

MED SMÅLÄNSK KLOSKAP OCH KÄNSLA FÖR KVALITET
UTVECKLAR OCH FÖRVALTAR VI HUS FÖR GENERATIONER

Q2

Delårsrapport

1 SEPTEMBER 2021 – 28 FEBRUARI 2022

Nivika Fastigheter AB (publ)

nivika.



INLEDNING

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

FASTIGHETSPORTFÖLJ 7

Nivika Byggsystem - en produktionsenhet med hållbarhetsprofil.....	9
Hyresgäster och avtalsportfölj	10
Fastighetsvärdering	11
Fastighetstransaktioner	12

PROJEKTVERKSAMHETEN

Framtida projekt	14
Aktuellt hållbarhetsarbete.....	16
Pågående och färdigställda projekt	17

MITT LAGER 18

UPPFÖLJNING GRÖNT RAMVERK 19

FINANSIELL STÄLLNING OCH LIKVIDITET 20

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA 21

AKTIEN OCH ÄGARNA 22

FINANSIELLA RAPPORTER

Rapport över resultat och totalresultat i koncernen i sammandrag.....	23
Koncernens rapport över finansiell ställning	25
Förändring av Egna Kapital	26
Koncernens Kassaflödesanalys	27
Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag	28
Moderbolagets Balansräkning i sammandrag	29
Noter till Delårsrapporten	30
Nyckeltal, definitioner och avstämningstabeller	32

STYRELSEN OCH UNDERTECKNANDE 37

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT 38

ÖVRIG INFORMATION 39

PERIODEN I SAMMANDRAG

September 2021–februari 2022 och andra kvartalet

- **Hyresintäkterna ökade med 61% till 245 Mkr (152)**
andra kvartalet ökade hyresintäkterna med 69% till 133 Mkr (79)
- **Driftnettot ökade med 51% till 160 Mkr (105)**
ökningen för andra kvartalet uppgick till 56%, 83 Mkr (53)
- **Förvaltningsresultatet uppgick till 73 Mkr (40)**
för andra kvartalet 37 Mkr (22)
- **Värdet förändring fastigheter uppgick till 393 Mkr (259)**
för andra kvartalet 112 Mkr (210)
- **Periodens resultat uppgick till 391 Mkr (245)**
resultatet för andra kvartalet uppgick till 129 Mkr (201)
- **Totalresultat per aktie 9,1 kr (7,0)****
totalresultat per aktie kvartal två 2,99 kr (5,72)

Under andra kvartalet 2021/22 bibehöll Nivika sin höga tillväxttakt med förvärv och projektutveckling trots en turbulent omvärld. Totalt har ett tiotal fastigheter förvärvats under perioden och tillfört 29 000 m² och 29 miljoner kronor i hyresvärde till portföljen.

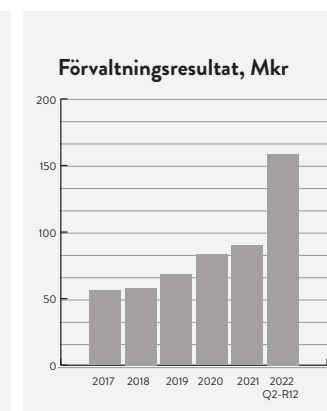
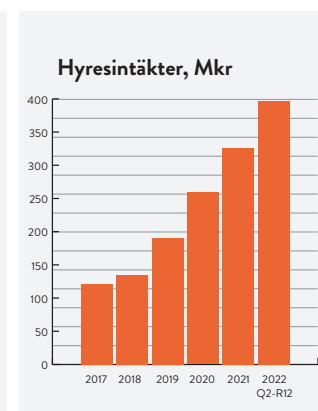
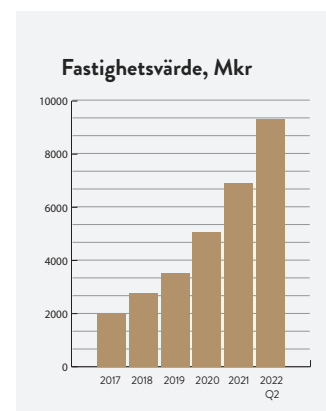
Fastighetsportföljen uppgår per sista februari 2022 till 9,3 miljarder kronor, en ökning under kvartalet med 675 miljoner kronor. Antalet förvaltade bostäder är per bokslutsdag drygt 1 800 stycken och kommersiella kontrakt drygt 550 stycken. Bostäderna ger beståndet en långsiktig trygghet och de kommersiella fastigheterna genererar ett starkt kassaflöde för fortsatt utveckling av projekt. Projektportföljen, med ett potentiellt fastighetsvärde på cirka 10 miljarder kronor, innehåller vid periodslutet byggrätter för drygt 2 800 bostäder och 200 000 m² kommersiella lokaler.

Efter perioden har Nivika även breddat sitt marknadsområde Västkusten geografiskt, genom förvärv i Borås.

Mkr	2021/22 6 mån sep-feb	2020/21 6 mån sep-feb	2020/21 12 mån sep-aug
Nyckeltal			
Hyresintäkter	245	152	327
Driftnetto	160	105	236
Förvaltningsresultat	73	40	91
Periodens totalresultat	391	245	363
Fastighetsvärde	9 334	5 537	6 910
Uthyrbar area, m ²	533 316	332 487	428 850
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	98	98	98
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	96	94	94
Antal fastigheter, st	173	100	130
Antal lägenheter, st	1 803	939	1 127
Eget kapital	4 193	1 920	2 424
Likvida medel	680	412	211
Soliditet, %	41	32	33
Nettobelåningsgrad*, %	50	58	58
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2x	1,8x	1,8x
Långsiktigt substansvärde per aktie**	81,30	65,8	70,3
Totalresultat per aktie**	9,1	7,0	10,1

*) Inkluderar obligationslån

**) Omvänd split genomförd i november 2021



VD HAR ORDET



Niclas Bergman, VD

Stabilt resultat med fortsatt hög aktivitet

Andra kvartalet, december 2021 till februari 2022, har präglats av hög aktivitet, trots det oroliga läget, fortsatt tillväxt med förvärv av såväl förvaltningsfastigheter, kommersiella, samhälls- och bostadsfastigheter som projektfastigheter med byggrätter. Vi har god framdrift i projektportföljen och fortsatt hög efterfrågan på såväl bostäder som på kommersiella lokaler.

Fastighetsportföljen per den 28 februari uppgick till 9,3 miljarder kronor, att jämföra med knappt 7 miljarder kronor vid utgången av augusti 2021.

Antalet förvaltade bostäder har ökat till drygt 1 800 genom tillträdde förvärv samt färdigställande av lägenheter i Hemmeslöv Båstad. Projektportföljen har utökats med 50 byggrätter för bostäder genom förvärv, avtalade och tillträdde.

Efter utvärdering och analys av bland annat förvaltningseffektivitet har Nivika breddat sitt marknadsområde västerut ”från kust till kust”. Förvärv har under perioden genomförts i bland annat Göteborg och Varberg. Efter periodens slut har Nivika också genomfört ett förvärv i Borås.

Nivika driver ett betydande antal projekt i olika faser, från pågående byggnation i Jönköping, Värnamo och Växjö, till planarbeten för att skapa nya detalplaner för projektutveckling. När detalplanen medger använder vi Nivika Byggsystem, vår industriella tillverkning av lägenhetsenheter i certifierat trä vilket ger ökad projektvinster och hållbarhetsvinster. Med Nivikas totala projektportfölj säkrar vi en långsiktig stark organiskt tillväxt.

Nivikas strategi är att arbeta långsiktigt med att skapa värde genom att kombinera stabila kassaflöden från förvaltningsfastigheter med projektutveckling av främst bostäder och samhällsfastigheter. Affärsmodellens styrka med flera ben att stå på är tydlig i dagens volatila omvärld. Vi levererade under perioden fortsatt hög tillväxt med god lönsamhet, fortsatt projektproduktion med bibehållen stabil finansiell ställning och därtill ett stärkt hållbarhetsarbete.

Vi går nu in i andra halvåret 2021/22, med en osäkerhet i marknaden, det geopolitiska läget som snabbt förändrats med Rysslands invadering av Ukraina, med en inflation som får ett allt bredare fäste och som påverkar de flesta varor och tjänster. Givetvis kommer detta få en viss negativ påverkan på förvaltningskostnader samt i ett längre perspektiv eventuell påverkan på våra byggprojekt. Inflationen ger dock på sikt även hyreshöjningar, framför allt i det kommersiella beståndet, som balanserar upp inflationens påverkan på förvaltningskostnaderna.

Kapitalmarknaden har snabbt anpassat sig till den nya situationen vilket påverkar ränta både på bank- och kapitalmarknaden.

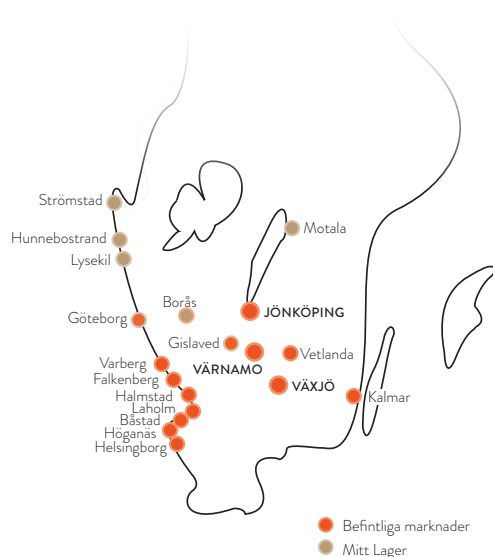
Vi har en trygghet i Nivikas affärsmodell där goda kassaflöden från förvaltningsfastigheter utgör basen. Med Nivikas stabilitet och storlek ser vi goda förutsättningar för finansiering även framöver och vi arbetar aktivt för att på olika sätt sänka eller bibehålla den övergripande nivån på våra finansieringskostnader.

Vi ska fortsätta att ta tillvara bra förvärvs- och affärsmöjligheter och fortsätta att vara en stark lokal aktör.

Niclas Bergman, VD

DETTA ÄR NIVIKA

- Vår vision - Med småländsk klokskap och känsla för kvalitet utveckla och förvalta hus för generationer.
- Nivika är ett småländskt fastighetsbolag som äger 173 fastigheter med både kommersiella lokaler och bostäder, huvudsakligen belägna i Jönköping, Värnamo, Växjö samt på Västkusten. Orter och marknadsområden med goda tillväxtmöjligheter 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.



FASTIGHETSVÄRDE

9 334 Mkr

Mål: 12 000 Mkr
vid utgången av 2025

ANDEL BOSTÄDER OCH SAMHÄLLSFASTIGHETER

42 %

Mål: 60 %

NETTOBELÅNINGSGRAD

49,6 %

Mål: ≤65 %

MÅL
UPPNÅTT

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

2,2 x

Mål: ≥1,75x

MÅL
UPPNÅTT

SOLIDITET

41 %

Mål: ≥25 %

MÅL
UPPNÅTT

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Bostäder 98 %
Lokaler 96 %

Mål: 95 % | 90 %

MÅL
UPPNÅTT

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

47,6 %

Mål: ≥15 %

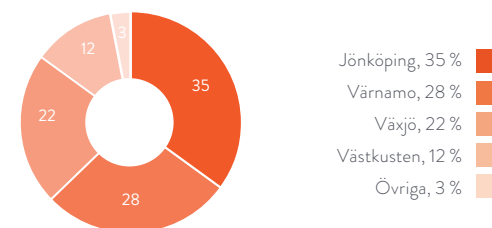
TILLVÄXT I LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

23,5 %*

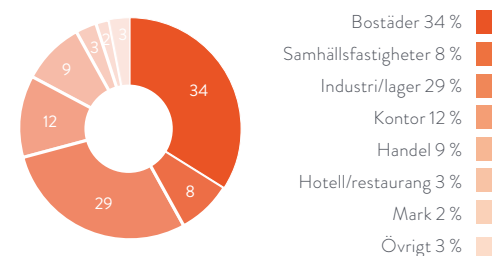
Mål: ≥15 %

* Under senaste 12 månadersperioden.

Fördelning fastighetsvärde per geografi, %



Fördelning fastighetsvärde per objekttyp*, %



*) Beräkningsgrund uppdaterad Q1 -22.
Tidigare klassades fastigheten utifrån majoritetstyp av yta.
Nu uppdelat efter faktisk yta per objektstyp.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Händelser under perioden december 2021 till februari 2022

- Nivikas B-aktie noterades den 3 december på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Aktien handlas under kortnamnet (ticker) "NIVI B". Cornerstone-investerare var Tredje AP-fonden (AP3), Swedbank Robur Fonder, Öhman Fonder och Weland AB. Nyemissionen tillförde Bolaget cirka 1 150 miljoner kronor före transaktionskostnader.
- Nivika har den 7 december förvärvat Hygiea 1 i Vetlanda, en tomt med befintlig byggnad som ger kassaflöde och med en detaljplan med byggrätt för cirka 130 lägenheter.
- Nivika har den 17 december förvärvat Stationen 2 i Vetlanda, Resecentrum. Fastigheten är fullt uthyrd.
- Nivika har den 23 december förvärvat fastigheten Ämbaret 11 i Jönköping. Fastigheten är nyrenoverad, fullt uthyrd och ligger i närheten av befintligt ägd fastighet.
- Nivika har den 28 januari förvärvat tre kommersiella fastigheter i Varberg. Fastigheterna är fullt uthyrda och två av fastigheterna angränsar till befintligt ägd fastighet.
- Nivika har den 28 januari förvärvat, Hjällbo 150:1, en fastighet i Göteborg. Fastigheten har ett 40-tal hyresgäster och är fullt uthyrd.
- Nivika har den 10 februari förvärvat projektet Hisingstorp i Jönköping. Ett nyproduktionsprojekt med hyresrätter och trygghetsboende, i ett av Jönköpings bästa lägen. Projektet innebär byggnation och sedan förvaltning av 82 hyresrätter, varav 50 lägenheter utgör ett trygghetsboende med gemensamhetslokal.
- Nivika har den 28 februari förvärvat Argus 6, en samhällsfastighet i centrala Växjö, fullt uthyrd till en vårdcentral. Fastigheten har även en potentiell byggrätt för bostäder.
- Nivika har den 28 februari förvärvat Eko 6, en bostadsfastighet med 40 lägenheter och en butikslokal i centrala Växjö, fullt uthyrd.
- Nivika har den 28 februari förvärvat Vinberg 2:104, en kommersiell fastighet vid E6:an i Falkenberg.

Händelser efter perioden

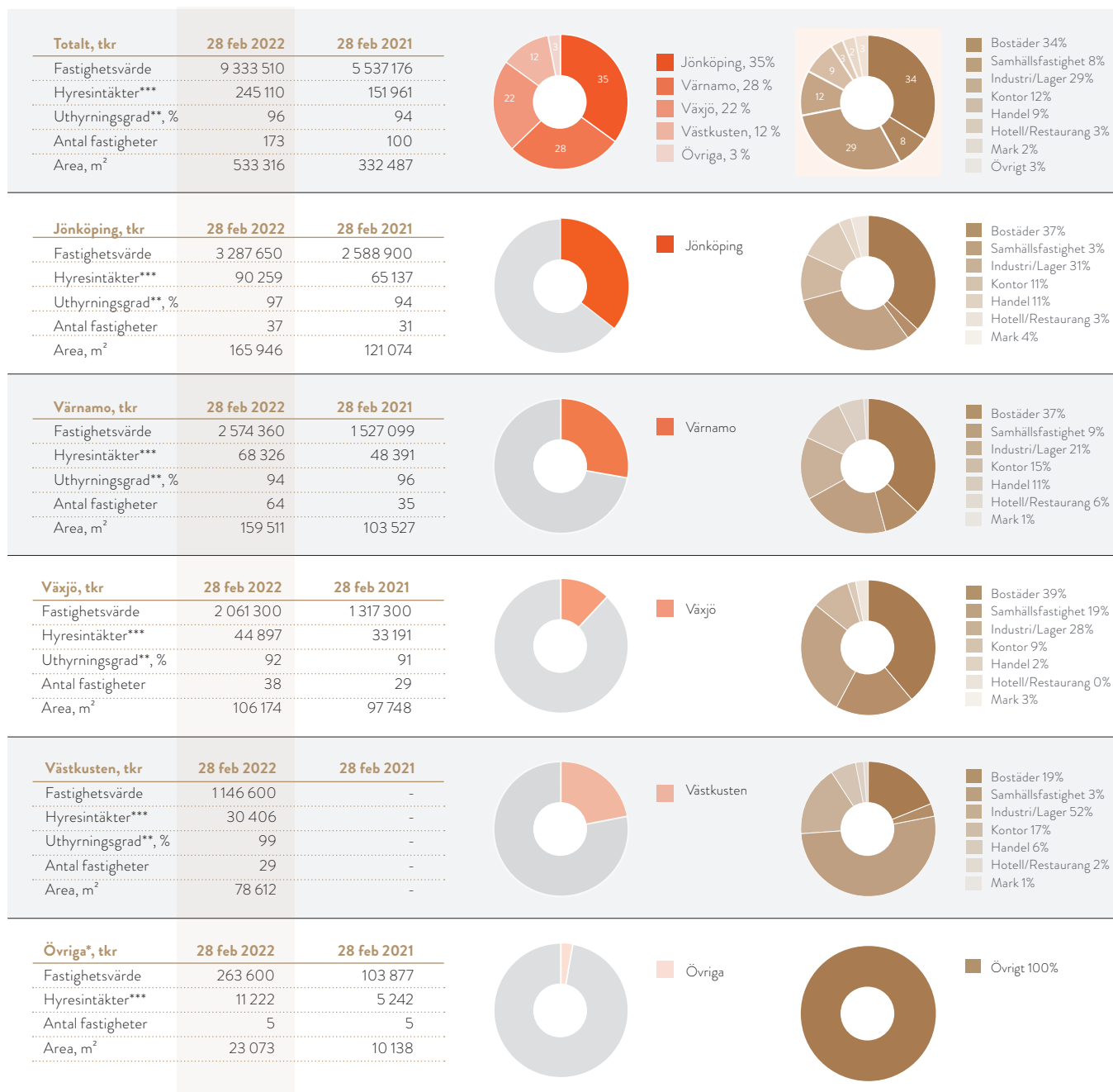
- Nivika har den 16 mars förvärvat Myrten 2, en fullt uthyrd kommersiell fastighet i centrala Borås. Därmed breddade Nivika sitt marknadsområde Västkusten till att omfatta även Borås. Det är Nivikas första fastighetsförvärv i Borås, en intressant tillväxtkommun där bolaget hoppas hitta fler investeringsmöjligheter, vi ser en potential för att vidare etablering på orten.
- Nivika har den 1 april förvärvat Haverdal 22:16, en fullt uthyrd bostadsfastighet med 88 lägenheter belägen i centrala Haverdal strax utanför Halmstad.
- Nivika har den 1 april förvärvat Trädet 6, en kommersiell fastighet vid södra infarten till Ljungby, fullt uthyrd till padelverksamhet.
- Nivika har den 4 april tillträtt Gyljeryd 1:57, del av, "Kärleksudden" ett markförvärv i Mullsjö om cirka 36 000 m² med byggrätt för nybyggnation av 250-300 bostäder.
- Nivika har i april startat bostadsutvecklingbolag för att bedriva utvecklings-, genomförande- samt säljprocess i ett separat bolag inom Nivika-koncernen. Mikael Fritzell är anställd som VD och kommer även vara minoritetsdelägare på 5% och driva verksamheten. Syftet är att utveckla projektverksamheten vidare och samtidigt utöka projektkapaciteten för att på bästa sätt tillvarata möjligheterna inom Nivikas projektportfölj. Första projektet blir Hovslätts Ångar strax söder om Jönköping som omfattar främst bostadsrätter och villor.

FASTIGHETS- PORTFÖLJ

Vid periodens utgång ägde Nivika 173 (165) förvaltningsfastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 533 000 m². Vårt fastighetsbestånd är huvudsakligen koncentrerat till centrala lägen i tillväxtorterna Jönköping, Värnamo och Växjö samt marknadsområdet Västkusten. Värdet på fastigheterna uppgick sammantaget till 9,3 miljarder kronor (5,3), vilket motsvarar en ökning av portföljen med 75 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 sportarenor.

Vårt huvudsakliga geografiska fokus ligger på Småland samt Västkusten. Vi fortsätter växa genom att förtäta 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.



*) Fastigheter tillhörande Mitt Lager utanför orterna ovan ***) Ekonomisk uthyrningsgrad

***) Hysesintäkter under perioden

Fördelning fastighetsportfölj

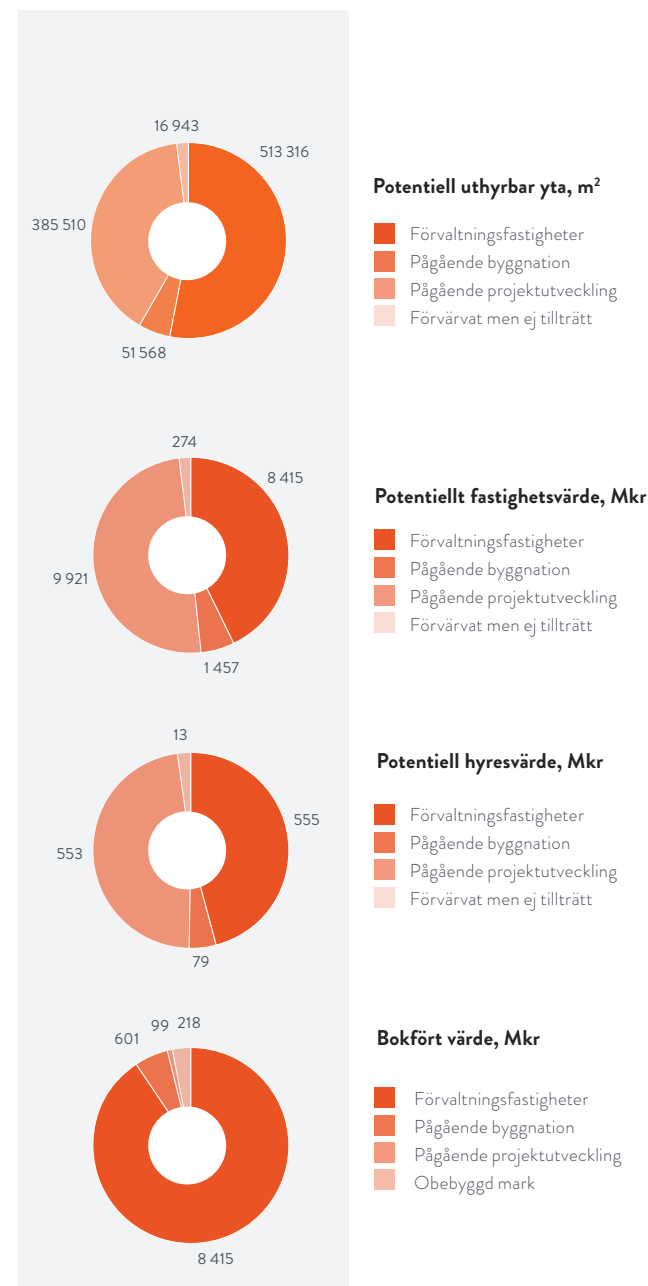
I tabellen nedan är information om pågående byggnation samt pågående projektutveckling baserat på bedömningar om projektens storlek, inriktning och omfattning. Informationen baseras på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde, vilket innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, projektkostnader och framtida hyresvärde. Informationen omprövas regelbundet och bedömningar justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller att förutsättningarna förändras.

Förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta m ²	Fastighetsvärde Mkr	kr/m ²	Hyresvärde Mkr	kr/m ²	Kontakterad hyra Mkr
Bostäder	96 613	2 637	27 293	153	1 584	149
Samhällsfastigheter	45 965	739	16 070	47	1 027	47
Kommersiella lokaler	370 738	5 039	13 593	355	957	338
Totalt förvaltningsfastigheter	513 316	8 415	16 393	555	1 081	534

Pågående byggnation	Uthyrbar yta m ²	Fastighetsvärde Mkr	kr/m ²	Hyresvärde Mkr	kr/m ²	Investering (inkl. mark) Mkr		
						Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Bostäder	23 441	988	42 148	46	1 979	888	367	451
Samhällsfastigheter	3 678	115	31 267	6	1 740	90	2	9
Kommersiella lokaler	24 449	354	14 479	27	1 088	193	67	141
Totalt pågående byggnation	51 568	1 457	28 254	79	1 540	1 171	436	601

Pågående projektutveckling	Uthyrbar yta m ²	Fastighetsvärde Mkr	kr/m ²	Hyresvärde Mkr	kr/m ²	Investering (inkl. mark) Mkr		
						Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Bostäder	179 160	6 790	37 899	340	1 900	5 157	-	79
Samhällsfastigheter	40 000	1 200	30 000	80	2 000	900	-	-
Kommersiella lokaler	166 350	1 931	11 608	133	800	1 425	-	21
Totalt pågående projektutveckling	385 510	9 921	25 735	553	1 436	7 482	-	99

Sammanställning	Uthyrbar yta m ²	Fastighetsvärde Mkr	kr/m ²	Hyresvärde Mkr	kr/m ²	Bokfört värde Mkr
Förvaltningsfastigheter	513 316	8 415	16 393	555	1 081	8 415
Pågående byggnation	51 568	1 457	28 254	79	1 540	601
Pågående projektutveckling	385 510	9 921	25 735	553	1 436	99
Obebyggd mark	-	-	-	-	-	218
Förvärvat men ej tillträtt	16 943	274	16 172	13	744	-
Totalt	967 337	20 067	20 745	1 200	1 241	9 334



Nivika Byggsystem - en produktionsenhet med hållbarhetsprofil

Nivika Byggsystem har en industriell tillverkning av lägenhetsenheter i certifierat trä för rationell produktion i inomhusmiljö med lägre hållbarhetsbelastning. Grunden är en egenutvecklad portfölj av basmoduler för användning vid lägenhetsbyggnation i olika storlekar. Bostäderna byggs med Nivika-standard för långsiktig förvaltning, där materialval och specifikationer är desamma som vid traditionellt byggda bostäder.

Nivika Byggsystems fokus på industriellt byggande ger en hållbarhetsmässig fördel jämfört med traditionell byggteknik i betong och trä. Genom att bedriva byggnationen industriellt minskas avfallsmängd och skrot, byggnation sker i kontrollerad miljö och är inte heller väderberoende vilket också ger en bättre arbetsmiljö för medarbetarna.

Byggtiden förkortas jämfört med traditionellt byggande och bidrar till en högre kostnadseffektivitet. Förberedelser såsom markarbete och grund kan ske på byggarbetsplatsen samtidigt som byggnation pågår i fabriken. Lägenheterna transporteras sedan till byggplatsen och monteras på plats på bara några dagar. Fasadmaterial och tak byggs sedan på plats och ger en möjlighet att variera och kombinera utifrån platsens förutsättningar.

Nivika Byggsystem invigde den 22 april den nya utökade produktionshallen som nu omfattar totalt 7100 m² och ger en produktionskapacitet på upp till fyra moduler om dagen.



Projekt Valplatsen i Jönköping

Projektet Valplatsen i Jönköping består av sju byggnader som är uppförda med bostadsmoduler i trä som färdigställts i Nivika Byggsystems fabrik på Torsvik strax söder om Jönköping. Modulerna fraktades cirka tio minuter till platsen och monterades ihop, och vatten, värme med mera dockades in.

Kvarteret består av 194 hyresrätter, samtliga ettor, med en total BOA på 6 400 m². Byggnationen uppfyller också de höga kraven för investeringsbidrag med bland annat en energiförbrukning på endast 56 procent av Boverkets krav.

Byggnationen gjordes i två etapper, den första etappen färdigställdes för inflyttning 1 februari 2021 och den andra etappen var färdigställd för inflyttning 1 september 2021.



Alla belopp i Mkr

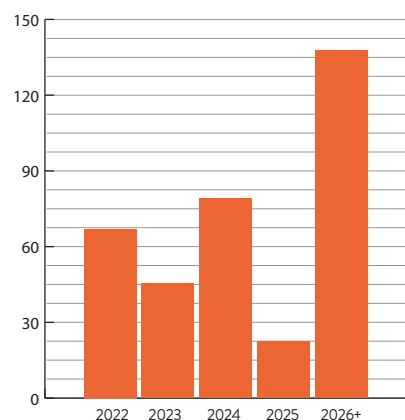
Projektvinst	80
Investering	205
Markförvärv	20

Hyresgäster och avtalsportfölj

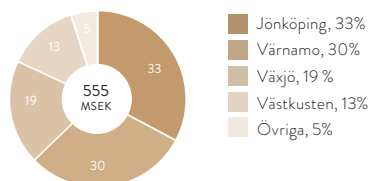
Förfallostruktur hyresavtal

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 februari 2022 uppgick den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 4,6 år (5,3).

Kontraktvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning



Fördelning hyresvärde per ort 2022-02-28, %



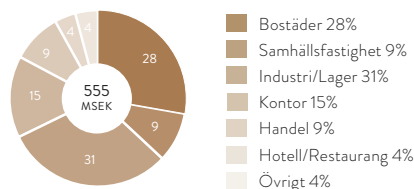
Uthyrning

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 28 februari 2022 var den ekonomiska uthyrningsgraden för lokaler 95 procent (inklusive projektfastigheter) och för bostäder 98 procent.

Antal lägenheter och uthyrningsbar yta, 2022-02-28

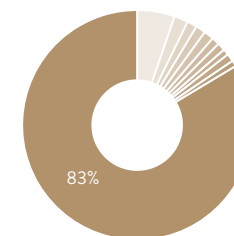
Ort	Antal lägenheter	Bostäder yta, m²	Lokaler yta, m²	Total uthyrningsbar yta, m²
Jönköping	889	32 941	133 005	165 946
Värnamo	507	39 566	119 945	159 511
Växjö	280	18 192	87 982	106 174
Västskusten	125	5 914	72 698	78 612
Övrigt	0	0	23 073	23 073
Summa	1 801	96 613	436 703	533 316

Fördelning hyresvärde per typ 2022-02-28, %



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 550 kommersiella kontrakt. Per den sista februari 2022 stod de tio största hyreskontrakten för knappt 17 procent av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster. Genomsnittslängden för dessa hyreskontrakt är 9,0 år (10,6).



Hyreskontrakt kommersiella lokaler	Andel av total årshyra
Holmgrens Bil AB, Jönköping	5,5%
Brenderup AB	1,8%
Racketcentrum Sports Business AB	1,4%
Holmgrens Bil AB, Värnamo	1,4%
1337 Logistics AB	1,4%
Rasta Sverige AB	1,1%
Beneli AB	1,1%
Polismyndigheten	1,0%
Växjö Kommun	1,0%
Mantum Holding AB	0,9%
Övriga	83,4%

Fastighetsvärdering

Nivika genomför varje kvartal extern eller intern värdering av fastighetsportföljen. Värderingen ligger till grund för de verkliga värden som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning och värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning. 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 Forum Fastighetsekonomi. Samtliga fastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värdehierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde.

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

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 och med hyresgäster inkluderas i värderingar så snart de tillkännages.

Värderingsparametrar

Värderingsantagande

Värderingstidpunkt	2022-02-28 (2021-11-30)
Inflationsantagande	2%
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 10 år (5-25 år, median 10 år)
Direktavkastning bostäder, %	2,5 -5,0, medel 3,7 (2,5 -5,0, medel 3,8)
Direktavkastning kommersiellt, %	4,50 - 7,25, medel 5,6 (4,50 - 7,50, medel 5,6)
Långsiktig vakans, %	0-20%
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drift och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

Känslighetsanalys

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

Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	Mkr	%
Marknadshyra för lokal (ej bostäder)	%-enheter	10	+513	+5,5%
Vakansgrad	%-enheter	10	-1 137	-12,2%
Drift & underhåll	kr/m²	10	-146	-1,6%
Inflation	%-enheter	1	718	7,7%
Kalk.ränta & Drektavk. Vid kalk.slut	%-enheter	1	-1 427	-15,3%
Kalk.ränta & Drektavk. Vid kalk.slut	%-enheter	-1	2 263	24,2%

Fastighetsportföljen Q2

Fastighetsvärdet på Nivikas fastighetsportfölj uppgår vid periodens slut till 9,3 miljarder kronor. Portföljen har under perioden, december 2021 till februari 2022, vuxit främst via förvärv men även via pågående byggprojekt. Totalt har ett tiotal fastigheter förvärvats under perioden och tillfört 29 000 m² och 29 miljoner kronor i hyresvärde till portföljen.

Jönköping har utökats med en kommersiell fastighet i anslutning till befintlig portfölj samt med ett fint projekt med trygghetsboende, Hisingstorp.

Fastighetsportföljen i Vetlanda har utökats med ett par kassaflödesfastigheter varav en även innehåller byggrätt för byggnation av upp till 130 nya hyresrätter i centrala Vetlanda.

Västkusten har utökats med en kommersiell portfölj i Varberg med tre kassaflödesfastigheter i anslutning till befintlig portfölj.

Växjö har utökats med bostäder och en samhällsfastighet via förvärv av två fastigheter i centrala Växjö. Fastigheterna innehåller även potentiella byggrätter för totalt 50 nya lägenheter.

Projektportföljen har utökats via förvärv av Hisingstorp, ett nybyggnadsprojekt med trygghetsboende och hållbarhetsfokus i Jönköping. Projektet byggs i enlighet med Miljöbyggnad Silver. Avtal har tecknats med PostNord om uppförande av en logistikanläggning i Värnamo samt med Spoda Nonwoven om uppförande av en produktionsanläggning i Värnamo.

Ökningen via pågående byggprojekt sker huvudsakligen via pågående byggnationer av hyresrätter i Värnamo och Växjö.

I Värnamo pågår byggnation av 130 hyresrätter på fastigheten Sadelmakaren 1 och är planerade att färdigställas i två etapper under 2023.

I Växjö byggs Nivika Center, på Värendsvallen 12, byggnaden blir 19 våningar med takterrass och skall inrymma 160 lägenheter, lokaler och en skola. Fastigheten färdigställs i två etapper under 2023.

Förändring av förvaltningsfastigheter

Mkr	28 feb 2022	28 feb 2021
Fastighetsbestånd vid årets början	6 910	5 063
Förvärv av fastigheter	1 786	161
Försäljning av fastigheter	0	-190
Investeringar i befintliga fastigheter	245	256
Värdeförändring i befintliga fastigheter*	393	247
Fastighetsbestånd vid periodens slut	9 334	5 537

* Indexhöjning per 12-31 inkluderad i fastighetsvärderingar per 02-28

Fastighetstransaktioner

Förvärvade fastigheter med tillträde under perioden

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Tillträde	Kommentar
Hygiea 1	Vetlanda	0,8	2 104	2021-12-07	Tomt med befintlig byggnad i centrala Vetlanda, lagakraftvunnen detaljplan för framtida bostäder
Stationen 2	Vetlanda	3,4	2 129	2021-12-17	Resecentrum i Vetlanda, fullt uthyrd
Ambaret 11	Jönköping	3,1	2 241	2021-12-23	Totalrenoverad butik- och lagerfastighet på Solåsen i Jönköping, fullt uthyrd med 10-årsavtal
Hjällbo 150:1	Göteborg	5,3	8 036	2022-01-28	Kommersiell fastighet med fyrtiotal hyresgäster, belägen strax utanför Göteborg, fullt uthyrd
Stålet 2	Varberg	4,5	5 065	2022-01-28	Industri- och lagerfastighet, fullt uthyrd
Bälgen 4	Varberg	4,2	2 400	2022-01-28	Kontorsfastighet, fullt uthyrd, gränsar mot befintlig ägd fastighet
Bälgen 6	Varberg	1,1	619	2022-01-28	Kontorsfastighet, fullt uthyrd, gränsar mot befintlig ägd fastighet
Roten 2	Jönköping	-	-	2022-02-10	Nybyggnadsprojekt av 82 lägenheter, trygghetsboende och hyresrätter, på Hisingstorp, Jönköping
Argus 6	Växjö	2,0	1 427	2022-02-28	Samhällsfastighet centralt i Växjö, fullt uthyrd till vårdcentral
Eko 6	Växjö	3,2	2 738	2022-02-28	Bostadsfastighet i centrala Växjö, fullt uthyrd
Vinberg 2:104	Falkenberg	1,3	2 035	2022-02-28	Kommersiell fastighet vid E6:an, Falkenberg
Totalt		28,9	28 794		

Fastighetstransaktioner

Förvärvade fastigheter med tillträde från Q3 2021/22 och framåt

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Tillträde	Kommentar
Myrten 2	Borås	4,0	7 628	2022-03-16	Kommersiell fastighet i centrala Borås, fullt uthyrd
Haverdal 22:16	Halmstad	6,9	6 675	2022-04-01	Fullt uthyrd bostadsfastighet med 88 lägenheter i centrala Haverdal strax utanför Halmstad
Trädet 6	Ljungby	1,7	2 640	2022-04-01	Kommersiell fastighet vid södra infarten i Ljungby, fullt uthyrd till padelverksamhet
Gyljeryd 1:57, "Kärleksudden"	Mullsjö	-	-	2022-04-04	Markförvärv, cirka 36 000 m ² , byggrätt för kommande byggnation av 250-300 bostäder
Byggrätter	Jönköping	-	-	Prel. Dec. 2022	Byggrätter för framtida byggnation av 300-400 bostäder i Jönköpingsområdet
Totalt		12,6	16 943		

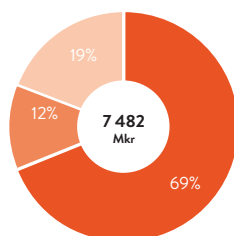
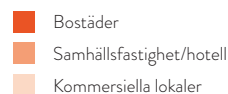
PROJEKTVERKSAMHETEN

Framtida planerade projekt och prospekt >5 Mkr

Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Status	Planeras färdigställt	Uthyrbar yta, m ²	Antal lägenheter	Bedömd investering, Mkr	Fastighetsvärde	Miljö byggnad
Tor 3	Nybro	Nybyggnation	Bostäder	5	2022-2023	3 960	78	120	140	Silver
Refugen 6	Värnamo	Nybyggnation	Kontor	4	2023-2024	2 400	0	70	80	Silver
Växjö 12:15, Stenladan	Växjö	Nybyggnation	Bostäder	4	2023-2024	2 800	80	90	125	Silver
Bikupan 22	Varberg	Nybyggnation	Hotell/Rest.	4	2022-2023	400	0	15	18	
Porfyren 3	Värnamo	Nybyggnation	Industri	4	2023-2024	10 200	0	72	85	
Stigamo 1:49	Jönköping	Nybyggnation	Industri	3	2022-2024	42 500	0	320	550	
Stigamo 1:51	Jönköping	Nybyggnation	Industri	3	2022-2024	6 250	0	50	80	
Stigamo 1:52	Jönköping	Nybyggnation	Industri	3	2022-2024	5 400	0	43	70	
Stigamo 1:53	Jönköping	Nybyggnation	Industri	3	2022-2024	7 600	0	60	95	
Stigamo 1:47	Jönköping	Nybyggnation	Industri	3	2022-2024	19 200	0	120	140	
Vinkelhaken	Ljungby	Nybyggnation	Bostäder	3	2024-2025	5 000	80	140	175	Silver
Bikupan 4	Varberg	Nybyggnation	Industri	3	2022-2023	4 400	0	30	45	
Skogskärret 1	Växjö	Nybyggnation	Industri	3	2022-2024	30 000	0	220	253	
Hovslätts Ångar	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	3	2023-2027	14 0100	180	350	550	Silver
Kärleksudden	Mullsjö	Nybyggnation	Bostäder	3	2023-2025	14 000	300	405	500	Silver
Hygiea 1	Vetlanda	Nybyggnation	Bostäder	3	2025-2026	8 800	130	250	300	Silver
Graniten 8	Värnamo	Nybyggnation	Industri	3	2024-2025	17 500	0	130	150	
Porfyren 4	Värnamo	Nybyggnation	Industri	3	2025-2026	12 500	0	95	115	
Argus 6	Växjö	Nybyggnation	Bostäder	3	2024-2025	1 400	20	45	60	Silver
Eko 6	Växjö	Nybyggnation	Bostäder	3	2023-2024	2 100	30	67	90	Silver
Tre Liljor 15, 17	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	2	2024-2026	7 000	100	270	300	Silver
Aftonfalken 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	2	2024-2026	4 500	75	130	160	Silver
Kärleken 1-4	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	2	2024-2028	30 000	450	860	1 080	Silver
Åkerfältet 3 & 5	Jönköping	Nybyggnation	Samhällsfastighet & Hotell	2	2025-2029	40 000	100	900	1 200	
Valplatsen 3, 5 och 8	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	2	2024-2028	42 500	630	1 200	1 700	Silver
Brunstorp 1:55	Huskvarna	Nybyggnation	Bostäder	2	2027-2030	11 000	120	330	440	Silver
Vakten 8 & 10	Jönköping	Nybyggnation	Kontor	2	2026-2029	8 000	0	200	250	Silver
Kvartersmark	Jönköpings län	Nybyggnation	Bostäder	2	2025-2028	22 000	299	670	870	Silver
Budkaveln 21 (Maden)	Huskvarna	Nybyggnation	Bostäder	1	2026-2027	9 000	140	280	330	Silver
						385 510	2 762	7 482	9 921	

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 Bygglöv 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.



PÅGÅENDE

Porfyren 3
VÄRNAMO
Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst Sporda Nonwoven
Investering 53 Mkr



PÅGÅENDE

Klynnan 12
VÄRNAMO
Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst PostNord
Investering 35 Mkr



FÄRDIGSTÄLLD

Hemmeslöv 10:208
BÅSTAD
Nybyggnation bostäder
Investering 115 Mkr



PÅGÅENDE

Värendsvallen 12 Nivika Center
VÄXJÖ
Nybyggnation samhällsfastighet
Investering 90 Mkr



PÅGÅENDE

Värendsvallen 12 Nivika Center
VÄXJÖ
Nybyggnation bostäder
Investering 274 Mkr



PÅGÅENDE

Sadelmakaren 1
VÄRNAMO
Nybyggnation bostäder
Investering 253 Mkr

Sandstenen 2
VÄRNAMO
Tillbyggnation kommersiellt
Hyresgäst Hedin Bil
Investering 53 Mkr



PÅGÅENDE

Barnarps-Kråkebo 1:58
JÖNKÖPING
Tillbyggnation kommersiellt
Hyresgäst Nivika Byggsystem
Investering 38 Mkr



FÄRDIGSTÄLLD MARS-22

Golvläggaren 1
VÄRNAMO
Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst Exion
Investering 17 Mkr



FÄRDIGSTÄLLD MARS-22

Porfyren 2
VÄRNAMO
Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst Separett & Meka Pro
Investering 30 Mkr



FÄRDIGSTÄLLD MARS-22

Hållbarhetsmål 2020/2022

MINSKA ENERGIANVÄNDNINGEN MED 10%

140* KWH/M2

Mål: -10%
kWh per m² jmf med
2020/2021

* Avser R12

ANDEL GRÖNA FASTIGHETER I PORTFÖLJEN

26%

Mål: 20%

MÅL
UPPNÅTT

NYPRODUKTION MILJÖBYGGNAD SILVER

100 %

Mål: 100 %

MÅL
UPPNÅTT

INSTALLATION SOLENERGI

1,2* GWh

Mål: ≥1 GWh

MÅL
UPPNÅTT

* Inklusive beställda ännu ej installerade anläggningar

ANTAL NYINSTALLERADE LADDPLATSER

47 ST

Mål: ≥25 st

MÅL
UPPNÅTT

Byte Värmecentraler, 7st

Generell förbättring av fastighetens energiprestanda med 5-10% utifrån tidigare genomförda byte. Investering 2,6 Mkr

Utbyte Ventilation, 6st

Generell förbättring av fastighetens energiprestanda med 5-10% utifrån tidigare genomförda byte. Investering 5 Mkr

Laddplatser el- och hybridfordon, 47st

Hittills är 37st installerade på kommersiella fastigheter och 10st på bostadsfastigheter

Solcellsanläggningar, 9st

Effekt: 1341 kWp
Energiproduktion: 1160 MWh
Investering 13 Mkr

Fönsterbyte, 180st

Avser fastigheterna:
Advokaten 5, Båret 1 och
Tre Liljor 17
Totalt 180 fönster
Investering 4,8 Mkr

Avfallskartläggning

I Värnamo genomförs en avfallskartläggning under våren 2022 med syfte att ta fram mätdata och skapa en plattform för hållbarhetsarbete med hyresgästerna. (Scope 3)

Aktuellt hållbarhetsarbete

Nivikas hållbarhetsarbete är integrerat i verksamheten och präglar såväl förvaltning som utveckling av fastighetsportföljen. Som långsiktig aktör är det en självklarhet att vara en del i utvecklingen av det hållbara samhället.

Att bygga hållbart är allt viktigare, därför har Nivika tagit ett aktivt beslut och bygger från och med hösten 2020 alla våra bostäder i enlighet med Miljöbyggnad Silver. Idag har vi två större pågående projekt under byggnation, Sadelmakaren 1 i Värnamo och Nivika Center i Växjö. Utöver våra bostadsprojekt byggs även en kommersiell byggnad i enlighet med Miljöbyggnad Silver, en logistikanläggning till Postnord i Värnamo.

Nivika Byggsystem är också en vital del i vårt hållbara byggande, med fokus på industriellt byggande ges en hållbarhetsmässig fördel jämfört med traditionell byggt teknik i betong och trä. Genom att bedriva byggnationen industriellt minskas avfallsmängd och skrot, byggnation sker i kontrollerad miljö och är inte väderberoende vilket också ger en bättre arbetsmiljö för medarbetarna.

Bolaget har ett fortsatt fokus på förnybar el och kommer under innevarande boksäsong att ha installerat solcellsanläggningar på nio fastigheter med en total produktionskapacitet om 1,2 GWh.

Antal laddplatser för el- och hybridfordon har redan per sista februari överträffat målet om 25 stycken med nästan det dubbla, 47 stycken laddplatser är i funktion. Förutom att bidra till attraktiva bostäder och lokaler, underlättar det även för våra hyresgäster att agera och bidra i omställningen till mer hållbara transporter och samhälle.

Att ha kontroll på och påverka energiförbrukningen på våra fastigheter, är en annan viktig del i hållbarhetsarbetet. Vi har ett antal pågående aktiviteter under året, så som byte av värmecentraler och ventilationssystem, som förutom att ge 5-10% lägre energiförbrukning också ger en fastighet som är uppkopplad mot Nivikas tekniska förvaltning. Dessa kan därmed övervakas och styras efter behov. Byte av fönster på fastigheterna Advokaten 5 och Båret 1 i Jönköping samt på Tre Liljor 17 i Värnamo. Fönster med bättre energivärde ger förutom en lägre energiförbrukning även en bättre boendemiljö för hyresgästen då störande ljud stängs ute.

Sammanfattning pågående och slutförda projekt under perioden, >5 Mkr

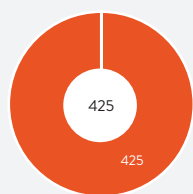
Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Projektstart	Planeras vara färdigställt*	Bedömd investering, Mkr **	Upparbetad investering	Beräknat bofört värde	Energi-prestanda**	Bostäder Uthyrbar yta, m ²	Lokaler Uthyrbar yta, m ²	Hyresvärde, Mkr	Estimerat fastighetsvärde, Mkr	Antal lägenheter
Vinkeln 6, Österport	Jönköping	Ombyggnation	Handel	Q1 2020	Q4 2021	20	17	-			-	1		
Barnarps-Kråkebo 1:58	Jönköping	Tillbyggnad	Industri/Lager	Q2 2021	Q1 2022	38	29	97	80%		4 300	3	104	
Porfyren 2	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q2 2021	Q2 2022	30	26	31	80%		4 878	3	39	
Golvläggaren 1	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q2 2021	Q2 2022	17	11	14	80%		1 900	1	20	
Hemmeslöv 10:208	Båstad	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2020	Q1 2022	115	115	133	56%	3 428		7	149	53
Värendsvallen 12	Växjö	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	Q1 2023	274	132	182	56%	5 900		14	293	160
Värendsvallen 12	Växjö	Nybyggnation	Samhällsfastighet	Q1 2022	Q2 2023	90	2	9	80%		3 678	6	115	
Sadelmakaren 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	Q1 2023/Q3 2023	253	96	111	56%	8 111		13	300	130
Klynnan 12	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q1 2022	Q2 2023	35			80%		1 900	3	44	
Tingstadsvassen 24:10	Göteborg	Ombyggnation	Industri/Lager	Q1 2022	Q3 2022/Q4 2025	20	1				6 672	13	85	
Porfyren 3	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q1 2022	Q2 2023	53			80%		4 799	4	62	
Roten 2 (Hisingtorp)	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q2 2022	Q2 2024	246	25	25	80%	6 002		13	246	82
						1171	436	601		23 441	28 127	79	1 457	425

*) Planeras färdigställt, följer kvartal per kalenderår

**) Boverket.se gällande BBR-krav

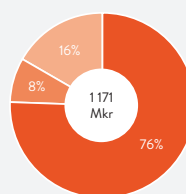
Färdigställda fastigheter ej inkluderade i totaler eller grafer

Pågående projekt, antal bostäder, st



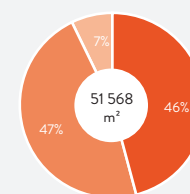
Hyresbostäder, 425

Pågående projekt, projektbudget, Mkr



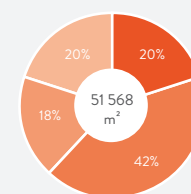
Bostäder, 888
Samhällsfastighet 90
Industri/lager, 193

Pågående projekt, uthyrbar yta per kategori, %



Bostäder, 23 441 m²
Industri/lager, 24 449 m²
Samhällsfastighet, 3 678 m²

Pågående projekt, uthyrbar yta fördelat per ort, m²



Jönköping, 10 302 m²
Värnamo, 21 588 m²
Växjö, 9 578 m²
Västskusten 10 100 m²



Selfstorageverksamheten Mitt Lager har sedan dess start 2016 bedrivits med syftet att utnyttja vakanser i Nivikas fastighetsbestånd. Mitt Lager startades 2016 till följd av två lediga lokaler i Jönköping och Värnamo som lämpade sig för selfstorageverksamhet. Beståndet har sedan vuxit med cirka två anläggningar per år, genom etableringar i Nivikas fastighetsbestånd i Småland samt genom strategiska förvärv av liknande verksamheter på orter i västra Sverige, såsom Lysekil och Strömstad. Anläggningarna Borås och Vetlanda bedrivs i externt förhyrda lokaler.

Mitt Lager bedriver verksamheten med en för branschen låg bemanning tack vare sitt digitala system med bokning och betalning vilket även ger kunden snabb tillgång till den lokal de bokat. Målet har varit att kunden skall kunna hyra och få tillgång till ett förråd på mindre än två minuter.

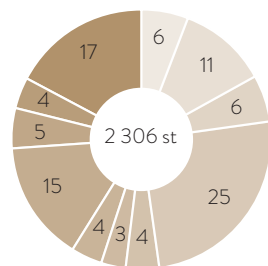
Nivika har en fortsatt tillväxtstrategi för selfstorageverksamheten att växa med två anläggningar per år, antingen genom etablering på flera orter och eller att utöka verksamheten på befintliga orter.

Per den 28 februari 2022 har Mitt Lager 15 anläggningar på elva orter i södra Sverige, med majoriteten av anläggningarna placerade längs vältrafikerade vägar, vilket gör dem lättåtkomliga för hyresgästen. Anläggningarna har tillsammans drygt 2 300 förråd, med en genomsnittlig uthyrningsgrad på 72 procent där anläggningarna i Värnamo, Hunnebostrand, Lysekil samt Göteborg alla ligger på en uthyrningsgrad över 83 procent.

Under första halvåret 2021/22 förvärvades en lagerfastighet i centrala Göteborg med 400 förråd, med tillhörande utbyggnadsmöjlighet motsvarande ytterligare 800 förråd. Under perioden har också den nybyggda anläggningen i Motala öppnats, innehållande 95 förråd med möjlighet till utbyggnad med ytterligare 100 förråd.

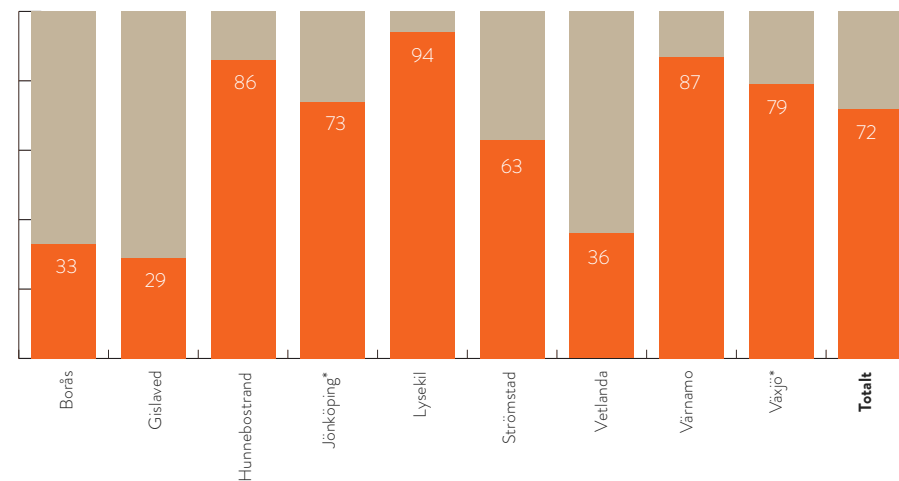
Expansionsstakten håller i sig även framåt, under perioden har anläggningen i Lysekil byggts ut med 140 förrådsenheter och står klar för öppning under mars månad. I Falkenberg kommer vi under våren att öppna en ny anläggning i den Nivika-ägda fastigheten Företagaren 2. Det blir totalt 1500 m² förråd fördelat på två plan och cirka 190 förrådsenheter. I Växjö expanderar vi anläggningen på Norrmark där våningsplan fyra med 170 förråd kommer stå klart under våren.

Fördelning av förråd per geografi, %



Anläggning	Antal förråd
Värnamo	142
Hunnebostrand	242
Strömstad	144
Växjö*	586
Lysekil	95
Borås	75
Gislaved	80
Jönköping*	339
Vetlanda	117
Motala	96
Göteborg	390

Uthyrningsgrad per geografi, %



*Jönköping innefattar tre lokaler och Växjö två lokaler med sammanlagd uthyrningsgrad baserad på area.

UPPFÖLJNING GRÖNT RAM- VERK

Hösten 2020 gav Nivika ut sitt Gröna Ramverk och emitterade i samband med detta också sin första gröna obligation. Nivikas ramverk följer Green Bond Principles, är granskat av Cicero och har fått betyget "Medium Green".

Grön finansiering

Under föregående bokslutsår, 2020/21 emitterades två gröna obligationer enligt det gröna ramverket och i september 2021 genomfördes en tapp om 150 miljoner kronor inom befintlig obligationsram. Utestående obligationslån, samtliga gröna, är vid periodslut 1 250 inom ramen 1 600 miljoner kronor.

I juni 2021 fick Nivika sitt första gröna banklån vilket sedan dess har utvecklats till att omfatta totalt 460 miljoner kronor i grön bankfinansiering per 2022-02-28.

Nivika har två större pågående projekt med grön finansiering, Sadelmakaren 1 i Värnamo och Nivika Center i Växjö.



Sadelmakaren 1, Värnamo

- Beläget i centrala Värnamo
- Uppförs i enlighet med Miljöbyggnad Silver
- Inom kvarteret finns totalt 130 lägenheter, fördelat på ettor, tvåor, treor och några fyror
- 10 laddplatser finns i fastighetens garage och det är förberett för ytterligare laddplatser om hyresgäster önskar fler
- Fastigheterna är utrustade med 288 solcellspaneler, installerad effekt 132 kWp
- Nivikas första cirkulära projekt, den tidigare Ö&B-byggnaden plockades ned i olika steg och har sedan används till att bygga upp två nya byggnader



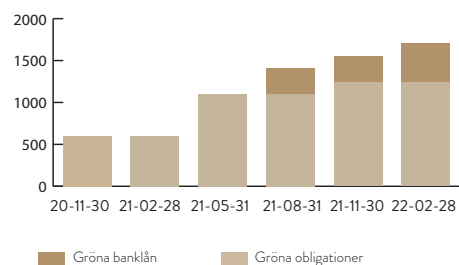
Nivika Center, Värendsvallen 12, Växjö

- Beläget på Arenastaden i Växjö
- Uppförs i enlighet med Miljöbyggnad Silver
- Högdelen inrymmer totalt 161 lägenheter fördelat på främst ettor och tvåor samt några treor
- 5 laddplatser finns intill fastigheten
- 184 solcellspaneler, installerad effekt 61 kWp
- I ett projekt med så hög utnyttjande grad av tomten har vi valt att skapa utemiljöer på våra taktytor på plan 20 på hög delen samt taket på lågdelen. Där har vi med gröna växter, sitttytor samt pergola skapat miljöer för rekreation och samvaro

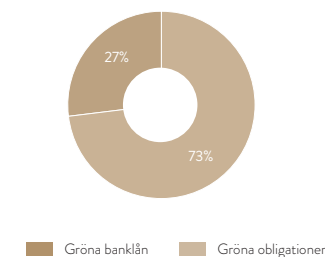
Investeringsbelopp 2022-02-28

Godkänt investeringsbelopp	Mkr
Upparbetade investeringar i pågående projekt	445
Befintliga fastigheter	2 003
- Varav tidigare ny och ombyggnadsprojekt	918
Totalt godkänt investeringsbelopp	2 448
Utestående volym gröna obligationer	1 250
Utestående volym gröna krediter	460
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	738

Utveckling grön finansiering per kvartal, Mkr



Grön finansiering per 2022-02-28



FINANSIELL STÄLLNING OCH LIKVIDITET

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 lång sikt har tillgång till kapital i tillräcklig mängd i relation till verksamheten och till ett pris 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 2,6 (1,5) år.

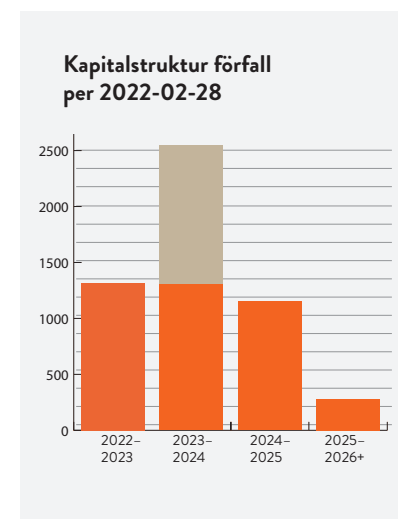
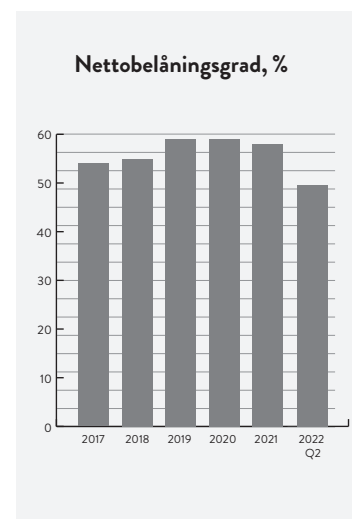
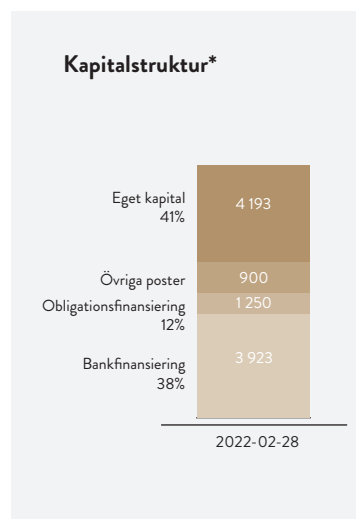
Bolaget har som mål att nettobelåningsgraden inte skall överstiga 65 procent där finansieringskällorna är en balans av lån i bank och obligationslån. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde ger en nettobelåningsgrad om 50 procent (58).

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick vid rapportdagen till 5 176 Mkr (3 545) varav bankfinansiering uppgick till 3 795 Mkr (2 402), obligationslån 1 250 Mkr (976) och övriga räntebärande skulder till 131 Mkr (167). Ökningen i räntebärande skulder förklaras av finansiering av investeringar i förvärv, ny- och ombyggnationer under perioden.

Utestående obligationslån är 1 250 Mkr inom ramen 1 600 Mkr. Samtliga obligationslån har emitterats inom ramen för Nivikas gröna ramverk.

Under perioden har Bolagets B-aktier noterats. Nyemissionen tillförde Bolaget cirka 1 150 Mkr före transaktionskostnader.

Finansiering	2022-02-28	2021-02-28
Säkerställd finansiering, Mkr	3 923	2 483
Obligationslån, Mkr	1 250	976
Genomsnittlig ränta, säkerställd finansiering, %	1,49	1,65
Genomsnittlig ränta, icke säkerställd finansiering, %	4,67	5,63
Kapitalbindningstid, år	2,6	1,5
Likvida medel, Mkr	680	412
Nettobelåningsgrad, %	49,6	58,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,8
Soliditet, %	40,8	31,7



*) Baserad på balansomslutning

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 28 februari 2022, baseras intjäningsförmågan på en kommande tolv månaders period. Intjäningsförmågan baseras på tecknade hyresavtal och visar vilken avkastning som bolaget kan generera med givna förutsättningar. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, finansieringskostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt.

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

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

- Hyresintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal 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

Aktuell intjäningsförmåga, mkr

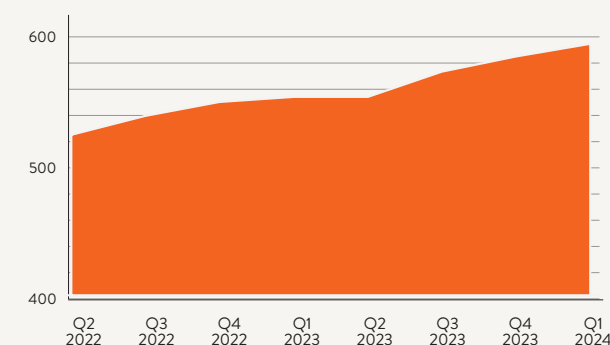
	2022-02-28
Hyresintäkter	534
Fastighetskostnader	160
Driftnetto	374
Central förvaltning	38
Finansiella kostnader	126
Förvaltningsresultat	210

Förväntad hyresutveckling

Diagrammet illustrerar aktuellt hyresvärde för färdigställda förvaltningsfastigheter per 28 februari 2022 med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation av förvaltningsfastigheter och förvärvade men ej tillträdde förvaltningsfastigheter per 28 februari 2022 i takt med att dessa färdigställs alternativt tillträds.

Information om färdigställda, pågående nybyggnationer och förvärvade men ej tillträdde förvaltningsfastigheter inkluderar bedömningar och antaganden. Hyresvärdet avser kontrakterad hyra med tillägg för bedömd hyra för vakanta ytor och rabatter uppräknat till årstakt. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna ska inte ses som en prognos.

Förväntad hyresutveckling



AKTIEN OCH ÄGARNA

Nivika Fastigheter AB:s B-aktie (kortnamn NIVI B) är sedan den 3 december 2021 noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, inom sektorn Real Estate. Nivikas marknadsvärde uppgick den 28 februari 2022 till 4 305 Mkr och antalet aktieägare var cirka 3 500 stycken.

Vid utgången av perioden uppgick antal aktier till 58 170 205 stycken, fördelat på 24 884 800 stycken av serie A och 33 285 405 stycken av serie B. Varje A aktie berättigar till tio röster per aktie och varje B aktie ger rätt till en röst per aktie. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst samt till utdelning.

Kursutveckling och handel

Under perioden 3 december 2021 till 28 februari 2022 omsattes på Nasdaq Stockholm cirka 3,7 miljoner NIVI B-aktier. Dagsomsättningen för Nivika på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till 62 906 aktier och det volymviktade genomsnittspriset uppgick till 87,80 kronor. Högst betalkurs under perioden var 96,80 kronor den 6 december 2021 och lägst betalkurs var 66 kronor den 24 februari 2022. Aktiekursen den 28 februari 2022 uppgick till 74 kronor (senast betalt). Marknadsvärde på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 28 februari 2022, uppgick till 4 305 Mkr. Information om aktiens utveckling finns även på www.nivika.se.

Aktiekapital

Årstämmen 2020/21 bemyndigade styrelsen att fatta beslut om nyemission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler motsvarande högst tio procent av det totala antalet utestående aktier i Bolaget. Under perioden har inga aktier emitterats.

De tio största aktieägare (röstsorterat) per den 28 februari 2022

Namn	Antal A-aktier*	Antal B-aktier*	Totalt antal aktier	Andel av kapital	Andel av röster
Värnanäs AB	8 185 600	11 763	8 197 363	14,1	29,0
Santhe Dahl Invest AB	5 352 000	3 644 303	8 996 303	15,5	20,3
Holmgren Group AB	3 900 000	975 000	4 875 000	8,4	14,2
Planch AB	3 233 600	808 400	4 042 000	7,0	11,7
Skandinaviskonsult i Stockholm AB	3 233 600	808 354	4 041 954	7,0	11,7
Pollock Invest AB	980 000	245 000	1 225 000	2,1	3,6
Nordnet Pensionsförsäkring AB	-	4 137 095	4 137 095	7,1	1,5
Nordea Livförsäkring Sverige AB	-	3 971 498	3 971 498	6,8	1,4
Tredje AP-Fonden	-	2 631 578	2 631 578	4,5	0,9
Swedbank Robur Småbolagsfond	-	2 183 704	2 183 704	3,8	0,8
10 största aktieägare	24 884 800	19 416 695	44 301 495	76,2	95,1
Övriga aktieägare	-	13 868 710	13 868 710	23,8	4,9
Totalt	24 884 800	33 285 405	58 170 205	100,0	100,0
Varav styrelse och koncernledning	21 651 200	5 857 217	27 508 417	47,3	78,8

* A-aktier berättigar till tio röster per aktie och B-aktier berättigar till en röst per aktie.

Källa: Euroclear Sweden och Bolaget

2022-02-28	
Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	Nivika
Kortnamn (ticker)	NIVI B
ISIN-kod	SE0017083272
Segment	Nasdaq, Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt antal utestående aktier	58 170 205 st
Totalt antal B-aktier	33 285 405 st
Stängningskurs 28 februari 2022	74,00 kr
Marknadsvärde 28 februari 2022*	4 305 Mkr

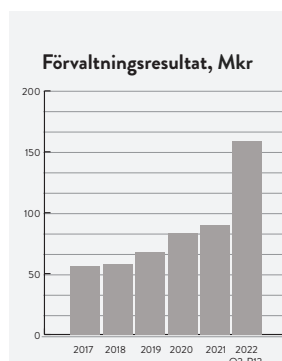
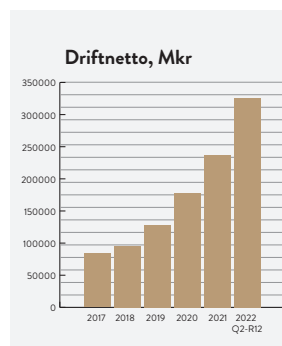
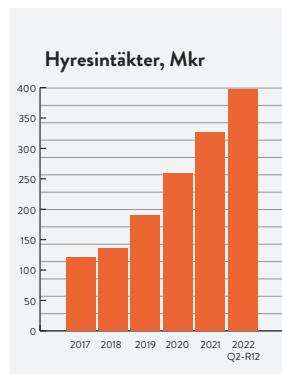
*Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktier per datum ovan



RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT I KONCERNEN I SAMMANDRAG

tkr	2021/22 3 mån dec-feb	2020/21 3 mån dec-feb	2021/22 6 mån sep-feb	2020/21 6 mån sep-feb	2020/21 12 mån sep-aug
Hysesintäkter	123 284	76 444	231 242	147 583	313 483
Serviceintäkter	9 794	2 349	13 868	4 378	13 989
Summa intäkter	133 078	78 793	245 110	151 961	327 472
Driftskostnader	-38 805	-21 772	-68 907	-39 095	-76 664
Underhållskostnader	-5 485	-793	-8 028	-1 956	-4 258
Fastighetsskatt	-5 568	-2 854	-8 466	-5 704	-10 153
Summa fastighetskostnader	-49 858	-25 419	-85 400	-46 755	-91 074
Driftnetto	83 220	53 374	159 710	105 206	236 398
Central administration	-13 010	-7 471	-23 579	-13 497	-27 932
Finansnetto	-33 427	-24 170	-63 229	-51 350	-117 148
Förvaltningsresultat	36 784	21 733	72 902	40 359	91 318
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-	11 915	-	11 915	37 219
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	111 768	209 789	392 617	247 246	340 931
Värdeförändring räntederivat	10 614	7 124	16 686	6 710	6 127
	122 383	228 828	409 303	265 871	384 277
Resultat före skatt	159 167	250 560	482 205	306 230	475 556
Aktuell skatt	-1 851	-1 336	-4 313	-2 481	-5 612
Uppskjuten skatt	-28 422	-47 873	-86 526	-59 084	-106 883
Periodens resultat	128 895	201 351	391 366	244 665	363 061
Periodens totalresultat	128 895	201 351	391 366	244 665	363 061
Hämförligt till					
Moderföretagets aktieägare	128 895	201 351	391 366	244 665	363 061
Innehav utan bestämmande inflytande					
Utestående antal aktier	58 170 205	175 775 000	58 170 205	175 775 000	40 713 036
Justerat antal aktier*	58 170 205	175 775 000	58 170 205	175 775 000	40 713 036
Genomsnittligt antal aktier under perioden*	42 987 682	35 155 000	42 987 682	35 155 000	35 897 982
Totalresultat per aktie, kr	2,99	5,73	9,10	7,03	10,11

*) omvänt split genomförd i november 2021
Ingen utspädningsseffekt föreligger



KOMMENTARER TILL RESULTATET

Total nettoomsättning

De totala intäkterna under perioden uppgick till 245 Mkr (152), vilket motsvarar en tillväxt på 61 procent i jämförelse med samma period föregående år. Intäkterna utgörs av hyresintäkter 231 Mkr (148) och serviceintäkter 14 Mkr (4). Serviceintäkter består huvudsakligen av vidaredebitering av värme, el och vatten.

Ökningen av hyresintäkterna är framförallt hänförlig till att Nivika har fortsatt sin expansion, gjort flera större förvärv och förvaltar per 28 februari 2022 173 fastigheter att jämföras med 100 stycken vid samma tidpunkt föregående år. Även hyreshöjningar under året påverkar hyresintäkterna positivt. Den uthyrbara ytan i Nivikas fastighetsbestånd uppgick till cirka 533 000 m² per 2022-02-28 jämfört med 332 000 m² 2021-02-28, vilket innebär en ökning med 77 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 2022-02-28 uppgick, på årsbasis, till 534 Mkr (318), vilket motsvarar en tillväxt om 68 procent.

Resultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat efter finansnetto, ökade med 81 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 73 Mkr (40). Förvaltningsresultatet påverkades positivt av fortsatt ökning i hyresintäkter. Ökningen i fastighetsadministration beror på anpassning av organisation till en högre tillväxt och större förvaltningsvolym samt ökade kostnader till följd av de extremt höga elpriserna de senaste månaderna.

Förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 30 procent (27). Resultatet påverkades av ökade hyres- och serviceintäkter, ökad kostnad för centraladministration i samband med börsnotering samt flera större förvärv, högre driftkostnader, men även högre finansiella kostnader. Driftöverskottet för fjärde kvartalet uppgick till 160 Mkr (105) vilket motsvarar en överskottsgrad om 69 procent (69).

Värdförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 393 Mkr (259), och avser i sin helhet realiserade värdförändringar i perioden. Värdförändring är i huvudsak förändring i avkastningskrav samt hyreshöjningar från förädling och index.

Värdförändringar i derivat påverkade resultatet med 16,7 Mkr (-6,7) och avser i sin helhet realiserade värdförändringar.

Orealiserade värdförändringar, fastigheter, Mkr	2021/22 dec-feb
Förändring driftnetto*	35
Pågående nybyggnation	13
Mark och outnyttjade byggrätter	-
Förändringar i avkastningskrav	64
Totalt	112

* Indexhöjning per 12-31 inkluderade i fastighetsvärderingar per 02-28

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.

Skatt

Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar har beräknats till skattesatsen 20,6 procent.

Medarbetare

Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 54 (39). Samtliga medarbetare är anställda i moderbolaget.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer.

Rysslands truppuppbbyggnad längs gränsen till Ukraina ledde till en invasion i slutet av februari 2022 vilket, bortsett från den humanitära katastrof det innebär, har fått påtagliga konsekvenser för den ekonomiska utvecklingen i Sverige och Europa. Ekonomer uppskattar att den mest uppenbara effekten kommer att visa sig i högre inflation, driven av energiprishöjningar, vilket i sin tur skapar ett tryck på räntor uppåt.

Tillgången till lånat kapital har varierat med en relativt sett stängd kapitalmarknad, med stigande kreditmarginaler som följd. Således är den generella finansieringskostnaden som marknaden erbjuder klart högre än vid årsskiftet.

Utbuds- och produktionsbristen fortsätta att öka i Sverige. Bland annat påverkas tillgången till produktionsmaterial för byggnation, vilket i sin tur kan påverka tid och kostnad för kommande projekt.

Som en följd av att det geopolitiska läget snabbt förändrats har Nivika extra fokus på vilka makroeffekter detta ger kort- och långsiktigt, främst gällande räntor och inflation.

Koncernens risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt beskrivs i årsredovisningen 2020/21.

Transaktioner med närstående

Tabellerna nedan visar omfattningen av de transaktioner med närstående parter under perioden september 2021 till februari 2022:

Inköp	Avser	Mkr
Värnanäs AB	Administrativa tjänster	0,3 (17,0)
Poplänäs Invest AB	Administrativa tjänster	0,1 (0,0)
Yalp Facility AB	Lokalvård	1,0 (0,6)
Tigbro AB	Badrumsmoduler till byggnation	6,7 (0,0)
Totalt		10,6 (17,6)

Försäljning	Avser	Mkr
Värnanäs AB	Hyra	0,1 (0,1)
Poplänäs Invest AB	Hyra	0,0 (0,0)
Yalp Facility AB	Hyra	0,1 (0,1)
Holmgren Group AB	Hyra	19,0 (17,0)
Totalt		19,2 (17,2)

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.

En utförligare beskrivning av transaktioner med närstående finns i årsredovisningen 2020/21.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

tkr	2022-02-28	2021-02-28	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9 333 510	5 537 176	6 910 100
Inventarier	61 808	46 658	56 015
Nyttjanderättstillgångar	17 513	-	17 514
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	11	146	2 071
Andra långfristiga fordringar	73 988	15 247	64 749
Summa anläggningstillgångar	9 486 830	5 599 227	7 050 449
Omsättningstillgångar			
Varulager	6 653	143	3 789
Hyresfordringar	5 212	17 096	7 946
Övriga fordringar	42 115	11 546	3 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 301	26 023	34 775
Likvida medel	679 789	412 059	210 774
Summa omsättningstillgångar	779 071	466 867	261 138
SUMMA TILLGÅNGAR	10 265 901	6 066 094	7 311 587

tkr	2022-02-28	2021-02-28	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	29 085	3 515	20 358
Övrigt tillskjutet kapital	2 367 209	588 939	974 368
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 796 853	1 327 885	1 429 738
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	4 193 147	1 920 339	2 424 464
Summa eget kapital	4 193 147	1 920 339	2 424 464
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	534 941	376 542	417 579
Räntebärande finansiella skulder	5 176 643	3 545 144	4 091 425
Leasingskulder	13 851	-	15 935
Derivatinstrument	1 840	17 943	18 526
Summa långfristiga skulder	5 727 275	3 939 629	4 543 465
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	127 972	80 839	156 941
Leasingskulder	2 902	-	1 039
Leverantörsskulder	97 606	57 307	45 368
Aktuella skatteskulder	8 059	2 647	11 834
Övriga skulder	29 237	17 497	55 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79 703	47 836	72 625
Summa kortfristiga skulder	345 479	206 126	343 658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 265 901	6 066 094	7 311 587

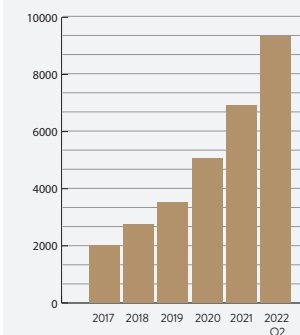
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

tkr	Aktie kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat resultat	Innehav utan bestämmande-inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 2020-09-01	3 515	588 939	1 097 239	-	1 689 693
Årets resultat			363 061		363 061
Summa totalresultat			361 061		363 061
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning			-16 500		-16 500
- Nyemission	2 781	385 429			388 210
- Fondemission	14 062		-14 062		-
Utgående balans 2021-08-31	20 358	974 368	1 429 738	-	2 424 464
Ingående balans 2021-09-01	20 358	974 368	1 429 738	-	2 424 464
Årets resultat			391 367		391 367
Summa totalresultat			391 367		391 367
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning			-24 252		-24 252
- Nyemission	8 727	1 392 841			1 401 568
Utgående balans 2022-02-28	29 085	2 367 209	1 796 853	-	4 193 147

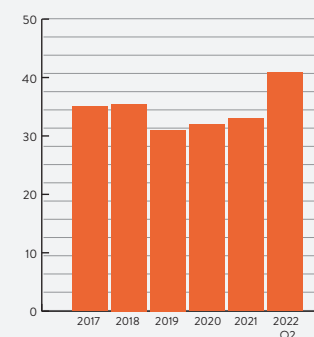
Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 4 193 Mkr (1 920). Soliditeten uppgick till 41 procent (32). Förändringen under perioden september-februari 2021/22 utgörs främst av en nyemission i samband med börsnotering på Nasdaq Stockholm i början av december 2021 men även av riktade nyemissioner i samband med förvärv före börsnoteringen, av periodens resultat samt utdelning till ägare.

Fastighetsvärde, Mkr



Soliditet, %



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2021/22 6 mån sep-feb	2020/21 6 mån sep-feb	2020/21 12 mån sep-aug
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	136 131	91 705	208 381
Erhållen ränta	-	109	3 309
Betald ränta	-63 229	-53 399	-111 752
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	3 775	-	7 950
Betald skatt	171	-	-5 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	76 848	38 415	102 276
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet			
Förändring rörelsefordringar	-48 918	-19 560	-15 116
Förändring rörelseskulder	28 927	8 779	69 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten	56 857	27 634	156 331
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 785 600	-161 580	-1 131 227
Förvärv av rörelse	-	-	-578
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	202 001	202 001
Investering i förvaltningsfastigheter	-245 193	-255 779	-565 371
Investering i materiella anläggningstillgångar	-7 125	-5 510	-32 381
Investering i finansiella tillgångar	-7 179	-3 517	-54 944
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 045 097	-224 385	-1 582 500
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning	-24 252	16 500	-16 500
Nyemission	1 480 707	-	388 210
Förändring lån	1 002 261	530 449	1 171 411
Amortering av leasingskuld	-1 460	-	-1 039
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 457 256	513 949	1 542 082
Periodens kassaflöde	469 016	317 198	115 913
Likvida medel vid periodens början	210 774	94 861	94 861
Likvida medel vid periodens slut	679 790	412 059	210 774

Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten i perioden uppgick till 77 Mkr (38). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet i perioden med -1 786 Mkr (-162). Detta avser förvärv av ett fyrtiotal fastigheter. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -245 Mkr (-256), avser främst nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer enligt befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgörs av upplåning netto 2 457 Mkr (514), efter avdrag av utbetald utdelning 24,3 Mkr (16,5).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 469 Mkr (317) vilket gav utgående likvida medel om 680 Mkr (412).

MODERBOLAGET RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

tkr	2021/22 3 mån dec-feb	2020/21 3 mån dec-feb	2021/22 6 mån sep-feb	2020/21 6 mån sep-feb	2020/21 12 mån sep-aug
Nettoomsättning	18 630	9 231	32 353	18 395	36 678
Bruttoresultat	18 630	9 231	32 353	18 395	36 678
Administrationskostnader	-25 094	-13 841	-42 753	-24 378	-45 331
Rörelseresultat	-6 464	-4 610	-10 400	-5 983	-8 653
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-	36 461	-	36 303	35 958
Övriga räntetäckter och liknande resultatposter	7 726	730	9 665	1 490	9 673
Räntekostnader och liknande resultatposter	-19 526	-14 439	-35 243	-31 743	-80 657
Finansnetto	-11 800	22 752	-25 578	6 050	-35 026
Resultat efter finansiella poster	-18 263	18 142	-35 977	67	-43 679
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	14 525
Resultat före skatt	-18 263	18 142	-35 977	67	-29 154
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	3 661
Periodens resultat	-18 263	18 142	-35 977	67	-25 493
Periodens totalresultat	-18 263	18 142	-35 977	67	-25 493

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. Moderbolaget har två gröna obligationer, detta tillsammans med ökade personalkostnader i samband med utökad organisation, har medfört ökade kostnader. 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.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

tkr	2022-02-28	2021-02-28	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter*	-	-	48 842
Inventarier, verktyg och installationer	3 249	2 589	2 737
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	929	4 891	901
Summa materiella anläggningstillgångar	4 178	7 480	52 480
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2 155 399	1 004 396	1 464 434
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	75	-
Uppskjuten skattefordran	5 337	1 676	5 337
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 160 736	1 006 147	1 469 771
Summa anläggningstillgångar	2 164 914	1 013 627	1 522 251
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	2	277	177
Fordringar hos koncernföretag	942 937	150 673	744 610
Aktuell skattefordran	1 569	2 168	1 403
Övriga fordringar	13 093	3 610	313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 013	22 343	33 483
Summa omsättningstillgångar	1 004 614	179 071	779 986
Kassa och bank	583 410	694 998	187 796
Summa omsättningstillgångar	1 588 024	874 069	967 782
SUMMA TILLGÅNGAR	3 752 938	1 887 696	2 490 033

*) Avser transportköp

tkr	2022-02-28	2021-02-28	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	29 085	3 515	6 296
Fritt eget kapital			
Överkursfond	2 367 208	588 938	974 368
Balanserat resultat	-90 403	-26 596	-26 596
Periodens resultat	-35 977	67	-25 493
	2 240 828	562 409	922 279
Summa eget kapital	2 269 913	565 924	928 575
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	1 377 200	1 224 409	1 244 200
Summa långfristiga skulder	1 377 200	1 224 409	1 244 200
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	1 000	1 216	53 320
Leverantörsskulder	5 483	9 329	3 193
Skulder till koncernföretag	73 435	70 942	228 921
Övriga skulder	627	251	4 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 280	15 625	27 493
Summa kortfristiga skulder	105 825	97 363	317 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 752 938	1 887 696	2 490 033

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				
2022-02-28, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument				
(ränteswappar)	0	1 840	0	1 840
Värdering				
2021-02-28, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument				
(ränteswappar)	0	17 943	0	17 943

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

tkr	2022-02-28	2021-02-28
Ingående balans	18 526	24 653
Värdetförändring	-16 686	-6 710
Utgående balans	1 840	17 943

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

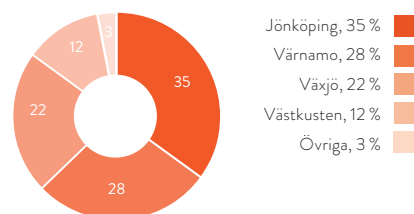
Ränteswappar värderas i enlighet med den marknadsvärdering den emitterande parten har fastställt.

Not 4 Segmentredovisning

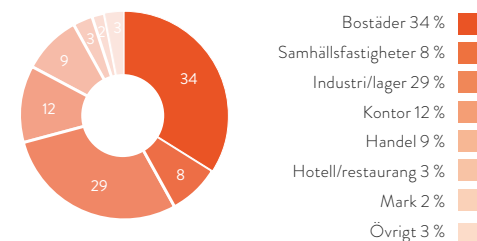
Ledningen följer primärt upp segmenten på omsättning och driftöverskott. Alla intäkter är från externa kunder. Nivika-koncernen rapporterar en segmentsredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt: Jönköping, Värnamo, Växjö och Väst-kusten. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har använts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

	Jönköping		Värnamo		Växjö		Västkusten		Övrigt		Totalt	
	2021/22 sep-feb	2020/21 sep-feb	2021/22 sep-feb	2020/21 sep-feb	2021/22 sep-feb	2020/21 sep-feb	2021/22 sep-feb	2020/21 sep-feb	2021/22 sep-feb	2020/21 sep-feb	2021/22 sep-feb	2020/21 sep-feb
Hysesintäkter	90 259	65 137	68 326	48 391	44 897	33 191	30 406	-	11 222	5 242	245 110	151 961
Fastighetskostnader - Drift	-31 182	-14 693	-24 446	-13 644	-2 624	-10 337	-4 710	-	-5 945	-3 452	-68 907	-42 126
Fastighetskostnader - Underhåll	-1 421	-485	-4 678	-276	-957	-4	-875	-	-97	-	-8 028	-765
Fastighetskostnader - Fastighetsskatt	-3 568	2 859	-2 553	-960	-1 142	-45	-1 067	-	-136	-	-8 466	-3 864
Driftnetto	54 088	47 100	36 649	33 511	40 174	22 805	23 754	-	5 044	1 790	159 710	105 206
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	139 158	90 263	90 798	40 319	75 121	127 697	82 960	-	4 581	882	392 617	259 161
Resultat inkl. värdeförändringar	193 246	137 363	127 446	73 831	115 295	150 502	106 714	-	9 625	2 672	552 326	364 367
O fördelade poster:												
Förvaltnings- och administrationskostnader											-23 579	-13 497
Övriga rörelseintäkter											-	39
Övriga rörelsekostnader											-	-43
Finansnetto											-63 229	-51 346
Värdeförändring derivat											16 686	6 710
Resultat före skatt											482 205	306 230

Fördelning fastighetsvärde per geografi, %



Fördelning fastighetsvärde per objektstyp*, %



*) Beräkningsgrund uppdaterad Q1-22.
Tidigare klassades fastigheten utifrån majoritetstyp av yta.
Nu uppdelat efter faktisk yta per objektstyp.

NYCKELTAL

Belopp i Mkr	2021/22 6 mån sep-feb	2020/21 6 mån sep-feb	2020/21 12 mån sep-aug	2019/20 12 mån sep-aug
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Förvaltningsfastigheter, Mkr	9 333,5	5 537,2	6 910,1	5 062,7
Hysesintäkter, Mkr	245,1	152,0	327,4	259,1
Driftnetto, Mkr	159,7	105,2	236,4	178,2
Överskottsgrad, %	65,2	69,2	72,2	68,8
Antal färdigställda lägenheter	0	203	311	66
Antal lägenheter i pågående byggnation	425	533	376	513
Antal lägenheter under projektutveckling	2 762	1 394	1 660	1 650
Uthyrbar yta samhällsfastigheter och bostäder, m ²	142 578	68 442	99 193	58 216
Total uthyrbar yta, m ²	533 316	332 487	428 850	310 040
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	97,5	97,9	97,9	99,9
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	95,8	93,8	94,4	95,8
Finansiella nyckeltal				
Förvaltningsresultat, Mkr	72,9	40,4	91,3	82,7
Periodens totalresultat, Mkr	391,4	247,2	363,1	236,6
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, Mkr	4 193,1	1 920,3	2 424,5	1 689,7
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 729,9	2 314,7	2 860,6	2 033,8
Avkastning på eget kapital, %	11,8	13,5	17,7	16,5
Soliditet, %	40,8	31,7	33,2	32,2
Nettobelåningsgrad, %	49,6	58,0	58,4	59,3
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	1,5	1,6	1,5	1,9
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	4,7	5,6	4,9	5,4
Räntebindningstid, år	0,4	0,5	0,5	1,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,8	1,8	2,1
Kapitalbindningstid, år	2,6	1,5	1,9	1,6
Aktierelaterade nyckeltal				
Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	58 170 205	35 155 000	40 713 036	35 155 000
Förvaltningsresultat per aktie*, kr	1,70	1,15	2,54	2,53
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	47,6	Uppgift saknas	0,4	0,0
Totalresultat per aktie*, kr	9,1	7,0	10,1	7,2
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie*, kr	72,1	54,6	55,6	48,1
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	81,3	65,8	70,3	57,9
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	23,5	Uppgift saknas	21,5	4,3

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

Ingen utspädningsseffekt föreligger

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltal	Definition	Syfte
Driftnetto	Hysesintäkter för fastigheter reducerat med fastigheternas driftskostnader.	Nyckeltalet visar förvaltningens lönsamhet före det att centrala administrationskostnader, finansnetto samt realiserade 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 lägenheter vid periodens slut som är under byggnation.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter under byggnation.
Antal lägenheter under projektutveckling	Antal 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	Hysesintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt outhyrda ytor 12 månader framåt vid rapporttillfället.	Nyckeltalet används för att visa Koncernens intäktspotential.

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 realiserade 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.
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.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Soliditet	Eget kapital i procent av totala tillgångar.	Nyckeltalet visar hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.
Nettobeläningsgrad	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 aktie-sammanslagningar.	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.
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie	Procentuell förändring i substansvärde per aktie under perioden.	Nyckeltalet används för att belysa utvecklingen av substansvärde per aktie.

AVSTÄMNINGSTABELLER FÖR NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2021/22 6 mån sep-feb	2020/21 6 mån sep-feb	2020/21 12 mån sep-aug	2019/20 12 mån sep-aug
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	149,3	77,7	96,1	61,9
B Hyresvärde bostäder, Mkr	153,0	79,4	98,1	62,0
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	97,5	97,9	97,9	99,9
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	385,0	239,8	309,9	226,7
B Hyresvärde lokaler, Mkr	401,9	255,7	328,0	236,6
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	95,8	93,8	94,4	95,8
Hyresvärde, bostäder				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	149,3	77,7	96,1	61,9
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	3,8	1,7	2,0	0,1
(A+B) Hyresvärde bostäder, Mkr	153,0	79,4	98,1	62,0
Hyresvärde, lokaler				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	385,0	239,8	309,9	226,7
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	16,9	15,9	18,1	9,9
(A+B) Hyresvärde lokaler, Mkr	401,9	255,7	328,0	236,6
Överskottsgrad				
A Periodens driftnetto, Mkr	159,7	105,2	236,4	178,2
B Periodens hyresintäkter, Mkr	245,1	152,0	327,4	259,1
A / B Överskottsgrad, %	65,2	69,2	72,2	68,8

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	2021/22 6 mån sep-feb	2020/21 6 mån sep-feb	2020/21 12 mån sep-aug	2019/20 12 mån sep-aug
Långsiktigt substansvärde, Mkr				
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	4 193,1	1 920,3	2 424,5	1 689,7
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	1,8	17,9	18,5	24,7
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	534,9	376,6	417,6	319,4
A+B+C Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 729,9	2 314,7	2 860,6	2 033,8
Avkastning på eget kapital				
A Periodens totalresultat, Mkr	391,4	247,2	363,1	236,6
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	2 424,5	1 733,0	1 689,7	1 174,9
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	4 193,1	1 920,3	2 424,5	1 689,7
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, Mkr	11,8	13,5	17,7	16,5
Soliditet				
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	4 193,1	1 920,3	2 424,5	1 689,7
B Balansomslutning vid periodens slut, Mkr	10 265,9	6 066,1	7 311,6	5 245,8
A / B Soliditet, %	40,8	31,7	33,2	32,2
Nettobeläningsgrad				
A (A.1+A.2) Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	5 304,6	3 626,2	4 248,4	3 095,5
A.1 Långfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	5 176,6	3 545,4	4 091,5	3 016,9
A.2 Kortfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	128,0	80,8	156,9	78,6
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	679,8	412,1	210,8	94,9
C Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	9 333,5	5 537,2	6 910,1	5 062,7
(A-B) / C Nettobeläningsgrad, %	49,6	58,0	58,4	59,3
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång				
A Räntekostnader uppräknat till årstakt vid utgången av perioden				
säkerställd finansiering, Mkr	58,4	40,9	45,2	45,9
B Räntebärande skulder säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	3 923,1	2 483,0	2 978,4	2 383,5
A / B Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	1,5	1,6	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	64,5	64,4	62,4	38,7
B Räntebärande skulder icke säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	1 308,8	1 143,0	1 270,0	712,0
A / B Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	4,7	5,6	4,9	5,4
Räntetäckningsgrad				
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	72,9	40,4	91,3	82,7
B Periodens finansiella kostnader, Mkr	-63,2	-51,5	-120,4	-76,3
(A-B) / (-B) Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,8	1,8	2,1

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2021/22 6 mån sep-feb	2020/21 6 mån sep-feb	2020/21 12 mån sep-aug	2019/20 12 mån sep-aug
Förvaltningsresultat per aktie				
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	72,9	40,4	91,3	82,7
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	42 987 682	35 159 352	35 897 982	32 702 750
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,70	1,15	2,54	2,53
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie				
A Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr	1,70	1,15	2,54	2,53
B Förvaltningsresultat per aktie under motsvarande period, kr	1,15	Uppgift saknas	2,53	2,55
(A / B) -1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	47,6	-	0,04	-0,08
Totalresultat per aktie, kr				
A Periodens totalresultat, Mkr	391,4	247,2	363,1	236,6
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	42 987 682	35 159 352	35 897 981	32 702 750
A / B Totalresultat per aktie, kr	9,10	7,0	10,1	7,2
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie, kr				
A Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	4 193,1	1 920,3	2 424,5	1 689,7
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	58 170 205	35 155 000	40 713 036	35 155 000
A / B Eget kapital per aktie, kr	72,1	54,6	55,6	48,1
Lånsiktigt substansvärde per aktie				
A (A.1+A.2+A.3) Lånsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	4 729,9	2 314,8	2 860,6	2 033,7
A.1 Eget kapital vid periodens slut, Mkr	4 193,1	1 920,3	2 424,5	1 689,7
A.2 Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	1,8	17,9	18,5	24,7
A.3 Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	534,9	376,5	417,6	319,4
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	58 170 205	35 155 000	40 713 036	35 155 000
A / B Lånsiktigt substansvärde per aktie, kr	81,3	65,8	70,3	57,9

STYRELSEN

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

Mer om bolagets finns på nivika.se/investor-relations/styrelsen

						
ELISABETH NORMAN Styrelseordförande sedan 2017 Entreprenör inom fastighetsbranschen, oberoende styrelseordförande.	THOMAS LINDSTER Styrelseledamot sedan 2020 Civilekonom, styrelseledamot och tidigare direktör på Danske Bank.	VIKTORIA BERGMAN Grundare och huvudägare, styrelseledamot sedan 2000 Civilekonom, grundare av Nivika-koncernen.	HÅKAN ERIKSSON Delägare och styrelseledamot sedan 2008 Civilekonom verksam som konsult och rådgivare inom företagsöverlåtelser.	ANNA CARENDI Styrelseledamot sedan 2021 Hållbarhetsexpert, styrelseledamot och VD i Dya Consulting AB.	BENNY HOLMGREN Delägare och styrelseledamot sedan 2016 Huvudägare och VD i familjeföretaget Holmgren Group AB.	SANTHE DAHL Delägare och styrelseledamot sedan 2020 Delägare och styrelseordförande i Vida-koncernen och dotterbolag.

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.

Värnamo 2022-04-27 Styrelsen

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 28 april 2022 kl 08:30 CET.

Elisabeth Norman
Styrelseordförande

Thomas Lindster
Styrelseledamot

Viktoria Bergman
Styrelseledamot

Håkan Eriksson
Styrelseledamot

Anna Carendi
Styrelseledamot

Benny Holmgren
Styrelseledamot

Santhe Dahl
Styrelseledamot

REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

Revisors granskningsrapport

Nivika Fastigheter AB (publ), org.nr 556735-3809

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Nivika Fastigheter AB (publ) per 28 februari 2022 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 27 april 2022

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

INFORMATION FRÅN NIVIKA FASTIGHETER

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

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

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

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

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 KÄRLSSON, 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)
Österångsvägen 2A
Kontorsgemenskap Österport
554 63 Jönköping

VETLANDA

Nivika Fastigheter AB (publ)
Stortorget 1B
574 32 Vetlanda

VÄXJÖ

Nivika Fastigheter AB (publ)
Smedjegatan 30
352 46 Växjö

Tfn. +46 (0)770-22 01 50
www.nivika.se info@nivika.se

nivika.