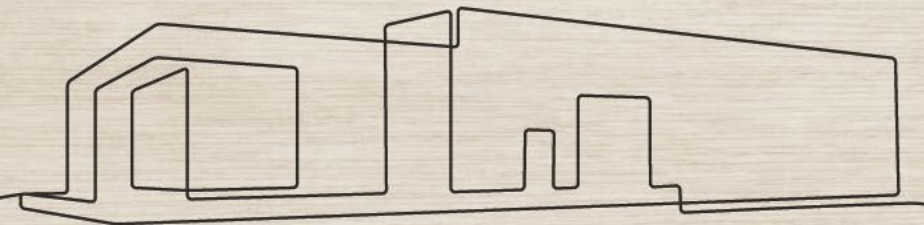


# NIVIKA FASTIGHETER AB (PUBL)

Kvartalspresentation Q6 – per 2024-12-31

27 februari 2025



# DAGENS PRESENTATÖRER



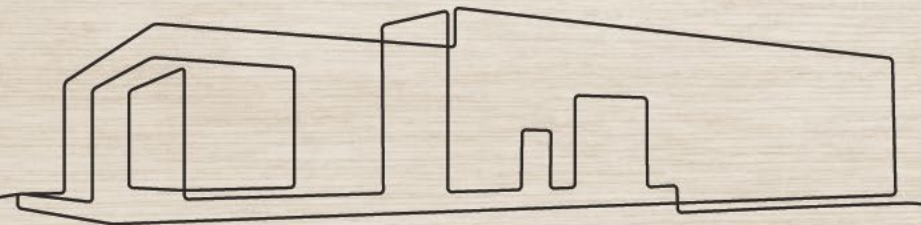
**Sverker Källgården**  
VD



**Kristina Karlsson**  
CFO & IR



# ÖVERSIKT



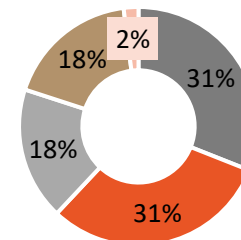
# NIVIKA I KORTHET

- Nivika är ett småländskt fastighetsbolag med syfte att långsiktigt äga, förvalta och utveckla högavkastande kommersiella fastigheter och bostäder 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 Västkusten, områden med långsiktigt goda tillväxtpotentialer och stabila hyresmarknader
- Diversifierad fastighetsportfölj
  - Fastighetsvärde 12 Mdkr: 62 % kommersiella fastigheter, 38 % bostäder
  - Hyresvärde 800 Mkr: 65 % kommersiella fastigheter, 35 % bostäder
- Kommersiella fastigheterna i huvudsak industri-, lager-, kontor- och samhällsfastigheter

## Fastighetsportfölj



## Geografisk närvaro



**11,8 Mdkr**  
Fastighetsvärde

**760 Mkr**  
Kontraktvärde

**203**  
Antal fastigheter

**95 %**  
Uthyrningsgrad

**622 000 m<sup>2</sup>**  
Uthyrningsbar yta

# VÄSTSVENSKA TRIANGELN



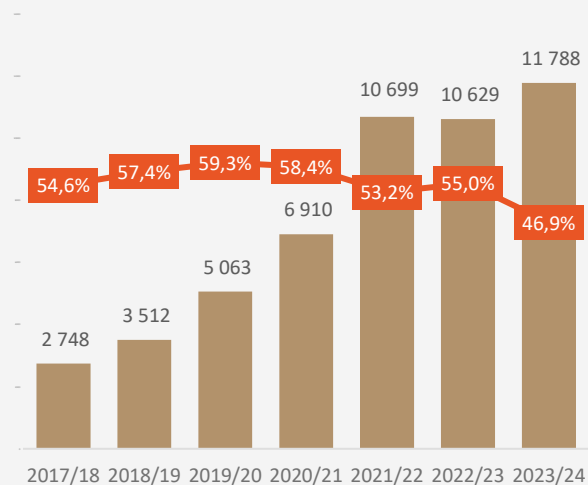
Bredasten, Värnamo

	Befolkning, antal	Företag, antal	Omsättning, miljarder kr
E4	115 000	10 000	120-140
Rv 40	290 000	25 000	290-375
E6	220 000	21 000	170-190
Växjö/Vetlanda	125 000	10 000	100-120

# VÄXANDE FASTIGHETSPORTFÖLJ MED STABILA FINANSER OCH LÖNSAMHET

Diversifierad fastighetsportfölj för riskspridning...

Mkr



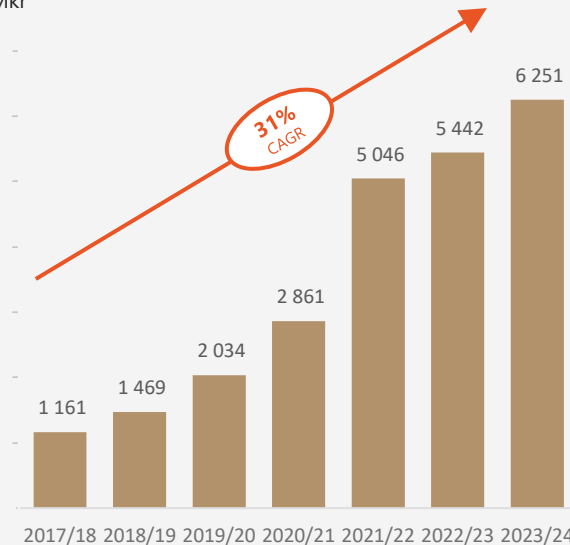
Fastighetsvärde Net LTV

Antal fastigheter vid respektive periodslut:

63 67 96 130 187 182 203

..stark tillväxt i långsiktigt substansvärde...

Mkr



Substansvärde

Avkastning på eget kapital vid respektive periodslut:

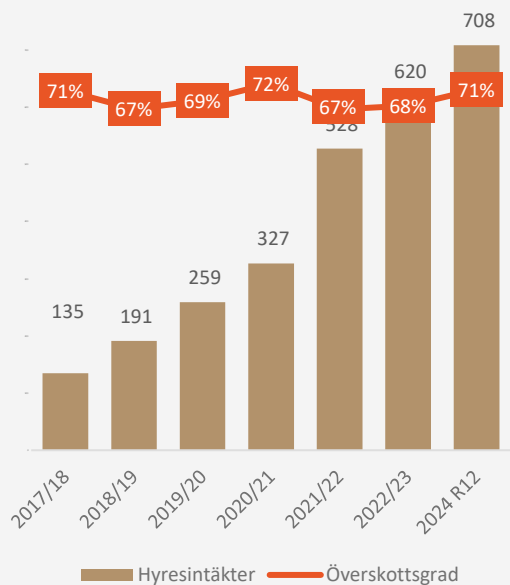
27% 16% 17% 18% 15% -6% 4%



# NIVIKA I TILLVÄXTFAS

..och stabilt finansiellt resultat  
med hög lönsamhet

Mkr



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



760 Mkr  
Kontraktvärde  
per 31 december  
2024

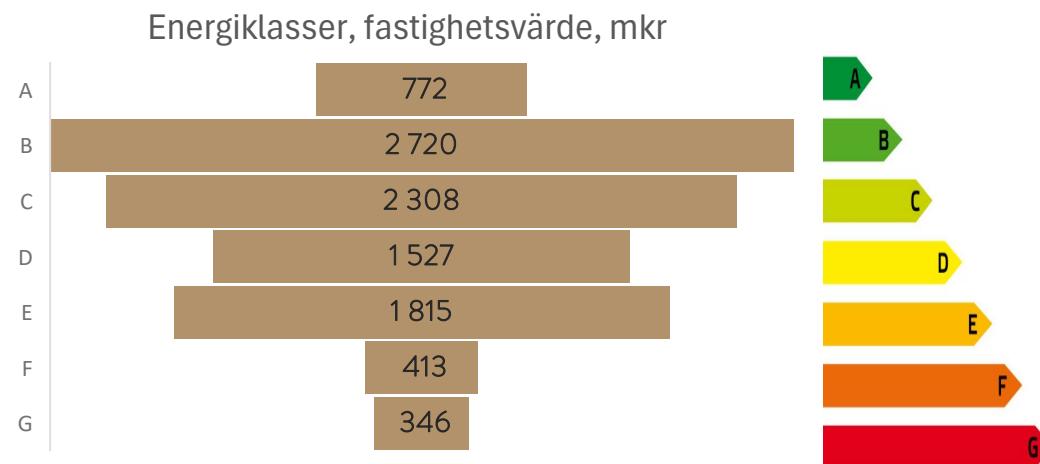


# HÅLLBARHET

- Hållbarhet fokus sedan Nivika startades år 2000
- Merparten av fastigheterna har solceller och elbilsladdning, Nivika placerar sig topp tio bland noterade fastighetsbolag avseende producerad solenergi
- Fokus på energieffektivitet, 50 % av fastighetsvärdet har energiklass A, B eller C
- Över 50 % av bostäderna är moderna och utvecklade av Nivika
- Nivika arbetar med att sätta mål i enlighet med SBTi med avsikt att ansluta under 2025
- Ca 45 % av fastighetsportföljen är grön enligt Nivikas Gröna ramverk som är upprättat i enlighet med EU-taxonomin

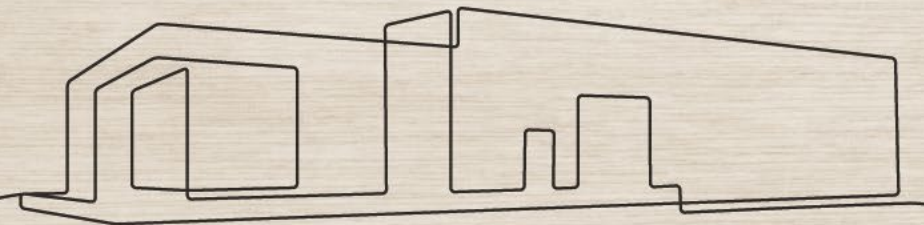
## Fördelning Energiklasser

- Fastighetsvärde motsvarande 50 % av Nivika fastighetsportfölj utgörs av energiklasser A, B och C
- Endast 2,9 % har energiklass G och 3,5 % har energiklass F
- 16 % av portföljen är ej energideklarerade då fastigheterna ej har krav på energideklaration





**OKTOBER - DECEMBER 2024**  
**"Q6"**



# Q6 23/24 ÖKANDE HYRESINTÄKTER OCH HÖGRE ÖVERSKOTTSGRAD SKAPAR ÖKANDE RESULTAT

- Hyresintäkterna steg med 17 procent till 188 miljoner kronor (161). Driftnettot ökade med 18 procent till 130 (111) och förvaltningsresultatet med 47% till 56 miljoner kronor (38).
- Ekonomisk uthyrningsgrad fortsatt hög 95 % över hela beståndet, 95 % kommersiella fastigheter och 96 % bostäder
- Under kvartalet har avtal tecknats om förvärv av tio fastigheter med fastighetsvärden om ca 300 miljoner kronor. Samtliga fastigheter är högavkastande inom lager och lätt industri. Under kvartalet har tre fastigheter av dessa tillträtts.
- Under kvartalet har Nivika tecknat nya finansieringsavtal med två nordiska banker om cirka 3 miljarder kronor innebärande refinansiering och omstrukturering av befintlig låneportfölj, en utökning med RCF-facilitet samt amorteringsfritt vid LTV under 50
- Nivika har genomfört byte av räkenskapsår till kalenderår, räkenskapsåret har förlängts till och med 2024-12-31 och blir därmed 16 månader.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,64 kronor per aktie fördelat på fyra utbetalningstillfällen.

## FASTIGHETSVÄRDE

**11 788 Mkr**

Mål: 15 000 Mkr  
vid utgången av 2028

## ANDEL KOMMERSIELLA FASTIGHETER, AV FASTIGHETSVÄRDEN

**62 %**

Mål: 2/3

## NETTOBELÅNINGSGRAD

**46,9 %**

Mål: ≤55 %

MÅL  
UPPNÅTT

## RÄNTETÄCKNINGSGRAD

**2,0 x**

Mål: ≥2,0 x

MÅL  
UPPNÅTT

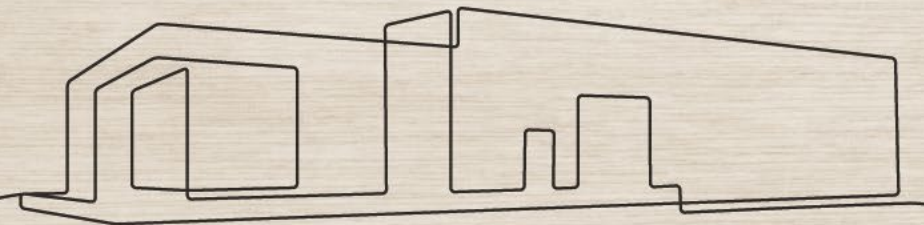
## TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

**11 %**

Mål: ≥15 %



# FINANSIELLT





# STIGANDE INTÄKTER OCH HÖGRE DRIFTNETTO

tkr	2023/24 3 mån okt-dec	2023 3 mån okt-dec	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug
Hysesintäkter	180 248	154 208	884 143	580 038
Serviceintäkter	7 818	6 768	39 039	31 875
<b>Summa intäkter</b>	<b>188 066</b>	<b>160 976</b>	<b>923 182</b>	<b>611 913</b>
Driftskostnader*	-48 640	-40 952	-224 996	-165 238
Underhållskostnader	-4 506	-4 187	-18 691	-13 342
Fastighetskatt	-4 649	-4 980	-24 346	-18 423
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-57 794</b>	<b>-50 120</b>	<b>-268 033</b>	<b>-197 002</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>130 272</b>	<b>110 857</b>	<b>655 149</b>	<b>414 910</b>
Central administration*	-19 088**	-12 251	-76 867***	-40 130
Finansnetto	-55 484	-61 006	-311 870	-241 004
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>55 700</b>	<b>37 600</b>	<b>266 412</b>	<b>133 777</b>
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-	-	11 362	37 832
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	31 266	65 393	114 928	-496 017
Värdeförändring räntederivat	63 011	-75 813	-81 891	7 693
<b>Resultat före skatt</b>	<b>149 978</b>	<b>27 180</b>	<b>310 811</b>	<b>-316 714</b>
Aktuell skatt	-6 852	-1 675	-19 993	-3 427
Uppskjuten skatt	-62 493	-7 813	-90 939	37 531
<b>Periodens resultat</b>	<b>80 633</b>	<b>17 692</b>	<b>199 879</b>	<b>-282 610</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>80 633</b>	<b>17 692</b>	<b>199 879</b>	<b>-282 610</b>
<b>Hänförligt till</b>				
Moderföretagets aktieägare	80 633	17 692	199 879	-282 610
Innehav utan bestämmande inflytande				
Genomsnittligt antal aktier under perioden	95 885 594	71 883 435	95 885 594	64 334 588
Resultat per aktie, kr	0,82	0,25	2,08	-4,39

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

\*\*\*) Perioden inkluderar engångsposter om 3 Mkr avseende systembyten, byte av räkningsår samt kostnader i samband med byte av VD.

\*\*\*\*) Perioden inkluderar engångsposter om 7 Mkr avseende systembyten, byte av räkningsår samt kostnader i samband med byte av VD.

## Oktober - december 2023/2024

- Summa intäkter under perioden (3 mån) uppgick till 188 Mkr (161), +17 %
- Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler: 95 % (97)
- Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder: 96 % (98)
- Driftnetto (3 mån) 130 Mkr (111) +18 %
- Finansnetto under perioden (3 mån) uppgick till -55 Mkr (-61), -9 %
  - Räntebärande skuld +11 % genomsnittlig ränta 4,4 % (5,1)
  - Räntetäckningsgrad (R12) 2,0 ggr (1,6)
- Förvaltningsresultatet under perioden (3 mån) uppgick till 56 Mkr (38) +47 %.
- Värdeförändring räntederivat 63 Mkr (-76)
- Resultat per aktie för perioden (3 mån) 0,82 kr (0,24)
- Värdeförändringar fastigheter (3 mån) uppgick till 31 Mkr (65), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (0)

# FASTIGHETSPORTFÖLJEN VÄXER VIA FÖRVÄRV OCH PROJEKT

FASTPRIS



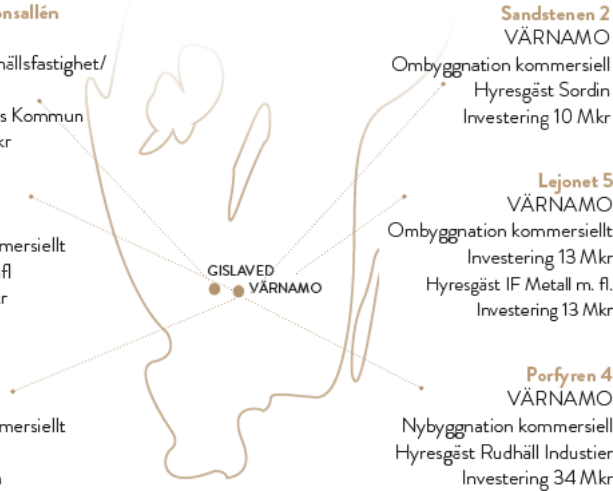
**Centrum 4 - Stationsallén**  
GISLAVED  
Nybyggnation samhällsfastighet/  
bostäder  
Hyresgäst Gislaveds Kommun  
Investering 320 Mkr



**Refugen 6**  
VÄRNAMO  
Nybyggnation kommersiellt  
Hyresgäst Nivika mfl  
Investering 108 Mkr



**Refugen 6**  
VÄRNAMO  
Nybyggnation kommersiellt  
Hyresgäst IONITY  
Investering, se ovan



**Sandstenen 2**  
VÄRNAMO  
Ombyggnation kommersiell  
Hyresgäst Sordin  
Investering 10 Mkr



**Lejonet 5**  
VÄRNAMO  
Ombyggnation kommersiellt  
Investering 13 Mkr  
Hyresgäst IF Metall m. fl.  
Investering 13 Mkr



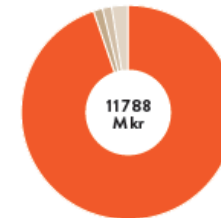
**Porfyren 4**  
VÄRNAMO  
Nybyggnation kommersiell  
Hyresgäst Rudhäll Industrier  
Investering 34 Mkr



## Oktober-december. 2023/2024

- Fastighetsvärde 11 788 Mkr (+11 %)
  - Förvaltningsfastigheter 11 175 Mkr
  - Pågående byggnationer 182 Mkr
  - Obebyggd mark, tomt- och byggrätter 431 Mkr
- Under kvartalet har tre kommersiella fastigheter förvärvats, två i Värnamo och en i Jönköping. Tillsammans tillför de 11 Mkr i årligt hyresvärde.

Pågående projekt Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Planeras vara färdigställt	Bedömd investering, Mkr	Återstående investering	Bostäder Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	Lokaler Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	Hyres- värde, Mkr	Antal lägenheter
Refugen 6	Värnamo	Nybyggnation	Kontor/motell/ elmack	Q1/Q2 2025	108	40	-	3 239	7,5	-
Sandstenen 2	Värnamo	Ombyggnation	Industri/Lager	Q2 2025	10	9	-	3 200	3,3	-
Porfyren 4	Värnamo	Nybyggnation	Kommersiell	Q3 2025	34	32	-	2 598	2,7	-
Lejonet 5	Värnamo	Ombyggnation	Kommersiell	Q2 2025	13	11	-	892	1,6	-
Centrum 4 "Stationsallén"	Gislaved	Nybyggnation	Samhällsfastighet/ Bostäder	Q2/2026	320	232	3 752	5 711	22,7	66
<b>Summa</b>					<b>486</b>	<b>324</b>	<b>3 752</b>	<b>15 640</b>	<b>37,9</b>	<b>66</b>

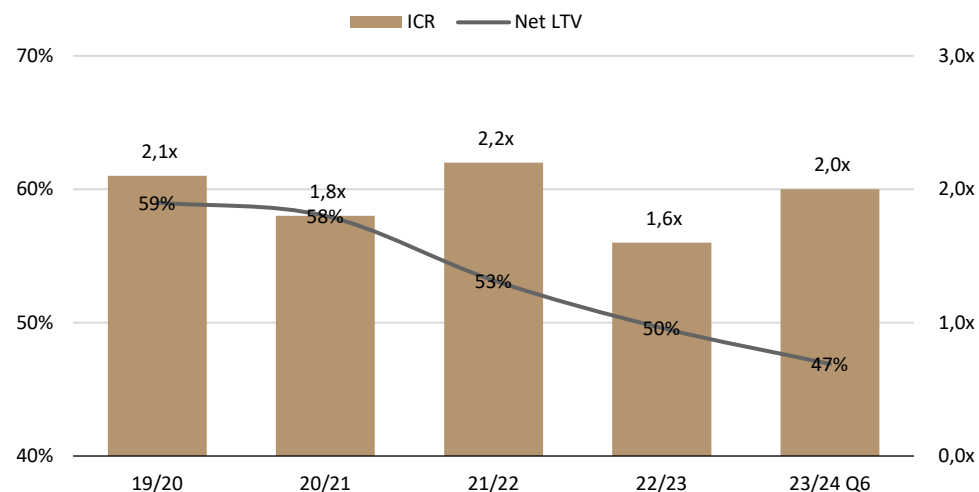


Bokfört värde, Mkr

- Förvaltnings- och rörelsefastigheter 11 175
- Pågående byggnation 182
- Framtida projektportfölj 137
- Obebyggd mark 294

# FINANSIERING

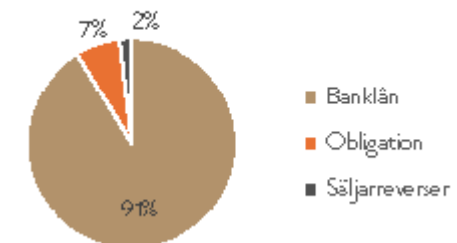
Finansiering	2024-12-31	2023-08-31
Säkerställd finansiering, Mkr	5 327	4 648
Obligationslån, Mkr	400	650
Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv, %	4,4	5,1
Kapitalbindningstid, år	2,7	2,5
Räntebindningstid, år	2,9	0,9
Andel bunden ränta, %	59	31
Likvida medel, Mkr	365	66
Nettobelåningsgrad, %	46,9	49,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,6
Soliditet, %	45,2	44,7



## Oktober-december 2023/2024

- Räntebärande skulder 5 897 Mkr (+20 %)
  - Nettobelåningsgrad 46 %, Inkl. en grön obligation på 400 miljoner
  - Andel grön finansiering ökar till ca. 30 % varav ¾-delar är säkerställda gröna banklån
  - Räntesäkring i swappar om totalt ca 3 051 Mkr och 400 Mkr i fasträntelån
  - Beviljad men ej nyttjad finansiering 340 + 40 Mkr, byggnadskreditiv och kontokredit

Fördelning räntebärande skulder

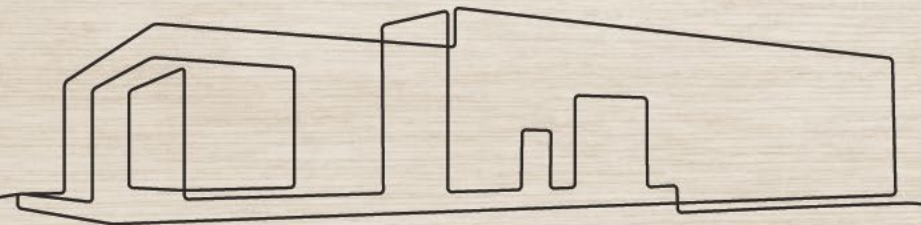


- Likvida medel 365 Mkr (66)
- Eget kapital 5 556 Mkr (4 919)
- Långsiktigt substansvärde 6 251 Mkr, 65,19 kr per aktie



nivika.

**SUMMERING**



# NULÄGE OCH UTSIKTER

- Nivika har tecknat avsiktsförklaring med Rosti GP avseende uppförande av en ny produktionsanläggning i Gislaved, med skyltläge utmed riksväg 27. Byggnationen innefattar produktion-, lager- och kontorsytor om totalt drygt 14 000 m<sup>2</sup> med möjlighet till utbyggnation till 19 000 m<sup>2</sup>. Lokalerna projekteras för att färdigställas till hösten 2026.
- Tecknat avtal om förvärv av tio fastigheter med fastighetsvärden om ca 300 miljoner kronor. Samtliga fastigheter är högavkastande inom lager och lätt industri och kommer stärka resultatet per aktie samt det operationella kassaflödet. Har förfrågningar om ett flertal intressanta förvärvsobjekt framför allt inom lätt industri i Nivikas geografi
- Har fortsatt ett flertal förfrågningar från hyresgäster om anpassning och utökning av ytor
- Daniel Karlsson anställd som ny CFO på Nivika, ansluter till Bolaget senast den 25 maj

Aktuell intjäningsförmåga, Mkr	31 dec 2024	30 sep 2024	31 aug 2023
Hyresvärde	800	766	621
Vakans	-40	-32	-22
<b>Hyresintäkter</b>	<b>760</b>	<b>734</b>	<b>599</b>
Fastighetskostnader	-203	-199	-180
<b>Driftnetto</b>	<b>557</b>	<b>535</b>	<b>419</b>
Central förvaltning	-40	-40	-35
Finansiella kostnader	-259	-256	-285
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>258</b>	<b>240</b>	<b>100</b>
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>	<b>2,69</b>	<b>2,50</b>	<b>1,79</b>



—

# TACK

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

Kontaktperson: Kristina Karlsson, CFO