

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

Q3

Delårsrapport

1 SEPTEMBER 2021 – 31 MAJ 2022

Nivika Fastigheter AB (publ)

nivika.

INLEDNING

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

FASTIGHETSPORTFÖLJ 7

Hyresgäster och avtalsportfölj	9
Fastighetsvärdering	10
Fastighetstransaktioner	11

PROJEKTVERSAMHETEN

Framtida projekt	13
Pågående och färdigställda projekt	14

MITT LAGER 16

FINANSIELL STÄLLNING OCH LIKVIDITET 17

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA 18

AKTIEN OCH ÄGARNA 19

FINANSIELLA RAPPORTER

Rapport över resultat och totalresultat i koncernen i sammandrag	20
Koncernens rapport över finansiell ställning	22
Förändring av Egna Kapital	23
Koncernens Kassaflödesanalys	24
Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag	25
Moderbolagets Balansräkning i sammandrag	26
Noter till Delårsrapporten	27
Nyckeltal, definitioner och avstämningstabeller	29

STYRELSEN OCH UNDERTECKNANDE 34

ÖVRIG INFORMATION 35



PERIODEN I SAMMANDRAG

September 2021–maj 2022 och tredje kvartalet

- **Hyesintäkterna ökade med 63% till 389 Mkr (239)**
tredje kvartalet ökade hyesintäkterna med 66% till 144 Mkr (87)
- **Driftnetto ökade med 53% till 254 Mkr (166)**
ökningen för tredje kvartalet uppgick till 54%, 94 Mkr (61)
- **Förvaltningsresultatet uppgick till 125 Mkr (59)**
för tredje kvartalet 52 Mkr (19)
- **Värdet förändring fastigheter uppgick till 616 Mkr (294)**
för tredje kvartalet 223 Mkr (34)
- **Periodens resultat uppgick till 631 Mkr (290)**
resultatet för tredje kvartalet uppgick till 240 Mkr (45)
- **Totalresultat per aktie 13,0 kr (8,2)****
totalresultat per aktie kvartal tre 5,0 kr (1,3)

Fastighetsportföljen per den 31 maj uppgick till 10,0 miljarder kronor med hyesintäkter på 555 miljoner kronor i årstakt. 72 procent av hyesvärdet består av kommersiella kontrakt och 28 procent av bostäder. Den diversifierade portföljen är en trygghet i nuvarande situation med hög inflation då över 70 procent av hyesintäkterna följer KPI och därmed kompenserar för kostnadsökningarna och delvis även för stigande räntekostnader.

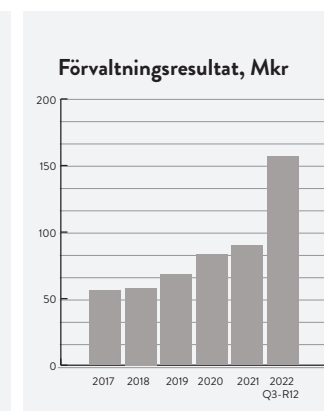
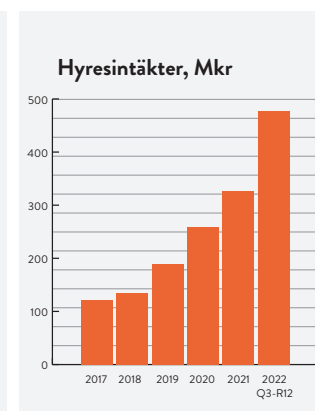
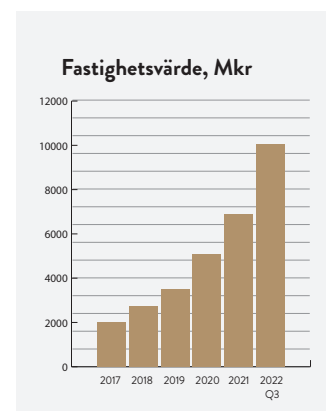
Att Nivika är konkurrenskraftigt och verkar i marknadsområden med expansiva och lönsamma företag är en styrka. Vi har under perioden signerat två hyeskontrakt med tillhörande nybyggnation.

Under perioden har Nivika även breddat sitt marknadsområde Västkusten geografiskt, genom förvärf i Borås.

Mkr	2021/22 9 mån sep-maj	2020/21 9 mån sep-maj	2020/21 12 mån sep-aug
Nyckeltal			
Hyesintäkter	389	239	327
Driftnetto	254	166	236
Förvaltningsresultat	125	59	91
Periodens totalresultat	631	290	363
Fastighetsvärde	10 033	6 316	6 910
Uthyrbar area, m ²	542 558	391 825	428 850
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	97	96	98
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	96	95	94
Antal fastigheter, st	179	120	130
Antal lägenheter, st	1 925	939	1 127
Eget kapital	4 433	1 967	2 424
Likvida medel	419	122	211
Soliditet, %	41	30	33
Nettobelåningsgrad*, %	51	63	58
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3x	1,7x	1,8x
Långsiktigt substansvärde per aktie**	85,8	67,2	70,3
Totalresultat per aktie**	13,0	8,2	10,1

*) Inkluderar obligationslån

**) Omvänd split genomförd i november 2021



VD HAR ORDET



Niclas Bergman, VD

Över 70 procent av hyresintäkterna i Nivika följer KPI. Det skapar trygghet i en turbulent omvärld

Tredje kvartalet, mars till maj 2022, har präglats av fortsatt aktivitet. Bolaget har växt via förvärv av såväl förvaltningsfastigheter, kommersiella- och bostadsfastigheter, som markförvärv med byggrätter. Under perioden har ett hyresvärde om knappt 20 miljoner kronor adderats och Nivika har per 31 maj hyresintäkter på 555 miljoner kronor i årstakt.

Fastighetsportföljen per den 31 maj uppgick till 10,0 miljarder kronor, en ökning med 45 procent jämfört med knappt 7 miljarder kronor vid utgången av augusti 2021. Nivika är en fristående aktör med bas i Småland och portföljen består av fastigheter i fler än 20 kommuner i Småland med omnejd, fördelade över samtliga fastighetstyper. Portföljen är väl sammanhållen, ligger på bra lägen i orter där Nivika har en god lokalkännedom. 72 procent av hyresvärdet utgörs av kommersiella kontrakt och 28 procent av bostäder. Den diversifierade portföljen är en trygghet i nuvarande situation med hög inflation då över 70 procent av hyresintäkterna följer KPI och därmed kompenserar för kostnadsökningarna samt delvis även för stigande räntekostnader.

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 starkt hållbarhetsarbete.

Att Nivika är konkurrenskraftigt och verkar i marknadsområden med expansiva och lönsamma företag är en styrka, vilket visas bland annat genom att vi under perioden har tecknat två hyreskontrakt med tillhörande nybyggnation.

Med endast sista kvartalet kvar på vårt verksamhetsår, 2021/22, ser vi allt jämnt goda möjligheter för fortsatt tillväxt, lönsamhet och stabila kassaflöden. Detta trots den stora osäkerheten på marknaden, det geopolitiska läget som snabbt förändrats med Rysslands krig i Ukraina, med en inflation som får ett allt bredare fäste och som påverkar de flesta varor och tjänster och stigande räntor.

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

Den turbulenta marknaden och osäkerheten kan också göra att intressanta förvärv dyker upp från aktörer som inte själva kan finansiera projekten vilket är en möjlighet för Nivika.

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

Niclas Bergman, VD

"72% av hyresvärdet består av kommersiella kontrakt som följer KPI och därmed kompenserar kostnadsökningen i förvaltningen"

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 179 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

10 033 Mkr

Mål: 12 000 Mkr
vid utgången av 2025

ANDEL BOSTÄDER OCH SAMHÄLLSFASTIGHETER

43 %

Mål: 60%

NETTOBELÅNINGSGRAD

51,4 %

Mål: ≤65 %

MÅL
UPPNÅTT

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

2,3 x

Mål: ≥1,75x

MÅL
UPPNÅTT

SOLIDITET

41 %

Mål: ≥25 %

MÅL
UPPNÅTT

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Bostäder 97 % Lokaler 96 %

Mål: 95 % | 90 %

MÅL
UPPNÅTT

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

52,0 %

Mål: ≥15%

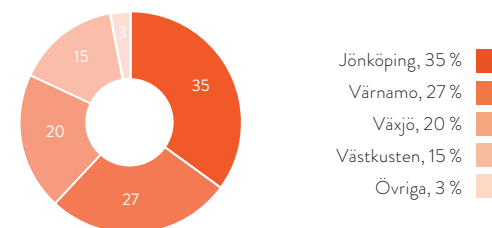
TILLVÄXT I LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

27,7 %*

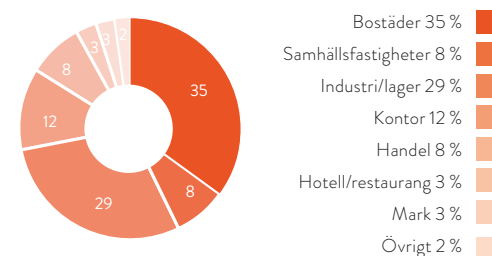
Mål: ≥15%

* Under senaste 12-månadersperioden.

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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Händelser under perioden mars 2022 till maj 2022

- 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 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 fullt uthyrd kommersiell fastighet vid södra infarten till Ljungby.
- 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 cirka 300 bostäder.
- Nivika har i april startat bostadsutvecklingsbolag 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 fem procent 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 Ängar strax söder om Jönköping som omfattar främst bostadsrätter och villor.
- Nivika har den 10 maj förvärvat Eftra 3:3, ett markområde på cirka 23 hektar utanför Falkenberg. Detaljplanarbete för bostäder är påbörjat för en del av fastigheten som omfattar cirka 11 hektar.
- Nivika har den 16 maj förvärvat Varbygel 1, en fullt uthyrd kommersiell fastighet på Asec-området i Jönköping. Fastigheten ligger i anslutning till befintlig fastighetsportfölj.
- Nivika har den 31 maj förvärvat Lagern 9, en fullt uthyrd kommersiell fastighet i Borås belägen i samma område som den nyligen förvärvade Myrten 2.
- Nivika har den 31 maj avyttrat Sadelmakaren 6 i Växjö, en industri- och lagerlokal med tillhörande byggrätt. Försäljningen sker till ett värde cirka 20 procent över senaste värdering. Fastigheten från-träddes per 31 maj 2022.
- Avtal har tecknats med Hedin Bil AB gällande uppförande av en ny anläggning för Dacia och Renault bredvid hyresgästens nuvarande Fordanläggning på Bredasten i Värnamo. Byggnaden uppförs i två plan innehållande verkstad, försäljningshall och kontor, totalt cirka 3 000 m². Hyreskontraktet är på 15 år och hyresavtalet på befintlig Fordanläggning förlängs till samma löptid.
- Ett 20-årigt hyresavtal har tecknats med ChopChop AB gällande uppförande av en ny vågrestaurang på Varberg Nord. Bygglov är sökt och byggnationen planeras starta under hösten 2022. Anläggningen beräknas öppna vår/försommar 2023.

Händelser efter perioden

- Nivika har den 1 juni förvärvat en fastighetsportfölj bestående av bostäder med kommersiella inslag i centrala Ulricehamn och breddar därmed marknadsområde Västkusten till att omfatta även Ulricehamn. Fastighetsportföljen omfattar åtta bostadsfastigheter och har en uthyrbar area om knappt 16 000 m². En av fastigheterna är nybyggd, med investeringsstöd, och ytterligare en färdigställs under tidig höst 2022. De färdigställda fastigheterna är fullt uthyrda och hela portföljen har ett årligt hyresvärde om drygt 22 miljoner kronor.
- Nivika har tecknat hyresavtal med Båfi Pac AB avseende uppförande av en ny logistikbyggnad på Bredasten industriområde i Värnamo. Avtalet omfattar en logistikbyggnad med kontor och lager på cirka 4 000 m². Båfi Pac, som är en del av Boxon Group, är sedan tidigare hyresgäst hos Nivika och tar nu steget till helt egna lokaler. Byggnationen startar under det tredje kvartalet 2022 och anläggningen beräknas inflyttningsklar till sommaren 2023.

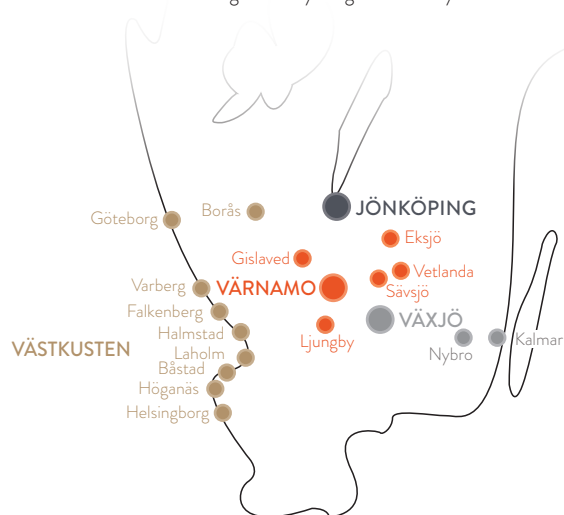


FASTIGHETS- PORTFÖLJ

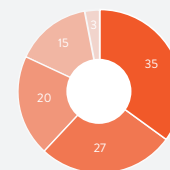
Vid periodens utgång ägde Nivika 179 (120) förvaltningsfastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 542 000 m². Vårt fastighetsbestånd är huvudsakligen koncentrerat till centrala lägen i tillväxtorterna Jönköping, Värnamo och Växjö samt marknadsområdet Västskusten. Värde på fastigheterna uppgick sammantaget till 10 miljarder kronor (6,3), vilket motsvarar en ökning av portföljen med 59 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen förklaras främst av förvärv men även av pågående byggprojekt och värde höjande investeringar.

Nivikas fastighetsbestånd är uppdelat i kategorierna industri, bostäder, kontor, handel, samhällsfastigheter, hotell/restaurang samt övrigt. I kategorin övrigt ingår bland annat två sportarenor.

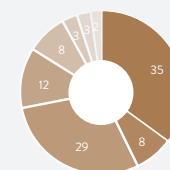
Vårt huvudsakliga geografiska fokus ligger på Småland samt Västskusten. Vi fortsätter växa genom att föröka fastighetsbeståndet. Styrelsens och bolagets mål är att år 2025 nå en fastighetsportfölj om 12 miljarder kronor. För att bibehålla vår tillväxt och nå detta mål, överväger vi ytterligare förvärv 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.



Totalt, tkr	31 maj 2022	31 maj 2021
Fastighetsvärde	10 033 373	6 316 100
Hysesintäkter***	389 499	239 224
Uthyrningsgrad**, %	96	95
Antal fastigheter	179	120
Area, m ²	542 558	391 825



Jönköping, 35%
Värnamo, 27%
Växjö, 20%
Västskusten, 15%
Övriga, 3%

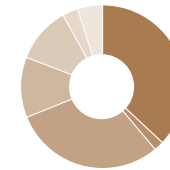


Bostäder 35%
Samhällsfastighet 8%
Industri/Lager 29%
Kontor 12%
Handel 8%
Hotell/Restaurang 3%
Mark 3%
Övrigt 2%

Jönköping, tkr	31 maj 2022	31 maj 2021
Fastighetsvärde	3 526 689	2 746 100
Hysesintäkter***	138 326	101 365
Uthyrningsgrad**, %	97	94
Antal fastigheter	39	30
Area, m ²	159 246	135 612



Jönköping

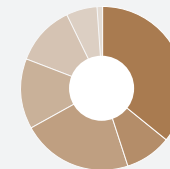


Bostäder 37%
Samhällsfastighet 2%
Industri/Lager 30%
Kontor 12%
Handel 11%
Hotell/Restaurang 3%
Mark 5%

Värnamo, tkr	31 maj 2022	31 maj 2021
Fastighetsvärde	2 715 284	1 566 070
Hysesintäkter***	112 464	74 743
Uthyrningsgrad**, %	97	95
Antal fastigheter	65	38
Area, m ²	163 520	106 402



Värnamo

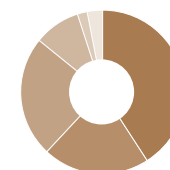


Bostäder 36%
Samhällsfastighet 9%
Industri/Lager 22%
Kontor 14%
Handel 12%
Hotell/Restaurang 6%
Mark 1%

Växjö, tkr	31 maj 2022	31 maj 2021
Fastighetsvärde	2 044 700	1 434 698
Hysesintäkter***	69 095	51 505
Uthyrningsgrad**, %	91	93
Antal fastigheter	37	32
Area, m ²	99 333	102 348

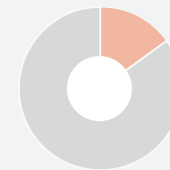


Växjö

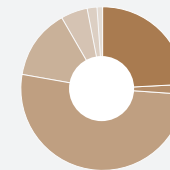


Bostäder 41%
Samhällsfastighet 21%
Industri/Lager 24%
Kontor 9%
Handel 2%
Hotell/Restaurang 0%
Mark 3%

Västskusten, tkr	31 maj 2022	31 maj 2021
Fastighetsvärde	1 464 000	484 500
Hysesintäkter***	52 913	897
Uthyrningsgrad**, %	98	100
Antal fastigheter	33	15
Area, m ²	97 386	37 325

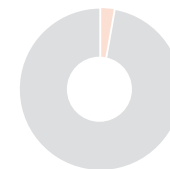


Västskusten



Bostäder 24%
Samhällsfastighet 2%
Industri/Lager 51%
Kontor 14%
Handel 5%
Hotell/Restaurang 2%
Mark 1%

Övriga*, tkr	31 maj 2022	31 maj 2021
Fastighetsvärde	282 700	84 732
Hysesintäkter***	16 701	10 714
Antal fastigheter	5	5
Area, m ²	23 073	10 138



Övriga



Övrigt 100%

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

***) Hysesintäkter under perioden

Aktuell fastighetsportfölj om 10 miljarder kronor inkluderar en projektportfölj med lika stort framtida potentiellt värde

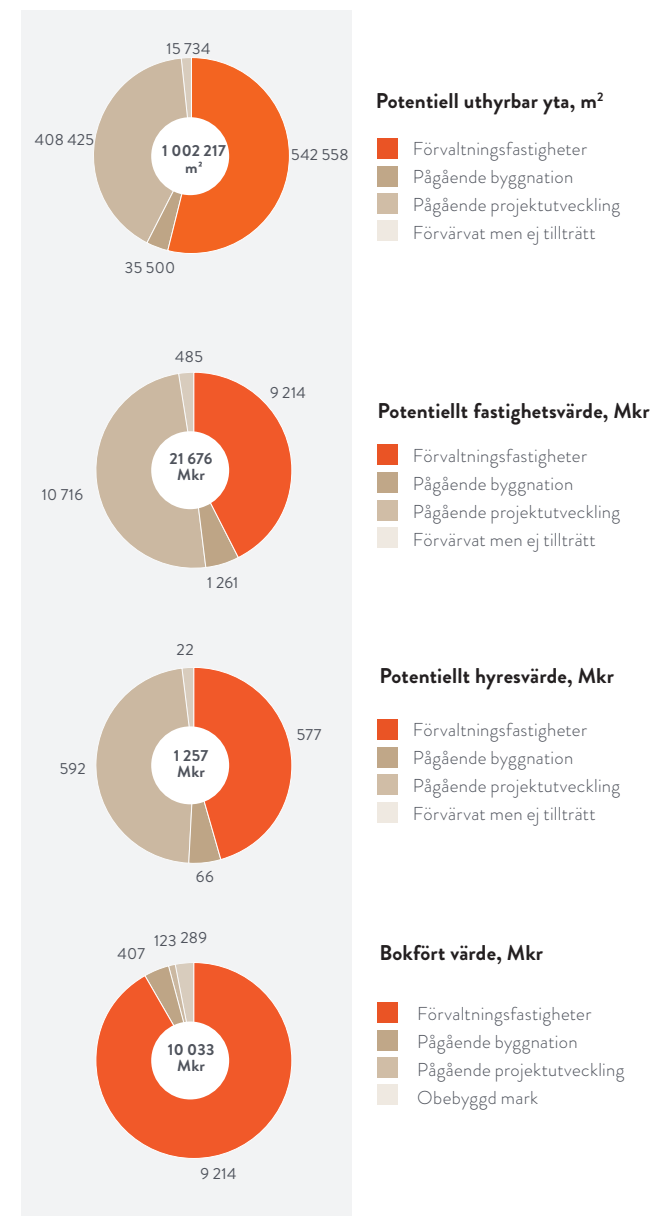
I tabellen nedan är information om pågående byggnation samt pågående projektutveckling baserat på bedömningar om projektens storlek, inriktning och omfattning. Informationen baseras på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde, vilket innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens 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	Kontrakterad hyra Mkr
Bostäder	103 288	2 980	28 855	164	1 584	158
Samhällsfastigheter	46 780	760	16 244	48	1 019	48
Kommersiella lokaler	392 490	5 474	13 947	366	932	349
Totalt förvaltningsfastigheter	542 558	9 214	16 983	577	1 064	555

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	20 013	911	45 520	40	2 009	773	319	385
Samhällsfastigheter	3 678	110	29 908	7	1 930	102	13	13
Kommersiella lokaler	11 809	240	20 323	19	1 567	179	9	9
Totalt pågående byggnation	35 500	1 261	35 521	66	1 854	1 054	341	407

Pågående projektutveckling, potentiella framtida värden	Uthyrbar yta m ²	Fastighetsvärde Mkr	kr/m ²	Hyresvärde Mkr	kr/m ²	Investering (inkl. mark) Mkr		
						Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Bostäder	197 300	7 558	38 307	375	1 900	5 752	-	103
Samhällsfastigheter	40 000	1 200	30 000	80	2 000	900	-	-
Kommersiella lokaler	171 125	1 958	11 442	137	800	1 425	-	21
Totalt pågående projektutveckling	418 425	10 716	26 237	592	1 449	8 077	-	123

Sammanställning	Uthyrbar yta / potentiell yta, m ²	Fastighetsvärde / potentiellt värde Mkr	kr/m ²	Hyresvärde Mkr	potentiellt värde kr/m ²	Bokfört värde Mkr
Förvaltningsfastigheter	542 558	9 214	16 983	577	1 064	9 214
Pågående byggnation	35 500	1 261	35 521	66	1 854	407
Pågående projektutveckling	408 425	10 716	26 237	592	1 449	123
Obebyggd mark	-	-	-	-	-	289
Förvärvat men ej tillträtt	15 734	485	30 825	22	1 424	-
Totalt	1 002 217	21 676	21 628	1 257	1 254	10 033

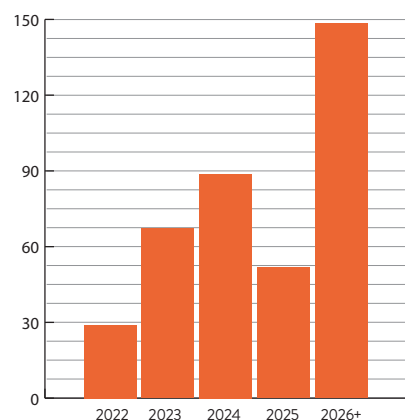


Hyresgäster och avtalsportfölj

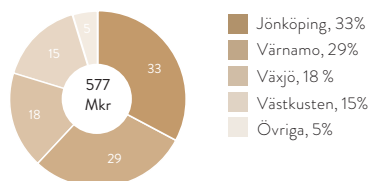
Förfallostruktur hyresavtal

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 maj 2022 uppgick den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 4,7 år (5,2).

Kontraktsvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning, Mkr



Fördelning hyresvärde per ort 2022-05-31, %



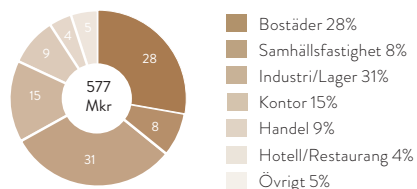
Uthyrning

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 31 maj 2022 var den ekonomiska uthyrningsgraden för lokaler 96 procent (inklusive projektfastigheter) och för bostäder 97 procent.

Antal lägenheter och uthyrningsbar yta, 2022-05-31

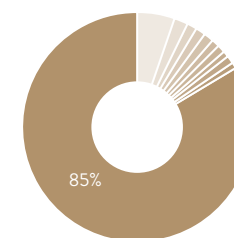
Ort	Antal lägenheter	Bostäder yta, m ²	Lokaler yta, m ²	Total uthyrningsbar yta, m ²
Jönköping	889	32 941	126 305	159 246
Värnamo	536	39 566	123 954	163 520
Växjö	282	18 192	81 141	99 333
Västskusten	218	12 589	84 797	97 386
Övrigt	0	0	23 073	23 073
Summa	1 925	103 288	436 703	542 558

Fördelning hyresvärde per typ 2022-05-31, %



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 600 kommersiella kontrakt. Per den sista maj 2022 stod de tio största hyreskontrakten för knappt 15 procent av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster. Genomsnittslängden för dessa hyreskontrakt är 9,9 år (10,6).



Hyreskontrakt kommersiella lokaler	Andel av total årshyra, %
Holmgrens Bil AB, Jönköping	5,0
Brenderup AB	1,6
Racketcentrum Sports Business AB	1,3
Holmgrens Bil AB, Värnamo	1,3
1337 Logistics AB	1,2
Rasta Sverige AB	1,0
Beneli AB	1,0
Polismyndigheten	0,9
Växjö Kommun	0,9
Mantum Holding AB	0,8
Övriga	85,0

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. 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 tillkänns.

Värderingsparametrar

Värderingsantagande

Värderingstidpunkt	2022-05-31 (2022-02-28)
Inflationsantagande	5% för år 2022, därefter 2% per år (2%)
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 10 år (5-25 år, median 10 år)
Direktavkastning bostäder, %	2,5 -5,5, medel 3,7 (2,5 -5,0, medel 3,7)
Direktavkastning kommersiellt, %	4,75 - 7,5, medel 5,7 (4,5 - 7,25, 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	+520	+5,2%
Vakansgrad	%-enheter	10	-1 201	-12,0%
Drift & underhåll	kr/m²	10	-147	-1,5%
Inflation	%-enheter	1	+760	+7,6%
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	1	-1 530	-15,3%
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	-1	+2 432	+24,2%

Fastighetsportföljen Q3

Fastighetsvärdet på Nivikas fastighetsportfölj uppgår vid periodens slut till 10,0 miljarder kronor. Portföljen har under perioden, mars till maj 2022, vuxit främst via förvärv men även via pågående byggprojekt. Sju fastigheter har förvärvats under perioden och tillfört drygt 23 000 m² och 20 miljoner kronor i hyresvärde till portföljen.

Jönköping har utökats med en kommersiell fastighet i anslutning till befintlig portfölj på Asec-området samt området Kärleksudden i Mulsjö med byggrätter för cirka 300 bostäder.

Västkusten har utökats med en bostadsfastighet med 88 lägenheter i centrala Haverdal samt via ett markförvärv med kommande detaljplan för bostäder strax utanför Falkenberg. I Borås har två fastigheter förvärvats och därmed har marknadsområde Västkusten utökats geografiskt till att omfatta även Borås.

I projektportföljen har tre kommersiella projekt färdigställts och är inflyttade: Porfyren 2 och Golvläggaren 1 i Värnamo samt Barnarps-Kråkebo 1:58 i Jönköping. I Båstad har byggnation av 53 lägenheter på Hemmeslöv 10:208 färdigställts.

Avtal har tecknats med Hedin Bil AB gällande uppförande av en ny anläggning för Dacia och Renault, bredvid hyresgästens nuvarande Fordanläggning på Bredasten i Värnamo. Byggnaden uppförs i två plan innehållande verkstad, försäljningshall och kontor, totalt cirka 3 000 m². Hyreskontraktet är på 15 år och hyresavtalet på befintlig Fordanläggning förlängs till samma löptid.

Nivika fortsätter sin vidareutveckling av Varberg Nord. Ett 20-årigt hyresavtal har tecknats med ChopChop AB och ny vägresterang kommer att byggas. Bygglov är sökt och byggnationen planeras starta under hösten 2022. Anläggningen beräknas öppna vår/försommar 2023.

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 Värends-vallen 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	31 maj 2022	31 maj 2021
Fastighetsbestånd vid årets början	6 910	5 063
Förvärv av fastigheter	2 188	759
Försäljning av fastigheter	-76	-190
Investeringar i befintliga fastigheter	396	403
Värdeförändring i befintliga fastigheter	616	281
Fastighetsbestånd vid periodens slut	10 033	6 316

Fastighetstransaktioner

Förvärvade fastigheter med tillträde under perioden

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
Gyljeryd 1:57, "Kärleksudden"	Mullsjö	-	-	2022-04-04	Markförvärv, cirka 36 000 m ² , byggrätter för kommande byggnation av cirka 300 bostäder
Efra 3:3	Falkenberg	-	-	2022-05-10	Markförvärv, kommande detaljplan för bostäder
Varbygeln 1	Jönköping	2,3	1 588	2022-05-16	Kommersiell fastighet i Jönköping i anslutning till befintligt bestånd, fullt uthyrd
Lagern 9	Borås	4,4	4 706	2022-05-31	Kommersiell fastighet i centrala Borås, fullt uthyrd
Totalt		19,3	23 237		

Sålda fastigheter med frånträde under perioden

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Frånträde	Kommentar
Sadelmakaren 6	Växjö	4,8	7 718	2022-05-31	Kommersiell fastighet i Växjö, såld cirka 20% över aktuell värdering
Totalt		4,8	7 718		

Fastighetstransaktioner

Förvärvade fastigheter med tillträde från Q4 2021/22 och framåt

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Tillträde	Kommentar
Björkdungen 1	Ulricehamn	0,7	454	2022-06-01	Bostadsfastighet i centrala Ulricehamn, fullt uthyrd
Ekan 3	Ulricehamn	0,9	754	2022-06-01	Bostadsfastighet i centrala Ulricehamn, fullt uthyrd
Pionen 6	Ulricehamn	0,4	406	2022-06-01	Bostadsfastighet i centrala Ulricehamn, fullt uthyrd
Solrosen 12	Ulricehamn	1,6	1457	2022-06-01	Bostadsfastighet i centrala Ulricehamn, fullt uthyrd
Syd-Afrika 1	Ulricehamn	1,0	1075	2022-06-01	Bostadsfastighet med kommersiella inslag i centrala Ulricehamn, fullt uthyrd
Täljstenen 1	Ulricehamn	5,5	3 606	2022-06-01	Bostadsfastighet i centrala Ulricehamn, fullt uthyrd
Norra Amerika 1	Ulricehamn	7,3	4 783	2022-06-01	Bostadsfastighet med kommersiella inslag i centrala Ulricehamn, fullt uthyrd
Avenboken 1	Ulricehamn	5,0	3 199	2022-06-01	Bostadsfastighet i centrala Ulricehamn, under uppförande, första etapp inflytt juni 2022
Byggrätter	Jönköping	-	-	Prel. Dec. 2022	Byggrätter för framtida byggnation av 300-400 bostäder i Jönköpingsområdet
Totalt		22,4	15 734		



Fotograf: Tobias Andersson, tobyphoto.se.

PROJEKTVERKSAMHETEN

Framtida planerade projekt och prospekt >5 Mkr

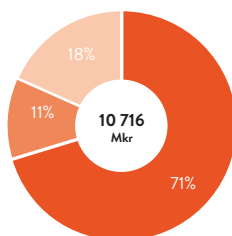
Vi har nio pågående detaljplaner och projektportföljen innehåller en potential på upp till 3 000 bostäder. Flera av planerna är långsiktiga och för att kunna nå våra långsiktiga mål är detta planarbete en viktig komponent i Nivikas tillväxt. Tabellen nedan visar vår befintliga projektportfölj.

Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Status	Planeras färdigställt	Uthyrbar yta, m ²	Antal lägenheter	Bedömd investering, Mkr	Fastighetsvärde	Miljö byggnad
Tor 3	Nybro	Nybyggnation	Bostäder	6	2022-2023	3 200	60	102	130	Silver
Refugen 6	Värnamo	Nybyggnation	Kontor	4	2023-2024	2 400	0	70	80	Silver
Tingstadsvasen 24:10, etapp 2-4	Göteborg	Nybyggnation	Industri	4	2023-2025	5 175	0	15	45	
Graniten 39	Värnamo	Nybyggnation	Industri	4	2023-2024	17 500	0	130	150	
Porfyren 3	Värnamo	Nybyggnation	Industri	3	2023-2024	10 200	0	72	85	
Porfyren 4	Värnamo	Nybyggnation	Industri	3	2025-2026	12 500	0	95	115	
Hällstorp 1:20 ("Hovslätts Ångar")	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	3	2023-2027	14 100	180	350	550	Silver
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	
Eko 6	Växjö	Nybyggnation	Bostäder	3	2023-2024	1 000	15	25	38	Silver
Argus 6	Växjö	Nybyggnation	Bostäder	3	2024-2025	1 400	20	45	60	Silver
Vinkelhaken 13	Ljungby	Nybyggnation	Bostäder	3	2024-2025	5 000	80	140	175	Silver
Bikupan 4	Varberg	Nybyggnation	Industri	3	2023-2024	4 400	0	30	45	
Skogskärret 1	Växjö	Nybyggnation	Industri	3	2023-2025	30 000	0	220	253	
Gyljeryd 1:57 ("Kärleksudden")	Mullsjö	Nybyggnation	Bostäder	3	2023-2025	20 000	310	570	750	Silver
Hygiea 1	Vetlanda	Nybyggnation	Bostäder	3	2025-2026	8 800	130	250	300	Silver
Växjö 12:15, Stenladan	Växjö	Nybyggnation	Bostäder	3	2024-2025	2 800	80	90	125	Silver
Tre Liljor 15, 17	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	2	2024-2026	7 000	100	220	270	Silver
Aftonfalken 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	2	2024-2026	4 500	75	130	160	Silver
Kärleken 1-4	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	2	2025-2028	30 000	400	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	Husvarna	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
Eftå 3:3	Falkenberg	Nybyggnation	Bostäder	2	2024-2027	15 000	200	580	580	Silver
Budkaveln 21 ("Maden")	Husvarna	Nybyggnation	Bostäder	1	2027-2030	9 000	140	280	330	Silver
						408 425	2 939	8 077	10 716	

Fördelning framtida planerade projekt

De planerade framtida projekten fördelas per kategori på följande sätt avseende fastighetsvärde.

- Bostäder
- Samhällsfastighet/hotell
- Kommersiella lokaler



- Framtida detaljplan
- Planarbete påbörjat
- Detaljplan antagen
- Bygglövsansökan
- Bygglövsbeslut
- Investeringsbeslut taget

I delårsrapporten är information om pågående projekt baserad på bedömningar om projektets 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 projektets 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



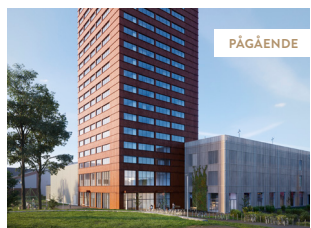
PÅGÅENDE

Klynnan 12
VÄRNAMO
Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst PostNord
Investering 35 Mkr



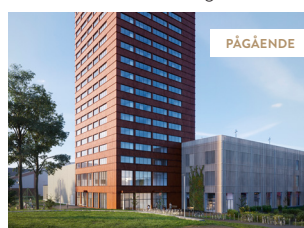
PÅGÅENDE

Bikupan 22
VARBERG
Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst Chopchop
Investering 24 Mkr



PÅGÅENDE

Värendsvallen 12 - Nivika Center
VÄXJÖ
Nybyggnation samhällsfastighet
Investering 102 Mkr



PÅGÅENDE

Värendsvallen 12 - Nivika Center
VÄXJÖ
Nybyggnation bostäder
Investering 274 Mkr



PÅGÅENDE

Sadelmakaren 1
VÄRNAMO
Nybyggnation bostäder
Investering 253 Mkr



PÅGÅENDE

Sandstenen 2
VÄRNAMO
Tillbyggnation kommersiellt
Hyresgäst Hedin Bil
Investering 53 Mkr



PÅGÅENDE

Graniten 39
VÄRNAMO
Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst Båfi-Pack
Investering 50 Mkr



PÅGÅENDE

Roten 2 - Hisingstorp
JÖNKÖPING
Nybyggnation bostäder
Investering 246 Mkr



PÅGÅENDE

Avenboken 1
ULRICEHAMN
Nybyggnation bostäder
Investering 92 Mkr

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
Barnarps-Kråkebo 1:58	Jönköping	Tillbyggnad	Industri/Lager	Q2 2021	Q1 2022	37	37	111	80%		4 300	2,5	111	
Porfyren 2	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q2 2021	Q2 2022	32	32	41	80%		4 878	2,8	42	
Golvläggaren 1	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q2 2021	Q2 2022	17	14	20	80%		1 900	1,4	20	
Hemmeslöv 10:208	Båstad	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2020	Q1 2022	115	115	137	56%	3 428		6,7	137	53
Tingstadsvassen 24:10	Göteborg	Ombyggnation	Industri/Lager	Q1 2022	Q3 2022	13	4	4			1 725	6,5	45	
Norra Amerika 1 ***	Ulricehamn	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2022	Q3 2022	7				157		0,3	8	5
Avenboken 1 ***	Ulricehamn	Nybyggnation	Bostäder	Q3 2021	Q4 2022	92			56%	3 199		5,0	115	45
Bikupan 22	Varberg	Nybyggnation	Restaurang	Q2 2022	Q2 2023	24	0	4	80%		485	1,5	25	
Värendsvallen 12	Växjö	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	Q1 2023	274	169	219	56%	5 900		14,1	330	160
Sadelmakaren 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	Q1 2023/Q3 2023	253	126	141	56%	8 111		13,0	335	130
Värendsvallen 12	Växjö	Nybyggnation	Samhällsfastighet	Q1 2022	Q2 2023	102	13	13	80%		3 678	7,1	110	
Klynnan 12	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q1 2022	Q2 2023	35	5	1	80%		1 900	2,6	44	
Sandstenen 2	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q2 2022	Q2 2023	53	0	0	80%		2 900	3,9	64	
Porfyren 3	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q1 2022	Q2 2023	53	0	1	80%		4 799	4,0	62	
Roten 2	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q2 2022	Q2 2024	246	25	25	80%	6 002		13,1	246	82
						1152	342	407		23 369	15 487	71,0	1 384	422

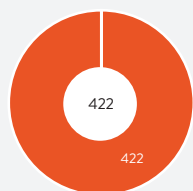
*) Planeras färdigställt, följer kvartal per kalenderår

**) Boverket.se gällande BBR-krav

***) Tillträdess 1 juni 2022

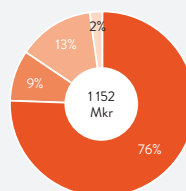
Färdigställda fastigheter ej inkluderade i totaler eller grafer

Pågående projekt, antal bostäder, st



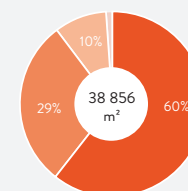
Hyresbostäder, 422

Pågående projekt, projektbudget, Mkr



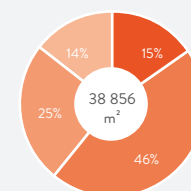
Bostäder, 872
Samhällsfastighet 102
Industri/lager, 155
Restaurang, 24

Pågående projekt, uthyrbar yta per kategori, %



Bostäder, 23 369 m²
Industri/lager, 11 324 m²
Samhällsfastighet, 3 678 m²
Restaurang, 485 m²

Pågående projekt, uthyrbar yta fördelat per ort, m²



Jönköping, 6 002 m²
Värnamo, 17 710 m²
Växjö, 9 578 m²
Västakusten 5 566 m²



Selfstorageverksamheten Mitt Lager har sedan dess start 2016 bedrivits med syftet att utnyttja vakanser i Nivikas fastighetsbestånd. Mitt Lager startades 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.

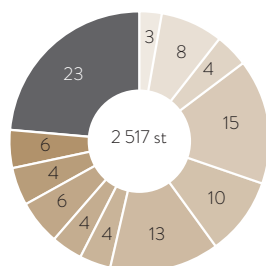
Mitt Lager bedriver verksamheten med en för branschen låg bemanning tack vare sitt digitala system med bokning och betalning vilket även ger kunden snabb tillgång till den lokal de bokat. Kunden skall kunna hyra och få tillgång till ett förråd på mindre än två minuter.

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

Per den 31 maj 2022 har Mitt Lager 15 anläggningar på tolv orter i södra Sverige. Anläggningarna har tillsammans drygt 2 500 förråd, med en genomsnittlig uthyrningsgrad på 70 procent där anläggningarna i Värnamo och Göteborg har en uthyrningsgrad över 80 procent.

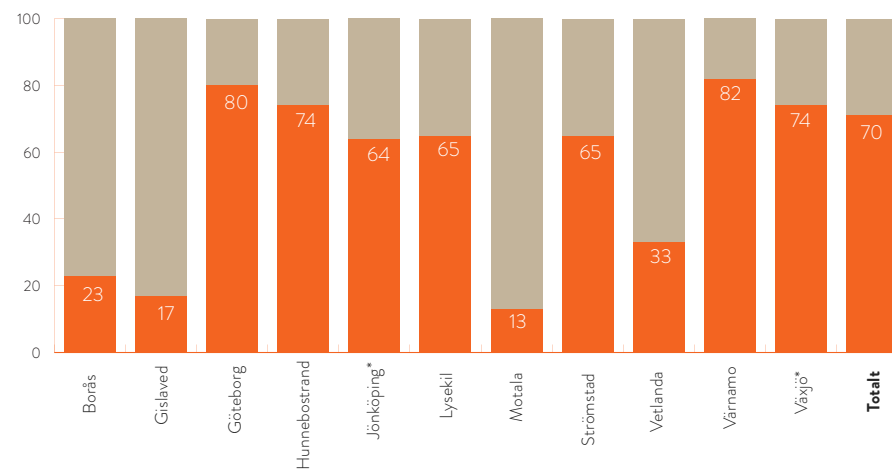
Under perioden har anläggningen i Lysekil byggts ut med 140 förrådsenheter och öppnats under mars månad. I Falkenberg öppnades den 1 juni en ny anläggning i den Nivika-ägda fastigheten Företagaren 2 och anläggningen omfattar 1 500 m² förråd fördelat på två plan och 190 förrådsenheter. I Växjö expanderar anläggningen på Norrmark där våningsplan fyra nu står klart med ytterligare 170 förråd. Nästa anläggning att expandera är Göteborg där vi planerar att färdigställa ytterligare 289 förråd med inflyttning i början av september 2022.

Fördelning av förråd per geografi, %



Anläggning	Antal förråd
Borås	75
Falkenberg**	191
Gislaved	100
Göteborg	390
Hunnebostrand	242
Jönköping*	339
Lysekil	95
Motala	96
Strömstad	144
Vetlanda	117
Värnamo	142
Växjö*	586

Uthyrningsgrad per geografi, %



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

** Falkenberg öppnades 2022-06-01

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, byggnadskreditiv 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 2,8 år (1,8).

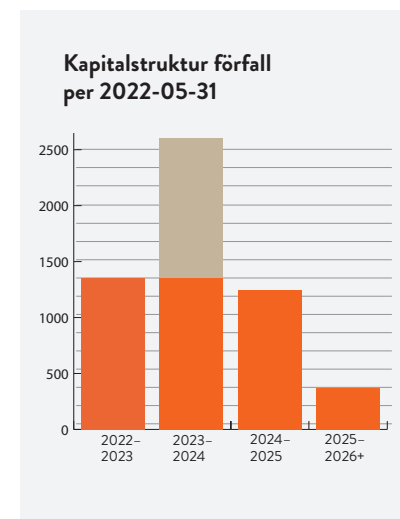
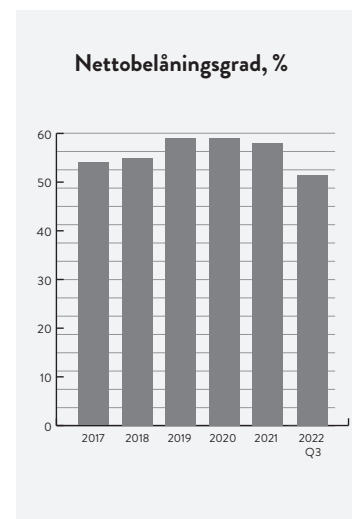
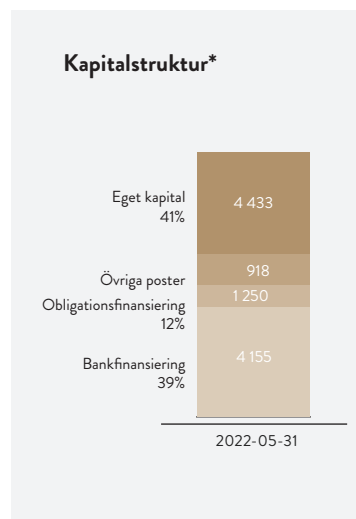
Bolaget har som mål att nettobelåningsgraden inte skall överstiga 65 procent där finansieringskällorna är en balans av lån i bank och obligationslån. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde ger en nettobelåningsgrad om 51 procent (63).

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick vid rapportdagen till 5 443 Mkr (3 963) varav långfristig bankfinansiering uppgick till 4 023 Mkr (2 663), obligationslån 1 250 Mkr (1 100) och övriga räntebärande skulder till 170 Mkr (200). 12 procent av den långfristiga bankfinansieringen är grön. 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 föregående period noterades Bolagets B-aktier. Nyemissionen tillförde Bolaget cirka 1 150 Mkr före transaktionskostnader.

Finansiering	2022-05-31	2021-05-31
Säkerställd finansiering, Mkr	4 023	2 663
Obligationslån, Mkr	1 250	1 100
Genomsnittlig ränta, säkerställd finansiering, %	1,7	1,6
Genomsnittlig ränta, icke säkerställd finansiering, %	5,0	4,7
Genomsnittlig ränta, total, %	2,63	2,82
Kapitalbindningstid, år	2,8	1,8
Likvida medel, Mkr	419	122
Nettobelåningsgrad, %	51,4	63,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	1,7
Soliditet, %	41	30



*) Baserad på balansomslutning

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 31 maj 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

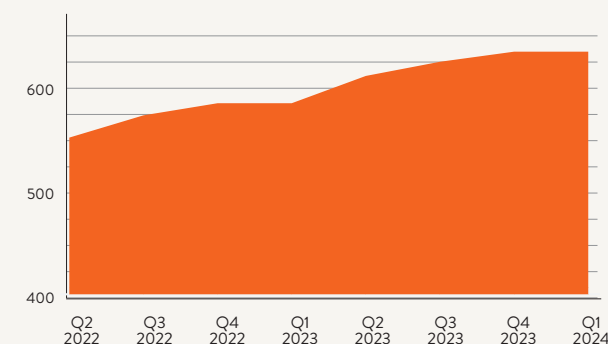
	2022-05-31
Hyresintäkter	555
Fastighetskostnader	-167
Driftnetto	388
Central förvaltning	-38
Finansiella kostnader	-143
Förvaltningsresultat	207

Förväntad hyresutveckling

Diagrammet illustrerar aktuellt hyresvärde för färdigställda förvaltningsfastigheter per 31 maj 2022 med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation av förvaltningsfastigheter och förvärvade men ej tillträdde förvaltningsfastigheter per 31 maj 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 31 maj 2022 till 3 926 Mkr och antalet aktieägare var cirka 3 300 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 1 mars 2022 till 31 maj 2022 omsattes på Nasdaq Stockholm cirka 750 000 NIVI B-aktier. Dagsomsättningen för Nivika på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till 11 901 aktier och det volymviktade genomsnittspriset uppgick till 66,20 kronor. Högst betalkurs under perioden var 76,00 kronor den 25 mars 2022 och lägst betalkurs var 57 kronor den 9 mars 2022. Aktiekursen den 31 maj 2022 uppgick till 67,50 kronor (senast betalt). Marknadsvärde på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 31 maj 2022, uppgick till 3 926 Mkr. Information om aktiens utveckling finns även på www.nivika.se.

Aktiekapital

Årsmötet 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 31 maj 2022

Namn	Antal A-aktier*	Antal B-aktier*	Totalt antal aktier	Andel av kapital	Andel av röster
Värnans AB	8 185 600	11 763	8 197 363	14,1	29,0
Santhe Dahl Invest AB	5 352 000	3 657 215	9 009 215	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	11,8
Skandinavikonsult i Stockholm AB	3 233 600	808 354	4 041 954	7,0	11,8
Pollock Invest AB	980 000	245 000	1 225 000	2,1	3,6
Nordnet Pensionsförsäkring AB	-	4 148 105	4 148 105	7,1	1,5
Nordea Livförsäkring Sverige AB	-	3 984 384	3 984 384	6,8	1,4
Tredje AP-Fonden	-	2 631 578	2 631 578	4,5	0,9
Swedbank Robur Småbolagsfond	-	2 200 000	2 200 000	3,8	0,8
10 största aktieägare	24 884 800	19 469 799	44 354 599	76,2	95,1
Övriga aktieägare	-	13 815 606	13 815 606	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	5 870 129	27 521 329	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

2022-05-31	
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 31 maj 2022	67,50 kr
Marknadsvärde 31 maj 2022*	3 926 Mkr

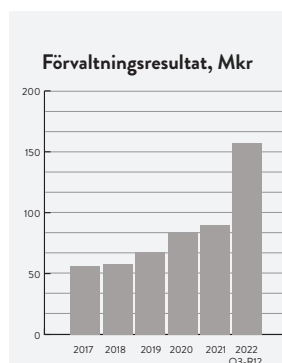
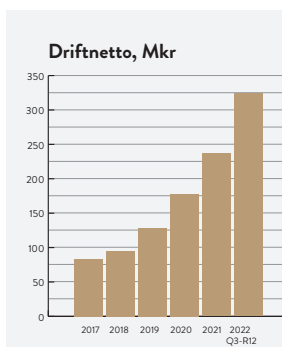
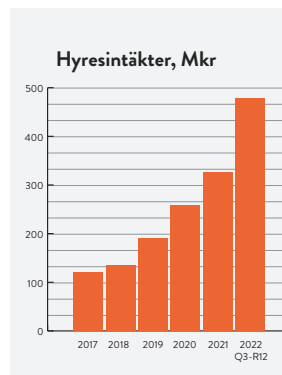
*Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktier per datum ovan



RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

tkr	2021/22 3 mån mar-maj	2020/21 3 mån mar-maj	2021/22 9 mån sep-maj	2020/21 9 mån sep-maj	2020/21 12 mån sep-aug
Hysesintäkter	139 776	80 911	371 018	229 493	313 483
Serviceintäkter	4 613	6 313	18 481	10 692	13 989
Summa intäkter	144 389	87 224	389 499	239 185	327 472
Driftskostnader	-38 194	-24 249	-107 101	-60 305	-76 664
Underhållskostnader	-5 748	-859	-13 775	-3 723	-4 258
Fastighetsskatt	-6 252	-966	-14 718	-8 800	-10 153
Summa fastighetskostnader	-50 194	-26 074	-135 594	-72 828	-91 074
Driftnetto	94 195	61 151	253 905	166 357	236 398
Central administration	-9 473	-7 185	-33 052	-20 682	-27 932
Finansnetto	-32 607	-34 862	-95 837	-86 208	-117 148
Förvaltningsresultat	52 115	19 104	125 016	59 467	91 318
Värdeförändring fastigheter, realiserade	14 000		14 000	11 915	37 219
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	209 142	34 344	601 760	281 590	340 931
Värdeförändring räntederivat	20 786	464	37 471	7 174	6 127
	243 928	34 808	653 231	300 679	384 277
Resultat före skatt	296 043	53 912	778 248	360 142	475 556
Aktuell skatt	-6 412	-1 175	-10 724	-3 656	-5 612
Uppskjuten skatt	-49 888	-47 523	-136 415	-66 607	-106 883
Periodens resultat	239 743	45 214	631 109	289 879	363 061
Periodens totalresultat	239 743	45 214	631 109	289 879	363 061
Hämförligt till					
Moderföretagets aktieägare	239 743	45 214	631 109	289 879	363 061
Innehav utan bestämmande inflytande					
Utestående antal aktier	58 170 205	35 155 000	58 170 205	35 155 000	40 713 036
Justerat antal aktier*	58 170 205	35 155 000	58 170 205	35 155 000	40 713 036
Genomsnittligt antal aktier under perioden*	48 646 487	35 161 563	48 646 487	35 161 563	35 897 982
Totalresultat per aktie, kr	4,93	1,29	12,97	8,24	10,11

*) omvärd split genomförd i november 2021
Ingen utspädningsseffekt föreligger



KOMMENTARER TILL RESULTATET

Total nettoomsättning

För tredje kvartalet uppgick de totala intäkterna till 144 Mkr vilket är en ökning med 66 procent i jämförelse med 87 Mkr samma period föregående år. För hela perioden uppgick de till 389 Mkr (239), vilket motsvarar en tillväxt på 63 procent i jämförelse med samma period föregående år. Intäkterna under perioden utgörs av hyresintäkter 371 Mkr (228) och serviceintäkter 18 Mkr (11), för tredje kvartalet motsvarar detta 140 Mkr (81) respektive 5 Mkr (6). 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 179 fastigheter per 31 maj 2022, att jämföra med 120 stycken vid samma tidpunkt föregående år. Även hyreshöjningar under året påverkar hyresintäkterna positivt. Den uthyrbara ytan i Nivikas fastighetsbestånd uppgick till cirka 542 000 m² per 2022-05-31 jämfört med 390 000 m² 2021-05-31, vilket innebär en ökning med 38 procent. Det sammanlagda kontraktsvärdet för förvaltningsobjekten per 2022-05-31 uppgick, på årsbasis, till 555 Mkr (374), vilket motsvarar en tillväxt om 43 procent.

Resultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat efter finansnetto, ökade under tredje kvartalet med 172 procent och uppgick till 52 Mkr (19), för hela perioden, september till maj var ökningen 110 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 125 Mkr (59). Förvaltningsresultatet påverkades positivt av ett allt större bestånd som därmed ger ökade hyresintäkter. Ökningen i fastighetsadministration beror på fortsatt anpassning av organisation till en högre tillväxt och större förvaltningsvolym samt ökade kostnader till följd av de extremt höga elpriserna de senaste kvartalen.

Under tredje kvartalet, mars-maj, uppgick förvaltningsresultat i förhållande till intäkter till 36 procent (22), för hela perioden visar jämförelsen 32 procent (25). Resultatet, september till maj 2021/22, 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 kvartal tre uppgick till 94 Mkr (61) vilket motsvarar en överskottsgrad om 75 procent (70). För hela perioden september till maj 2021/22 uppgick driftöverskottet till 254 Mkr (166) vilket ger överskottsgrad om 65 procent (70).

Värdeförändringar på fastigheter för tredje kvartalet, påverkade resultatet med 223 Mkr (34), av dessa är 14 Mkr (0) realiserade värdeförändringar vid försäljning. För hela perioden uppgick värdeförändringen till 616 Mkr (294), varav 14 Mkr (12) är realiserade enligt ovan och 602 Mkr (282) orealiserade värdeförändringar. Värdeförändring är i huvudsak förändring i avkastningskrav, nybyggnation samt hyreshöjningar från förädlings och index.

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter, Mkr	2021/22 mar-maj
Förändring driftnetto	89
Pågående nybyggnation	111
Mark och outnyttjade byggrätter	-
Förändringar i avkastningskrav	9
Totalt	209

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. Kontraktssstrukturen 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 58 (40). Medarbetarna är huvudsakligen anställda i moderbolaget med undantag för VD för Nivika Bostadsutveckling samt produktionsbolaget Nivika Byggsystem med 20 medarbetare.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Nivikas fastighetsportfölj är fördelad över samtliga fastighetstyper och innehåller fastigheter i fler än 20 kommuner i Småland med omnejd, företagstäta och starka delmarknader i tillväxtregioner.

Riskerna delas in i strategiska, operationella, finansiella och legala risker. Rätt hanterat kan risker leda till möjligheter och addera värde till verksamheten. Arbete bedrivs kontinuerligt med att uppdatera koncernens risksituation och detta sker genom en systematisk process där risker identifieras, värderas, hanteras och rapporteras. Prioritet läggs på de risker som bedöms kunna ha störst negativ påverkan utifrån sannolikhet och tänkbar påverkan på verksamheten.

Rysslands krig i Ukraina har, bortsett från den humanitära katastrof det innebär, också fått påtagliga konsekvenser för den ekonomiska utvecklingen i Sverige och Europa. Effekten har visat sig i framför allt 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 finns fortsatt 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. För en utförlig beskrivning av koncernens väsentliga risker och hanteringen av dessa hänvisas till årsredovisningen för 2020/21, sidorna 65-69.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

tkr	2022-05-31	2021-05-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10 033 373	6 316 100	6 910 100
Inventarier	67 258	51 087	56 015
Nyttjanderättstillgångar	16 637	-	17 514
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	11	71	2 071
Andra långfristiga fordringar	43 196	29 153	64 749
Summa anläggningstillgångar	10 160 475	6 396 411	7 050 449
Omsättningstillgångar			
Varulager	30 160	974	3 789
Hyresfordringar	27 860	12 806	7 946
Övriga fordringar	99 391	92 186	3 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 198	10 028	34 775
Likvida medel	419 488	122 192	210 774
Summa omsättningstillgångar	596 097	238 186	261 138
SUMMA TILLGÅNGAR	10 756 572	6 634 597	7 311 587

tkr	2022-05-31	2021-05-31	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	2 036 595	1 370 618	1 429 738
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	4 432 889	1 963 072	2 424 464
Summa eget kapital	4 432 889	1 963 072	2 424 464
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	577 116	381 858	417 579
Räntebärande finansiella skulder	5 443 228	3 963 018	4 091 425
Leasingskulder	13 161	-	15 935
Derivatinstrument	-18 945	17 478	18 526
Summa långfristiga skulder	6 014 560	4 362 354	4 543 465
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	132 085	154 383	156 941
Leasingskulder	2 818	-	1 039
Leverantörsskulder	55 050	64 963	45 368
Aktuella skatteskulder	9 662	4 171	11 834
Övriga skulder	32 050	25 401	55 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 458	60 253	72 625
Summa kortfristiga skulder	309 123	309 171	343 658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 756 572	6 634 597	7 311 587

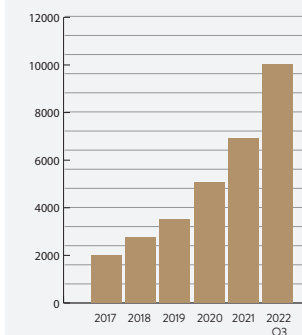
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

tkr	Aktie kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets 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			631 109		631 109
Summa totalresultat			631 109		631 109
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning			-24 252		-24 252
- Nyemission	8 727	1 392 841			1 401 568
Utgående balans 2022-05-31	29 085	2 367 209	2 036 595	-	4 432 889

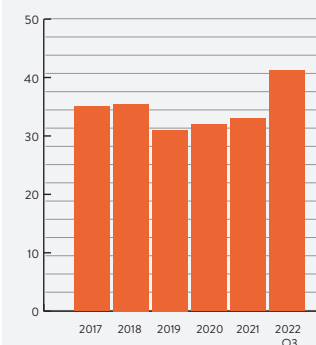
Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 4 433 Mkr (2 424). Soliditeten uppgick till 41 procent (33). Förändringen under perioden september-maj 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 9 mån sep-maj	2020/21 9 mån sep-maj	2020/21 12 mån sep-aug
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	220 853	145 671	208 381
Erhållen ränta	-	3 309	3 309
Betald ränta	-95 836	-89 517	-111 752
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	4 977		7 950
Betald skatt	-3 036		-5 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	126 958	59 463	102 276
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet			
Förändring rörelsefordringar	-126 245	-80 746	-15 116
Förändring rörelseskulder	-11 459	69 170	69 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10 746	47 887	156 331
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-2 187 939	-758 912	-1 131 227
Förvärv av rörelse	-	-	-578
Avyttring av förvaltningsfastigheter	68 760	202 001	202 001
Investering i förvaltningsfastigheter	-395 574	-407 178	-565 371
Investering i materiella anläggningstillgångar	-10 583	-9 939	-32 381
Investering i finansiella tillgångar	21 553	-17 348	-54 944
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 503 783	-991 376	-1 582 500
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning	-24 252	-16 500	-16 500
Nyemission	1 401 568	-	388 210
Förändring lån	1 349 016	1 021 867	1 171 411
Amortering av leasingskuld	-3 089	-	-1 039
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 723 243	1 005 367	1 542 082
Periodens kassaflöde	208 714	27 331	115 913
Likvida medel vid periodens början	210 774	94 861	94 861
Likvida medel vid periodens slut	419 488	122 192	210 774

Investeringar och kassaflöde

Siffror inom parentes avser 2021-08-31.

Kassaflödet från den löpande verksamheten i perioden uppgick till -11 Mkr (156). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet i perioden med -2 188 Mkr (-1 131). Detta avser förvärv av knappt ett femtiotal fastigheter. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -396 Mkr (-565), avser främst nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer enligt befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgörs av upplåning netto 2 723 Mkr (1 542), efter avdrag av utbetald utdelning 24,3 Mkr (16,5).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 209 Mkr (116) vilket gav utgående likvida medel om 419 Mkr (211).

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

tkr	2021/22 3 mån mar-maj	2020/21 3 mån mar-maj	2021/22 9 mån sept -maj	2020/21 9 mån sept -maj	2020/21 12 mån sept - aug
Nettoomsättning	16 307	10 050	48 660	25 445	36 678
Bruttoresultat	16 307	10 050	48 660	28 445	36 678
Administrationskostnader	-21 229	-16 461	-63 982	-40 839	-45 331
Rörelseresultat	-4 922	-6 411	-15 322	-12 394	-8 653
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	68 735	201	68 735	36 504	35 958
Övriga räntetäckter och liknande resultatposter	7 795	5 374	17 460	6 864	9 673
Räntekostnader och liknande resultatposter	-17 253	-24 602	-52 496	-56 345	-80 657
Finansnetto	59 277	-19 027	33 699	-12 977	-35 026
Resultat efter finansiella poster	54 355	-25 438	18 377	-25 371	-43 679
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	14 525
Resultat före skatt	54 355	-25 438	18 377	-25 371	-29 154
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	3 661
Periodens resultat	54 355	-25 438	18 377	-25 371	-25 493
Periodens totalresultat	54 355	-25 438	18 377	-25 371	-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	2022-05-31	2021-05-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter*	-	-	48 842
Inventarier, verktyg och installationer	3 303	2 365	2 737
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	808	643	901
Summa materiella anläggningstillgångar	4 112	3 008	52 480
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2 407 362	1 331 266	1 464 434
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	-
Uppskjuten skattefordran	5 337	1 676	5 337
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 412 699	1 332 942	1 469 771
Summa anläggningstillgångar	2 416 810	1 335 950	1 522 251
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	26	134	177
Fordringar hos koncernföretag	493 943	206 548	744 610
Aktuell skattefordran	1 694	2 551	1 403
Övriga fordringar	70 475	7 206	313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 789	27 436	33 483
Summa kortfristiga fordringar	590 927	243 875	779 986
Kassa och bank	258 222	415 200	187 796
Summa omsättningstillgångar	1 416 157	659 075	967 782
SUMMA TILLGÅNGAR	3 832 967	1 995 025	2 490 033

*) Avser transportköp

tkr	2022-05-31	2021-05-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
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	18 377	-25 371	-25 493
Summa fritt eget kapital	2 295 183	536 971	922 279
Summa eget kapital	2 324 268	540 486	928 575
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	1 448 369	1 254 200	1 244 200
Summa långfristiga skulder	1 448 369	1 254 200	1 244 200
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	1 600	63 520	53 320
Leverantörsskulder	1 462	6 683	3 193
Skulder till koncernföretag	23 535	111 521	228 921
Övriga skulder	9 108	-	4 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 626	18 615	27 493
Summa kortfristiga skulder	60 331	200 339	317 258
Summa skulder	1 508 700	1 454 539	1 561 458
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 832 967	1 995 025	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				
2022-05-31, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	0	-18 945	0	-18 945
Värdering				
2021-05-31, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	0	17 478	0	17 478

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

tkr	2022-05-31	2021-05-31
Ingående balans	18 526	24 653
Värdeförändring	-37 471	-7 175
Utgående balans	-18 945	17 478

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 - Transaktioner med närstående

Tabellerna nedan visar omfattningen av de transaktioner med närstående parter under perioden september till maj 2021/22:

Inköp	Avser	Mkr
Värnanäs AB	Administrativa tjänster	0,5 (26,5)
Poplänäs Invest AB	Administrativa tjänster	0,1 (0,0)
Yalp Facility AB	Lokalvård	1,8 (1,1)
Tigbro AB	Badrumsmoduler till byggnation	12,9 (0,0)
Totalt		15,3 (27,6)

Försäljning	Avser	Mkr
Värnanäs AB	Hyra	0,2 (1,3)
Poplänäs Invest AB	Hyra	0,0 (0,0)
Yalp Facility AB	Hyra	0,1 (0,1)
Holmgren Group AB	Hyra	28,7 (22,7)
Totalt		29,0 (24,1)

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.

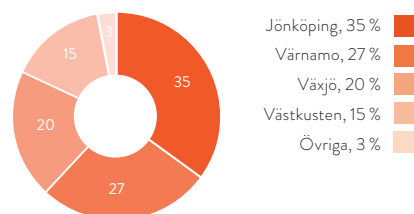
En utförligare beskrivning av transaktioner med närstående finns i årsredovisningen 2020/21.

Not 5 - Segmentredovisning

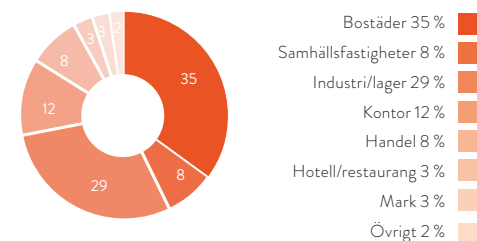
Ledningen följer primärt upp segmenten på omsättning och driftöverskott. Alla intäkter är från externa kunder. Nivika-koncernen rapporterar en segmentsredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt: Jönköping, Värnamo, Växjö och Väst-kusten. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har använts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

	Jönköping		Värnamo		Växjö		Västkusten		Övrigt		Totalt	
	2021/22 sep-maj	2020/21 sep-maj	2021/22 sep-maj	2020/21 sep-maj	2021/22 sep-maj	2020/21 sep-maj	2021/22 sep-maj	2020/21 sep-maj	2021/22 sep-maj	2020/21 sep-maj	2021/22 sep-maj	2020/21 sep-maj
Hysesintäkter	138 326	101 326	112 464	74 743	69 095	51 506	52 913	897	16 701	10 714	389 499	239 185
Fastighetskostnader - Drift	-48 466	-22 062	-37 996	-19 153	-4 078	-13 944	-7 321	-	-9 240	-5 145	-107 101	-60 305
Fastighetskostnader - Underhåll	-3 284	-1 479	-6 368	-1 330	-1 632	-837	-2 345	-	-146	-78	-13 775	-3 723
Fastighetskostnader - Fastighetsskatt	-5 381	-4 554	-5 551	-2 694	-1 757	-1 398	-1 752	-	-277	-154	-14 718	-8 800
Driftnetto	81 194	73 231	62 550	51 566	61 628	35 327	41 495	897	7 038	5 337	253 905	166 357
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	258 993	132 892	150 544	24 457	69 320	136 257	116 753	-501	20 150	400	615 760	293 503
Resultat inkl. värdeförändringar	340 187	206 122	213 094	76 022	130 948	171 584	158 248	396	27 188	5 737	869 665	459 862
Ofördelade poster:												
Förvaltnings- och administrationskostnader											-33 052	-20 682
Övriga rörelseintäkter											-	39
Övriga rörelsekostnader											-	-43
Finansnetto											95 836	-86 208
Värdeförändring derivat											37 471	7 174
Resultat före skatt											778 247	360 142

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 9 mån sep-maj	2020/21 9 mån sep-maj	2020/21 12 mån sep-aug	2019/20 12 mån sep-aug
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Förvaltningsfastigheter, Mkr	10 033,4	6 316,1	6 910,1	5 062,7
Hysesintäkter, Mkr	389,5	239,2	327,4	259,1
Driftnetto, Mkr	253,9	166,4	236,4	178,2
Överskottsgrad, %	65,2	69,6	72,2	68,8
Antal färdigställda lägenheter	53	297	311	66
Antal lägenheter i pågående byggnation	422	390	376	513
Antal lägenheter under projektutveckling	2 939	1 660	1 660	1 650
Uthyrbar yta samhällsfastigheter och bostäder, m²	150 068	89 361	99 193	58 216
Total uthyrbar yta, m²	542 558	391 825	428 850	310 040
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	96,6	96,1	97,9	99,9
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	95,9	95,3	94,4	95,8
Finansiella nyckeltal				
Förvaltningsresultat, Mkr	125,0	59,5	91,3	82,7
Periodens totalresultat, Mkr	631,1	289,9	363,1	236,6
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, Mkr	4 432,9	1 963,0	2 424,5	1 689,7
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 991,1	2 362,3	2 860,6	2 033,8
Avkastning på eget kapital, %	17,0	14,9	17,7	16,5
Soliditet, %	41,2	29,6	33,2	32,2
Nettobelåningsgrad, %	51,4	63,3	58,4	59,3
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	1,7	1,6	1,5	1,9
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	5,0	4,7	4,9	5,4
Räntebindningstid, år	0,5	0,5	0,5	1,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	1,7	1,8	2,1
Kapitalbindningstid, år	2,8	1,6	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	2,6	1,7	2,5	2,5
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	52,0	Uppgift saknas	0,4	0,0
Totalresultat per aktie*, kr	13,0	8,2	10,1	7,2
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie*, kr	76,2	55,8	55,6	48,1
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	85,8	67,2	70,3	57,9
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	27,7	21,2	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.
Nettobelåningsgrad	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 9 mån sep-maj	2020/21 9 mån sep-maj	2020/21 12 mån sep-aug	2019/20 12 mån sep-aug
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	158,1	97,6	96,1	61,9
B Hyresvärde bostäder, Mkr	163,7	101,6	98,1	62,0
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	96,6	96,1	97,9	99,9
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	396,5	277,4	309,9	226,7
B Hyresvärde lokaler, Mkr	413,4	291,2	328,0	236,6
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	95,9	95,3	94,4	95,8
Hyresvärde, bostäder				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	158,1	97,6	96,1	61,9
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	5,6	4,0	2,0	0,1
(A+B) Hyresvärde bostäder, Mkr	163,7	101,6	98,1	62,0
Hyresvärde, lokaler				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	396,5	277,4	309,9	226,7
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	16,8	13,8	18,1	9,9
(A+B) Hyresvärde lokaler, Mkr	413,4	291,2	328,0	236,6
Överskottsgrad				
A Periodens driftnetto, Mkr	253,9	166,4	236,4	178,2
B Periodens hyresintäkter, Mkr	389,5	239,2	327,4	259,1
A / B Överskottsgrad, %	65,2	69,6	72,2	68,8

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	2021/22 9 mån sep-maj	2020/21 9 mån sep-maj	2020/21 12 mån sep-aug	2019/20 12 mån sep-aug
Långsiktigt substansvärde, Mkr				
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	4 432,9	1 963,0	2 424,5	1 689,7
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	-18,9	17,5	18,5	24,7
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	577,1	381,9	417,6	319,4
A+B+C Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 991,1	2 362,3	2 860,6	2 033,8
Avkastning på eget kapital				
A Periodens totalresultat, Mkr	631,1	289,9	363,1	236,6
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	2 994,7	1 920,3	1 689,7	1 174,9
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	4 432,9	1 963,0	2 424,5	1 689,7
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, Mkr	17,0	14,9	17,7	16,5
Soliditet				
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	4 432,9	1 963,0	2 424,5	1 689,7
B Balansomslutning vid periodens slut, Mkr	10 756,6	6 634,6	7 311,6	5 245,8
A / B Soliditet, %	41,2	29,6	33,2	32,2
Nettobeläningsgrad				
A (A.1+A.2) Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	5 575,0	4 117,4	4 248,4	3 095,5
A.1 Långfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	5 442,9	3 963,0	4 091,5	3 016,9
A.2 Kortfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	132,1	154,4	156,9	78,6
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	419,5	122,2	210,8	94,9
C Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	10 033,4	6 316,1	6 910,1	5 062,7
(A-B) / C Nettobeläningsgrad, %	51,4	63,3	58,4	59,3
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång				
A Räntekostnader uppräknat till årstakt vid utgången av perioden				
säkerställd finansiering, Mkr	71,6	44,4	45,2	45,9
B Räntebärande skulder säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	4 155,3	2 817,4	2 978,4	2 383,5
A / B Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	1,7	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	71,5	61,1	62,4	38,7
B Räntebärande skulder icke säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	1 419,6	1 300,0	1 270,0	712,0
A / B Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	5,0	4,7	4,9	5,4
Räntetäckningsgrad				
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	125,0	59,5	91,3	82,7
B Periodens finansiella kostnader, Mkr	-95,8	-89,5	-120,4	-76,3
(A-B) / (-B) Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	1,7	1,8	2,1

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2021/22 9 mån sep-maj	2020/21 9 mån sep-maj	2020/21 12 mån sep-aug	2019/20 12 mån sep-aug
Förvaltningsresultat per aktie				
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	125,0	59,5	91,3	82,7
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	48 646 487	35 161 563	35 897 982	32 702 750
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,6	1,7	2,5	2,5
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie				
A Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr	2,57	1,69	2,54	2,53
B Förvaltningsresultat per aktie under motsvarande period, kr	1,69	2,05	2,53	2,55
(A / B) -1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	52,0	-17,4	0,04	-0,08
Totalresultat per aktie, kr				
A Periodens totalresultat, Mkr	631,1	289,9	363,1	236,6
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	48 646 487	35 161 563	35 897 981	32 702 750
A / B Totalresultat per aktie, kr	13,0	8,2	10,1	7,2
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie, kr				
A Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	4 432,9	1 963,0	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	76,2	55,8	55,6	48,1
Långsiktigt substansvärde per aktie				
A (A.1+A.2+A.3) Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	4 991,1	2 362,3	2 860,6	2 033,7
A.1 Eget kapital vid periodens slut, Mkr	4 432,9	1 963,0	2 424,5	1 689,7
A.2 Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	-18,9	17,5	18,5	24,7
A.3 Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	577,1	381,9	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 Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	85,8	67,2	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 fastighets-
branschen, 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 2022-07-06 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 7 juli 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

INFORMATION FRÅN NIVIKA FASTIGHETER

Den information vi sänder ut till marknaden om vår verksamhet ska vara öppen, tydlig och korrekt samt 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

Bokslutskommuniké 2021/22	2022-10-27
Årsredovisning 2021/2022	2022-12-02
Delårsrapport Q1 2022/23	2022-01-26
Delårsrapport Q2 2022/23	2023-04-27
Delårsrapport Q3 2022/23	2023-07-06
Bokslutskommuniké 2021/22	2023-10-26
Årsredovisning 2022/2023	December 2023

Pressreleaser under kvartalet

Borås ny ort för Nivika via förvärv av kommersiell fastighet	2022-03-16
Nivika förvärvar bostäder och vårdcentral om totalt 97 miljoner kronor i Växjö	2022-03-18
Nivika startar bostadsutvecklingsbolag	2022-03-30
Nivika utökar bostadsportföljen på Västkusten	2022-04-01
Nivika tecknar exklusivtetsavtal med fastighetsbolag i Borås	2022-05-10
Nivika tecknar 15-årigt hyreskontrakt och bygger ny anläggning åt Hedins Bil AB	2022-05-19
Nivika tecknar 20-årigt hyreskontrakt och bygger ny anläggning åt ChopChop AB	2022-05-23

Kontakt

För ytterligare information, vänligen kontakta

KRISTINA KARLSSON, CFO/IR

Tfn: 070-614 20 20 E-post: kristina@nivika.se

FÖLJ OSS I SOCIALA MEDIER

 <https://www.instagram.com/nivikafastigheter>

 <https://www.facebook.com/nivika1>

 <https://se.linkedin.com/company/nivika-fastigheter>

VÄRNAMO / HUVUDKONTOR

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.