

**ninivikad.**

Dagens presentatörer



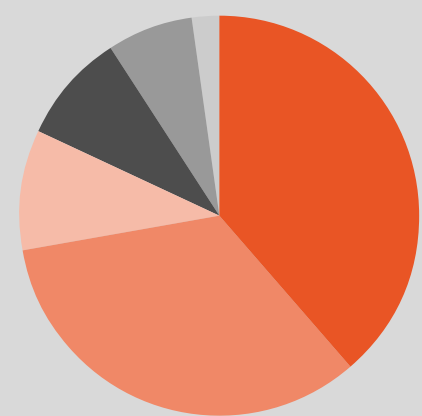
Sverker Källgården  
VD



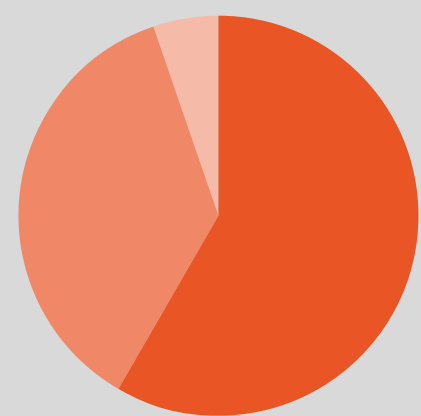
Daniel Karlsson  
CFO

## Nivika i korthet

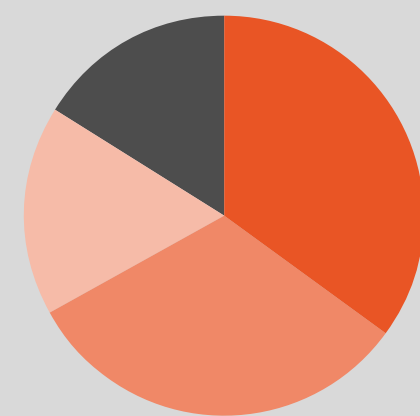
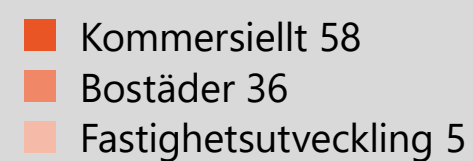
- Småländskt fastighetsbolag
- Lokal förankring
- Högavkastande fastigheter
- Västsvenska triangeln
- Förvaltningsresultat och kassaflöde per aktie
- Tillväxt



Fastighetsvärde per fastighetskategori, %



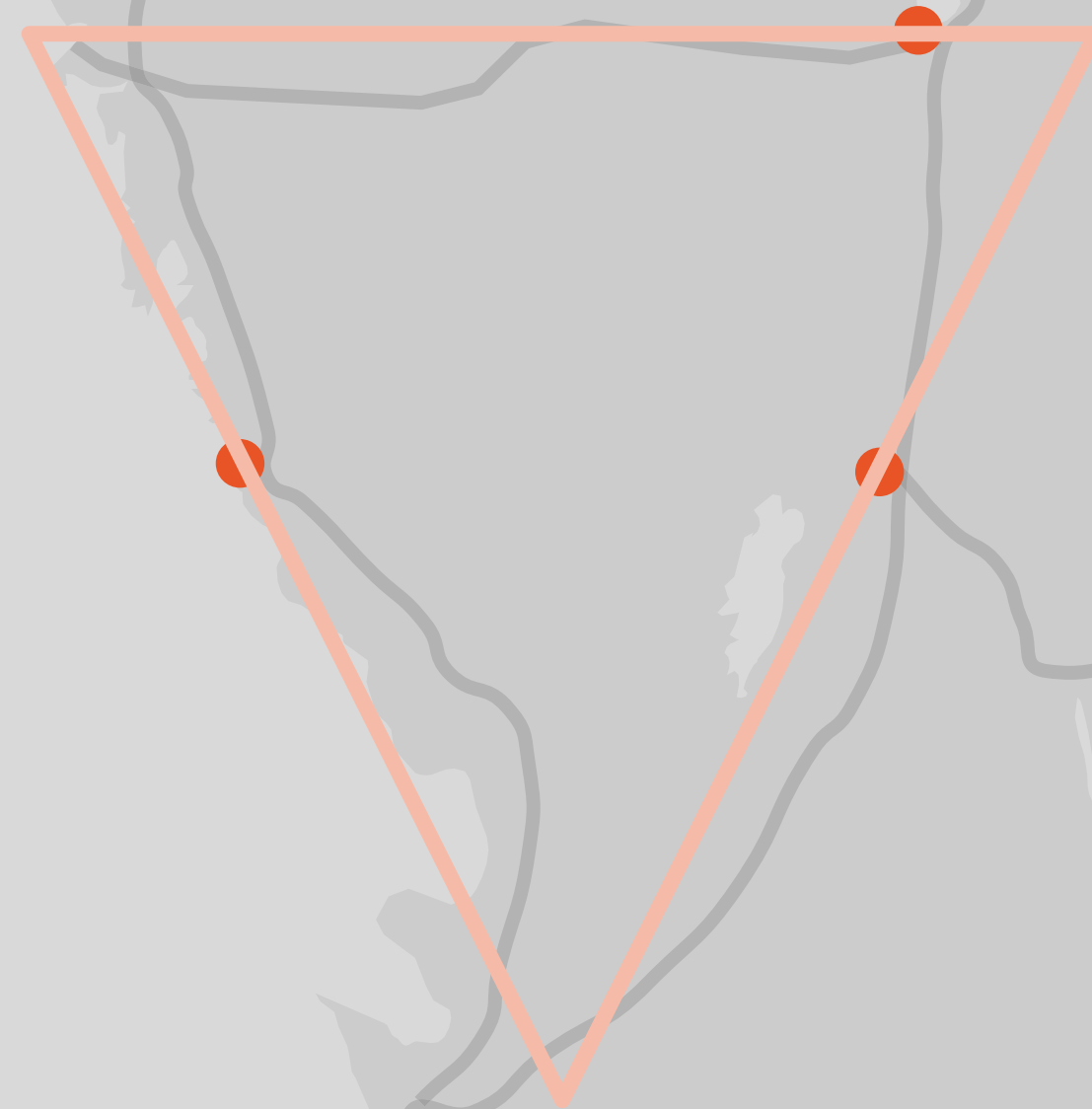
Fastighetsvärde per affärsområde, %



Fastighetsvärde, per geografi, %



Lönsamma



Lokala

Långsiktiga

- Västsvenska triangeln
- Kontor (Värnamo, Jönköping, Växjö, Varberg)

Fastighetsvärde, Mdkr

# 13,9

2025-03-31: 12,2

Kontraktvärde, Mkr

# 885

2025-03-31: 782

Antal fastigheter, st

# 246

2025-03-31: 218

Uthyrningsgrad, %

# 96

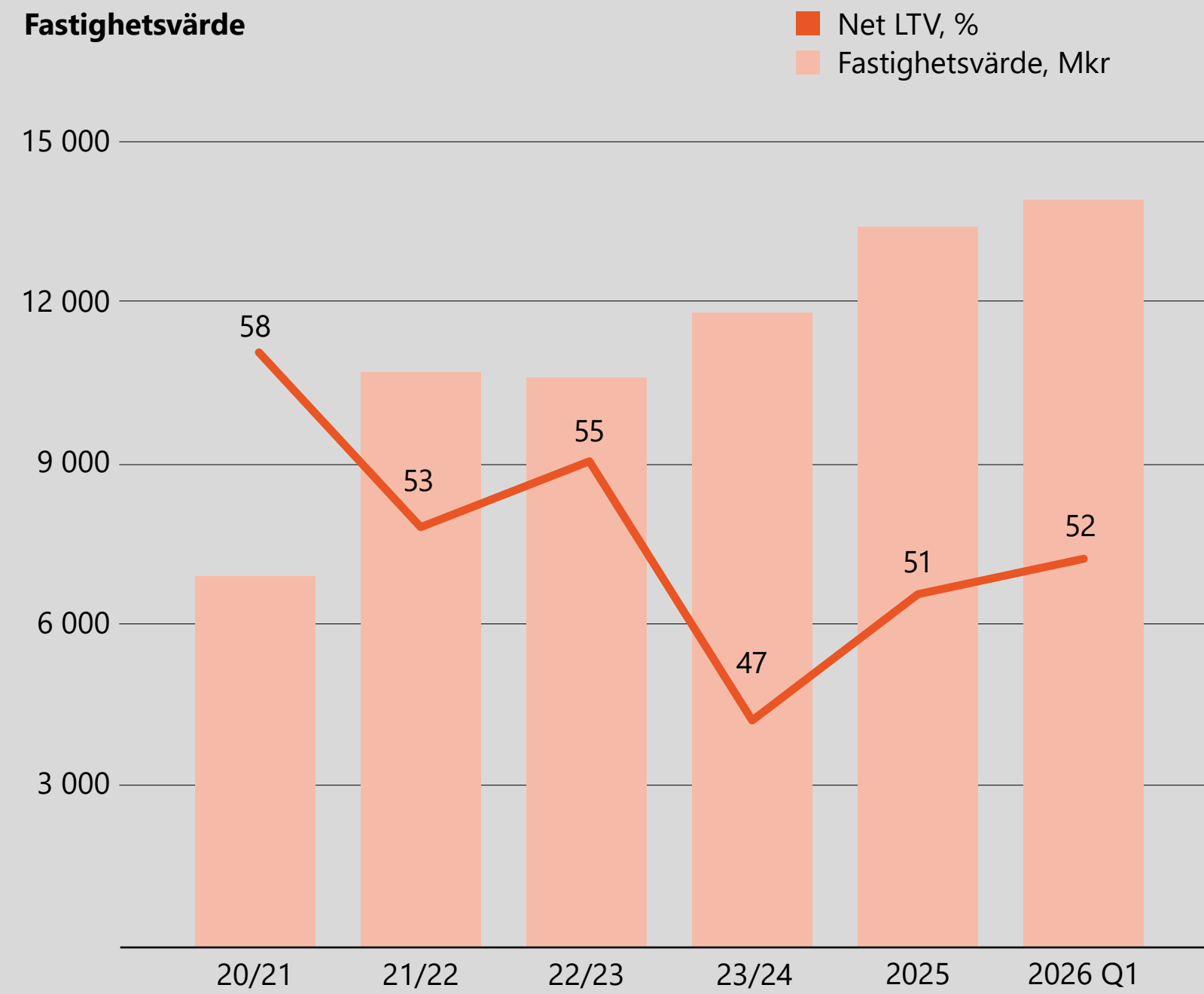
2025-03-31: 95

Uthyrningsbar yta, m<sup>2</sup>

# 728 t

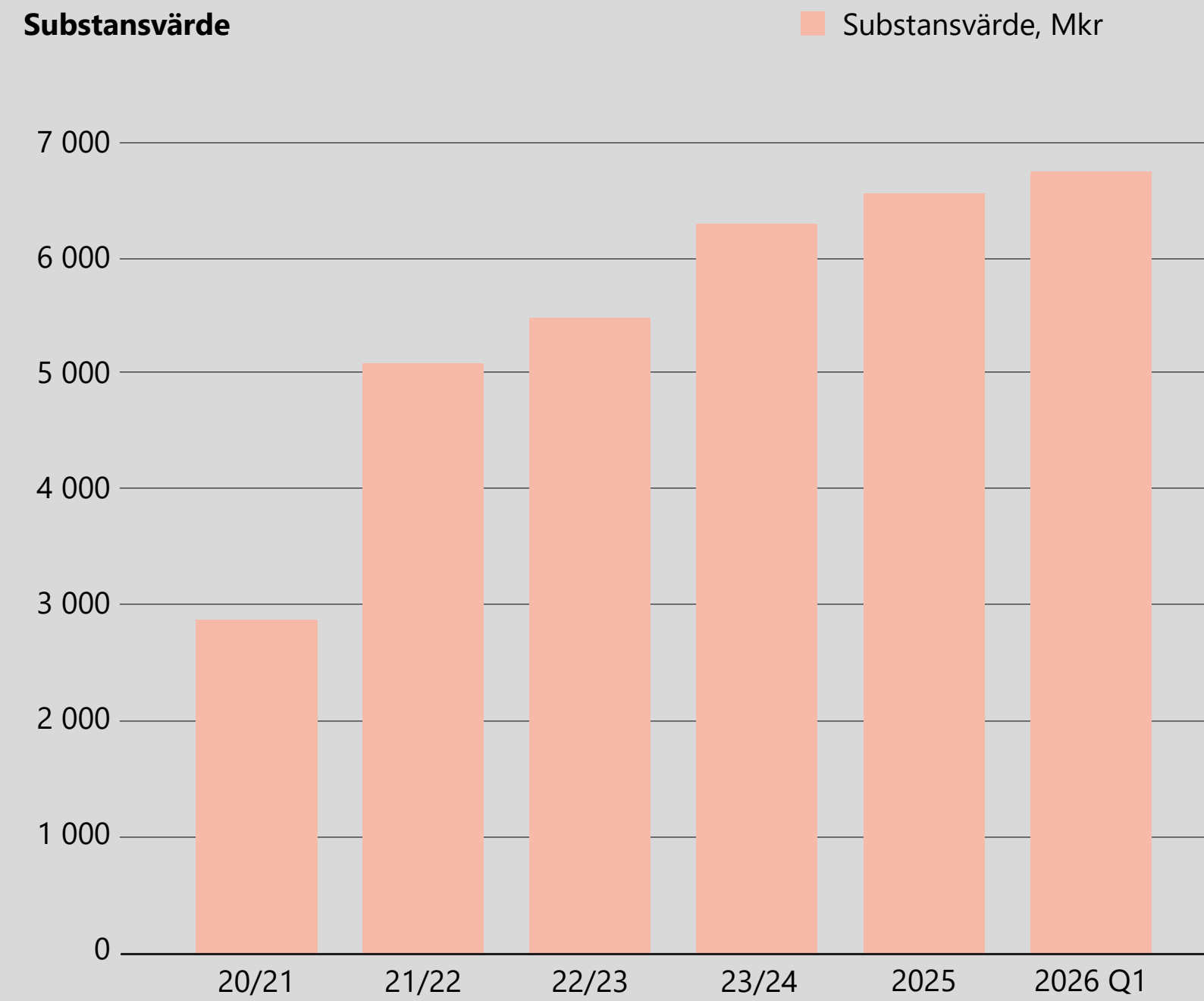
2025-03-31: 647 t

## Långsiktig tillväxt



Antal fastigheter vid respektive periodslut, st

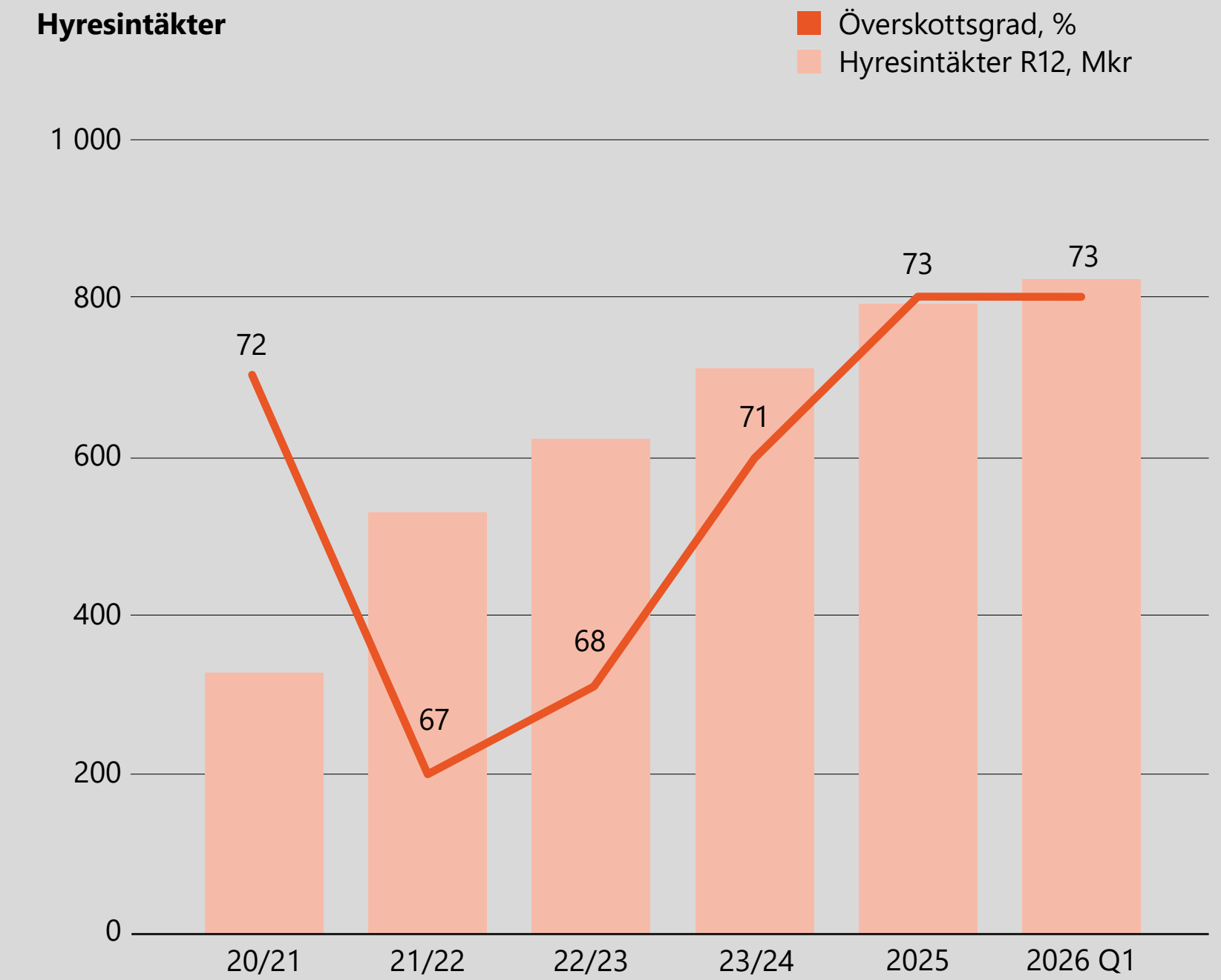
96	130	187	182	235	246
----	-----	-----	-----	-----	-----



Avkastning på eget kapital vid respektive periodslut, %

18	16	-6	4*	5	6
----	----	----	----	---	---

\*) Totalresultat 16 månader



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

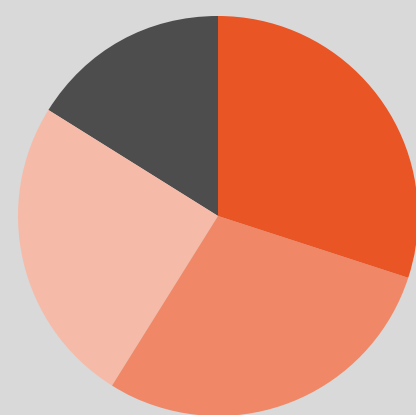
429	558	559	622	703	728
-----	-----	-----	-----	-----	-----

Compound Annual Growth Rate (CAGR), %

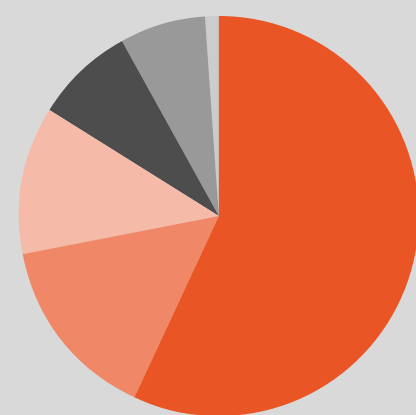
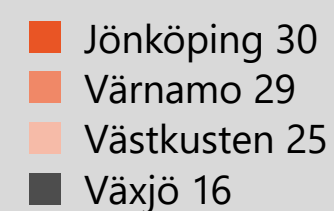
↑ **15**

## Affärsområde Kommersiellt

- Kommersiella fastigheterna i huvudsak industri/lager
- Förvärv av nio fastigheter – 293 miljoner kronor i fastighetsvärde och 24 miljoner kronor i hyresvärde
- Positiv nettouthyrning 0,1 miljoner kronor
- Genomsnittlig värderingsyield 6,7 procent
- WAULT 5,5 år
- God efterfrågan och fortsatta förvärvsmöjligheter
- Mitt Lager



Hyresvärde per geografi, %



Hyresvärde per fastighetskategori, %



Fastighetsvärde, Mdkr

8,1

Hyresvärde, Mkr

598

Uthyrningsgrad, %

95

Uthyrningsbar yta, m<sup>2</sup>

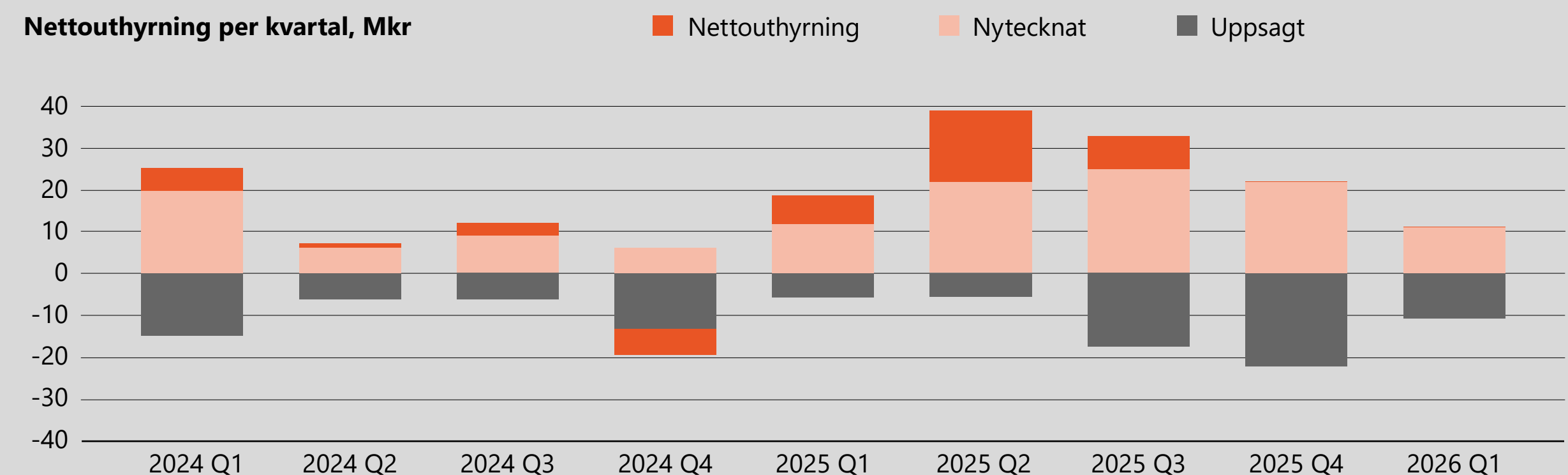
546 t

Antal fastigheter, st

162

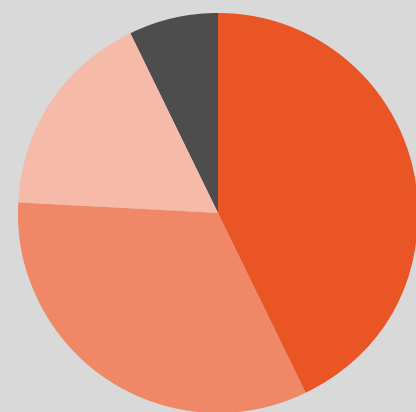


Nettouthyrning per kvartal, Mkr



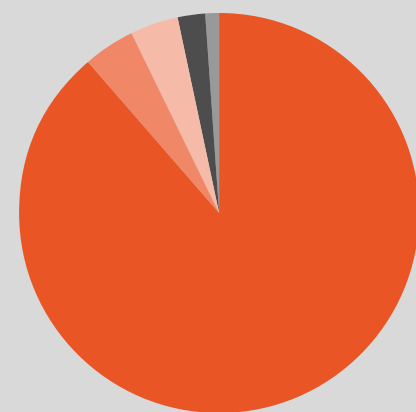
## Affärsområde Bostad

- 2 776 lägenheter
- 50 procent av bostäderna är uppförda av Nivika och är gröna
- Genomsnittlig värderingsyield 4,5 procent
- God efterfrågan på bostäder på samtliga orter med uthyrningsgrad 98 procent
- Fokus på driftoptimering och effektiv förvaltning



Hyresvärde per geografi, %

- Jönköping 43
- Värnamo 33
- Växjö 17
- Västkusten 7



Hyresvärde per fastighetskategori, %

- Bostäder 87
- Kontor 4
- Handel 4
- Hotell/Restaurang 2
- Samhällsfastighet 1

Fastighetsvärde, Mdkr

5,1

Hyresvärde, Mkr

329

Uthyrningsgrad, %

97

Uthyrningsbar yta, m<sup>2</sup>

183 t

Antal fastigheter, st

73



## Affärsområde Fastighetsutveckling

- **Tre nystartade projekt under perioden**
  - **Serviceanläggning för tung trafik i Stigamo, Jönköping.** Hyresvärde: 2,4 Mkr
  - **Tillbyggnation åt DS Smith Packaging AB.** Hyresvärde: 2,5 Mkr
  - **Ombyggnation Jönköping.** Hyresvärde: 3,4 Mkr
- **Pågående byggnationer adderar 55 miljoner kronor i hyresvärde och 30 350 m<sup>2</sup> yta vid färdigställande**
- **Bedömd investering 707 miljoner kronor**

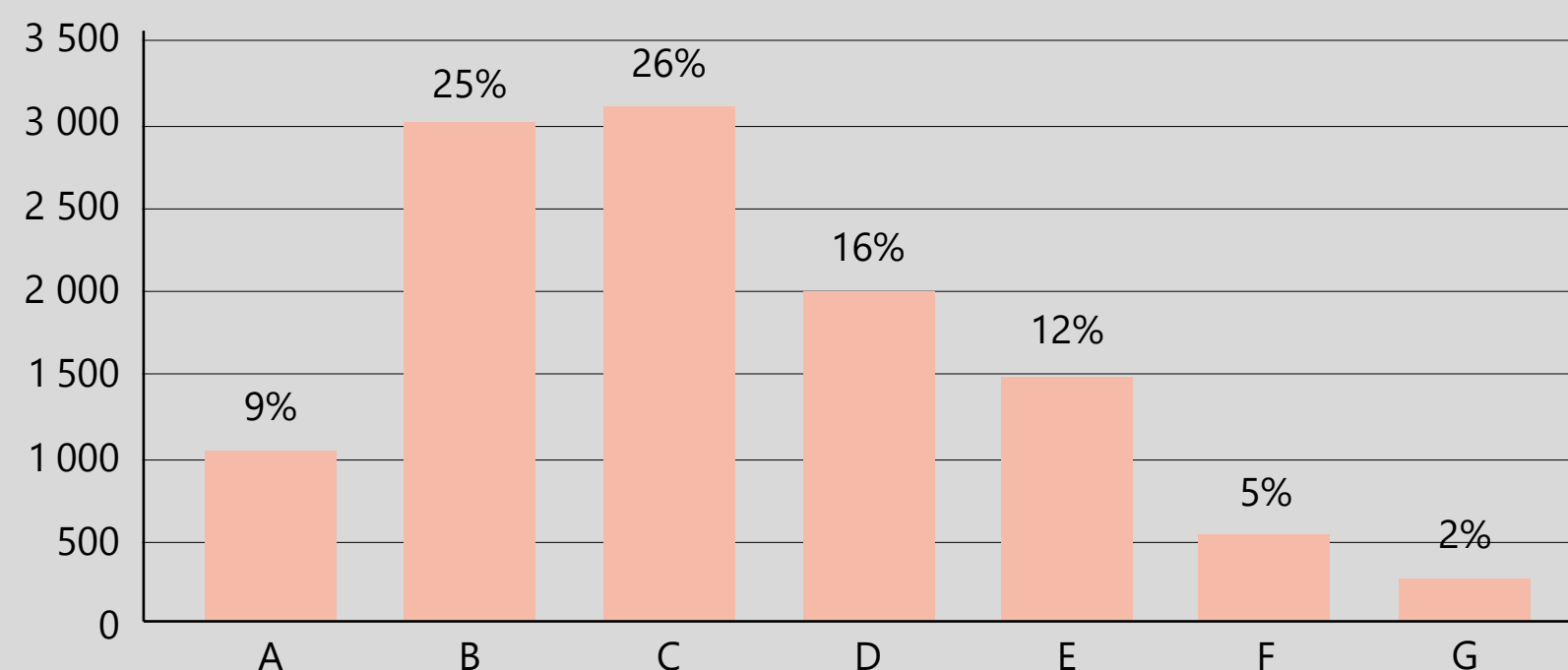


Pågående projekt						Bedömd investering, Mkr	Återstående investering, Mkr	Bostäder Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	Lokaler Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	Hyresvärde, Mkr	Antal lägenheter
Fastighet	Kommun	Projekttyp	Kategori	Planeras vara färdigställt	Hyresgäst						
Överkanten 4	Jönköping	Ombyggnation	Industri/Lager	Q2 2026	Jem & Fix KB, Lekia AB	12	9	-	-	3,4	-
Centrum 4, "Stationsallén"	Gislaved	Nybyggnation	Samhällsfastighet/Bostäder	Q3 2026	Gislveds kommun/Bostäder	320	37	3 752	5 711	22,8	66
Mossarp 1:49	Gislaved	Nybyggnation	Industri/Lager	Q3 2026	Rosti GP AB	225	70	-	15 460	17,6	-
Kalkstenen 2	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q3 2026	Netmine AB	43	17	-	1 820	3,4	-
Stigamo 1:52	Jönköping	Nybyggnation	Handel	Q3 2026	Flertal	39	26	-	704	2,4	-
Hematiten 1	Värnamo	Tillbyggnation	Industri/Lager	Q4 2026	DS Smith Packaging AB	27	24	-	2 905	2,5	-
Vinkeln 6	Jönköping	Ombyggnation	Handel	Q1 2027	Holmgrens Bil AB	40	28	-	-	2,8	-
<b>Summa</b>						<b>707</b>	<b>211</b>	<b>3 752</b>	<b>26 600</b>	<b>54,9</b>	<b>66</b>

## Hållbarhet

- Fokus sedan Nivika startades år 2000
- Merparten av fastigheterna har solceller och elbilsaddning, Nivika placerar sig topp tio bland noterade fastighetsbolag avseende producerad solenergi
- Över 50 procent av bostäderna är moderna och utvecklade av Nivika
- Energianvändning 83,5 kWh/m<sup>2</sup> Atemp (87)
- Ca 47 procent av fastighetsportföljen är grön enligt Nivikas gröna ramverk som är i stora delar linjerar med EU-taxonomin

Energiklasser per fastighetsvärde och dess fördelning, Mkr



Fastighetsandel med energiklass A-C, %

60

2025-03-31: 49

Grön bilaga, %

12

2025-03-31: 1

Gröna fastigheter, %

47

2025-03-31: 44



**januari-mars**  
**Q1**

## Stigande intäkter, driftnetto och förvaltningsresultat

Rapport över resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag, Mkr	2026 3 mån jan-mars	2025 3 mån jan-mars	2025/26 12 mån april-mars	2025 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	208	181	780	753
Serviceintäkter	11	8	39	36
<b>Summa intäkter</b>	<b>220</b>	<b>189</b>	<b>820</b>	<b>789</b>
Driftskostnader	-64	-52	-188	-176
Underhållskostnader	-4	-4	-13	-14
Fastighetsskatt	-6	-5	-24	-23
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-74</b>	<b>-61</b>	<b>-225</b>	<b>-213</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>146</b>	<b>128</b>	<b>594</b>	<b>576</b>
Central administration	-14	-14	-53	-53
Finansnetto	-70	-63	-274	-267
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>62</b>	<b>52</b>	<b>267</b>	<b>256</b>
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-	-	4	4
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	72	4	192	124
Värdeförändring räntederivat	42	15	18	-9
	114	18	214	118
<b>Resultat före skatt</b>	<b>175</b>	<b>70</b>	<b>480</b>	<b>375</b>
Aktuell skatt	-3	-3	-13	-13
Uppskjuten skatt	-48	-11	-145	-107
<b>Periodens resultat</b>	<b>124</b>	<b>56</b>	<b>323</b>	<b>254</b>
Övrigt totalresultat	-	-	1	1
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>124</b>	<b>56</b>	<b>324</b>	<b>255</b>
<b>Hänförligt till</b>				
Moderföretagets aktieägare	124	56	324	255
Innehav utan bestämmande inflytande				
Genomsnittligt antal aktier under perioden	95 885 594	95 885 594	95 885 594	95 885 594
Resultat per aktie, kr	1,30	0,59	3,37	2,66

### Perioden

Intäkter, %

+16

2025-03-31: 15

Driftnetto, %

+14

2025-03-31: 17

Överskottsgrad, %

66

2025-03-31: 68

Förvaltningsresultat, %

+20

2025-03-31: 33

Resultat per aktie, kr

1,30

2025-03-31: 0,59

Investeringar, Mkr

400

2025-03-31: 370

### Nivikas målsättningar

Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie R12, %

26

Mål: ≥15



Genomsnittlig avkastning på eget kapital 5 år, %

7

Mål: ≥12

Nettobelåningsgrad, %

52

Mål: ≤55



Räntetäckningsgrad R12, ggr

2,0

Mål: ≥2,0



Uthyrningsgrad för fastighetstyp Kommersiellt/Bostäder, %

95/98

Mål: ≥90 / ≥95



Energianvändning R12, %

+2

Mål 2034: -15

## Intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga, Mkr	2026-04-01	2026-01-01	2025-10-01	2025-07-01	2025-04-01	2025-01-01
Hyresvärde	926	896	866	841	823	800
Vakans	-41	-37	-38	-37	-41	-40
<b>Hyresintäkter</b>	<b>885</b>	<b>859</b>	<b>828</b>	<b>804</b>	<b>782</b>	<b>760</b>
Fastighetskostnader	-223	-219	-213	-211	-209	-203
<b>Driftnetto</b>	<b>662</b>	<b>640</b>	<b>615</b>	<b>594</b>	<b>573</b>	<b>557</b>
Central administration	-53	-50	-47	-47	-45	-40
Finansiella kostnader	-290	-279	-277	-260	-258	-259
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>318</b>	<b>311</b>	<b>291</b>	<b>286</b>	<b>270</b>	<b>258</b>
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>	<b>3,32</b>	<b>3,24</b>	<b>3,03</b>	<b>2,99</b>	<b>2,82</b>	<b>2,69</b>



# Finansiering

## Finansiering

Räntebärande skuld, Mkr

**7 461**

2025-03-31: 6 081

Grön finansiering, %

**42**

2025-03-31: 30

Andel bunden ränta, %

**63**

2025-03-31: 57

Genomsnittlig ränta, %

**4,2**

2025-03-31: 4,3

Nettobelåningsgrad, %

**52**

2025-03-31: 48

Tillgänglig likviditet, Mkr

**669**

2025-03-31: 666

Soliditet, %

**41**

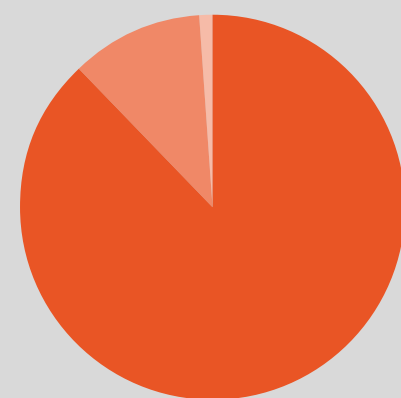
2025-03-31: 45

Långsiktigt substansvärde per aktie, kr

**69,60**

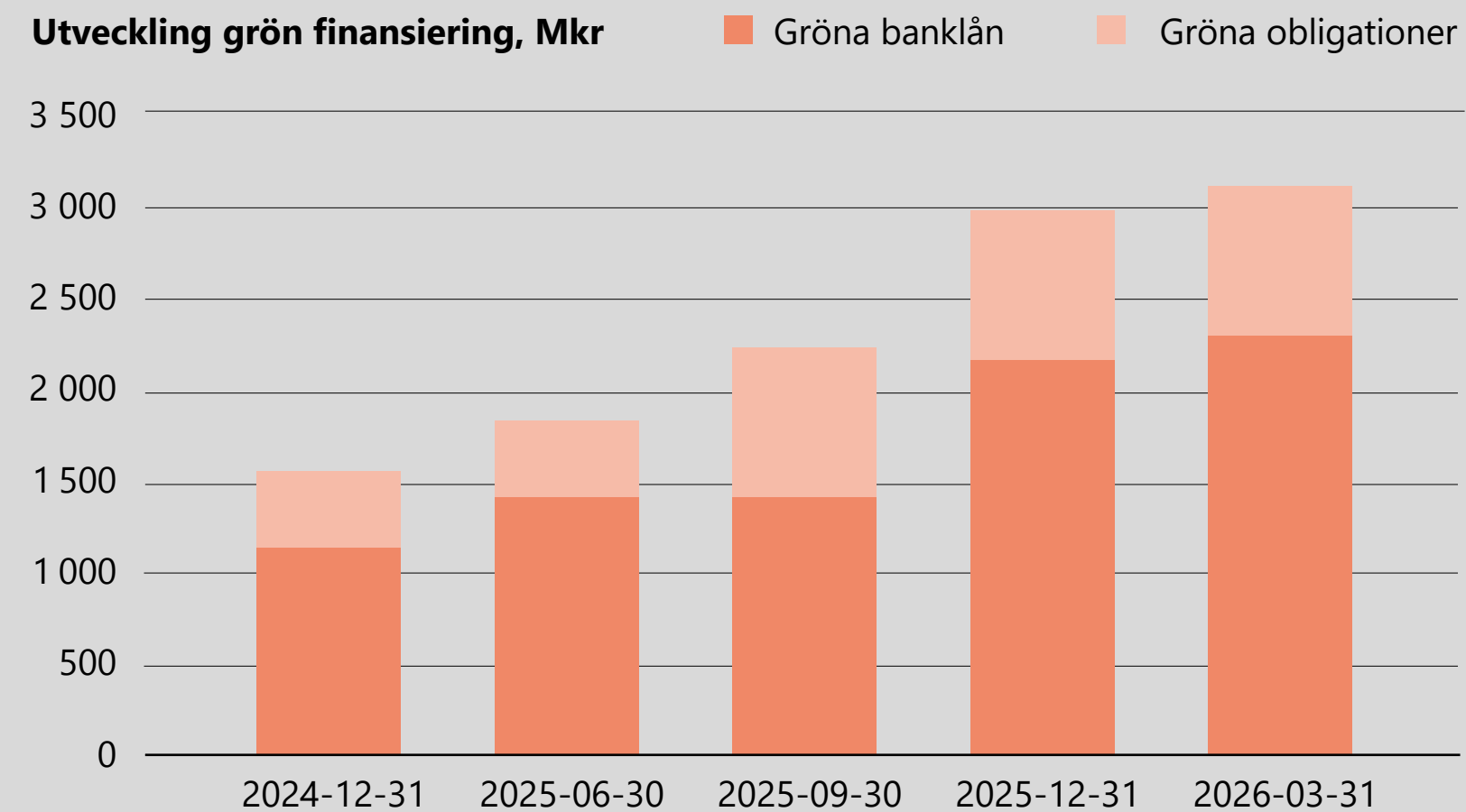
2025-03-31: 65,80

## Fördelning räntebärande skulder, %



- Banklån 88
- Obligationer 11
- Säljarreverser 1

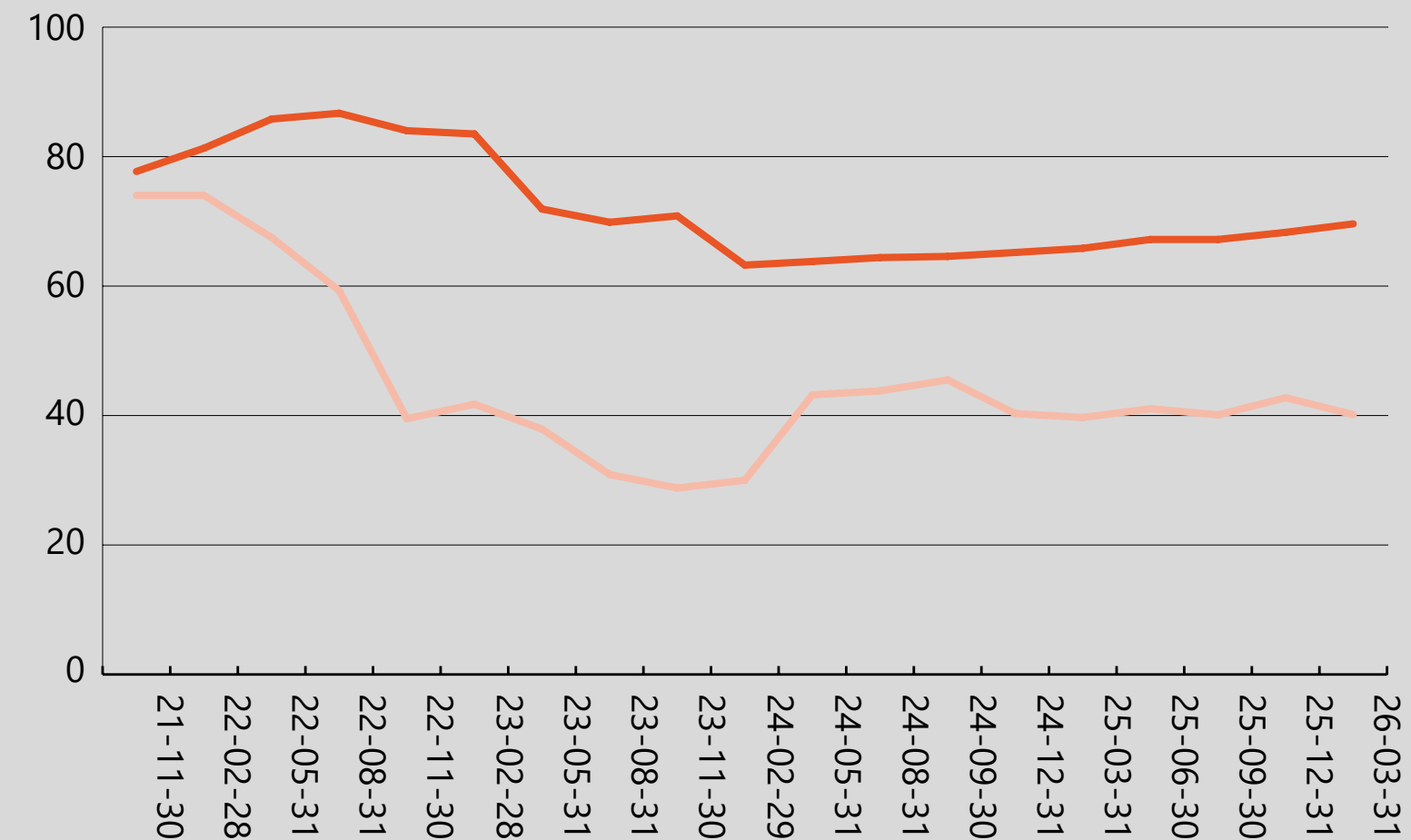
## Utveckling grön finansiering, Mkr



## Aktien och ägarna

- Nasdaq Sthlm OMX Midcap – NIVI B
- Aktieåterköpsprogram
  - 100 miljoner kronor till 31 mars
  - 8 miljoner kronor i aktieåterköp under 2026
  - 1 041 tusen aktier i eget innehav 31 mars
- Föreslagen utdelning
  - 72 öre/aktie

Långsiktigt substansvärde och börskurs



De tio största aktieägare (röstsorterat) per den 31 mars 2026	Antal tusen A-aktier*	Antal tusen B-aktier*	Totalt antal aktier, tusen	Andel av kapital	Andel av röster
Santhe Dahl Invest AB	6 952	18 706	25 658	26,8	27,6
Almina Invest AB	7 436	2 091	9 526	9,9	23,9
Husleden Förvaltning AB	4 000	11 071	15 071	15,7	16,0
Skandinavkonsult i Stockholm AB	3 389	3 026	6 414	6,7	11,5
Planch AB	3 109	933	4 042	4,2	10,0
Nordea Livförsäkring Sverige AB	-	4 027	4 027	4,2	1,3
Nordnet Pensionsförsäkring AB	-	3 560	3 560	3,7	1,1
Swedbank Robur Småbolagsfond Norden	-	3 550	3 550	3,7	1,1
Tredje AP-fonden	-	2 654	2 654	2,8	0,8
SEB Life International Assurance	-	2 029	2 029	2,1	0,6
<b>10 största aktieägare</b>	<b>24 885</b>	<b>51 647</b>	<b>76 532</b>	<b>79,8</b>	<b>93,9</b>
Återköpta aktier	-	1 041	1 041	1,1	0,3
Övriga aktieägare	-	18 313	18 313	19,1	5,7
<b>Totalt</b>	<b>24 885</b>	<b>71 001</b>	<b>95 886</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Varav styrelse och koncernledning	21 776	35 750	56 991	60,0	79,3

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

# Nuläge

## Nuläge och utsikter

- **Fortsatt fokus på förvaltningsresultat- och kassaflöde per aktie**
- **Tillväxt genom förvärv av högavkastande kommersiella fastigheter**
- **Avyttring av lågavkastande portfölj 16 juni**
- **Optimering av befintliga portföljer**
- **Värdeskapande projekt i befintliga portföljen inom främst energioptimering**
- **Bibehålla en hög uthyrningsgrad**

Fastighetsnamn	Kommun	Hyresvärde, Mkr	Fastighetsvärde, Mkr	Yta, m <sup>2</sup>
Hedenstorp 2:38	Jönköping	1,2	19,5	1 202
Hedenstorp 2:45	Jönköping	1,8	25,6	1 158
Hedenstorp 2:8	Jönköping	5,0	77,4	2 366
Ädelkorallen 16	Jönköping	0,7	8,6	558
Hedenstorp 2:18	Jönköping	2,2	33,8	2 026
Bussen 1	Falkenberg	2,9	38,0	4 100
Ädelmetallen 18	Jönköping	1,3	19,0	845
<b>Summa Förvärv</b>		<b>15,1</b>	<b>221,9</b>	<b>12 255</b>



**Delårsrapport Q1 2026**  
**7 maj 2026**

**Kontakt**  
**Daniel Karlsson, CFO**  
**070-558 43 54**  
**[daniel.karlsson@nivika.se](mailto:daniel.karlsson@nivika.se)**

**nivika.**