

nivika.

Q2

Delårsrapport

1 JANUARI – 30 JUNI 2025
Nivika Fastigheter AB (publ)



271 Mkr
Driftnetto



12 593 Mkr
Fastighetsvärde



804 Mkr
Kontraktsvärde



96 %
Uthyrningsgrad



667 500 m²
Uthyrningsbar yta



49 %
Belåningsgrad

PERIODEN I SAMMANDRAG

April - juni 2025

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

- De totala hyresintäkterna ökade med 8 % till 193 Mkr (178)
- Nettouthyrning uppgick till 17 Mkr (1)
- Driftnettot ökade med 14 % till 143 Mkr (125)
- Förvaltningsresultatet ökade med 3 % till 65 Mkr (63)
Förvaltningsresultatet med korrigerat** jämförelsekvartal 2024 ökade med 16 % till 65 Mkr (56)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital ökade med 25 % till 132 Mkr (106)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 39 Mkr (6), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (8)
- Värdeförändringar räntederivat uppgick till -68 Mkr (-21)
- Periodens resultat uppgick till 30 Mkr (48)
- Resultat per aktie 0,32 kr (0,55)*

Januari - juni 2025 (6 mån)

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

- De totala hyresintäkterna ökade med 11 % till 382 Mkr (343)
- Nettouthyrning uppgick till 24 Mkr (6)
- Driftnettot ökade med 16 % till 271 Mkr (234)
- Förvaltningsresultatet ökade med 15 % till 117 Mkr (102)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital ökade med 23 % till 242 Mkr (197)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 42 Mkr (27), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (11)
- Värdeförändringar räntederivat uppgick till -53 Mkr (-4)
- Periodens resultat uppgick till 87 Mkr (108)
- Resultat per aktie 0,90 kr (1,23)*

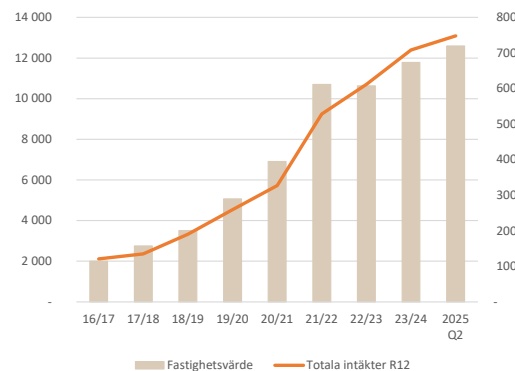
Fastighetsportföljen uppgår till 12,6 miljarder kronor (11,0) per 30 juni 2025 med ett totalt aktuellt hyresvärde om 841 miljoner kronor. Fastighetsportföljen utgörs, vid periodslut, av 64 procent kommersiella fastigheter och 36 procent bostäder, sett till fastighetsvärde.

Nyckeltal	2025 6 mån jan-juni	2024 6 mån jan-juni	2023/24 16 mån sep-dec
Mkr			
Intäkter	382	343	923
Driftnetto	271	234	655
Förvaltningsresultat	117	102	266
Periodens totalresultat	87	108	200
Fastighetsvärde	12 593	11 138	11 788
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	97	98	96
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	95	94	95
Nettobelåningsgrad, %	49,3	45,2	46,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9	2,0
Långsiktigt substansvärde per aktie	67,2	63,8	65,2
Resultat per aktie*	0,9	1,2	2,1

* Nyemission genomförd i november 2023.

** Cirka 7 Mkr av finansnetto i Q1 2024 avser Q2 2024 pga periodisering vid omräkning i samband med byte av räkenskapsår vilket innebär ett justerat förvaltningsresultat i jämförelseperioden Q2 2024 om 56 Mkr.

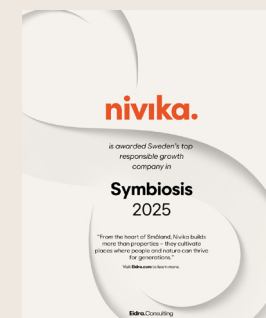
Fastighetsvärde och totala intäkter, Mkr



Q2

Viktiga händelser under perioden april till juni 2025

- Årsredovisning 2023/2024 (16 mån) med hållbarhetsrapport släpptes i början av april. Rapporten finns att läsa på Nivikas hemsida.
- Den 19 maj anslöt Daniel Karlsson som ny CFO.
- 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.
- Nivika har under andra kvartalet tillträtt två kommersiella fastigheter i Vaggeryd respektive Ulricehamn. Förvärven tillför tillsammans cirka 20 000 m² uthyrbar yta och 16 miljoner kronor i årligt hyresvärde. För detaljer se avsnitt Fastighetstransaktioner.
- Nivika vinner Symbiosis 2025 – en utmärkelse som prisar ansvarsfullt företagande. Det är en utmärkelse som delas ut av managementkonsult-bolaget Eidra till tre svenska bolag som visar vägen i sin bransch genom att framgångsrikt kombinera lönsam tillväxt med miljömässigt och socialt ansvarstagande.



Q3

Viktiga händelser efter periodslut

- Nivika har i juli 2025 frånträtt byggrätter för bostäder i Jönköping. Överenskommet fastighetsvärde överstiger bokfört värde.
- Nivika har i juli 2025 via en sale and lease back-affär tecknat avtal och tillträtt en fastighet i Ljungby samt tecknat avtal om förvärv av en fastighetsportfölj på Västkusten med tillträde under fjärde kvartalet 2025.
- Nivika har tecknat ett 11-årigt grönt triple net-avtal avseende nybyggnation på Bredasten i Värnamo.

VD HAR ORDET



Fortsatt stärkta operationella nyckeltal

Nivika levererar ett starkt kvartal trots den geopolitiska oron i omvärlden, vi fortsätter växa via förvärv och satsningen på fler högavkastande fastigheter ger resultat i våra nyckeltal. Hyresintäkterna såväl som driftnettot och förvaltningsresultatet ökar markant vilket visar att vår strategi håller. Mixen av högavkastande fastigheter och moderna attraktiva bostäder utmed den västsvenska triangeln* ger stabila kassaflöden och visar sig även i uthyrningsgraden vilken ligger över vår målsättning för såväl kommersiella lokaler med 95 procent (mål: 90 procent) som bostäder med 97 procent (mål: 95 procent). De tidigare projektfastigheterna i Nybro och Hisingstorp visar bra uthyrningstakt under kvartalet.

Förvärv av högavkastande fastigheter visar sig i resultatet

Den finansiella utvecklingen för kvartalet visar på finansiell stabilitet och att Nivika successivt fortsätter att öka intäkter och resultat. Hyresintäkterna steg med 8 procent, driftnettot med 14 procent och förvaltningsresultatet ökade med 16 procent jämfört med korrigerat jämförelsekvartal föregående år. Även det löpande kassaflödet ökade med 25 procent. Det är ett styrkebesked och ett kvitto på att Nivika gör rätt saker och att affärsmodellen fungerar.

Tillväxt

Tillväxten i fastighetsportföljen under kvartalet har skett genom förvärv av högavkastande fastigheter med utmärkta lägen utmed E4-Riksväg 40-E6, den västsvenska triangeln, till väldigt bra avkastningsnivåer. Nivika kan göra affärer som bidrar till intjäningsförmågan och kassaflödet samt vinst per aktie genom att vi är lokalt förankrade, nära marknaden och den naturliga tagaren av lager- och lätt industrifastigheter inom vårt marknadsområde.

* Västsvenska triangeln, se beskrivning sid. 6

Nivika har fortsatt kunnat delbetala förvärv med återköpta aktier. Styrelsen har fattat beslut om ett nytt aktieåterköpsprogram som löper fram till 31 mars 2026.

Uthyrningen har varit stark under kvartalet med en positiv nettouthyrning om 17 miljoner kronor. Kvartalets största enskilda uthyrning är den till Rosti GP AB som tecknade ett 15-årigt grönt hyresavtal för den nya anläggning vi påbörjat byggnation av i Gislaved. Intäktsmässigt får vi effekten i slutet av 2026 då anläggningen är tänkt att färdigställas.

Projekten fortsätter rulla på i önskad takt, under kommande kvartal färdigställs två kommersiella byggnationer i Värnamo respektive Habo. Stationsallén som Nivika bygger i Gislaved har redan intresseanmälningar till såväl hyreslängheter som trygghetsboende trots att inflytt är cirka ett år bort.

Finansiering

Under kvartalet har de med obligationslikviden förvärvat fastigheterna belånats med banklån vilket frigjort kapital för ytterligare tillväxt. Snitträntan på låneportföljen har fortsatt sjunka med 0,1 procent jämfört med föregående kvartal till 4,2 procent.

Hållbarhet

I samband med framtagandet av nyckeltal till SBTi och den årliga klimatriskbedömningen av portföljen ser vi vilket gott skick Nivikas fastigheter är, vilket innebär att vi inte har någon inbyggd hållbarhetsskuld i fastighetsportföljen. Givetvis finns enstaka fastigheter med utvecklingspotential vilka vi arbetar aktivt med för att öka dess hållbarhet. Drygt 50 procent av Nivikas fastighetsvärden har en energiklassning A-C vilket är en effekt av de senaste årens underhåll, projektutveckling samt förvärvsstrategi.

Fokus på fortsatt tillväxt

Vi lever i en turbulent värld men trots detta ser jag fram emot resten av året, vi har ett positivt momentum gällande tillväxt och förvärvsmöjligheter finns. Nivika har en tydlig tillväxtstrategi avseende såväl typ av fastigheter som geografi. Fokus ligger fortsatt på ökat kassaflöde och förvaltningsresultat per aktie för att skapa ytterligare aktieägarvärde genom förvärv av högavkastande fastigheter utmed den västsvenska triangeln.

Sverker Källgård, VD

FASTIGHETSVÄRDE

12 593 Mkr Mål: 15 000 Mkr vid utgången av 2028

ANDEL KOMMERSIELLA FASTIGHETER, AV FASTIGHETSVÄRDET

64 % Mål: 2/3

NETTOBELÄNINGSGRAD

49,3 % Mål: ≤55 %

MÅL UPPNÅTT

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

2,0 x Mål: ≥2,0 x

MÅL UPPNÅTT

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

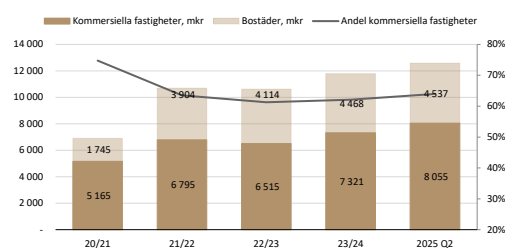
11 % Mål: ≥15 %

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

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.

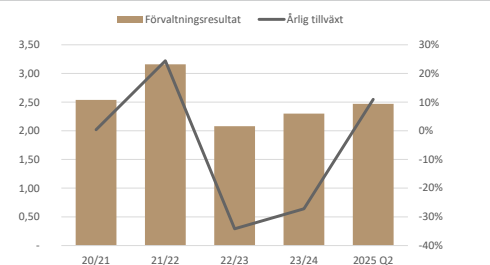
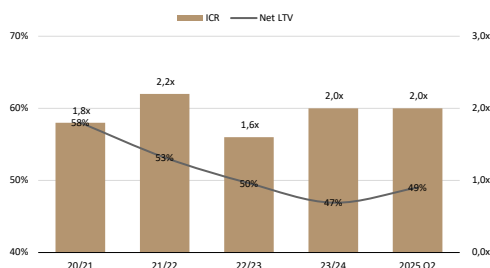
Per 30 juni 2025 uppgick värdet på fastighetsportföljen till 12 593 Mkr (11 138) varav 64 procent (60) utgörs av kommersiella fastigheter.

Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara under 55 %

Nivikas mål är att belåningsgraden inte skall överstiga 55 procent. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde ger en belåningsgrad om 49 procent (45) per 30 juni 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 30 juni 2025 uppgick räntetäckningsgraden till 2,0x.

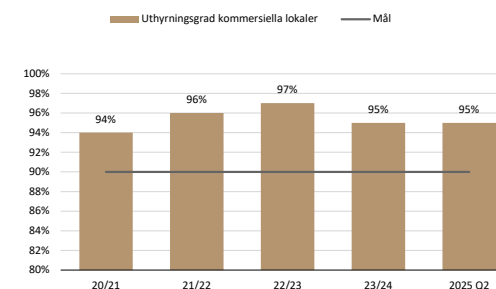


Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie ska långsiktigt vara minst 15 %

Nivika har som mål att årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie långsiktigt ska vara minst 15 procent. Per den 30 juni 2025 uppgick den årliga tillväxten i förvaltningsresultatet till +11 procent (7).

Operationella mål

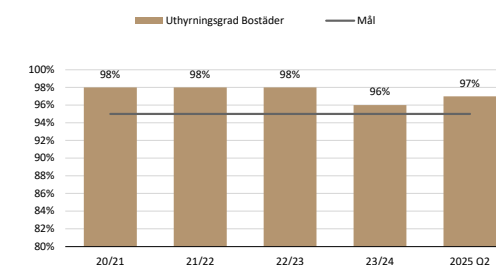
Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på minst 90 procent och för bostäder minst 95 procent. Bolagets fastigheter ligger på en relativt hög uthyrningsnivå vilket Bolaget har haft under flera år.



Uthyrningsgrad, lokaler, skall uppgå till 90 %

Per 30 juni 2025 var uthyrningsgraden 95 procent (94) för lokaler.

MÅL UPPNÅTT



Uthyrningsgrad, bostäder, skall uppgå till 95 %

Per 30 juni 2025 var uthyrningsgraden 97 procent (98) för bostäder.

MÅL UPPNÅTT

Utdelningspolicy

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

Utdelningens 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 handlingsfrihet.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras härmed baserad på den fastighetsportfölj som Nivika ägde per 1 juli 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	2024-04-01	2024-07-01	2024-10-01	2025-01-01	2025-04-01	2025-07-01
Hyresvärde	721	741	766	800	823	841
Vakans	-27	-32	-32	-40	-41	-37
Hyresintäkter	695	709	734	760	782	804
Fastighetskostnader	192	194	199	-203	-209	-211
Driftnetto	503	515	535	557	573	594
Central administration	-35	-40	-40	-40	-45	-47
Finansiella kostnader	-258	-252	-242	-259	-258	-260
Förvaltningsresultat	210	223	253	258	270	286
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,19	2,33	2,04	2,69	2,82	2,99



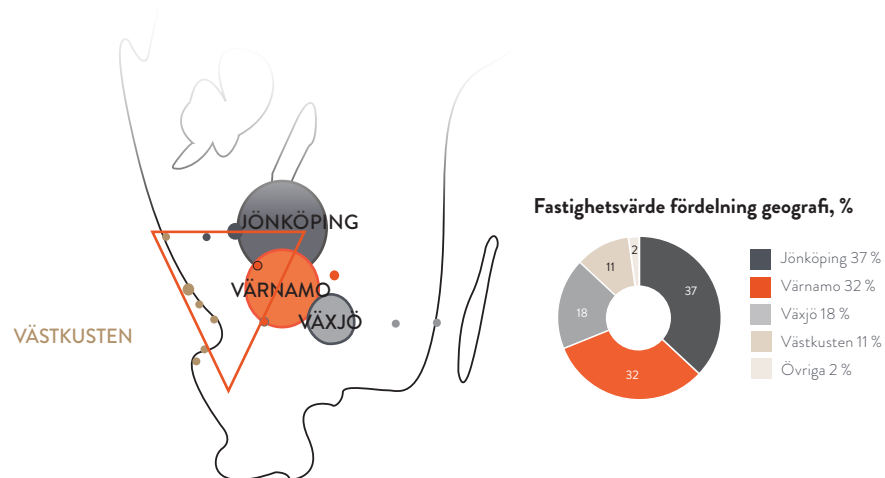
DET HÄR ÄR NIVIKA

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 cirka 65 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

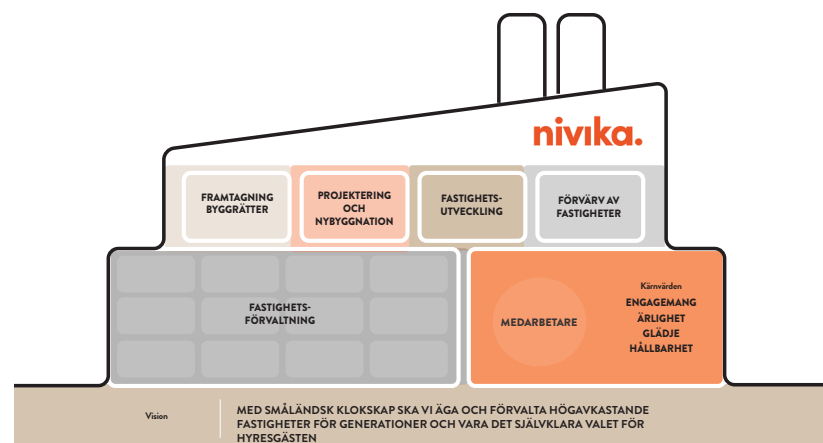
- Fastighetsförvaltning med förädling av befintliga fastigheter är basen för Nivikas verksamhet
- Egna medarbetare, lokala med långsiktig förvaltning
- Energieffektivisering, hyresgästanpassningar, renoveringar och fastighetsutveckling med mål att öka driftnettot, fastighetsvärdet och därmed avkastningen

Fastighetsaffärer

- Lokal förankring, kontakt och kunskap om lokal marknad skapar affärsmöjligheter
- Hög andel off market 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!



271 Mkr
Driftnetto



71 %
Överskottsgrad



12 593 Mkr
Fastighetsvärde



804 Mkr
Kontraktsvärde



96 %
Uthyrningsgrad



667 500 m²
Uthyrningsbar yta



49 %
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 till FN:s Globala mål och till Nivikas långsiktiga ambitioner.

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

Energianvändningen minskar åter igen

Arbetet med att reducera energianvändningen i fastighetsbeståndet fort-löper. Under perioden har åtgärder genomförts i form av driftoptimering, uppdatering av styrsystem samt justering av värme- och ventilationskurvor. Energianvändningen uppgår till 84 kWh/m² Atemp, och har minskat med 3 procent, per rullande 12 månader, jämfört med samma period föregående år.

Utveckling av portföljens energiklassificeringar

Nivika arbetar löpande med att följa upp och förbättra energiklassificeringarna inom fastighetsportföljen. Hälften av Nivikas fastighetsportfölj har energiklass A, B eller C, medan endast 5 procent tillhör klasserna F och G. Genom riktade insatser kan tydliga förbättringar uppnås. Ett exempel är Rättaren 4 i Växjö, där en målmedveten driftoptimering har bidragit till att fastigheten har uppraderats från energiklass G till E.

Solcellsinstallation på Refugen 6

Under perioden har en solcellsanläggning med en topp effekt på 39,6 kWp installerats på Nivikas huvudkontor, Refugen 6 i Värnamo. Investeringen stärker Bolagets arbete med att öka andelen förnybar energi och minska klimatpåverkan, samtidigt som behovet av köpt el minskar i linje med hållbarhetsstrategin.

Utmärkelse för hållbart värdeskapande

Nivika har som ett av tre bolag i Sverige tilldelats Symbios 2025, ett erkännande för företag som kombinerar lönsam tillväxt med långsiktigt ansvarstagande. Utmärkelsen delas ut av managementkonsultbolaget Eidra och bygger på en omfattande analys av över en miljon svenska företag, där både finansiella resultat och hållbarhetsaspekter har vägts in. I juryns slutgiltiga bedömning lyfts Nivikas förmåga att integrera affärsmässig framgång med miljömässigt och socialt ansvarstagande.

Juryns kommentar: "Ni har visat prov på en imponerande förmåga att kombinera affärsmässig framgång med ansvarstagande – och det är precis vad Symbios vill hylla!"

Motiveringen: "From the heart of Småland, Nivika builds more than properties – they cultivate places where people and nature can thrive for generations."

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

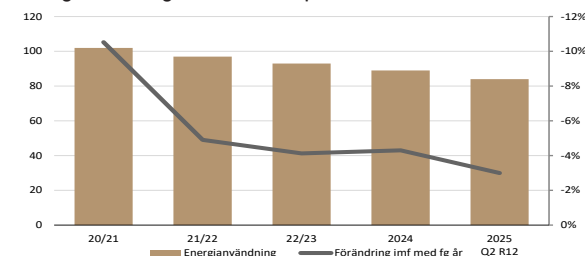
Långsiktig värdeutveckling

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

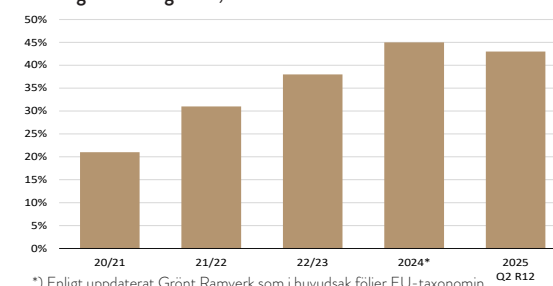
Mål 2030

Enbart arbeta med affärspartners som följer Nivikas värdegrunder

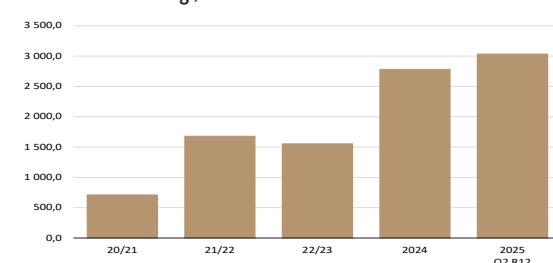
Energianvändning, kWh/m² Atemp



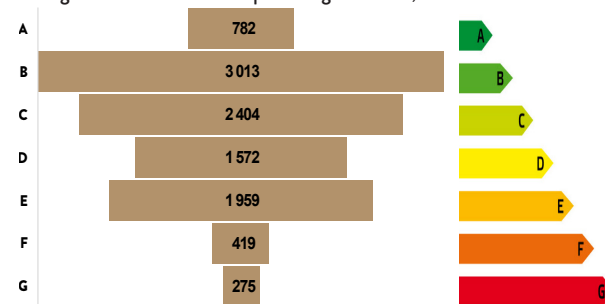
Andel gröna fastigheter, %



Producerad solenergi, MWh



Energiklasser 2025-06-30 per fastighetsvärde, Mkr

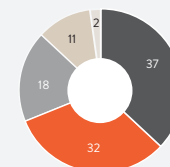


Kvartalsrapporterna redovisar utfall och händelser kopplade till prioriterade hållbarhetsfrågor, medan en helhetsbild ges i den årliga hållbarhetsrapporten på Nivikas hemsida.

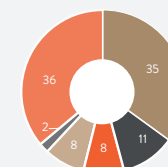
Nivikas affärsområden och fastighetsportfölj

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

Totalt, Mkr	30 juni 2025	30 juni 2024
Fastighetsvärde	12 593	11 138
Hysesintäkter**	382	343
Uthyrningsgrad***, %	96	96
Antal fastigheter	220	196
Area, m ²	667 544	599 081



Jönköping 37 %
Värnamo 32 %
Växjö 18 %
Västkusten 11 %
Övriga 2 %



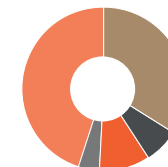
Industri/Lager 35 %
Kontor 11 %
Handel, hotell/rest. 8 %
Samhällsfastighet 8 %
Mark 2 %
Bostäder 36 %

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*	30 juni 2025	30 juni 2024
Fastighetsvärde	4 698	3 395
Hysesintäkter**	133	89
Uthyrningsgrad***, %	96	94
Antal fastigheter	67	36
Area, m ²	218 844	141 529



Jönköping



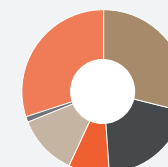
Industri/Lager 34 %
Kontor 7 %
Handel, hotell/rest. 10 %
Samhällsfastighet - %
Mark 4 %
Bostäder 45 %

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	30 juni 2025	30 juni 2024
Fastighetsvärde	4 064	3 298
Hysesintäkter**	126	117
Uthyrningsgrad***, %	96	99
Antal fastigheter	76	65
Area, m ²	226 650	204 723



Värnamo



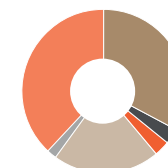
Industri/Lager 29 %
Kontor 20 %
Handel, hotell/rest. 8 %
Samhällsfastighet 12 %
Mark 1 %
Bostäder 30 %

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

Växjö, Mkr	30 juni 2025	30 juni 2024
Fastighetsvärde	2 180	2 193
Hysesintäkter**	66	61
Uthyrningsgrad***, %	92	92
Antal fastigheter	35	36
Area, m ²	112 976	112 924



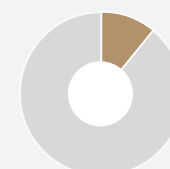
Växjö



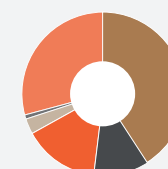
Industri/Lager 33 %
Kontor 3 %
Handel, hotell/rest. 3 %
Samhällsfastighet 21 %
Mark 2 %
Bostäder 38 %

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*	30 juni 2025	30 juni 2024
Fastighetsvärde	1 366	1 957
Hysesintäkter**	45	65
Uthyrningsgrad***, %	97	97
Antal fastigheter	36	53
Area, m ²	88 635	119 466



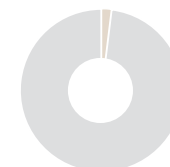
Västkusten



Industri/Lager 41 %
Kontor 11 %
Handel, hotell/rest. 15 %
Samhällsfastighet 3 %
Mark 1 %
Bostäder 29 %

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	30 juni 2025	30 juni 2024
Fastighetsvärde	285	294
Hysesintäkter**	12	11
Antal fastigheter	6	6
Area, m ²	20 439	20 439



Övriga



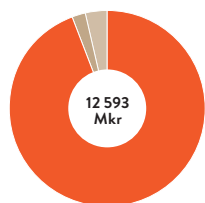
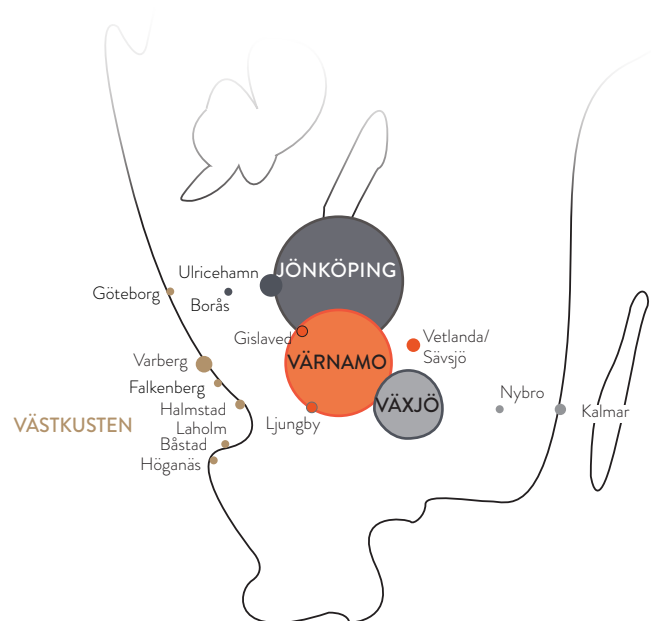
Industri/Lager 100 %

*) Ulricehamn hör från 1 januari 2025 till Jönköping, tidigare Västkusten **) Totala hyresintäkter under perioden ***) Ekonomisk uthyrningsgrad

Fastighetsportfölj om 12,6 miljarder kronor med 95% förvaltningsfastigheter

Nivikas fastighetsportfölj uppgår till 12,6 miljarder kronor, varav 95 procent består av kassaflödesgenererande förvaltningsfastigheter. Tabellerna nedan visar portföljens fördelning mellan förvaltningsfastigheter, pågående byggnationer och projektutveckling - baserat på yta, fastighetsvärde och hyresvärde. Informationen grundar sig på gällande avtal samt aktuella bedömningar av projektens omfattning, inriktning och status vid periodens slut. Dessa bedömningar uppdateras löpande, i takt med att projekt färdigställs eller förutsättningar förändras.

Framtida projektportfölj omfattar mark samt byggrätter på befintliga förvaltningsfastigheter. Detta skapar förutsättningar för byggnation av cirka 140 000 m² kommersiella ytor och cirka 2 800 lägenheter, givet att marknadsläget och efterfrågan motiverar byggstartar. Hela projektportföljen ägs av Nivika. Eftersom det inte finns några byggnationskrav har Nivika full kontroll över tidplan och genomförande av framtida utvecklingsprojekt.



Bokfört värde, Mkr

- Förvaltnings- och rörelsefastigheter 11 887
- Pågående byggnation 273
- Byggrätter och obebyggd mark 433

Förvaltnings- och rörelsefastigheter	Uthyrbar yta	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Kontrakterad hyra	Värderings-yield, %, viktad
	m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr	
Kommersiella lokaler, förvaltningsfastigheter	510 072	7 374	14 456	558	1 095	531	6,7
Kommersiella lokaler, rörelsefastighet	2 154	79	36 676	5	2 295	4	-
Bostäder	155 318	4 434	28 549	278	1 792	270	4,5
Totalt	667 544	11 887	17 807	841	1 261	804	5,8

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	25 347	561	22 133	37	1 440	455	192
Bostäder	3 752	147	39 179	8	2 186	138	81
Totalt pågående byggnation	29 099	708	24 331	45	1 536	593	273

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	667 544	11 887	17 807	842	1 261	11 887	
Pågående byggnation	29 099	708	24 331	45	1 536	273	
Byggrätter och obebyggd mark	-	-	-	-	-	433	
Totalt	696 643	12 595	18 079	887	1 272	12 593	

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 juni 2025 uppgick kontrakterad årshyra, inklusive bostäder, till 804 miljoner kronor (709) och den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 5,4 år (5,6).

Uthyrning

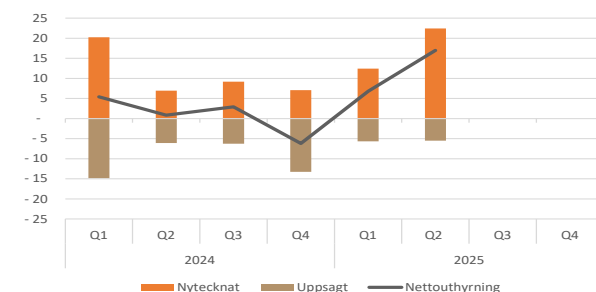
Efterfrågan är god på de flesta av Nivikas orter och uthyrningsgraden är fortsatt hög, 96 (96) procent sett över hela beståndet inklusive projektfastigheter, 95 (94) procent för kommersiellt och 97 (98) procent för bostäder. Den något lägre uthyrningsgraden för bostäder jämfört samma period föregående år hänförs till färdigställd nybyggnation där uthyrning pågår. Jämfört med föregående kvartal har uthyrningsgraden för bostäder ökat med 1 procentenhet.

Nettouthyrning uppgick för perioden till 17 miljoner kronor (1). Aktiviteten är fortsatt god i uthyrningsverksamheten på Nivikas orter.

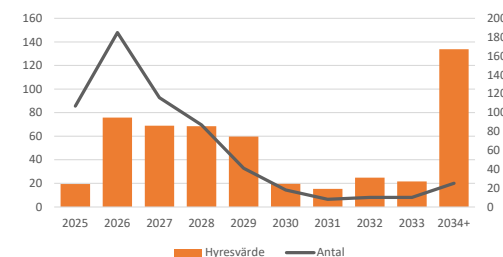
Hyresgäster

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag, som stora multinationella företag och bostadshyresgäster. Intäktsbasen är väl diversifierad med 607 (604) kommersiella kontrakt och 2 797 (2 676) bostäder. Per den sista juni 2025 stod de tio största hyreskontrakten för knappt 14 procent (15) av den samlade årliga grundhyran från Bolagets hyresgäster. Genomsnittslängden för dessa hyreskontakt är 9,0 år (10,0).

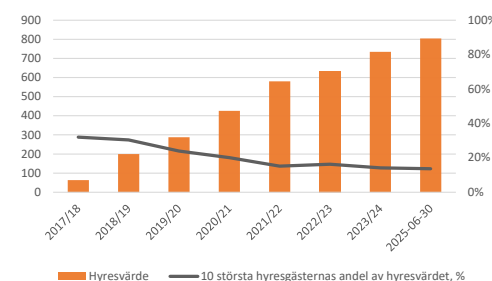
Nettouthyrning per kvartal, Mkr



Kontraktsvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning 2025-06-30



De 10 största hyresgästernas andel av kontraktsvärdet 2025-06-30



De 10 största hyresgästerna per 2025-06-30

Hyreskontrakt kommersiella lokaler	Andel av total årshyra, %
Holmgrens Bil AB, Jönköping	4,1
DS Smith Packaging Sweden AB	1,3
Holmgrens Bil AB, Värnamo	1,1
Febe Group AB	1,1
Polismyndigheten	1,1
Götessons Industri AB	1,0
Gobilind Fastighets AB	1,0
Racketcentrum Sports Business AB	1,0
Stacke Hydraulik AB	1,0
NPB Automation AB	0,9
Övriga	86,4

Industri och lager

Hyresgästerna inom den största kommersiella fastighetskategorin Industri/Lager utgörs typiskt sett av tillverkande företag 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.

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.

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.

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. Nivikas hotell- och restauranger återfinns antingen i cityläge eller utmed den västsvenska triangeln, E6-riksväg 40-E4.

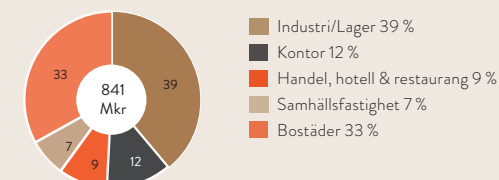
Mark

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 2 797 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.

Fördelning hyresvärde per objekttyp, 2025-06-30



Färdigställande av pågående projekt tillför ett årshyresvärde om 45 Mkr

Nivikas pågående ny- och ombyggnationer (med produktionskostnad över 5 miljoner kronor) beräknas vid slutförande tillföra ett årligt hyresvärde om cirka 45 miljoner kronor. Samtliga projekt löper enligt plan och under 2025 kommer tre industrifastigheter att färdigställas. Entreprenaderna upphandlas i regel med fastpris för att minimera risken för oförutsedda kostnader. Arbetet genomförs av lokala entreprenörer med vilka Bolaget har långvariga relationer. Under perioden har tre ny- och ombyggnationer med årligt hyresvärde om cirka 8 miljoner kronor färdigställts.

FASTPRIS



PÅGÅENDE

Kömparp 1:23

HABO

Nybyggnation kommersiell
Hyresgäst Jem & Fix
Investering 16 Mkr

FASTPRIS



PÅGÅENDE

Centrum 4 - Stationsallén

GISLAVED

Nybyggnation samhällsfastighet/
bostäder
Hyresgäst Gislaveds Kommun
Investering 320 Mkr

FASTPRIS

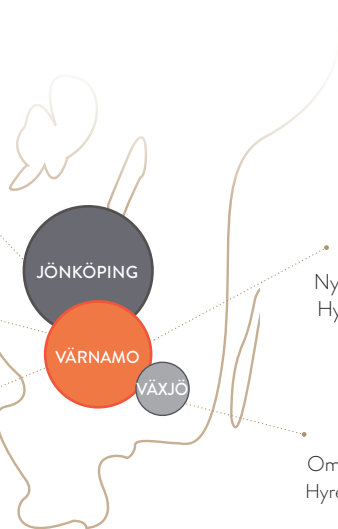


PÅGÅENDE

Mossarp 1:49

GISLAVED

Nybyggnation kommersiell
Hyresgäst Rosti GP
Investering 211 Mkr



Porfyren 4

VÄRNAMO

Nybyggnation kommersiell
Hyresgäst Rudhäll Industri
Investering 35 Mkr

FASTPRIS



PÅGÅENDE

Alvesta 15:3 mfl

ALVESTA

Ombyggnation kommersiell
Hyresgäst Torps Byggelement
Investering 11 Mkr

FASTPRIS



PÅGÅENDE

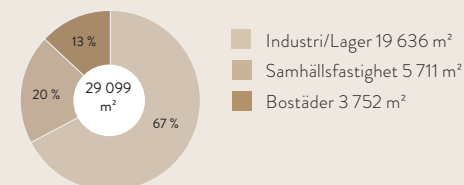
Pågående projekt

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 2025	33	-	-	1 189	3,0	-
Sandstenen 2	Värnamo	Ombyggnation	Industri/Lager	Q2 2025	10	-	-	3 200	3,3	-
Lejonet 5	Värnamo	Ombyggnation	Kommersiell	Q2 2025	15	-	-	1 250	2,1	-
Porfyren 4	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q3 2025	35	4	-	2 598	2,7	-
Kömparp 1:23	Habo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q3 2025	16	6	-	1 146	1,4	-
Alvesta 15:3 m.fl.	Alvesta	Ombyggnation	Industri/Lager	Q4 2025	11	8	-	432	0,9	-
Centrum 4 "Stationsallén"	Gislaved	Nybyggnation	Samhällsfastighet/ Bostäder	Q2 2026	320	189	3 752	5 711	22,7	66
Mossarp 1:49	Gislaved	Nybyggnation	Industri/Lager	Q3 2026	211	208	-	15 460	16,9	-
Summa					593	415	3 752	25 347	44,6	66

■ Färdigställt projekt

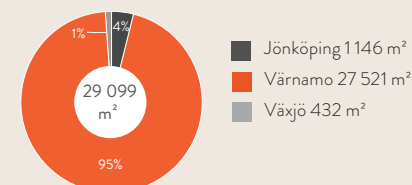
Pågående projekt, uthyrbar yta per kategori, m²

Industri/Lager utgör cirka 65 procent och samhällsfastigheter står för cirka 20 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, ylder 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.

Fastighetstransaktioner under och efter perioden

Fastighetstransaktioner under och efter perioden

Under det andra kvartalet 2025 har Nivika fortsatt att stärka sitt fastighetsbestånd genom strategiska förvärv inom segmentet lager och lätt industri. Totalt har två kommersiella fastigheter förvärvats med ett årligt hyresvärde om cirka 16 miljoner kronor som bidrar positivt till koncernens kassaflöde och resultat per aktie.

I april genomfördes en sale and leaseback-affär av en industrifastighet belägen i Vaggeryds kommun längs E4, och i maj följde ett off market-förvärv av en industrifastighet i Ulricehamn, strategiskt placerad längs riksväg 40.

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

Efter periodens utgång har Nivika avyttrat byggrätter för bostäder i Jönköping till en lokal aktör till ett överenskommet fastighetsvärde överstigande bokfört värde. Därtill har en ytterligare industrifastighet tillträtts genom en sale and leaseback-affär med ett årligt hyresvärde om 3,7 miljoner kronor, där delar av köpeskillingen erlagts med återköpta B-aktier.

Vidare har Nivika tecknat avtal om förvärv av en fastighetsportfölj med sex fastigheter inom lager och lätt industri på Västkusten med tillträde planerat till fjärde kvartalet, vilket ytterligare stärker närvaron i den västsvenska triangeln.

Aktiviteten under och efter perioden är i linje med Bolagets strategi och bidrar till ökad intjäningsförmåga, förbättrat kassaflöde och högre vinst per aktie.

Förvärvade fastigheter med tillträde under perioden april till juni 2025

Fastighetsnamn	Ort	Förvärv / Avyttring	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Till-/frånträde
Båråmo 1:10	Vaggeryd	Förvärv	7,4	11 300	2025-04-11
Rönnehagen 2	Ulricehamn	Förvärv	8,4	8 300	2025-05-27
Summa			15,8	19 600	

Förvärvade och avyttrade fastigheter med tillträde från juli 2025 och framåt

Fastighetsnamn	Ort	Förvärv / Avyttring	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Till-/frånträde
Hällstorp 1:108-1:124 och 1:20	Jönköping	Avyttring	-	-	2025-07-03
Slipstenen 4	Ljungby	Förvärv	3,7	4 269	2025-07-08
Mossarp 1:49	Gislaved	Förvärv	-	-	Q3
Hjulet 10	Varberg	Förvärv	3,2	3 392	2025-10-01
Hjulet 5	Varberg	Förvärv	0,8	188	2025-10-01
Hjulet 6	Varberg	Förvärv	2,7	1 349	2025-10-01
Sportbilen 3	Falkenberg	Förvärv	2,6	1 654	2025-10-01
Varla 14:6	Kungsbacka	Förvärv	2,0	830	2025-10-01
Varla 7:14	Kungsbacka	Förvärv	2,7	803	2025-10-01
Överkanten 4	Jönköping	Förvärv	4,0	3 380	2026-01-07
Summa			21,7	15 865	



Rönnehagen 2, Ulricehamn

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 refinansieringar som genomförts föregående respektive innevarande år har haft en positiv effekt på kassaflödet och bidragit till förbättrade nyckeltal.

Likviden från obligationen har investerats i enlighet med Bolagets gröna ramverk genom fortsatta investeringar i energieffektiva, hållbara fastigheter och möjliggjort fortsatt tillväxt.

Utöver investeringar i befintlig fastighetsportfölj och nybyggnation har två fastigheter förvärvats under perioden med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 230 miljoner kronor. Förvärven har delvis finansierats med återköpta egna B-aktier till en kurs över dagskurs på marknaden samt egen kassa och utökad bankfinansiering.

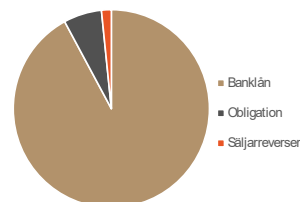
Finansiering	2025-06-30	2024-06-30
Säkerställd finansiering, Mkr	5 866	5 176
Obligationslån, Mkr	400	-
Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv, %	4,2	5,0
Kapitalbindningstid, år	3,0	2,6
Räntebindningstid, år	2,7	2,0
Andel bunden ränta, %	60	47
Likvida medel, Mkr	166	177
Nettobelåningsgrad, %	49,3	45,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9
Soliditet, %	44	48

Räntebärande skulder

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick per rapportdagen till 6 281 miljoner kronor (5 098), varav långfristig bankfinansiering utgjorde 5 812 miljoner kronor (5 060), obligationslån 400 miljoner kronor (0) och övriga räntebärande skulder 71 miljoner kronor (38).

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

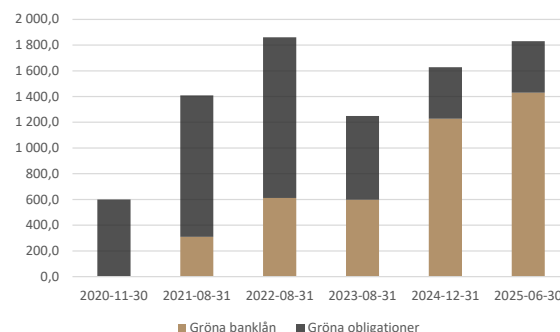
Fördelning räntebärande skulder



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

30 procent av finansieringen är grön, där knappt 80 procent utgörs av 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 49 procent (45), beräknad som nettoskuld 6 203 miljoner kronor i förhållande till fastigheternas totala marknadsvärde om 12 593 miljoner kronor. Beviljad men ej utnyttjad finansiering per rapportdagen uppgick

till cirka 543 miljoner kronor avseende beviljade men ej utbetalda byggnadskreditiv, banklån samt revolverande kreditfaciliteter.

Kapital- och räntebindningsstruktur

Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid periodens utgång till 3,0 år (2,6). Förändringen är en effekt av omförhandlade lån under året.

Den genomsnittliga räntan, justerad för räntederivat och exklusive byggnadskreditiv, uppgick till 4,2 procent (5,0), där nedgången huvudsakligen förklaras av sjunkande 3 månader STIBOR samt förbättrade marginaler. Den genomsnittliga räntebindningen var vid periodens slut 2,7 år (2,0).

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 (1,9) för den rullande 12-månadersperioden, där nivån successivt stärkts till följd av genomförda förvärv av högavkastande tillgångar.

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	985	15	2 575	6,36	40
1-2 år	809	13	211	1,94	3
2-3 år	4 284	67	544	2,46	9
3-4 år	158	3	939	3,31	15
4-5 år	6	0	1 062	2,55	17
5- år	127	2	1 038	2,96	16
Summa	6 369	100	6 369	4,2%	100

Nivika hanterar löpande ränterisken genom olika typer av räntederivat och fasträntelån. Totalt var 60 procent totala låneportföljen räntesäkrad vid rapportdatum; 53 procent via räntederivat och 7 procent avseende lån med fast ränta. Nedan tabeller redogör för samtliga ingångna avtal.

Förfallostruktur swapar			Fasträntelån		
Belopp, Mkr	Räntenivå, %	Förfallo-datum	Belopp, Mkr	Räntenivå, %	Förfallo-datum
200	1,93	2027-06-19	10	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
150	2,20	2028-04-07	145	3,55	2027-11-09
209	3,59	2028-10-10	148	4,21	2029-01-19
73	3,39	2029-04-30	6	5,00	2029-12-31
45	2,94	2029-05-15	5	5,00	2034-09-30
64	3,37	2029-06-03	20	5,00	2034-06-30
300	2,84	2029-06-05	9	3,00	2035-12-01
100	2,84	2029-06-05	393		
251	2,83	2029-09-17			
400	2,09	2029-09-24			
205	2,70	2030-02-11			
200	2,88	2030-03-31			
251	2,85	2030-09-17			
251	2,89	2031-09-17			
251	2,93	2032-09-17			
251	2,96	2033-09-19			
3 401					

NIVIKA GRÖNT RAMVERK

Hösten 2020 gav Nivika ut sitt första gröna ramverk i samband med att Bolagets första gröna obligation emitterades. Som ett led i det finansiella hållbarhetsarbetet har Nivika under hösten 2024 upprättat ett nytt grönt ramverk, som granskats och godkänts av Sustainalytics.

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 1 430 miljoner kronor per 2025-06-30 vilket utgör 78 procent av den totala gröna finansieringen om 1 830 miljoner kronor.

Per 30 juni 2025 har Nivika ett utestående obligationslån, vilket också är kategoriserat som grönt, om 400 miljoner kronor.

Löptid	Utestående belopp, Mkr	Rambelopp, Mkr	Räntevillkor, %	Förfallodag	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	2025-06-30
Bankfinansiering, grön	1 430
Obligationslån (SE0023261771)	400
Summa	1 830

Grönt finansieringsutrymme

Godkänt investeringsbelopp, Mkr	2025-06-30
Totalt verklig värde gröna tillgångar	5 394
Existerande grön bankfinansiering	-1 430
Existerande grön obligationsfinansiering	-400
Totalt återstående utrymme för grön kapitalmarknadsfinansiering	3 564

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 30 juni 2025 till 3 936 miljoner kronor och antalet aktieägare var 3 990 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 april till 30 juni 2025 omsattes på Nasdaq Stockholm cirka 1 921 000 NIVI B-aktier.

Dagsomsättningen för Nivika på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till 32 563 aktier och det volymviktade genomsnittspriset uppgick till 39,16 kronor. Högst betalkurs under perioden var 42,05 kronor den 27 juni 2025 och lägst betalkurs var 36,75 kronor den 9 april 2025. Aktiekursen den 30 juni uppgick till 41,05 kronor (senast betalt).

Information om aktiens utveckling finns även på www.nivika.se.

Återköp av aktier

Vid årsstämman i maj 2025 bemyndigades Nivikas styrelse att, fram till nästa stämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att förvärva egna aktier. Styrelsen har i maj 2025 beslutat att påbörja ett återköpsprogram av egna aktier till ett belopp om upp till 100 miljoner kronor under perioden 26 maj 2025 till 31 mars 2026. Bolaget ägde per den 30 juni 1 002 113 aktier av serie B. Under perioden 1 april till 30 juni har återköp genomförts till ett belopp om drygt 6 miljoner kronor.

De tio största aktieägare (röstsorterat) per den 30 juni 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
Skandinavkonsult 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	-	4 069	4 069	4,2	1,3
Swedbank Robur Småbolagsfond Norden	-	3 550	3 550	3,7	1,1
Nordnet Pensionsförsäkring AB	-	3 491	3 491	3,6	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	48 736	73 621	76,8	93,0
Återköpta aktier	-	1 002	1 002	1,0	0,3
Övriga aktieägare	-	21 263	21 263	22,2	6,7
Totalt	24 885	71 001	95 886	100,0	100,0
Varav styrelse och koncernledning	21 596	33 084	54 680	57,0	77,9

Källa: Euroclear Sweden och Bolaget

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

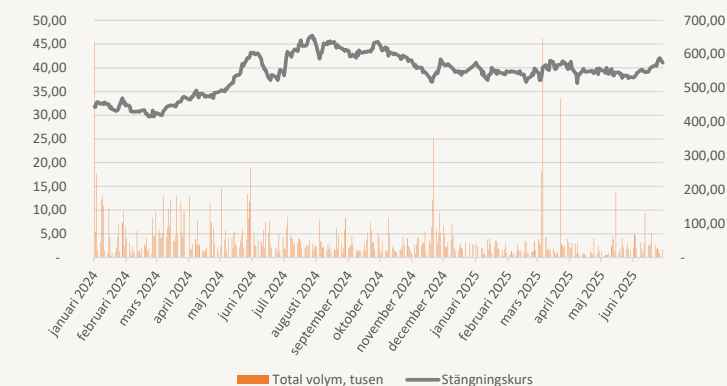
Nivikaaktien

2025-06-30

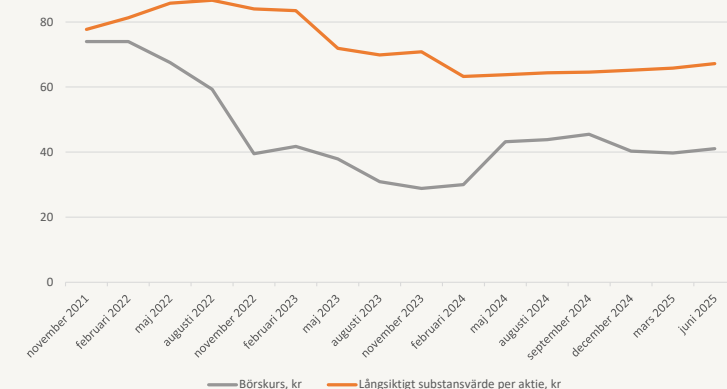
Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	Nivika
Kortnamn (ticker)	NIVI B
ISIN-kod	SE0017083272
Segment	Nasdaq, Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt utestående aktier	95 885 594 st
Totalt antal B-aktier	71 000 794 st
Stängningskurs 30 juni 2025	41,05 kr
Marknadsvärde 30 juni 2025*	3 936 Mkr

*) 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



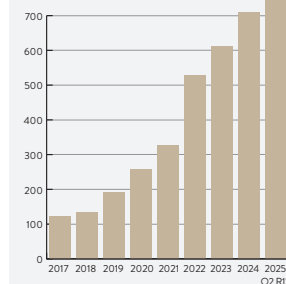
RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr	2025 3 mån april-juni	2024 3 mån april-juni	2025 6 mån jan-juni	2024 6 mån jan-juni	2023/24 16 mån sep-dec
Hyresintäkter	184	170	365	327	884
Serviceintäkter	9	7	17	16	39
Summa intäkter	193	178	382	343	923
Driftskostnader	-42	-45	-94	-93	-225
Underhållskostnader	-3	-4	-7	-7	-19
Fastighetsskatt	-5	-5	-10	-8	-24
Summa fastighetskostnader	-51	-53	-112	-109	-268
Driftnetto	143	125	271	234	655
Central administration	-14	-17	-27	-29	-77
Finansnetto	-64	-45*	-127	-103	-312
Förvaltningsresultat	65	63	117	102	266
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-	8	-	11	11
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	39	-2	42	16	115
Värdeförändring räntederivat	-68	-21	-53	-4	-82
	-29	-11	-10	23	44
Resultat före skatt	36	48	106	125	311
Aktuell skatt	-2	-3	-5	-7	-20
Uppskjuten skatt	-4	2	-14	-10	-91
Periodens resultat	30	48	87	108	200
Periodens totalresultat	30	48	87	108	200
Hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	30	48	87	108	200
Innehav utan bestämmande inflytande					
Genomsnittligt antal aktier under perioden	95 885 594	87 823 567	95 885 594	87 823 567	95 885 594
Resultat per aktie, kr**	0,32	0,55	0,90	1,23	2,08

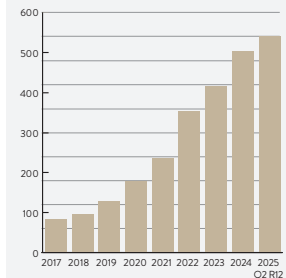
*) Cirka 7 Mkr av finansnetto i Q1 2024 avser Q2 2024 pga periodisering vid omräkning i samband med byte av räkenskapsår vilket innebär ett justerat förvaltningsresultat i jämförelseperioden Q2 2024 om 56 Mkr.

**) Nyemission genomförd i november 2023.

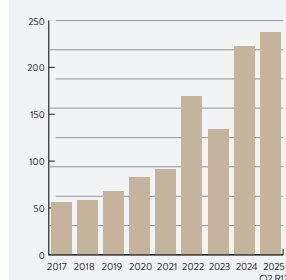
Totala hyresintäkter, Mkr



Driftnetto, Mkr



Förvaltningsresultat, Mkr



KOMMENTARER TILL RESULTATET

Intäkter

För andra kvartalet 2025 uppgick de totala intäkterna till 193 Mkr (178) vilket är en ökning med 8 procent i jämförelse med samma kvartal föregående år. För hela perioden januari till juni uppgick de totala intäkterna till 382 Mkr (343), en tillväxt på 11 procent i jämförelse med samma period föregående år. Hyresintäkter utgör 365 Mkr (327) av de totala intäkterna under hela rapportperioden.

Intäkterna består även av serviceintäkter, som för andra kvartalet uppgår till 9 Mkr (7), för hela rapportperioden uppgick de till 17 Mkr (16). Serviceintäkter består huvudsakligen av vidaredebitering av värme, el, vatten och fastighetsskatt.

Tillväxten är framförallt hänförlig till fastighetsförvärv, indexreglering samt att Nivika har färdigställt ett antal projekt. Bolaget förvaltar 220 fastigheter per 2025-06-30 med en total uthyrbara yta om cirka 667 500 m². Det sammanlagda hyresvärdet per 2025-06-30 uppgick, på årsbasis, till 841 Mkr (741), vilket motsvarar en tillväxt om 14 procent.

Driftskostnader och driftnetto

Driftskostnaderna, inklusive underhållskostnader och fastighetsskatt, uppgick för andra kvartalet till -51 Mkr (-53). Driftnettot för andra kvartalet uppgick till 143 Mkr (125) vilket motsvarar en överskottsgrad om 74 procent (68). Driftnettot för hela rapportperioden ökade med 16 procent och uppgick till 271 Mkr (234) vilket ger överskottsgrad på 71 procent (68).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat efter finansnetto, uppgick för andra kvartalet till 65 Mkr (63). Central administration har under kvartalet belastats med kostnader av engångskaraktär om 0,7 Mkr för legala kostnader i samband med refinansiering av banklån samt dubbla lönekostnader för CFO. För hela perioden var förändringen 15 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 117 Mkr (102). Förvaltningsresultatet påverkades positivt till följd av ökade hyresintäkter samt minskade förvaltnings- och finansieringskostnader.

Värdeförändringar

För andra kvartalet uppgick värdeförändringen på fastigheter till 39 Mkr (6) varav 0 Mkr (8) är realiserade. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 39 Mkr (-2). Värdeförändringen på fastigheter för hela rapportperioden uppgick till 42 Mkr (27).

Orealiserade värdeförändringar på derivat för hela perioden påverkade resultatet med -53 Mkr (-4) och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar drivet av sjunkande marknadsräntor.

Värdeförändringar fastigheter	2025	2024
Mkr	april-juni	april-juni
Förändring kassaflöde mm.	38	17
Pågående nybyggnation	7	4
Mark och outnyttjade byggrätter	-10	0
Förändringar i avkastningskrav	4	-23
Orealiserad värdeförändring	39 +0,3%	-2 0,0%
Realiserad värdeförändring	-	8
Totala värdeförändringar	39 +0,3%	6 0,1%

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. Kontraktstrukturen 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 65 (63), av dessa är 22 (23) kvinnor och 43 (40) män.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara/licenser	1	2	1
Summa immateriella anläggningstillgångar	1	2	1
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12 513	11 119	11 768
Rörelsefastigheter	79	19	19
Inventarier	64	63	61
Nyttjanderättstillgångar	18	16	16
Derivatinstrument	-	-	-
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	-	-	-
Uppskjuten skattefordran	22	27	25
Andra långfristiga fordringar	24	20	26
Summa anläggningstillgångar	12 720	11 264	11 915
Omsättningstillgångar			
Varulager	-	1	-
Hyresfordringar	22	18	19
Övriga fordringar	17	35	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	15	13
Likvida medel	166	177	365
Summa omsättningstillgångar	223	246	408
SUMMA TILLGÅNGAR	12 944	11 512	12 324

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	48	48	48
Övrigt tillskjutet kapital	3 575	3 564	3 575
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	2 017	1 894	1 933
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 640	5 506	5 556
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	700	574	650
Räntebärande finansiella skulder	6 281	5 098	5 759
Leasingskulder	15	12	12
Derivatinstrument	98	39	45
Summa långfristiga skulder	7 095	5 724	6 466
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	88	117	138
Leasingskulder	3	4	4
Leverantörsskulder	30	62	41
Aktuella skatteskulder	5	-	13
Övriga skulder	46	60	67
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37	38	39
Summa kortfristiga skulder	209	282	301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 944	11 512	12 324

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

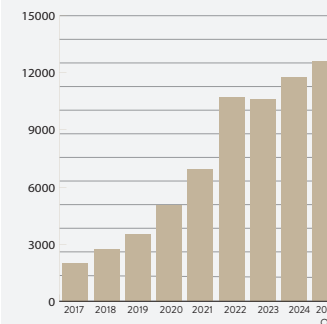
Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2023-09-01	39	3 099	1 781	4 919
Årets resultat			200	200
Summa totalresultat			200	200
Transaktioner med ägare:				
- Nyemission	9	502		511
- Kostnader för emission		-25		-25
- Återköp 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			87	87
Summa totalresultat			87	87
Transaktioner med ägare:				
- Utdelning			-15	-15
- Återköp av aktier			-29	-29
- Återutgivning av aktier som betalning för fastighetsförvärv			42	42
Utgående balans 2025-06-30	48	3 576	2 017	5 640

Eget kapital

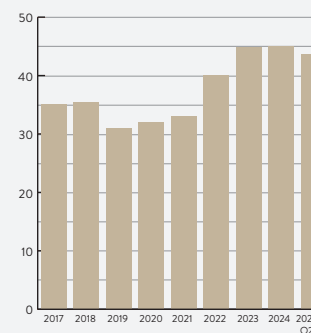
Siffror inom parentes avser 2024-12-31

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 5 640 Mkr (5 556). Soliditeten uppgick till 44 procent (45). Förändringen under perioden januari - juni 2025 utgörs av återköp av aktier, återutgivning av aktier som betalning för fastighetsförvärv, utdelning samt periodens resultat.

Fastighetsvärde, Mkr



Soliditet, %



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	2025 6 mån jan-juni	2024 6 mån jan-juni	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	106	125	311	-317
Justering för:				
Finansiella poster	127	103	312	241
Värdetförändring fastigheter	-42	-27	-126	458
Värdetförändring räntederivat	-53	4	82	-8
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-1	-8	15	39
Betald skatt	-	-	-20	-9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	242	197	573	404
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet				
Förändring rörelsefordringar	12	-8	48	62
Förändring rörelseskulder	-35	41	31	-108
Kassaflöde från den löpande verksamheten	219	230	652	358
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-481	-158	-797	-84
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	79	211	536
Investering i förvaltningsfastigheter	-239	-120	-474 *	-843
Förändring i materiella anläggningstillgångar	-5	-2	-5	1
Förändring i finansiella tillgångar	2	1	25	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-724	-200	-1 040	-389
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	-	511	750
Emissionskostnad	-	-8	-31	-27
Återköp av egna aktier	-29	-5	-50	-
Utdelning	-15	-	-	-
Upptagna lån	2 263	1 708	4 356	1 292
Amortering/lösen lån	-1 791	-1 715	-3 799	-1 865
Betald ränta	-120	-113	-293	-235
Amortering av leasingskuld	-2	-2	-6	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	306	-135	687	89
Periodens kassaflöde	-199	-105	299	-121
Likvida medel vid periodens början	365	282	66	187
Likvida medel vid periodens slut	166	177	365	66

Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten i perioden uppgick till 219 Mkr (230). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet i perioden med -481 Mkr (-158). Detta avser förvärv av 17 fastigheter, nio stycken på västkusten, fyra i Ljungby, tre i Jönköping samt en i Värnamo. Även uthyrd mark i Ljungby längs E4 har förvärvats under perioden. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -239 Mkr (-120) och avser främst nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer för befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens förändring under året utgörs främst av upplåning netto om 472 Mkr (-7), samt betald ränta -120 Mkr (-113) och återköpt av aktier -29 Mkr (-5).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -199 Mkr (-105) vilket gav utgående likvida medel om 166 Mkr (177).

*) Erhållet investeringsbidrag inkluderat.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2025 3 mån april-juni	2024 3 mån april-juni	2025 6 mån jan-juni	2024 6 mån jan-juni	2023/24 16 mån sep-dec
Nettoomsättning	22	23	44	46	131
Bruttoresultat	22	23	44	46	131
Administrationskostnader	-30	-28	-59	-51	-139
Rörelseresultat	-7	-5	-15	-5	-9
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-	28	-	27	21
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	23	28	42	61	181
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8	-1	-14	-8	-22
Finansnetto	16	55	28	80	180
Resultat efter finansiella poster	8	50	13	75	171
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-6
Resultat före skatt	8	50	13	75	165
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-
Periodens resultat	8	50	13	75	165

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	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara/licenser	-	-	-
Summa immateriella anläggningstillgångar	-	-	-
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg, installationer och immateriella tillgångar	1	1	1
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	-	1	-
Summa materiella anläggningstillgångar	1	2	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2 086	2 109	2 198
Uppskjuten skattefordran	21	14	21
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 107	2 123	2 219
Summa anläggningstillgångar	2 108	2 125	2 221
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	-	28	-
Fordringar hos koncernföretag	2 090	1 501	1 891
Aktuell skattefordran	2	1	1
Övriga fordringar	-	9	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	10	12
Summa kortfristiga fordringar	2 122	1 549	1 913
Kassa och bank	140	197	327
Summa omsättningstillgångar	2 262	1 746	2 240
SUMMA TILLGÅNGAR	4 371	3 871	4 461

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	48	48	48
Fritt eget kapital			
Överkursfond	3 575	3 564	3 575
Balanserat resultat	214	99	51
Periodens resultat	13	103	165
Summa fritt eget kapital	3 802	3 766	3 792
Summa eget kapital	3 850	3 814	3 840
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	470	26	484
Summa långfristiga skulder	470	36	484
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	32	11	31
Leverantörsskulder	-	4	3
Skulder till koncernföretag	-	-	77
Övriga skulder	4	7	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	10	13
Summa kortfristiga skulder	50	31	138
Summa skulder	520	57	622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 371	3 871	4 461

Fastighetsvärdering

Nivika genomför varje kvartal värdering av hela sin fastighetsportfölj. Per 2025-06-30 har cirka 25 procent av beståndet värderats av 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 månaders period.

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	2025-06-30 (2025-03-31)
Inflationsantagande	År 2025 1,5% därefter 2 % (År 2025 1,5% därefter 2 %)
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 10 år (5-25 år, median 10 år)
Direktavkastning kommersiellt, %	5,8 - 8,8, viktad 6,7 (5,8- 8,8, viktad 6,7)
Direktavkastning bostäder, %	3,2 -7,0, viktad 4,5 (3,1 -7,4, viktad 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	+587	+4,7
Vakansgrad	%-enheter	10	-1 545	-12,3
Drift & underhåll	kr/m ²	10	-151	-1,2
Inflation	%-enheter	1	+908	+7,2
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter		-1 769	-14,1
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	-1	+2 604	+20,7

Fastighetsportföljen april till juni 2025

Fastighetsvärdet på Nivikas portfölj uppgår vid rapportperiodens slut till 12,6 miljarder kronor. Portföljen har under perioden april till juni 2025 ökat genom förvärv och pågående byggnationer.

I Värnamo har tre ny- och ombyggnationer färdigställts. På Bredastensområdet utmed E4:an har utbyggnation av hotell Vidöstern och Sveriges första renodlade elbilsmack på fastigheten Refugen 6 samt hyresgäst Anpassning av produktionslokaler och kontor för Sordin AB på fastigheten Sandstenen 2 färdigställts. I Värnamo har ombyggnation genomförts på fastigheten Lejonet 5. Sammantaget adderar de färdigställda projekten hyresvärde om cirka 8 miljoner kronor.

I Gislaved påbörjades nybyggnation av en industrifastighet för Rosti GP AB. Fastigheten kommer vid färdigställande, som planeras till Q3 2026, att omfatta cirka 15 500 m² och hyrs på ett 15-årigt grönt avtal. I Gislaved pågår även byggnation av Stationsallén, ett projekt bestående av kommersiella lokaler till Gislaveds Kommun samt trygghetsboende med ett 60-tal lägenheter.

I Vaggeryd förvärvades Båråmo 1:10 med en uthyrningsbar yta om 11 300 m² och årligt hyresvärde uppgående till 7,4 miljoner kronor i en sale-and-lease back-affär. Fastigheten ligger längs med E4:an och är fullt uthyrd med ett nytecknat 10-årigt hyresavtal.

I Ulricehamn förvärvades Rönnehamnen 2, en kommersiell fastighet för lätt industri. Fastigheten är fullt uthyrd och ligger längs med Riksväg 40. Årligt hyresvärde uppgår till 8,4 miljoner kronor, fastigheten omfattar 8 300 m² och förvärvades via en off market-affär.

Förändring förvaltningsfastigheter

Mkr	2025-06-30	2024-12-31
Fastighetsbestånd vid årets början	11 769	10 609
Förvärv av fastigheter	523	810
Försäljning av fastigheter	-	-237
Omklassificering till rörelsefastighet	-59	-
Investeringar i befintliga fastigheter	239	474
Värdeförändring i befintliga fastigheter	42	115
Fastighetsbestånd vid periodens slut	12 513	11 769

Förändring rörelsefastigheter

Mkr	2025-06-30	2024-12-31
Fastighetsbestånd vid årets början	19	19
Omklassificering*	59	-
Avskrivning	1	-
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				
2025-06-30, Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	-98	-	-98
Värdering				
2024-06-30, Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	-39	-	-39

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

Mkr	2025-06-30	2024-06-30
Ingående balans	-45	-35
Värdeförändring	-53	-4
Utgående balans	-98	-39

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	2025-06-30	2024-06-30
Årets resultat, Mkr	86,5	107,8
Antal aktier	95 885 594	95 885 594
Genomsnittligt antal aktier under perioden	95 885 594	88 823 567
Resultat per aktie, kr	0,90	1,23

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 juni 2025, siffror inom parentes avser kalenderår 2024:

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

Försäljning	Avser	Mkr
Värnanäs AB	Hyra	3,0 (6,9)
Poplanäs Invest AB	Hyra	2,1 (4,3)
Holmgren Group AB	Hyra	22,0 (43,3)
Pollock Invest AB	Hyra	1,0 (1,8)
Totalt		28,1 (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.

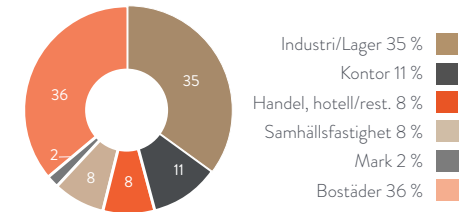
Mkr	Jönköping		Värnamo		Växjö		Västskusten		Övrigt		Totalt	
	2025 jan-juni 6 mån	2023/24 jan-juni 6 mån	2025 jan-juni 6 mån	2023/24 jan-juni 6 mån	2025 jan-juni 6 mån	2023/24 jan-juni 6 mån	2025 jan-juni 6 mån	2023/24 jan-juni 6 mån	2025 jan-juni 6 mån	2023/24 jan-juni 6 mån	2025 jan-juni 6 mån	2023/24 jan-juni 6 mån
Totala hyresintäkter	133	89	126	117	66	61	45	65	12	11	382	343
Fastighetskostnader - Drift	-34	-30	-29	-31	-16	-13	-10	-10	-5	-5	-94	-93
Fastighetskostnader - Underhåll	-3	-2	-2	-3	-1	-1	-1	-2	-	-1	-7	-7
Fastighetskostnader - Fastighetsskatt	-4	-3	-3	-13	-1	-1	-1	-1	-	-	-10	-8
Driftnetto	92	54	92	70	48	44	32	51	7	6	271	234
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	-28	36	41	7	21	-10	6	-3	2	-3	42	27
Resultat inkl. värdeförändringar	64	90	133	77	70	34	38	48	9	2	313	260
Ofördelade poster:												
Förvaltnings- och administrationskostnader											-27	-29
Övriga rörelseintäkter											-	-
Övriga rörelsekostnader											-	-
Finansnetto											-127	-102
Värdeförändring derivat											-53	-4
Resultat före skatt											106	125
Förvaltningsfastigheter	4 698	3 395	3 986	3 280	2 180	2 193	1 366	1 957	285	294	12 513	11 119
Rörelsefastigheter	-	-	79	19	-	-	-	-	-	-	79	19

Segmentsredovisning, forts.

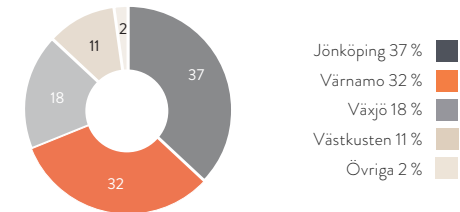
Nivika rapporterar även en segmentredovisning där segmenten är fördelade mellan bostäder respektive kommersiellt.

Mkr	Bostäder		Kommersiellt		Totalt	
	2025 jan-juni 6 mån	2023/24 jan-juni 6 mån	2025 jan-juni 6 mån	2023/24 jan-juni 6 mån	2025 jan-juni 6 mån	2023/24 jan-juni 6 mån
Totala hyresintäkter	128	108	254	235	382	343
Fastighetskostnader - Drift	-37	-37	-57	-56	-94	-93
Fastighetskostnader - Underhåll	-3	-4	-4	-3	-7	-7
Fastighetskostnader - Fastighetsskatt	-2	-2	-8	-6	-10	-8
Driftnetto	86	65	185	170	271	234
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	-11	-5	53	31	42	27
Resultat inkl. värdeförändringar	75	60	238	201	313	260
Ofördelade poster:						
Förvaltnings- och administrationskostnader					-27	-29
Övriga rörelseintäkter					-	-
Övriga rörelsekostnader					-	-
Finansnetto					-127	-103
Värdeförändring derivat					-53	-4
Resultat					106	125
Förvaltningsfastigheter	4 538	4 321	7 976	6 798	12 513	11 119
Rörelsefastigheter	-	-	79	19	79	19

Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, %



Fördelning fastighetsvärde per geografi, %



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 procenttalen.

Jämförelsesiffror

Jämförelsesiffror inom parentes avser motsvarande period föregående år om inte annat anges.

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.

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 6 mån jan-juni	2024 6 mån jan-juni	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	270	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	278	253	281	220		
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	97	98	96	98		
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	535	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	563	488	519	442		
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	95	95	95	97		
Hyresvärde, bostäder						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	270	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 intäktspotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	8	5	12	5		
(A+B) Hyresvärde bostäder, Mkr	278	254	281	220		
Hyresvärde, lokaler						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	535	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 intäktspotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	29	26	28	15		
(A+B) Hyresvärde lokaler, Mkr	563	488	519	442		
Överskottsgrad						
A Periodens driftnetto, Mkr	271	234	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	382	343	923	612		
A / B Överskottsgrad, %	71	68	71	68		
Driftnetto, Mkr	271	234	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	148	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	512 226	454 971	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	667 544	599 081	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 6 mån jan-juni	2024 6 mån jan-juni	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Långsiktigt substansvärde, Mkr						
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 640	5 506	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	98	39	45	-37		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	700	575	650	561		
A+B+C Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 439	6 120	6 251	5 442		
Avkastning på eget kapital						
A Periodens totalresultat 12 månader, Mkr	173	-4	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	5 506	4 919	4 919	4 473		
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 640	5 506	5 556	4 917		
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	3,1	-0,1	3,8	-6,0		
Soliditet						
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 640	5 506	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	12 944	11 512	12 324	10 999		
A / B Soliditet, %	44	48	45	45		
Nettobeläningsgrad						
A (A.1+A.2) Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	6 369	5 216	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	6 281	5 098	5 759	5 214		
A.2 Kortfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	88	117	138	127		
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	166	177	365	66		
C Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	12 593	11 138	11 788	10 629		
(A-B) / C Nettobeläningsgrad, %	49	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	226	282	226	262		
B Räntebärande skulder säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	5 866	5 176	5 389	4 648		
A / B Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	3,9	5,5	4,2	5,6		
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	25	1	26	54		
B Räntebärande skulder icke säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	503	39	508	692		
A / B Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	4,9	2,8	45,2	7,8		
Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv vid periodens utgång						
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden för finansiering exkl. byggnadskreditiv, Mkr	260	240	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	6 137	4 832	5 842	4 844		
A/B Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv vid periodens utgång, %	4,2	5,0	4,4	5,1		
Andel bunden ränta						
A Utestående räntederivat och fasträntelån, Mkr	3 794	2 438	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	6 369	5 205	5 897	5 340		
A/B Andel bunden ränta, %	60	47	59	31		
Räntetäckningsgrad						
A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr	237	195	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	-246	-224	-221	-241		
(A-B) / (-B) Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9	2,0	1,6		

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2025 6 mån jan-juni	2024 6 mån jan-juni	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Förvaltningsresultat per aktie						
A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr	237	195	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	87 823 567	95 885 594	64 334 588		
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,5	2,2	2,3	2,1		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie						
A Förvaltningsresultat per aktie 12 månader, kr	2,5	2,2	2,3	1,6	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	2,2	2,1	1,6	2,9		
(A / B) -1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	11,4	6,7	42,5	-44,4		
Resultat per aktie, kr						
A Periodens totalresultat 12 månader, Mkr	172,6	-4	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	87 823 567	95 885 594	64 334 588		
A / B Resultat per aktie, kr	1,8	0,1	2,1	-4,4		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie, kr						
A Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	5 640	5 506	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	6 439	6 120	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	5 640	5 506	5 556	4 917		
A.2 Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	98	39	45	-37		
A.3 Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	700	575	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	67	64	65	70		
Förvaltningsresultat 12 månader	237	195	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	2,7	2,0	2,7	0,9	Viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.	Nyckeltalet visar ränterisken för Nivikas räntebärande skulder.
Kapitalbindningstid	3,0	2,6	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	87 823 567	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. %	6,4	-11,3	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 9 juli 2025

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

Elisabeth Norman
Styrelseordförande

Santhe Dahl
Styrelseledamot

Håkan Eriksson
Styrelseledamot

Tim Floderus
Styrelseledamot

Helena Nordman-Knutson
Styrelseledamot

Knut Rost
Styrelseledamot

Oscar Welandson
Styrelseledamot

Sverker Källgården
VD och koncernchef

Rapporten har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Denna information är sådan information som Nivika Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom ovanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 10 juli 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 websändning hålls den 10 juli 2025 kl 10:00 (CEST) där VD Sverker Källgård och CFO Daniel Karlsson presenterar rapporten. Presentationen hålls på svenska och kommer sändas live på <https://www.finwire.tv/webcast/nivika-fastigheter/q2-2025/>. Presentationen kommer att finnas tillgänglig i efterhand på www.nivika.se.

Finansiell kalender

Rapporter publiceras i regel kl 07.00 om inget annat anges.

Avstämningsdag för utdelning på stamaktier.....	2025-08-18
Delårsrapport Q3 2025	2025-11-06
Avstämningsdag för utdelning på stamaktier	2025-11-17
Bokslutskommuniké 2025.....	2026-02-12
Avstämningsdag för utdelning på stamaktier.....	2026-02-16
Årsredovisning 2025.....	Mars 2026

Kontakt

För ytterligare information, vänligen kontakta

DANIEL KARLSSON, CFO/IR

Tfn: 070-558 43 54 E-post: daniel.karlsson@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

VÄRNAMO / 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.