

nivika.

Q1

Delårsrapport

1 JANUARI – 31 MARS 2025
Nivika Fastigheter AB (publ)



128 Mkr
Driftnetto



12 187 Mkr
Fastighetsvärde



782 Mkr
Kontraktsvärde



95 %
Uthyrningsgrad



647 000 m²
Uthyrningsbar yta



48 %
Belåningsgrad

PERIODEN I SAMMANDRAG

Januari - Mars 2025

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

- De totala hyresintäkterna ökade med 15 % till 189 Mkr (165)
- Nettouthyrning uppgick till 7 Mkr (5)
- Driftnettot ökade med 17 % till 128 Mkr (109)
- Förvaltningsresultatet ökade med 32 % till 52 Mkr (39)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 4 Mkr (21), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (3)
- Värdeförändringar räntederivat uppgick till 15 Mkr (17)
- Periodens resultat uppgick till 56 Mkr (60)
- Resultat per aktie 0,59 kr (0,73)*

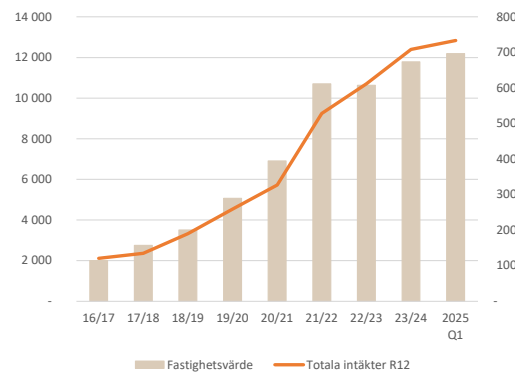
Hyresintäkterna steg med 15 procent till 189 miljoner kronor (165). Nettouthyrningen var 7 miljoner kronor i kvartalet. Driftnettot ökade med 17 procent till 128 miljoner kronor (109). Det ökade driftnettot drevs i huvudsak av ökade intäkter och högre överskottsgrad. Förvaltningsresultatet ökade kraftigt med 32 procent till 52 miljoner kronor (39). Förvärven av högavkastande fastigheter under det senaste året har fått genomslag. I kvartalets resultat om 56 miljoner kronor (60) ingår orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen om 4 miljoner kronor (18) samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat om 15 miljoner kronor (17).

Fastighetsportföljen uppgår till 12,2 miljarder kronor (11,0) per 31 mars 2025 med ett totalt aktuellt hyresvärde om 823 miljoner kronor. Fastighetsportföljen utgörs, vid periodslut, av 63 procent kommersiella fastigheter och 37 procent bostäder, sett till fastighetsvärde.

Mkr	2025 3 mån jan-mars	2024 3 mån jan-mars	2023/24 16 mån sep-dec
Hyresintäkter	189	165	923
Driftnetto	128	109	655
Förvaltningsresultat	52	39	266
Periodens totalresultat	56	60	200
Fastighetsvärde	12 187	11 049	11 788
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	96	98	96
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	95	96	95
Nettobelåningsgrad, %	48,1	44,4	47
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9		2,0x
Långsiktigt substansvärde per aktie*	65,8	63,1	65,2
Resultat per aktie*	0,6	0,7	2,1

*) Nyemission genomförd i november 2023.

Fastighetsvärde och totala intäkter, Mkr



Q1

Viktiga händelser under perioden januari till mars 2025

- Nivika har under första kvartalet tillträtt 16 fastigheter i Jönköping, Värnamo och på Västkusten. Förvärven tillför tillsammans 25 000 m² uthyrbar yta och 25 miljoner kronor i årligt hyresvärde. För detaljer se avsnitt Fastighetstransaktioner.
- Nettouthyrning uppgår till +7 miljoner kronor under perioden. Nivika har bland annat nytecknat och förlängt hyresavtal i Jönköping, Värnamo och Växjö om totalt cirka 7 500 m². Totalt årligt hyresvärde för dessa hyresavtal uppgår till 6,3 miljoner kronor och genomsnittlig avtalslängd är 6 år.
- Under perioden har Nivika flyttat in i sitt nybyggda huvudkontor beläget utmed E4:an i Värnamo. Hyresgästanpassningar på de övriga våningarna återstår och förväntas bli klar under 2025. Nivika har även startat nybyggnation av en bygghandelsbutik åt Jem & Fix i Habo utanför Jönköping.
- Nivika har meddelat att CFO och vice VD Kristina Karlsson väljer att avsluta sin tjänst. Kristina har varit CFO för Nivika sedan 2018 och kommer att kvarstå i sin roll under uppsägningstiden. Daniel Karlsson är anställd som ny CFO på Nivika och ansluter till Nivika senast den 25 maj 2025.

Q2

Viktiga händelser efter periodslut

- Årsredovisning 2023/2024 (16 mån) med hållbarhetsrapport släpptes i början av april. Rapporten finns att läsa på Nivikas hemsida.
- Nivika har anslutit till Hållbarhetslöftet i Jönköpings Län. Hållbarhetslöftet för företag är en del av länets arbete för att nå Sveriges miljömål och de globala målen för hållbar utveckling i Agenda 2030.

VD HAR ORDET



Stark start på 2025

Årets första kvartal liknar avslutningen på 2024 med fortsatt krig i Europa, stor geopolitisk oro, volatila marknader och finansiell oro i hela världen. Osäkerheten om vilket håll såväl konjunktur som räntor i USA och Europa är på väg påverkar alla och det gäller att ha en affärsmodell som fungerar över tid.

Nivika levererar ett starkt kvartal trots denna oro, vi fortsätter växa via förvärv och satsningen på fler högavkastande fastigheter ger resultat i Bolagets nyckeltal. Hyresintäkterna såväl som driftnettot och förvaltningsresultatet är samtliga på väg upp vilket visar att vår strategi håller. Mixen av högavkastande fastigheter och moderna attraktiva bostäder ger ett stabilt kassaflöde vilket även visar sig i uthyrningsgraden vilken ligger över vår målsättning.

Satsningen på högavkastande fastigheter visar sig i siffrorna

Den finansiella utvecklingen för kvartalet visar på finansiell stabilitet och att vi successivt fortsätter att öka intäkter och resultat. Hyresintäkterna steg med 15 procent, driftnettot med 17 och förvaltningsresultatet ökade med 33 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Även det löpande kassaflödet ökade med 21 procent. Det är ett styrkebesked och ett kvitto på att Nivika gör rätt saker och att affärsmodellen fungerar.

Tillväxt

Tillväxten under kvartalet har skett genom förvärv av högavkastande fastigheter utmed den västsvenska triangeln* till väldigt bra avkastningsnivåer. Nivika kan göra affärer som bidrar till intjäningsförmågan, kassaflödet samt vinst per aktie genom att Bolaget är lokalt och den naturliga tagaren av lager- och lätt industrifastigheter utmed den västsvenska triangeln. Nätverket växer för varje affär Nivika gör på samtliga fyra marknader Bolaget är verksamt inom och vi blir

ofta kontaktade om potentiella affärer. Förvärven har finansierats med likviden från obligationen som emitterades i november 2024, i och med att förvärven skett löpande kommer full effekt uppnås under kommande kvartal vilket syns i räntetäckningsgraden som sjunker något under kvartalet. I flertalet affärer har Nivika delbetalt förvärven med återköpta aktier, det är glädjande att säljarna tror på Nivika och är positiva till att ta aktier som dellikvid.

Uthyrningen har varit stark under kvartalet med en positiv nettouthyrning om 7 miljoner kronor. Nivika har bland annat hyrt ut en större vakant lokal i Torsvik utanför Jönköping till en tidigare hyresgäst som nu valt att flytta tillbaka sin verksamhet till fastigheten. Inte heller på bostadssidan syns höjda vakansgrader från föregående kvartal. Organisationen har tät dialog med hyresgästerna och även om det hittills inte märkts någon ökning av obetalda hyror har vi fokus på detta för att minimera eventuella kundförluster.

Under våren kommer ett flertal av de projekt vi nu genomför färdigställas, bland andra Nivikas nya huvudkontor, en ombyggnation till Sordin och nybyggnationen av elbilsäck på Bredasten i Värnamo. Projekten går enligt plan och kommer bidra till vårt resultat på ett positivt sätt.

Finansiering

Under kvartalet har arbetet med struktureringen av låneportföljen fortsatt, vi har tecknat ytterligare räntesäkringar för att dämpa eventuella svängningar på räntemarknaden. Förvärven som gjorts finansieras nu med banklån för att frigöra ytterligare kapital för tillväxt. Snitträntan på låneportföljen har sjunkit till 4,3 procent.

Hållbarhet

Under kvartalet har Nivika fortsatt arbeta med energieffektiviseringar vilket resulterat i förbättringar i energiklassificeringar i portföljen. Även fortsatt arbete mot en anslutning till SBTi.

Fokus på fortsatt tillväxt samt uthyrning

Vi lever i en turbulent värld men trots detta ser jag fram emot resten av året, vi har ett positivt momentum gällande tillväxt och marknaden finns. Nivika har ett mycket gott renommé som ett bolag det är enkelt att göra affärer med, vi håller vad vi lovar och går inte in i förhandlingar vi inte ämnar slutföra. Fokus ligger på ökat kassaflöde och vinst per aktie för att skapa ytterligare aktieägarvärde genom förvärv av högavkastande fastigheter utmed den västsvenska triangeln.

Sverker Källgård, VD

FASTIGHETSVÄRDE

12 187 Mkr Mål: 15 000 Mkr
vid utgången av 2028

ANDEL KOMMERSIELLA FASTIGHETER, AV FASTIGHETSVÄRDET

63 % Mål: 2/3

NETTOBELÅNINGSGRAD

48,1 % Mål: ≤55 %

MÅL UPPNÅTT

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

1,9 x Mål: ≥2,0 x

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

5 % Mål: ≥15 %

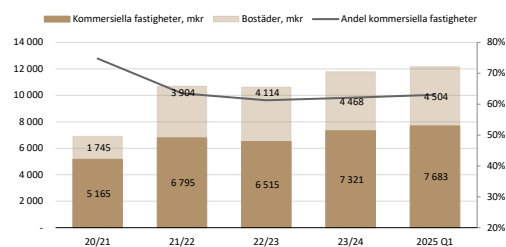
"Långsiktigt ägande, förvaltning i egen regi, lokal närvaro och korta beslutsvägar."

*) Västsvenska triangeln, se beskrivning sid. 6

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



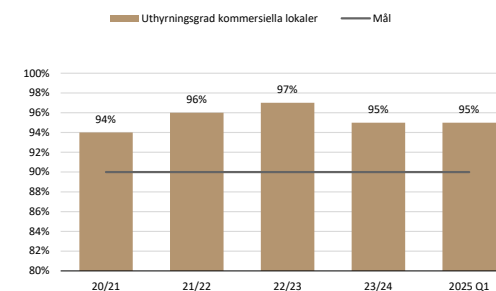
Andel kommersiella fastigheter i fastighetsportföljen skall 2028 uppgå till 2/3 av fastighetsvärdet

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

Per 31 mars 2025 uppgick värdet på fastighetsportföljen till 12 187 Mkr (11 049) varav 63 procent (60) utgörs av kommersiella fastigheter.

Operationella mål

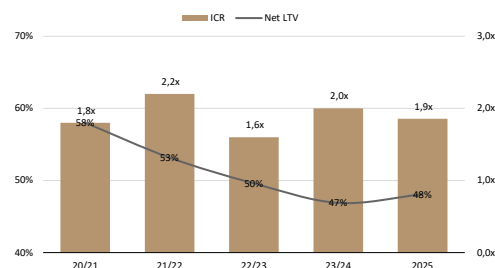
Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på minst 90 procent och för bostäder minst 95 procent. Bolagets fastigheter ligger på en relativt hög uthyrningsnivå vilket bolaget har haft under flera år.



Uthyrningsgrad, lokaler, skall uppgå till 90 %

Per bokslutsdag var uthyrningsgraden 95 procent (96) för lokaler.

MÅL UPPNÅTT



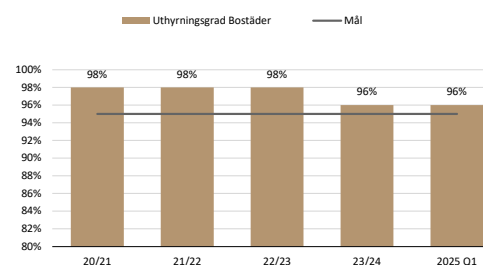
Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara under 55 %

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 48 procent (45) per 31 mars 2025

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 mars 2025 uppgick räntetäckningsgraden till 1,9x.

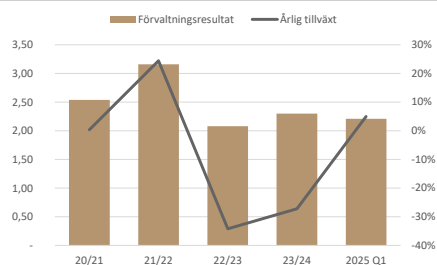
MÅL UPPNÅTT



Uthyrningsgrad, bostäder, skall uppgå till 95 %

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

MÅL UPPNÅTT



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 mars 2025 uppgick den årliga tillväxten i förvaltningsresultatet till +5 procent (-20).

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.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras härmed baserad på den fastighetsportfölj som Nivika ägde per 1 april 2025 för de kommande tolv månaderna.

Intjäningsförmågan är inte en prognos utan en ögonblicksbild vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, finansieringskostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller inga estimat för den kommande perioden vad gäller utveckling av hyror, uthyrningsgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

- Hyresintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal på årsbasis (inklusive tillägg och eventuella hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyresavtal per bokslutsdag.
- Fastighetskostnader baseras på ett normalt verksamhetsår med underhåll för innehavda fastigheter per bokslutsdag. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration. Fastighetsskatt ingår i posten Fastighetskostnader och beräknas utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden.
- Centrala administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen, 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.

I aktuell intjäningsförmåga är kommande intäkter från pågående byggnationer ej inräknade. För mer information om pågående projekt se avsnitt Fastighetsportfölj i delårsrapporten. Hänsyn har ej heller tagits till händelser efter periodens utgång.

Intjäningsförmåga, Mkr	2024-01-01	2024-04-01	2024-07-01	2024-10-01	2025-01-01	2025-04-01
Hyresvärde	709	721	741	766	800	823
Vakans	-31	-27	-32	-32	-40	-41
Hyresintäkter	678	695	709	734	760	782
Fastighetskostnader	190	192	194	199	-203	-209
Driftnetto	488	503	515	535	557	573
Central förvaltning	-35	-35	-40	-40	-40	-45
Finansiella kostnader	-262	-258	-252	-242	-259	-258
Förvaltningsresultat	191	210	223	253	258	270
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,00	2,19	2,33	2,04	2,69	2,82



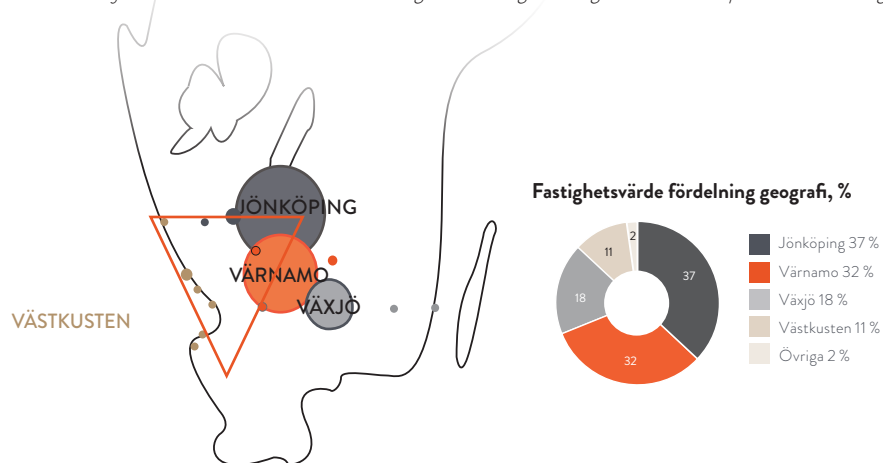
DET HÄR ÄR NIVIKA

Med rötterna i Småland och huvudkontor i Värnamo brukar vi säga:
"Nivika är fastigheter på småländska".

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.

Vårt fastighetsbestånd med tillhörande projektportfölj finns i huvudsak i den västsvenska triangeln och består till 70 procent av kommersiella fastigheter med tyngdpunkt på industri och lager.

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 ett väl differentierat näringsliv med högteknologiska och kunskapsintensiva företag.



Nivikas affärsmodell grundas på långsiktig förvaltning och hållbar värdetillväxt

Fastighetsförvaltning med förädling av befintliga fastigheter är basen för Nivikas verksamhet.

Fastighetsförvaltning

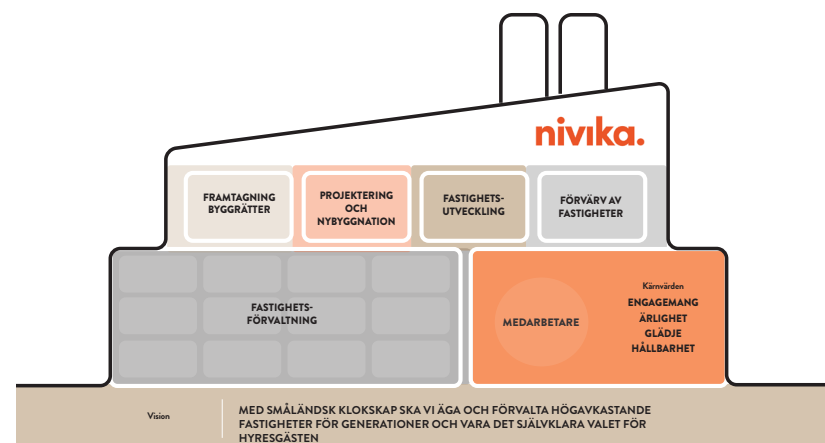
- Fastighetsförvaltning med förädling av befintliga fastigheter är basen för Nivikas verksamhet
- Egna medarbetare, lokala med långsiktig förvaltning
- Energieffektivisering, hyresgäst Anpassningar, renoveringar och fastighetsutveckling med mål att öka driftnettot, fastighetsvärdet och därmed avkastningen

Fastighetsaffärer

- Lokal förankring, kontakt och kunskap om lokal marknad skapar affärsmöjligheter
- Hög andel offmarket affärer utan konkurrens
- Fokus västsvenska triangeln, högavkastande fastigheter
- Förtätning av beståndet och klusterbyggande

Framtagning av byggrätter, projektering och nybyggnation för egen förvaltning

- Byggrätter på befintliga fastigheter i portföljen
- Kluster möjliggör förtätning och kan skapa ytterligare byggrätter
- Som regel kassaflöde från befintliga fastigheter fram till byggstart
- Hållbarhet, resursanvändning och hållbar förvaltning centralt, Nivika -standard!



128 Mkr
Driftnetto



68 %
Överskottsgrad



12 187 Mkr
Fastighetsvärde



782 Mkr
Kontraktsvärde



95 %
Uthyrningsgrad



647 000 m²
Uthyrningsbar yta



48 %
Belåningsgrad

HÅLLBARHET NIVIKA

Med vision, att med småländsk klokskap äga och förvalta högavkastade fastigheter för generationer och vara det självklara valet för våra hyresgäster, har fortsatt vägleda hållbarhetsarbetet. 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.

Nivikas hållbarhetsstrategi består av fyra fokusområden: Långsiktig värdeutveckling, Miljö och resursanvändning, Hållbar stadsutveckling och Hållbara medarbetare. Varje fokusområde har en tydlig koppling FN:s Globala mål och till Nivikas långsiktiga mål.

Nivika har haft fortsatt fokus på flera viktiga hållbarhetsfrågor under perioden. Ett urval av genomförda aktiviteter:

Fortsatt energieffektivisering ger resultat

Ett stort fokus ligger på att fortsatt minska energianvändningen, med aktiviteter som optimering, uppdatering av övergripande styrsystem och justering av kurvor. Energianvändningen uppgår till 87 kWh/m² Atemp, och har minskat med -2 procent, per rullande 12 månader, jämfört med samma period föregående år.

Målmedvetna insatser förbättrar energiklassificeringar

Hälften av Nivikas fastighetsportfölj har energiklass A, B eller C, medan endast 6 procent tillhör klasserna F och G. Ett exempel på förbättring är fastigheten Arkadien 1 i Jönköping, som genom byte av ventilationsaggregat och övergång från direktverkande el till fjärrvärme har förbättrats från energiklass G till E.

Vattenbesparande åtgärder

Vattenbesparande åtgärder har genomförts i 350 lägenheter i fastigheterna Ekhagen 1 och Vigören 1 i Jönköping, med syfte att minska vattenförbrukningen.

Science Based Targets Initiative

Nivika har åtagit sig att sätta klimatmål enligt Parisavtalet och arbetar parallellt med en klimatomställningsplan inför validering av Science Based Targets initiative 2025.

Hållbarhetslöftet

Nivika har anslutit sig till Hållbarhetslöftet – ett initiativ från Länsstyrelsen i Jönköpings län – med fokus på klimat och energi, för att bidra till Sveriges miljömål och de globala målen för hållbar utveckling.

E ENVIRONMENT

Miljö och resursanvändning

Utveckla och förvalta fastigheter med fokus på klimat, energieffektivitet och resurseffektivitet för att minimera miljöpåverkan och främja en hållbar framtid.

Mål 2030

Minska utsläppen av växthusgaser i linje med Parisavtalet

S SOCIAL

Hållbara medarbetare

En inkluderande och attraktiv arbetsplats där arbetsmiljö, mångfald och kompetensutveckling främjar engagemang, trivsel och goda resultat.

Mål 2030

Vara en trygg arbetsgivare och ett förstahandsval på arbetsmarknaden

S SOCIAL

Hållbar stadsutveckling

Erbjuda attraktiva och hållbara lokaler och bidra som lokal samhällsbyggare till regional utveckling genom trygga områden och lokalt samarbete.

Mål 2030

Öka tryggheten och trivseln bland våra hyresgäster

G GOVERNANCE

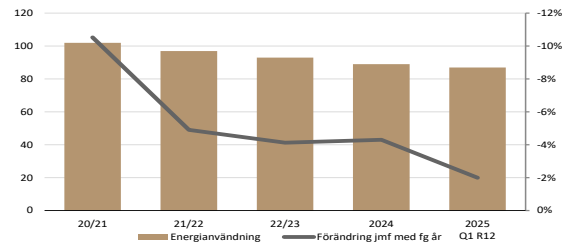
Långsiktig värdeutveckling

Långsiktigt värde skapas genom finansiell stabilitet, ansvarsfullt företagande och hållbara relationer i värdekedjan.

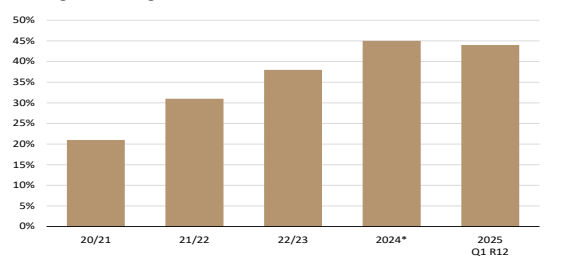
Mål 2030

Enbart arbeta med affärspartners som följer Nivikas värdegrunder

Energianvändning, kWh/m² Atemp

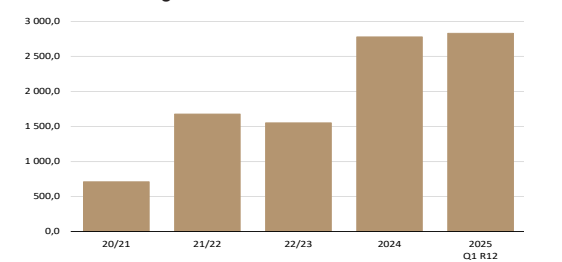


Andel gröna fastigheter, %

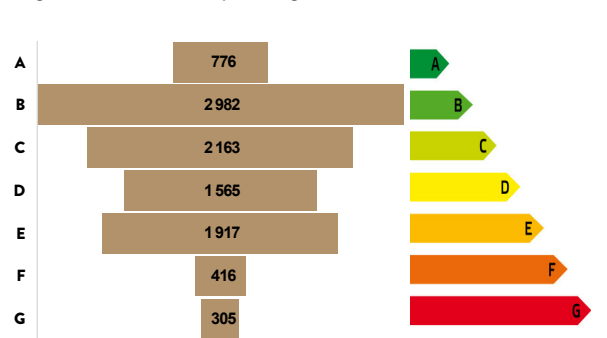


* Enligt uppdaterat Grönt Ramverk som i huvudsak följer EU-taxonomien

Producerad solenergi, MWh



Energiklasser 2025-03-31 per fastighetsvärde, Mkr

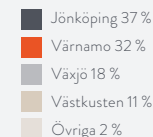
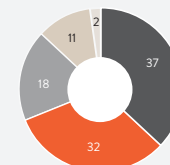


Kvartalsrapporterna redovisar utfall och händelser kopplade till prioriterade hållbarhetsfrågor, medan en helhetsbild ges i den årliga hållbarhetsrapporten på Nivikas hemsida.

Nivikas affärsområden och fastighetsportfölj

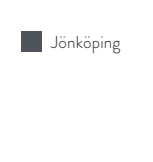
Nivikas fastighetsbestånd är huvudsakligen koncentrerat till centrala lägen i tillväxtorterna Jönköping, Värnamo och Växjö samt marknadsområdet Västkusten.

Totalt, Mkr	31 mars 2025	31 mars 2024
Fastighetsvärde	12 187	11 049
Hyresintäkter***	190	165
Uthyrningsgrad**, %	95	95
Antal fastigheter	218	196
Area, m ²	647 291	595 058



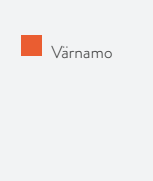
Jönköping är ett område med stark arbetsmarknad och god befolkningstillväxt. Staden har ett fördelaktigt geografiskt läge och anses vara ett logistiknav i södra Sverige. Jönköping är också ett regionalt nav med ett antal viktiga offentliga verksamheter, bland annat ett av Sveriges ledande länsjukhus,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

Jönköping, Mkr*	31 mars 2025	31 mars 2024
Fastighetsvärde	4 459	3 380
Hyresintäkter***	66	43
Uthyrningsgrad**, %	96	95
Antal fastigheter	65	57
Area, m ²	199 735	141 529



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 mars 2025	31 mars 2024
Fastighetsvärde	3 927	3 329
Hyresintäkter***	62	56
Uthyrningsgrad**, %	96	99
Antal fastigheter	76	66
Area, m ²	225 476	207 968



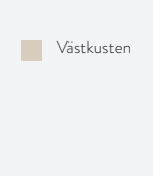
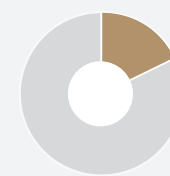
Växjö är ett område med diversifierat näringsliv med starka företag inom skog och trä. Ett växande näringsliv med en stark tradition av tillverkande företag men också en stark och växande IT-sektor. Växjö kommuns devis är att en hållbar utveckling är allas ansvar.

Växjö, Mkr	31 mars 2025	31 mars 2024
Fastighetsvärde	2 162	2 176
Hyresintäkter***	33	30
Uthyrningsgrad**, %	90	91
Antal fastigheter	35	35
Area, m ²	112 924	112 924



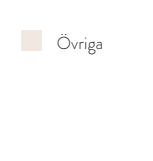
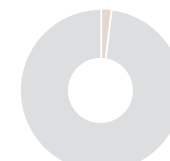
Västkusten, från Höganäs i söder till Göteborg i norr, ett område med expansivt näringsliv och en stadigt ökande befolkning. Med E6 som löper som en pulsåder genom regionen och som ger en närhet till Danmark och kontinenten.

Västkusten, Mkr*	31 mars 2025	31 mars 2024
Fastighetsvärde	1 355	1 888
Hyresintäkter***	13	20
Uthyrningsgrad**, %	97	99
Antal fastigheter	36	52
Area, m ²	88 717	112 198



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 mars 2025	31 mars 2024
Fastighetsvärde	283	287
Hyresintäkter***	7	6
Antal fastigheter	6	6
Area, m ²	20 439	20 439



*) Ulricehamn hör från 1 januari 2025 till Jönköping, tidigare Västkusten

) Ekonomisk uthyrningsgrad. *) Totala hyresintäkter under perioden.

Fastighetsportfölj om 12,2 miljarder kronor där förvaltningsfastigheter utgör 95 %

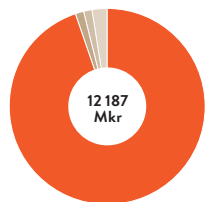
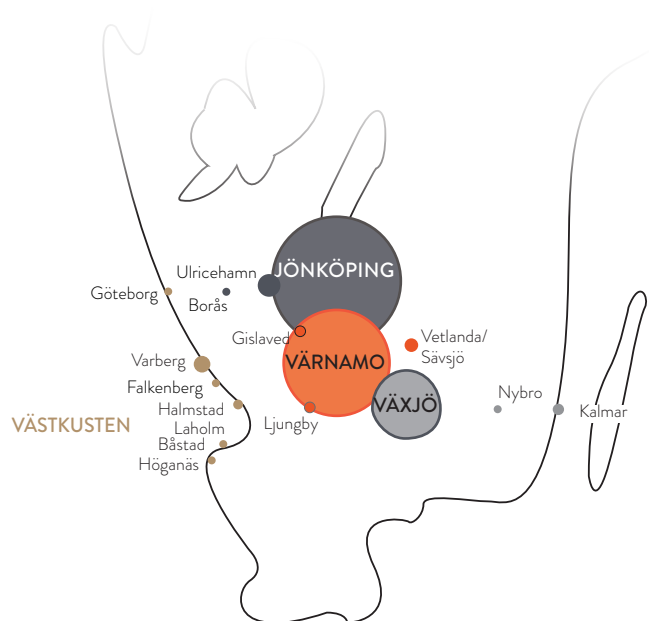
I tabellerna nedan är information om fastighetsportföljen, förvaltningsfastigheter, pågående byggnationer samt pågående projektutveckling baserat på bedömningar om projektens storlek, inriktning och omfattning. Framtida projektportfölj är ägd av Nivika vilket gör att vi helt och hållet själva styr tidsplanerna 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	647 291	11 536	17 822	823	1 272	11 536
Pågående byggnation	18 846	544	28 866	35	1 873	208
Framtida projektportfölj	324 885	7 941	24 442	562	1 731	131
varav obebyggd mark	-	-	-	-	-	312
Totalt	991 022	20 021	20 203	1 421	1 434	12 187

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	489 683	7 107	14 513	539	1 102	511	6,7
Kommersiella lokaler, rörelsefastighet	2 154	79	36 676	5	2 295	4	6,7
Bostäder	155 454	4 350	27 985	279	1 794	268	4,5
Totalt	647 291	11 536	17 822	823	1 272	782	

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	15 094	397	26 302	27	1 795	292	154
Bostäder	3 752	147	39 179	8	2 186	138	54
Totalt pågående byggnation	18 846	544	28 866	35	1 873	430	208

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	1 787	13 011	206	1 500	1 606	32
Bostäder	187 535	6 154	32 815	356	1 900	6 145	99
Totalt projektutveckling	324 885	7 941	24 442	562	1 731	7 751	131



Bokfört värde, Mkr

- Förvaltnings- och rörelsefastigheter 11 536
- Pågående byggnation 208
- Framtida projektportfölj 131
- Obebyggd mark 312

Diversifierade fastigheter och 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. Det typiska hyresavtalet innehåller en option för hyresgästen att förlänga avtalet, vanligen i tre eller fem år, till samma villkor som det gällande hyresavtalet. Detta görs i majoriteten av fallen. Per den sista mars 2025 uppgick kontrakterad årshyra, inklusive bostäder, till 782 miljoner kronor (695) och den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 5,5 år (5,7).

Uthyrning

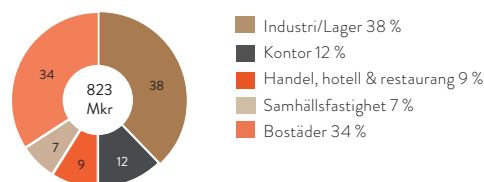
Efterfrågan är god på de flesta av Nivikas orter och uthyrningsgraden är fortsatt hög, 95 procent sett över hela beståndet inklusive projektfastigheter, 95 procent för kommersiellt och 96 procent för bostäder. Den något lägre uthyrningsgraden för bostäder hänförs till färdigställd nybyggnation där uthyrning pågår.

Nettouthyrning uppgick för perioden till 7 miljoner kronor. Aktiviteten är fortsatt hög i uthyrningsverksamheten på Nivikas orter.

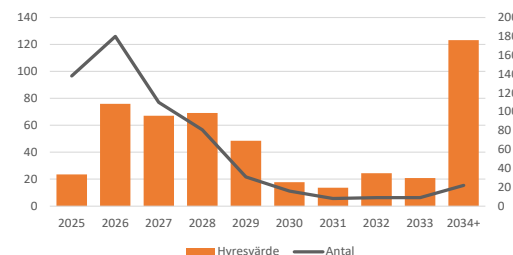
Hyresgäster

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag, som stora multinationella företag och bostadshyresgäster. Intäktsbasen är väl diversifierad med 600 (600) kommersiella kontrakt och cirka 2 800 (2 574) bostäder. Per den sista mars 2025 stod de tio största hyreskontrakten för knappt 15 procent (15) av den samlade årliga grundhyran från Bolagets hyresgäster. Genomsnittslängden för dessa hyreskontakt är 9,8 år (10,6).

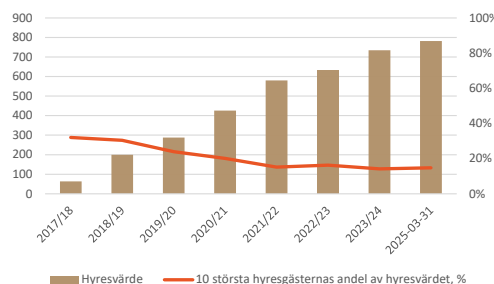
Fördelning hyresvärde per objekttyp, 2025-03-31



Kontraktsvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning 2025-03-31



De 10 största hyresgästernas andel av kontraktsvärdet 2025-03-31



De 10 största hyresgästerna per 2025-03-31

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

Industri och lager

Hyresgästerna inom den största kommersiella fastighetskategorin Industri/Lager utgörs typiskt sett av tillverkande företags med produktionslokaler med tillhörande lager och kontor. Hyresgästerna har, och gör löpande, investeringar i maskiner och annan utrustning i sina lokaler, vilket skapar en långsiktighet och motivering till långa hyresavtal. Ett typexempel är den största hyresgästen inom kategorin, DS Smith liksom NPB Automation.

Samhällsfastighet

Samhällsfastigheter är en kategori av fastigheter som i huvudsak brukas av en skattefinansierad verksamhet. I Nivikas bestånd är det en fastighet där verksamhets bedrivs i form av förskolor, skolor och universitet, vårdcentraler och myndigheter såsom Växjö Kommun och Polismyndigheten som är de största hyresgästerna inom kategorin.

Kontor

De flesta av Nivikas kontor återfinns tillsammans med handel och/eller bostäder alternativt med hyresgäster som bedriver service- och tjänsteverksamhet till industrier och andra företag. Bland stora hyresgäster återfinns välkända namn som Loomis, Aneta Belysning och Riverty.

Handel, hotell och restaurang

De flesta handelslokalerna i Nivikas bestånd återfinns tillsammans med bostäder och/eller kontor på citylägen. Alternativt är det en fristående boxhandel, även bilhandel räknas in i denna kategori. Största hyresgästerna inom kategorin är Holmgrens Bil och Hedins Bil. Nivikas hotell- och restauranger återfinns antingen i cityläge eller utmed den västsvenska triangeln, E6-riksväg 40-E4. Bland stora hyresgäster återfinns välkända namn såsom Rasta, Rosegarden och flera Best Western hotell/motell.

Mark

Kategorin mark innehåller fastigheter från råmark i tidigt detaljplaneskede till byggklar mark för industri eller bostäder. Nivika driver idag elva detaljplaner i beståndet och tillsammans med byggklar mark innehåller portföljen cirka 140 000 m² kommersiella ytor och cirka 2 800 lägenheter fördelade över ett femtiotal fastigheter i portföljen.

Bostäder

Nivikas bostadsportfölj består av 2 800 lägenheter fördelat över Nivikas förvaltningsområden. Stora delar av portföljen består av moderna lägenheter utvecklade av Nivika och byggda inom den senaste 10-årsperioden med god energiprestanda och har i många fall solceller på taken.

Färdigställande av pågående projekt tillför ett årshyresvärde om 35 Mkr

Nivikas pågående större (över 5 miljoner kronor) ny- och ombyggnationer kommer tillsammans tillföra ett årligt hyresvärde om cirka 35 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

FASTPRIS



Kömparp 1:23
HABO
Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst Jem & Fix
Investering 16 Mkr



Refugen 6
VÄRNAME
Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst IONITY
Investering, 33 Mkr*
*Kontorsdel färdigställd

JÖNKÖPING
VÄRNAME

Sandstenen 2
VÄRNAME
Ombyggnation kommersiell
Hyresgäst Sordin
Investering 10 Mkr



Lejonet 5
VÄRNAME
Ombyggnation kommersiellt
Investering 13 Mkr
Hyresgäst IF Metall m. fl.
Investering 15 Mkr*
*Ytterligare hyresgäst tillkommit

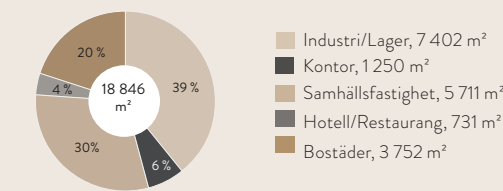


Porfyren 4
VÄRNAME
Nybyggnation kommersiell
Hyresgäst Rudhäll Industrier
Investering 34 Mkr



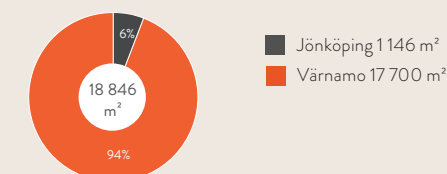
Pågående projekt, uthyrbar yta per kategori, m²

Industri/Lager utgör cirka 40 procent och samhällsfastigheter står för cirka 30 procent av pågående projekt efter yta.



Pågående projekt, uthyrbar yta per ort, m²

Största delen av pågående projekt hör till område Värnamo.



Information om pågående projekt och planerade projekt i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Bedömningarna och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader, yielder samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående byggnation samt planerade projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående byggnationer färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras.

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
Refugen 6	Värnamo	Nybyggnation	Motell / elmack	Q2/Q3 2025	33	16	-	1 189	3,0	-
Sandstenen 2	Värnamo	Ombyggnation	Industri/Lager	Q2 2025	10	5	-	3 200	3,3	-
Porfyren 4	Värnamo	Nybyggnation	Kommersiell	Q3 2025	34	23	-	2 598	2,7	-
Lejonet 5	Värnamo	Ombyggnation	Kommersiell	Q2 2025	15	2	-	1 250	2,1	-
Kömparp 1:23	Habo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q3 2025	16	13	-	1 146	1,4	-
Centrum 4 "Stationsallén"	Gislaved	Nybyggnation	Samhällsfastighet/ Bostäder	Q2/2026	320	216	3 752	5 711	22,7	66
Summa					429	274	3 752	15 094	35,3	66

Fastighetstransaktioner under och efter perioden

Fastighetstransaktioner under och efter perioden

Under perioden har Nivika fortsatt att expandera sitt fastighetsbestånd genom strategiska förvärv av lager- och lätt industrifastigheter längs den västsvenska triangeln. Totalt har 16 fastigheter med ett sammanlagt värde om 295 miljoner kronor förvärvats i affärsområdena Västkusten, Jönköping och Värnamo. Fastigheterna kännetecknas av stabila kassaflöden, hög överskottsgrad och skapar synergier med det befintliga beståndet.

Majoriteten av förvärven har skett off market och är ett resultat av Nivikas lokala närvaro och etablerade relationer på respektive ort.

På Västkusten har Nivika förvärvat två portföljer som ökar förvaltningsunderlaget och bidrar till att bygga kluster. I Värnamos affärsområde har expansionen fortsatt söderut längs E4 genom flera förvärv i Ljungby, vilket ytterligare stärker den lokala närvaron.

På fastigheten i Jönköping finns en tillhörande byggrätt där Nivika har tecknat ett hyresavtal med Jem & Fix och byggnation pågår.

Förvärven har finansierats genom en kombination av egen kassa, återköpta egna aktier samt till viss del bankfinansiering.

Efter periodens utgång har Nivika även tecknat avtal om en sale- och leaseback-affär längs E4 som tillträtts i april. Detta stärker närvaron i den västsvenska triangeln ytterligare och bidrar till ökad intjäningsförmåga, förbättrat kassaflöde och högre vinst per aktie.



Förvärvade fastigheter med tillträde under perioden januari till mars 2025

Fastighetsnamn	Ort	Förvärv / Avyttring	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Till-/frånträde
Kämparp 1:23	Habo	Förvärv	1,1	1 510	2025-01-14
Hammaren 35	Ljungby	Förvärv	2,4	3 200	2025-01-16
Berghem 1:21	Ljungby	Förvärv	1,5	1 973	2025-01-16
Stören 2	Varberg	Förvärv	1,9	1 849	2025-02-01
Fanan 24	Halmstad	Förvärv	0,9	1 035	2025-01-31
Lampan 3	Laholm	Förvärv	1,0	1 012	2025-01-31
Flundran 1 & 2	Värnamo	Förvärv	1,1	1 100	2025-01-31
Trädet 2	Ljungby	Förvärv	1,1	0	2025-03-14
Torg 1:236	Ljungby	Förvärv	2,0	1 405	2025-03-14
Torg 1:239	Ljungby	Förvärv	1,6	2 163	2025-03-14
Bensinen 2	Falkenberg	Förvärv	1,0	432	2025-03-17
Bilen 3	Falkenberg	Förvärv	2,4	2 281	2025-03-17
Transportören 7	Falkenberg	Förvärv	0,8	830	2025-03-17
Slottshagen 8	Falkenberg	Förvärv	2,2	1 172	2025-03-17
Svärmen 2	Varberg	Förvärv	2,0	2 425	2025-03-17
Veddige 38:5	Varberg	Förvärv	1,6	2 542	2025-03-17
Summa			24,6	24 929	

Förvärvade fastigheter med tillträde från april 2025 och framåt

Fastighetsnamn	Ort	Förvärv / Avyttring	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Tillträde
Båråmo 1:10	Vaggeryd	Förvärv	7,4	11 300	2025-04-11
Överkanten 4	Jönköping	Förvärv	4,0	3 380	2026-01-07
Summa			11,4	14 680	

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 tiotal finansinstitut; huvudsakligen tre nordiska storbanker samt SBAB och lokala sparbanker.

Nivika har en stabil finansieringsstruktur och arbetar proaktivt med balansräkningen för att säkerställa en optimerad avkastning. De justeringar som genomfördes föregående år har haft en positiv effekt och bidragit till förbättrade nyckeltal.

För att dra nytta av möjligheter i en snabbt föränderlig marknad återvände Nivika under november 2024 till obligationsmarknaden och likviden har använts i enlighet med Bolagets gröna ramverk genom fortsatta investeringar i energieffektiva och hållbara fastigheter.

Utöver investeringar i befintlig fastighetsportfölj och nybyggnation har totalt 16 fastigheter förvärvats under perioden med ett sammanlagt fastighetsvärde om 295 miljoner kronor. Förvärven har delvis finansierats med återköpta egna aktier till en kurs över dagskurs på marknaden samt egen kassa och till viss utsträckning via ökad bankfinansiering.

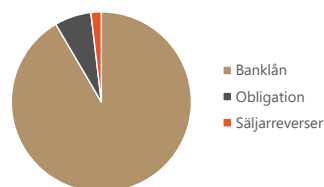
Finansiering	2025-03-31	2024-03-31
Säkerställd finansiering, Mkr	5 569	5 161
Obligationslån, Mkr	400	-
Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv, %	4,3	4,7
Kapitalbindningstid, år	3,3	2,2
Räntebindningstid, år	2,6	1,6
Andel bunden ränta, %	57	41
Likvida medel, Mkr	215	300
Nettobelåningsgrad, %	48,1	45,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	
Soliditet, %	45	48

Räntebärande skulder

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick per rapportdagen till 6 081 miljoner kronor (5 759), varav långfristig bankfinansiering utgjorde 5 516 miljoner kronor (5 251), obligationslån 400 miljoner kronor (400) och övriga räntebärande skulder 113 miljoner kronor (108).

Utestående obligationslån, utgivet november 2024, löper med en ränta om 3-månaders STIBOR plus 325 baspunkter, initial löptid var 3,25 år.

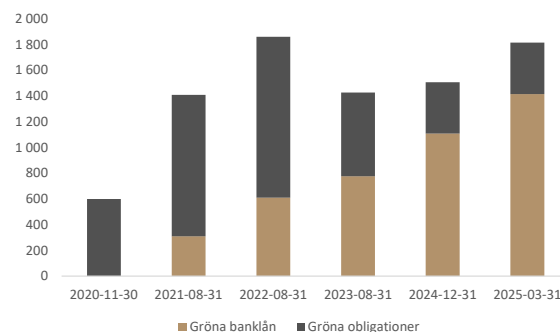
Fördelning räntebärande skulder



Förändringen under perioden förklaras främst av nyupplåning kopplad till förvärv samt nybyggnationer inom det befintliga fastighetsbeståndet.

Andelen grön finansiering uppgår nu till 30 procent av den totala utestående räntebärande skulden, varav 78 procent är säkerställda banklån.

Utveckling grön finansiering



Säkerheterna utgörs huvudsakligen av pant i fastigheter samt koncernborgen. Samtliga finansiella och informationsmässiga åtaganden enligt lånevillkoren var uppfyllda vid periodens utgång.

Bolagets mål är att långsiktigt ha en nettobelåningsgrad om maximalt 55 procent. Vid periodens slut uppgick nettobelåningsgraden till 48 procent (47), beräknad som nettoskuld 5 866 miljoner kronor i förhållande till fastigheternas totala marknadsvärde om 12 187 miljoner kronor.

Beviljad men ej utnyttjad finansiering per rapportdagen uppgick till cirka 451 miljoner kronor avseende beviljade men ej utbetalda byggnadskreditiv, banklån samt revolverande kreditfaciliteter.

De amorteringsjusteringar som genomfördes under slutet av 2024 beräknas fortsatt ge en positiv kassaflödeseffekt om cirka 80 miljoner kronor årligen.

Kapital- och räntebindningsstruktur

Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid periodens utgång till 3,3 år (2,6). Förändringen är en effekt av omförhandlade lån under perioden.

Den genomsnittliga räntan, justerad för räntederivat och exklusive byggnadskreditiv, uppgick till 4,3 procent (4,4), där nedgången huvudsakligen förklaras av sjunkande 3 månader STIBOR samt förbättrade marginaler. Den genomsnittliga räntebindningen var vid periodens slut 2,6 år (2,7) och andel bunden ränta uppgår till 57 procent.

Räntetäckningsgraden uppgick till 1,9 (2,0) för den rullande 12-månadersperioden, där periodens förvärv samt ännu ej fullt utnyttjad obligationslikvid påverkar nivån.

FINANSIERING, FORTS.

Tabell Kapital- och räntebindning, nedan, visar förfallostrukturen för kapital- och räntebindning. Kapitalbindningens förfallostruktur exkluderar löpande amorteringar. Räntebindningens förfallostruktur inkluderar räntederivat och lån med fast ränta.

Kapitalbindning			Räntebindning		
Förfall	Belopp, Mkr	Andel, %	Belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
0-1 år	936	15	2 927	5,93	48
1-2 år	749	12	20	2,14	0
2-3 år	4 104	67	394	2,56	6
3-4 år	158	3	357	3,85	6
4-5 år	6	0	1 584	2,69	26
5- år	129	2	799	2,99	13
Summa	6 081	100	6 081	4,3%	100

Nivika arbetar löpande med att hantera ränterisken genom räntederivat och fasträntelån. Totalt var 57 procent totala låneportföljen räntesäkrad vid rapportdatum; 50 procent via räntederivat och 7 procent avseende lån med fast ränta. Nedan tabell redogör för samtliga ingångna avtal.

Förfallostruktur swapar			Fasträntelån		
Belopp, Mkr	Räntenivå, %	Förfallo-datum	Belopp, Mkr	Räntenivå, %	Förfallo-datum
300	2,69	2025-05-08	19	2,00	2026-04-04
80	1,98	2027-09-27	1	5,00	2026-12-31
120	1,98	2027-09-27	49	2,00	2027-07-09
209	3,59	2028-10-10	146	3,55	2027-11-09
73	3,39	2029-04-30	148	4,21	2029-01-19
45	2,94	2029-05-15	6	5,00	2029-12-31
64	3,37	2029-06-03	5	5,00	2034-09-30
300	2,84	2029-06-05	20	5,00	2034-06-30
100	2,84	2029-06-05	10	3,00	2035-12-01
191	2,84	2029-09-17	404		
400	2,09	2029-09-24			
205	2,70	2030-02-11			
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					

NIVIKA 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 upprättat ett nytt grönt ramverk, som granskats och godkänts av Sustainalytics, hösten 2024. 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-taxonomin 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 1 416 miljoner kronor per 2025-03-31 vilket utgör 78 procent av den totala gröna finansieringen om 1 816 miljoner kronor.

Per 31 mars 202 har Nivika ett utestående obligationslån, vilket också är kategoriserat som grönt, om 400 miljoner kronor.

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

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 finns i Nivikas årsredovisning 2023/2024.

Grön upplåning

Grön upplåning, Mkr	2025-03-31
Bankfinansiering, grön	1 416
Obligationslån (SE0023261771)	400
Summa	1 816

Grönt finansieringsutrymme

Godkänt investeringsbelopp, Mkr	2025-03-31
Totalt verklig värde gröna tillgångar	5 328
Existerande grön bankfinansiering	-1 416
Existerande grön obligationsfinansiering	-400
Totalt återstående utrymme för grön kapitalmarknadsfinansiering	3 512

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 mars 2025 till 3 807 miljoner kronor och antalet aktieägare var 4 070 stycken.

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 januari till 31 mars 2025 omsattes på Nasdaq Stockholm ca 3 010 000 NIVI B-aktier. Dagsomsättningen för Nivika på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till 48 552 aktier och det volymviktade genomsnittspriset uppgick till 39,61 kronor. Högst betalkurs under perioden var 41,50 kronor den 14 mars 2025 och lägst betalkurs var 37,00 kronor den 19 februari 2025. Aktiekursen den 31 mars uppgick till 39,70 kronor (senast betalt). Information om aktens 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 har i december 2024 beslutat att påbörja ett återköpsprogram av egna aktier till ett belopp om upp till 50 miljoner kronor under perioden 1 januari till 30 april 2025. Bolaget ägde per den 31 mars 1 051 286 aktier av serie B. Under perioden har återköp genomförts till ett belopp om drygt 20 miljoner kronor.

De tio största aktieägare (röstsorterat) per den 31 mars 2025

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	16 706	23 658	24,7	27,0
Värnanäs AB	7 436	1 975	9 411	9,8	23,9
Husleden Förvaltning AB	4 000	11 071	15 071	15,7	16,0
Skandinaviskonsult i Stockholm AB	3 209	3 026	6 234	6,5	11,0
Planch AB	3 109	933	4 042	4,2	10,0
Nordea Livförsäkring Sverige AB	-	4 067	4 067	4,2	1,3
Nordnet Pensionsförsäkring Ab	-	3 648	3 648	3,8	1,1
Swedbank Robur Småbolagsfond Norden	-	3 550	3 550	3,7	1,1
Tredje AP-fonden	-	3 170	3 170	3,3	1,0
Pollock Invest AB	180	745	925	1,0	0,8
10 största aktieägare	24 885	48 891	73 776	76,9	93,1
Återköpta aktier	-	1 051	1 051	1,1	0,3
Övriga aktieägare	-	21 058	21 058	22,0	6,6
Totalt	24 885	71 001	95 886	100,0	100,0
Varav styrelse och koncernledning	21 776	35 907	57 683	60,2	79,3

Källa: Euroclear Sweden och Bolaget

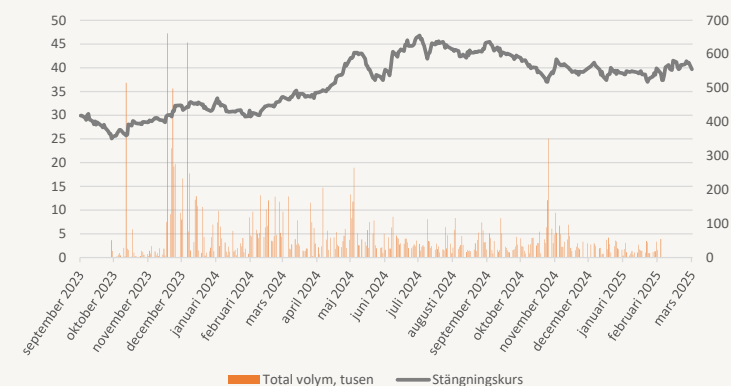
*) A-aktier berättigar till tio röster per aktie och B-aktier berättigar till en röst per aktie.

Nivikaaktien 2025-03-31

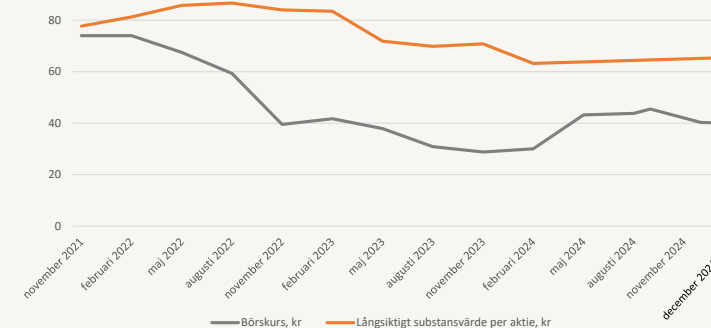
Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	Nivika
Kortnamn (ticker)	NIVI B
ISIN-kod	SE0017083272
Segment	Nasdaq, Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt utestående aktier	95 885 594 st
Totalt antal B-aktier	71 000 794 st
Stängningskurs 31 mars 2025	39,70 kr
Marknadsvärde 31 mars 2025*	3 807 Mkr

*) 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

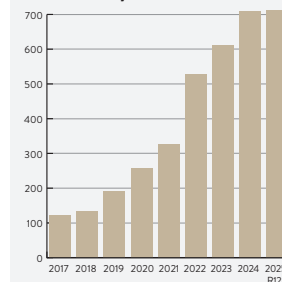


RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

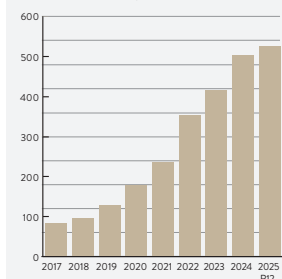
mkr	2025 3 mån jan-mars	2024 3 mån jan-mars	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug
Hysesintäkter	181	156	884	580
Serviceintäkter	8	8	39	32
Summa intäkter	189	165	923	612
Driftskostnader*	-52	-48	-225	-165
Underhållskostnader	-4	-3	-19	-13
Fastighetsskatt	-5	-4	-24	-18
Summa fastighetskostnader	-61	-56	-268	-197
Driftnetto	128	109	655	415
Central administration*	-14	-12	-77	-40
Finansnetto	-63	-58	-312	-241
Förvaltningsresultat	52	39	266	134
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-	3	11	38
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	4	18	115	-496
Värdeförändring räntederivat	15	17	-82	8
	18	37	44	-451
Resultat före skatt	70	77	311	-317
Aktuell skatt	-3	-4	-20	-3
Uppskjuten skatt	-11	-13	-91	38
Periodens resultat	56	60	200	-283
Periodens totalresultat	56	60	200	-283
Hänförligt till				
Moderföretagets aktieägare	56	60	200	-283
Innehav utan bestämmande inflytande				
Genomsnittligt antal aktier under perioden	95 885 594	81 286 450	95 885 594	64 334 588
Resultat per aktie, kr	0,59	0,73	2,08	-4,39

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

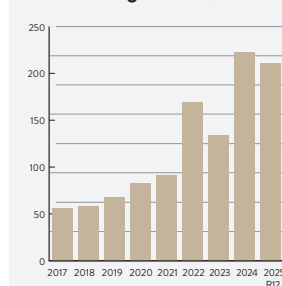
Totala hyresintäkter, Mkr



Driftnetto, Mkr



Förvaltningsresultat, Mkr



KOMMENTARER TILL RESULTATET

Intäkter

Första kvartalet 2025 uppgick de totala intäkterna till 189 Mkr (165) vilket är en ökning med 15 procent i jämförelse med samma kvartal föregående år. Hyresintäkter utgör 180 Mkr (153) av de totala intäkterna under hela rapportperioden.

Intäkterna består även av serviceintäkter, som för hela perioden uppgår till 8 Mkr (8). 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 218 fastigheter per 2025-03-31 med en total uthyrbara yta om cirka 647 000 m². Det sammanlagda hyresvärdet per 2025-03-31 uppgick, på årsbasis, till 823 Mkr (721), vilket motsvarar en tillväxt om 14 procent.

Driftskostnader och driftnetto

Driftskostnaderna, inklusive underhållskostnader och fastighetsskatt, uppgick under perioden till -61 Mkr (-56). Driftnettot för första kvartalet uppgick till 128 Mkr (109) vilket motsvarar en överskottsgrad om 68 procent (66).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat efter finansnetto, uppgick för första kvartalet till 51 Mkr (39). Förvaltningsresultatet påverkades positivt till följd av ökade hyresintäkter samt minskade förvaltnings- och finansieringskostnader.

Värdeförändringar

För rapportperioden uppgick värdeförändringen på fastigheter till 4 Mkr (20) varav 0 Mkr (3) är realiserade. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 4 Mkr (18).

Orealiserade värdeförändringar på derivat för hela perioden påverkade resultatet med 15 Mkr (17) och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar drivet av sjunkande marknadsräntor.

Värdeförändringar fastigheter	2025	2024
Mkr	jan-mars	jan-mars
Förändring kassaflöde mm.	11	146
Pågående nybyggnation	9	4
Mark och outnyttjade byggrätter	13	0
Förändringar i avkastningskrav	-29	-136
Orealiserad värdeförändring	4 +0,0%	14 0,6%
Realiserad värdeförändring	-	3
Totala värdeförändringar	4 +0,0%	17 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 62 (62), av dessa är 24 (23) kvinnor och 38 (39) män.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara/licenser	2	-	1
Summa immateriella anläggningstillgångar	2	-	1
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12 108	11 029	11 768
Rörelsefastigheter	79	19	19
Inventarier	61	63	61
Nyttjanderättstillgångar	18	16	16
Derivatinstrument	-	-	-
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	-	-	-
Uppskjuten skattefordran	22	27	25
Andra långfristiga fordringar	25	20	26
Summa anläggningstillgångar	12 313	11 173	11 915
Omsättningstillgångar			
Varulager	-	2	
Hyresfordringar	22	17	19
Övriga fordringar	4	32	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	14	13
Likvida medel	215	210	365
Summa omsättningstillgångar	258	274	408
SUMMA TILLGÅNGAR	12 574	11 448	12 324

mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	48	48	48
Övrigt tillskjutet kapital	3 575	3 569	3 575
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 998	1 840	1 933
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 621	5 457	5 556
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	661	577	650
Räntebärande finansiella skulder	5 996	5 088	5 759
Leasingskulder	14	12	12
Derivatinstrument	30	18	45
Summa långfristiga skulderS	6 701	5 695	6 466
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	85	128	138
Leasingskulder	3	4	4
Leverantörsskulder	38	51	41
Aktuella skatteskulder	5	-	13
Övriga skulder	86	39	67
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	74	39
Summa kortfristiga skulder	251	296	301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 574	11 448	12 324

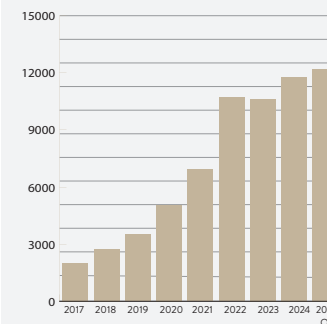
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2023-09-01	39	3 099	1 781	4 919
Årets resultat			200	200
Summa totalresultat			200	200
Transaktioner med ägare:				
- Nyemission	9	502		511
- Kostnader för emission		-25		-25
- Återköp av aktier			-50	-50
- Återutgivning av aktier som betalning för fastighetsförvärv			2	2
Utgående balans 2024-12-31	48	3 576	1 933	5 556
Ingående balans 2025-01-01	48	3 576	1 933	5 556
Årets resultat			56	56
Summa totalresultat			56	56
Transaktioner med ägare:				
- Återköp av aktier			-21	-21
- Återutgivning av aktier som betalning för fastighetsförvärv			30	30
Utgående balans 2025-03-31	48	3 576	1 998	5 621

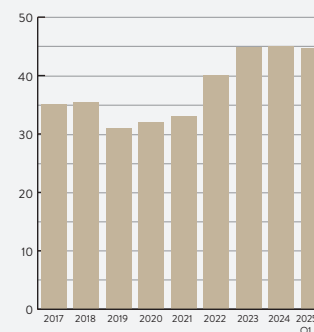
Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 5 621 Mkr (5 556). Soliditeten uppgick till 45 procent (45). Förändringen under perioden januari - mars 2025 utgörs av återköp av aktier, återutgivning av aktier som betalning för fastighetsförvärv samt periodens resultat.

Fastighetsvärde, Mkr



Soliditet, %



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

mkr	2025 3 mån jan-mars	2024 3 mån jan-mars	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt*	70	77	311	-317
Justering för:				
Finansiella poster	63	58	312	241
Värdeförändring fastigheter	-4	-18	-126	458
Värdeförändring räntederivat	-15	-17	82	-8
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-4	-9	15	39
Betald skatt	-	-	-20	-9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	110	91	573	404
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet				
Förändring rörelsefordringar	-1	-3	48	62
Förändring rörelseskulder	9	16	31	-108
Kassaflöde från den löpande verksamheten	118	103	652	358
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-269	-75	-797	-84
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	211	536
Investering i förvaltningsfastigheter	-104	-43	-474 **	-843
Förändring i materiella anläggningstillgångar	-2	-	-5	1
Förändring i finansiella tillgångar	1	1	25	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-374	-117	-1 040	-389
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	-	511	750
Emissionskostnad	-	-8	-31	-27
Återköp av egna aktier	-21	-	-50	-
Upptagna lån	1 878	60	4 356	1 292
Amortering/lösen lån	-1 693	-72	-3 799	-1 865
Betald ränta	-58	-37	-293	-235
Amortering av leasingskuld	-1	-1	-6	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	105	-58	687	89
Periodens kassaflöde	-150	-73	299	-121
Likvida medel vid periodens början	365	282	66	187
Likvida medel vid periodens slut	215	210	365	66

Investeringar och kassaflöde

Siffror inom parentes avser 2024-12-31

Kassaflödet från den löpande verksamheten i perioden uppgick till 118 Mkr (103). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet i perioden med -269 Mkr (-75). Detta avser förvärv av 15 fastigheter, nio stycken på västkusten, fyra i Ljungby, en i Värnamo respektive en i Habo. Även uthyrd mark i Ljungby längs E4 har förvärvats under perioden. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -104 Mkr (-43) och avser främst nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer för befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens förändring under året utgörs främst av upplåning netto om 185 Mkr (-12), samt betald ränta -58 Mkr (-36) och återköpt av aktier -50 Mkr (0).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -150 Mkr (-73) vilket gav utgående likvida medel om 215 Mkr (210).

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

**) Erhållet investeringsbidrag inkluderat.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

mkr	2025 3 mån jan-mars	2024 3 mån jan-mars	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug
Nettoomsättning	22	23	131	82
Bruttoresultat	22	23	131	82
Administrationskostnader	-29	-23	-139	-94
Rörelseresultat	-7	-	-9	-12
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	21	138
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	19	34	181	77
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7	-8	-22	-84
Finansnetto	12	25	180	131
Resultat efter finansiella poster	5	25	171	119
Bokslutsdispositioner	-	-	-6	43
Resultat före skatt	5	25	165	162
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-8
Periodens resultat	5	25	165	154

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. 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

mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara/licenser	-	-	-
Summa immateriella anläggningstillgångar	-	-	-
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg, installationer och immateriella tillgångar	1	2	1
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	-	1	-
Summa materiella anläggningstillgångar	1	3	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2 086	2 426	2 198
Uppskjuten skattefordran	21	15	21
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 107	2 441	2 219
Summa anläggningstillgångar	2 108	2 444	2 221
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	-	-	-
Fordringar hos koncernföretag	2 140	1 134	1 891
Aktuell skattefordran	2	1	1
Övriga fordringar	-	11	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	10	12
Summa kortfristiga fordringar	2 152	1 156	1 913
Kassa och bank	208	236	327
Summa omsättningstillgångar	2 360	1 391	2 240
SUMMA TILLGÅNGAR	4 468	3 835	4 461

mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	48	48	48
Fritt eget kapital			
Överkursfond	3 575	3 569	3 575
Balanserat resultat	225	99	51
Periodens resultat	5	54	165
Summa fritt eget kapital	3 805	3 721	3 792
Summa eget kapital	3 853	3 769	3 840
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	480	36	484
Summa långfristiga skulder	480	36	484
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	32	11	31
Leverantörsskulder	4	3	3
Skulder till koncernföretag	77	-	77
Övriga skulder	8	6	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	10	13
Summa kortfristiga skulder	135	30	138
Summa skulder	615	66	622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 468	3 835	4 461

Fastighetsvärdering

Nivika genomför varje kvartal värdering av hela sin fastighetsportfölj. Per 2025-03-31 har cirka 25 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, del av fastigheten Refugen 6 i Värnamo, som är Nivikas huvudkontor, vilken redovisas som rörelsefastighet sedan 1 januari 2025.

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	2025-03-31 (2024-12-31)
Inflationsantagande	År 2025 1,5% därefter 2 % (År 2025 1% därefter 2 %)
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- 8,8 medel 6,7)
Direktavkastning bostäder, %	3,2 -7,0, medel 4,5 (3,1 -7,4, medel 4,6)
Långsiktig vakans, %	0-20 %
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

Känslighetsanalys

Nedan redovisas effekterna på fastigheternas värde, vid förändringar av ett antal faktorer. Redovisade effekter skall endast ses som en indikation och inkluderar inte någon effekt av de kompenserande åtgärder som Bolaget skulle kunna vidta.

Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	Mkr	%
Marknadshyra för lokal (ej bostäder)	%-enheter	10	+571	+4,7
Vakansgrad	%-enheter	10	-1509	-12,4
Drift & underhåll	kr/m²	10	-148	-1,2
Inflation	%-enheter	1	+876	+7,2
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	1	-1 722	-14,1
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	-1	+2 553	+20,9

Fastighetsportföljen januari till mars 2025

Fastighetsvärdet på Nivikas portfölj uppgår vid rapportperiodens slut till 12,2 miljarder kronor. Portföljen har under perioden januari till mars 2025 ökat genom förvärv och pågående byggnationer.

I Värnamo förvärvades Flundran 1 & 2, en kommersiell fastighet för lätt industri. Fastigheten, om totalt 1 100 m² uthyrningsbar yta, har ett årligt hyresvärde uppgående till 1,1 miljoner kronor. 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 Gislaved pågår byggnation av Stationsallén, ett projekt bestående av kommersiella lokaler till Gislaveds Kommun samt trygghetsboende med ett 60-tal lägenheter.

I Ljungby förvärvades flera kommersiella fastigheter: Hammaren 35, Berghem 1:21, Trädet 2, Torg 1:236 och Torg 1:239. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till 10 741 m² med ett totalt årligt hyresvärde om 8,6 miljoner kronor.

I Jönköping förvärvades Kämparp 1:23, en kommersiell fastighet för lätt industri med ett flertal hyresgäster. Fastigheten, om totalt 1 510 m² uthyrningsbar yta, har ett årligt hyresvärde uppgående till 1,1 miljoner

kronor. På fastigheten i Jönköping finns en tillhörande byggrätt där Nivika har tecknat ett hyresavtal med Jem & Fix och byggnation pågår.

På Västkusten förvärvades ett flertal kommersiella fastigheter i två separata portföljer med lätt industri, kontor och handel: Stören 2, Svärmen 2, Veddige 38:5, Fanan 24, Lampan 3, Bensinen 2, Bilen 3, Transportören 7 och Slottshagen 8. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till 14 283 m², med ett totalt årligt hyresvärde om 11,5 miljoner kronor.

Förändring förvaltningsfastigheter

Mkr	2025-03-31	2024-12-31
Fastighetsbestånd vid årets början	11 769	10 609
Förvärv av fastigheter	295	810
Försäljning av fastigheter	-	-237
Omklassificering till rörelsefastighet	-59	-
Investeringar i befintliga fastigheter	104	474
Värdeförändring i befintliga fastigheter	4	115
Fastighetsbestånd vid periodens slut	12 108	11 769

Förändring rörelsefastigheter

Mkr	2025-03-31	2024-12-31
Fastighetsbestånd vid årets början	19	19
Omklassificering*	59	-
Avskrivning	1	0
Fastighetsbestånd vid periodens slut	79	19

* Följande omklassificeringar har skett under perioden: Från 1 september 2022 till den 31 december 2024 redovisades fastigheten Almen 12 i Värnamo som rörelsefastighet. Fastigheten har under perioden varit Nivikas huvudkontor.

Från den 1 januari 2025 har Nivika flyttat in i en del av fastigheten Refugen 6 i Värnamo vilket från det datum redovisas som rörelsefastighet.

NOTER TILL DELÅRSRAPPORTEN

Finansiella instrument - verkligt värde

Uppskattat verkligt värde för koncernens finansiella instrument baseras på marknadspriser och värderingsmetoder som beskrivs nedan.

Tabellen nedan visar Bolagets värdering till verkligt värde:

Värdering				
2025-03-31, mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	-30	-	-30
Värdering				
2024-03-31, mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	18	-	18

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

tkr	2025-03-31	2024-03-31
Ingående balans	-45	-35
Värdetförändring	15	17
Utgående balans	-30	18

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	2025-03-31	2024-03-31
Årets resultat, Mkr	56,2	59,6
Antal aktier	95 885 594	95 885 594
Genomsnittligt antal aktier under perioden	95 885 594	81 286 450
Resultat per aktie, kr	0,59	0,73

För beräkningsgrunder se årsredovisningen 2023/24.

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 januari till mars 2025, siffror inom parentes avser kalenderår 2024:

Inköp	Avser	Mkr
Värnanäs AB	Administrativa tjänster	1,0 (0,9)
Yalp Facility AB	Lokalvård	0,6 (2,4)
Tigbro AB	Badrumsmoduler till byggnation	- (0,2)
Holmgren Group AB	Hyresgästanpassning	- (0,2)
Totalt		1,6 (3,6)

Försäljning	Avser	Mkr
Värnanäs AB	Hyra	1,6 (6,9)
Poplanäs Invest AB	Hyra	1,0 (4,3)
Holmgren Group AB	Hyra	11,0 (43,3)
Pollock Invest AB	Hyra	0,5 (1,8)
Totalt		74,3 (56,3)

En utförligare beskrivning av transaktioner med närstående finns i årsredovisningen 2023/24.

Segmentredovisning

Ledningen följer primärt upp segmenten på omsättning, driftöverskott samt förvaltnings- och rörelsefastigheter. Redovisade intäkter avser intäkter från externa kunder. Nivika rapporterar en segmentredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt: Jönköping, Värnamo, Växjö och Västskusten. Samma redovisningsprinciper har använts i delårsrapporten som i den senaste årsredovisningen. Vad gäller beräkningsmetoden har denna förändrats under kvartalet, fastigheter i Borås och Ulricehamn ingår från 1 januari 2025 i segment Jönköping istället för Västskusten.

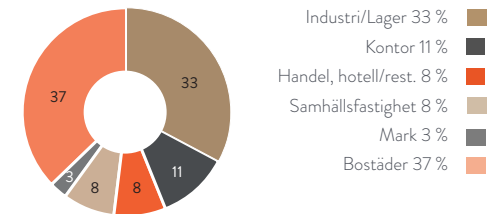
	Jönköping		Värnamo		Växjö		Västskusten		Övrigt		Totalt	
	2025 jan-mars 3 mån	2023/24 jan-mars 3 mån	2025 jan-mars 3 mån	2023/24 jan-mars 3 mån	2025 jan-mars 3 mån	2023/24 jan-mars 3 mån	2025 jan-mars 3 mån	2023/24 jan-mars 3 mån	2025 jan-mars 3 mån	2023/24 jan-mars 3 mån	2025 jan-mars 3 mån	2023/24 jan-mars 3 mån
Totala hyresintäkter	66	43	62	56	33	30	22	31	7	6	190	165
Fastighetskostnader - Drift	-17	-16	-15	-15	-7	-6	-8	-7	-5	-5	52	-48
Fastighetskostnader - Underhåll	-2	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-	-	-4	-3
Fastighetskostnader - Fastighetsskatt	-2	-1	-2	-1	-1	-1	-1	-	-	-	-5	-4
Driftnetto	45	24	44	35	25	20	13	20	2	10	128	109
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	-25	23	20	9	7	-10	-2	3	3	-5	4	20
Resultat inkl. värdeförändringar	20	46	65	44	32	10	10	23	5	4	132	129
Ofördelade poster:												
Förvaltnings- och administrationskostnader											-14	-12
Övriga rörelseintäkter											-	-
Övriga rörelsekostnader											-	-
Finansnetto											-63	-58
Värdeförändring derivat											15	17
Resultat före skatt											70	77
Förvaltningsfastigheter	4 459	3 380	3 927	3 298	2 228	2 238	1 289	1 826	283	287	12 109	11 029
Rörelsefastigheter	-	-	79	19	-	-	-	-	-	-	79	19

Segmentredovisning, forts

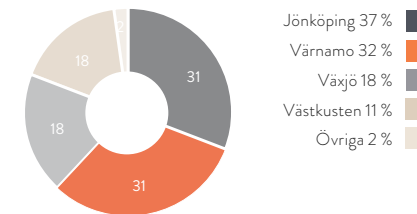
Nivika rapporterar även en segmentredovisning där segmenten är fördelade mellan bostäder respektive kommersiellt.

	Bostäder		Kommersiellt		Totalt	
	2025 jan-mars 3 mån	2023/24 jan-mars 3 mån	2025 jan-mars 3 mån	2023/24 jan-mars 3 mån	2025 jan-mars 3 mån	2023/24 jan-mars 3 mån
Totala hyresintäkter	64	58	125	107	190	165
Fastighetskostnader - Drift	-19	-19	-33	-30	52	-48
Fastighetskostnader - Underhåll	-2	-1	-2	-2	-4	-3
Fastighetskostnader - Fastighetsskatt	-1	-1	-4	-3	-5	-4
Driftnetto	42	37	86	72	128	109
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	-12	-7	16	27	4	20
Resultat inkl. värdeförändringar	30	30	102	99	132	129
Ofördelade poster:						
Förvaltnings- och administrationskostnader					-14	-12
Övriga rörelseintäkter					-	-
Övriga rörelsekostnader					-	-
Finansnetto					-63	-58
Värdeförändring derivat					15	17
Resultat					70	77
Förvaltningsfastigheter	4 504	4 095	7 604	6 934	12 108	11 029
Rörelsefastigheter	-	-	79	19	79	19

Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, %



Fördelning fastighetsvärde per geograf, %



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 2023/2024.

För en utförlig beskrivning av koncernens väsentliga risker och hanteringen av dessa hänvisas till årsredovisningen för 2023/24, sidorna 71-74.

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 finns i kallelse och 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	2025 3 mån jan-mars	2023/24 3 mån jan-mars	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	268	248	269	215	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	279	254	281	220		
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	96	98	96	98		
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	514	461	491	427	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	544	488	519	442		
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	95	95	95	97		
Hyresvärde, bostäder						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	268	248	26	21	Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt outhyrda ytor 12 månader framåt vid rapporttillfället.	Nyckeltalet används för att visa Koncernens intäktpotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	11	6	12	5		
(A+B) Hyresvärde bostäder, Mkr	279	254	281	220		
Hyresvärde, lokaler						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	514	461	491	427	Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt outhyrda ytor 12 månader framåt vid rapporttillfället.	Nyckeltalet används för att visa Koncernens intäktpotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	30	26	28	15		
(A+B) Hyresvärde lokaler, Mkr	544	488	519	442		
Överskottsgrad						
A Periodens driftnetto, Mkr	128	347	655	415	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	189	499	923	612		
A / B Överskottsgrad, %	68	70	71	68		
Driftnetto, Mkr	128	109	655	415	Hyresintäkter för fastigheter reducerat med fastigheternas driftskostnader.	Nyckeltalet visar förvaltningens lönsamhet före det att centrala administrationskostnader, finansnetto samt orealiserade värdeförändringar beaktats.
Antal färdigställda lägenheter	-	-	184	289	Antal färdigställda lägenheter under perioden.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som färdigställts.
Antal lägenheter i pågående byggnation	66	184	66	187	Antal lägenheter vid periodens slut som är under byggnation.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter under byggnation.
Antal lägenheter under projektutveckling	2 748	2 715	2 774	2 774	Antal lägenheter vid periodens slut som är under projektutveckling.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som är i ett projektstadie.
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter	491 837	449 515	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	647 291	595 058	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	2025 3 mån jan-mars	2023/24 3 mån jan-mars	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Långsiktigt substansvärde, Mkr						
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 621	5 458	5 556	4 917	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	30	18	45	-37		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	661	577	650	561		
A+B+C Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 312	6 053	6 251	5 442		
Avkastning på eget kapital						
A Periodens totalresultat, Mkr	56	60	200	-283	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	5 556	4 919	4 919	4 473		
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 621	5 457	5 556	4 917		
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	1	1	4	-6		
Soliditet						
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 621	5 457	5 556	4 919	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	12 574	11 448	12 324	10 999		
A / B Soliditet, %	45	48	45	45		
Nettobelåningsgrad						
A (A.1+A.2) Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	6 081	5 210	5 897	5 340	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	5 996	5 082	5 759	5 214		
A.2 Kortfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	85	128	138	127		
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	215	210	365	66		
C Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	12 187	11 60	11 788	10 629		
(A-B) / C Nettobelåningsgrad, %	48	45	47	50		
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång						
A Räntekostnader uppräknat till årstakt vid utgången av perioden					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.
säkerställd finansiering inkl byggnadskreditiv, Mkr	227	2696	226	262		
B Räntebärande skulder säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	5 569	5 161	5 389	4 648		
A / B Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	4	6	4	6		
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång						
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden					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.
för icke säkerställd finansiering, Mkr	26	1	26	54		
B Räntebärande skulder icke säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	512	49	508	692		
A / B Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	5	3	5	8		
Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv vid periodens utgång						
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden för finansiering exkl. byggnadskreditiv, Mkr	258	216	257	248	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	5 935	2 584	5 842	4 844		
A/B Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv vid periodens utgång, %	4	5	4	5		
Andel bunden ränta						
A Utestående räntederivat och fasträntelån, Mkr	3 455	2 158	3 451	1 642	Andel bunden ränta av totala räntebärande skulder vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar hur stor del av Koncernens räntebärande skulder som löper med en fast räntenivå
B Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	6 081	5 210	5 897	5 340		
A/B Andel bunden ränta, %	57	41	59	31		
Räntetäckningsgrad						
A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr	212	-	223	134	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	-249	-	-221	-241		
(A-B) / (-B) Räntetäckningsgrad, ggr	2	-	2	2		

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2025 3 mån jan-mars	2023/24 3 mån jan-mars	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Förvaltningsresultat per aktie						
A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr	212	172	223	134	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	81 286 450	95 885 594	64 334 588		
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr	2	2	2,3	2		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie						
A Förvaltningsresultat per aktie 12 månader, kr	2	2	2	2	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	3	2	3		
(A / B) -1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	4,5	-20	11	-34		
Resultat per aktie, kr						
A Periodens resultat, Mkr	56	60	200	-283	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	81 286 450	95 885 594	64 334 588		
A / B Resultat per aktie, kr	1	1	2	-4		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie, kr						
A Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	5 621	5 457	5 556	4 919	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	95 885 594	95 885 594	77 907 047		
A / B Eget kapital per aktie, kr	59	57	58	63		
Långsiktigt substansvärde per aktie						
A (A.1+A.2+A.3) Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	6 312	6 053	6 251	5 442	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	5 621	5 457	5 556	4 917		
A.2 Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	30	18	45	-37		
A.3 Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	661	577	650	561		
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	95 885 594	95 885 594	95 885 594	77 907 047		
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	66	63	65	70		
Förvaltningsresultat 12 månader	212	-	222,6	134	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 orealiserade värdeförändringar.
Räntebindningstid	2,6	1,6	2,7	0,9	Viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.	Nyckeltalet visar ränterisken för Nivikas räntebärande skulder.
Kapitalbindningstid	3,3	2,2	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	95 885 594	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	81 286 450	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. %	4,1	-12,2	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 7 maj 2025

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

Sverker Källgård

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 8 maj 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 8 maj 2025 kl 10:00 (CEST) där VD Sverker Källgården och CFO Kristina Karlsson presenterar rapporten. Presentationen hålls på svenska och kommer sändas live på <https://www.finwire.tv/webcast/nivika-fastigheter/q1-2025/>. Presentationen kommer att finnas tillgänglig i efterhand på www.nivika.se.

Finansiell kalender

Rapporter publiceras i regel kl 07.00 om inget annat anges.

Årsstämma 2023/2024	2025-05-08
Delårsrapport Q2 2025	2025-07-10
Delårsrapport Q3 2025	2025-11-06
Bokslutskommuniké 2025	februari 2026
Årsredovisning 2025	mars 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>

nivika.

FASTIGHETER

VÄRNAME / HUVUDKONTOR

Nivika Fastigheter AB (publ)
Refugen 6
331 44 Värnamo

JÖNKÖPING

Nivika Fastigheter AB (publ)
Österängsvägen 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.