

nivika.

Q5

Delårsrapport

(13 månader)

1 SEPTEMBER 2023 – 30 SEPTEMBER 2024

Nivika Fastigheter AB (publ)



525 Mkr
Driftnetto



11 490 Mkr
Fastighetsvärde



734 Mkr
Kontraktsvärde



96 %
Uthyrningsgrad



613 000 m²
Uthyrningsbar yta



46 %
Belåningsgrad

nivika.

nivika.

FASTIGHETER

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING

Perioden i sammandrag.....	3
VD har ordet	4
Väsentliga händelser	5

FASTIGHETSPORTFÖLJ

Hyresgäster och avtalsportfölj	8
Fastighetsvärdering	9
Fastighetstransaktioner	10
Pågående och färdigställda projekt	11

FINANSIERING

AKTUELL INTJÄNANDEFÖRMÅGA

AKTIEN OCH ÄGARNA

FINANSIELLA RAPPORTER

Rapport över resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag.....	15
Koncernens rapport över finansiell ställning	17
Förändring av Eget Kapital.....	18
Koncernens Kassaflödesanalys	19
Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag	20
Moderbolagets Balansräkning i sammandrag	21
Noter till delårsrapporten.....	22
Övrig information	24
Nyckeltal, definitioner och avstämningstabeller	25

FÖRSÄKRAN

INFORMATION FRÅN NIVIKA FASTIGHETER

PERIODEN I SAMMANDRAG

I mitten av augusti höll Nivika en extra bolagsstämma där stämman beslutade om omläggning av räkenskapsår till kalenderår, det vill säga 1 januari till 31 december. Det innebär att innevarande räkenskapsår förlängs till och med 2024-12-31 och blir därmed 16 månader. Denna "Q5" rapport är den första delårsrapporten i enlighet med nytt räkenskapsår per 2024-09-30 som Nivika redovisar.

Juli - september 2024 (3 mån)

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

- De totala hyresintäkterna ökade med 10 % till 178 Mkr (161)
- Driftnettot ökade med 16 % till 139 Mkr (120)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 65 Mkr (55)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 29 Mkr (-192), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (1)
- Värdeförändringar räntederivat uppgick till -69 MKR (-2)
- Periodens resultat uppgick till 5 Mkr (-129)
- Resultat per aktie 0,06 kr (-1,95)**

September 2023 -september 2024 (13 mån)

Siffror inom parentes avser period 2022-09-01 till 2023-08-31.

- De totala hyresintäkterna ökade med 20 % till 735 Mkr (612)
- Driftnettot ökade med 26 % till 525 Mkr (415)
- Förvaltningsresultatet ökade till 211 Mkr (134)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 95 Mkr (-458) varav realiserade värdeförändringar uppgick till 11 Mkr (38)
- Värdeförändringar räntederivat uppgick till -145 MKR (8)
- Periodens resultat uppgick till 119 Mkr (-283)
- Resultat per aktie 1,29 kr (-4,39)**
- Långsiktigt substansvärde per aktie 64,58 kr (69,86)**

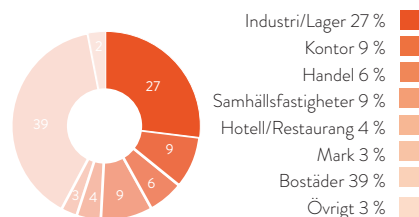
Under kalenderårets tredje kvartal, juli - september 2024, ökade de totala hyresintäkterna till 178 miljoner kronor (161) och driftnettot till 139 miljoner kronor (120). Fastighetsvärdet på Nivikas portfölj uppgår vid periodens slut till 11,5 miljarder kronor (10,6). Under perioden har portföljen förändrats såväl via pågående och färdigställda byggnationer som via förvärv. Två centrumfastigheter, en kommersiell fastighet och en industritomt har förvärvats till marknadsområde Värnamo. Även ett framtida projekt tillhörande Jönköping har tillträtts under perioden. Byggnationen av trygghetsbostäder på Hisingstorp i Jönköping har färdigställts. Fastighetsportföljen utgörs, vid periodslut, av 61 procent kommersiella fastigheter och 39 procent bostäder, sett till fastighetsvärde.

Mkr	2023/24 13 mån sep-sep	2022/23 12 mån sep-aug
Nyckeltal		
Hyresintäkter	735	612
Driftnetto	525	415
Förvaltningsresultat	211	134
Periodens totalresultat	119	-283
Fastighetsvärde	11 490	10 629
Uthyrbar area, m ²	612 847	559 418
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	98	98
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	95	97
Antal fastigheter, st	199	182
Antal lägenheter, st	2 797	2 458
Eget kapital	5 495	4 919
Likvida medel	102	66
Soliditet, %	47	45
Nettobelåningsgrad*, %	46	50
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9x	1,6x
Långsiktigt substansvärde per aktie**	64,6	69,9
Resultat per aktie**	1,3	-4,4

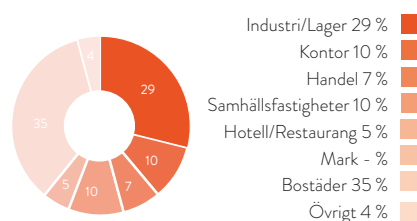
*) Inkluderar obligationslån i historiska perioder.

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

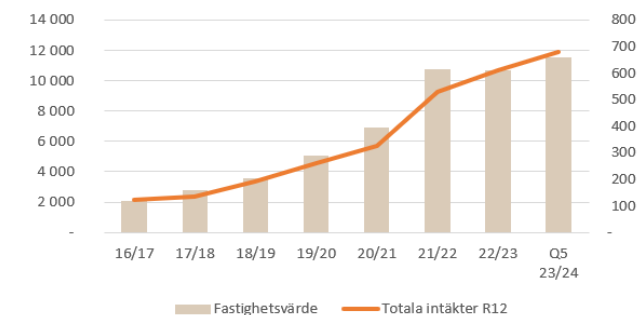
Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, %



Fördelning hyresvärde per objektstyp, %



Fastighetsvärde och totala intäkter, Mkr



VD HAR ORDET



Fastigheter på småländska med ökande resultat

Mycket talar för Nivika just nu. Räntorna som legat på höga nivåer är successivt på väg ner och Bolagets nyckeltal stärks, nettobelåningsgraden är låg och på Nivikas hemmamarknader finns många intressanta affärer att räkna på. Nivika anser att lokal närvaro och närhet till såväl kunder som fastigheter skapar den effektivaste organisationen och genererar de bästa affärerna, vi har hittills i år förvärvat fastigheter för cirka en halv miljard kronor. I samband med denna delårsrapport kommer Nivikas kvartalsrapportering i fas med kalenderår och Bolaget blir enklare för analytiker och investerare att jämföra med resten av branschen, vilket kommer öka synligheten för Nivika.

Ökande hyresintäkter och god kostnadskontroll skapar ökande resultat

Den finansiella utvecklingen för kvartalet visar på finansiell stabilitet och att vi successivt fortsätter att öka intäkter och resultat. Det är ett styrkebesked och ett kvitto på att Nivika gör rätt saker och att affärsmodellen fungerar. Hyresintäkterna steg med 10 procent till 178 miljoner kronor (161), nettouthyrningen var +3 miljoner kronor i kvartalet. Driftnettet ökade med 16 procent till 139 (120). Det ökade driftnettet drevs i huvudsak av ökade intäkter och god kostnadskontroll. I kvartalets resultat om 5 miljoner kronor (-129) ingår realiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen om 29 miljoner kronor (-192) samt realiserade värdeförändringar avseende räntederivat om -69 miljoner kronor (-2). Fastighetsportföljen uppgår till 11,5 miljarder kronor (10,6) per 30 september 2024 med ett totalt aktuellt hyresvärde om 766 miljoner kronor. Fastighetsportföljen utgörs, vid periodslut, av 61 procent kommersiella fastigheter och 39 procent bostäder, sett till fastighetsvärde.

Nivika har under kvartalet tecknat avtal om att bygga och hyra ut en fastighet på Bredastens industriområde i Värnamo till Rudhäll Industri AB, ett supply chain-bolag inom Bufab Gruppen. Efter kvartalet har avtal tecknats om förvärv av två industrifastigheter i Jönköping vilka kommer stärka resultatet per aktie samt det operationella kassaflödet.

Rustade för tillväxt

Nivika har de senaste två åren genomfört en stor omställning där Bolaget har haft kostnadsfokus och optimerat balansräkningen. Det innebär att nu när räntorna är på väg ner står Bolaget väl rustat för fortsatt tillväxt. Bolaget har efter periodens slut framgångsrikt emitterat en grön, icke säkerställd, obligation, för att ytterligare stärka kassan.

Primärt förvärvar Nivika högavkastande fastigheter inom Bolagets hemmamarknad, hittills i år har vi förvärvat fastigheter för cirka en halv miljard kronor och har ett flertal intressanta objekt i pipeline. Nivika arbetar även på att renodla portföljen, har genomfört avyttringar och är fortsatt öppna för att sälja fastigheter som inte ligger i linje med Nivikas strategi. Bolaget är verksamt i Småland med omnejd, ett område i Sverige känt för Gnosjöandan, entreprenörskap och många duktiga industriföretag som klarar av att driva sin verksamhet oavsett konjunktur.

Tillväxten i geografin drivs av bra kommunikationer där de tre viktigaste vägarna E4, Riksväg 40 samt E6 bildar den Västsvenska triangeln. Nivika har framgångsrikt, tillsammans med Värnamo kommun, byggt ett industrikluster vid det Sydsvenska krysset även känt som Bredasten. Det ligger invid E4 där europavägen korsas av riksväg 27 som sammanbinder Karlskrona med Göteborg via Växjö. Området har på kort tid blivit populärt och är nu det viktigaste industriområdet inom regionen, ett flertal internationella företag har valt Bredasten för sin svenska verksamhet. Nivika har lärt mycket av etableringen av Bredasten och letar aktivt efter liknande områden inom den Västsvenska triangeln för att duplicera affärsmodellen på andra ställen inom sydvästra Sverige.

Fortsatt fokus på resultat per aktie och kassaflöde

De styrräntesänkningar som Riksbanken genomfört och spås fortsätta med under vintern kommer bidra positivt till Nivikas intjäningsförmåga och resultat per aktie. Detta i kombination med förbättrat driftnetto och lönsam tillväxt kommer stärka Bolagets nyckeltal ytterligare och positionera oss än mer som ett attraktivt bolag att göra affärer med.

Jag ser med tillförsikt fram mot slutet på året och 2025.

Sverker Källgård, VD

FASTIGHETSVÄRDE

11 490 Mkr

Mål: 15 000 Mkr
vid utgången av 2028

ANDEL KOMMERSIELLA FASTIGHETER, AV FASTIGHETSVÄRDET

61 %

Mål: 2/3

NETTOBELÅNINGSGRAD

46,4 %

Mål: ≤55 %

MÅL
UPPNÅTT

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

1,90 x

Mål: ≥2,0 x

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

6 %

Mål: ≥15 %

HÅLLBARHETSMÅL:

MINSKA UTSLÄPP INOM SCOPE 1 OCH 2 MED 25 % TILL
SLUTET AV ÅR 2025

HÅLLBARHETSMÅL

Mål: -25 %
vid utgången av 2025

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Händelser under perioden juli till september 2024

- I juli tillträdde Nivika två centrumfastigheter, Krokodilen 5 och Stenbocken 10 samt en mindre industritomt i Gislaved. Gislaveds Kommun är den största kommersiella hyresgästen och hyr även lägenheter i fastigheterna. Fastigheterna har tillsammans en uthyrningsbar area om cirka 3 400 m² och ett årligt hyresvärde om 4,8 miljoner kronor. Fastigheterna ligger i anslutning till befintlig fastighetsportfölj i Gislaved.
- I juli tillträdde Nivika också Berghem 1:24, en kommersiell fastighet med motellverksamhet vid E4 i Ljungby. Fastigheten har en total uthyrningsbar area om 4 500 m² och ett årligt hyresvärde om 7,9 miljoner kronor och ligger i anslutning till befintlig portfölj i Ljungby.
- I juli tillträdde också, det sedan länge avtalade projekt Stormagärdet. Stormagärdet ligger i Habo och består av detaljplanerad kvartersmark på 84 000 m² avsett för bostäder. Planen möjliggör byggnation och utveckling av upp till 300 bostäder. Habo Kommun växer och har goda kommunikationer till närliggande städer såsom Jönköping, vilket ger bra förutsättningar för framtida byggnationer.
- I mitten av augusti höll Nivika en extra bolagsstämma där stämman framförallt beslutade om ändring av Bolagets bolagsordning innebärande en omläggning av räkenskapsår till kalenderår, det vill säga 1 januari till 31 december. Det innebär att innevarande räkenskapsår förlängs till och med 2024-12-31 och blir därmed 16 månader. Nivika kommer att lämna första delårsrapporten i enlighet med nytt räkenskapsår per 2024-09-30.

Händelser efter perioden

- Nivika har den 9 oktober tecknat avtal om att förvärva en kommersiell fastighet, Överkanten 4, på industriområde Solåsen i Jönköping. Fastigheten har en total uthyrningsbar area om cirka 3 400 m² och ett årligt hyresvärde om 4,0 miljoner kronor. Fastigheten gränsar till befintlig fastighetsportfölj. Tillträdesdag planeras till 2026-01-07.
- Nivika har den 28 oktober tillträtt en kommersiell fastighet, Älgskytten 14, på industriområdet Ljungarum, utmed E4, i Jönköping. Fastigheten har en total uthyrningsbar area om cirka 6 800 m² och ett årligt hyresvärde om 7,1 miljoner kronor.
- Nivika har den 5 november framgångsrikt emitterat seniora icke säkerställda gröna obligationer till ett belopp om 400 miljoner kronor. Obligationen löper med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 325 baspunkter med en löptid om 3,25 år. Emissionslikviden kommer att användas i enlighet med Bolagets nyligen etablerade ramverk för grön finansiering och kommer bidra till Bolagets fortsatta tillväxt och skapa värde för aktieägarna.

Nivika uppför industrifastighet på Bredastens Industriområde i Värnamo till Rudhäll Industrier

Nivika har i juli tecknat ett 10-årigt hyresavtal med Rudhäll Industri AB, ett helägt bolag inom Bufab Gruppen, avseende uppförande av en ny lager- och logistikbyggnad på Bredastens industriområde i Värnamo.

Avtalet avser en fastighet med kontor och produktionslokaler omfattande totalt cirka 2 900 m². Byggnationen startade i oktober 2024 och fastigheten planeras inflyttningsklar till hösten 2025.

Nivika ser ett stort intresse för lager- och industrifastigheter på sina orter, detta blir den sjunde byggstarten inom två år som Nivika genomför på Bredastens Industriområde i Värnamo. Bredastens ligger perfekt positionerat i Sydsvenska krysset, utmed E4:an där riksväg 27 korsar.

Att bygga kluster av fastigheter som på Bredastens i Värnamo där Nivika idag äger ett tjugotal byggnader och byggrätter är en av Nivikas styrkor och en del av tillväxtstrategin.

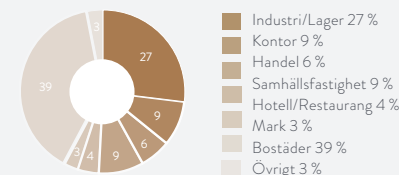
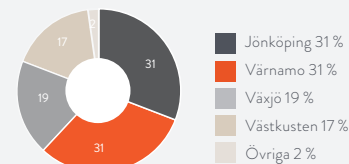


Vid periodens utgång ägde Nivika 199 (182) fastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 613 000 m². Vårt fastighetsbestånd är huvudsakligen koncentrerat till centrala lägen i tillväxtorterna Jönköping, Värnamo och Växjö samt marknadsområdet Västkusten. Värdet på fastigheterna uppgick sammantaget till 11,5 miljarder kronor (10,6), vilket är något högre jämfört med samma period föregående år. Förändringar i portföljen beror på avyttringar och möts av förvärv, investeringar i pågående nybyggnadsprojekt och värdehöjande investeringar.

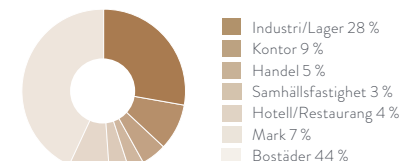
Fastighetsportföljens värde skall i slutet av år 2028 uppgå till 15 miljarder kronor, av dessa skall två tredjedelar vara kommersiella fastigheter. Fastighetsbeståndet utvecklas med ett långsiktigt perspektiv så att hyrespotentialen i de olika fastigheterna maximeras och drifts- och förvaltningskostnader effektiviseras. Därmed skapas god värdetillväxt över tid.



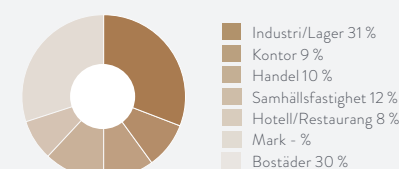
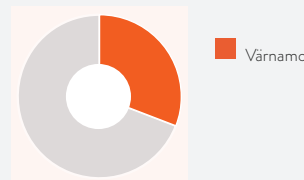
Totalt, tkr	30 sep 2024	31 aug 2023
Fastighetsvärde	11 489 550	10 628 500
Hyresintäkter***	735 116	611 913
Uthyrningsgrad**, %	96	97
Antal fastigheter	199	182
Area, m ²	612 847	559 418



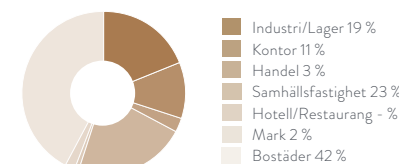
Jönköping, tkr	30 sep 2024	31 aug 2023
Fastighetsvärde	3 614 800	3 419 300
Hyresintäkter**	202 110	195 927
Uthyrningsgrad*, %	94	97
Antal fastigheter	37	41
Area, m ²	147 550	150 793



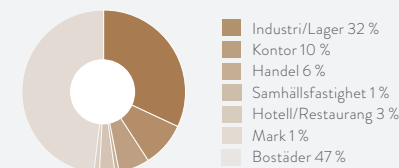
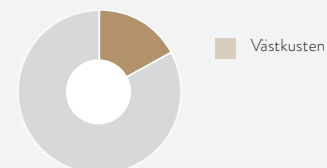
Värnamo, tkr	30 sep 2024	31 aug 2023
Fastighetsvärde	3 497 250	3 091 000
Hyresintäkter***	236 906	177 613
Uthyrningsgrad*, %	99	98
Antal fastigheter	68	64
Area, m ²	212 488	178 297



Växjö, tkr	30 sep 2024	31 aug 2023
Fastighetsvärde	2 237 800	2 143 100
Hyresintäkter***	133 646	103 044
Uthyrningsgrad*, %	92	93
Antal fastigheter	35	35
Area, m ²	112 924	107 961



Västkusten, tkr	30 sep 2024	31 aug 2023
Fastighetsvärde	1 819 200	1 647 600
Hyresintäkter***	138 542	111 966
Uthyrningsgrad**, %	96	99
Antal fastigheter	53	35
Area, m ²	119 466	98 963



Övriga*, tkr	30 sep 2024	31 aug 2023
Fastighetsvärde	300 800	327 500
Hyresintäkter***	23 911	23 364
Antal fastigheter	6	7
Area, m ²	20 439	23 404



***) Totala hyresintäkter under perioden.

Fastighetsportfölj om 11,5 miljarder kronor där förvaltningsfastigheter utgör 95 %

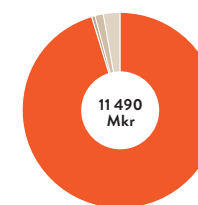
I tabellerna nedan är information om pågående byggnation samt pågående projektutveckling baserat på bedömningar om projektens storlek, inriktning och omfattning. Framtida projektportfölj är egenägd vilket gör att vi helt och hållet själva styr tidsplanerna för framtida projekt. Entreprenaderna upphandlas i regel med fast pris för att minimera risken för oförutsedda kostnader. Informationen baseras på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde, vilket innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, projektkostnader och framtida hyresvärde. Informationen omprövas regelbundet och bedömningar justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller att förutsättningarna förändras.

Sammanställning	Uthyrbar yta / potentiell yta	Fastighetsvärde / potentiellt värde		Hyresvärde / potentiellt värde		Bokfört värde
	m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr
Förvaltnings- och rörelsefastigheter	612 847	10 960	17 883	766	1 250	10 960
Pågående byggnation	19 392	603	31 095	38	1 960	78
Framtida projektportfölj	324 885	8 798	27 080	562	1 731	140
Obebyggd mark	-	-	-	-	-	312
Totalt	957 124	20 361	21 273	1 367	1 428	11 490

Förvaltnings- och rörelsefastigheter	Uthyrbar yta	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Kontrakterad hyra
	m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr
Kommersiella lokaler, förvaltningsfastigheter	459 917	6 513	14 161	496	1 079	469
Kommersiella lokaler, rörelsefastighet	625	20	31 520	2	2 542	2
Bostäder	152 305	4 427	29 067	269	1 764	264
Totalt	612 847	10 960	17 883	766	1 250	734

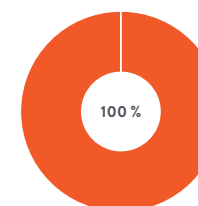
Pågående byggnation	Uthyrbar yta	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl. mark) Mkr	
	m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²	Bedömd	Bokfört värde
Kommersiella lokaler	15 640	456	29 156	30	1 905	349	68
Bostäder	3 752	147	39 179	8	2 186	138	10
Totalt pågående byggnation	19 392	603	31 095	38	1 960	487	78

Projektutveckling	Uthyrbar yta	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl. mark) Mkr	
	m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²	Bedömd	Bokfört värde
Kommersiella lokaler	137 350	2 237	16 287	206	1 500	6 456	38
Bostäder	187 535	6 561	34 985	356	1 900	2 006	102
Totalt pågående byggnation	324 885	8 798	27 080	562	1 731	8 462	140



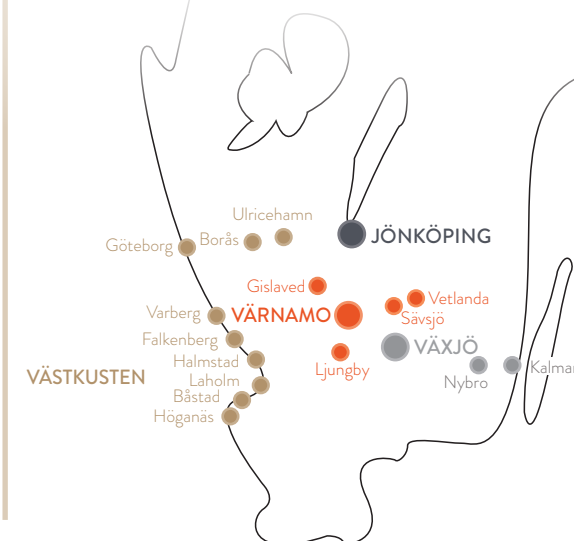
Bokfört värde, Mkr

- Förvaltnings- och rörelsefastigheter 10 960
- Pågående byggnation 78
- Framtida projektportfölj 140
- Obebyggd mark 312



Framtida projektportfölj, andel egenägd

- Ägd
- Markanvisning el likn. med byggkrav

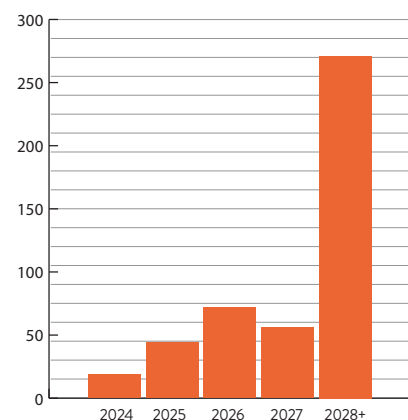


Diversifierad fastighetsportfölj med en bred avtalsportfölj

Hyresavtal

Nivika strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster. Med en spridd förfallostruktur i kombination med spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher minskar risken för vakanser och hyresförluster. Per den sista september 2024 uppgick kontrakterad årshyra, inklusive bostäder, till 734 miljoner kronor (634) och den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 5,8 år (4,8).

Kontraktsvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning, Mkr



Antal lägenheter och uthyrningsbar yta, 2024-09-30

Ort	Antal lägenheter	Bostäder yta, m ²	Lokaler yta, m ²	Total uthyrningsbar yta, m ²
Jönköping	1 011	41 482	106 048	147 530
Värnamo	698	47 555	164 933	212 488
Växjö	503	26 034	86 890	112 924
Västkusten	585	37 234	82 232	119 466
Övrigt	-	-	20 439	20 439
Summa	2 797	152 305	460 542	612 847

Uthyrning

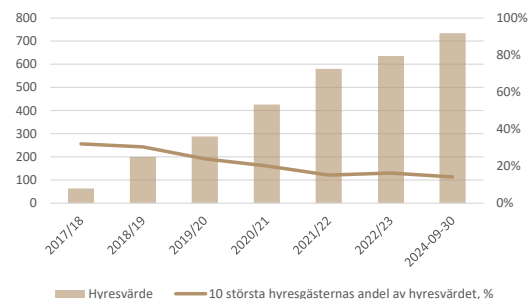
Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på 90 procent och för bostäder på 95 procent över tid. Bolagets fastigheter har en relativt hög uthyrningsgrad och har så haft under flera år. Efterfrågan är god på de flesta av Nivikas orter och uthyrningsgraden är fortsatt hög, 96 procent sett över hela beståndet inklusive projekt-fastigheter, 95 procent för kommersiellt och 98 procent för bostäder. Nettouthyrning uppgick för perioden till +3 miljoner kronor. Aktiviteten är fortsatt hög i uthyrningsverksamheten på Nivikas orter.

Hyresgäster

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag, som stora multinationella företag och bostadshyresgäster. Intäktsbasen är väl diversifierad med 600 (620) kommersiella kontrakt och cirka 2 800 (2 169) bostäder. Per den sista september 2024 stod de tio största hyreskontrakten för drygt 14 procent (16) av den samlade årliga grundhyran från Bolagets hyresgäster. Genomsnittslängden för dessa hyreskontrakt är 10,4 år (10,0).

En övervägande del av Nivikas hyresvärde uppräknas årligen med en nivå motsvarande konsumentprisindex KPI. Vid periodens utgång utgjorde dessa avtal cirka två tredjedelar av Nivikas totala kontrakterade årshyra. Resterande avtal utgörs huvudsakligen av hyresavtal för bostäder, parkeringsytor samt avtal med kortare löptid än ett år vilka uppräknas på annat sätt.

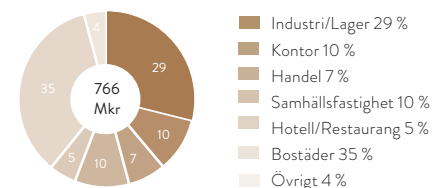
De 10 största hyresgästernas andel av kontraktsvärdet 2024-09-30



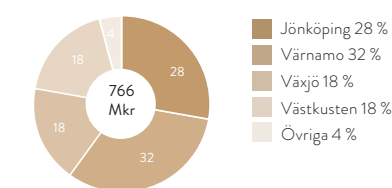
De 10 största hyresgästerna per 2024-09-30

Hyreskontrakt kommersiella lokaler	Andel av total årshyra, %
Holmgrens Bil AB, Jönköping	4,5
DS Smith Packaging Sweden AB	1,3
Holmgrens Bil AB, Värnamo	1,2
1337 Logistics AB	1,2
Polismyndigheten	1,2
Racketcentrum Sports Business AB	1,2
Gobilind Fastighets AB	1,1
Rasta Sverige AB	0,9
Hedin Mölndal Bil AB	0,8
Växjö Kommun	0,8
Övriga	85,8

Fördelning hyresvärde per objekttyp, 2024-09-30



Fördelning hyresvärde per ort, 2024-09-30



Fastighetsvärdering

Nivika genomför varje kvartal värdering av hela sin fastighetsportfölj. Per 2024-09-30 har cirka 50 procent av beståndet värderats av Newsec och Savills och resterande del har värderats internt. Förändringar i direktavkastning och marknad är avstämt med de externa värderarna. Värderingen ligger till grund för de verkliga värden som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning och värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande tolv månadersperiod.

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

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

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

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

Värderingsparametrar

Värderingstidpunkt	2024-09-30 (2024-08-31)
Inflationsantagande	2 % (2 % per år)
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 10 år (5-25 år, median 10 år)
Direktavkastning bostäder, %	3,2 -7,0, medel 4,5 (3,2 -7,0, medel 4,6)
Direktavkastning kommersiellt, %	5,8 - 8,0, medel 6,6 (5,8- 8,0 medel 6,7)
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	+528	+4,6
Vakansgrad	%-enheter	10	-1 418	-12,3
Drift & underhåll	kr/m²	10	-136	-1,2
Inflation	%-enheter	1	+917	+8,0
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	1	-1 565	-13,6
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	-1	+2 422	+21,1

Fastighetsportföljen juli till september 2024

Fastighetsvärdet på Nivikas portfölj uppgår vid rapportperiodens slut till 11,5 miljarder kronor. Portföljen har under perioden juli till september 2024 förändrats genom förvärv och pågående byggnationer.

I marknadsområde Värnamo, där Gislaved ingår, förvärvades två centrumfastigheter och en mindre industritomt. Gislaveds Kommun är den största kommersiella hyresgästen och hyr även lägenheter i fastigheterna. Fastigheterna har tillsammans en uthyrningsbar area om cirka 3 400 m² och ett årligt hyresvärde om 4,8 miljoner kronor. Fastigheterna ligger i anslutning till befintlig fastighetsportfölj i Gislaved. Till Värnamo förvärvades även en kommersiell fastighet vid E4 i Ljungby. Fastigheten har en total uthyrningsbar area om 4 500 m² och ett årligt hyresvärde om 7,9 miljoner kronor och ligger i anslutning till befintlig portfölj i Ljungby.

I Jönköping har byggnation av Hisingstorp, ett trygghetsboende med 82 lägenheter färdigställdts och inflyttning sker successivt från augusti. Per rapportdag är ungefär tre fjärdedelar av lägenheterna uthyrda. I juli tillträdde, som sedan länge avtalat, projekt Stormagärdet. Stormagärdet ligger i Habo och består av detaljplanerad kvartersmark på 84 000 m² avsett för bostäder. Planen möjliggör byggnation och utveckling av upp till 300 bostäder. Habo Kommun växer och har goda kommunikationer till närliggande städer såsom Jönköping, vilket ger bra förutsättningar för framtida byggnationer.

Förändring förvaltningsfastigheter

Mkr	30 sep 2024	31 aug 2023
Fastighetsbestånd vid årets början	10 629	10 699
Förvärv av fastigheter	661	84
Försäljning av fastigheter	-237	-549
Omklassificering till rörelsefastighet	-20	-20
Investeringar i befintliga fastigheter	353	843
Värdeförändring i befintliga fastigheter	104	-4281
Fastighetsbestånd vid periodens slut	11 490	10 629

Förändring rörelsefastigheter

Mkr	30 sep 2024	31 aug 2023
Fastighetsbestånd vid årets början	19,3	-
Omklassificering*	-	19,7
Avskrivning	-0,4	-0,4
Fastighetsbestånd vid periodens slut	18,9	19,3

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

Fastighetstransaktioner under och efter perioden

Förvärvade fastigheter med tillträde under perioden juli till september 2024

Fastighetsnamn	Ort	Förvärv / Avyttring	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Till-/frånträde	Kommentar
Krokodilen 5	Gislaved	Förvärv	2,8	1 875	2024-07-02	Centrumfastighet i Gislaved
Stenbocken 10	Gislaved	Förvärv	2,0	1 537	2024-07-02	Centrumfastighet i Gislaved
Munin 21	Gislaved	Förvärv	-	-	2024-07-02	Industritomt på Henja Industriområde i Gislaved
Berghem 1:24	Ljungby	Förvärv	7,9	4 529	2024-07-08	Kommersiell fastighet i Ljungby intill E4
Bränninge 3:339	Habo	Förvärv	-	-	2024-07-09	Byggrätt för framtida byggnation av 300 bostäder i Jönköpingsområdet
Summa			12,7	7 941		

Förvärvade fastigheter med tillträde från oktober 2024 och framåt

Fastighetsnamn	Ort	Förvärv / Avyttring	Hyresvärde, Mkr	Yta, m ²	Tillträde	Kommentar
Älgskytten 14	Jönköping	Förvärv	7,1	6 782	2024-10-28	Kommersiell fastighet i Jönköping, gränsande till befintlig portfölj
Överkanten 4	Jönköping	Förvärv	4,0	3 380	2026-01-07	Kommersiell fastighet i Jönköping, gränsande till befintlig portfölj
Summa			11,1	10 162		

Färdigställande av pågående projekt tillför ett årshyresvärde om 38 Mkr

I aktuellt marknadsläge kommer Nivika avvakta med projektstart på bostadsbyggnationer tills mer stabila förutsättningar har infunnit sig. Bolaget lägger stort fokus på riskhantering i våra pågående projekt och har en attraktiv egenägd projektportfölj att starta upp med när marknadsförutsättningarna blir mer gynnsamma.

Nivikas pågående ny- och ombyggnationer, upphandlade till fastpris, kommer tillsammans tillföra ett årligt hyresvärde om cirka 38 miljoner kronor. Entreprenaderna upphandlas i regel som totalentreprenad för att minimera risken för oförutsedda kostnader.

FASTPRIS



Centrum 4 - Stationsallén

GISLAVED

Nybyggnation samhällsfastighet/
bostäder
Hyresgäst Gislaveds Kommun
Investering 320 Mkr



Refugen 6

VÄRNAMO

Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst Nivika mfl
Investering 108 Mkr



Refugen 6

VÄRNAMO

Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst IONITY
Investering, se ovan

Roten 2 - Hisingstorp

JÖNKÖPING

Nybyggnation
trygghetsbostäder
Investering 246 Mkr



Lejonet 5

VÄRNAMO

Ombyggnation kommersiellt
Investering 13 Mkr
Hyresgäst IF Metall m. fl.
Investering 13 Mkr

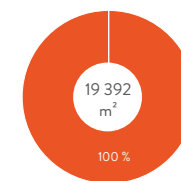
Porfyren 4

VÄRNAMO

Nybyggnation kommersiell
Hyresgäst Rudhäll Industrier
Investering 34 Mkr

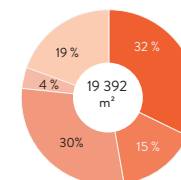


Pågående projekt, uthyrbar yta per ort, m²



Värnamo 19 392 m²

Pågående projekt, uthyrbar yta per kategori, m²



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

Pågående projekt

Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Planeras vara färdigställt*	Bedömd investering, Mkr	Återstående investering	Bostäder Uthyrbar yta, m²	Lokaler Uthyrbar yta, m²	Hyresvärde, Mkr	Antal lägenheter
Roten 2 "Hisingstorp"	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q3 2024	246	-	6 002	-	13,2	82
Rosen 1 (Polisen)	Värnamo	Ombyggnation	Samhällsfastighet	Q3 2024	14	-	-	4 435	0,5	-
Refugen 6	Värnamo	Nybyggnation	Kontor/motell/elmack	Q1/Q2 2025	108	54	-	3 239	7,5	-
Sandstenen 2	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q2 2025	10	10	-	3 200	3,3	-
Porfyren 4	Värnamo	Nybyggnation	Kommersiell	Q3 2025	34	34	-	2 598	2,7	-
Lejonet 5	Värnamo	Ombyggnation	Kommersiell	Q2 2025	13	13	-	892	1,6	-
Centrum 4 "Stationsallén"	Gislaved	Nybyggnation	Samhällsfastighet/Bostäder	Q2/2026	320	297	3 752	5 711	22,7	66
Summa					486	408	3 752	15 640	37,9	66

*) Planeras vara färdigställt, kvartal kalenderår.

FINANSIERING

En välbalanserad finansieringsstruktur med en balanserad kombination av eget kapital, banklån och övrig finansiering minskar den finansiella risken och möjliggör lönsam tillväxt. Under det senaste året har Nivika ökat den säkerställda finansieringen och stärkt eget kapital. Detta har resulterat i en stark kapitalstruktur som möjliggör lönsamma projekt och förvärv som bidrar till fortsatt tillväxt.

Finansiell ställning och likviditet

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

Nivika har under det senaste året genomfört flera åtgärder för att minimera den finansiella risken och stärka nyckeltalen. Genom nyupplåning och en nyemission har de tidigare utestående obligationerna hanterats och bolaget har tillfört kassa för att fortsätta göra lönsamma förvärv av högavkastande fastigheter i kärnområdena.

Dessa åtgärder visar på styrkan i Nivikas verksamhet, dess fastighetsbestånd och starka ägare, och i kombination med fallande marknadsräntor har det lett till positiva justeringar i de finansiella nyckeltalen. Vid periodens utgång var den genomsnittliga räntenivån i låneportföljen, beaktat räntederivat och exkluderat byggnadskreditiv 4,5 procent (5,3). Räntetäckningsgraden, mätt som rullande 12 månader, uppgick till 1,9 (1,6). Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen var 2,9 (0,9) respektive 2,7 (2,5) år per den 30 september 2024. Nettobelåningsgraden uppgick vid periodens slut till 46 procent (50). Bolagets mål om en nettobelåningsgrad om maximalt 55 procent ger ytterligare utrymme för ökad belåning och värdeskapande i våra affärsområden.

Bolaget arbetar aktivt med att hantera ränterisken genom olika typer av räntederivat. Under perioden har ytterligare räntesäkringar genomförts, och totalt är 56 procent (30) av låneportföljen nu räntesäkrad via derivat.

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick per rapportdagen till 5 308 miljoner kronor (5 214), varav långsiktig bankfinansiering utgjorde 5 200 miljoner kronor (4 520), obligationslån 0 miljoner kronor (650) och övriga räntebärande skulder 107 miljoner kronor (42). Förändringen under året förklaras av nyutlåning på befintligt bestånd, nyutlåning till förvärv och nybyggnationer, lösen av lån i samband med avyttringar samt lösen av obligationslån.

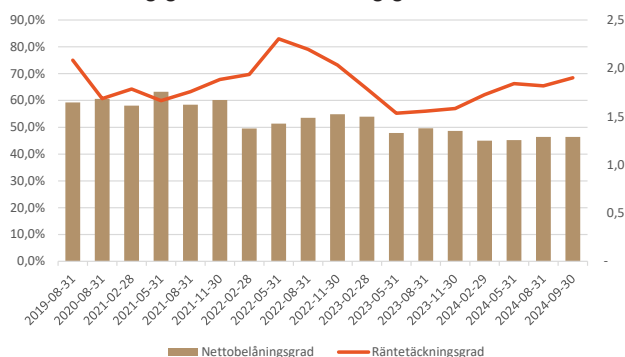
Bankfinansieringen säkerställs genom pant i fastigheter och koncernborgen. Vissa banklån inkluderar även åtaganden som rapportering av finansiella nyckeltal och informationsåtaganden. Samtliga var per rapportdagen uppfyllda. Andelen grön finansiering ökar, och cirka 20 procent av den utestående bankskulden är grön.

Förlängningar hanteras löpande och i princip samtliga lån med förlängning under 2024 har hanterats. Beviljad men ej utnyttjad finansiering per sista september 2024 uppgick till cirka 450 miljoner kronor avseende beviljade men ej utbetalda byggnadskreditiv, förvärvslån, banklån samt kontokrediter.

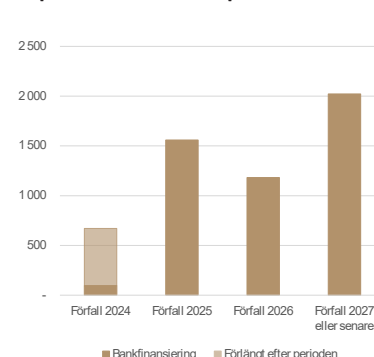
Efter periodens slut har Bolaget återvänt till obligationsmarknaden och framgångsrikt emitterat seniora icke säkerställda gröna obligationer till ett initialt belopp om 400 miljoner kronor under ett ramverk om totalt 800 miljoner kronor. Transaktionen mötte starkt intresse från nordiska institutionella investerare och boken var väl övertecknad. Obligationen löper med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 325 baspunkter med en löptid om 3,25 år. Emissionslikviden kommer att användas i enlighet med Bolagets nyligen etablerade ramverk för grön finansiering och kommer bidra till Bolagets fortsatta tillväxt och skapa värde för aktieägarna.

Finansiering	2024-09-30	2023-08-31
Säkerställd finansiering, Mkr	5 327	4 648
Obligationslån, Mkr	-	650
Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv, %	4,5	5,1
Kapitalbindningstid, år	2,7	2,5
Räntebindningstid, år	2,9	0,9
Likvida medel, Mkr	102	66
Nettobelåningsgrad, %	46,4	49,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,6
Soliditet, %	46,7	44,7

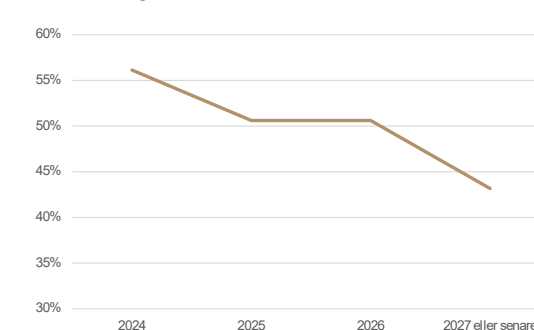
Nettobelåningsgrad och räntetäckningsgrad, %



Kapitalstruktur förfall per 2024-09-30



Räntesäkring, andel, %



AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Baserat på det fastighetsbestånd och de hyreskontrakt som föreligger vid periodens utgång uppgår hyresintäkterna för den kommande tolv månadersperioden till 734 miljoner kronor. Fastighetskostnaderna beräknas utifrån aktuell driftsmarginal, uppgick till 199 miljoner kronor, vilket innebär ett driftnetto om 535 miljoner kronor. Överskottsgraden beräknas uppgå till cirka 72 procent utifrån fastighetskostnader för ett normalt verksamhetsår inklusive fastighetsrelaterad administration. Utifrån nuvarande omfattning av organisation och verksamhet bedöms de centrala administrationskostnaderna uppgå till 40 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet bedöms därmed uppgå till 240 miljoner kronor.

I aktuell intjäningsförmåga är kommande intäkter från pågående byggnationer ej inräknade. Enligt uppskattning, se avsnitt pågående projekt, tillför pågående projekt hyresintäkter om 38 miljoner kronor. Utifrån bedömd överskottsgrad tillför projekten ett driftnetto om cirka 33 miljoner kronor. För mer information om pågående projekt se avsnitt Fastighetsportfölj i delårsrapporten.

Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte är en prognos utan visar på Nivikas intjäningsförmåga vid periodens utgång och beaktar inte eventuella förändringar av variabler såsom hyror, vakanser, fastighetskostnader, räntor med mera. Hänsyn har ej heller tagits till händelser efter perioden.

Aktuell intjäningsförmåga, Mkr	2024-09-30
Hyresvärde	766
Vakans	-32
Hyresintäkter	734
Fastighetskostnader	-199
Driftnetto	535
Central förvaltning	-40
Finansiella kostnader	-256
Förvaltningsresultat	240
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,50

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.

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 september 2024 till 4 363 miljoner kronor och antalet aktieägare var 4 360 stycken (3 074).

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 juli till 30 september 2024 omsattes på Nasdaq Stockholm cirka 2 931 000 NIVI B-aktier. Dagsomsättningen för Nivika på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till 44 410 aktier och det volymviktade genomsnittspriset uppgick till 43,75 kronor. Högst betalkurs under perioden var 46,80 kronor den 29 juli 2024 och lägst betalkurs var 38,40 kronor den 2 juli 2024. Aktiekursen den 30 september uppgick till 45,50 kronor (senast betalt). Information om aktens utveckling finns även på www.nivika.se.

Återköp av aktier

Vid årsstämman i februari 2024 bemyndigades Nivikas styrelse att, fram till nästa stämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att förvärva egna aktier. Styrelsen beslutade i maj 2024 att påbörja ett återköpsprogram av egna aktier till ett belopp om upp till 50 miljoner kronor under perioden 16 maj till 31 december 2024. Per den 30 september 2024 ägde Bolaget 662 193 aktier av serie B. Under perioden har återköp genomförts till ett belopp om cirka 24 miljoner kronor.

De tio största aktieägare (röstsorterat) per den 30 september 2024

Namn	Antal tusen A-aktier*	Antal tusen B-aktier*	Totalt antal aktier, tusen	Andel av kapital	Andel av röster
Santhe Dahl Invest AB	6 952	16 059	23 011	24,0	26,8
Värnanäs AB	7 436	2 167	9 602	10,0	23,9
Husleden Förvaltning AB	4 000	10 671	14 671	15,3	15,8
Skandinavkonsult i Stockholm AB	3 109	3 000	6 108	6,4	10,7
Planch AB	3 109	933	4 042	4,2	10,0
Nordea Livförsäkring Sverige AB	-	4 073	4 073	4,2	1,3
Nordnet Pensionsförsäkring Ab	-	3 878	3 878	4,0	1,2
Swedbank Robur Småbolagsfond Norden	-	3 550	3 550	3,7	1,1
Pollock Invest AB	280	745	1 025	1,1	1,1
Tredje AP-fonden	-	3 170	3 170	3,3	1,0
10 största aktieägare	24 885	48 246	73 131	76,3	92,9
Återköpta aktier	-	662	662	0,7	0,2
Övriga aktieägare	-	22 093	22 093	23,0	6,9
Totalt	24 885	71 001	95 886	100,0	100,0
Varav styrelse och koncernledning	21 776	34 827	56 603	59,0	79,0

Källa: Euroclear Sweden och Bolaget

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

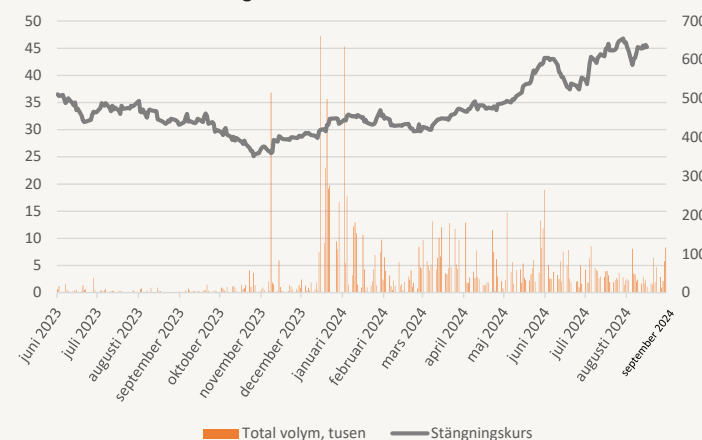
Nivikaaktien

2024-09-30

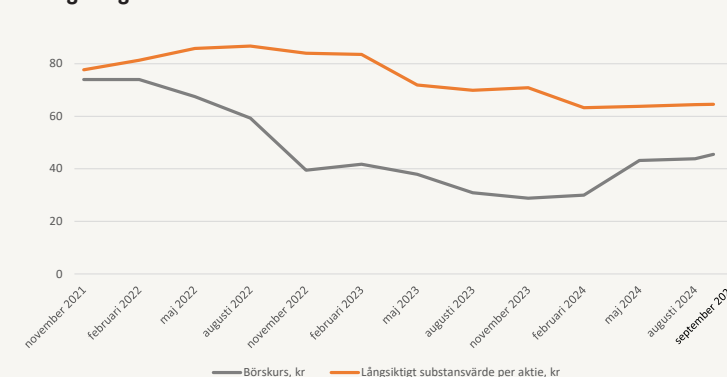
Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	Nivika
Kortnamn (ticker)	NIVI B
ISIN-kod	SE0017083272
Segment	Nasdaq, Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt utestående aktier	95 885 594 st
Totalt antal B-aktier	71 000 794 st
Stängningskurs 30 september 2024	45,50 kr
Marknadsvärde 30 september 2024*	4 363 Mkr

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

NIVI B och omsättning



Långsiktigt substansvärde och börskurs



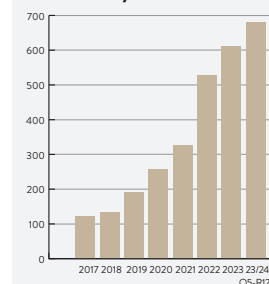
RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

tkr	2023/24 3 mån juli-sep	2022/23 3 mån juli-sep	2023/24 13 mån sep-sep	2022/23 12 mån sep-aug
Hyresintäkter	171 309	154 181	703 895	580 038
Serviceintäkter	6 492	6 977	31 221	31 875
Summa intäkter	177 801	161 157	735 116	611 913
Driftskostnader*	-32 634	-33 888	-176 356	-165 238
Underhållskostnader	-1 310	-2 858	-14 186	-13 342
Fastighetsskatt	-4 688	-4 383	-19 697	-18 423
Summa fastighetskostnader	-38 632	-41 129	-210 239	-197 002
Driftnetto	139 169	120 028	524 877	414 910
Central administration*	-11 311	-4 251	-57 779**	-40 130
Finansnetto	-63 307	-60 889	-256 386	-241 004
Förvaltningsresultat	64 551	54 888	210 712	133 777
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-	950	11 362	37 832
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	28 959	-193 080	83 662	-496 017
Värdeförändring räntederivat	-69 087	-2 060	-144 902	7 693
	-40 128	-194 190	-49 879	-450 492
Resultat före skatt	24 422	-139 302	160 833	-316 714
Aktuell skatt	-3 982	1 258	-13 142	-3 427
Uppskjuten skatt	-14 962	9 161	-28 445	37 531
Periodens resultat	5 479	-128 883	119 246	-282 610
Periodens totalresultat	5 479	-128 883	119 246	-282 610
Hänförligt till				
Moderföretagets aktieägare	5 479	-128 883	119 246	-282 610
Innehav utan bestämmande inflytande				
Genomsnittligt antal aktier under perioden	92 355 146	64 334 588	92 355 146	64 334 588
Resultat per aktie, kr	0,06	-2,00	1,29	-4,39

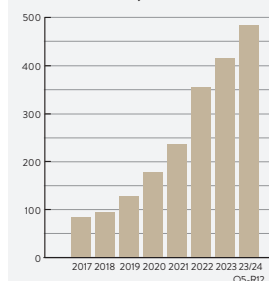
*) Beräknings-/fördelningsgrund uppdaterad från 2023-09-01, jämförelseperioder ej omräknade.

**) Perioden inkluderar engångsposter om 4 Mkr avseende systembyten, byte av räkenskapsår samt kostnader i samband med byte av VD.

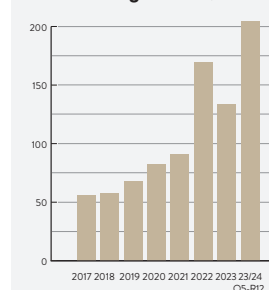
Totala hyresintäkter, Mkr



Driftnetto, Mkr



Förvaltningsresultat, Mkr



KOMMENTARER TILL RESULTATET

I mitten av augusti höll Nivika en extra bolagsstämma där stämman beslutade om omläggning av räkenskapsår till kalenderår, det vill säga 1 januari till 31 december. Det innebär att innevarande räkenskapsår förlängs till och med 2024-12-31 och blir därmed 16 månader. Denna "Q5" rapport är den första delårsrapporten i enlighet med nytt räkenskapsår per 2024-09-30 som Nivika redovisar.

Intäkter

För femte kvartalet uppgick de totala intäkterna till 178 Mkr (161) vilket är en ökning med 10 procent i jämförelse med samma kvartal föregående år. För hela perioden, vilket summerar 13 månader, uppgick de till 735 Mkr, en tillväxt på 20 procent i jämförelse med period 2022-09-01 till 2023-08-31. Hyresintäkter utgör 704 Mkr (580) av de totala intäkterna under hela rapportperioden.

Intäkterna består även av serviceintäkter, som för hela perioden uppgår till 31 Mkr (32). Serviceintäkter består huvudsakligen av vidaredebitering av värme, el, vatten och fastighetsskatt.

Tillväxten är framförallt hänförlig till fastighetsförvärv, indexreglering samt att Nivika har färdigställt ett större antal projekt. Bolaget förvaltar 199 fastigheter per 2024-09-30 med en total uthyrbara yta om cirka 613 000 m² jämfört med 559 000 m² motsvarande period föregående år. Det sammanlagda hyresvärdet per 2024-08-31 uppgick, på årsbasis, till 766 Mkr (661), vilket motsvarar en tillväxt om 16 procent.

Driftskostnader och driftnetto

Driftskostnaderna, inklusive underhållskostnader och fastighetsskatt, uppgick under hela perioden till -210 Mkr (-197). Driftnettot för kvartal fem uppgick till 139 Mkr (120) vilket motsvarar en överskottsgrad om 78 procent (75). För hela perioden, september till september 2023/24, uppgick driftsöverskottet till 525 Mkr (415) vilket motsvarar en överskottsgrad om 71 procent (68).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat efter finansnetto, uppgick för femte kvartalet till 65 Mkr (55). Det ökade kostnaderna härleds främst till engångskostnader för byte av både ekonomi- och fastighetssystem. Även kostnader av engångskaraktär i samband med byte av räkenskapsår samt ökning av kundförluster jämfört med föregående år, har påverkat kostnadsökningen under det gånna kvartalet. För hela rapportperioden var förändringen 58 procent jämfört med period 2022-09-01 till 2023-08-31 och uppgick till 211 Mkr (134). Förvaltningsresultatet påverkades positivt till följd av ökade hyresintäkter, minskade förvaltningskostnader samt minskade finansieringskostnader efter att obligation lösts helt.

Värdeförändringar

Kvartal fem har, som tidigare kvartal, präglats av fortsatt höga marknadsräntor och därmed höga finansieringskostnader. Högre avkastningskrav har till viss del motverkats av KPI-indexjustering och hyreshöjningar för 2024.

För rapportperioden uppgick värdeförändringen på fastigheter till 95 Mkr (-458) varav 11 Mkr (38) är realiserade och hänförliga till försäljningen av Släggan 11 i Gislaved, Vesslan 18-21 i Vetlanda, Apoteket 2, Bokhandeln 2, Stigamo 1:66 samt del av Graniten 39. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 84 Mkr (-496).

Orealiserade värdeförändringar på derivat för hela perioden påverkade resultatet med -145 Mkr (8) och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar drivet av sjunkande marknadsräntor.

Värdeförändringar fastigheter	2023/24	2022/23
Mkr	juli-sep	juni-aug
Förändring kassaflöde mm.	5	2
Pågående nybyggnation	-	90
Mark och outnyttjade byggrätter	-15	-82
Förändringar i avkastningskrav	38	-231
Avtalad försäljning	-	10
Orealiserad värdeförändring	28 +0,2%	-210 -2,0%
Realiserad värdeförändring	-	-
Totala värdeförändringar	28 +0,2%	-210 -2,0%

Säsongsvariationer

Driftöverskottet hos Nivika varierar över året, detta beroende på de säsongsvariationer som uppkommer i fastighetsbranschen och på Bolagets marknader. Under vintermånaderna påverkas resultatet av att kostnaderna avseende främst el och värme är höga. Kontraktsstrukturen är utformad så att hyresgästerna debiteras en jämnt fördelad preliminär avgift löpande under året, medan utgiften för den faktiska förbrukningen kostnadsförs i takt med utfall. Detta ger en lägre överskottsgrad dessa månader, motsvarande ligger den på en högre nivå under sommarmånaderna.

Skatt

Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar har beräknats till skattesatsen 20,6 procent.

Medarbetare

Samtliga medarbetare på Nivika är anställda i moderbolaget. Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 65 (62), av dessa är 25 (23) kvinnor och 46 (39) män.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

tkr	30 sep 2024	31 aug 2023
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar		
Programvara/licenser	1 506	650
Summa immateriella anläggningstillgångar	1 506	650
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	11 469 850	10 479 100
Rörelsefastigheter	18 879	19 306
Inventarier	62 268	64 844
Nyttjanderättstillgångar	15 718	25 405
Derivatinstrument	-	36 793
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	11	11
Uppskjuten skattefordran	33 323	27 113
Andra långfristiga fordringar	20 281	48 300
Summa anläggningstillgångar	11 620 330	10 700 872
Omsättningstillgångar		
Varulager	997	2 047
Hyresfordringar	18 484	16 285
Övriga fordringar	10 286	55 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 645	16 723
Likvida medel	102 347	66 023
Summa omsättningstillgångar	151 760	157 069
Tillgångar till försäljning	-	140 000
SUMMA TILLGÅNGAR	11 773 596	10 998 591

tkr	30 sep 2024	31 aug 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	47 943	38 954
Övrigt tillskjutet kapital	3 546 499	3 098 809
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 900 093	1 780 846
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 494 535	4 918 609
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	589 555	560 482
Räntebärande finansiella skulder	5 307 609	5 162 650
Leasingskulder	11 782	21 747
Derivatinstrument	108 109	-
Summa långfristiga skulder	6 017 056	5 744 879
Kortfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	127 176	126 523
Leasingskulder	3 832	3 626
Leverantörsskulder	11 656	36 187
Övriga skulder	71 435	41 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 907	76 434
Summa kortfristiga skulder	262 006	284 230
Skulder direkt hänförliga till tillgångar till försäljning	-	50 874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 773 596	10 998 591

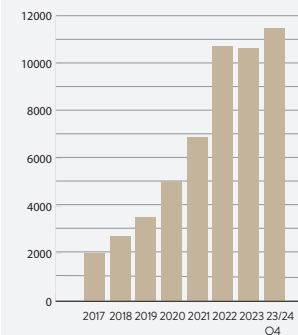
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2022-09-01	29 085	2 379 932	2 063 457	4 472 474
Årets resultat			-282 610	-282 610
Summa totalresultat			-282 610	-282 610
Transaktioner med ägare:				
- Nyemission	9 868	740 132		750 000
- Kostnader för emission		-21 255		-21 255
Utgående balans 2023-08-31	38 954	3 098 809	1 780 846	4 918 609
Ingående balans 2023-09-01	38 954	3 098 809	1 780 846	4 918 609
Årets resultat			119 246	119 246
Summa totalresultat			119 246	119 246
Transaktioner med ägare:				
- Nyemission	8 989	501 601		510 591
- Kostnader för emission		-24 913		-24 913
- Återköp av aktier		-28 998		-28 998
Utgående balans 2024-09-30	47 943	3 546 499	1 900 093	5 494 535

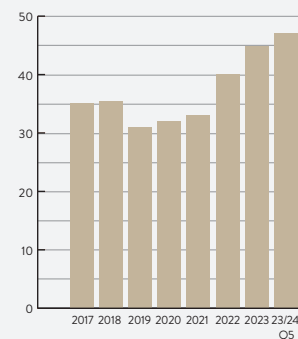
Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 5 495 Mkr (4 919). Soliditeten uppgick till 47 procent (45). Förändringen under perioden september 2023 - september 2024 utgörs av en företrädesemission som genomfördes och godkändes på en extra bolagsstämma i början av december, återköp av aktier samt periodens resultat.

Fastighetsvärde, Mkr



Soliditet, %



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2023/24 3 mån juli-sep	2022/23 3 mån juli-sep	2023/24 13 mån sep-sep	2022/23 12 mån sep-aug
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt*	24 422	-139 302	160 833	-316 714
Justering för:				
Finansiella poster	63 308	57 919	256 387	241 003
Värdeförändring fastigheter	-28 960	192 130	-95 024	458 185
Värdeförändring räntederivat	69 087	2 060	144 902	-7 693
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	12 315	34 030	24 781	38 728
Betald skatt	-	-9 492	-	-9 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	140 172	137 344	491 879	404 016
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet				
Förändring rörelsefordringar	19 618	23 236	40 790	61 715
Förändring rörelseskulder	-44 432	-41 954	-12 750	-107 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten	115 358	118 627	519 919	357 964
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-277 644	-	-649 617	-84 000
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	33 101	211 318	535 960
Investering i förvaltningsfastigheter	-35 981	-152 866	-352 529	-842 901
Förändring i materiella anläggningstillgångar	-658	3 261	-3 197	1 375
Förändring i finansiella tillgångar	-7 005	1 964	21 809	97
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-321 288	-114 540	-772 216	-389 469
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	-	510 591	750 000
Emissionskostnad	-	-113	-31 377	-26 769
Återköp av egna aktier	-23 814	-	-28 998	-
Upptagna lån	647 016	710 500	3 422 894	1 292 294
Amortering/lösen lån	-426 814	-187 635	-3 326 921	-1 865 126
Betald ränta	-63 947	-64 663	-252 519	-234 628
Amortering av leasingskuld	-1 099	-2 100	-5 049	-4 993
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	131 342	455 989	288 621	89 221
Periodens kassaflöde	-74 588	460 076	36 324	-120 726
Likvida medel vid periodens början	176 935	26 533	66 023	186 749
Likvida medel vid periodens slut	102 347	486 609	102 347	66 023

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

**) Erhållet investeringsbidrag inkluderat.

Investeringar och kassaflöde

Siffror inom parentes avser 2023-08-31.

Kassaflödet från den löpande verksamheten i perioden uppgick till 520 Mkr (357). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet i perioden med -650 Mkr (-84). Detta avser förvärv av 28 fastigheter, 15 stycken i Ulricehamn, två i Varberg, två i Borås, tre i Värnamo, fyra i Gislaved samt två i Ljungby. Även mark med framtida byggrätter i Habo har förvärvats under perioden. De avyttrade fastigheterna har påverkat kassaflödet med 211 Mkr (536). Dessa avser försäljning av Släggan 11 i Gislaved, Vesslan 18-21 i Vetlanda, Apoteket 2 och Bokhandeln 2 i Eksjö, Åmbaret 3 och 8, Ödlan 20, Stigamo 1:66 i Jönköping samt del av Graniten 39 i Värnamo. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -353 Mkr (-843) och avser främst nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer för befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens förändring under året utgörs främst av nyemission 479 (723), upplåning netto om 96 Mkr (-573), samt betald ränta -253 Mkr (-235) samt återköpt av aktier -29 Mkr (0).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 36 Mkr (-121) vilket gav utgående likvida medel om 102 Mkr (66).

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

tkr	2023/24 3 mån juli-sep	2022/23 3 mån juli-sep	2023/24 13 mån sep-sep	2022/23 12 mån sep-aug
Nettoomsättning	24 877	16 364	99 161	81 674
Bruttoresultat	24 877	16 364	99 161	81 674
Administrationskostnader	-24 564	-20 601	-109 967	-93 821
Rörelseresultat	312	-4 237	-10 806	-12 147
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-104	-240	21 330	138 121
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	21 823	32 997	131 728	76 997
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 093	-7 113	-17 972	-83 970
Finansnetto	20 626	25 644	135 086	131 148
Resultat efter finansiella poster	20 938	21 406	124 280	119 001
Bokslutsdispositioner	-	42 900	-	42 900
Resultat före skatt	20 938	64 306	124 280	161 901
Skatt på periodens resultat	-	-7 662	-	-7 662
Periodens resultat	20 938	56 644	124 280	154 239

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. Då moderbolaget per 2024-09-30 inte har något utestående obligationslån samt har förändrat swapporföljen, har det medfört betydligt lägre räntekostnader. Balansräkningen består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

tkr	30 sep 2024	31 aug 2023
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar		
Programvara/licenser	336	650
Summa immateriella anläggningstillgångar	336	650
Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier, verktyg, installationer och immateriella tillgångar	843	813
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	337	1 750
Summa materiella anläggningstillgångar	1 180	2 563
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	2 186 489	2 364 038
Uppskjuten skattefordran	21 107	14 643
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 207 596	2 378 681
Summa anläggningstillgångar	2 209 112	2 381 894
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	59	318
Fordringar hos koncernföretag	1 661 065	1 461 386
Aktuell skattefordran	-	416
Övriga fordringar	500	46 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 079	7 076
Summa kortfristiga fordringar	1 694 703	1 515 410
Kassa och bank	39 951	59 787
Summa omsättningstillgångar	1 734 654	1 575 197
SUMMA TILLGÅNGAR	3 943 766	3 957 091

tkr	30 sep 2024	31 aug 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	47 943	38 954
Fritt eget kapital		
Överkursfond	3 575 496	3 098 808
Balanserat resultat	69 761	-55 480
Periodens resultat	124 280	154 239
Summa fritt eget kapital	3 769 537	3 197 567
Summa eget kapital	3 817 480	3 236 520
Långfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	103 899	681 435
Summa långfristiga skulder	103 899	681 435
Kortfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	10 717	10 717
Leverantörsskulder	162	1 548
Övriga skulder	1 462	5 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 046	21 741
Summa kortfristiga skulder	22 387	39 136
Summa skulder	126 286	720 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 943 766	3 957 091

NOTER TILL DELÅRSRAPPORTEN

Not 1 - 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.

Övriga ändrade och nya IFRS standarder med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De kritiska bedömningarna och källorna till osäkerhet i uppskattningar är desamma som i den senaste årsredovisningen.

Not 2 - Finansiella instrument - verkligt värde

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

Tabellen nedan visar Bolagets värdering till verkligt värde:

Värdering				
2024-09-30, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	-73 257	-	-73 257
Värdering				
2023-08-31, tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	36 793	-	36 793

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

tkr	2024-09-30	2023-08-31
Ingående balans	36 793	29 100
Värdeförändring	-110 050	7 693
Utgående balans	-73 257	36 793

Värderingshierarkin

Nivåerna i värderingshierarkin definieras som följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen genom direkt (dvs. prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

Derivat

Ränteswappar värderas i enlighet med den marknadsvärdering den emitterande parten har fastställt.

Not 3 - Eget kapital

Resultat per aktie,	2024-09-30	2023-08-31
Årets resultat, Mkr	119,2	-282,6
Antal aktier	95 885 594	77 907 047
Genomsnittligt antal aktier under perioden	92 355 146	64 334 588
Resultat per aktie, kr	1,29	-4,39

För beräkningsgrunder se årsredovisningen 2022/23.

Not 4 - Transaktioner med närstående

Bolagets transaktioner med närstående parter görs som en del av den sedvanliga affärsverksamheten och genomförs utifrån samma kriterier och villkor som för jämförbara transaktioner med externa parter i liknande ställning.

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

Inköp	Avser	Mkr	
Värnanäs AB	Administrativa tjänster	0,8	(0,9)
Poplånäs Invest AB	Administrativa tjänster	0,4	(0,4)
Yalp Facility AB	Lokalvård	2,7	(1,9)
Tigbro AB	Badrumsmoduler till byggnation	0,2	(0,6)
Holmgren Group AB	Hyresgästanpassning	0,2	(0,9)
Totalt		4,3	(4,7)
Försäljning	Avser	Mkr	
Värnanäs AB	Hyra	5,4	(4,2)
Poplånäs Invest AB	Hyra	6,5	(6,3)
Holmgren Group AB	Hyra	46,6	(40,7)
Pollock Invest AB	Hyra	1,9	(2,1)
Totalt		60,4	(53,3)

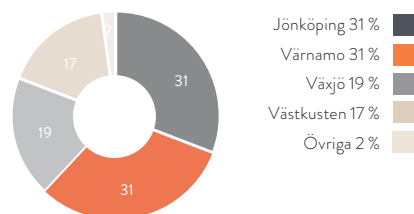
En utförligare beskrivning av transaktioner med närstående finns i årsredovisningen 2022/23.

Not 5 - Segmentredovisning

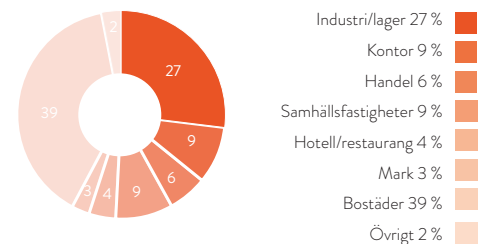
Ledningen följer primärt upp segmenten på omsättning och driftöverskott. Redovisade intäkter avser intäkter från externa kunder. Nivikakoncernen rapporterar en segmentredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt: Jönköping, Värnamo, Växjö och Västkusten. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder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

	Jönköping		Värnamo		Växjö		Västkusten		Övrigt		Totalt	
	2023/24 sep-sep	2022/23 sep-aug	2023/24 sep-sep	2022/23 sep-aug	2023/24 sep-sep	2022/23 sep-aug	2023/24 sep-sep	2022/23 sep-aug	2023/24 sep-sep	2022/23 sep-aug	2023/24 sep-sep	2022/23 sep-aug
Totala hyresintäkter	202 110	195 927	236 906	177 613	133 646	103 044	138 542	111 966	23 911	23 364	735 116	611 913
Fastighetskostnader - Drift	-60 346	-56 181	-60 476	-51 224	-22 807	-23 133	-24 853	-26 438	-7 873	-8 262	-176 356	-165 238
Fastighetskostnader - Underhåll	-3 669	-2 930	-4 694	-4 351	-1 877	-2 970	-3 495	-2 840	-451	-251	-14 186	-13 342
Fastighetskostnader - Fastighetsskatt	-7 029	-7 282	-6 830	-5 714	-2 838	-2 139	-2 486	-2 778	-514	-511	-19 697	-18 423
Driftnetto	131 066	129 535	164 905	116 323	106 125	74 801	107 707	79 910	15 073	14 340	524 877	414 910
Värdetförändring, förvaltningsfastigheter	-2 741	-94 767	119 643	-127 080	-31 991	-110 544	20 118	-123 802	-10 006	-1 993	95 024	-458 185
Resultat inkl. värdetförändringar	128 326	34 768	284 549	-10 756	74 134	-35 742	127 825	43 892	5 068	12 347	619 901	-43 274
Ofördelade poster:												
Förvaltnings- och administrationskostnader											-57 779	-40 130
Övriga rörelseintäkter											-	-
Övriga rörelsekostnader											-	-
Finansnetto											-256 386	-241 004
Värdetförändring derivat											-144 902	7 693
Periodens resultat											160 833	-316 714

Fördelning fastighetsvärde per geografi, %



Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, %



ÖVRIG INFORMATION

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Riskerna delas in i strategiska, operationella, finansiella och legala risker. Rätt hanterat kan risker leda till möjligheter och addera värde till verksamheten. Arbete bedrivs kontinuerligt med att uppdatera koncernens risksituation, 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. För en utförlig beskrivning av koncernens väsentliga risker och hanteringen av dessa hänvisas till årsredovisningen för 2022/23, sidorna 79-82.

Omvärldsfaktorer

De styrräntesänkningar som Riksbanken genomfört och spås fortsätta med under vintern kommer bidra 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 sannolikt snart vänder.

Utsikter

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

Avrundningar

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

Extra Bolagsstämma den 20 augusti

Nivika höll en extra bolagsstämma där stämman framför allt beslutade om ändring av Bolagets bolagsordning innebärande en omläggning av räkenskapsår till kalenderår, dvs 1 januari till 31 december. Det innebär att innevarande räkenskapsår förlängs till och med 2024-12-31 och blir 16 månader. Nivika kommer att lämna första delårsrapporten i enlighet med nytt räkenskapsår per 2024-09-30. Fullständig information om extra bolagsstämman finns på Bolagets webbplats; www.nivika.se.

AVSTÄMNINGSTABELLER OCH DEFINITIONER

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2023/24 13 mån sep-sep	2022/23 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	263,6	215,1	Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i Koncernens bostadsfastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.
B Hyresvärde bostäder, Mkr	268,6	219,7		
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	98,1	97,9		
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	470,6	426,9	Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i Koncernens lokalfastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.
B Hyresvärde lokaler, Mkr	497,7	441,7		
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	94,5	96,7		
Hyresvärde, bostäder				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	263,6	215,1	Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt outhyrda ytor 12 månader framåt vid rapporttillfället.	Nyckeltalet används för att visa Koncernens intäktpotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	5,0	4,6		
(A+B) Hyresvärde bostäder, Mkr	268,6	219,7		
Hyresvärde, lokaler				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	470,6	426,9	Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt outhyrda ytor 12 månader framåt vid rapporttillfället.	Nyckeltalet används för att visa Koncernens intäktpotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	27,1	14,8		
(A+B) Hyresvärde lokaler, Mkr	497,7	441,7		
Överskottsgrad				
A Periodens driftnetto, Mkr	524,9	414,9	Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.	Nyckeltalet visar hur stor andel av intjäningen som Nivika får behålla och är ett effektivitetsmått som är jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.
B Periodens hyresintäkter, Mkr	735,1	611,9		
A / B Överskottsgrad, %	71,4	67,8		
Driftnetto	524,9	414,9	Hyresintäkter för fastigheter reducerat med fastigheternas driftskostnader.	Nyckeltalet visar förvaltningens lönsamhet före det att centrala administrationskostnader, finansnetto samt realiserade värdeförändringar beaktats.
Antal färdigställda lägenheter	82	289	Antal färdigställda lägenheter under perioden.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som färdigställts.
Antal lägenheter i pågående byggnation	66	187	Antal lägenheter vid periodens slut som är under byggnation.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter under byggnation.
Antal lägenheter under projektutveckling	2 774	2 774	Antal lägenheter vid periodens slut som är under projektutveckling.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som är i ett projektstadium.
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter	460 542	427 858	Totalyta 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	612 847	559 418	Totalyta (m ²) som är tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltalet visar på den totala area i Nivikas fastighetsbestånd som är möjlig att hyra ut.

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	2023/24 13 mån sep-sep	2022/23 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Långsiktigt substansvärde, Mkr				
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 494,5	4 918,6	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.	Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde ur ett långsiktigt perspektiv.
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	108,1	-36,8		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	589,6	560,5		
A+B+C Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 192,2	5 442,3		
Avkastning på eget kapital				
A Periodens totalresultat, Mkr	119,2	-282,6	Resultat för rullande tolv månaders resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.	Nyckeltalet belyser Koncernens förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital.
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	5 481,9	4 472,5		
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 494,5	4 918,6		
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	2,2	-6,0		
Soliditet				
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 494,5	4 918,6	Eget kapital i procent av totala tillgångar.	Nyckeltalet visar hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.
B Balansomslutning vid periodens slut, Mkr	11 773,6	10 998,6		
A / B Soliditet, %	46,7	44,7		
Nettobeläningsgrad				
A (A.1+A.2) Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	5 434,8	5 340,0	Räntebärande nettoskuld i procent av förvaltningsfastigheternas verkliga värde av periodens slut.	Nyckeltalet belyser Koncernens finansiella risk.
A.1 Långfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	5 307,6	5 213,5		
A.2 Kortfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	127,2	126,5		
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	102,3	66,0		
C Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	11 489,6	10 628,5		
(A-B) / C Nettobeläningsgrad, %	46,4	49,6		
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång				
A Räntekostnader uppräknat till årstakt vid utgången av perioden säkerställd finansiering inkl byggnadskreditiv, Mkr	255,2	262,3	Genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen med säkerställd finansiering uppräknat till årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar Koncernens räntenivå relaterad till säkerställda räntebärande skulder.
B Räntebärande skulder säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	5 327,3	4 647,9		
A / B Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	4,8	5,6		
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång				
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden för icke säkerställd finansiering, Mkr	3,1	54,1	Genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen med icke säkerställd finansiering uppräknat till årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar Koncernens räntenivå relaterad till icke säkerställda räntebärande skulder.
B Räntebärande skulder icke säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	107,5	692,2		
A / B Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	2,8	7,8		
Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv vid periodens utgång				
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden för finansiering exkl. byggnadskreditiv, Mkr	235,9	247,8	Genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen exkl. byggnadskreditiv uppräknat till årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar Koncernens räntenivå exkl. byggnadskreditiv men inkl. derivat.
B Räntebärande skulder exkluderat byggnadskreditiv vid periodens slut, Mkr	5 193,5	4 843,7		
A/B Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv vid periodens utgång, %	4,5	5,1		
Räntetäckningsgrad				
A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr	204,5	133,8	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk samt visar hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
B Periodens finansiella kostnader 12 månader, Mkr	-226,8	-241,0		
(A-B) / (-B) Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,6		

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2023/24 13 mån sep-sep	2022/23 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Förvaltningsresultat per aktie				
A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr	204,5	133,8	Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt per aktie under perioden.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för Nivikas resultatgenerering med hänsyn till utestående aktier.
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	92 355 146	64 334 588		
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,2	2,1		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie				
A Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr	2,21	2,08	Procentuell förändring i förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Nyckeltalet används för att belysa utvecklingen av förvaltningsresultat per aktie.
B Förvaltningsresultat per aktie under motsvarande period, kr	2,08	3,16		
(A / B) -1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	6,5	-34,1		
Resultat per aktie, kr				
A Periodens resultat, Mkr	119,2	-282,6	Årets resultat i relation till vägt antal genomsnittliga utestående aktier under perioden.	Nyckeltalet visar utvecklingen av årets resultat relativt antalet utestående aktier.
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	92 355 146	64 334 588		
A / B Resultat per aktie, kr	1,29	-4,39		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie, kr				
A Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	5 494,5	4 918,6	Eget kapital hänförligt till aktieägarna i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.	Nyckeltalet visar Nivikas egna kapital per aktie.
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	95 885 594	77 907 047		
A / B Eget kapital per aktie, kr	57,3	63,1		
Långsiktigt substansvärde per aktie				
A (A.1+A.2+A.3) Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	6 192,2	5 442,3	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt i relation till antal aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde ur ett långsiktigt perspektiv per aktie.
A.1 Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 494,5	4 918,6		
A.2 Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	108,1	-36,8		
A.3 Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	589,6	560,5		
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	95 885 594	77 907 047		
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	64,6	69,9		
Förvaltningsresultat	204,5	133,8	Totalresultat R12 före värdeförändringar och skatt.	Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej realiserade värdeförändringar.
Räntebindningstid	2,9	0,9	Viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.	Nyckeltalet visar ränterisken för Nivikas räntebärande skulder.
Kapitalbindningstid	2,7	2,5	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.	Nyckeltalet belyser långsiktigheten i finansieringen och behovet av refinansiering.
Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	95 885 594	77 907 047	Antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt justerade för fondemissioner, aktiesplittar och aktiesammanslagningar.	Nyckeltalet visar hur antalet utestående aktier utvecklas på ett jämförbart sätt.
Genomsnittligt antal utestående aktier	92 355 146	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. %	-8,8	-19,5	Procentuell förändring i substansvärde per aktie under perioden.	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 20 november 2024

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

Sverker Källgård
VD och koncernchef

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 **21 november 2024 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 finansärer som kunder och samarbetspartners.

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

Presentation för investerare, analytiker och media

En direktsänd telefonkonferens hålls den 21 november 2024 kl 10:00 (CEST) där VD Sverker Källgården och CFO Kristina Karlsson presenterar rapporten. Presentationen hålls på svenska och kommer sändas live på <https://www.finwire.tv/webcast/nivika-fastigheter/nivika-q5/>. Presentationen kommer att finnas tillgänglig i efterhand på www.nivika.se.

Finansiell kalender

Rapporter publiceras i regel kl 07.00 om inget annat anges.

Bokslutskommuniké 2023/2024, per 2024-12-31.....	2025-02-27
Årsredovisning 2023/2024	2025-04-04
Delårsrapport Q1 2025	2025-05-08
Årsstämma 2023/2024	2025-05-08
Delårsrapport Q2 2025	2025-07-10
Delårsrapport Q3 2025	2025-11-06
Bokslutskommuniké 2025.....	februari 2026

Kontakt

För ytterligare information, vänligen kontakta

KRISTINA KARLSSON, CFO/IR

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

FÖLJ OSS I SOCIALA MEDIER



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



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



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

VÅRNAMO / HUVUDKONTOR

Nivika Fastigheter AB (publ)
Ringvägen 38
331 32 Värnamo

JÖNKÖPING

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

VÄXJÖ

Nivika Fastigheter AB (publ)
Smedjegatan 30
352 46 Växjö

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

nivika.