

nivika.

Q6

Bokslutskommuniké

(16 månader)

1 SEPTEMBER 2023 – 31 DECEMBER 2024

Nivika Fastigheter AB (publ)



655 Mkr

Driftnetto (16 mån)



11 788 Mkr

Fastighetsvärde



760 Mkr

Kontraktswärde



95 %

Uthyrningsgrad



622 000 m²

Uthyrningsbar yta



47 %

Belåningsgrad

nivika.

nivika.

FASTIGHETER

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING

Perioden i sammandrag.....	3
VD har ordet	4
Väsentliga händelser	5
Aktuell intjänandeförmåga.....	6
Mål och affärsmodell	7

FASTIGHETSPORTFÖLJ

Hyresgäster och avtalsportfölj	11
Fastighetsvärdering	12
Fastighetstransaktioner	13
Pågående och färdigställda projekt	14

MITT LAGER

HÅLLBARHET

FINANSIERING

Uppföljning Grönt ramverk.....	19
--------------------------------	----

AKTIEN OCH ÄGARNA

FINANSIELLA RAPPORTER

Rapport över resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag.....	21
Koncernens rapport över finansiell ställning	23
Förändring av Eget Kapital	24
Koncernens Kassaflödesanalys	25
Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag	26
Moderbolagets Balansräkning i sammandrag	27
Noter till delårsrapporten.....	28
Övrig information	30
Nyckeltal, definitioner och avstämningstabeller	31

FÖRSÄKRAN.....

INFORMATION FRÅN NIVIKA FASTIGHETER

KRAFTIGT ÖKANDE FÖRVALTNINGSRESULTAT I KVARTALET

I mitten av augusti höll Nivika en extra bolagsstämma där stämman beslutade om omläggning av räkenskapsår till kalenderår, det vill säga 1 januari till 31 december. Det innebär att innevarande räkenskapsår förlängs till och med 2024-12-31 och blir därmed 16 månader.

Oktober - december 2024 (3 mån)

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

- De totala hyresintäkterna ökade med 17 % till 188 Mkr (161)
- Driftnettot ökade med 18 % till 130 Mkr (111)
- Förvaltningsresultatet ökade med 47 % till 56 Mkr (38) inklusive kostnader av engångskaraktär om 3 Mkr i perioden
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 31 Mkr (65), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (0)
- Värdeförändringar räntederivat uppgick till 63 Mkr (-75)
- Periodens resultat uppgick till 82 Mkr (17)
- Resultat per aktie 0,81 kr (0,24)*

September 2023 - december 2024 (16 mån)

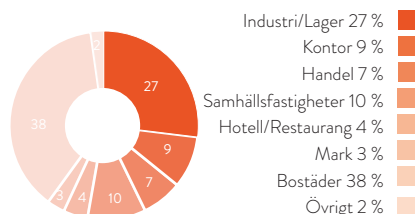
- De totala hyresintäkterna ökade till 923 Mkr
- Driftnettot ökade till 655 Mkr
- Förvaltningsresultatet ökade till 266 Mkr
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 126 Mkr varav realiserade värdeförändringar uppgick till 11 Mkr
- Värdeförändringar räntederivat uppgick till -82 Mkr
- Periodens resultat uppgick till 200 Mkr
- Resultat per aktie 2,08 kr *
- Långsiktigt substansvärde per aktie 65,19 kr *
- Styrelsen föreslår årsstämman 2025 att utdelning lämnas om 0,64 kronor per aktie för verksamhetsåret fördelat på 4 utbetalningstillfällen. Fullständigt förslag, inklusive utbetalningsdagar redovisas i kallelsen till stämman
- Årsstämma 2023/2024 hålls den 8 maj 2025

Under kalenderårets fjärde kvartal, oktober - december 2024, ökade de totala hyresintäkterna till 188 miljoner kronor (161) och driftnettot till 130 miljoner kronor (111). Fastighetsvärdet på Nivikas portfölj uppgår vid periodens slut till 11,8 miljarder kronor (10,6). Under perioden har portföljen förändrats såväl via pågående byggnationer som via förvärv. Fastighetsportföljen utgörs, vid periodslut, av 62 procent kommersiella fastigheter och 38 procent bostäder, sett till fastighetsvärde.

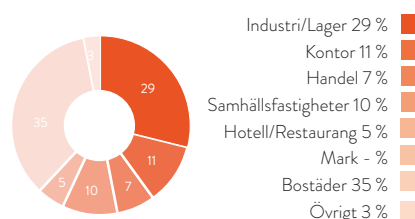
Mkr	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug
Nyckeltal		
Hyresintäkter	923	612
Driftnetto	655	415
Förvaltningsresultat	266	134
Periodens totalresultat	200	-283
Fastighetsvärde	11 788	10 629
Uthyrbar area, m ²	622 362	559 418
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	96	98
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	95	97
Antal fastigheter, st	203	182
Antal lägenheter, st	2 797	2 458
Eget kapital	5 556	4 919
Likvida medel	365	66
Soliditet, %	45	45
Nettobelåningsgrad, %	47	50
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0x	1,6x
Långsiktigt substansvärde per aktie*	65,2	69,9
Resultat per aktie*	2,1	-4,4

*) Nyemission genomförd i maj 2023 samt i november 2023.

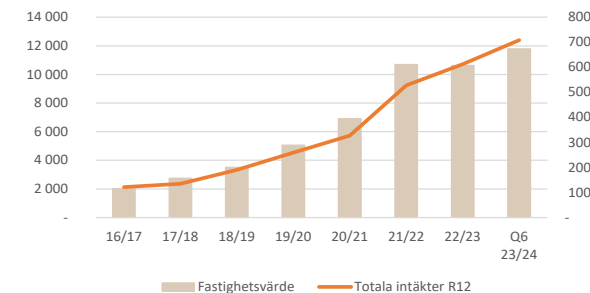
Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, %



Fördelning hyresvärde per objektstyp, %



Fastighetsvärde och totala intäkter, Mkr



VD HAR ORDET



Tydliga signaler till marknaden

Under kalenderårets sista kvartal skickade Nivika ut tydliga signaler till marknaden att Bolaget är i en tillväxtfas. Nivika återinträdde framgångsrikt på obligationsmarknaden och har börjat förvärva högavkastande fastigheter för likviden.

Ökande hyresintäkter och högre överskottsgrad skapar ökande resultat

Den finansiella utvecklingen för kvartalet visar på finansiell stabilitet och att vi successivt fortsätter att öka intäkter och resultat. Det är ett styrkebesked och ett kvitto på att Nivika gör rätt saker och att affärsmodellen fungerar. Hyresintäkterna steg med 17 procent till 188 miljoner kronor (161). Nettouthyrningen var -6 miljoner kronor i kvartalet beroende på en hyresgästs konkurs, intresse finns för lokalerna och vi har god förhoppning om att ha tecknat ett nytt hyreskontrakt innan sommaren. På helår har vi fortsatt positiv nettouthyrning på cirka 5 miljoner kronor. Driftnettot ökade med 18 procent till 130 miljoner kronor (111). Det ökade driftnettot drevs i huvudsak av ökade intäkter och högre överskottsgrad. Förvaltningsresultatet ökade kraftigt med 47 procent till 56 miljoner kronor (38). Förvärven av högavkastande fastigheter under det senaste året har fått genomslag. I kvartalets resultat om 80 miljoner kronor (17) ingår orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen om 31 miljoner kronor (65) samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat om 63 miljoner kronor (-75). Fastighetsportföljen uppgår till 11,8 miljarder kronor (10,6) per 31 december 2024 med ett totalt aktuellt hyresvärde om 800 miljoner kronor. Fastighetsportföljen utgörs, vid periodslut, av 62 procent kommersiella fastigheter och 38 procent bostäder, sett till fastighetsvärde.

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 och kommer stärka resultatet per

aktie samt det operationella kassaflödet. Nivika har under kvartalet startat byggnationen av en ny kontors- och produktionsfastighet på Bredastens industriområde i Värnamo till Rudhäll Industri AB, ett supply chain-bolag inom Bufab Gruppen. På Bredastensområdet sattes även spaden i marken för Sveriges första renodlade elbilsmack vilket stärker områdets serviceerbjudande och Nivikas hållbarhetsarbete.

Bolaget har under kvartalet fortsatt struktureringen av låneportföljer hos samarbetsbankerna, det har resulterat i ett förbättrat kassaflöde om 80 miljoner kronor på årsbasis.

Hållbarhetsarbetet har under kvartalet fortsatt med CSRD-fokus där Bolaget arbetat fram måltal och även tagit steg mot en ansökan till Science Based Target initiative vilken kommer skickas in under 2025. Energimässigt har Nivika god kontroll och endast 6,4 procent av fastigheterna har energiklass F eller G. Dessa fastigheter har samtliga en plan för att förbättra energiklassen och uppnå kraven för EU-taxonomin.

Styrelsens utdelningsförslag är att 0,64 kronor per aktie lämnas för verksamhetsåret med kvartalsvis utbetalning. Utdelningsförslaget är i enlighet med Nivikas utdelningspolicy.

Tillväxt i fokus

Nivika har de senaste två åren genomfört en stor omställning där Bolaget har haft kostnadsfokus och optimerat balansräkningen. Med sänkt styrränta och omförhandlade banklån tillsammans med den obligation Nivika framgångsrikt emitterade under kvartalet har Bolaget tillgängliga medel för att driva en expansiv strategi. Nivika har under 2024 förvärvat fastigheter värda ca 800 miljoner kronor och Bolaget har fortsatt flertalet intressanta affärer att utvärdera. Fokus ligger på högavkastande fastigheter inom lager och lätt industri där varje affär skall förbättra kassaflödet och vinsten per aktie. Kommunikationer och läge är viktigt, och kommer bli ännu viktigare för våra hyresgäster då deras marknad blir allt mer global och att enkelt kunna transportera sina varor är en av nycklarna till deras tillväxt. Därför satsar Nivika på den västsvenska triangeln som utgörs av E4, riksväg 40 samt E6 vilka samtliga ligger inom Nivikas marknadsområde. Bredastensområdet är ett lyckat exempel på kluster av fastigheter där även servicenäringsenheten växt fram och servar de verksamheter som finns inom området. Nivika letar aktivt efter liknande lägen där Bolaget kan bygga kluster utmed den västsvenska triangeln.

Fortsatt fokus på resultat per aktie och kassaflöde

I en omvärld fylld av oro för straffullar och geopolitik är det skönt att stå fast förankrad i den småländska myllan. Nivika fortsätter tro att lokal närvaro och en närhet till våra hyresgäster skapar bäst aktieägarvärde. Genom att fokusera på kassaflöde, driftnetto och tillväxt genom förvärv av högavkastande fastigheter kommer Bolagets nyckeltal stärkas ytterligare och positionera oss än mer som ett attraktivt bolag att göra affärer med.

Jag ser med tillförsikt fram mot 2025.

Sverker Källgård, VD

FASTIGHETSVÄRDE

11 788 Mkr Mål: 15 000 Mkr
vid utgången av 2028

ANDEL KOMMERSIELLA FASTIGHETER, AV FASTIGHETSVÄRDET

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 %

"Långsiktigt ägande, förvaltning i egen regi, lokal närvaro och korta beslutsvägar."

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Händelser under perioden oktober till december 2024

- Nivika har den 9 oktober tecknat avtal om att förvärva en kommersiell fastighet, Överkanten 4, på industriområde Solåsen i Jönköping. Fastigheten har en total uthyrningsbar area om cirka 3 400 m² och ett årligt hyresvärde om 4,0 miljoner kronor. Fastigheten gränsar till befintlig fastighetsportfölj. Tillträdesdag planerad till 2026-01-07.
- Nivika har den 28 oktober tillträtt en kommersiell fastighet, Älgskytten 14, på industriområdet Ljungarum, utmed E4, i Jönköping. Fastigheten har en total uthyrningsbar area om cirka 6 800 m² och ett årligt hyresvärde om 7,1 miljoner kronor.
- Nivika har den 5 november framgångsrikt emitterat seniora icke säkerställda gröna obligationer till ett belopp om 400 miljoner kronor. Obligationen löper med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 325 baspunkter med en löptid om 3,25 år. Emissionslikviden kommer att användas i enlighet med Bolagets nyligen etablerade ramverk för grön finansiering och kommer bidra till Bolagets fortsatta tillväxt och skapa värde för aktieägarna.
- Nivika har den 29 november tillträtt en kommersiell fastighet, Klynnan 13, som ligger utmed riksväg 27, angränsande till befintlig industrifastighet i Värnamo. Fastigheten har en total uthyrningsbar area om cirka 2 100 m² och ett årligt hyresvärde om 1,5 miljoner kronor. Förvärvet finansierades delvis med återköpta B-aktier.
- Nivika har den 4 december tillträtt en kommersiell fastighet, Lärkfalken 2, i Värnamo. Fastigheten har en total uthyrningsbar area om 1 140 m² och ett årligt hyresvärde om 2 miljoner kronor.
- Valberedningen i Nivika meddelade den 17 december sin avsikt att till årsstämma 2025 föreslå Knut Rost som ny styrelseledamot i Nivika. Styrelsen i Nivika har också beslutat om att, för tiden intill årsstämman 2025, utse Knut Rost till adjungerande medlem i Nivikas styrelse. Knut Rost har omfattande erfarenhet från fastighetsbranschen och har haft olika befattningar inom Aspholmen Fastigheter och ICA Fastigheter i Västerås sedan 1995. Knut Rost kommer närmast från Diös Fastigheter AB (publ) där han varit verkställande direktör i nästan elva år. Hans mångåriga erfarenhet som verksam i ett annat börsnoterat bolag kommer att hjälpa Nivika i fortsatt tillväxt. Valberedningens övriga arbete inför årsstämman 2025 har inletts och övriga förslag kommer att presenteras i god tid före årsstämman.

- Pressmeddelande den 23 december, Nivika tecknar 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 procent. Kapitalbindningen förlängs med tre år.
- Pressmeddelande den 27 december, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 5 februari 2024 har styrelsen för Nivika Fastigheter AB (publ) beslutat att påbörja ett nytt återköpsprogram av egna aktier till ett belopp om upp till 50 miljoner kronor under perioden 2 januari till 30 april 2025.

Händelser efter perioden

- Nivika har den 14 januari tillträtt en kommersiell fastighet, Kämparp 1:23, i Habo. Fastigheten har en total uthyrningsbar area om cirka 1 500 m² och ett årligt hyresvärde om 1,1 miljon kronor. Nivika kommer också att utnyttja byggrätten på fastigheten för att uppföra en ny byggvaruhandel åt Jem & Fix med en kontraktstid på 10 år och en årshyra om 1,4 miljoner kronor. Förvärvet finansierades delvis med återköpta B-aktier.
- Nivika har den 16 januari tillträtt två kommersiella fastigheter, Hammaren 35 och Berghem 1:21, i Ljungby, som båda ligger utmed E4:an. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om cirka 5 200 m² och ett årligt hyresvärde om cirka 3,9 miljoner kronor. Förvärvet finansieras delvis med återköpta B-aktier.
- Nivika har den 29 januari meddelat att CFO och Vice VD Kristina Karlsson väljer att avsluta sin tjänst för att övergå till egen verksamhet. Kristina har varit CFO för Nivika sedan 2018 och kommer att kvarstå i sin roll under uppsägningstiden.
- Nivika har den 31 januari tillträtt tre kommersiella fastigheter, Varberg Stören 2, Halmstad Fanan 24 och Laholm Lampan 3. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om cirka 4 000 m² och ett årligt hyresvärde om cirka 4,0 miljoner kronor.
- Nivika har den 21 februari meddelat att Daniel Karlsson anställs som ny CFO på Nivika och ansluter till Nivika senast den 25 maj 2025.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Baserat på det fastighetsbestånd och de hyreskontrakt som föreligger vid periodens utgång uppgår hyresintäkterna för den kommande tolv månadersperioden till 760 miljoner kronor. Fastighetskostnaderna beräknas utifrån aktuell driftsmarginal, uppgår till 203 miljoner kronor, vilket innebär ett driftnetto om 557 miljoner kronor. Överskottsgraden beräknas uppgå till cirka 73 procent utifrån fastighetskostnader för ett normalt verksamhetsår inklusive fastighetsrelaterad administration. Utifrån nuvarande omfattning av organisation och verksamhet bedöms de centrala administrationskostnaderna uppgå till 40 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet bedöms därmed uppgå till 258 miljoner kronor.

I aktuell intjäningsförmåga är kommande intäkter från pågående byggnationer ej inräknade. Enligt uppskattning tillför pågående projekt hyresintäkter om 38 miljoner kronor. Utifrån bedömd överskottsgrad tillför projekten ett driftnetto om cirka 34 miljoner kronor. För mer information om pågående projekt se avsnitt Fastighetsportfölj i delårsrapporten. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte är en prognos utan visar på Nivikas intjäningsförmåga vid periodens utgång och beaktar inte eventuella förändringar av variabler såsom hyror, vakanser, fastighetskostnader, räntor med mera.

Hänsyn har ej heller tagits till händelser efter periodens utgång.

Aktuell intjäningsförmåga, Mkr	2024-12-31
Hyresvärde	800
Vakans	-40
Hyresintäkter	760
Fastighetskostnader	-203
Driftnetto	557
Central förvaltning	-40
Finansiella kostnader	-259
Förvaltningsresultat	258
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,69

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.

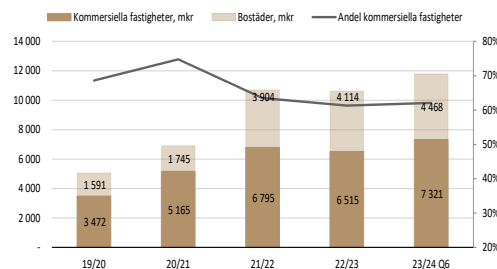
Centrala administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen, inklusive projektutveckling, och fastighetsportföljens storlek per bokslutsdag. Kostnader av engångskaraktär är inte medtagna.

Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån Bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå och kreditportfölj per bokslutsdag.

NIVIKA I TILLVÄXTFAS MED STABIL UTHYRNING

Finansiella mål

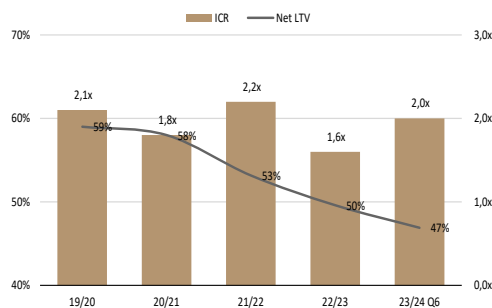
- Fastighetsportföljens värde i slutet av år 2028 skall uppgå till 15 miljarder kronor varav 2/3 kommersiella fastigheter
- Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara under 55 procent och räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara minst 2,0 ggr
- Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie ska långsiktigt vara minst 15 procent



Andel kommersiella fastigheter i fastighetsportföljen skall 2028 uppgå till 2/3 av fastighetsvärdet

Nivikas mål innebär att fastighetsportföljen år 2028 skall uppgå till 15 miljarder kronor varav 2/3 kommersiella fastigheter.

Per 31 december 2024 uppgick värdet på fastighetsportföljen till 11 788 Mkr (10 629) varav 62 procent (14) utgörs av kommersiella fastigheter.

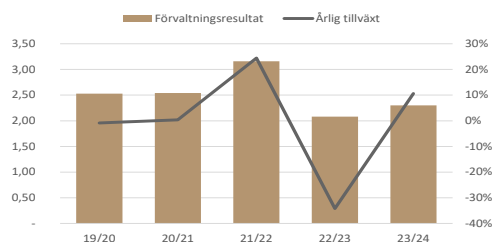


Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara under 55 %

Nivikas mål är att belåningsgraden inte skall överstiga 55 procent. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde ger en belåningsgrad om 47 procent (50).

Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara minst 2,0 ggr

Nivikas mål är att räntetäckningsgraden över tid inte skall understiga 2,0 ggr. Per den 31 december 2024 uppgick räntetäckningsgraden till 2,0x (1,6).

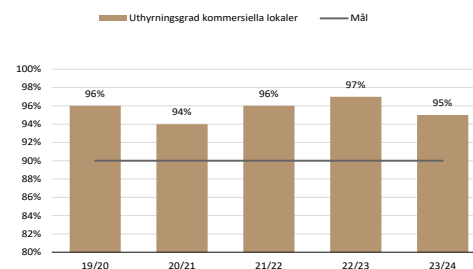


Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie ska långsiktigt vara minst 15 %

Nivika har som mål att årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie långsiktigt ska vara minst 15 procent. Per den 31 december 2024 uppgick den årliga tillväxten i förvaltningsresultatet till +11 procent (-34).

Operationella mål

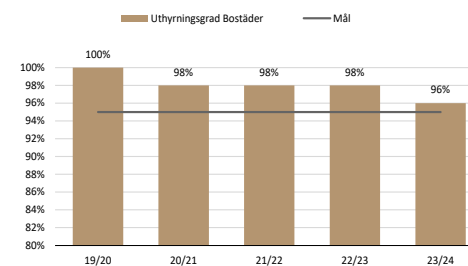
Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på minst 90 procent och för bostäder minst 95 procent. Bolagets fastigheter ligger på en relativt hög uthyrningsnivå vilket bolaget har haft under flera år.



Uthyrningsgrad, lokaler, skall uppgå till 90 %

Per bokslutsdag var uthyrningsgraden 95 procent (97) för lokaler.

MÅL UPPNÅTT



Uthyrningsgrad, bostäder, skall uppgå till 95 %

Per bokslutsdag var uthyrningsgraden 96 procent (98) för bostäder.

MÅL UPPNÅTT

Utdelningspolicy

Nivikas övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Bolagets långsiktiga målsättning är att dela ut 30-50 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt.

Utdelningsens storlek anpassas till koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ekonomiska ställning i övrigt för att säkerställa att koncernens framtida utveckling sker med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handelsfrihet.

NIVIKA LOKAL NÄRVARO -EFFEKTIV FÖRVALTNING

Nivikas affärsmodell grundas på långsiktig förvaltning och hållbar värdetillväxt

Fastighetsförvaltning med förädling av befintliga fastigheter är basen för Nivikas verksamhet. Verksamheten kompletteras med framtagning av detaljplaner för att skapa byggrätter, projektutveckling i attraktiva lägen samt strategiska förvärv. Tillsammans skapar detta förutsättningar för en egen, lokal och hållbar långsiktig förvaltning.

Fastighetsförvaltning

Nivika bedriver förvaltning med lokal närvaro och egen personal på varje ort med tillräcklig förvaltningsvolym. Den lokala förvaltningen skapar möjlighet till effektivitet och hållbarhet med nära relationer till stabila och långsiktiga hyresgäster. Utifrån varje fastighets unika förutsättningar sker energieffektivisering, hyresgästanpassningar, renoveringar och fastighetsutveckling med mål att öka driftnettot, fastighetsvärdet och därmed avkastningen. Det långsiktiga perspektivet stärker Nivikas lokala position.

Framtagning av byggrätter, projektering och nybyggnation för egen förvaltning

Nivika tar fram byggrätter på befintliga fastigheter och arbetar aktivt med kommunerna för att kunna utveckla kommersiell yta till bostäder eller möjliggöra fler bostäder på aktuell fastighet i nya detaljplaner. Befintliga fastigheter bidrar som regel med kassaflöde ända fram till byggstart.

Hållbarhet och resursanvändning är centrala vid nybyggnation. Energieffektiva byggnader, hållbar och långsiktig kvalitet enligt "Nivika-standard" för att skapa attraktiva miljöer och hållbar förvaltning. Långsiktig förvaltning skapar stabila kassaflöden som i sin tur ger möjlighet till ytterligare investering och expansion.

Fastighetsaffärer

Nivika arbetar löpande med att identifiera nya och intressanta fastighetsaffärer. Helst ser Nivika affärer utmed den västsvenska triangeln som förtätar beståndet på befintliga orter och därmed skapar lokala kluster. Lokal förankring och kunskap om marknaden skapar affärsmöjligheter.

Lokal närvaro i Småland och på Västkusten

Med rötterna i Småland och huvudkontor i Värnamo brukar vi säga att "Nivika - det är fastigheter på småländska". Smålänningsarna är kända för sin seghet, påhittighet och klurighet.

Småland har:

- En stark entreprenörsanda särskilt i Gnosjöregionen med den världskända Gnosjöandan, entreprenörs- och företagaranandan med Värnamo som centralort
- Vi Smålänningsarna är kända för vår höga arbetsmoral - att bli kallad smålänningsman är något att vara stolt över, och det smittar av sig ut till Västkusten
- Företagstätt - Småland och Västkusten har ett starkt och expansivt näringsliv med lönsamma företag och hög andel av befolkningen i sysselsättning
- Småland och Västkusten har ett strategiskt läge och anses inneha ett av Sveriges bästa logistiklägen. Transportläget är starkt genom vägförbindelser via E4:an från Stockholm till Öresundsregionen, riksväg 40 från Jönköping till Göteborg, E6:an som löper utmed Västkusten samt riksväg 25 mellan Halmstad och Kalmar.

En stark entreprenörsanda har skapat en gynnsam mix av innovation och industriell tradition vilket givit en hög hållbar tillväxt. Här finns flera världsledande företag inom sina respektive segment. Inte bara känslan, utan

även statistik, talar för att den starka entreprenörsandan har medfört en industriell tradition, med vilja till innovation som genererar en hög och hållbar tillväxt över tid. Småland och Västkusten har ett starkt och expansivt näringsliv samt korta avstånd mellan intressanta etableringsorter utmed huvudvägarna.

Västsvenska triangeln

Vi på Nivika har myntat begreppet västsvenska triangeln som beskrivning av Nivikas fokus och huvudsakliga verksamhetsområde. Västsvenska triangeln är avgränsad av vägarna; E4 i öster, riksväg 40 i norr samt E6 i väster. Inom den västsvenska triangeln återfinns merparten av Nivikas fastighetsportfölj, kompletterat med Växjö som har väl differentierat näringsliv med högteknologiska och kunskapsintensiva företag. Växjö kommun är därmed en av de mest IT-företagstata kommunerna i landet.

Nivika bygger och förvärvar för egen långsiktig förvaltning vilket skapar långsiktiga värden både ekonomiska och hållbarhetsmässiga. Historiskt har Nivika varit framgångsrika i att bygga kluster av fastigheter för en närhet till hyresgästen och för en effektiv förvaltning. Ett bra exempel är Bredastens industriområde i Värnamo där Nivika framgångsrikt etablerat ett kluster i nära anslutning till E4:an, en av huvudvägarna, i den västsvenska triangeln.

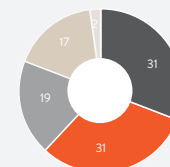
Bredasten har ett strategiskt läge utmed E4 och riksväg 27 i Värnamo och är ett område med en mångfald av företag från industriverksamhet till detaljhandel och restauranger. Nivika har varit en tongivande aktör för utvecklingen av området tillsammans med Värnamo Kommun. Nyligen har vi uppfört nytt huvudkontor på Bredasten och flyttade in strax efter årsskiftet 2024/2025. Idag äger Nivika omkring hälften av fastigheterna i området, se bild nedan där en stjärna markerar en Nivika-fastighet.



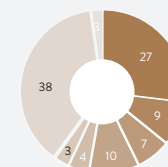
Nivikas affärsområden och fastighetsportfölj

Nivikas fastighetsbestånd är huvudsakligen koncentrerat till centrala lägen i tillväxtorterna Jönköping, Värnamo och Växjö samt marknadsområdet Västkusten.

Totalt, Mkr	31 dec 2024	31 aug 2023
Fastighetsvärde	11 788	10 628
Hyresintäkter***	923	612
Uthyrningsgrad**, %	95	97
Antal fastigheter	203	182
Area, m ²	622 362	559 418



Jönköping 31 %
Värnamo 31 %
Växjö 18 %
Västkusten 18 %
Övriga 2 %



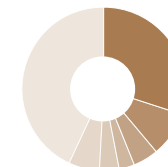
Industri/Lager 27 %
Kontor 9 %
Handel 7 %
Samhällsfastighet 10 %
Hotell/Restaurang 4 %
Mark 3 %
Bostäder 38 %
Övrigt 2 %

Jönköping är ett område med stark arbetsmarknad och god befolkningstillväxt. Staden har ett fördelaktigt geografiskt läge och anses vara ett logistiknav i södra Sverige. Jönköping är också ett regionalt nav med ett antal viktiga offentliga verksamheter, bland annat ett av Sveriges ledande länsjukhus, huvudkontor för Jordbruksverket, Skogsstyrelsen och Domstolsverket samt Länsstyrelsen i Jönköpings län.

Jönköping, Mkr	31 dec 2024	31 aug 2023
Fastighetsvärde	3 663	3 419
Hyresintäkter***	255	196
Uthyrningsgrad**, %	93	97
Antal fastigheter	38	41
Area, m ²	153 885	150 793



Jönköping



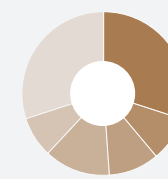
Industri/Lager 30 %
Kontor 9 %
Handel 5 %
Samhällsfastighet 3 %
Hotell/Restaurang 4 %
Bostäder 43 %

Värnamo är en del av området Gnosjöregionen, på många sätt Sveriges industriella center, ett område med låg arbetslöshet, stark tillväxt och ett näringsliv med flera världsledande företag men också den berömda entreprenörsandan med många mindre och lönsamma företag.

Värnamo, Mkr	31 dec 2024	31 aug 2023
Fastighetsvärde	3 707	3 091
Hyresintäkter***	299	178
Uthyrningsgrad**, %	99	98
Antal fastigheter	71	64
Area, m ²	215 635	178 297



Värnamo



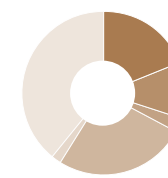
Industri/Lager 30 %
Kontor 9 %
Handel 10 %
Samhällsfastighet 13 %
Hotell/Restaurang 8 %
Mark -
Bostäder 30 %

Växjö är ett område med diversifierat näringsliv med starka företag inom skog och trä. Ett växande näringsliv med en stark tradition av tillverkande företag men också en stark och växande IT-sektor. Växjö kommuns devis är att en hållbar utveckling är allas ansvar.

Växjö, Mkr	31 dec 2024	31 aug 2023
Fastighetsvärde	2 155	2 143
Hyresintäkter***	166	103
Uthyrningsgrad**, %	89	93
Antal fastigheter	35	35
Area, m ²	112 924	107 961



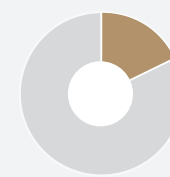
Växjö



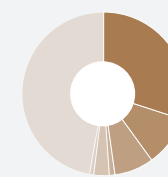
Industri/Lager 19 %
Kontor 11 %
Handel 3 %
Samhällsfastighet 26 %
Hotell/Restaurang -
Mark 2 %
Bostäder 39 %

Västkusten, från Höganäs i söder till Göteborg i norr, ett område med expansivt näringsliv och en stadigt ökande befolkning. Med E6 som löper som en pulsåder genom regionen och som ger en närhet till Danmark och kontinenten.

Västkusten, Mkr	31 dec 2024	31 aug 2023
Fastighetsvärde	1 981	1 648
Hyresintäkter***	171	112
Uthyrningsgrad**, %	96	99
Antal fastigheter	53	35
Area, m ²	119 479	98 963



Västkusten

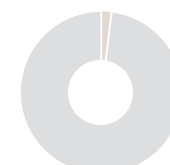


Industri/Lager 30 %
Kontor 10 %
Handel 8 %
Samhällsfastighet 1 %
Hotell/Restaurang 3 %
Mark 1 %
Bostäder 47 %

Övrigt

Övrigt är fastigheter, utanför orterna ovan, tillhörande Mitt Lager, Nivikas selfstorageverksamhet. Mitt Lager har 15 anläggningar på tolv orter i södra Sverige. Anläggningarna har tillsammans cirka 3 300 förråd, med en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad på 59 procent

Övriga*, Mkr	31 dec 2024	31 aug 2023
Fastighetsvärde	283	328
Hyresintäkter***	31	23
Antal fastigheter	6	7
Area, m ²	20 439	23 404



Övriga



Övrigt 100 %

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

***) Totala hyresintäkter under perioden.

Fastighetsportfölj om 11,8 miljarder kronor där förvaltningsfastigheter utgör 95 %

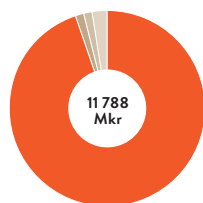
I tabellerna nedan är information om fastighetsportföljen, förvaltningsfastigheter, pågående byggnationer samt pågående projektutveckling baserat på bedömningar om projektens storlek, inriktning och omfattning. Framtida projektportfölj är ägd av Nivika vilket gör att vi helt och hållet själva styr tidsplanerna för framtida projekt. Entreprenaderna upphandlas i regel med fast pris för att minimera risken för oförutsedda kostnader. 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.

Sammanställning	Uthyrbar yta / potentiell yta	Fastighetsvärde / potentiellt värde		Hyresvärde / potentiellt värde		Bokfört värde
	m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr
Förvaltnings- och rörelsefastigheter	622 362	11 175	17 956	800	1 285	11 175
Pågående byggnation	19 392	603	31 095	38	1 960	182
Framtida projektportfölj	324 885	8 798	27 080	562	1 731	137
Obebyggd mark	-	-	-	-	-	294
Totalt	966 639	20 576	21 286	1 400	1 449	11 788

Förvaltnings- och rörelsefastigheter	Uthyrbar yta	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Kontrakterad hyra	Värderings-yield, %, genomsnitt
	m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr	
Kommersiella lokaler, förvaltningsfastigheter	469 565	6 750	14 375	515	1 102	489	6,7
Kommersiella lokaler, rörelsefastighet	625	20	31 520	2	2 570	2	6,7
Bostäder	152 172	4 405	28 951	281	1 845	269	4,6
Totalt	622 362	11 175	17 956	797	1 285	760	

Pågående byggnation	Uthyrbar yta	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl. mark) Mkr	
	m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²	Bedömd	Bokfört värde
Kommersiella lokaler	15 640	456	29 156	30	1 905	349	144
Bostäder	3 752	147	39 179	8	2 186	138	38
Totalt pågående byggnation	19 392	603	31 095	38	1 960	487	182

Projektutveckling	Uthyrbar yta	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl. mark) Mkr	
	m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²	Bedömd	Bokfört värde
Kommersiella lokaler	137 350	2 237	16 287	206	1 500	6 456	35
Bostäder	187 535	6 561	34 985	356	1 900	2 006	102
Totalt projektutveckling	324 885	8 798	27 080	562	1 731	8 462	137



Bokfört värde, Mkr

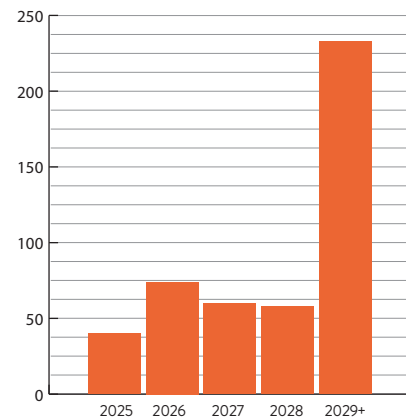
- Förvaltnings- och rörelsefastigheter 11 175
- Pågående byggnation 182
- Framtida projektportfölj 137
- Obebyggd mark 294

Diversifierad fastighetsportfölj med en bred avtalsportfölj

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 risken för vakanser och hyresförluster. Per den sista december 2024 uppgick kontrakterad årshyra, inklusive bostäder, till 760 miljoner kronor (634) och den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 5,6 år (4,8).

Kontraktsvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning, Mkr



Antal lägenheter och uthyrningsbar yta, 2024-12-31

Ort	Antal lägenheter	Bostäder yta, m ²	Lokaler yta, m ²	Total uthyrningsbar yta, m ²
Jönköping	1 011	41 329	112 556	153 885
Värnamo	698	47 575	168 060	215 635
Växjö	503	26 034	86 890	112 924
Västkusten	585	37 234	82 245	119 479
Övrigt	-	-	20 439	20 439
Summa	2 797	152 172	470 190	622 362

Uthyrning

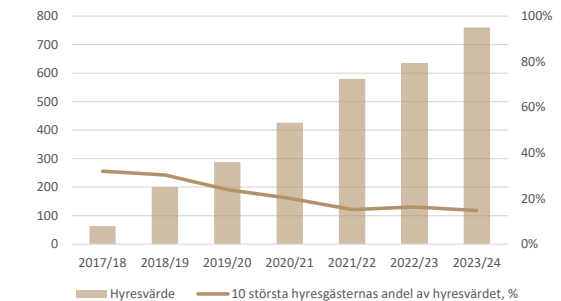
Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på 90 procent och för bostäder på 95 procent över tid. Bolagets fastigheter har en relativt hög uthyrningsgrad och har så haft under flera år. Efterfrågan är god på de flesta av Nivikas orter och uthyrningsgraden är fortsatt hög, 95 procent sett över hela beståndet inklusive projektfastigheter, 95 procent för kommersiellt och 96 procent för bostäder. Den något lägre uthyrningsgraden är främst kopplad till en hyresgästs konkurs i det kommersiella beståndet och för bostäder färdigställd nybyggnation där uthyrning pågår.

Nettouthyrning uppgick för perioden till -6 miljoner kronor vilket beror på en hyresgästs konkurs. Intresse finns för lokalerna och vi har god förhoppning om att ha tecknat ett nytt hyreskontrakt innan sommaren. På helår har Nivika fortsatt positiv nettouthyrning på cirka 5 miljoner kronor. Aktiviteten är fortsatt hög i uthyrningsverksamheten på Nivikas orter.

Hyresgäster

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag, som stora multinationella företag och bostadshyresgäster. Intäktsbasen är väl diversifierad med 580 (620) kommersiella kontrakt och cirka 2 800 (2 458) bostäder. Per den sista december 2024 stod de tio största hyreskontrakten för knappt 15 procent (16) av den samlade årliga grundhyran från Bolagets hyresgäster. Genomsnittslängden för dessa hyreskontrakt är 9,6 år (10,0).

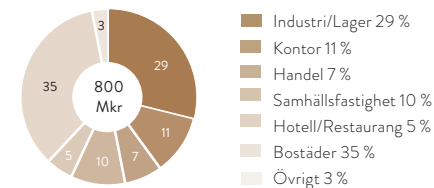
De 10 största hyresgästernas andel av kontraktsvärdet 2024-12-31



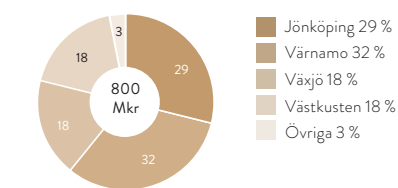
De 10 största hyresgästerna per 2024-12-31

Hyreskontrakt kommersiella lokaler	Andel av total årshyra, %
Holmgrens Bil AB, Jönköping	4,6
DS Smith Packaging Sweden AB	1,5
Holmgrens Bil AB, Värnamo	1,3
Febe Group AB	1,2
Polismyndigheten	1,2
Gobilind Fastighets AB	1,1
Racketcentrum Sports Business AB	1,1
NPB Automation	1,0
Rasta Sverige AB	0,9
Växjö Kommun	0,8
Övriga	85,2

Fördelning hyresvärde per objekttyp, 2024-12-31



Fördelning hyresvärde per ort, 2024-12-31



Fastighetsvärdering

Nivika genomför varje kvartal värdering av hela sin fastighetsportfölj. Per 2024-12-31 har cirka 40 procent av beståndet värderats av Newsec och Savills och resterande del har värderats internt. Förändringar i direktavkastning och marknad är avstämt med de externa värderarna. 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 tolv månadersperiod.

Värderingsmodellen som används av såväl extern värderare som Nivika, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med och delvis baserad på ortsprisanalyser. Värderingen sker i enlighet med nivå 3 i värdehierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Med ett undantag, fastigheten Almen 12 i Värnamo, som är Nivikas huvudkontor, vilken redovisas som rörelsefastighet sedan 1 september 2022.

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

Värdeförändring av fastigheter har historiskt haft en betydande påverkan på periodens/årets resultat och bidrar till att resultaten kan bli högre eller lägre. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökad efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt och vice versa.

Förändringar i hyreskontrakt och med hyresgäster inkluderas i värderingar så snart de tillkännages.

Värderingsparametrar

Värderingstidpunkt	2024-12-31 (2024-09-30)
Inflationsantagande	År 2025 1% därefter 2 % (2 % per år)
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 10 år (5-25 år, median 10 år)
Direktavkastning kommersiellt, %	5,8 - 8,8, medel 6,7 (5,8- 8,0 medel 6,6)
Direktavkastning bostäder, %	3,1 -7,4, medel 4,6 (3,2 -7,0, medel 4,5)
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	+530	+4,5
Vakansgrad	%-enheter	10	-1 462	-12,4
Drift & underhåll	kr/m²	10	-145	-1,2
Inflation	%-enheter	1	+828	+7,0
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	1	-1 678	-14,2
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	-1	+2 502	+21,2

Fastighetsportföljen oktober till december 2024

Fastighetsvärdet på Nivikas portfölj uppgår vid rapportperiodens slut till 11,8 miljarder kronor. Portföljen har under perioden oktober till december 2024 ökat genom förvärv och pågående byggnationer.

I Värnamo förvärvades Lärkfalken 2, en kommersiell fastighet för lätt industri. Fastigheten, om totalt 1 140 m² uthyrningsbar yta, har ett årligt hyresvärde uppgående till 2 miljoner kronor med en återstående kontraktstid på cirka 10 år.

På Bredastensområdet utmed E4:an i Värnamo pågår både ny- och ombyggnation; tre kommersiella fastigheter är under uppförande, en pågående utbyggnation av hotell Vidöstern samt en ombyggnation/ anpassning av produktionslokaler och kontor till Sordin. I centrala Värnamo pågår ombyggnation av Lejonet 5, kontor uthyrda till GS Facket och IF Metall.

I Gisaved pågår byggnation av Stationsallén, ett projekt bestående av kommersiella lokaler till Gislaveds Kommun samt trygghetsboende med ett 50-tal lägenheter.

I Jönköping förvärvades Älgskytten 14, en kommersiell fastighet på industriområdet Ljungarum, utmed E4, i Jönköping. Fastigheten omfattar totalt 6 782 m² uthyrningsbar yta och har ett årligt hyresvärde om 7,1 miljoner kronor med en återstående kontraktstid om 10 år.

Förändring förvaltningsfastigheter

Mkr	31 dec 2024	31 aug 2023
Fastighetsbestånd vid årets början	10 609	10 699
Förvärv av fastigheter	810	84
Försäljning av fastigheter	-237	-549
Omklassificering till rörelsefastighet	-	-20
Investeringar i befintliga fastigheter	474	843
Värdeförändring i befintliga fastigheter	115	-428
Fastighetsbestånd vid periodens slut	11 769	10 609

Förändring rörelsefastigheter

Mkr	31 dec 2024	31 aug 2023
Fastighetsbestånd vid årets början	19,3	-
Omklassificering*	-	19,7
Avskrivning	-0,5	-0,4
Fastighetsbestånd vid periodens slut	18,8	19,3

* Från 1 september 2022 redovisas fastigheten Almen 12 i Värnamo som rörelsefastighet. Fastigheten har under perioden varit Nivikas huvudkontor, och omklassificeringen sker efter att Nivika utnyttjar majoriteten av ytan.

Fastighetstransaktioner under och efter perioden

Förvärvade fastigheter med tillträde under perioden oktober till december 2024

Fastighetsnamn	Ort	Förvärv / Avyttring	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Till-/frånträde	Kommentar
Älgskytten 14	Jönköping	Förvärv	7,1	6 782	2024-10-28	Kommersiell fastighet i Jönköping, gränsande till befintlig portfölj
Klynnan 13	Värnamo	Förvärv	1,5	2 088	2024-11-29	Kommersiell fastighet i Värnamo, gränsande till befintlig portfölj
Lärkfalken 2	Värnamo	Förvärv	2,0	1 140	2024-12-04	Kommersiell fastighet i Värnamo
Summa			10,6	10 010		

Förvärvade fastigheter med tillträde från januari 2025 och framåt

Fastighetsnamn	Ort	Förvärv / Avyttring	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Tillträde	Kommentar
Kämparp 1:23	Habo	Förvärv	1,1	1 510	2025-01-14	Kommersiell fastighet i Habo med tillhörande nybyggnation av byggvaruhandel
Hammaran 35	Ljungby	Förvärv	2,4	3 200	2025-01-16	Kommersiell fastighet utmed E4:an i Ljungby
Berghem 1:21	Ljungby	Förvärv	1,5	1 973	2025-01-16	Kommersiell fastighet utmed E4:an i Ljungby
Stören 2	Varberg	Förvärv	2,1	1 849	2025-02-01	Kommersiell fastighet i Varberg
Fanan 24	Halmstad	Förvärv	0,9	1 035	2025-01-31	Kommersiell fastighet i Halmstad
Lampan 3	Laholm	Förvärv	1,0	1 012	2025-01-31	Kommersiell fastighet i Laholm
Flundran 1 & 2	Värnamo	Förvärv	1,1	1 100	2025-01-31	Kommersiell fastighet i Värnamo
Överkanten 4	Jönköping	Förvärv	4,0	3 380	2026-01-07	Kommersiell fastighet i Jönköping, gränsande till befintlig portfölj
Summa			14,1	15 059		



Färdigställande av pågående projekt tillför ett årshyresvärde om 38 Mkr

Nivikas pågående större (över 5 miljoner kronor) ny- och ombyggnationer kommer tillsammans tillföra ett årligt hyresvärde om cirka 38 miljoner kronor. Entreprenaderna upphandlas i regel som totalentreprenad för att minimera risken för oförutsedda kostnader.

Bolaget lägger stort fokus på riskhantering i våra pågående projekt och har en attraktiv egenägd projektportfölj att starta upp med när marknadsförutsättningarna blir mer gynnsamma.

FASTPRIS



Centrum 4 - Stationsallén

GISLAVED

Nybyggnation samhällsfastighet/
bostäder
Hyresgäst Gislaveds Kommun
Investering 320 Mkr



Refugien 6

VÄRNAMO

Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst Nivika mfl
Investering 108 Mkr



Refugien 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



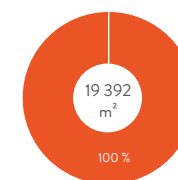
Porfyren 4

VÄRNAMO

Nybyggnation kommersiell
Hyresgäst Rudhäll Industrier
Investering 34 Mkr

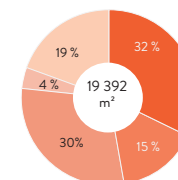


Pågående projekt, uthyrbar yta per ort, m²



Värnamo 19 392 m²

Pågående projekt, uthyrbar yta per kategori, m²



Industri/Lager, 6 256 m²
Kontor, 2 942 m²
Samhällsfastighet, 5 711 m²
Restaurang/hotell, 731 m²
Bostäder 3 752 m²

Pågående projekt

Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Planeras vara färdigställt	Bedömd investering, Mkr	Återstående investering	Bostäder Uthyrbar yta, m²	Lokaler Uthyrbar yta, m²	Hyresvärde, Mkr	Antal lägenheter
Refugien 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
Summa					486	324	3 752	15 640	37,9	66



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.

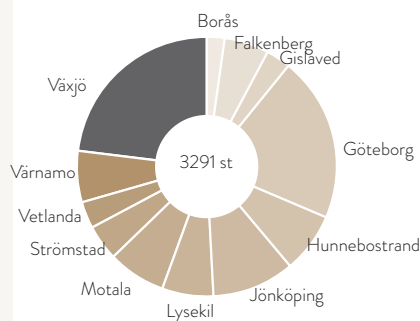
Nivika har en fortsatt tillväxtstrategi för selfstorageverksamheten och har som mål att växa med två anläggningar per år, antingen genom etablering på flera orter och eller att utöka verksamheten på befintliga orter.

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.

Verksamheten omsätter cirka 22 miljoner kronor i årstakt och drivs av två medarbetare.

Per den 31 december 2024 har Mitt Lager 15 anläggningar på tolv orter i södra Sverige. Anläggningarna har tillsammans cirka 3 300 förråd, med en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad på 59 procent.

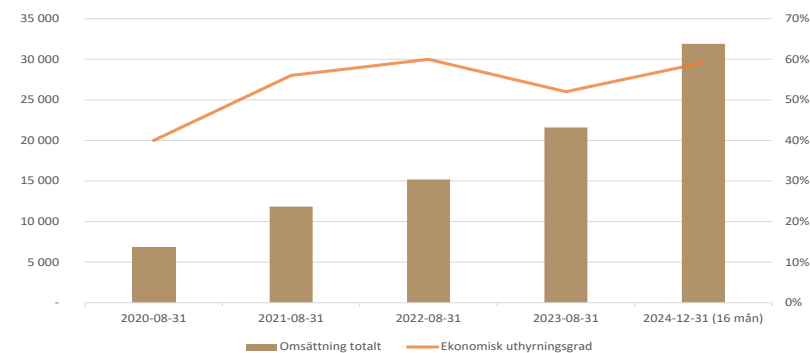
Fördelning av förråd per geograf 2024-12-31, %



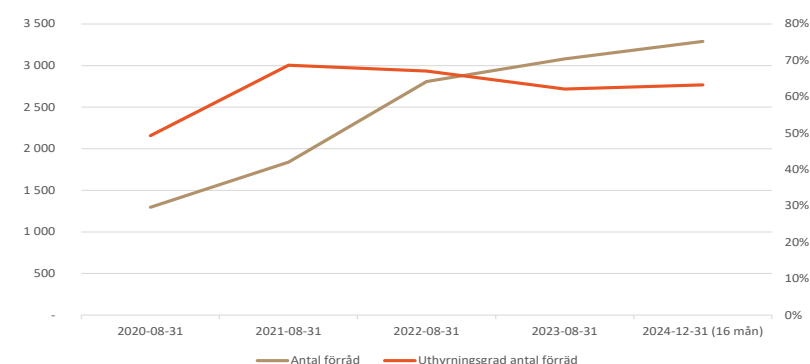
Anläggning Antal förråd

Anläggning	Antal förråd
Borås	75
Falkenberg	187
Gislaved	101
Göteborg	676
Hunnebostrand	242
Jönköping*	339
Lysekil	212
Motala	239
Strömstad	144
Vetlanda	116
Värnamo	204
Växjö*	756

Omsättning och Ekonomisk uthyrningsgrad 2024-12-31, %



Antal förråd och uthyrningsgrad 2024-12-31, %



FASTIGHETER PÅ SMÅLÄNDSKA

Med rötterna i Småland och huvudkontor i Värnamo brukar vi säga att "Nivika - det är fastigheter på småländska". Smälänningarna är kända för sin seghet, påhittighet och klurighet. Från starten har Nivika präglats av långsiktighet och hållbarhet, det som är långsiktigt hållbart är också i regel ekonomiskt klokt. Genom att investera i hållbara fastigheter, noggrant utvalda material vid byggnation och renoveringar samt att använda lokala leverantörer och vara nära hyresgästen blir uthyrning och förvaltning mer hållbar och effektiv i längden.

När vi summerar 2024 ser vi ännu ett år präglat av framsteg och utmaningar inom hållbarhetsarbetet på Nivika. Vår vision, att med småländsk klokskap äga och förvalta högavkastade fastigheter för generationer och vara det självklara valet för våra hyresgäster, har fortsatt vägleda oss genom ett dynamiskt år. Hållbarhet genomsyrar hela vår verksamhet och ligger till grund för både förvaltning och utveckling av vår fastighetsportfölj. Med målet att säkerställa långsiktigt värdeskapande utan negativ påverkan på människor eller miljö fortsätter vi att stärka vårt hållbarhetsarbete.

Vi har under året arbetat med Nivikas fyra fokusområden: långsiktig värdeutveckling, miljö och resursanvändning, hållbar stadsutveckling och hållbara medarbetare.

Nivika har under våren 2024 gjort en Dubbel Väsentlighetsanalys med syfte att identifiera företagets väsentliga hållbarhetsfrågor för att driva Nivikas hållbarhetsarbete framåt och för att förbereda Bolaget för det nya lagkravet från EU, Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

Energieffektivitet, innovation och klimatanpassning

I vårt hållbarhetsarbete har vi fortsatt att minska energianvändningen i fastigheterna. Flera större energibesparande projekt har genomförts, bland annat i fastigheten Kärleken i Värnamo. Där har vi gjort värmekonvertering från el till vattenburet med luftvärmepump lett till en besparing i december på -30 procent jämfört med föregående år, vilket motsvarar ca 7 000 kWh. Energiintensiteten har minskat med -5 procent jämfört med 2022/2023.

Ett exempel på vårt innovationsarbete är byggnationen av vårt nya huvudkontor, där vi valde ett innovativt stomsystem med hybridbjälklag som minskar betonganvändningen med 75 procent, vilket bidrar till ett betydligt lägre CO₂-avtryck. Utsläpp kopplat till egen verksamhet har minskat med -15 procent jämfört med 2022/2023.

Vi har också genomfört hållbarhetsriskanalyser på samtliga fastigheter, där ökad nederbörd och översvämningar identifierades som potentiella framtida risker. För att hantera dessa risker vidtar vi åtgärder både i förvaltningen av våra fastigheter och i våra pågående och framtida byggprojekt.

Kundfokus och långsiktiga relationer

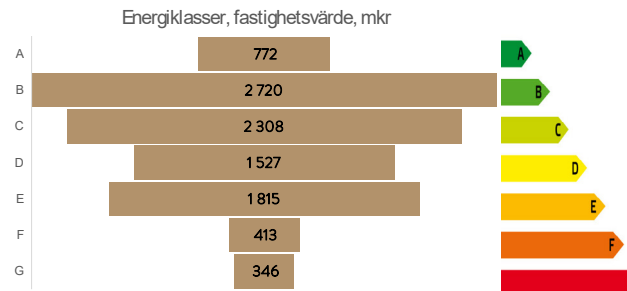
En central del av vår strategi är att bygga långsiktiga och nära relationer med våra hyresgäster. Vi arbetar kontinuerligt med att förbättra kundupplevelsen och säkerställa att våra hyresgäster trivs i sina lokaler och sina bostäder. Under året genomfördes en kundundersökning för våra lokalhyresgäster där hela 90 procent upplever att de trivs i sina lokaler och områden. Nivika vill såklart att alla ska trivas och vi har fått in många förbättringsförslag som kommer analyseras och ligga till grund för kommande åtgärdsplan och som blir ett viktigt bidrag till Nivikas fortsatta utvecklingsarbete.

Hållbara medarbetare och företagskultur

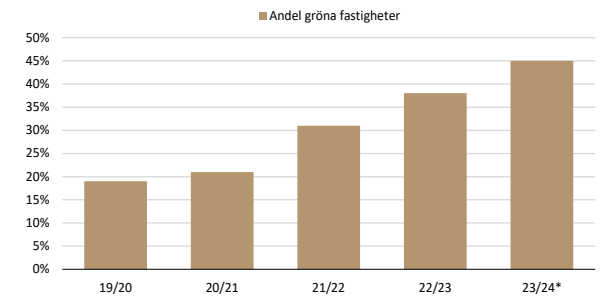
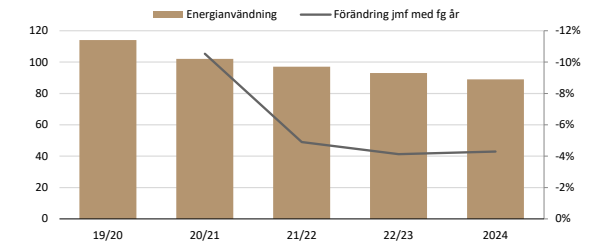
Våra medarbetare är den största tillgången i vår verksamhet. För att skapa en hållbar arbetsplats och företagskultur fokuserar vi på att främja engagemang, kompetensutveckling och jämställdhet. Vi har som mål att vara en arbetsplats där alla medarbetare trivs och känner att de har möjlighet att utvecklas. Vi är stolta över att återigen finnas på Allbrights gröna börslista tack vare en jämställd ledningsgrupp, vilket är ett viktigt steg i vår strävan efter en hållbar och inkluderande arbetsplats.

Energiklasser

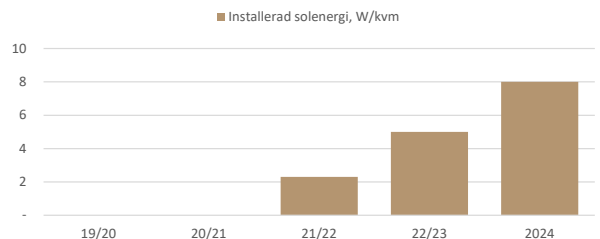
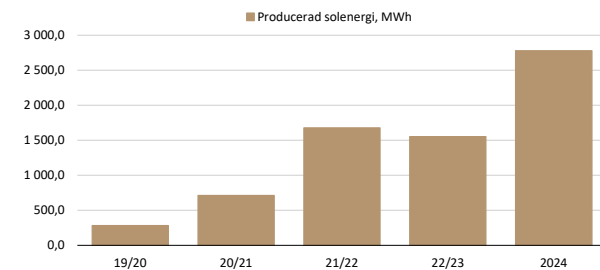
Fastighetsvärde motsvarande 50 procent av Nivikas fastighetsportfölj utgörs av energiklasser A, B och C. Endast 2,9 procent har energiklass G och 3,5 procent har energiklass F. 16 procent av portföljen är ej energideklarerade då fastigheterna ej har krav på energideklaration.



Nyckeltal 2024, R12



*) Enligt uppdaterat Grönt Ramverk som i huvudsak följer EU-taxonomin



FINANSIERING

Nivikas verksamhet finansieras genom en kombination av banklån, övriga skulder och eget kapital. Bankupplåning sker via säkerställda banklån, byggnadskreditiv och revolverande krediter hos ett totalt finansinstitut; huvudsakligen tre nordiska storbanker samt SBAB och lokala sparbanker.

Under det senaste räkenskapsåret har Nivika stärkt balansräkningen via eget kapital, utökat säkerställd finansiering samt minskat obligationsfinansiering som förflyttat den finansiella positionen framåt och lett till positiva förändringar av de finansiella nyckeltalen. Åtgärderna i kombination med förvärv av högavkastande kommersiella fastigheter och färdigställda byggnationer bidrar till ökat förvaltningsresultat och resultat per aktie.

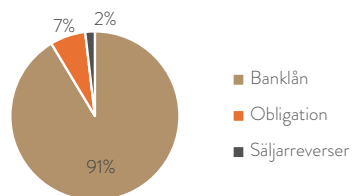
För att ta vara på möjligheter i marknaden som en effekt av snabba förändringar i marknaden återinträdde Nivika under november på obligationsmarknaden och emitterade nya obligationslån. Transaktionen var framgångsrik, mötte starkt intresse från nordiska institutionella investerare och boken var väl övertecknad. Likviden ska användas i enlighet med det gröna ramverket och kommer bidra till Bolagets fortsatta tillväxt.

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

Räntebärande skulder

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick per rapportdagen till 5 759 miljoner kronor (5 214), varav långfristig bankfinansiering utgjorde 5 251 miljoner kronor (4 520), obligationslån 400 miljoner kronor (650) och övriga räntebärande skulder 108 miljoner kronor (42).

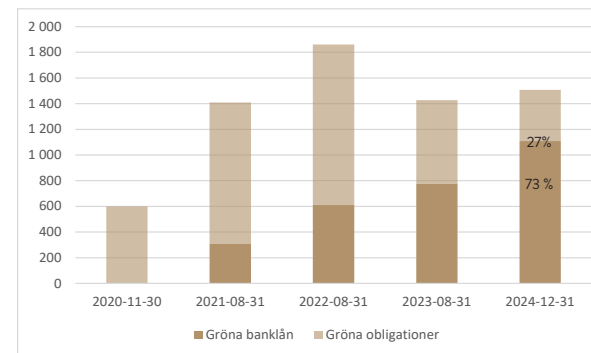
Fördelning räntebärande skulder



Förändringen under året förklaras av nyupplåning på befintligt bestånd, nyupplåning till förvärv och nybyggnationer, lösen av lån i samband med avyttringar samt lösen och upptagande av obligationslån.

Andelen grön finansiering ökar och cirka 30 procent av den utestående räntebärande skulden är grön, varav 73 procent är säkerställda banklån.

Utveckling grön finansiering



Bankfinansieringen säkerställs genom pant i fastigheter och tillkommande säkerheter som koncernborgen. Vissa banklån inkluderar även åtaganden som rapportering av finansiella nyckeltal och informationsåtaganden. Samtliga åtagande var per rapportdagen uppfyllda.

Bolagets mål är att långsiktigt ha en nettobelåningsgrad om maximalt 55 procent. Vid periodens slut uppgick nettobelåningsgraden till 47 procent (50), beräknad som nettoskuld 5 532 miljoner kronor i förhållande till fastigheternas totala marknadsvärde om 11 788 miljoner kronor.

Beviljad men ej utnyttjad finansiering per sista december 2024 uppgick till cirka 380 miljoner kronor avseende beviljade men ej utbetalda byggnadskreditiv, banklån samt revolverande kreditfaciliteter.

I slutet av 2024 genomfördes stora justeringar i amorteringsnivån vilket framöver beräknas ge en positiv effekt på kassaflödet om totalt cirka 80 miljoner kronor årligen.

Under perioden har Nivika återvänt till obligationsmarknaden och framgångsrikt emitterat seniora icke säkerställda gröna obligationer till ett initialt belopp om 400 miljoner kronor under ett ramverk om totalt 800 miljoner kronor. Obligationen löper med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 325 baspunkter med en löptid om 3,25 år, se tabell. Emissionslikviden kommer att användas i enlighet med Bolagets etablerade ramverk för grön finansiering.

FINANSIERING, FORTS.

Utestående obligationer

Löptid	Utestående belopp, Mkr	Rambelopp, Mkr	Räntevillkor, %	Förfallodag	Typ
2024/2028	400	800	STIBOR 3M + 3,25	2028-02-14	Grön

Kapital- och räntebindningsstruktur

Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid periodens slut till 2,6 år (2,7) med fördelning enligt tabellen nedan. Skuld med förfall under kommande tolv månader, totalt 2 277 miljoner kronor består i sin helhet av banklån där drygt 60 procent kommer att förlängas under första kvartalet 2025.

Den genomsnittliga räntan, beaktat räntederivat och exkluderat byggnadskreditiv, uppgick vid periodens utgång till 4,4 procent (5,1), där minskningen till stor del förklaras av en sjunkande räntenivå för 3 månader STIBOR under året men också justeringar i lånemarginaler. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 2,7 år (0,9) vid periodens slut där 52 procent av den totala låneportföljen är räntesäkrad och 59 procent om bundna lån räknas in enligt tabellerna nedan.

Räntetäckningsgraden, mätt som rullande 12 månader, har successivt stigit och uppgick till 2,0 (1,6) vilket är i linje med Bolagets egna mål och bekräftar Bolagets strategi.

Nivika arbetar aktivt med att hantera ränterisken genom att använda räntesäkringar. Andel bunden ränta uppgår till 59 procent beaktat räntederivat och olika typer av fasträntelån. Nedan, till höger, tabeller som redogör för samtliga utestående räntederivat och fasträntelån.

Kapitalbindning

Förfall	Kapitalbindning		Räntebindning		
	Belopp, Mkr	Andel, %	Belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
0-1 år	2 279	39	2 446	6,88	41
1-2 år	1 053	18	20	2,14	0
2-3 år	1 903	32	600	2,70	10
3-4 år	410	7	209	3,59	4
4-5 år	155	3	1 328	2,83	23
5- år	98	2	1 294	2,27	22
Summa	5 897	100	5 897	4,40	100

Fasträntelån

Belopp, Mkr	Räntenivå, %	Förfalldatum
19	2,00	2026-04-04
1	5,00	2026-12-31
49	2,00	2027-07-09
146	3,55	2027-11-09
149	4,21	2029-01-19
6	5,00	2029-12-31
20	5,00	2034-06-30
10	3,00	2035-12-01
400		

Förfallostruktur swapar

Belopp, Mkr	Räntenivå	Förfalldatum
300	2,69	2025-05-08
205	2,97	2027-06-07
80	1,98	2027-09-27
120	1,98	2027-09-27
209	3,59	2028-10-10
73	3,39	2029-04-30
45	2,94	2029-05-15
64	3,37	2029-06-03
300	2,84	2029-06-05
100	2,84	2029-06-05
191	2,84	2029-09-17
400	2,09	2029-09-24
200	2,88	2030-03-31
191	2,87	2030-09-17
191	2,90	2031-09-17
191	2,94	2032-09-17
191	2,98	2033-09-19
3 051		

UPPFÖLJNING GRÖNT RAMVERK

Uppföljning grönt ramverk

Hösten 2020 gav Nivika ut sitt första Grönt Ramverk i samband med att bolagets första gröna obligation emitterades. Som ett led i det finansiella hållbarhetsarbetet har Nivika under hösten 2024 upprättat ett nytt grönt ramverk, som granskats och godkänts av Sustainanalytics. Ramverket ger Nivika förutsättningar att emittera gröna obligationer och tydligt definiera innebörden av gröna lån.

Det uppdaterade gröna ramverket linjerar till stora delar med EU-taxonomi och innebär att grön finansiering kan användas till projekt och tillgångar som är gröna, såsom gröna och energieffektiva byggnader, men kan också vara investeringar i omfattande energieffektiviseringsåtgärder.

Grön finansiering

I juni 2021 erhöll Nivika sin första gröna bankfinansiering vilket sedan dess har utvecklats till att omfatta totalt 1 108 miljoner kronor per 2024-12-31 vilket utgör 73 procent av den totala gröna finansieringen om 1 508 miljoner kronor.

Per 31 december 2024 har Nivika ett utestående obligationslån, vilket också är kategoriserat som grönt, om 400 miljoner kronor.

Likviden från Nivikas gröna obligation, emitterad hösten 2024, har nyttjats till följande kategorier enligt det gröna ramverket:

- Finansiering av nybyggnation med energiklass A och B
- Finansiering av fastigheter som möter kravet för energikonsumtion baserat på byggnadsår.

Mer detaljerad information kommer att finnas i Nivikas årsredovisning 2023/2024.

Grön upplåning

Grön upplåning, Mkr	2024-12-31
Bankfinansiering, grön	1 108
Obligationslån (SE0023261771)	400
Summa	1 508

Grönt finansieringsutrymme

Godkänt investeringsbelopp, Mkr	2024-12-31
Totalt verklig värde gröna tillgångar	5 285
Existerande grön bankfinansiering	-1 108
Existerande grön obligationsfinansiering	-400
Totalt återstående utrymme för grön kapitalmarknadsfinansiering	3 777

Tillgångar som finansieras i linje med det gröna ramverket ska uppfylla något av nedanstående kriterier:

Nybyggnation

- 10 % lägre än gällande BBR
- Genomgå riskkartläggning
- 10 % lägre än gränsvärde klimatdeklaration

Befintliga fastigheter

- Energitklass A eller
- Tillhöra topp 15 % i nationellt bestånd

Större renoveringar

- 30 % förbättrad energiprestanda efter renovering samt
- Minst uppfylla gällande BBR-krav



AKTIEN OCH ÄGARNA

Nivika Fastigheter AB (Publ) B-aktie (kortnamn NIVI B) är noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, inom sektorn Real Estate. Nivikas marknadsvärde uppgick den 31 december 2024 till 3 864 miljoner kronor och antalet aktieägare var 4 160 stycken (3 087).

Vid utgången av perioden uppgick antal aktier till 95 885 594 stycken, fördelat på 24 884 800 stycken av serie A och 71 000 794 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 oktober till 31 december 2024 omsattes på Nasdaq Stockholm ca 3 163 000 NIVI B-aktier. Dagsomsättningen för Nivika på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till 51 009 aktier och det volymviktade genomsnittspriset uppgick till 39,86 kronor. Högst betalkurs under perioden var 45,00 kronor den 1 oktober 2024 och lägst betalkurs var 37,00 kronor den 21 november 2024. Aktiekursen den 31 december uppgick till 40,30 kronor (senast betalt). Information om aktiens utveckling finns även på www.nivika.se.

Återköp av aktier

Vid årsstämman i februari 2024 bemyndigades Nivikas styrelse att, fram till nästa stämman, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att förvärva egna aktier. Styrelsen beslutade i maj 2024 att påbörja ett återköpsprogram av egna aktier till ett belopp om upp till 50 miljoner kronor under perioden 16 maj till 31 december 2024. Per den 31 december 2024 ägde Bolaget 1 157 973 aktier av serie B. Under perioden har återköp genomförts till ett belopp om cirka 26 miljoner kronor.

De tio största aktieägare (röstsorterat) per den 31 december 2024

Namn	Antal tusen A-aktier*	Antal tusen B-aktier*	Totalt antal aktier, tusen	Andel av kapital	Andel av röster
Santhe Dahl Invest AB	6 952	16 059	23 011	24,0	26,8
Värnanäs AB	7 436	2 167	9 602	10,0	23,9
Husleden Förvaltning AB	4 000	10 671	14 671	15,3	15,8
Skandinavkonsult i Stockholm AB	3 109	3 075	6 108	6,5	10,7
Planch AB	3 109	933	4 042	4,2	10,0
Nordea Livförsäkring Sverige AB	-	4 071	4 071	4,2	1,3
Nordnet Pensionsförsäkring Ab	-	3 744	3 744	3,9	1,2
Swedbank Robur Småbolagsfond Norden	-	3 550	3 550	3,7	1,1
Pollock Invest AB	280	745	1 025	1,1	1,1
Tredje AP-fonden	-	3 170	3 170	3,3	1,0
10 största aktieägare	24 885	48 185	73 070	76,2	92,9
Återköpta aktier	-	1 158	1 158	1,2	0,4
Övriga aktieägare	-	21 733	21 733	22,7	6,8
Totalt	24 885	71 001	95 886	100,0	100,0
Varav styrelse och koncernledning	21 776	34 902	56 678	59,1	79,0

Källa: Euroclear Sweden och Bolaget

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

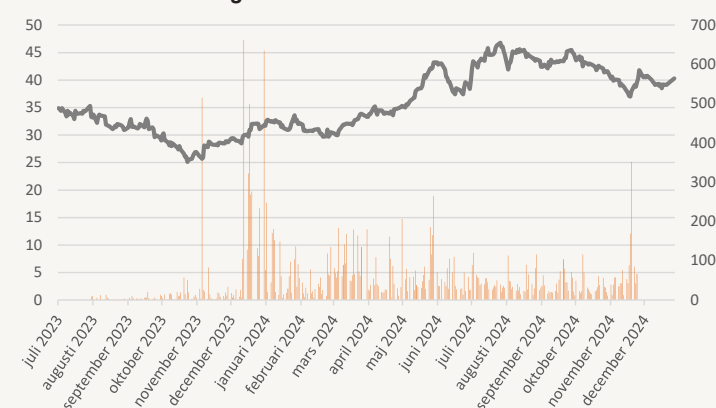
Nivikaaktien

2024-12-31

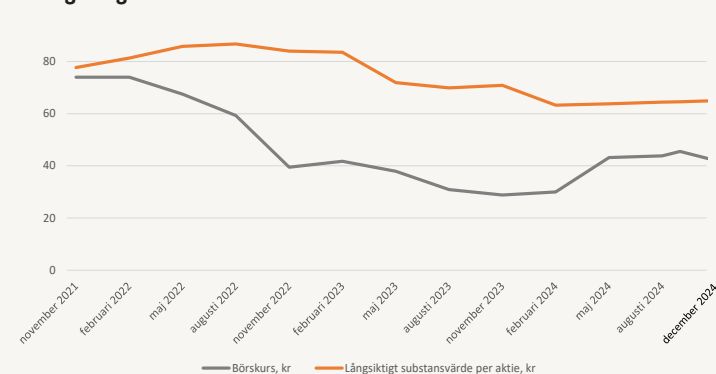
Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	Nivika
Kortnamn (ticker)	NIVI B
ISIN-kod	SE0017083272
Segment	Nasdaq, Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt utestående aktier	95 885 594 st
Totalt antal B-aktier	71 000 794 st
Stängningskurs 31 december 2024	40,30 kr
Marknadsvärde 31 december 2024*	3 864 Mkr

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

NIVI B och omsättning



Långsiktigt substansvärde och börskurs



RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

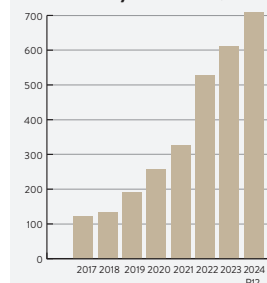
tkr	2023/24 3 mån okt-dec	2023 3 mån okt-dec	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug
Hyresintäkter	180 248	154 208	884 143	580 038
Serviceintäkter	7 818	6 768	39 039	31 875
Summa intäkter	188 066	160 976	923 182	611 913
Driftskostnader*	-48 640	-40 952	-224 996	-165 238
Underhållskostnader	-4 506	-4 187	-18 691	-13 342
Fastighetsskatt	-4 649	-4 980	-24 346	-18 423
Summa fastighetskostnader	-57 794	-50 120	-268 033	-197 002
Driftnetto	130 272	110 857	655 149	414 910
Central administration*	-19 088**	-12 251	-76 867***	-40 130
Finansnetto	-55 484	-61 006	-311 870	-241 004
Förvaltningsresultat	55 700	37 600	266 412	133 777
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
	94 278	-10 420	44 399	-450 492
Resultat före skatt	149 978	27 180	310 811	-316 714
Aktuell skatt	-6 852	-1 675	-19 993	-3 427
Uppskjuten skatt	-62 493	-7 813	-90 939	37 531
Periodens resultat	80 633	17 692	199 879	-282 610
Periodens totalresultat	80 633	17 692	199 879	-282 610
Hänförligt till				
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.

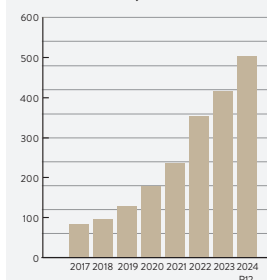
**) Perioden inkluderar engångsposter om 3 Mkr avseende systembyten, byte av räkenskapsår samt kostnader i samband med byte av VD.

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

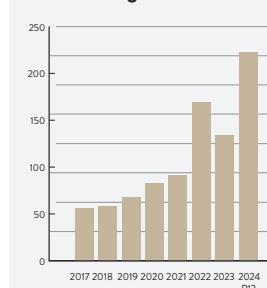
Totala hyresintäkter, Mkr



Driftnetto, Mkr



Förvaltningsresultat, Mkr



KOMMENTARER TILL RESULTATET

I mitten av augusti höll Nivika en extra bolagsstämma där stämman beslutade om omläggning av räkenskapsår till kalenderår, det vill säga 1 januari till 31 december. Det innebär att innevarande räkenskapsår förlängs till och med 2024-12-31 och blir därmed 16 månader. Denna ”Q6” rapport är den andra delårsrapporten i enlighet med nytt räkenskapsår per 2024-12-31 som Nivika redovisar.

Intäkter

För sjätte kvartalet uppgick de totala intäkterna till 188 Mkr (161) vilket är en ökning med 17 procent i jämförelse med samma kvartal föregående år. För hela perioden, vilket summerar 16 månader, uppgick de till 923 Mkr. Hyresintäkter utgör 884 Mkr av de totala intäkterna under hela rapportperioden.

Intäkterna består även av serviceintäkter, som för hela perioden uppgår till 39 Mkr. Serviceintäkter består huvudsakligen av vidaredebitering av värme, el, vatten och fastighetsskatt.

Tillväxten är framförallt hänförlig till fastighetsförvärv, indexreglering samt att Nivika har färdigställt ett större antal projekt. Bolaget förvaltar 203 fastigheter per 2024-12-31 med en total uthyrbara yta om cirka 622 000 m². Det sammanlagda hyresvärdet per 2024-12-31 uppgick, på årsbasis, till 800 Mkr.

Driftskostnader och driftnetto

Driftskostnaderna, inklusive underhållskostnader och fastighetsskatt, uppgick under hela perioden till -268 Mkr. Driftnettot för kvartal sex uppgick till 130 Mkr (111) vilket motsvarar en överskottsgrad om 69 procent (69). För hela perioden, september 2023 till december 2024, uppgick driftöverskottet till 655 Mkr vilket motsvarar en överskottsgrad om 71 procent.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat efter finansnetto, uppgick för sjätte kvartalet till 56 Mkr (38). Det ökade kostnaderna för centraladministration om 3 miljoner kronor för kvartalet, härleds främst till engångskostnader för byte av både ekonomi- och fastighetssystem. Även kostnader av engångskaraktär i samband med byte av räkenskapsår samt ökning av kundförluster jämfört med föregående år, har påverkat kostnadsökningen under det gångna kvartalet. För hela rapportperioden uppgick förvaltningsresultatet till 266 Mkr. Förvaltningsresultatet påverkades positivt till följd av ökade hyresintäkter, minskade och förvaltningskostnader.

Värdeförändringar

För rapportperioden uppgick värdeförändringen på fastigheter till 126 Mkr varav 11 Mkr är realiserade och hänförliga till försäljningen av Släggan 11 i Gislaved, Vesslan 18-21 i Vetlanda, Apoteket 2, Bokhandeln 2, Stigamo 1:66 samt del av Graniten 39. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 115 Mkr.

Orealiserade värdeförändringar på derivat för hela perioden påverkade resultatet med -82 Mkr och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar drivet av sjunkande marknadsräntor.

Värdeförändringar fastigheter	2023/24	2023
Mkr	okt-dec	okt-dec
Förändring kassaflöde mm.	48	78
Pågående nybyggnation	20	0
Mark och outnyttjade byggrätter	-18	3
Förändringar i avkastningskrav	-19	-16
Orealiserad värdeförändring	31 +0,2%	65 0,6%
Realiserad värdeförändring	-	-
Totala värdeförändringar	31 +0,2%	65 0,6%

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. Kontraktsstrukturen 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

Samtliga medarbetare på Nivika är anställda i moderbolaget. Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 63 (62), av dessa är 22 (23) kvinnor och 41 (39) män.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

tkr	31 dec 2024	31 aug 2023
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar		
Programvara/licenser	1 370	650
Summa immateriella anläggningstillgångar	1 370	650
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	11 768 240	10 479 100
Rörelsefastigheter	18 781	19 306
Inventarier	61 309	64 844
Nyttjanderättstillgångar	16 069	25 405
Derivatinstrument	-	36 793
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	11	11
Uppskjuten skattefordran	24 699	27 113
Andra långfristiga fordringar	25 766	48 300
Summa anläggningstillgångar	11 914 874	10 700 872
Omsättningstillgångar		
Varulager	10	2 047
Hyresfordringar	18 623	16 285
Övriga fordringar	10 762	55 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 927	16 723
Likvida medel	365 280	66 023
Summa omsättningstillgångar	407 603	157 069
Tillgångar till försäljning	-	140 000
SUMMA TILLGÅNGAR	12 323 847	10 998 591

tkr	31 dec 2024	31 aug 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	47 943	38 954
Övrigt tillskjutet kapital	3 527 347	3 098 809
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 980 951	1 780 846
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 556 241	4 918 609
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	649 962	560 482
Räntebärande finansiella skulder	5 759 178	5 162 650
Leasingskulder	12 187	21 747
Derivatinstrument	45 098	-
Summa långfristiga skulder	6 466 425	5 744 879
Kortfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	137 749	126 523
Leasingskulder	3 782	3 626
Leverantörsskulder	40 690	36 187
Aktuella skatteskulder	13 390	-
Övriga skulder	66 793	41 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 777	76 434
Summa kortfristiga skulder	301 181	284 230
Skulder direkt hänförliga till tillgångar till försäljning	-	50 874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 323 847	10 998 591

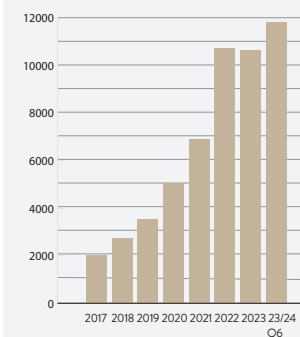
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2022-09-01	29 085	2 379 932	2 063 457	4 472 474
Årets resultat			-282 610	-282 610
Summa totalresultat			-282 610	-282 610
Transaktioner med ägare:				
- Nyemission	9 868	740 132		750 000
- Kostnader för emission		-21 255		-21 255
Utgående balans 2023-08-31	38 954	3 098 809	1 780 846	4 918 609
Ingående balans 2023-09-01	38 954	3 098 809	1 780 846	4 918 609
Årets resultat			199 879	199 879
Summa totalresultat			199 879	199 879
Transaktioner med ägare:				
- Nyemission	8 989	501 601		510 591
- Kostnader för emission		-24 913		-24 913
- Återköp av aktier		-49 925		-49 925
- Återutgivning av aktier som betalning för fastighetsförvärv		1 774	226	2 000
Utgående balans 2024-12-31	47 943	3 527 347	1 980 951	5 556 241

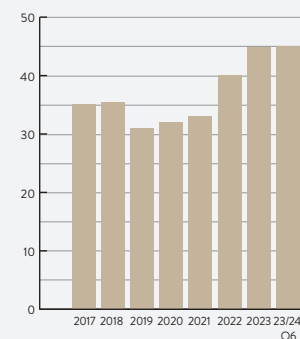
Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 5 556 Mkr (4 919). Soliditeten uppgick till 45 procent (45). Förändringen under perioden september 2023 - december 2024 utgörs av en företrädesemission som genomfördes och godkändes på en extra bolagsstämma i början av december 2023, återköp av aktier samt periodens resultat.

Fastighetsvärde, Mkr



Soliditet, %



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2023/24 3 mån okt-dec	2023 3 mån okt-dec	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt*	149 978	21 093	310 811	-316 714
Justering för:				
Finansiella poster	55 483	63 976	311 870	241 003
Värdetförändring fastigheter	-31 266	-64 716	-126 290	458 185
Värdetförändring räntederivat	-63 011	75 812	81 891	-7 693
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-9 702	22 537	15 079	38 728
Betald skatt	-19 993	-	-19 993	-9 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	81 489	-118 702	573 368	404 016
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet				
Förändring rörelsefordringar	7 090	46 978	47 880	61 715
Förändring rörelseskulder	43 395	-64 308	30 645	-107 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten	131 974	101 372	651 893	357 964
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-147 276	-214 099	-796 893	-84 000
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-98 993	211 318	535 960
Investering i förvaltningsfastigheter	-121 387	-106 679	-473 916 **	-842 901
Förändring i materiella anläggningstillgångar	-1 768	-480	-4 966	1 375
Förändring i finansiella tillgångar	3 139	31 700	24 948	97
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-267 292	-190 564	-1 039 508	-389 469
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	501 601	510 591	750 000
Emissionskostnad	-	-14 192	-31 377	-26 769
Återköp av egna aktier	-20 927	-	-49 925	-
Upptagna lån	933 431	565 460	4 356 325	1 292 294
Amortering/lösen lån	-472 254	-1124 751	-3 799 175	-1 865 126
Betald ränta	-40 858	-41 800	-293 377	-234 628
Amortering av leasingskuld	-1 141	-1 227	-6 190	-4 993
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	398 251	-114 839	686 872	89 221
Periodens kassaflöde	262 933	-204 030	299 257	-120 726
Likvida medel vid periodens början	102 347	486 608	66 023	186 749
Likvida medel vid periodens slut	365 280	282 578	365 280	66 023

*) Per 2023-09-01 har utgångspunkt för kassaflödet uppdaterats, tidigare utgick kassaflödet från rörelseresultat, nu resultat före skatt.

**) Erhållet investeringsbidrag inkluderat.

Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten i perioden uppgick till 652 Mkr. Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet i perioden med -797 Mkr. Detta avser förvärv av 31 fastigheter, 15 stycken i Ulricehamn, två i Varberg, två i Borås, fem i Värnamo, fyra i Gislaved, två i Ljungby samt en i Jönköping. Även mark med framtida byggrätter i Habo har förvärvats under perioden. De avyttrade fastigheterna har påverkat kassaflödet med 211 Mkr. Dessa avser försäljning av Släggan 11 i Gislaved, Vesslan 18-21 i Vetlanda, Apoteket 2 och Bokhandeln 2 i Eksjö, Åmbaret 3 och 8, Ödla 20, Stigamo 1:66 i Jönköping samt del av Graniten 39 i Värnamo. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -474 Mkr och avser främst nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer för befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens förändring under året utgörs främst av nyemission 479, upplåning netto om 557 Mkr, samt betald ränta -293 Mkr och återköpt av aktier -50 Mkr.

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 299 Mkr vilket gav utgående likvida medel om 365 Mkr.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

tkr	2023/24 3 mån okt-dec	2023 3 mån okt-dec	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug
Nettoomsättning	31 601	21 436	130 762	81 674
Bruttoresultat	31 601	21 436	130 762	81 674
Administrationskostnader	-29 457	-26 191	-139 424	-93 821
Rörelseresultat	2 144	-4 755	-8 661	-12 147
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	106	-5 931	21 436	138 121
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	48 882	22 792	180 610	76 997
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 516	5 327*	-22 488	-83 970
Finansnetto	44 472	22 187	179 558	131 148
Resultat efter finansiella poster	46 616	17 432	170 897	119 001
Bokslutsdispositioner	-5 900	-	-5 900	42 900
Resultat före skatt	40 716	17 432	164 997	161 901
Skatt på periodens resultat	-21 663	-	255	-7 662
Periodens resultat	19 053	17 432	165 251	154 239

*) Räntekostnader och liknande resultatposter för jämförelseperioden oktober till december 2023 påverkas positivt av periodiseringar i samband med omstrukturering av räntederivat samt lösen av obligationslån.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen.

Intäkterna består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen och finansiella intäkter i form av ränteutgifter från dotterbolag samt inlåningsränta. Moderbolaget har under perioden september 2023 - december 2024, förändrat swapportföljen samt löst tidigare obligationslån om 1 250 miljoner kronor, vilket medfört betydligt lägre räntekostnader. Under senhösten 2024, ställdes en ny obligation om 400 miljoner kronor. Balansräkningen 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	31 dec 2024	31 aug 2023
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar		
Programvara/licenser	263	650
Summa immateriella anläggningstillgångar	263	650
Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier, verktyg, installationer och immateriella tillgångar	765	813
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	337	1 750
Summa materiella anläggningstillgångar	1 102	2 563
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	2 197 913	2 364 038
Uppskjuten skattefordran	21 362	14 643
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 219 275	2 378 681
Summa anläggningstillgångar	2 220 640	2 381 894
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	22	318
Fordringar hos koncernföretag	1 890 956	1 461 386
Aktuell skattefordran	1 161	416
Övriga fordringar	9 100	46 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 040	7 076
Summa kortfristiga fordringar	1 913 279	1 515 410
Kassa och bank	327 494	59 787
Summa omsättningstillgångar	2 240 217	1 575 197
SUMMA TILLGÅNGAR	4 461 413	3 957 091

tkr	31 dec 2024	31 aug 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	47 943	38 954
Fritt eget kapital		
Överkursfond	3 575 496	3 098 808
Balanserat resultat	50 835	-55 480
Periodens resultat	165 251	154 239
Summa fritt eget kapital	3 791 582	3 197 567
Summa eget kapital	3 839 525	3 236 520
Långfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	483 970	681 435
Summa långfristiga skulder	483 970	681 435
Kortfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	31 300	10 717
Leverantörsskulder	3 079	1 548
Skulder till koncernföretag	77 400	-
Övriga skulder	12 818	5 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 320	21 741
Summa kortfristiga skulder	137 917	39 136
Summa skulder	621 887	720 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 461 413	3 957 091

NOTER TILL DELÅRSRAPPORTEN

Finansiella instrument - verkligt värde

Uppskattat verkligt värde för koncernens finansiella instrument baseras på marknadspriser och värderingsmetoder som beskrivs nedan. Under perioden har det ej skett någon förändring mellan kategorierna.

Tabellen nedan visar Bolagets värdering till verkligt värde:

Värdering				
2024-09-30, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	-45 098	-	-45 098
Värdering				
2023-08-31, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	36 793	-	36 793

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

tkr	2024-12-31	2023-08-31
Ingående balans	36 793	29 100
Värdetförändring	-81 891	7 693
Utgående balans	-45 098	36 793

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.

Eget kapital

Resultat per aktie	2024-12-31	2023-08-31
Årets resultat, Mkr	199,9	-282,6
Antal aktier	95 885 594	77 907 047
Genomsnittligt antal aktier under perioden	95 885 594	64 334 588
Resultat per aktie, kr	2,08	-4,39

För beräkningsgrunder se årsredovisningen 2022/23.

Transaktioner med närstående

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.

Tabellerna nedan visar omfattningen av de transaktioner med närstående parter under perioden september 2023 till december 2024, siffror inom parentes avser helår 2022/23:

Inköp	Avser	Mkr	
Värnanäs AB	Administrativa tjänster	0,9	(0,9)
Poplanäs Invest AB	Administrativa tjänster	0,6	(0,4)
Yalp Facility AB	Lokalvård	3,4	(1,9)
Tigbro AB	Badrumsmoduler till byggnation	0,2	(0,6)
Holmgren Group AB	Hyresgästanpassning	0,3	(0,9)
Totalt		5,4	(4,7)
Försäljning	Avser	Mkr	
Värnanäs AB	Hyra	6,5	(4,2)
Poplanäs Invest AB	Hyra	8,0	(6,3)
Holmgren Group AB	Hyra	57,4	(40,7)
Pollock Invest AB	Hyra	2,4	(2,1)
Totalt		74,3	(53,3)

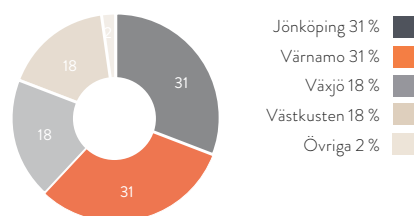
En utförligare beskrivning av transaktioner med närstående finns i årsredovisningen 2022/23.

Segmentredovisning

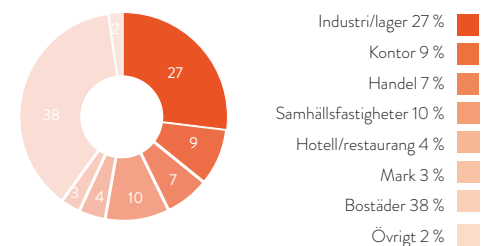
Ledningen följer primärt upp segmenten på omsättning och driftöverskott. Redovisade intäkter avser intäkter från externa kunder. Nivikakoncernen rapporterar en segmentredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt: Jönköping, Värnamo, Växjö och Västskusten. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har använts i delårsrapporten som i den senaste årsredovisningen.

	Jönköping		Värnamo		Växjö		Västskusten		Övrigt		Totalt	
	2023/24 sep-dec 16 mån	2022/23 sep-aug 12 mån	2023/24 sep-dec 16 mån	2022/23 sep-aug 12 mån	2023/24 sep-dec 16 mån	2022/23 sep-aug 12 mån	2023/24 sep-dec 16 mån	2022/23 sep-aug 12 mån	2023/24 sep-dec 16 mån	2022/23 sep-aug 12 mån	2023/24 sep-dec 16 mån	2022/23 sep-aug 12 mån
Totala hyresintäkter	255 445	195 927	299 334	177 613	165 752	103 044	171 422	111 966	31 230	23 364	923 182	611 913
Fastighetskostnader - Drift	-71 994	-56 181	-77 086	-51 224	-33 023	-23 133	-32 720	-26 438	-10 174	-8 262	-224 996	-165 238
Fastighetskostnader - Underhåll	-4 199	-2 930	-6 768	-4 351	-2 806	-2 970	-4 395	-2 840	-524	-251	-18 691	-13 342
Fastighetskostnader - Fastighetsskatt	-9 572	-7 282	-7 201	-5 714	-3 040	-2 139	-3 900	-2 778	-634	-511	-24 346	-18 423
Driftnetto	169 680	129 535	208 280	116 323	126 884	74 801	130 407	79 910	19 898	14 340	655 149	414 910
Värdetförändring, förvaltningsfastigheter	3 066	-94 767	162 460	-127 080	-55 043	-110 544	40 569	-123 802	-27 202	-1 993	126 290	-458 185
Resultat inkl. värdetförändringar	172 746	34 768	370 740	-10 756	71 841	-35 742	170 976	43 892	-7 304	12 347	781 439	-43 274
Ofördelade poster:												
Förvaltnings- och administrationskostnader											-76 867	-40 130
Övriga rörelseintäkter											-	-
Övriga rörelsekostnader											-	-
Finansnetto											-311 870	-241 004
Värdetförändring derivat											-81 891	7 693
Periodens resultat											310 811	-316 714

Fördelning fastighetsvärde per geografi, %



Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, %



ÖVRIG INFORMATION

Redovisningsprinciper

Nivika Fastigheter AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Upplysningar enligt IAS 34 16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av rapporterna. 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.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som regleras i RFR2 Redovisning för juridiska personer. I moderbolaget tillämpas inte IFRS 16 utan istället tillämpas RFR 2 (IFRS 16 p.2–12), vilket då moderbolaget är leasetagare innebär att leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden

Värderingsmetod för förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i balansräkningen. Värderingen har skett enligt nivå 3 i IFRS-värderingshierarki.

Värderingsmetod för derivat

Derivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser och som är observerbar för tillgången eller skulden antingen direkt eller indirekt. I avtalen för derivaten (ISDA-avtal) finns möjlighet till nettnings av förpliktelser gentemot samma motpart. I Nivikas fall utgörs detta av marknadsvärdering från bankerna.

Värderingsmetod räntebärande skulder

Räntebärande skulder värderats till upplupet anskaffningsvärde. Koncernens finansiella skulder består av räntebärande skulder, leasingkulder, derivatinstrument samt leverantörs- och övriga skulder. Skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde. I efterföljande perioder värderas dessa skulder till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med beaktande av eventuella rabatter, avgifter och transaktionskostnader som är en del av effektivräntan. Eventuell vinst eller förlust, vid lösen redovisas som finansiell kostnad eller intäkt i resultatet.

Säsongsvariationer

Driftöverskottet påverkas av säsongsvariationer i driftkostnaderna. Generellt är kostnaderna högre under årets första och sista kvartal, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning och fastighetsskötsel.

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.

Avrundningar

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna delårsrapport i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procentalen.

Jämförelsesiffror

Jämförelsesiffror inom parentes avser motsvarande period föregående år förutom i avsnitt som beskriver finansiell ställning där jämförelserna avser utgången av föregående år.

Marknadsutveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

Nivikas fastighetsportfölj är fördelad över samtliga fastighetstyper med en övervikt på industri- och lagerfastigheter och finns på starka marknader i tillväxtregionerna i Småland och på Västkusten, företagstata, med hög sysselsättning och en växande befolkning. Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer.

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, 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. Inga väsentliga förändringar i Bolagets bedömning av risker har skett efter publiceringen av årsredovisningen för 2022/2023.

För en utförlig beskrivning av koncernens väsentliga risker och hanteringen av dessa hänvisas till årsredovisningen för 2022/23, sidorna 79–82.

Utsikter

Nivika står väl rustat inför framtiden. Med en diversifierad fastighetsportfölj, en projektportfölj med starka lokala lägen och en solid finansiell bas är Bolaget väl rustat att hantera de utmaningar som olika scenarier kan föra med sig.

Omvärldsfaktorer

De styrräntesänkningar som Riksbanken genomfört har bidragit positivt till Nivikas intjäningsförmåga och resultat per aktie. Nivika har sett över sina finansieringskällor och har i nordiska banker som kreditgivare kompletterat med en grön, icke säkerställd, obligation som emitterats i november 2024. Högre finansieringskostnader har historiskt inneburit högre avkastningskrav och därmed lägre fastighetsvärden, en trend som har planat ut och vi ser en vändning på fastighetsmarknaden.

Årsstämma 2025 hålls den 8 maj

Nivikas årsstämma för 2023/2024 kommer att hållas i Värnamo den 8 maj 2025. Mer information i kommande kallelse och därefter även på Bolagets webbplats; www.nivika.se.

AVSTÄMNINGSTABELLER OCH DEFINITIONER

Nivika tillämpar de av ESMA utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal, mått som inte definieras eller anges i de tillämpliga reglerna för finansiell rapportering, dvs IFRS. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information. Tabellen nedan redogör för beräkningen samt definitionen av de alternativa nyckeltalen.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	269,0	215,1	Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i Koncernens bostadsfastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.
B Hyresvärde bostäder, Mkr	280,8	219,7		
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	95,8	97,9		
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	491,0	426,9	Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i Koncernens lokalfastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.
B Hyresvärde lokaler, Mkr	519,2	441,7		
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	94,6	96,7		
Hyresvärde, bostäder				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	269,0	215,1	Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt outhyrda ytor 12 månader framåt vid rapporttillfället.	Nyckeltalet används för att visa Koncernens intäktspotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	11,8	4,6		
(A+B) Hyresvärde bostäder, Mkr	280,8	219,7		
Hyresvärde, lokaler				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	491,0	426,9	Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt outhyrda ytor 12 månader framåt vid rapporttillfället.	Nyckeltalet används för att visa Koncernens intäktspotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	28,2	14,8		
(A+B) Hyresvärde lokaler, Mkr	519,2	441,7		
Överskottsgrad				
A Periodens driftnetto, Mkr	655,1	414,9	Driftsöverskott 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.
B Periodens hyresintäkter, Mkr	923,2	611,9		
A / B Överskottsgrad, %	71,0	67,8		
Driftnetto	655,1	414,9	Hyresintäkter för fastigheter reducerat med fastigheternas driftskostnader.	Nyckeltalet visar förvaltningens lönsamhet före det att centrala administrationskostnader, finansnetto samt realiserade värdeförändringar beaktats.
Antal färdigställda lägenheter	184	289	Antal färdigställda lägenheter under perioden.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som färdigställts.
Antal lägenheter i pågående byggnation	66	187	Antal lägenheter vid periodens slut som är under byggnation.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter under byggnation.
Antal lägenheter under projektutveckling	2 774	2 774	Antal lägenheter vid periodens slut som är under projektutveckling.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som är i ett projektstadium.
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter	470 190	427 858	Total yta för kommersiella fastigheter som är tillgänglig för uthyrning, inklusive rörelsefastighet.	Nyckeltalet visar på den ytan från kommersiella fastigheter som är möjlig att hyra ut.
Total uthyrbar yta	622 362	559 418	Total yta (m ²) som är tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltalet visar på den totala area i Nivikas fastighetsbestånd som är möjlig att hyra ut.

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Långsiktigt substansvärde, Mkr				
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 556,2	4 918,6	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.
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	45,1	-36,8		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	650,0	560,5		
A+B+C Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 251,3	5 442,3		
Avkastning på eget kapital				
A Periodens totalresultat, Mkr	199,9	-282,6	Resultat för rullande tolv månaders resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.	Nyckeltalet belyser Koncernens förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital.
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	4 918,6	4 472,5		
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 556,2	4 918,6		
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	3,8	-6,0		
Soliditet				
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 556,2	4 918,6	Eget kapital i procent av totala tillgångar.	Nyckeltalet visar hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.
B Balansomslutning vid periodens slut, Mkr	12 323,8	10 998,6		
A / B Soliditet, %	45,1	44,7		
Nettobelåningsgrad				
A (A.1+A.2) Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	5 896,9	5 340,0	Räntebärande nettoskuld i procent av förvaltningsfastigheternas verkliga värde av periodens slut.	Nyckeltalet belyser Koncernens finansiella risk.
A.1 Långfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	5 759,2	5 213,5		
A.2 Kortfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	137,7	126,5		
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	365,3	66,0		
C Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	11 787,9	10 628,5		
(A-B) / C Nettobelåningsgrad, %	46,9	49,6		
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång				
A Räntekostnader uppräknat till årstakt vid utgången av perioden säkerställd finansiering inkl byggnadskreditiv, Mkr	225,5	262,3	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.
B Räntebärande skulder säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	5 388,8	4 647,9		
A / B Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	4,2	5,6		
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång				
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden för icke säkerställd finansiering, Mkr	26,2	54,1	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.
B Räntebärande skulder icke säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	508,1	692,2		
A / B Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	5,2	7,8		
Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv vid periodens utgång				
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden för finansiering exkl. byggnadskreditiv, Mkr	257,0	247,8	Genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen exkl. byggnadskreditiv uppräknat till årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar Koncernens räntenivå exkl. byggnadskreditiv men inkl. derivat.
B Räntebärande skulder exkluderat byggnadskreditiv vid periodens slut, Mkr	5 841,7	4 843,7		
A/B Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv vid periodens utgång, %	4,4	5,1		
Räntetäckningsgrad				
A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr	222,6	133,8	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk samt visar hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
B Periodens finansiella kostnader 12 månader, Mkr	-221,3	-241,0		
(A-B) / (-B) Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,6		

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Förvaltningsresultat per aktie				
A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr	222,6	133,8	Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt per aktie under perioden.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för Nivikas resultatgenerering med hänsyn till utestående aktier.
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	95 885 594	64 334 588		
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,3	2,1		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie				
A Förvaltningsresultat per aktie 12 månader, kr	2,32	2,08	Procentuell förändring i förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Nyckeltalet används för att belysa utvecklingen av förvaltningsresultat per aktie.
B Förvaltningsresultat per aktie under motsvarande period, kr	2,08	3,16		
(A / B) -1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	11,4	-34,1		
Resultat per aktie, kr				
A Periodens resultat, Mkr	199,9	-282,6	Årets resultat i relation till vägt antal genomsnittliga utestående aktier under perioden.	Nyckeltalet visar utvecklingen av årets resultat relativt antalet utestående aktier.
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	95 885 594	64 334 588		
A / B Resultat per aktie, kr	2,08	-4,39		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie, kr				
A Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	5 556,2	4 918,6	Eget kapital hänförligt till aktieägarna i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.	Nyckeltalet visar Nivikas egna kapital per aktie.
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	95 885 594	77 907 047		
A / B Eget kapital per aktie, kr	57,9	63,1		
Långsiktigt substansvärde per aktie				
A (A.1+A.2+A.3) Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	6 250,6	5 442,3	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.
A.1 Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 556,2	4 918,6		
A.2 Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	45,1	-36,8		
A.3 Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	650,0	560,5		
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	95 885 594	77 907 047		
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	65,2	69,9		
Förvaltningsresultat 12 månader	222,6	133,8	Totalresultat R12 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.
Räntebindningstid	2,7	0,9	Viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.	Nyckeltalet visar ränterisken för Nivikas räntebärande skulder.
Kapitalbindningstid	2,6	2,5	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.	Nyckeltalet belyser långsiktigheten i finansieringen och behovet av refinansiering.
Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	95 885 594	77 907 047	Antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt justerade för fondemissioner, aktiesplittar och aktiesammanslagningar.	Nyckeltalet visar hur antalet utestående aktier utvecklas på ett jämförbart sätt.
Genomsnittligt antal utestående aktier	95 885 594	64 334 588	Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.	Nyckeltalet visar hur det genomsnittliga antalet utestående aktier utvecklas.
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie. %	3,8	-19,5	Procentuell förändring i substansvärde per aktie under perioden 2024-01-01 - 2024-12-31.	Nyckeltalet används för att belysa utvecklingen av substansvärde per aktie.

Försäkran

Styrelsen och den verkställande direktören 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 26 februari 2025

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

Elisabeth Norman
Styrelseordförande

Santhe Dahl
Styrelseledamot

Håkan Eriksson
Styrelseledamot

Benny Holmgren
Styrelseledamot

Thomas Lindster
Styrelseledamot

Helena Nordman-Knutson
Styrelseledamot

Oscar Welandson
Styrelseledamot

Tim Floderus
Styrelseledamot

Sverker Källgården
VD och koncernchef

Rapporten har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Denna information är sådan information som Nivika Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom ovanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 27 februari 2025 kl 07:00 CET.



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.

På www.nivika.se finns även möjlighet att prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden.

Presentation för investerare, analytiker och media

En direktsänd telefonkonferens hålls den 27 februari 2025 kl 10:00 (CEST) där VD Sverker Källgård och CFO Kristina Karlsson presenterar rapporten. Presentationen hålls på svenska och kommer sändas live på <https://www.finwire.tv/webcast/nivika-fastigheter/nivika-bokslutskommunik/>. Presentationen kommer att finnas tillgänglig i efterhand på www.nivika.se.

Finansiell kalender

Rapporter publiceras i regel kl 07.00 om inget annat anges.

Årsredovisning 2023/2024	2025-04-04
Delårsrapport Q1 2025	2025-05-08
Årsstämma 2023/2024	2025-05-08
Delårsrapport Q2 2025	2025-07-10
Delårsrapport Q3 2025	2025-11-06
Bokslutskommuniké 2025.....	februari 2026

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>

VÅRNAMO / HUVUDKONTOR

Nivika Fastigheter AB (publ)
Refugen 6
331 44 Värnamo

JÖNKÖPING

Nivika Fastigheter AB (publ)
Österångsvägen 2A
554 63 Jönköping

VÄXJÖ

Nivika Fastigheter AB (publ)
Smedjegatan 30
352 46 Växjö

Tfn. +46 (0)10-263 61 00
www.nivika.se varnamo@nivika.se

nivika.