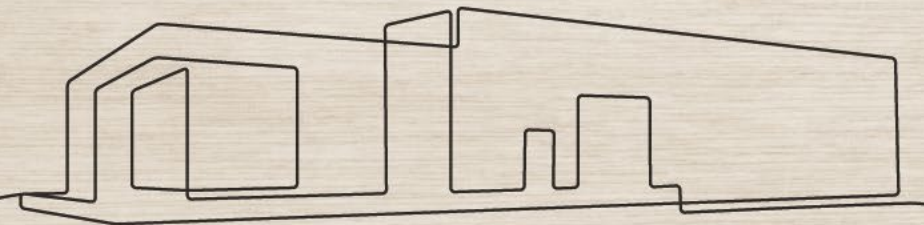


# NIVIKA FASTIGHETER AB (PUBL)

Kvartalspresentation Q4

24 oktober 2024



# DAGENS PRESENTATÖRER



**SVERKER KÄLLGÅRDEN**

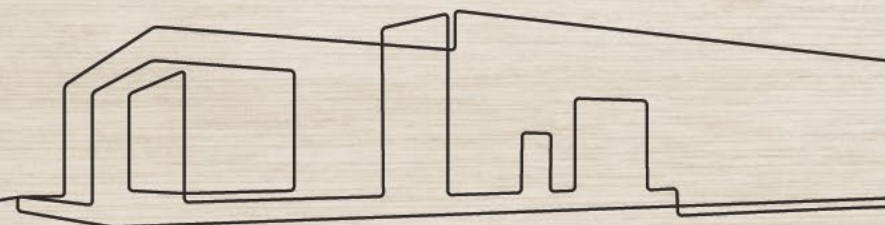
VD



**KRISTINA KARLSSON**

CFO / IR, vVD

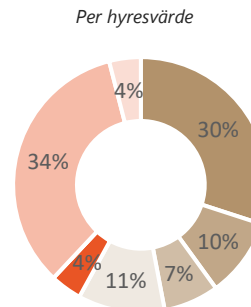
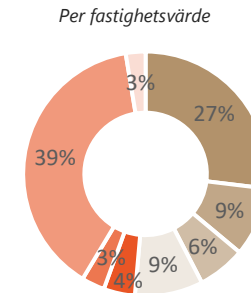
# ÖVERSIKT



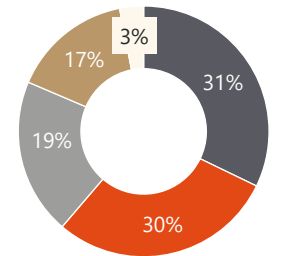
# NIVIKA I KORTHET

- Nivika är ett småländskt fastighetsbolag med syfte att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder och högavkastande kommersiella fastigheter och därmed skapa lönsam och hållbar värdetillväxt
- Affärsidén är att med hyresgästen i fokus vara en attraktiv, trygg och långsiktig fastighetsägare. Med lokal förankring, närvaro och kännedom skapas förutsättningar för lönsam tillväxt.
- Verksamhet i Jönköping, Värnamo, Växjö samt Västskusten, områden med långsiktigt goda tillväxtpotentialer och stabila hyresmarknader
- Diversifierad fastighetsportfölj
  - Fastighetsvärde 11 Mdkr: 61 % kommersiella fastigheter, 39 % bostäder
  - Hyresvärde 766 Mkr: 66 % kommersiella fastigheter, 34 % bostäder
- Kommersiella fastigheterna i huvudsak industri-, lager-, kontor- och samhällsfastigheter

## Fastighetsportfölj



## Geografisk närvaro



**11,4 Mdkr**  
Fastighetsvärde

**734 Mkr**  
Kontraktvärde

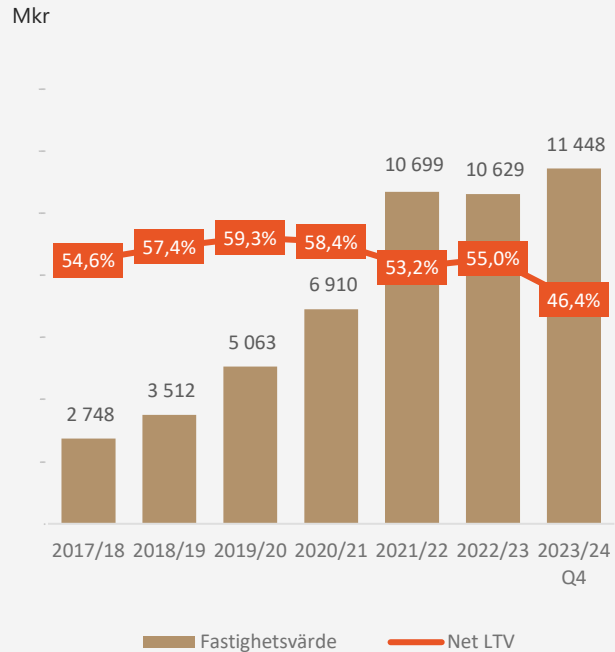
**199**  
Antal fastigheter

**96 %**  
Uthyrningsgrad

**613 000 m<sup>2</sup>**  
Uthyrningsbar yta

# VÄXANDE FASTIGHETSPORTFÖLJ MED STABILA FINANSER OCH LÖNSAMHET

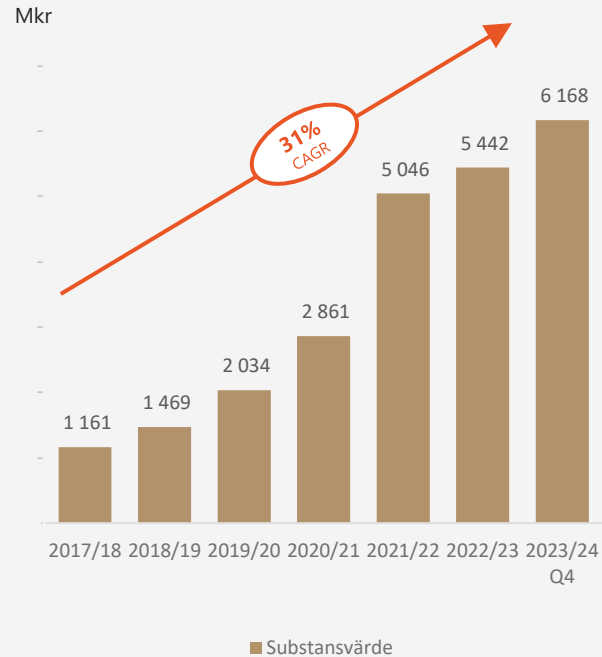
Diversifierad fastighetsportfölj för riskspridning...



Antal fastigheter vid respektive periodslut:

63   67   96   130   187   182   199

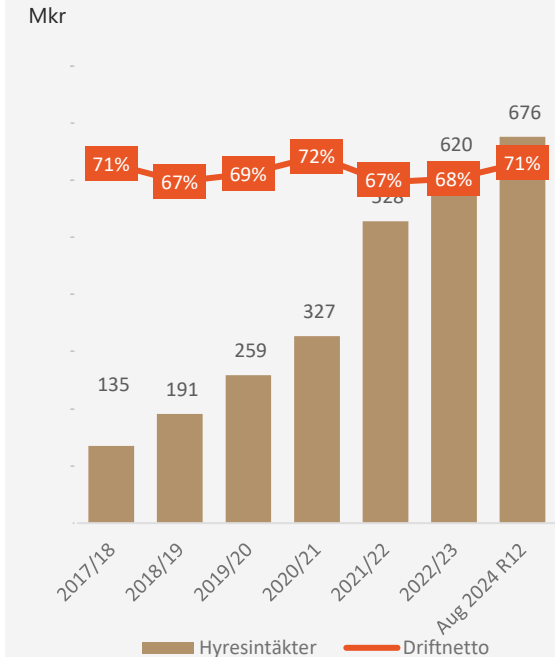
..stark tillväxt i långsiktigt substansvärde...



Avkastning på eget kapital vid respektive periodslut:

27%   16%   17%   18%   15%   -6%   3%

..och stabilt finansiellt resultat med hög lönsamhet

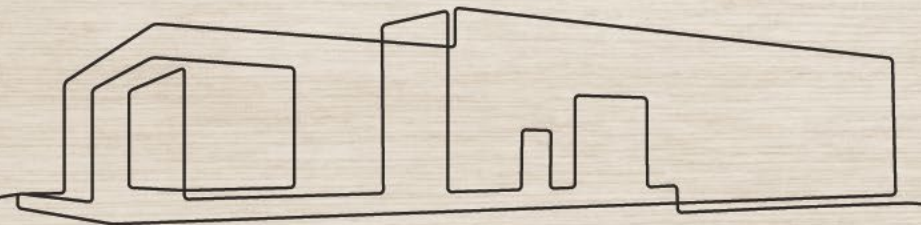


Uthyrbar yta, tusental m<sup>2</sup>:

189   222   310   429   558   559   613

734 Mkr  
Kontraktvärde  
per 31 augusti  
2024

**Q4**



# Q4 23/24 STIGANDE INTÄKTER OCH HÖGRE DRIFTNETTO

- Ökade hyresintäkter och förbättrat driftnetto
- Ekonomisk uthyrningsgrad fortsatt hög 96% över hela beståndet, 95 % kommersiella fastigheter och 98 % bostäder
- Nettouthyrning +9 Mkr, med bl. a. tre större nytecknade avtal
- Tecknat nytt 10-årigt hyresavtal och uppför industrifastighet i Värnamo till Rudhäll Industri AB
- Tecknat nytt 10-årigt hyresavtal med tillhörande lokalanpassning år Sordin AB
- Färdigställt byggnation av trygghetsboende i Jönköping, ca. 80 lägenheter
- Förvärvat en kommersiell fastighet med triple-net avtal, en mindre portfölj med centrumfastigheter samt byggklar mark för framtida projekt
- Extra bolagsstämma hållen där beslutades att Nivika skall byta räkenskapsår till kalenderår. Det innebär att Nivika kommer släppa en Q5- och en Q6-rapport för att komma i fas med kalenderåret

## FASTIGHETSVÄRDE

**11 448** Mkr Mål: 15 000 Mkr  
vid utgången av 2028

## ANDEL KOMMERSIELLA FASTIGHETER, AV FASTIGHETSVÄRDET

**61** % Mål: 2/3

## NETTOBELÅNINGSGRAD

**46,4** % Mål: ≤55 %

MÅL  
UPPNÅTT

## RÄNTETÄCKNINGSGRAD

**1,82** x Mål: ≥2,0 x

## TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

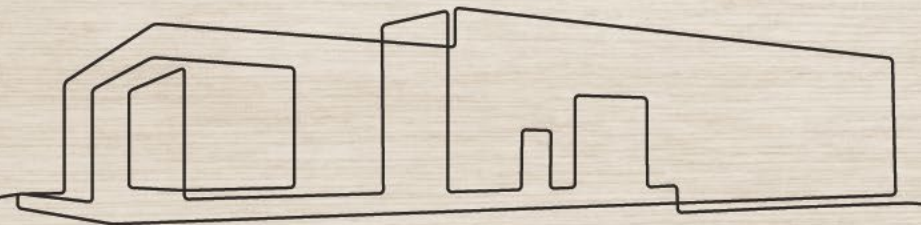
**3** % Mål: ≥15 %

## HÅLLBARHETSMÅL:

MINSKA UTSLÄPP INOM SCOPE 1 OCH 2 MED 25 % TILL  
SLUTET AV ÅR 2025

**HÅLLBARHETSMÅL** Mål: -25 %  
vid utgången av 2025

# FINANSIELLT





# STIGANDE INTÄKTER OCH HÖGRE DRIFTNETTO

tkr	2023/24 3 mån juni-aug	2022/23 3 mån juni-aug	2023/24 12 mån sep-aug	2022/23 12 mån sep-aug
Hysesintäkter	168 966	150 312	647 033	580 038
Serviceintäkter	7 496	7 442	28 707	31 875
<b>Summa intäkter</b>	<b>176 463</b>	<b>157 754</b>	<b>675 740</b>	<b>611 913</b>
Driftskostnader*	-34 350	-29 542	-163 078	-165 238
Underhållskostnader	-2 913	-1 892	-13 091	-13 342
Fastighetsskatt	-4 711	-4 334	-18 182	-18 423
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-41 974</b>	<b>-35 768</b>	<b>-194 351</b>	<b>-197 002</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>134 489</b>	<b>121 986</b>	<b>481 389</b>	<b>414 910</b>
Central administration*	-14 039**	-8 164	-52 776	-40 130
Finansnetto	-65 470	-59 007	-235 728	-241 004
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>54 980</b>	<b>54 815</b>	<b>192 886</b>	<b>133 777</b>
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-	-	11 362	37 832
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	10 614	-210 470	66 401	-496 017
Värdeförändring räntederivat	-58 745	5 257	-110 050	7 693
<b>Resultat före skatt</b>	<b>6 849</b>	<b>-150 397</b>	<b>160 600</b>	<b>-316 714</b>
Aktuell skatt	-3 394	1 419	-12 045	-3 427
Uppskjuten skatt	-2 574	-8 638	-16 353	37 531
<b>Periodens resultat</b>	<b>882</b>	<b>-157 615</b>	<b>132 202</b>	<b>-282 610</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>882</b>	<b>-157 615</b>	<b>132 202</b>	<b>-282 610</b>
<b>Hänförligt till</b>				
Moderföretagets aktieägare	882	-157 615	132 202	-282 610
Innehav utan bestämmande inflytande				
Genomsnittligt antal aktier under perioden	90 877 458	64 334 588	90 877 458	64 334 588
Resultat per aktie, kr	0,01	-2,45	1,45	-4,39

\*) Beräknings-/fördelningsgrund uppdaterad från 2023-09-01, jämförelseperioder ej omräknade.

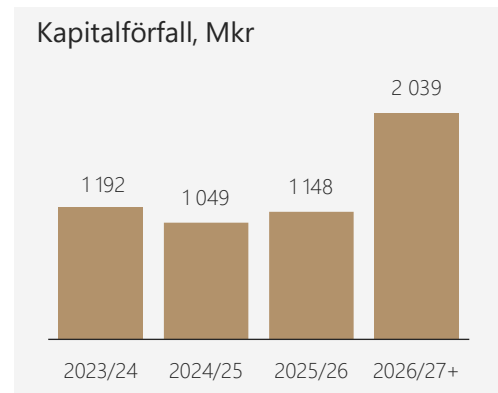
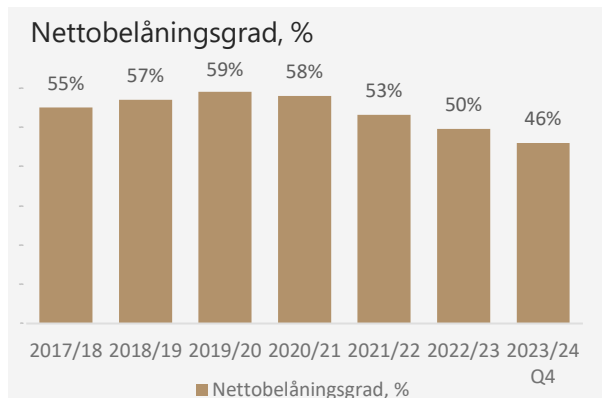
\*\*) Perioden inkluderar engångsposter om 4 Mkr avseende systembyten, byte av räkenskapsår samt kostnader i samband med byte av VD.

## Q4 2023/2024

- Summa intäkter under perioden (3 mån) uppgick till 176 Mkr (158), +12 %
- Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler: 95 % (97)
- Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder: 98 % (98)
- Driftnetto (3 mån) 134 Mkr (122) +10 %
- Finansnetto under perioden (3 mån) uppgick till -65 Mkr (-59), +10 %
  - räntebärande skuld +3 % genomsnittlig ränta 4,8 % (5,1)
  - Räntetäckningsgrad (R12) 1,8 ggr (1,6)
- Förvaltningsresultatet under perioden (3 mån) uppgick till 55 Mkr (55) +/- 0 %. Exklusive kostnader av engångskaraktär är förvaltningsresultatet 59 Mkr
- Resultat per aktie för perioden (3 mån) 0,01 kr (-2,45)
- Värdeförändringar fastigheter (3 mån) uppgick till 11 Mkr (-210), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (0)

# FASTIGHETSPORTFÖLJEN VÄXER VIA FÖRVÄRV OCH PROJEKT

Mkr	31 aug 2024	31 aug 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Immateriella tillgångar	2	1
Förvaltningsfastigheter	11 428	10 479
Rörelsefastigheter	19	19
Övriga kortfristiga och långfristiga tillgångar	174	434
Likvida medel	119	66
<b>Summa tillgångar</b>	<b>11 742</b>	<b>10 999</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Summa eget kapital	5 515	4 919
Uppskjuten skatteskuld	577	560
Räntebärande skulder	5 428	5 289
Övriga kort- och långfristiga skulder	222	230
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>11 742</b>	<b>10 999</b>



## Q4 2023/2024

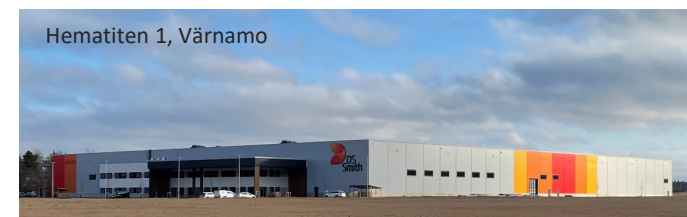
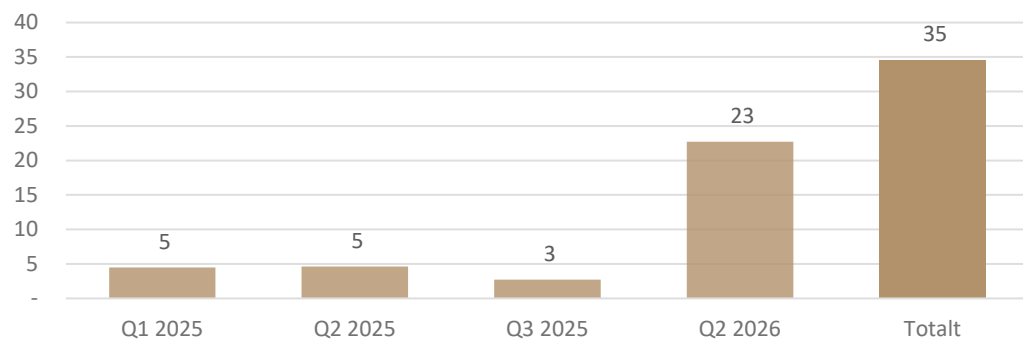
- Fastighetsvärde 11 448 Mkr (+9 %)
  - Förvaltningsfastigheter 10 955 Mkr
  - Pågående byggnationer 64 Mkr
  - Obebyggd mark, tomt- och byggrätter 429 Mkr
  - Förvärv av en kommersiell fastighet med triple-net avtal, en mindre portfölj med centrumfastigheter samt byggklar mark för framtida projekt
- Räntebärande skulder 5 428 Mkr (+26 %)
  - Nettobelåningsgrad 46%
  - Inga obligationslån
  - Räntesäkring om totalt ca 2 251 Mkr
  - Beviljad men ej nyttjad finansiering 362 + 40 Mkr, byggnadskreditiv och kontokredit
- Likvida medel 119 Mkr (66)
- Eget kapital 5 515 Mkr (4 919)
- Långsiktigt substansvärde 6 168 Mkr, 64,40 kr per aktie

# FÄRDIGSTÄLLANDE AV PÅGÅENDE PROJEKT TILLFÖR ETT ÅRSHYRESVÄRDE OM 35 MKR

## Pågående projekt

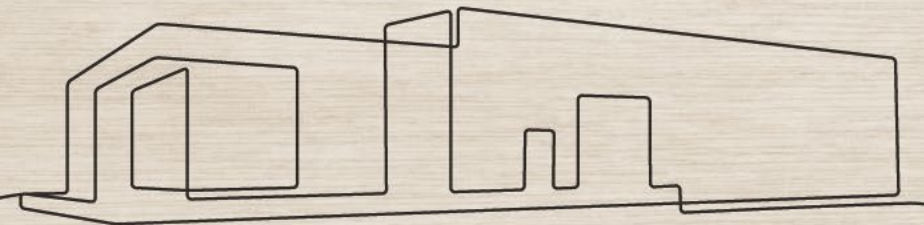
Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Planeras vara färdigställt*	Hyresvärde, Mkr	Antal lägenheter
Roten 2 "Hisingstorp"	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q3 2024	13,2	82
Rosen 1 (Polisen)	Värnamo	Ombyggnation	Samhällsfastighet	Q3 2024	0,5	-
Refugen 6	Värnamo	Nybyggnation	Kontor/motell/ elmack	Q1/Q2 2025	7,5	-
Centrum 4 "Stationsallén"	Gislaved	Nybyggnation	Samhällsfastighet/ Bostäder	Q2 2026	22,7	66
Porfyren 4	Värnamo	Nybyggnation	Kommersiell	Q3 2025	2,7	-
Lejonet 5	Värnamo	Ombyggnation	Kommersiell	Q2 2025	1,6	-
<b>Summa</b>					<b>34,6</b>	<b>66</b>

Aktuell intjäningsförmåga, Mkr	31 aug 2024	31 aug 2023
Hyresvärde	766	621
Vakans	-32	-22
<b>Hyresintäkter</b>	<b>734</b>	<b>599</b>
Fastighetskostnader	-199	-180
<b>Driftnetto</b>	<b>535</b>	<b>419</b>
Central förvaltning	-40	-35
Finansiella kostnader	-256	-285
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>240</b>	<b>100</b>
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>	<b>2,50</b>	<b>1,79</b>



nivika.

**SUMMERING**



# NULÄGE OCH UTSIKTER

- I september har Nivika anslutit till UN Global Compact
- Under oktober har Nivika slutfört omförhandling kring amorteringsnivåer med en av sina huvudbanker, med portföljens nuvarande LTV-nivå går amortering ned till noll. Kassafloedeseffekt drygt 20 miljoner kronor per år
- I oktober har Nivika byggstartat Sveriges första renodlade elmack som byggs på Bredasten utmed E4:an i Värnamo. Projektet är ett resultat av att Nivika sammanfört IONITY som driftar laddstationen och Frendo som driftar servicestationen på samma fastighet
- Tecknat avtal om ytterligare förvärv, i två separata affärer. Två kommersiella fastigheter i Jönköping, båda utmed E4:an med ett totalt hyresvärde om 11 Mkr;
  - Älgskytten 14
  - Överkanten 4
- Har förfrågningar om ett flertal intressanta förvävsobjekt framför allt inom lätt industri i Nivikas geografi
- Har fortsatt ett flertal förfrågningar från hyresgäster om anpassning och utökning av ytor





# TACK

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

Kontaktperson: Kristina Karlsson, CFO