verkliga värde av periodens slut.	Nyckeltalet belyser Koncernens finansiella risk.
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång	Genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen med säkerställd finansiering uppräknat till årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar Koncernens räntenivå relaterad till säkerställda räntebärande skulder.
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång	Genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen med icke säkerställd finansiering uppräknat till årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar Koncernens räntenivå relaterad till icke säkerställda räntebärande skulder.
Räntebindningstid	Viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.	Nyckeltalet visar ränterisken för Nivikas räntebärande skulder.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk samt visar hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
Kapitalbindningstid	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.	Nyckeltalet belyser långsiktigheten i finansieringen och behovet av refinansiering.

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	Definition	Syfte
Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	Antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt justerade för fondemissioner, aktiesplittar och aktiesammanslagningar.	Nyckeltalet visar hur antalet utestående aktier utvecklas på ett jämförbart sätt.
Genomsnittligt antal utestående aktier	Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.	Nyckeltalet visar hur det genomsnittliga antalet utestående aktier utvecklas.
Förvaltningsresultat per aktie	Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt per aktie under perioden.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för Nivikas resultatgenerering med hänsyn till utestående aktier
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie	Procentuell förändring i förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Nyckeltalet används för att belysa utvecklingen av förvaltningsresultat per aktie.
Totalresultat per aktie	Årets totalresultat i relation till vägt antal genomsnittliga utestående aktier under perioden.	Nyckeltalet visar utvecklingen av årets totalresultat relativt antalet utestående aktier.
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie	Eget kapital hänförligt till aktieägarna i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.	Nyckeltalet visar Nivikas egna kapital per aktie.
Långsiktigt substansvärde per aktie	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt i relation till antal aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde ur ett långsiktigt perspektiv per aktie.

AVSTÄMNINGSTABELLER FÖR NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltal	31 aug 2021	31 aug 2020
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder		
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	96,1	61,9
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	98,1	62,0
A / (A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	97,9	99,9
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler		
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	309,9	226,7
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	328,0	236,6
A / (A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	94,4	95,8
Hysesvärde, bostäder		
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	96,1	61,9
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	2,0	0,1
(A+B) Hysesvärde bostäder, Mkr	98,1	62,0
Hysesvärde, lokaler		
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	309,9	226,7
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	18,1	9,9
(A+B) Hysesvärde lokaler, Mkr	328,0	236,6
Överskottsgrad		
A Periodens driftnetto, Mkr	236,4	178,2
B Periodens hyresintäkter, Mkr	327,4	259,1
A / B Överskottsgrad, %	72,2	68,8

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	31 aug 2021	31 aug 2020
Långsiktigt substansvärde, Mkr		
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 424,5	1 689,7
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	18,5	24,7
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	417,6	319,4
A+B+C Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 860,6	2 033,8
Avkastning på eget kapital		
A Periodens totalresultat, Mkr	363,1	236,6
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	1 689,7	1 174,9
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 424,5	1 689,7
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, Mkr	17,7	16,5
Soliditet		
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 424,5	1 689,7
B Balansomslutning vid periodens slut, Mkr	7 311,6	5 245,8
A / B Soliditet, %	33,2	32,2
Nettobelåningsgrad		
A (A.1+A.2) Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	4 248,4	3 095,5
A.1 Långfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	4 091,5	3 016,9
A.2 Kortfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	156,9	78,6
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	210,8	94,9
C Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	6 910,1	5 062,7
(A-B) / C Nettobelåningsgrad, %	58,4	59,3
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång		
A Räntekostnader uppräknat till årstakt vid utgången av perioden säkerställd finansiering, Mkr	45,2	45,9
B Räntebärande skulder säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	2 978,4	2 383,5
A / B Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	1,5	1,9
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång		
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden för icke säkerställd finansiering, Mkr	62,4	38,7
B Räntebärande skulder icke säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	1 270,0	712,0
A / B Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	4,9	5,4
Räntetäckningsgrad		
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	91,3	82,7
B Periodens finansiella kostnader, Mkr	-120,4	-76,3
(A-B) / (-B) Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,1

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	31 aug 2021	31 aug 2020
Förvaltningsresultat per aktie		
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	91,3	82,7
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	179 489 911	163 513 750
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,51	0,51
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie		
A Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr	0,51	0,51
B Förvaltningsresultat per aktie under motsvarande period, kr	0,51	0,49
(A / B) -1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	0,00	0,04
Totalresultat per aktie, kr		
A Periodens totalresultat, Mkr	363,1	236,6
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	179 489 911	163 513 750
A / B Totalresultat per aktie, kr	10,1	7,2
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie, kr		
A Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	2 424,5	1 689,7
B Totalt antal utestående aktier vid periodens slut	203 565 179	175 775 000
A / B Eget kapital per aktie, kr	11,9	9,6
Långsiktigt substansvärde per aktie		
A (A.1+A.2+A.3) Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	2 860,6	2 033,7
A.1 Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 424,5	1 689,7
A.2 Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	18,5	24,7
A.3 Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	417,6	319,4
B Totalt antal utestående aktier vid periodens slut	203 565 179	175 775 000
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	14,1	11,6

Undertecknande

Styrelsen försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Värnamo 2021-10-20

Styrelsen

Elisabeth Norman

Styrelseordförande

Håkan Eriksson

Styrelseledamot

Anna Carendi

Styrelseledamot

Thomas Lindster

Styrelseledamot

Viktoria Bergman

Styrelseledamot

Benny Holmgren

Styrelseledamot

Santhe Dahl

Styrelseledamot

Denna information är sådan information som Nivika Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom ovanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 21 oktober 2021 kl 08:30 CET.

STYRELSEN

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



ELISABETH NORMAN

Styrelseordförande

Entreprenör inom fastighetsbranschen, oberoende styrelseordförande.



HÅKAN ERIKSSON

Styrelseledamot

Civilekonom verksam som konsult och rådgivare inom företagsöverlåtelser.



ANNA CARENDI

Styrelseledamot

Hållbarhetsexpert, styrelseledamot och VD i Dya Consulting AB.



THOMAS LINDSTER

Styrelseledamot

Civilekonom, styrelseledamot och tidigare direktör på Danske Bank.



VIKTORIA BERGMAN

Styrelseledamot

Civilekonom, grundare av Nivika-koncernen.



BENNY HOLMGREN

Styrelseledamot

Huvudägare och VD i familjeföretaget Holmgren Group AB.



SANTHE DAHL

Styrelseledamot

Delägare och styrelseordförande i Vida-koncernen och dotterbolag.

Mer om bolagets styrelse hittar du på vår hemsida:
<http://www.nivika.se/investor-relations>

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.

Årsredovisning och delårsrapporter 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.

Finansiell kalender

Årsredovisning 2020/2021.....	2021-11-22
Delårsrapport Q1 2021-22.....	2022-01-27
Delårsrapport Q2 2021-22.....	2022-04-28
Delårsrapport Q3 2021-22.....	2022-07-07
Bokslutskommuniké 2021-22.....	2022-10-27
Årsredovisning 2021/2022.....	December 2022



Kontakt
För ytterligare information, vänligen kontakta

KRISTINA KÄRLLSSON, CFO/IR
Tfn: 070-614 20 20 E-post: kristina@nivika.se

VÄRNAMO

Nivika Fastigheter AB (publ)
Ringvägen 38
331 32 Värnamo

JÖNKÖPING

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

VÄXJÖ

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

Tfn. +46 (0)770-22 0150
www.nivika.se info@nivika.se

nivika.