

# DELÅRSRAPPORT Q3

---

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

# INNEHÅLL

Perioden i sammandrag .....	3
VD har ordet.....	4
Affärsidé och strategi.....	6
Fastigheter.....	8
Affärsområde Jönköping.....	12
Övriga affärsområden .....	13
Projektverksamheten .....	14
Hållbarhet .....	17
Förvaltningsberättelse .....	18
Koncernens resultaträkning.....	20
Koncernens balansräkning .....	21
Förändring av koncernens eget kapital .....	22
Koncernens kassaflödesanalys .....	23
Moderbolagets resultaträkning .....	24
Moderbolagets balansräkning.....	25
Noter .....	26
Definitioner .....	29
Undertecknande och Styrelsen.....	30
Övrig information.....	31



# PERIODEN I SAMMANDRAG

## Perioden september 2019 - maj 2020

(september 2018 - maj 2019 inom parentes)

- Hyresintäkterna ökade med 35% till 191 Mkr (142)
- Driftöverskottet ökade med 34% till 127 Mkr (95)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 152 Mkr (140)
- Periodens resultat uppgick till 185 Mkr (178)

För tredje kvartalet 2019/20 levererar Nivika återigen ett stabilt resultat. På nio månader ökade hyresintäkterna med 35 procent jämfört med samma period föregående år och driftöverskottet ökade med 34 procent, ökningen är framför allt driven av ett större fastighetsbestånd.

Fastighetsvärdet på Nivikas fastighetsportfölj uppgår vid periodens slut till 4,9 miljarder kronor.

Nivika fortsätter sin tillväxt och pågående byggnation fortgår enligt plan, i nuläget har vi ingen påverkan i våra pågående projekt av Covid-19.

Omvärlden har de senaste månaderna påverkats av Coronapandemin, så har även Nivika. Vad detta kommer ge bolaget för ekonomiska effekter, är fortsatt svårt att bedöma på grund av osäkerheten kring den situation som råder. Nivika har en väldiversifierad fastighetsportfölj med ett stort antal hyresgäster med verksamhet av olika storlekar och i olika branscher. Huvuddelen av våra hyresgäster har än så länge klarat sig bra. Portföljen består till drygt 30 procent av bostäder, 35 procent industri och lager, 13 procent kontor, 8 procent samhällsfastigheter, 8 procent handel samt 3 procent hotell och restaurang. Nivika har stabila hyresintäkter samt ett bra och långsiktigt samarbete med våra banker vilket borgar för stabilitet även i dessa oroliga tider.

Mkr	2019/20 9 mån sep-maj	2018/19 9 mån sep-maj	2018/19 12 mån sep-aug
Hyresintäkter	191	142	191
Driftnetto	127	95	129
Rörelseresultat	109	82	111
Periodens totalresultat	185	178	172
Fastighetsvärde	4 859	3 271	3 512
Uthyrbar area, (m <sup>2</sup> )	311 271	213 007	222 345
Antal lägenheter	783	659	723
Soliditet (%)	32%	34%	31%
Belåningsgrad (%)	60%	57%	57%
Ränteteckningsgrad (ggr)	2,0x	2,9x	2,5x

# NIVIKA STÅR FORTSATT STADIGT



Niclas Bergman, VD

## Stabilt resultat trots rådande Coronasituation

För tredje kvartalet 2019/20, mars-maj, levererar Nivika ett stabilt resultat. Hyresintäkterna ökade med 60 procent jämfört med samma period föregående år och driftöverskottet ökade med 65 procent, ökningen är framför allt driven av ett större fastighetsbestånd.

Fastighetsvärdet på Nivikas fastighetsportfölj uppgår vid perioden slut till 4,9 miljarder kronor.

Nivika fortsätter sin tillväxt och pågående byggnation fortgår enligt plan, i nuläget har vi ingen påverkan i våra pågående projekt av Covid-19.

För Nivikas del märker vi inte av någon markant nedgång i efterfrågan på befintliga och pågående byggnation av hyresrätter inom våra marknader i Jönköping, Värnamo och Växjö. Nivika renoverar och bygger för egen förvaltning i takt med den nivå som efterfrågas för att skapa attraktiva och hållbara boendemiljöer. Vi är en långsiktig aktör, vår grundsyn på den svenska bostadsmarknaden är över tid positiv och det finns ett fortsatt behov av bostäder på våra marknader.

Nivikas projektportfölj består av förädling av egenägda befintliga fastigheter, de allra flesta med befintligt kassaflöde, vi styr själva över projektplanerna och kan, om så bedöms nödvändigt, skjuta på ett eller flera projekt.

## Covid-19

Pandemin påverkar idag all affärsverksamhet, olika branscher drabbas i olika hög grad. Särskilt drabbade är företag inom hotell, restaurang och besöksnäring. Vi har en nära dialog med våra drabbade hyresgäster.

Nivika har en väldiversifierad fastighetsportfölj med ett stort antal hyresgäster med verksamhet av olika storlekar och i olika branscher. Huvuddelen av våra hyresgäster har än så länge klarat sig bra.

Portföljen består till drygt 30 procent av bostäder, 35 procent industri och lager, 13 procent kontor, 8 procent samhällsfastigheter, 8 procent handel samt 3 procent hotell och restaurang.

Vi försöker i möjligaste mån att på olika sätt stötta de av våra hyresgäster som drabbats hårdast. Vi har hittills lämnat anstånd på hyresinbetalningar motsvarande 2 Mkr, samt medgivit rabatter om 6,7 Mkr varav 3,3 Mkr beräknas återfås i statligt stöd.

Med största noggrannhet följer vi utvecklingen och har kontinuerligt kontakt med såväl hyresgäster som finansiärer. Trots rådande affärsläge ser vi positivt på nya möjligheter till affärer och vi har fått ett flertal förfrågningar om lokaler på samtliga orter.

Framtiden är i högsta grad osäker. Vi försöker förbereda oss på olika scenarier, att utvecklingen vänder inom en snar framtid liksom att de negativa effekterna kvarstår under en längre tid eller att vi landar någonstans däremellan.

Många medarbetare har haft, och har, en extra hög belastning nu i Coronatider, trots det har alla ställt upp och gjort extraarbete utöver ordinarie arbetsuppgifter, ibland också dessutom utanför den egna tjänstebeskrivningen. Jag vill passa på att tacka alla fina medarbetare som rycker in där det behövs för att stötta såväl hyresgäster som varandra.

Vi står tillsammans inför många utmaningar i form av en möjlig konjunkturnedgång, högre arbetslöshet och utslagning av företag. Att regering och riksbank snabbt agerar för att skapa stimulanser är avgörande för att mildra effekterna. Jag är glad och tacksam för Nivika som går in i detta starka tillsammans med våra hyresgäster. Vi kommer ta oss igenom detta och kunna ta tillvara de möjligheter som en sådan här kris också kan skapa. Detta ska vi dock göra med stor respekt för situationen, individerna och samhället, samt med ödmjukhet. Nivika har stabila hyresintäkter och har ett bra och långsiktigt samarbete med våra banker, vilket borgar för stabilitet även i dessa oroliga tider. Vi arbetar för att bli än bättre och starkare och fortsätta vår tillväxtresa.

**Niclas Bergman, VD**

## Händelser under perioden mars-maj 2020

### Tredje kvartalet

- Nivika tillträdde förvärvet av Alhansa Fastigheter AB den 1 april trots rådande Coronasituation. Förvärvet består av Alhansa Fastigheter AB med tillhörande dotterbolag, en koncern med totalt 21 fastigheter. Fastighetsbeståndet innehåller kommersiella fastigheter om ca 72 000 kvadratmeter väl samlade, i huvudsak på industriområdet Väster i Växjö. Hyresgästerna består främst av business-to-business-verksamheter, men även 20 procent samhällsfastigheter.
- Nivika etablerade en lokal förvaltningsorganisation i Växjö i och med förvärvet av Alhansa Fastigheter den 1 april, som förutom aktuellt förvärv, förvaltar befintliga fastigheter och kommande hyresrätter som är under uppförande i Växjö.
- Nivika Skåpvägen 6 AB förvärvade en angränsande fastigheten på Torsvik i Jönköping, förvärvet genomfördes genom bolagsförvärv den 30 april. Fastigheten gränsar till befintlig fastighet som möjliggör en utbyggnad för Husgruppen och Bring.
- Nivika avtalade om förvärv av en fastighet i Jönköping, Vakten 8, på A6-området, som gränsar till två av våra befintliga fastigheter. Fastigheten som är på 450 kvadratmeter med ett hyresvärde på 0,6 Mkr, är fullt uthyrd. Nivika har erlagt handpenning och tillträde till fastigheten sker i september 2020.
- Industribyggnad för selfstorageverksamhet och padelhall färdigställdes under april i Gislaved. Padelhall till extern hyresgäst öppnade i maj och Mitt Lager öppnade i juni.
- Första spadtaget togs i maj 2020 för hyresrätter på Valplatsen 2 och 8 i Jönköping. I etapp ett uppför Nivika 194 mindre lägenheter i två kvarter. Bostäderna kommer vara inflyttningsklara till nyår 2020/21 samt höst/vintern 2021 enligt plan.

### Händelser efter periodens utgång

- Nivika Apeln 29 avyttrades per 1 juni 2020.
- Nivika växlar upp hållbarhetsarbetet och har inrättat en 50-procentig tjänst med inriktning på hållbarhet, en befintlig medarbetare går upp i arbetstid och axlar tjänsten. Tjänsten startade med en sex veckors lång hållbarhetsutbildning som arrangerades av Region Jönköpings län under maj/juni 2020 och resulterade i en handlingsplan för vårt fortsatta hållbarhetsarbete.



Växjö



Nivika Skåpvägen 6, Jönköping



Valplatsen 2 och 8, Jönköping



Mitt Lager, Gislaved



Apeln 29, Jönköping

*Nivika Fastigheter AB (publ) har sedan dryga fyra år tillbaka, ökat fastighetsvärdet från 1,6 till 4,9 miljarder kronor (per 2020-05-31).*

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



## AFFÄRSIDÉ

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

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

## STRATEGI

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

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

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

VÅRA VÄRDEORD

GLÄDJE

ENGAG



UTVECKLING AV FASTIGHETSVÄRDE (mdkr)

EMANG

ÄRLIGHET

MILJÖANSVAR

# FASTIGHETER

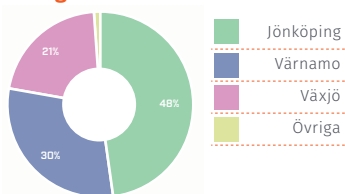
Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till centrala lägen i tillväxtorterna Jönköping, Värnamo och Växjö, där Jönköping utgör knappt 50 procent av både fastighetsvärde och yta. Fastighetsportföljen innehåller 97 fastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om ca 311 000 kvadratmeter. Värdet på fastigheterna uppgick sammantaget till 4,9 miljarder kronor (3,3), vilken motsvarar en värdeökning på 49 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen förklaras främst av förvärv och värdehöjande investeringar.

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

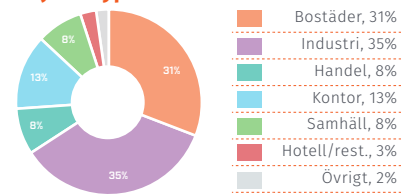


Totalt (tkr)	2020-05-31	2019-05-31
Fastighetsvärde	4 859 304	3 270 758
Hysesintäkter	191 191	141 581
Uthyrningsgrad, %	95	95
Antal fastigheter	97	69
Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	311 271	213 007

Geografisk fördelning av fastighetsvärde

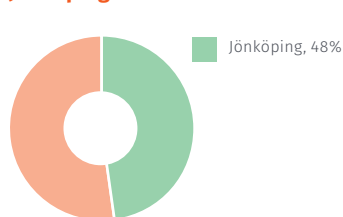


Fördelning fastighetsvärde per objektstyp

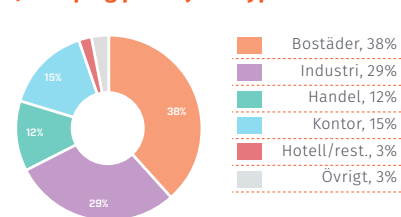


Jönköping (tkr)	2020-05-31	2019-05-31
Fastighetsvärde	2 316 540	1 869 590
Hysesintäkter	90 330	71 273
Uthyrningsgrad, %	93	92
Antal fastigheter	32	29
Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	117 674	110 208

Jönköpings del av totalt

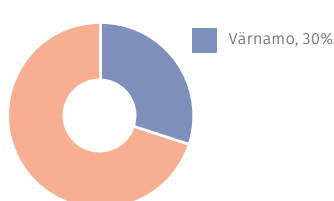


Jönköping per objektstyp

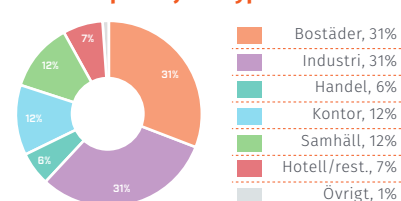


Värnamo (tkr)	2020-05-31	2019-05-31
Fastighetsvärde	1 474 552	1 271 168
Hysesintäkter	69 602	63 465
Uthyrningsgrad, %	97	98
Antal fastigheter	35	35
Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	103 793	92 779

Värnamos del av totalt

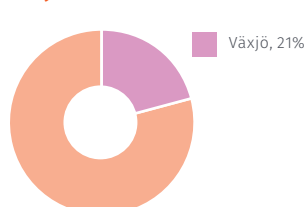


Värnamo per objektstyp

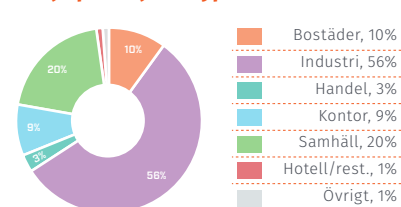


Växjö (tkr)	2020-05-31	2019-05-31
Fastighetsvärde	1 011 112	101 700
Hysesintäkter	26 374	3 253
Uthyrningsgrad, %	95	100
Antal fastigheter	26	3
Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	79 666	5 418

Växjös del av totalt

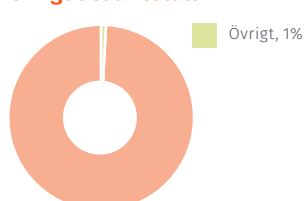


Växjö per objektstyp

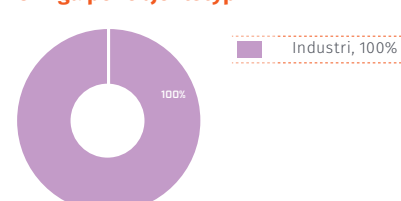


Övriga (tkr)	2020-05-31	2019-05-31
Fastighetsvärde	57 100	28 300
Hysesintäkter	4 885	3590
Antal fastigheter	4	2
Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	10 138	4 603

Övrigt del av totalt



Övriga per objektstyp





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

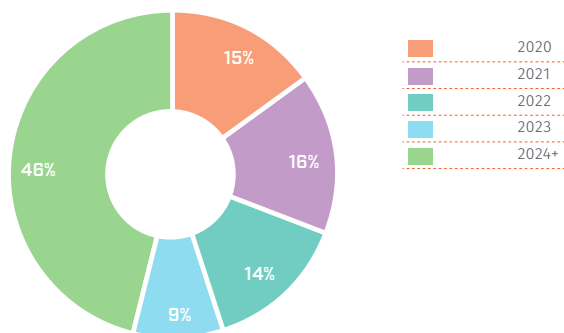
## Hyresgäster

Nivika strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster med en utspridd förfallostruktur. I kombination med spridning på många olika hyresgäster och branscher minskar detta risken för vakanser och hyresförluster. Bolagets fastigheter har en relativt hög uthyrningsgrad, bostäder 99 procent samt kommersiella lokaler 95 procent, och har så haft under flera år.

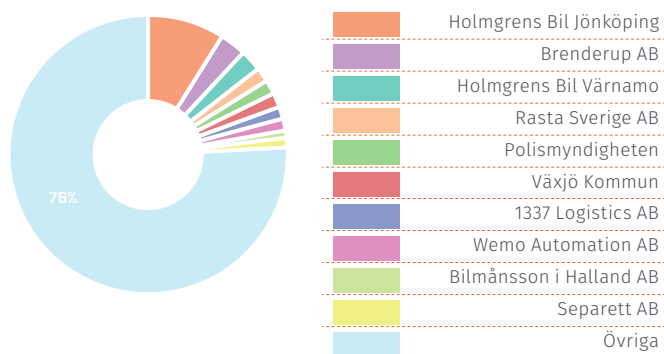
Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag, som till stora multinationella företag.

Per 31 maj 2020 svarade de tio största hyreskontrakten för ca en fjärdedel av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster.

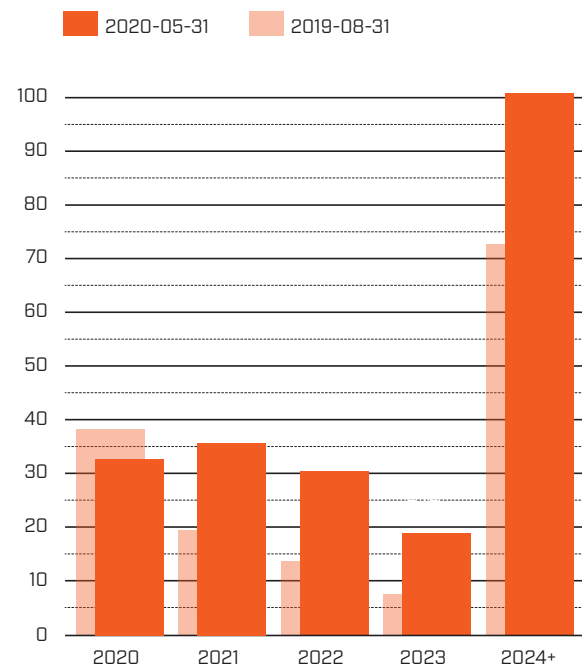
## Löptider för hyresavtal lokaler, kontraktsvärde



## De 10 största hyreskontrakten



## Kontraktsvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning



## Uthyrningsbar yta (m<sup>2</sup>), 2020-05-31

Ort	Bostäder	Lokaler	Totalt
Jönköping	23 653	94 021	117 674
Värnamo	17 257	86 536	103 793
Växjö	-	79 666	79 666
Övrigt	-	10 138	10 138
<b>Summa</b>	<b>40 910</b>	<b>270 361</b>	<b>311 271</b>

# FASTIGHETER

## Fastighetsvärdering

Nivika värderar 100 procent av fastighetsbeståndet vid varje periodslut varav 10-20 procent värderas externt och resterande del internt. Det innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande tjugofyramånadersperiod. Värderingsmodellen som används av såväl extern värderare som Nivika är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med och delvis baserad på ortsprisanalyser. De under perioden genomförda externvärderingarna har utförts av Forum Fastighetsekonomi. Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

## Möjligheter och risker i fastigheternas värde

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

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

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

Aktiviteten på transaktionsmarknaden har under perioden mars till maj 2020 varit mycket låg, det finns i nuläget därför ingen indikation på förändringar i avkastningskrav. Nivika har tidigare varit försiktiga med att sänka avkastningskraven och ligger därför kvar på oförändrade avkastningskrav. Förändringar i hyreskontrakt och med hyresgäster får genomslag i värderingar så fort vi känner till förändringen.

## Värderingsparametrar

Värderingsantagande	
Värdetidpunkt	2020-05-31
Inflationsantagande, %	2%
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 5 år
Direktavkastning, %	2,83% - 8,75%, median 6,35%
Kalkylränta långsiktig, %	4,9% - 10,9%, median 8,6%
Långsiktig vakans, %	0-20%
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt.

## Känslighetsanalys

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

Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	Mkr	%
Marknadshyra för lokal (ej bostäder)	%	10	277	5,7%
Vakansgrad	%-enh.	10	-555	-11,4%
Drift & underhåll	kr/m <sup>2</sup>	10	-68	-1,4%
Inflation	%-enh.	1	371	7,6%
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enh.	1	-673	13,9%
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enh.	-1	969	19,9%

## Fastighetsportfölj Q3 2020

Fastighetsvärdet på Nivikas portfölj uppgår vid periodens slut till 4,9 miljarder kronor. Portföljen har under Q3 2020 främst vuxit genom förvärv och pågående byggprojekt.

Via förvärv kommer ökningen främst via förvärvet av Alhansa Fastigheter med fastigheter i Växjö.

Ökningen via pågående byggprojekt, sker främst genom en handfull pågående byggnationer av hyresrätter i Jönköping och Växjö.

I Jönköping har Nivika fyra pågående nybyggnationer av hyresrätter, tre på Kungsängen med sammanlagt 200 lägenheter och ett på Österängen med 200 mindre lägenheter. I Växjö byggs Snöflingan i stadsdelen Räppe med 80 lägenheter.

## Förändring redovisat värde fastigheter, tkr

	2020-05-31	2019-05-31
<b>Fastighetsbestånd vid årets början</b>	<b>3 511 534</b>	<b>2 748 300</b>
Förvärv av fastigheter	806 519	262 218
Försäljning av fastigheter	-65 500	-25 900
Investeringar i befintliga fastigheter	454 619	145 759
Värdeförändring i befintliga fastigheter	152 132	140 381
<b>Fastighetsbestånd vid periodens slut</b>	<b>4 859 304</b>	<b>3 270 758</b>

## Fastighetstransaktioner

### Förvärvade fastigheter med tillträde under perioden

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde (Mkr)	Yta (m <sup>2</sup> )	Tillträde
Drängen 2	Växjö	8,5	8 863	20-04-01
Elefanten 1	Växjö	2,4	3 039	20-04-01
Garvaren 5	Växjö	4,3	4 006	20-04-01
Gravören 18	Växjö	0,9	1 217	20-04-01
Illern 3	Växjö	0,9	1 308	20-04-01
Juveleraren 7	Växjö	3,6	8 601	20-04-01
Kopparslagaren 2	Växjö	-	-	20-04-01
Kopparslagaren 3	Växjö	1,8	2 155	20-04-01
Krysspricken 1	Växjö	5,1	4 945	20-04-01
Kvasten 7	Växjö	0,2	26	20-04-01
Minken 3	Växjö	0,6	728	20-04-01
Repslagaren 1	Växjö	3,0	5 140	20-04-01
Rättaren 4	Växjö	1,5	1 550	20-04-01
Rättaren 5	Växjö	4,2	5 375	20-04-01
Sadelmakaren 6	Växjö	4,5	6 847	20-04-01
Sanden 2	Växjö	0,9	1 250	20-04-01
Skomakaren 1	Växjö	1,2	1 531	20-04-01
Skräddaren 7	Växjö	4,4	1 675	20-04-01
Snörmakaren 4	Växjö	1,5	1 767	20-04-01
Sotaren 3	Växjö	1,8	2 420	20-04-01
Tunnbindaren 7	Växjö	2,9	4 183	20-04-01
Barnarps-Kråkebo 1:73	Jönköping	-	-	20-04-30
<b>Totalt förvärv i perioden</b>		<b>54,2</b>	<b>66 626</b>	

### Förvärvade fastigheter med tillträde efter perioden

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde (Mkr)	Yta (m <sup>2</sup> )	Tillträde
Vakten 8	Jönköping	0,6	450	20-09-01
<b>Totalt förvärv i perioden</b>		<b>0,6</b>	<b>450</b>	

### Avyttrade fastigheter med frånträde efter perioden

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde (Mkr)	Yta (m <sup>2</sup> )	Frånträde
Nivika Apeln 29 AB	Jönköping	1,8	1 389	20-06-01
<b>Totalt</b>		<b>1,8</b>	<b>1 389</b>	



Sotaren 3, Växjö



Skomakaren 1, Växjö



Sadelmakaren 6, Växjö



Rättaren 4, Växjö



Sanden 2, Växjö



# AFFÄRSOMRÅDE JÖNKÖPING

## Jönköping – Logistiskt nav i södra Sverige

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

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

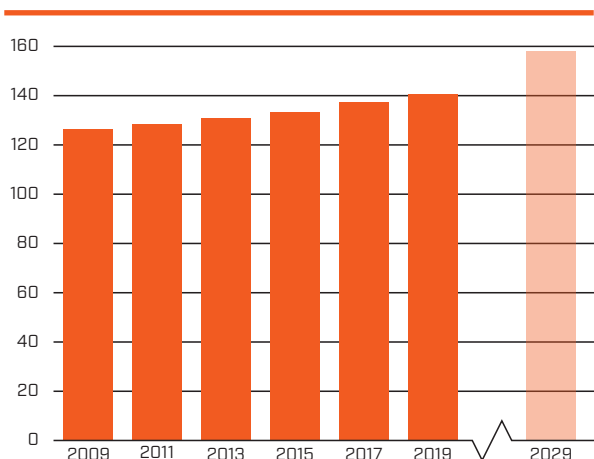
I februari 2018 antog kommunfullmäktige förslaget till Vision 2030 för Jönköpings kommun. Med hjälp av en mängd underlag, statistik samt medborgardialog, har man kommit fram till hur man vill se Jönköpings kommun 2030. Visionen kan sammanfattas genom fyra målområden inom vilka kommunen vill positionera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

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

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

I takt med den ökade befolkningmängden ökar också efterfrågan på bostäder. De senaste åren har produktionen av bostäder därför intensifierats. Produktionen har dock inte matchat den växande befolkningmängden varför det har skapats en uppämd efterfrågan på bostäder i alla prissegment. Enligt Boverket finns det ett årligt byggbehov 2018-2027 på 1 650 bostäder, medan årligt genomsnitt av färdigställda bostäder 2018-2019 är 1 247. Under 2019 färdigställdes 595 lägenheter och under de första tre månaderna 2020 har byggnation av 245 lägenheter påbörjats, under samma period föregående år var siffran 199.

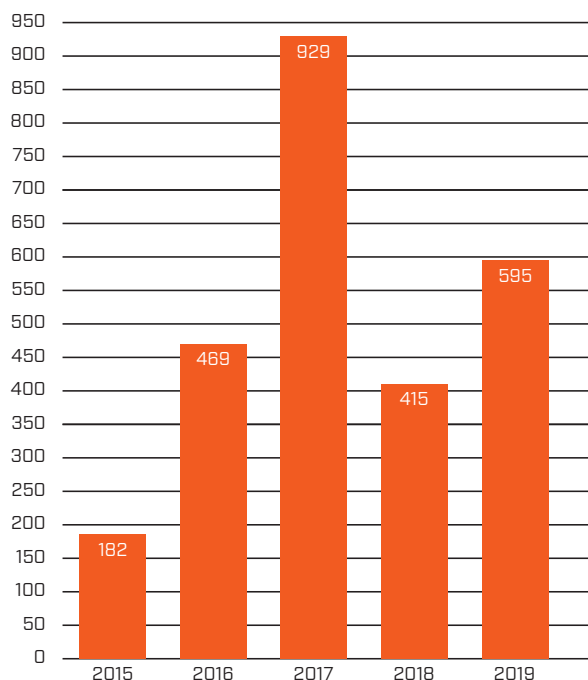
### Befolkningsutveckling i Jönköping, (tusen pers.)



Källa: Jönköpings kommun, Boverket, SCB



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



# ÖVRIGA AFFÄRSOMRÅDEN

## Mitt Lager - Selfstorage

Vår tillväxtstrategi ligger fast och ambitionen är att vi ska växa med två till tre anläggningar per år på fler orter men även utöka verksamheten i befintliga orter. Detta tillför cirka 4 000 – 6 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta i kapacitet varje år

Bolaget följer noggrant utvecklingen av Covid-19, men har hittills inte påverkats i någon större omfattning av den nedgång som många andra branscher har.

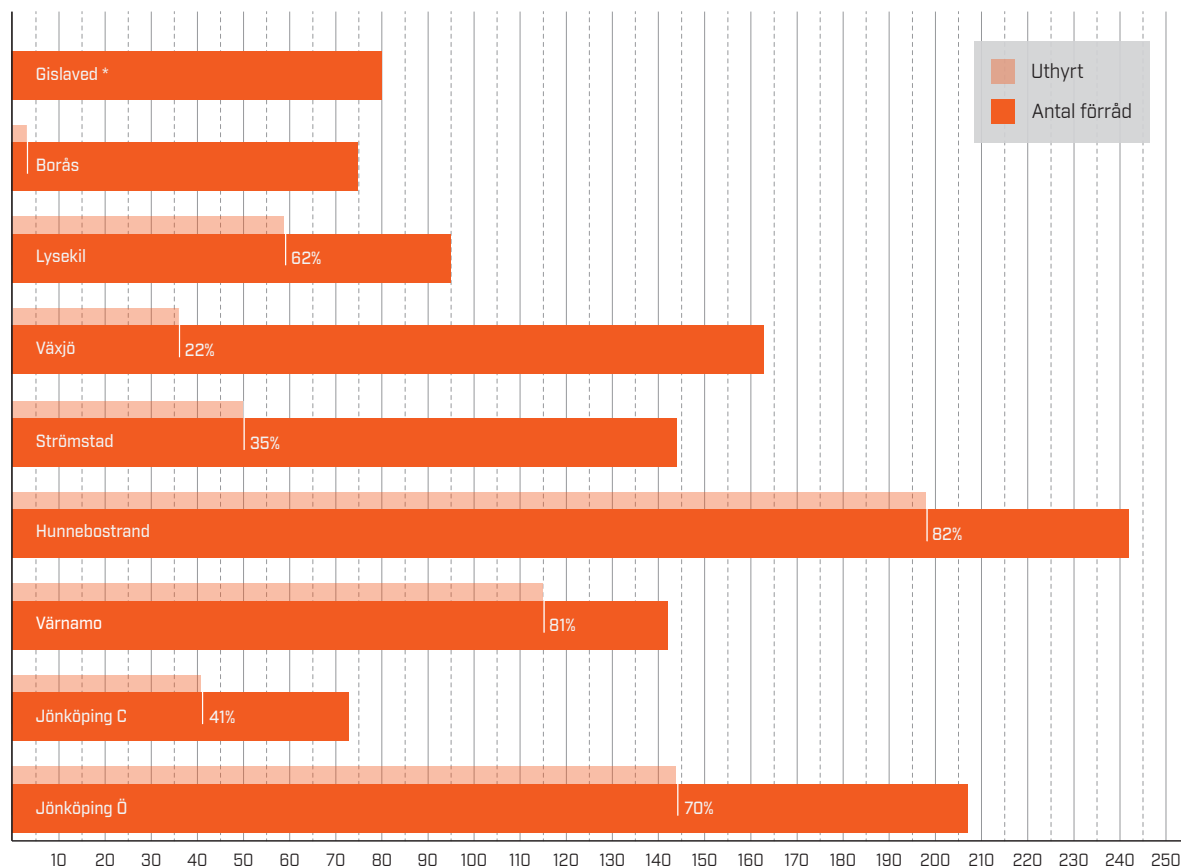
Vi prognostiserar en omsättningsökning även detta år.



### Väsentliga händelser under och efter perioden

- **Lysekil** – som relativt ny aktör har vi här blivit väl mottagna. I dagsläget har vi en uthyrningsgrad på 62 procent efter nyinstallationen av ytterligare förråd
- **Gislaved** – efter förseningar på grund av Covid-19, öppnades anläggningen bestående av 80 förrådsenheter, den 24:e juni 2020
- **Motala** – bygglovshandlingar för ett markanvisningsavtal är undertecknat och projektarbetet med att färdigställa bygglovshandlingar pågår.
- **Jönköping** - etablering av ytterligare en anläggning i Jönköping, i anslutning till infarten E4:an och riksväg 40 på Ljungarum i Jönköping. Projekt är uppstartat och öppning planeras i slutet av augusti 2020

### Antal förråd och uthyrda förråd per enhet



\*) Nyöppnad anläggning, juni 2020

# PROJEKTVERKSAMHETEN

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

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



## Solcellsanläggningar

Plats	Jönköping och Värnamo
Yta	1 000 m <sup>2</sup>
Färdigställs	Q4 2020
Investering	6 Mkr

Installation av solcellsanläggningar på befintliga fastigheter som beräknas ge en besparing på 520 000 Kwh och 243 000 kg CO<sub>2</sub> per år.

## Pågående bostadsprojekt



### Västergöken 1, Jönköping

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

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



### Vråken 1, Jönköping

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

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



### Vombaten 2 och Vråken 2, Jönköping

Plats	Kungsängen, Jönköping
Yta	2 525 m <sup>2</sup> BOA
Färdigställs	Q2 2021
Investering	92 Mkr

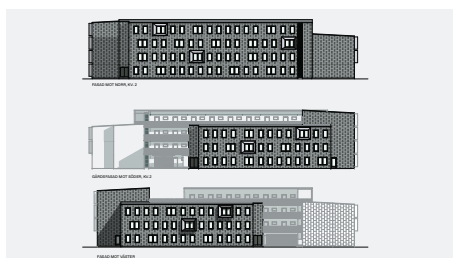
På Kungsängen, som är Jönköpings nya trähusstadsdel, byggs 48 lägenheter som beräknas stå klara under våren 2021.



### Ödlan 1, Värnamo

Plats	Nylund, Värnamo
Yta	2 452 m <sup>2</sup> BOA
Färdigställs	Q4 2020
Investering	65 Mkr

Här bygger vi 36 bostadsrätter i ett nytt kvarter med grön profil. Samtliga såldes på kort tid. Inflyttning beräknas till nov 2020.



### Valplatsen 2 och 8, Jönköping

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

Nybyggnation av 194 st modulbostäder för studenter och unga vuxna.



### Snöflingan 16, Växjö

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

I stadsdelen Räppe i Växjö bygger vi nu 80 st hyreslägenheter som beräknas stå klara i februari 2021.

## Pågående projekt, kommersiella lokaler



### Henja 10:2, Gislaved

Plats	Gislaved
Yta	2 088 m <sup>2</sup> LOA
Färdigställd	April 2020
Investering	15 Mkr

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



### Vinkeln 6, Jönköping

Plats	Österängen, Jönköping
Yta	1 200 m <sup>2</sup> LOA
Färdigställs	Q3 2020
Investering	8 Mkr

Ombyggnation och anpassning i fastighet till däcklager för Holmgrens Bil.



### Rosen 1, Värnamo

Plats	Centrum, Värnamo
Yta	2 262 m <sup>2</sup> LOA
Färdigställs	Q4 2020
Investering	20 Mkr

Här renoverar och bygger vi åt Värnamo Kommun och Medborgarförvaltningen.



### Nyckelharpan 2, Växjö

Plats	Norremark, Växjö
Yta	3 120 m <sup>2</sup> LOA
Färdigställs	Q3 2020
Investering	8 Mkr

Nybyggnation av handels- och lagerlokal åt XL-bygg.



### Drängen 2, Växjö

Plats	Väster, Växjö
Yta	559 m <sup>2</sup> LOA
Färdigställs	Q3 2020
Investering	7 Mkr

Utbyggnad åt Ramudden AB och Sörens Billack



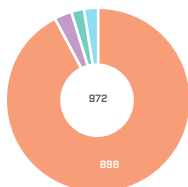
### Skräddaren 7, Växjö

Plats	Väster, Växjö
Yta	910 m <sup>2</sup> LOA
Färdigställs	Q3 2020
Investering	9 Mkr

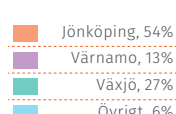
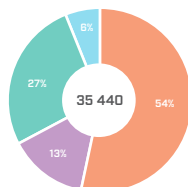
Utbyggnad åt Hjälpmedelscentralen, Växjö kommun

# PROJEKTVERKSAMHETEN

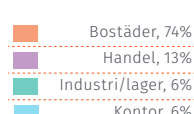
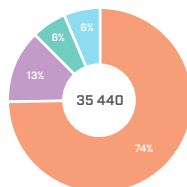
Pågående projekt,  
Projektbudget, (Mkr)



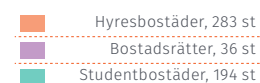
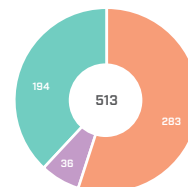
Pågående projekt, uthyrbar  
yta fördelat per ort, (m<sup>2</sup>)



Pågående projekt, uthyrbar  
yta per kategori, (m<sup>2</sup>)



Pågående projekt, antal  
bostäder



## Sammanfattning pågående projekt

Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Planeras färdigställt	Projektbudget (Mkr)	Uthyrbar yta (m <sup>2</sup> )	Hyresvärde, (Mkr)
Henja 10:2	Gislaved	Nybyggnation	Lager/padel	April 2020	15	2 088	1,5
Vinkeln 6, Österport	Jönköping	Ombyggnation	Däcklager Hus J	Q3 2020	8	1 200	-
Drängen 2	Växjö	Tillbyggnad	Kommersiella	Q3 2020	7	559	-
Skräddaren 7	Växjö	Ombyggnad	Kommersiella	Q3 2020	9	910	-
Nyckelharpan 2	Växjö	Nybyggnation	Kommersiella	Q3 2020	8	3 120	-
Ödlan 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostadsrätter	Q4 2020	65	2 452	-
Rosen 1	Värnamo	Ombyggnation	Kontor	Q4 2020	22	2 262	1,8
Solcellsanläggningar	Jkpg/Vmo	Energijätgård	Kommersiella	Q4 2020	6	-	-
Västergöken 1,	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	219	6 317	11,8
Snöflingan 16	Växjö	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	166	4 950	9,6
Vråken 1	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q2 2021	138	3 855	7,2
Vombaten 2 och Vråken 2	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q2 2021	105	2 525	5,8
Valplatsen 2 och 8	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q4 2020/Q3 2021	205	6 402	13,9
<b>Totalt</b>					<b>973</b>	<b>36 640</b>	

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.



# HÅLLBARHET

## En fastighets klimatpåverkan

**Nivikas affärsidé är att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter i Jönköping, Värnamo och Växjö. Nivika lägger stolthet i att hålla en hög standard på sina fastigheter, vår projektportfölj är en viktig del för att säkerställa vår expansion, öka avkastningen och skapa värdetillväxt.**

Bygg- och fastighetssektorn har en stor påverkan på vår gemensamma miljö, enligt Boverkets miljöindikatorer står den för 32 procent av Sveriges energianvändning, 31 procent av avfallet och 19 procent av de inhemska utsläppen av växthusgaser.

### Fastigheten – hela livscykeln räknas

En byggnads klimatpåverkan kan genom hela värdekedjan brytas ned i flera led, en så kallad livscykelanalys (LCA). Att arbeta med hela värdekedjan genom att kartlägga alla utsläpp, både direkt och indirekt klimatpåverkan, är relativt nytt i branschen och det finns väldigt lite statistik om verklig total klimatpåverkan. För Nivika handlar det om att påverka allt från val av stommaterial vid nybyggnation, hur cementen produceras eller användning av träråvara, till val av energikällor, men också hur vi skapar förutsättningar för de som arbetar i och runt våra fastigheter att exempelvis istället ha möjlighet att ta cykeln eller kollektivtrafiken till sina arbetsplatser.

Beräkningar från Sveriges Byggindustrier indikerar att klimatbelastningen vid nyproduktion av ett hus är lika stor som driften av huset under 50 år. Den mest hållbara byggnaden är därför den som aldrig behöver byggas. Då detta är en omöjlighet när det kommer till att möta den globala urbaniseringstrenden utmanar det oss i hur framtidens byggnad ska konstrueras, byggas och se ut. Nivika har valt att arbeta med en hög andel byggnation i trä, t ex i pågående byggnation på Kungsängen i Jönköping, nu senast med närproducerat industriellt byggande i trä när vi uppför lägenheter för unga vuxna på Valplatsen 2 och 8 i Jönköping, modulerna tillverkas på fabrik endast en dryg mil ifrån byggplatsen.

### Insidan är lika viktig

Driften av en byggnad omfattar både klimatpåverkan från energiförbrukning el, kyla och uppvärmning, samt klimatpåverkan

relaterat till ombyggnationer och renoveringar, i första hand i form av avfall som antingen förbränns eller hamnar på deponi och nya material och resurser som tas i anspråk.

I arbetet med att minska klimatpåverkan från driften av en byggnad har branschen kommit en bra bit på vägen genom energieffektiveringar, val av förnybar energi istället för fossilbaserad energi och hållbara material. Vi ser det som en självklarhet att utesluta fossila bränslen och enbart använda förnybar energi. I fastigheter där vi själva står för elabonnemangen använder vi till 99 procent förnybar energi. Trots det finns det mycket kvar att göra och energieffektivisering är fortsatt ett av Nivikas viktigaste fokusområden. Att kartlägga och minska klimatpåverkan från ombyggnationer och renoveringar är ett område där branschen inte har kommit lika långt och det finns stort utrymme för förbättringar.

Byggprocessen utgår idag från beställarens krav på korta leveranstider och hyresgästens önskemål om lokalanpassningar efter behov och varumärke. Tillsammans skapar detta ett behov av förenklade byggprocesser med korta ledtider och standardiserade material. Det behöver i sig inte stå i motsats till miljönytta, men det ställer krav på innovation, mod att förändra och affärsmässighet för att hitta en bra balans mellan ekonomi och miljö. Nivikas standard i fastigheterna är i regel med materialval av högre kvalitet och med längre hållbarhet. Ett exempel på detta är en så enkel sak som att sätta in golvlister i ek istället för vitmålade lister som generellt har kortare livslängd.

*Nivika är aktiva under en byggnads hela livscykel, som utvecklare av nya fastigheter, inköpare av byggmaterial och tjänster, som byggherre och entreprenör, som fastighetsförvaltare och uthyrare av lokaler, men också i en byggnads slutskede om den skall rivras. Vi ställer krav på våra leverantörer och samarbetar med våra hyresgäster för att nå längre än vi hade gjort var för sig. På så sätt försöker vi påverka hela värdekedjan i en hållbar inriktning!*



### Kungsängen i Jönköping

De tre kvarteren vi bygger på Kungsängen i Jönköpings bildar tillsammans det största massivträprojektet som hittills byggts i Jönköping.

- Sammanlagt består projektet av 2 500 kubikmeter massivträ
- En kubikmeter massivträ lagrar 675 kg koldioxid förutsatt att avverkat trä återplanteras med nya
- Projektet omfattar 203 stycken lägenheter och 8 lokaler
- Bruttoarea för bostäder och lokaler är ca 13 000 m<sup>2</sup>
- Trä är helt naturligt, förnyelsebart och det enda byggmaterial som kan återvinnas till 100 procent
- Husen byggs upp till 7 våningsplan

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Koncernens utveckling perioden 1 september 2019 - 31 maj 2020

### Total nettoomsättning

Under rubricerad period ökade hyresintäkterna med 35 procent till 191 Mkr (142). Intäktsökningen beror till största delen på förvärv, egna projekt och intäktshöjande investeringar. Intäkterna utgörs av hyresintäkter 184 Mkr och serviceintäkter 7 Mkr. Serviceintäkter består bland annat av vidaredebitering av värme, el och vatten.

### Resultat

Rörelseresultatet, vilket är verksamhetens resultat före finansnetto, förändrades med 32 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 109 Mkr (82). Uppbyggnad av intern förvaltningsorganisation samt något eftersatt underhåll i förvärvat bestånd därtill mer efterföljande reparationer än tidigare år, medförde ett lägre resultat i jämförbart bestånd.

Förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 28 procent (38), resultatet påverkades framför allt av högre finansiella kostnader. Driftöverskottet för perioden, september-maj, uppgick till 127 Mkr (95) vilket motsvarar en överskottsgrad om 67 procent (67).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 160 Mkr (143), varav 8 Mkr (3) är realiserade värdeförändringar vid försäljningar, och 152 Mkr (140) avser orealiserade värdeförändringar i perioden. Värdeförändring är i huvudsak förändring i avkastningskrav samt hyreshöjningar från förädling och index.

Värdeförändringar i derivat påverkade resultatet med -12 Mkr (-11) och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar.

Orealiserade värdeförändringar (Mkr)	2019/20 mar-maj
Förändring driftnetto	10
Pågående nybyggnation	8
Förändring avkastningskrav	-
<b>Totalt</b>	<b>18</b>

### Säsongsvariationer

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

### Finansiell ställning och likviditet

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

Bra finansieringsstruktur innebär att bolaget på kort- och långsikt har tillgång till kapital i tillräcklig mängd i relation till verksamheten och till ett pris som är avvägt mot risk. För att hantera risken för brist i tillgängligt kapital arbetar bolaget med framförhållning mot kreditgivare, diversifiering av finansieringskällor och kontinuerlig omförhandling av löptider och krediter. Vid periodslut uppgick bolagets kapitalbindningstid till 1,3 år.

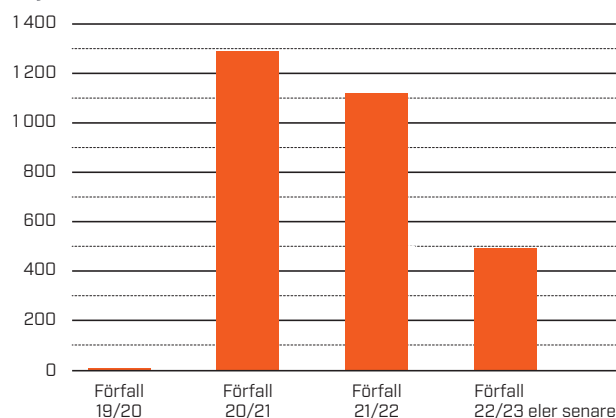
Bolaget har som mål att ha en belåningsgrad på max 65 procent där finansieringskällorna är en balans av lång i bank och obligationslån. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde ger en belåningsgrad om 60 procent (57).

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick vid rapportdagen till 2 998 Mkr (1 899) varav bankfinansiering uppgick till 2 273 Mkr (1 593), obligationslån 470 Mkr (250) och övriga räntebärande skulder till 255 Mkr (56).

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

Finansiering	2020-05-31	2019-08-31
Antal lån	56	52
Banklån, Mkr	2 610	1 775
Obligationslån, Mkr	470	470
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	3,01	2,80
Likvida medel, Mkr	179	190
Belåningsgrad, %	60	59
Soliditet, %	32	31
Kapitalbindningstid, år	1,3	1,9

### Kapitalstruktur förfall, tkr



## Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 54 Mkr (54). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet med -835 Mkr (-289), investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -458 Mkr (-146), avser främst nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer enligt befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgörs av upplåning netto 1 201 Mkr (421), efter avdrag av utbetald utdelning 13,5 Mkr (20).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -11 Mkr (34) vilket gav utgående likvida medel om 179 Mkr (99).

## Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 1 633 Mkr (1 155). Soliditeten uppgick till 32 procent (34). Förändringen i perioden september-maj, utgörs främst av nyemission, kontant- och apportemission, samt periodens resultat men påverkas även av att Nivika under perioden har köpt resterande minoritet i dotterbolaget Nivika Compact Living AB. Samtliga dotterbolag är nu helägda.

## Skatt

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

## Medarbetare

Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 38 st (32). Våra medarbetare är anställda i ägarbolaget Värnanäs AB och hyrs sedan ut till Nivika Fastigheter, det gäller även VD.

## Moderbolaget

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

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

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

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Se vidare information under not 5 på sidan 28.

## Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående under september till maj 2019/20 innefattar inköp av administrativa förvaltningstjänster från Värnanäs AB om 26,3 Mkr (18,1) samt försäljning (hyra) till Holmgren Group AB om 8,8 Mkr (23,8).

Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

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

## Händelser efter periodens utgång

- Nivika växlar upp hållbarhetsarbetet och har inrättat en 50-procentig tjänst med inriktning på hållbarhet, en befintlig medarbetare går upp i arbetstid och axlar tjänsten. Tjänsten startade med en sex veckors lång hållbarhetsutbildning som arrangerades av Region Jönköpings län under maj/juni 2020 och resulterade i en handlingsplan för vårt fortsatta hållbarhetsarbete.
- Coronaviruset har fortsatt att skapa oro kring den framtida utvecklingen, de ekonomiska effekterna och dess påverkan på Nivika är ännu svåra att överblicka. Som för många andra har Coronasituationen påverkat oss. Ett antal åtgärder har vidtagits:
  - Löpande avstämningar i koncernledning och styrelse
  - Åtgärder i linje med Folkhälsomyndighetens råd
  - Dialog och åtgärder för hyresgäster som har likviditetsproblem
  - Överenskommelser om månadsbetalningar och uppskov
  - Planering och åtgärder för att säkerställa fortsatt drift av pågående projekt

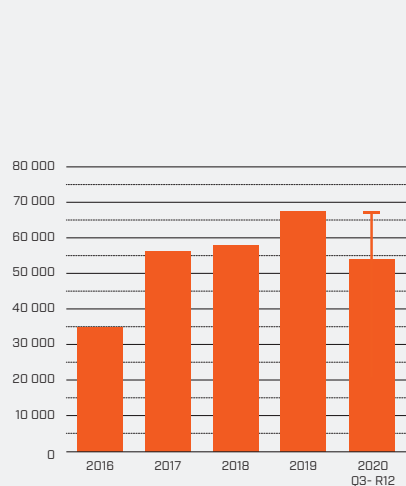
Vi har med vår stabila finansiella ställning goda förutsättningar för att klara oss bra även i oroliga tider. Vi har en stark balansräkning, en stabil kundbas, tillgång till finansiering genom våra banker och engagerade medarbetare.

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

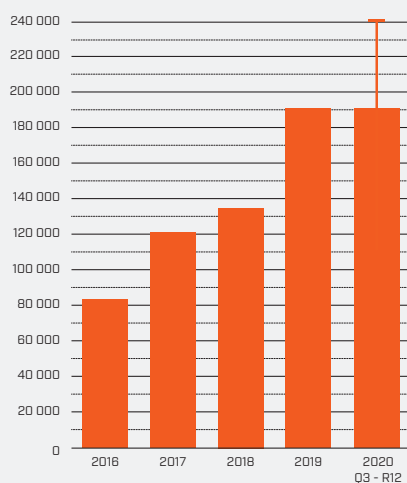
## RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN, tkr

	Not	2019/20 3 mån mar-maj	2018/19 3 mån mar-maj	2019/20 9 mån sep-maj	2018/19 9 mån sep-maj	2018/19 12 mån sep-aug
Hysesintäkter	4	79 905	49 875	191 191	141 581	190 897
Fastighetskostnader	4	-24 270	-16 059	-63 714	-46 289	-62 363
<b>Driftnetto</b>		<b>55 635</b>	<b>33 816</b>	<b>127 477</b>	<b>95 292</b>	<b>128 534</b>
Central administration	4	-7 130	-4 626	-18 668	-12 986	-17 457
Övriga rörelseintäkter	4	19	34	231	179	291
Övriga rörelsekostnader	4	-25	44	-164	-110	-117
<b>Rörelseresultat</b>		<b>48 499</b>	<b>29 268</b>	<b>108 876</b>	<b>82 375</b>	<b>111 251</b>
Finansiella intäkter		48	210	112	432	477
Finansiella kostnader		-23 204	-11 129	-54 757	-28 543	-44 116
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>25 343</b>	<b>18 349</b>	<b>54 231</b>	<b>54 264</b>	<b>67 612</b>
Värdoförändring fastigheter, realiserade	4			7 500	3 100	3 100
Värdoförändring fastigheter, orealiserade	4	17 791	7 547	152 132	140 381	181 682
Värdoförändring räntederivat	4	3 279	-8 503	11 785	-11 420	-25 267
<b>Resultat före skatt</b>		<b>46 413</b>	<b>17 393</b>	<b>225 648</b>	<b>186 325</b>	<b>227 126</b>
Aktuell skatt						-875
Uppskjuten skatt	4	-4 972	-1 286	-41 087	-8 581	-54 004
<b>Periodens resultat</b>		<b>41 441</b>	<b>16 107</b>	<b>184 561</b>	<b>177 744</b>	<b>172 247</b>
Övrigt totalresultat						
<b>Övrigt totalresultat</b>						
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>41 441</b>	<b>16 107</b>	<b>184 561</b>	<b>177 744</b>	<b>172 247</b>
<b>Hänförligt till:</b>						
<b>Moderföretagets ägare</b>		<b>41 441</b>	<b>13 521</b>	<b>184 561</b>	<b>164 037</b>	<b>162 352</b>
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>			<b>2 586</b>		<b>13 708</b>	<b>9 895</b>

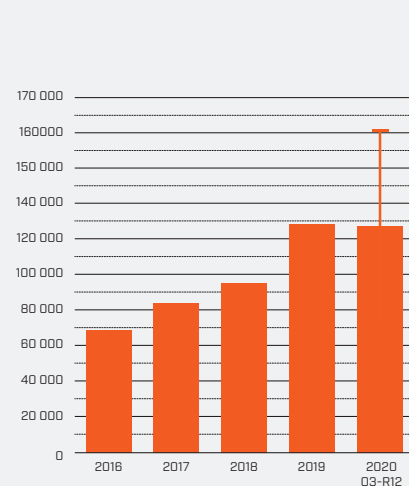
### Förvaltningsresultat, Mkr



### Hysesintäkter, Mkr



### Driftnetto, Mkr



# KONCERNENS BALANSRÄKNING

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG, tkr

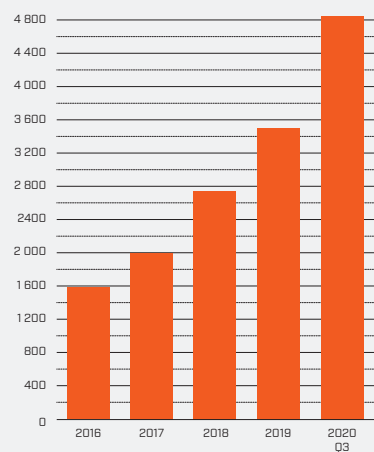
Not	2020-05-31	2019-05-31	2019-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	4 859 304	3 270 758	3 511 534
Inventarier, verktyg och installationer	39 650	17 465	24 724
Andelar i koncernföretag	-	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	146	963	146
Andra långfristiga fordringar	7 994	6 991	7 101
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 907 094</b>	<b>3 296 177</b>	<b>3 543 505</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager	335	502	478
Hysesfordringar	11 785	1 776	2 125
Övriga fordringar	3 077	17 626	3 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 149	1 845	10 130
Likvida medel	179 422	99 382	190 472
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>202 768</b>	<b>121 131</b>	<b>206 764</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>5 109 862</b>	<b>3 417 308</b>	<b>3 750 269</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	3 515	2 650	2 650
Övrigt tillskjutet kapital	588 939	191 265	191 265
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 040 453	898 845	897 160
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>	<b>1 632 907</b>	<b>1 092 760</b>	<b>1 091 075</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	-	61 786	83 805
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 632 907</b>	<b>1 154 546</b>	<b>1 174 880</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	301 319	237 353	258 357
Räntebärande finansiella skulder	2 998 164	1 899 154	2 126 014
Derivatinstrument	3 24 430	22 367	36 215
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 323 913</b>	<b>2 158 874</b>	<b>2 420 586</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande finansiella skulder	81 609	64 748	79 068
Leverantörsskulder	40 966	16 968	56 408
Aktuella skatteskulder	-	-	-
Övriga skulder	5 613	1 173	3 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 854	20 999	15 385
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>153 042</b>	<b>103 888</b>	<b>154 803</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>5 109 862</b>	<b>3 417 308</b>	<b>3 750 269</b>

# FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

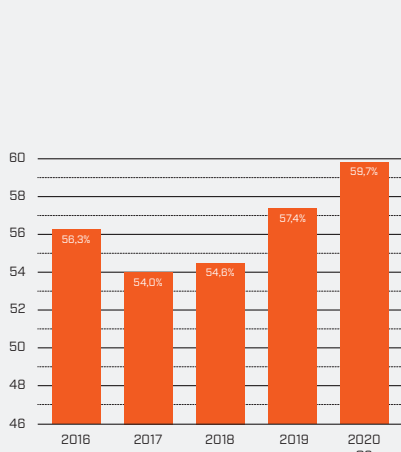
## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGNA KAPITAL I SAMMANDRAG, tkr

	Aktie kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2018-08-31</b>	<b>2 650</b>	<b>191 265</b>	<b>754 808</b>	<b>45 005</b>	<b>993 728</b>
Årets resultat			162 352	9 895	172 247
<b>Summa Totalresultat</b>			<b>162 352</b>	<b>9 895</b>	<b>172 247</b>
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning			-20 000	0	-20 000
- Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande				28 905	28 905
<b>Utgående balans 2019-08-31</b>	<b>2 650</b>	<b>191 265</b>	<b>897 160</b>	<b>83 805</b>	<b>1 174 880</b>
Årets resultat			184 561		184 561
<b>Summa Totalresultat</b>			<b>184 561</b>	<b>0</b>	<b>184 561</b>
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning			-13 500		-13 500
- Nyemission	865	397 674	-4 753	-53 789	339 997
- Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande			-23 015	-30 016	-53 031
<b>Utgående balans 2020-05-31</b>	<b>3 515</b>	<b>588 939</b>	<b>1 040 453</b>	<b>0</b>	<b>1 632 907</b>

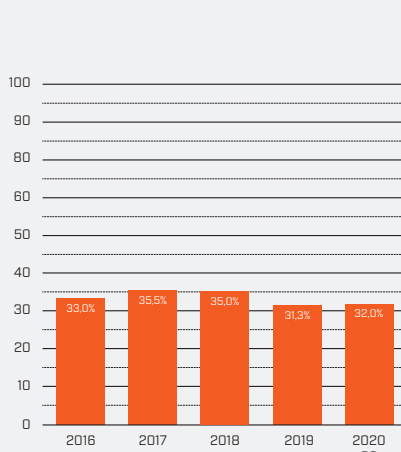
### Fastighetsvärde, Mkr



### Belåningsgrad, %



### Soliditet, %



# KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

## RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, tkr

	2019/20 9 mån sep-maj	2018/19 9 mån sep-maj	2018/19 12 mån sep-aug
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	54 232	54 265	66 737
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Kassaflöde från den löpande verksamheten	42 876	22 914	91 799
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 255 114	-410 126	-649 633
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 201 188	421 216	682 928
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-11 050</b>	<b>34 004</b>	<b>125 094</b>
Likvida medel vid periodens början	190 472	65 378	65 378
Likvida medel vid periodens slut	179 422	99 382	190 472



# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, tkr

	2019/20 3 mån mar-maj	2018/19 3 mån mar-maj	2019/20 6 mån sep-maj	2018/19 6 mån sep-maj	2018/19 12 mån sep-aug
Nettoomsättning	9 995	5 893	28 515	18 831	26 028
<b>Bruttoresultat</b>	<b>9 995</b>	<b>5 893</b>	<b>28 515</b>	<b>18 831</b>	<b>26 028</b>
Administrationskostnader	-11 039	-6 747	-33 461	-21 748	-30 418
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 044</b>	<b>-854</b>	<b>-4 946</b>	<b>-2 917</b>	<b>-4 390</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag	-275	0	13 620	14 458	14 458
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	67	0	234	234
Räntekostnader och liknande resultatposter	-11 184	-5 226	-28 760	-10 810	-19 753
Finansnetto	-11 459	-5 159	-15 140	3 882	-5 061
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-12 503</b>	<b>-6 013</b>	<b>-20 086</b>	<b>965</b>	<b>-9 450</b>
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	26 049
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-12 503</b>	<b>-6 013</b>	<b>-20 086</b>	<b>965</b>	<b>16 599</b>
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	-586
<b>Periodens resultat</b>	<b>-12 503</b>	<b>-6 013</b>	<b>-20 086</b>	<b>965</b>	<b>16 013</b>
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-12 503</b>	<b>-6 013</b>	<b>-20 086</b>	<b>965</b>	<b>16 013</b>



Vråken 1 och Västergöken 1, Jönköping



# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING, tkr

	2020-05-31	2019-05-31	2019-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	3 246	2 728	2 838
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	1 266	2 470	914
	<b>4 512</b>	<b>5 198</b>	<b>3 752</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	972 501	493 223	545 385
Andra långfristiga värdepappersinnehav	75	75	75
Uppskjuten skattefordran	889	1 475	889
	<b>973 465</b>	<b>494 773</b>	<b>546 350</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>977 977</b>	<b>499 971</b>	<b>550 102</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	524	317	339
Fordringar hos koncernföretag	109 833	53 277	88 556
Aktuell skattefordran	2 551	2 551	1 403
Övriga fordringar	-	7 100	466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 973	9 471	6 787
	<b>121 881</b>	<b>72 716</b>	<b>97 550</b>
Kassa och bank	324 296	23 975	191 556
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>446 177</b>	<b>96 691</b>	<b>289 106</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 424 154</b>	<b>596 662</b>	<b>839 208</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	3 515	2 650	2 650
	<b>3 515</b>	<b>2 650</b>	<b>2 650</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond	588 938	191 265	191 265
Balanserat resultat	483	-2 030	-2 030
Periodens resultat	-20 086	965	16 013
	<b>569 335</b>	<b>190 200</b>	<b>205 248</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>572 850</b>	<b>192 850</b>	<b>207 898</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande finansiella skulder	759 321	262 842	532 592
Övriga skulder		50 000	
	<b>759 321</b>	<b>312 842</b>	<b>532 592</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande finansiella skulder	2 816	2 600	13 900
Leverantörsskulder	5 345	6 134	2 242
Skulder till koncernföretag	75 926	81 128	81 128
Övriga skulder	3 882		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 014	1 108	1 448
	<b>91 983</b>	<b>90 970</b>	<b>98 718</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 424 154</b>	<b>596 662</b>	<b>839 208</b>

# NOTER TILL DELÅRSRAPPORTEN

## Not 1 - Redovisningsprinciper

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

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

### Upplysning om kommande standarder, IFRS 16

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

Koncernen är främst leasegivare och för leasegivare innebär standarden i det närmaste oförändrad redovisning jämfört med nuvarande standarder. Som leasegivare bedöms införandet av IFRS 16 därmed inte innebära några väsentliga effekter utöver utökade upplysningskrav.

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

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

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

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

Bolaget tillämpar IFRS 16 från 1 september 2019.

## Not 2 - Uppskattningar och bedömningar

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

## Not 3 - Finansiella instrument - verkligt värde

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

Tabellen nedan visar bolagets värdering till verkligt värde:

Värdering 2020-05-31, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	0	24 430	0	24 430

Värdering 2019-05-31, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	0	22 367	0	22 367

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

tkr	2020-05-31	2019-05-31
Ingående balans	36 215	10 947
Värdeförändring	-11 785	11 420
<b>Utgående balans</b>	<b>24 430</b>	<b>22 367</b>

### Värderingshierarkin

Nivåerna i värderingshierarkin definieras som följande:

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

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

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

### Derivat

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

**Räntebärande skulder**

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

**Kortfristiga fordringar och skulder**

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

**Not 4 - Segmentsredovisning**

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

Ort	Jönköping		Värnamo		Växjö		Övriga		Totalt	
	2019/20 sep-maj	2018/19 sep-maj	2019/20 sep-maj	2018/19 sep-maj	2019/20 sep-maj	2018/19 sep-maj	2019/20 sep-maj	2018/19 sep-maj	2019/20 sep-maj	2018/19 sep-maj
Hysesintäkter	90 330	71 273	69 602	63 465	26 374	1 874	4 885	4 969	191 191	141 581
Fastighetskostnader	-26 746	-16 201	-22 249	-27 311	-10 514	-583	-4 205	-2 194	-63 714	-46 289
<b>Driftöverskott</b>	<b>63 584</b>	<b>55 072</b>	<b>47 353</b>	<b>36 154</b>	<b>15 860</b>	<b>1 291</b>	<b>680</b>	<b>2 775</b>	<b>127 477</b>	<b>95 292</b>
Värdeförändring förvaltnings- fastigheter	77 226	69 948	53 448	63 899	27 203	5 878	1 754	3 757	159 631	143 482
<b>Resultat inkl. värdeförändringar</b>	<b>140 810</b>	<b>125 020</b>	<b>100 801</b>	<b>100 053</b>	<b>43 063</b>	<b>7 169</b>	<b>2 434</b>	<b>6 532</b>	<b>287 109</b>	<b>238 774</b>
Ofördelade poster:										
Förvaltnings- och administrationskostnader.									-18 668	-12 986
Övriga rörelseintäkter									231	179
Övriga rörelsekostnader									-164	-110
<b>Rörelseresultat</b>									<b>268 508</b>	<b>225 857</b>
<b>Finansnetto</b>									<b>-54 645</b>	<b>-28 111</b>
Värdeförändring derivat									11 785	-11 420
Skatt									-41 087	-8 581
<b>Periodens totalresultat</b>									<b>184 561</b>	<b>177 745</b>

# NOTER TILL DELÅRSRAPPORTEN

## Not 5 - Finansiella risker och riskhantering

### Likviditets- och finansieringsrisk

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

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

Koncernen finansieras delvis med ägarlån, dessa bedöms inte exponeras för refinansieringsrisker. Den externa låneportföljen skall enligt koncernens finansieringspolicy ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar. Bolaget ska vara en attraktiv låntagare och ha en god framförhållning som innebär att bolaget kan erbjudas finansiering till goda villkor. Bolaget har en god och löpande kontakt med bankerna och ett väl fungerande samarbete.

### Ränterisk

Ränterisk är risken för fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar. Koncernens upplåning sker huvudsakligen med rörliga räntor. Eftersom verksamhetens intäkter inte samvarierar med räntenivån begränsas effekterna av ränteförändringar genom räntebindningsåtgärder. Som säkringsinstrument används ränteswappar vilket innebär att koncernen erhåller rörlig ränta men betalar fast ränta.

Per maj månad 2020 påverkar en samtidig förändring av räntan, upp eller ned med en procentenhet, de årliga nettorentekostnaderna med 29 mkr (22 mkr per 19-08-31), förutsatt att koncernens löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

Den räntebärande nettoskuldpositionen som löper med rörlig ränta för koncernen som helhet, inbegripet kassa- och banktillgodohavanden, uppgick till 2 900 Mkr. Den genomsnittliga räntebindningsperioden för koncernens räntebärande nettoskulder, inbegripet samtliga räntederivat, men exklusive kassa- och banktillgodohavanden, uppgick till 1,3 år.

### Valutarisk

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

### Kreditrisk

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

och ett medvetet urval vilket begränsar deras kreditrisk.

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

### Covenants och risktagande

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

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

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

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

Nivika uppfyller samtliga krav under räkenskapsåret. Per 2020-05-31 uppfyller Nivika samtliga krav med marginal, soliditeten uppgick till 32 procent, räntetäckningsgraden var 2,0x, och belåningsgraden uppgick till 60 procent.

### Moderbolaget

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

### Covid -19

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

Nivika har hittills endast sett en begränsad påverkan vad gäller uteblivna hyresintäkter, och i hittills ingen ökad sjukfrånvaro. Nivika följer myndigheternas rekommendationer och har vidtagit försiktighets- och hälsoskyddsåtgärder vilket hittills möjliggjort fortsatt daglig verksamhet både på förvaltning och projekt.

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

# DEFINITIONER

## Finansiella definitioner och alternativa nyckeltal

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

### **Avkastning på eget kapital**

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

### **Belåningsgrad**

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

### **Direktavkastning**

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

### **Driftnetto**

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

### **Ekonomisk uthyrningsgrad**

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

### **Fastighetsvärde**

Fastigheternas verkliga värde enligt aktuell värdering.

### **Förvaltningsresultat**

Periodens resultat före värdeförändringar och skatt.

### **Hyresintäkter**

Debiterade hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.

### **Hyresvärde**

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

### **Kapitalbindningstid**

Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

### **Ränteteckningsgrad**

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

### **Rörelseresultat**

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

### **Soliditet**

Eget kapital i procent av totala tillgångar.

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

### **Uthyrningsbar area**

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

### **Uthyrningsgrad**

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

Nyckeltalet visar koncernens effektivitet i användningen av sina förvaltningsfastigheter.

# UNDERTECKNANDE

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

Värnamo, 2020-07-08

**Elisabeth Norman**

Ordförande

**Niclas Bergman**

Ledamot

**Benny Holmgren**

Ledamot

**Viktoria Bergman**

Ledamot

**Håkan Eriksson**

Ledamot

**Santhe Dahl**

Ledamot

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

# STYRELSEN

Elisabeth Norman

**Styrelseordförande**

Entreprenör inom fastighetsbranschen, oberoende styrelseordförande.



Viktoria Bergman

**Styrelseledamot**

Civilekonom, grundare i Nivika-koncernen.



Niclas Bergman

**Styrelseledamot**

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



Benny Holmgren

**Styrelseledamot**

Huvudägare och VD i familjeföretaget Holmgren Group AB.



Håkan Eriksson

**Styrelseledamot**

Civilekonom verksam som konsult och rådgivare inom företagsöverlåtelser.



Santhe Dahl

**Styrelseledamot**

Delägare och styrelseordförande i Vida koncernen och dotterbolag.



**Mer om bolagets styrelse hittar du här:**

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

# ÖVRIG INFORMATION

## Information från Nivika Fastigheter

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

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

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

Årsredovisningen och delårsrapporterna finns tillgängliga på vår webbplats.

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

## KALENDER

Bokslutskommuniké 19/20 ..... oktober 2020

Årsredovisning 2019/2020..... december 2020

Finansiell kalender för 2020/2021 beslutas i augusti 2020.

## KONTAKT

För ytterligare information, vänligen kontakta

**Kristina Karlsson, CFO**

Tfn: 0770-22 01 71

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



**nivika.**  
Fastigheter

**Värnamo**

Nivika Fastigheter AB  
Ringvägen 38  
331 32 Värnamo

**Jönköping**

Nivika Fastigheter AB  
Österängsvägen 2A  
Kontorsgemenskap Österport  
554 63 Jönköping

**Växjö**

Nivika Fastigheter AB  
Hjalmar Petris väg 40  
352 46 Växjö

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

[www.nivika.se](http://www.nivika.se)

[info@nivika.se](mailto:info@nivika.se)