

INBJUDAN TILL TECKNING AV B-AKTIER I NIVIKA FASTIGHETER AB (PUBL)

nivika.



Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners

Danske | **Bank**

SEB

VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats av Nivika Fastigheter AB (publ), org.nr 556735-3809 ("Nivika", "Bolaget" eller avseende Bolaget och/eller ett eller flera av dess direkt eller indirekt ägda dotterbolag "Koncernen"), med anledning av erbjudandet till allmänheten i Sverige och upptagande till handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm ("Erbjudandet"). Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial ("Danske Bank") och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) ("SEB") är "Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners" i samband med Erbjudandet. Se avsnittet "Definitioner" för innebörden av de definierade termer som används i Prospektet.

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen såsom behörig myndighet enligt Europaparlamentet och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att Prospektet uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Prospekt eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet, och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Prospektet har upprättats i en svenskspråkig och engelskspråkig version. I händelse av att språkversionerna inte överensstämmer ska den svenskspråkiga versionen äga företräde.

Twist med anledning av detta Prospekt, Erbjudandet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras exklusivt enligt svensk lag och av svensk domstol varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Detta Prospekt godkändes av Finansinspektionen den 22 november 2021 och gäller i upp till 12 månader från och med detta datum. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till ett prospekt i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämpligt när ett prospekt inte längre är giltigt.

Erbjudandet riktas inte till allmänheten i något annat land än Sverige. Erbjudandet riktas inte heller till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Inga åtgärder har vidtagits eller kommer att vidtas i någon annan jurisdiktion än Sverige som tillåter att värdepapper erbjuds till allmänheten, eller som tillåter innehav och spridning av Prospektet eller några andra dokument som rör Bolaget eller Bolagets värdepapper i en sådan jurisdiktion. Anmälningar om att förvärva värdepapper som strider mot sådana regler kan komma att ogiltigförklaras. Personer som tar del av Prospektet uppmanas av Bolaget och Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners att skaffa information om och att iakttä sådana restriktioner. Varken Bolaget eller Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners påtar sig juridiskt ansvar för överträdelse av någon person, vare sig potentiell investerare eller inte, av sådana restriktioner.

Värdepapperen som omfattas av Erbjudandet har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt den vid var tid gällande United States Securities Act från 1933 ("US Securities Act") eller värdepapperslagstiftning i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, säljas eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i US Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Värdepapperen som omfattas av Erbjudandet erbjuds utanför USA i enlighet med Regulation S i US Securities Act. Värdepapperen har varken godkänts eller underkänts av amerikanska Securities and Exchange Commission, någon delstatlig värdepappersmyndighet eller annan myndighet i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om riktigheten eller tillförlitligheten av detta Prospekt. Att påstå motsatsen kan utgöra en brottslig handling i USA.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker (se avsnittet "Riskfaktorer"). När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Bolaget och erbjudandet enligt Prospektet, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i Prospektet samt eventuella tillägg till Prospektet. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i Prospektet och, om så ändå sker, ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Bolaget och Bolaget ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet av Prospektet eller några transaktioner som genomförs med anledning härav ska under några omständigheter anses innebära att informationen i Prospektet är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt

än per dagen för offentliggörandet av Prospektet eller att det inte har förekommit någon förändring i Bolagets verksamhet efter nämnda dag.

Stabilisering

I samband med Erbjudandet kan Danske Bank, såsom stabiliseringsagent för Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners ("Stabiliseringsagenten"), i den utsträckning det är tillåtet enligt svensk rätt, komma att genomföra transaktioner för att stabilisera, upprätthålla eller i övrigt påverka kursen för Bolagets B-aktier i upp till 30 dagar efter första dagen för handel i Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm. Stabiliseringsagenten kan komma att övertilldela aktier eller genomföra transaktioner i syfte att upprätthålla marknadspriset på aktierna på en högre nivå än som i annat fall hade kunnat vara rådande på marknaden. Stabiliseringsagenten är dock inte skyldig att genomföra sådana transaktioner och det finns inte någon garanti för att sådana aktiviteter kommer att genomföras. Sådana stabiliseringstransaktioner kan genomföras på alla typer av aktiemarknader, OTC-marknaden eller på andra sätt. Om transaktionerna ändå genomförs kan de avslutas när som helst utan förvarning därom, men måste avslutas vid utgången av den ovan nämnda 30-dagarsperioden. Senast vid slutet av den sjunde handelsdagen efter att stabiliseringstransaktioner utförs ska Stabiliseringsagenten offentliggöra att stabiliseringsåtgärder har utförts, i enlighet med artikel 5(4) i EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014. Inom en vecka efter stabiliseringsperiodens utgång kommer Stabiliseringsagenten att offentliggöra huruvida stabilisering utfördes, det datum då stabilisering inleddes, det datum då stabilisering senast genomfördes samt det prisintervall inom vilket stabiliseringen genomfördes för vart och ett av de datum då stabiliseringsåtgärder genomfördes. Förutom vad som anges i lagar eller regler kommer inte Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners eller Stabiliseringsagenten offentliggöra omfattningen av stabiliseringen och/eller övertilldelningstransaktioner i samband med Erbjudandet.

Framåtriktade uttalanden

Prospektet innehåller vissa framåtriktade uttalanden som återspeglar Bolagets aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planeras", "uppskattas", "förutser", "bör", "antar", "kommer", "vill" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktade uttalanden. Framåtriktade uttalanden är till sin natur förenade med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom de är avhängiga framtida händelser och omständigheter. Framåtriktade uttalanden utgör inte några garantier avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktade uttalanden. Faktorer som kan medföra att Bolagets framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktade uttalanden innefattar bland annat dem som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Framåtriktade uttalanden i Prospektet gäller endast per dagen för Prospektets offentliggörande. Bolaget lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämpliga lagar och regler.

Bransch- och marknadsinformation

Informationen som har anskaffats från en tredje part har återgivits korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utvärdera av informationen som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. De källor som Bolaget har hämtat tredje parts-information från anges genom fotnoter löpande i Prospektet. Marknads- och branschinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknads- och branschförhållanden. Även om informationen har återgivits korrekt och Bolaget anser att källorna är tillförlitliga har Bolaget inte oberoende verifierat informationen, varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras. Såvitt Bolaget känner till och kan förvissa sig om genom jämförelser med annan information som offentliggjorts av dessa källor har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Presentation av finansiell information

Viss finansiell och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angivnen totalsumma. Samtliga finansiella siffror är i svenska kronor ("SEK") om inget annat anges. Förutom vad som uttryckligen anges här, har ingen finansiell information i detta Prospekt reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information som rör Bolaget i detta Prospekt och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges här, har inhämtats från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	4
Riskfaktorer	9
Inbjudan till teckning av B-aktier i Nivika	17
Bakgrund och motiv	18
Villkor och anvisningar	20
Marknadsöversikt	26
Verksamhetsbeskrivning	44
Värderingsintyg	79
Aktuell vinstintjäningsförmåga	84
Utvald finansiell information	85
Operationell och finansiell översikt	98
Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information	103
Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	108
Bolagsstyrning	111
Aktiekapital och ägarförhållanden	115
Bolagsordning	120
Legala frågor och kompletterande information	122
Vissa skattefrågor i Sverige	131
Historisk finansiell information	F-1
Definitioner	D-1
Adresser	A-1

Erbjudandet i sammandrag

Erbjudandepreis

85,50 SEK per B-aktie

Anmälningstid för allmänheten

23 november – 1 december 2021

Anmälningstid för institutionella investerare

23 november – 2 december 2021

Första handelsdag i Bolagets B-aktier

3 december 2021

Likviddag

7 december 2021

Övrigt

Kortnamn (ticker): NIVI B

ISIN-kod B-aktier: SE0017083272

Bolagets LEI-kod: 549300HXIG611R7YBT33

Finansiell kalender

Årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021

22 november 2021

Delårsrapport för perioden september – november 2021

27 januari 2022

Delårsrapport för perioden september 2021 – februari 2022

28 april 2022

SAMMANFATTNING

Inledning och varningar

Inledning och varningar	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. Investerare kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet.</p> <p>Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</p> <p>Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>
Emittenten	<p>Nivika Fastigheter AB (publ) Organisationsnummer: 556735-3809 Adress: Ringvägen 38, 331 32 Värnamo Webbplats: www.nivika.se Telefonnummer: +46 770-22 01 50 Bolagets LEI-kod: 549300HXIG611R7YBT33 Kortnamn (ticker): NIVI B</p>
Värdepapperen	<p>ISIN-kod B-aktier: SE0017083272</p>
Behörig myndighet	<p>Finansinspektionen är behörig myndighet och ansvarig för godkännande av Prospektet. Finansinspektionens besöksadress är Brunngatan 3, 111 38 Stockholm och postadress är Box 7821, 103 97 Stockholm. Telefonnummer är +46 (0)8 408 980 00. Finansinspektionens webbplats är www.fi.se. Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 22 november 2021.</p>

Nyckelinformation om emittenten

Vem är emittent av värdepapperen?

Information om emittenten	<p>Nivika Fastigheter AB (publ), org.nr 556735-3809. Bolaget har sitt säte i Värnamo, Jönköpings län. Bolaget är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige i enlighet med svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 549300HXIG611R7YBT33.</p>
Emittentens huvudverksamhet	<p>Nivika är ett snabbväxande fastighetsbolag med fokus på långsiktigt ägande, en effektiv nybyggnation samt med en investeringsstrategi som syftar till att vara flexibel och anpassningsbar gentemot fastighetsmarknaden. Bolagets huvudsakliga verksamhet består i att äga, förvalta och utveckla fastigheter och Bolaget bedriver sin verksamhet i framförallt Jönköping, Värnamo och Växjö men i ökande omfattning även i västra och södra Sverige, däribland Helsingborg, Halmstad och Varberg.</p>

Emittentens största aktieägare

Nedan visas Nivikas största aktieägare per dagen för Prospektet. Det finns såvitt Bolaget känner till ingen part som direkt eller indirekt självständigt kontrollerar emittenten.

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Värnanäs AB	8 185 600	11 763	8 197 363	18,3	30,5
Santhe Dahl Invest AB	5 352 000	3 644 303	8 996 303	20,1	21,3
Holmgren Group AB	3 900 000	975 000	4 875 000	10,9	14,9
Planch AB	3 233 600	808 400	4 042 000	9,0	12,3
Skandinavkonsult i Stockholm AB	3 233 600	808 354	4 041 954	9,0	12,3
Pollock Invest AB	980 000	245 000	1 225 000	2,7	3,7
GBJ Holding AB	0	2 615 000	2 615 000	5,8	1,0
Riddarberget AB	0	1 277 852	1 277 852	2,9	0,5
Investment AB Öresund	0	1 084 599	1 084 599	2,4	0,4
GBJ Bostadsutveckling Holding VII AB	0	938 777	938 777	2,1	0,3
Summa 10 största aktieägarna	24 884 800	12 409 048	37 293 848	83,4	97,2
Övriga	-	7 441 116	7 441 116	16,6	2,8
Totalt	24 884 800	19 850 164	44 734 964	100,0	100,0

Viktigaste administrerande direktörerna**Styrelse**

Namn	Befattning
Elisabeth Norman	Styrelseordförande
Viktoria Bergman	Styrelseledamot
Santhe Dahl	Styrelseledamot
Håkan Eriksson	Styrelseledamot
Benny Holmgren	Styrelseledamot
Thomas Lindster	Styrelseledamot
Anna Carendi	Styrelseledamot

Ledande befattningshavare

Namn	Befattning
Niclas Bergman	Verkställande direktör
Kristina Karlsson	Finansdirektör/Vice VD/IR-ansvarig
Jerry Johansson	Förvaltningschef

Revisorer

Ernst & Young Aktiebolag med huvudansvarig revisor Jonas Svensson.

Finansiell nyckelinformation för emittenten**Sammanfattning av finansiell nyckelinformation****Utvalda resultaträkningsposter**

MSEK	Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti		
	2021 ¹⁾	2020 ¹⁾	2019 ¹⁾
Hysesintäkter	327,4	259,1	190,9
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	208,4	154,6	111,3
Periodens totalresultat	363,1	236,6	172,2
Resultat per aktie före/efter utspädning, SEK	10,1	7,2	6,1

1) Hämtad från Koncernens reviderade historiska finansiella information för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2021, 31 augusti 2020 och 31 augusti 2019.

Utvalda balansräkningsposter

MSEK	Per den 31 augusti		
	2021 ¹⁾	2020 ¹⁾	2019 ¹⁾
Summa tillgångar	7 311,6	5 245,8	3 750,3
Summa eget kapital	2 424,5	1 689,7	1 174,9

1) Hämtad från Koncernens reviderade historiska finansiella information för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2021, 31 augusti 2020 och 31 augusti 2019.

Utvalda kassaflödesposter

MSEK	Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti		
	2021 ¹⁾	2020 ¹⁾	2019 ¹⁾
Kassaflöde från den löpande verksamheten	156,3	131,6	93,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 582,5	-1 444,2	-626,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 542,1	1 216,9	657,7
Periodens kassaflöde	115,9	-95,6	125,1

1) Hämtad från Koncernens reviderade historiska finansiella information för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2021, 31 augusti 2020 och 31 augusti 2019.

Utvalda nyckeltal

MSEK	Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti		
	2021	2020	2019
IFRS-nyckeltal			
Periodens totalresultat ¹⁾ , MSEK	363,1	236,6	172,2
Förvaltningsfastigheter ¹⁾ , MSEK	6 910,1	5 062,7	3 511,5
Alternativa nyckeltal			
Driftnetto ¹⁾ , MSEK	236,4	178,2	128,5
Förvaltningsresultat ¹⁾ , MSEK	91,3	82,7	67,6
Långsiktigt substansvärde ²⁾ , MSEK	2 860,6	2 033,8	1 469,5
Avkastning på eget kapital ²⁾ , %	17,7	16,5	15,9
Nettobelåningsgrad ²⁾ , %	58,4	59,3	57,4

1) Nyckeltal hämtade från Koncernens reviderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2021, 31 augusti 2020 och 31 augusti 2019.

2) Delkomponenter hämtade från Koncernens reviderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2021, 31 augusti 2020 och 31 augusti 2019.

Specifika nyckelrisker för emittenten

Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten

- Risker relaterade till makroekonomiska faktorer riskerar att medföra en väsentlig negativ påverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning. Till makroekonomiska faktorer hör exempelvis demografisk utveckling såsom den växande förekomsten av åldrande befolkningar och en ökad migration från landsbygden till städerna i Sverige, samt att Nivika verkar på en begränsad geografisk marknad, som omfattar främst Jönköping, Värnamo, Växjö och på Västkusten, varför Nivika är beroende av utvecklingen på denna geografiska marknad och riskerna avseende dessa marknader koncentreras. Fluktuationer i demografin kan tillsammans med Koncernens begränsade geografiska marknad kan påverka nivån av utbud och efterfrågan på Nivikas fastigheter negativt med följderna att Koncernens intäkter blir väsentligen lägre än förväntat.
- Risker relaterade till hyresintäkter och vakanser, som även är relaterad till sammansättningen av hyresgäster, exempelvis om koncentrationen av ett mindre antal hyresgäster skulle leda till en ökad exponering för ökad vakansgrad, särskilt om hyresavtalen inte är tecknade med differentierade löptider. För det fall Koncernen inte lyckas uppnå, eller upprätthålla, planerad uthyrningsgrad eller om vakanserna ökar i större utsträckning och Koncernen misslyckas med att ersätta sådana vakanser med hyresgäster skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens verksamhet och resultat.

- Risker relaterade till förvärv av fastigheter och bolagsöverlåtelser. Dessa risker består bland annat av att hyresförhållanden kan upphöra, att den förvärvade verksamheten kan vara eller komma att bli föremål för miljö- eller skattekrav som inte har kunnat förutses och av integration av de förvärvade bolagen. Skulle dessa risker realiseras kan detta ha en väsentligt negativ inverkan på Koncernens resultat.
- Risker relaterade till närståendetransaktioner med Bolagets aktieägare. Transaktioner och relationer med närstående parter kan öka risken för felaktigheter genom att transaktioner görs på icke marknadsmässiga villkor jämfört med transaktioner och relationer med externa parter, och kan också negativt påverka allmänhetens bild av och åsikter om Koncernen.
- Risker relaterade till räntenivån. Om ränteriskerna realiseras kan de inverka negativt på Koncernens marknadsvärde och kassaflöden samt medföra negativa fluktuationer i Koncernens resultat.
- Risker relaterade till finansiella åtaganden i låneavtal och obligationsvillkor vilka Bolaget riskerar att bryta mot med följden att låneavtalen och obligationerna riskeras att sägas upp till omedelbar betalning. Detta skulle kunna ha en väsentligt negativ effekt på Koncernens förmåga att bedriva sin verksamhet.

Nyckelinformation om värdepapperen

Värdepapperens viktigaste egenskaper

Erbjudna värdepapper	B-aktier i Nivika Fastigheter AB (publ), org.nr. 556735-3809, ISIN-kod B-aktier: SE0017083272. Aktierna är denominerade i SEK. Aktiernas kvotvärde är 0,1 SEK.
Antal utgivna aktier	Per den 31 augusti 2021 fanns det totalt 203 565 179 aktier i Bolaget, fördelat på 124 424 000 A-aktier och 79 141 179 B-aktier och per dagen för Prospektet finns det totalt 44 734 964 aktier i Bolaget, fördelat på 24 884 800 A-aktier och 19 850 164 B-aktier. Samtliga aktier är fullt betalda.
Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen	A-aktier berättigar till tio (10) röster per aktie och B-aktier berättigar till en (1) röst per aktie. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägare som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation, utan inbördes prioritetsordning. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken på den avstämningsdag som beslutas av bolagsstämman är berättigade till utdelning. Rättigheterna förknippade med aktierna utgivna av Bolaget, inklusive de som framgår av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med vad som framgår av aktiebolagslagen (2005:551).
Inskränkningar i den fria överlåtbarheten	Bolagets aktier är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.
Utdelning och utdelningspolicy	Styrelsen i Nivika har antagit följande utdelningspolicy: Nivikas övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Under de kommande åren görs detta primärt genom att återinvestera i verksamheten för att skapa tillväxt genom investeringar i nybyggnation, existerande fastigheter samt i förvärv av nya fastigheter. Utdelningen kan därför komma att bli låg eller icke-existerande under kommande år. Långsiktigt har Bolaget som målsättning att dela ut 20–40 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt. Historiskt sett har utdelningen i Nivika uppgått till cirka 40 750 000 SEK för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2020 varav 16 500 000,18 SEK har påverkat räkenskaperna och ytterligare en extrautdelning om 24 251 889,82 SEK som beslutades av bolagsstämman den 4 november 2021 vilken reducerar eget kapital efter balansdagen och 13,5 MSEK för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2019.

Var kommer värdepapperen att handlas?

Upptagande till handel	Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 11 november 2021 bedömt att Bolaget uppfyller Nasdaq Stockholms noteringskrav under förutsättning att vissa villkor uppfylls, däribland att Bolaget inkommer med en sådan ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm, vilket Bolaget avser att lämna in i samband med första dagen för handel i Bolagets B-aktier, och att spridningskravet för dess aktier är uppfyllt. Beräknad första dag för handel är den 3 december 2021.
-------------------------------	---

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?

Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen	<ul style="list-style-type: none"> • Aktiens marknadspris kan vara svårt att förutsäga och påverkas negativt till följd av marknadsvolatilitet. Vidare finns det en risk att en likvid handel inte utvecklas i Bolagets B-aktier. Det finns således en risk för att aktier i Bolaget inte kommer att kunna säljas till en för innehavaren acceptabel kurs vid någon tidpunkt. • Befintliga aktieägares försäljning av B-aktier kan få aktiekursen att sjunka. Försäljning av stora mängder av aktier efter utgången av Lock up-perioden, eller uppfattningen om att en sådan försäljning kommer att ske, kan innebära en risk att kursen på Bolagets B-aktier sjunker kraftigt. • Aktieägare med betydande inflytande över ledningen av Bolaget och Bolagets, respektive Koncernens, verksamhet kan innebära att dessa personers intressen helt eller delvis skiljer sig från övriga aktieägares intressen (vid exempelvis val av styrelseledamöter) vilket kan innebära en risk att enskilda aktieägares intressen kan komma att inte tillgodoses och således påverkas negativt.
--	--

Nyckelinformation om erbjudandet av värdepapper till allmänheten och/eller upptagandet till handel på en reglerad marknad

På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?

Allmänna villkor	<p>Allmänt: Erbjudandet omfattar 11 695 906 B-aktier, motsvarande cirka 20,7 procent av det totala antalet aktier och 4,2 procent av det totala antalet röster i Bolaget efter Erbjudandet.</p> <p>Erbjudandepreis: Teckningskursen är 85,50 SEK per B-aktie. Priset i Erbjudandet har beslutats av Bolagets styrelse i samråd med Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners baserat på ett antal faktorer, inklusive diskussioner med Cornerstoneinvesterarna, en jämförelse med marknadspriset på andra jämförbara noterade fastighetsbolag, en analys av tidigare transaktioner för fastighetsbolag, rådande marknadsläge samt uppskattningar om Bolagets verksamhetsinriktning, intjäningsförmåga, finansiella ställning och tillväxtförutsättningar.</p> <p>Tilldelning: Beslutet om tilldelning av B-aktier fattas av Bolaget i samråd med Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av B-aktierna bland allmänheten för att underlätta en regelbunden och likvid handel med Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm.</p>
-------------------------	---

Förväntad tidsplan för Erbjudandet	Anmälningensperiod för allmänheten: 23 november – 1 december 2021 Anmälningensperiod för institutionella investerare: 23 november – 2 december 2021 Första handelsdag i Bolagets B-aktier: 3 december 2021 Likviddag: 7 december 2021
---	--

Utspädning till följd av Erbjudandet	Om Erbjudandet fulltecknas kommer antalet aktier öka med 11 695 906 nya B-aktier, från 19 850 164 B-aktier till 31 546 070 B-aktier. Detta motsvarar en ökningutspädning om cirka 20,73 procent av det totala antalet aktier och 4,35 procent av det totala antalet röster i Bolaget efter Erbjudandet. Om Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i dess helhet kommer antalet aktier istället öka med 13 450 291 nya B-aktier, från 19 850 164 B-aktier till 33 300 455 B-aktier. Detta motsvarar en utspädning om cirka 23,12 procent av antalet aktier och cirka 4,77 procent av antalet röster i Bolaget.
---	--

Kostnader för Erbjudandet	Nivikas kostnader hänförliga till Erbjudandet och upptagandet av B-aktierna till handel på Nasdaq Stockholm, inklusive betalning till rådgivare och andra uppskattade transaktionskostnader beräknas uppgå till cirka 70 MSEK.
----------------------------------	--

Kostnader som åläggs investerare	Courtage utgår ej.
---	--------------------

Varför upprättas detta prospekt?

Bakgrund, motiv och användning av emissionslikvid	Huvudsyftet med Erbjudandet och en notering av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm är att skapa förutsättningar för en god fortsatt tillväxt, främst genom utökad och mer effektiv långsiktig kapitalförsörjning från kapitalmarknaden. Utöver det bedöms Erbjudandet och noteringen på Nasdaq Stockholm öka den allmänna kännedomen om Bolaget och dess verksamhet, vilket förväntas stärka Nivikas profil bland investerare samt öka attraktiviteten som arbetsgivare. Vidare är ett motiv för Erbjudandet att finansiera Bolagets fortsatta tillväxt genom förvärv och projektutveckling med nyproduktion av bostäder samt kommersiella fastigheter för långsiktigt eget ägande och förvaltning. Erbjudandet omfattar en nyemission av B-aktier som vid full teckning i Erbjudandet tillför Bolaget en emissionslikvid om cirka 1 000 MSEK före kostnader relaterade till Erbjudandet. Kostnader relaterade till Erbjudandet förväntas uppgå till cirka 70 MSEK, varav 0 MSEK har kostnadsförts per den 31 augusti 2021. Följaktligen förväntas Nivika erhålla en nettolikvid uppgående till cirka 930 MSEK genom Erbjudandet. Bolaget avser använda hela nettolikviden från Erbjudandet för att finansiera fortsatt tillväxt genom förvärv och projektutveckling med nyproduktion av bostäder samt kommersiella fastigheter för långsiktigt eget ägande och förvaltning. Vidare avser Bolaget att använda hela nettolikviden från Övertilldelningsoptionen också för att finansiera fortsatt tillväxt genom förvärv och projektutveckling med nyproduktion av bostäder samt kommersiella fastigheter för långsiktigt eget ägande och förvaltning.
--	--

Emissionslikvid	Bolaget genomför i samband med Erbjudandet en nyemission som förväntas inbringa en bruttolikvid om cirka 1 000 MSEK.
------------------------	--

Intressekonflikter	Danske Bank och SEB är finansiella rådgivare i samband med Erbjudandet och kommer att erhålla en sedvanlig ersättning. Danske Bank och SEB har i egenskap av finansiella rådgivare ekonomiska intressen i Nivika bestående av den ersättning som Danske Bank och SEB kan erhålla vid genomförandet av Erbjudandet. Vidare har Danske Bank och SEB tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Bolaget för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning.
---------------------------	---

RISKFaktorER

Koncernens verksamhet och resultat påverkas både av rörelserisker och finansiella risker. Riskfaktorn som Koncernen anser som den mest väsentliga med hänsyn till sannolikhet och förväntad betydelse av dess negativa påverkan om den skulle materialiseras presenteras först i varje kategori nedan. Riskfaktorerna som därefter följer i varje kategori är inte rangordnade i ordning av väsentlighet. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av dess negativa effekter om den skulle materialiseras. Utöver information som framkommer i Prospektet bör därför varje investerare göra sin egen bedömning av varje riskfaktor och dess betydelse för Koncernens framtida utveckling samt en allmän omvärldsbedömning. Prospektet innehåller framtidsinriktade uttalanden som är beroende av framtida händelser, risker och osäkerhetsfaktorer.

Risker relaterade till Koncernens bransch och marknader

Risker relaterade till makroekonomiska faktorer

Koncernen förvärvar, utvecklar, förädlar och förvaltar fastigheter med ett långsiktigt perspektiv i särskilda tillväxtområden i södra Sverige. Koncernens fastighetsportfölj bestod av 130 fastigheter per den 31 augusti 2021, främst i Bolagets särskilda tillväxtområden, Jönköping, Värnamo, Växjö och på Västkusten. Fastigheterna i dessa områden uppgår till 96,2 procent av antalet fastigheter i Koncernens totala bestånd och intäkterna från nämnda orter uppgick under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 till 98,2 procent av Koncernens totala intäkter, se vidare avsnittet "Verksamhetsbeskrivning - Nivikas fastighetsbestånd". Att Koncernens fastighetsbestånd är exponerat gentemot ett fåtal geografiska marknader innebär att riskerna avseende dessa marknader koncentreras. Av fastighetsportföljens värde per den 31 augusti 2021 utgjorde industrilokaler 36 procent, bostäder 25 procent, kontorslokaler 13 procent, samhällsfastigheter 10 procent, handel 8 procent, hotell och restaurang 3 procent och övriga typer av fastigheter 5 procent. Utbud och efterfrågan på fastigheter och på fastigheter inom olika branscher, och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar, kan utvecklas på olika sätt i olika geografiska marknader och branscher. Detta kan påverkas av exempelvis demografiska trender såsom den växande förekomsten av äldre befolkningar och en ökad migration från landsbygden till städerna i Sverige. Dessa demografiska trender, särskilt migrationen från mindre orter till större städer, tillsammans med Koncernens begränsade geografiska marknad, påverkar nivån av utbud och efterfrågan på Koncernens fastigheter, varför demografiska ändringar skulle kunna leda till att Koncernen exempelvis tvingas att skriva ned värdet på sina fastigheter, vilket riskerar att medföra en väsentlig negativ påverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning. Fluktuationer i demografin kan tillsammans med Koncernens begränsade geografiska marknad medföra att Koncernens intäkter blir väsentligen lägre än förväntat.

Risker relaterade till hyresintäkter och vakanser

Hyresintäkter utgör Koncernens huvudsakliga intäktskälla och uppgick under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 till 327,4 MSEK, varvid hyresvärdet per den 31 augusti 2021 uppgick till 407 MSEK. Koncernens hyresnivåer och vakanser är starkt påverkade av den allmänna tillväxten i svensk ekonomi samt av tillväxten i regionala och lokala marknader där Koncernen bedriver sin verksamhet, såsom Småland och särskilt i Jönköping, Värnamo och Växjö. Risken för minskade hyresintäkter och för ökad vakansgrad är också relaterad till hyresgästerna och sammansättningen av hyresgäster. Exempelvis skulle en koncentration av ett mindre antal hyresgäster leda till en ökad exponering, särskilt om hyresavtalen inte är tecknade med differentierade löptider. Per den 31 augusti 2021 utgjorde Koncernens tio största hyresavtal 20 procent av Koncernens hyresintäkter, och hyresavtalen var tecknade med differentierade löptider huvudsakligen inom intervallet 5 till 15 år och hade en genomsnittlig återstående löptid om 9,5 år. Per den 31 augusti 2021 utgjorde Koncernens största hyresgäst, Holmgren Group AB med dotterbolag, som kontrolleras av styrelseledamoten och den större aktieägaren Benny Holmgren, 8,4 procent av Koncernens hyresintäkter. Det finns en risk att Koncernens större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. Om Koncernens största hyresgäst exempelvis inte förnyar sitt hyresavtal och vakans i sådan lokal uppstår skulle Koncernens hyresintäkter, baserat på Koncernens aktuella intjäningsförmåga per den 31 augusti 2021, minska med omkring 34 MSEK per år.

Om hyresgäster inte kan uppfylla sina åtaganden i enlighet med hyresavtalen, exempelvis på grund av konkurs, eller i övrigt är oförmögna att uppfylla sina åtaganden gentemot Koncernen, kan det även leda till högre vakansgrad med följden att Koncernens fastigheter värderas till ett lägre belopp. Ett fåtal av hyresgästerna är särskilt exponerade mot effekterna av den pågående pandemin med SARS-CoV-2 ("Covid-19"), vilket riskerar att leda till ett ökat behov av anstånd med hyresbetalning och/eller av hyresrabatter. Un

der räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 har Koncernen ingått affärsuppgörelser med och givit hyresrabatter till ett fåtal kommersiella hyresgäster, huvudsakligen verksamma inom handel och restaurang, med anledning av Covid-19, vilket har haft en negativ påverkan på hyresbetalningarna. Per dagen för detta Prospekt har Koncernen erhållit statsstöd om 900 000 SEK för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 och 3,4 MSEK för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2020, för givna hyresrabatter om 1,8 MSEK för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 och 6,8 MSEK för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2020. Det finns även en risk att hyresrabatter i framtiden ges utan att statligt stöd kan erhållas. Om en eller flera av Koncernens viktigare hyresgäster inte förnyar eller förlänger deras hyresavtal när dessa går ut, kan det leda till minskade hyresintäkter och/eller högre vakansgrad om Koncernen inte skulle lyckas att erhålla likvärdiga hyresintäkter från nya hyresgäster.

Utvecklingen avseende marknadshyror påverkar också Koncernens hyresintäkter och vakanser, där bland annat politiska beslut kan komma att få en betydande effekt på Koncernens hyresintäkter. Ett exempel på ett politiskt initiativ som kan komma att påverka Koncernens hyresintäkter är betänkandet SOU 2021:50 *Fri hyressättning vid nyproduktion* som syftar till att utforma och förändra marknaden för nyproducerade hyresfastigheter. Effekten av ingripande förändringar i hyresrättslagstiftningen kan få negativa effekter för Koncernens hyresintäkter och leda till ökade vakanser i hyresfastigheter.

Om Koncernens hyresintäkter förändras till följd av att antingen större hyresgäster möter finansiella svårigheter, yttre faktorer såsom Covid-19 som påverkar hyresgästernas betalningsförmåga, och/eller nuvarande eller framtida politiska förslag eller reformer, kan konsekvensen bli att Koncernens hyresintäkter blir lägre än beräknat. För det fall Koncernen inte lyckas uppnå, eller upprätthålla, planerad uthyrningsgrad eller om vakanserna ökar i större utsträckning och Koncernen misslyckas med att ersätta sådana vakanser med hyresgäster skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens verksamhet och resultat. Om Koncernens uthyrningsgrad under räkenskapsårets som avslutades den 31 augusti 2021 hade minskat med 1 procent, hade det fått en negativ påverkan på Koncernens resultat med -3,5 MSEK. Det finns även en risk med en för låg vakansgrad vilket skulle kunna försvåra Koncernens möjligheter att erbjuda lokaler till nuvarande hyresgäster med risken att dessa inte förnyar sina hyresavtal med Koncernen, vilket skulle kunna ha en väsentligt negativ effekt på Koncernens hyresintäkter och resultat.

Risker relaterat till en konkurrensutsatt bransch

Den geografiska marknaden där Koncernen bedriver sin verksamhet präglas av konkurrens, bland annat från allmännyttan, större fastighetsbolag och även privata aktörer och regionala fastighetsägare. Koncernens konkurrenskraft är framför allt beroende av dess förmåga att förvärva mark och

fastigheter i attraktiva lägen. Exempel på konkurrenter som Nivika har är Tosito Invest AB, Nyfosa AB, Fastighetsbolaget Emilshus AB, K-Fast Holding AB (publ), Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB:s (publ). Dessutom konkurrerar Koncernen om hyresgäster, bland annat baserat på fastighetsläge, hyror, storlek, tillgänglighet, kvalitet, hyresgästtillfredsställelse, bekvämlighet och Koncernens renommé. Konkurrenterna till Koncernen kan ha större finansiella resurser och bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till potentiella förvävsobjekt, vara skickligare på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna. Dessutom kan konkurrenterna ha en högre tolerans för lägre avkastningskrav och mer effektiva teknikplattformar. Vidare kan Koncernen komma att behöva ådra sig ytterligare investeringskostnader för att hålla sina fastigheter konkurrenskraftiga i förhållande till konkurrenters fastigheter. Koncernen bedömer att konkurrensen är mest påtaglig beträffande tillgång till bostadsutvecklings- och kommersiell mark, särskilt i Jönköping och Växjö. Om Koncernen inte kan konkurrera framgångsrikt kan det väsentligt negativt påverka hyresnivåer och vakansgrader och Koncernens intäkter skulle kunna minska.

Risker relaterade till Koncernens verksamhet

Risker relaterade till nybyggnation och projektutveckling

En del av Koncernens affärsverksamhet består av nybyggnation och projektutveckling. Att implementera fastighetsprojekt med om- eller nybyggnationer för i första hand bostadsbyggnationen har blivit en över tid allt viktigare del av Koncernens tillväxtstrategi. Koncernen färdigställde fastighetsprojekt med ett fastighetsvärde om 717 MSEK med en uppskattad uthyrbar area om 19 778 kvadratmeter under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021, fastighetsprojekt med ett fastighetsvärde om 443 MSEK med en uppskattad uthyrbar area om 25 398 kvadratmeter under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2020 och fastighetsprojekt med ett fastighetsvärde om 327 MSEK med en uppskattad uthyrbar area om 22 506 kvadratmeter under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2019. Storskaliga och anpassade projekt medför betydande investeringar, vilket kan leda till en ökad kreditrisk, särskilt om Koncernens hyresgäster misslyckas med att uppfylla deras åtaganden i förhållande till Koncernen. Projektutveckling kan bli försenat till följd av att leverantörer inte levererar i tid eller av att avtalsparter inte färdigställer projekt enligt plan, medan hyresgäster kan vara förhindrade att använda faciliteterna från och med det förväntade datumet eller riskera att få tillträde till lokaler med lägre kvalitet än förväntat. Typiskt sett kommer detta medföra att hyresbetalningarna blir uppskjutna eller blir lägre än förväntat, vilket kan resultera i att Koncernen erhåller lägre intäkter om inte Koncernen erhåller kompensation i motsvarande mån. Projektutveckling kan vidare komma att bli dyrare än vad som initialt var budgeterat, vilket kan resultera i att Koncernen ådrar sig ökade kostnader, i den utsträckning som Koncernen inte erhåller kompensation för sådana ökade kostnader. Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle

utvecklas negativt, skulle det kunna ha en negativ inverkan på Koncernens förmåga att generera god avkastning och att utveckla värdeskapande projekt och därigenom påverka Koncernens förutsättningar att förverkliga sin tillväxtstrategi.

Risker relaterade till förvärv

En stor del av Koncernens verksamhet består av fastighetsförvärv. Fastighetsförvärven sker främst indirekt genom bolagsöverlåtelser, men även direkt genom förvärv av fastigheter. Därtill har Bolaget under 2021 genom ett förvärv från Poplänäs Invest AB, som kontrolleras av Niclas Bergman och Viktoria Bergman, förvärvat en rörelsedrivande verksamhet, Husgruppen Modulsystem Jönköping AB, en tillverkare av byggnadskomponenter och lägenhetsmoduler. Under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 har Koncernen direkt eller indirekt förvärvat 38 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 1,13 MDSEK.

Samtliga förvärv som Koncernen gör är förenade med risker kopplade till den förvärvade verksamheten. Riskerna är bland annat att hyresförhållanden kan upphöra, att bokföringen för den förvärvade verksamheten kan vara bristfällig, och/eller att den förvärvade verksamheten kan vara eller komma att bli föremål för miljö- eller skattekrav som inte har kunnat förutses. Det föreligger även risk att det skydd som Koncernen har avtalat med säljaren i förvärsavtal inte till fullo täcker brister som upptäcks efter Koncernens tillträde till den förvärvade verksamheten. Om sådana risker avseende genomförda eller framtida förvärv realiserar kan Koncernens kostnader öka och dess resultat komma att påverkas väsentligen negativt.

Förvärv av fastighetsbolag och av rörelsedrivande verksamheter kan dessutom exponera Koncernen för ytterligare risker. Dessa risker är i huvudsak förknippade med integration av de förvärvade bolagen, vilket kan yttra sig i form av fusionskostnader, organisationskostnader, andra oförutsedda kostnader och svårigheter att uppnå de förväntade synergieffekterna av förvärven samt en framgångsrik implementering av Koncernens strategi efter förvärvet. Då Koncernen löpande förvärvar fastigheter kan dessa risker vara återkommande och följaktligen kan förvärv sammantaget medföra betydligt högre kostnader än vad som ursprungligen förväntades. Koncernen utvärderar löpande möjligheter att förvärva fastigheter och fastighetsbolag och är därmed exponerad för risker såsom oförutsedda ökning av transaktionskostnader eller inställda förvärv.

Utöver riskerna med de förvärvade fastigheterna eller fastighetsbolagen i sig, kan vissa förvärv vara mycket komplexa eller svåra att integrera och därmed kräva mycket av ledningens tid och resurser. Skulle dessa risker avseende framtida förvärv realiserar kan detta ha en väsentligt negativ inverkan på Koncernens resultat.

Risker relaterade till felaktiga värderingar och värdeförändring av fastigheter

Per den 31 augusti 2021 uppgick marknadsvärdet på Koncernens fastigheter till 6,9 MDSEK. Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS. Fastighetsvärderingarna grundas på värderingar genomförda av Forum Fastighetsekonomi AB, Svefa Holding AB, Winna Fastighet AB, Värderingsbyrå i Syd AB och Jones Lang LaSalle Holding AB ("JLL"). Bolaget sammanställer värderingsintygen på basis av verkliga siffror och antaganden. De underliggande antagandena prövas av Bolaget i samråd med värderingsinstituten, på sedvanligt vis, genom slumpmässigt urval. Fastighetsvärderingar bygger dessutom på ett antal antaganden som kan visa sig vara felaktiga. Sådana antaganden inbegriper bland annat fastighetsspecifika antaganden om hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftskostnader samt marknadsspecifika antaganden om makroekonomisk utveckling, allmänna ekonomiska trender, regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya fastigheter och byggnader, förändringar i infrastrukturen, inflation och räntenivåer.

Det är möjligt att Koncernens värderingar inte motsvarar det aktuella värdet på Koncernens fastigheter eller avspeglar de belopp som fastigheterna kan säljas för. De värderingsmetoder som för närvarande är vedertagna och har använts för att sammanställa värderingsintyg för Koncernens fastighetsbestånd, kan i efterhand komma att visa sig olämpliga. Det kan inte heller uteslutas att de underliggande antagandena i tidigare eller framtida värderingar av fastigheterna kan visa sig vara felaktiga. Fastighetsmarknaden och fastighetspriserna är utsatta för fluktuationer. Om marknadsvärdet på fastigheterna sjunker kan värdeminskningen inverka väsentligen negativt på Koncernens tillgångar, lönsamhet och resultat.

Risker relaterade till drifts- och underhållskostnader

Samtliga fastigheter som Koncernen äger kräver framtida reparationer och underhåll i varierande omfattning, antingen efter att befintliga hyreskontrakt har löpt ut eller av annan orsak. Driftskostnader består främst av kostnader för fastighetsskötsel, elektricitet, avfallshantering, vatten, värme, städning och snöröjning. Koncernens driftskostnader har historiskt skiljt sig över olika kvartal med högre kostnader under vissa kvartal, särskilt under vintermånaderna. Underhållskostnader hänför sig främst till kostnader för att upprätthålla standarden på fastighetsportföljen. Ett regelbundet fastighetsunderhåll är nödvändigt för att upprätthålla marknadsvärdet och hyresnivåerna i Koncernens fastighetsbestånd. Underhålls- och reparationskostnader i Koncernen har uppgått till 5,4 MSEK för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021, 5,4 MSEK för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2020 och 4,6 MSEK för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2019. Omfattningen av nödvändiga underhålls- och reparationsarbeten kan öka, till exempel på grund av ändrade energieffektivitetsregler eller andra krav som ställs på

bostadsfastigheter och andra typer av fastigheter, eller till följd av skador orsakade av hyresgäster eller andra parter. Vidare kan underhållskostnaderna öka på grund av inflation, vilket ligger utanför Koncernens kontroll. Koncernens reparationskostnader och investeringar i modernisering kan öka mer än Koncernen förväntar sig i dagsläget till följd av dess tillväxtstrategi, förvärv och fastighetsutvecklingsprojekt. Om visst underhållsbehov inte uppmärksammas i tid eller underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till lägre värden på sådana fastigheter och Koncernen kan även behöva sänka hyresnivåerna i sådana fastigheter vilket kan negativt påverka värdet på Koncernens tillgångar och resultat. Vidare kan brister i underhållsnivån leda till att Nivikas anseende och renommé skadas, vilket i sin tur kan leda till svårigheter att behålla befintliga hyresgäster och att attrahera nya.

Att vara verksam i fastighetsbranschen innebär också tekniska risker. Med teknisk risk avses de risker som är förknippade med den tekniska driften av fastigheter, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft eller av hyresgäster) samt föroreningar. Om det uppstår tekniska problem kan dessa leda till en betydande kostnadsökning för Koncernen med en negativ effekt på Koncernens resultat.

Risker relaterade till Koncernens tillväxtstrategi

Koncernen har en tillväxtstrategi som innebär att Koncernen har som ambition att öka värdet på sin fastighetsportfölj för att nå tillväxtmålet för fastighetsvärdet om 12 MDSEK vid slutet av 2025. Koncernen har vidare ett operativt mål om att 60 procent av fastighetsbeståndet vid slutet av 2025 ska utgöras av bostäder och samhällsfastigheter, baserat på fastighetsvärde. För att Koncernen ska uppnå denna årliga tillväxt är det en förutsättning att Koncernens verksamhet bedrivs framgångsrikt, exempelvis att projekt avslutas och färdigställs inom de förväntade tidsramarna och att kontakterna med berörda och relevanta myndigheter i samband med planering, utveckling och andra ärenden är framgångsrika. För att uppnå tillväxtmålet kommer det vidare att krävas att Koncernen kan bibehålla sina nyckeltal, exempelvis belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad, på nivåer i linje med Koncernens finansieringspolicy. Således är implementeringen av tillväxtstrategin beroende av gynnsamma framtida finansieringsvillkor. Det finns en risk att Koncernen misslyckas med att genomföra och implementera tillväxtstrategin överhuvudtaget eller med önskat resultat, vilket kan ha en väsentligt negativ effekt på investerarens syn på, och förtroende för, Koncernen och kan ha negativa effekter på Koncernens marknadsvärde, omsättning och finansiella ställning.

Risker relaterade till närståendetransaktioner

Koncernen köper in tjänster från sin aktieägare Värnanäs AB ("Värnanäs"), som kontrolleras av verkställande direktör Niclas Bergman och styrelseledamot Viktoria Bergman, och som per dagen för Prospektet äger aktier motsvarande 30,5 procent av rösterna och 18,3 procent av kapitalet i Nivi-

ka, och Holmgren Group AB ("Holmgrengruppen"), som kontrolleras av styrelseledamot Benny Holmgren, som per dagen för Prospektet äger aktier motsvarande 14,9 procent av rösterna och 10,9 procent av kapitalet i Nivika. Vidare har Bolaget under 2021 ingått aktieöverlåtelseavtal med Santhe Dahl Invest AB ("Santhe Dahl Invest"), som kontrolleras av styrelseledamoten Santhe Dahl, som per dagen för Prospektet äger aktier motsvarande 21,3 procent av rösterna och 20,1 procent av kapitalet i Nivika.

Inköpen av tjänster av Värnanäs uppgick för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 till ett värde om 24,6 MSEK och innefattade uthyrning av personal till Koncernen till och med den 31 maj 2021, då personalen övergick till att vara anställda i Koncernen, lönehanteringstjänster till Koncernen från och med 1 juli 2021, samt uthyrning av en lagerlokal till Koncernen.

Bolaget har vidare fyra hyresavtal med Holmgrengruppen (med Holmgrens Bil AB och Holmgrens Fritid AB) vilket gör Holmgrengruppen till den enskilt största hyresgästen sett till hyresintäkter. Bolagets årliga intäkt på hyresavtalen uppgick per räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 till ett värde om 31,9 MSEK. Bolaget leasar även 25 bilar från Holmgrengruppen genom Danske Finans. Månadskostnaden för de leasade bilarna för augusti 2021 uppgick till 92 000 SEK.

Den 11 oktober 2021 ingick Nivika som köpare två aktieöverlåtelseavtal rörande förvärv av fastighetsägande bolag med bland annat Santhe Dahl Invest som säljare. De preliminära köpeskillingarna för förvärven uppgick till 93 380 085 SEK respektive 4 386 753 SEK och erlades genom en kvittningsemission av aktier i Nivika den 15 november 2021.

Bolaget har köpt och köper in ytterligare varor och tjänster från närstående bolag, vilka är beskrivna under avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Transaktioner med närstående". Transaktioner och relationer med närstående parter kan öka risken för felaktigheter genom att transaktioner görs på icke marknadsmässiga villkor jämfört med transaktioner och relationer med externa parter med negativ effekt på Koncernens resultat, och kan också negativt påverka allmänhetens bild av och åsikter om Koncernen.

Risker relaterade till Koncernens anställda

Per den 31 augusti 2021 hade Koncernen 46 anställda. Några av dessa är nyckelpersoner i Koncernens verksamhet vilka Koncernen är beroende av, bland annat Niclas Bergman i egenskap av grundare och VD, Kristina Karlsson (finansdirektör, vice VD och IR-ansvarig) och Jerry Johansson (förvaltningschef). Koncernens framtida utveckling och implementeringen av Koncernens tillväxtstrategi är starkt beroende av den skicklighet, de lokala nätverk och den lokala kännedom som Koncernens nyckelpersoner besitter. Koncernens nyckelpersoner, inklusive Koncernens ledning och lokala fastighetsledning, har byggt upp djupgående kunskap om,

och goda relationer inom, den lokala fastighetsmarknaden i Jönköping, Värnamo, Växjö och på Västkusten, där Koncernen huvudsakligen bedriver sin verksamhet. Således är Koncernen i betydande grad beroende av dessa nyckelpersoner, särskilt eftersom Koncernens förmåga att framgångsrikt genomföra transaktioner och förvärv i en stor utsträckning är baserat på djupgående kunskap och insikter om fastighetskategorierna och de geografiska områden där Koncernen är verksam. Om nyckelpersoner skulle lämna Koncernen och lämpliga och erfarna ersättare inte kan rekryteras, kan detta komma att få en väsentligt negativ påverkan på Koncernens verksamhet. I syfte att attrahera, motivera och behålla vissa nyckelpersoner, kan Koncernen behöva höja ersättningen till dessa nyckelpersoner med ökade kostnader som resultat.

Legal risker

Beroende av lagar, föreskrifter och beslut

Fastighetsverksamhet påverkas i hög utsträckning av lagar, myndighetsföreskrifter, och beslut avseende exempelvis miljö, skatt, subventioner och stöd, säkerhet, tillåtna byggmaterial och byggnormer, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkning samt uthyrning och den reglerade hyressättningen för hyresrätter. Samtliga nämnda lagar och regler har stor inverkan på Koncernens verksamhet och kan förändras på ett för Koncernen negativt sätt med relativt kort varsel, utan möjlighet för Koncernen att påverka besluten. Även allmänna lagar och regelverk som är tillämpliga för Nivika, såsom dataskyddsförordningen (EU) 2016/679 ("GDPR"), har en direkt påverkan på vilket sätt Nivika bedriver sin verksamhet. Bristande efterlevnad av lagar och regler kan resultera i att Koncernen tvingas betala avgifter, böter eller blir föremål för verkställighetsåtgärder. Exempelvis kan sanktionsavgiften för bristande efterlevnad av GDPR uppgå till maximalt 4 procent av Koncernens årsomsättning, motsvarande cirka 13,1 MSEK för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021. Vidare kan det, för att Koncernens fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsett, krävas olika former av tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner, bygglov och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av myndigheter och som beslutas både på politisk och tjänstemannanivå. Det finns således en risk att Koncernen i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt.

Det finns också en risk att Koncernens tolkning av tillämpliga lagar och regler inte är korrekt, eller att den vedertagna tolkningen av dessa lagar kan ändras i framtiden, vilket kan leda till att Koncernen ådrar sig ökade kostnader eller riskerar väsentliga böter eller straffavgifter. Vidare finns en risk att lagar eller föreskrifter kan hindra Koncernen från att utveckla eller förvalta fastigheterna i enlighet med Koncernens avsikter, eller att projekten blir fördröjda eller mer kostsamma än förväntat, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Koncernens driftskostnader och resultat.

Miljörisiker

En del av Koncernens affärsverksamhet utgörs av fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Dessa affärsverksamheter är av sådan natur att miljöfaktorer utgör en betydande risk (exempelvis genom ansvar enligt Miljöbalken (1998:808)). Koncernen omfattas således av miljöbestämmelser som innebär att krav kan riktas mot Koncernen vid bristande efterlevnad.

Även om Koncernen utför inspektioner i samband med förvärv av enskilda fastigheter finns det risk att miljöbestämmelserna inte har följts tidigare och att miljöskador och miljöföroreningar inte upptäcks vid förvärvstillfället. Enligt gällande miljölagstiftning har den som bedriver verksamhet som bidragit till förorening av en fastighet ett ansvar för sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta sanering av en fastighet kan den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, hållas ansvarig. Detta innebär att Koncernen, under vissa omständigheter, kan åläggas att återställa en fastighet i ett skick som uppfyller relevant miljölagstiftningskrav. Ett sådant återställande kan omfatta bland annat sanering av misstänkt eller faktisk förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Koncernens kostnader för att utreda och vidta åtgärder, som exempelvis att forsla bort eller återställa mark enligt tillämplig miljölagstiftning, kan vara betydande. Sådana ålägganden kan därför påverka Koncernens resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt.

Eventuella framtida ändringar av lagar, bestämmelser och myndighetskrav på miljöområdet kan även de leda till ökade kostnader för Koncernen med avseende på sanering av fastigheter som Koncernen för närvarande äger eller i framtiden kan komma att förvärva. Sådana ändringar kan också resultera i ökade kostnader för Koncernen.

Föroreningar som kräver åtgärder kan vidare upptäckas på fastigheter och i byggnader, särskilt vid renoveringsprocesser eller när byggnader uppgraderas för miljöcertifiering. Uppmärksamheten av en förorening eller restförorening i samband med uthyrning eller försäljning av fastighet kan utlösa anspråk på hyresminskningar, skador eller uppsägningar. Åtgärder för att ta bort sådana föroreningar kan krävas som en del av Koncernens fortlöpande verksamhet och kan, beroende på omfattningen av föroreningen, medföra betydande kostnader och en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat.

Risker relaterade till tvister

Koncernen har historiskt varit involverad i och kan komma att bli involverad i rättsliga eller administrativa förfaranden, vilket kan avse omfattande skadeståndsanspråk eller andra krav på betalningar. Koncernen var exempelvis part i ett skiljeförfarande beträffande slutlig reglering av köpeskilling för Koncernens förvärv av vissa fastigheter från en säljare.

Säljaren påkallade skiljeförfarandet i oktober 2020, men parterna nådde en förlikning i september 2021 varigenom en överenskommelse träffades om att Nivika skulle erlägga 7 MSEK till säljaren istället för det ursprungliga kravet om cirka 15 MSEK. Det finns inneboende svårigheter med att förutse utgången av rättsliga, administrativa och andra förfaranden eller anspråk. Vidare är hanteringen av tvister eller andra förfaranden eller anspråk tidskrävande för Koncernen och dess bolagsledning samt i vissa fall kostnadskrävande. Oavsett om kraven i nu pågående tvister eller potentiella framtida tvister skulle leda till att väsentligt legalt ansvar fastställs, skulle kraven kunna leda till finansiell förlust eller kunna skada Koncernens renommé, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Finansiella risker

Risker relaterade till räntenivån

Koncernens verksamhet finansieras i första hand av eget kapital, utestående obligationslån och genom externa lån med huvudsakligen rörliga räntor från kreditinstitut upptagna på den svenska marknaden. Ränterisk är risken för fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar avseende Koncernens skulder. Utöver storleken på räntebärande skulder påverkas räntekostnader främst av aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler och Koncernens strategi avseende räntebindningstider. Räntemarknaden i Sverige påverkas främst av den förväntade inflationstakten och Riksbankens reporänta.

Koncernens räntebärande skulder uppgick per den 31 augusti 2021 till 4 265,3 MSEK med en genomsnittlig ränta om cirka 2,43 procent. Koncernens totala räntekostnader för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 uppgick till 111,8 MSEK. Per den 31 augusti 2021 var 17,5 procent av de långfristiga skulderna räntesäkrade genom derivat i form av ränteswappar. Total andel rörlig ränta av skuldportföljen uppgick per samma datum till 100 procent. Räntekänsligheten vid +/-1 procent ändring av låneräntorna uppgick således per 31 augusti 2021 till 41/-41 MSEK. Räntehöjningar kan ha en negativ effekt på Koncernens möjlighet att finansiera framtida fastighetsförvärv och därmed förverkliga sin tillväxtstrategi. Om ränteriskerna realiserar kan de inverka negativt på Koncernens marknadsvärde och kassaflöden samt medföra negativa fluktuationer i Koncernens resultat.

Finansierings- och refinansieringsrisker samt likviditetsrisker

Vid planering av finansiering av Koncernens verksamhet finns det en risk att Koncernen misslyckas med att göra en korrekt bedömning av finansieringsbehovet, vilket kan resultera i att Koncernen inte kan erhålla ytterligare finansiering eller refinansiering vid löptidens utgång, eller endast till en högre kostnad. Per den 31 augusti 2021 uppgick Koncernens totala räntebärande skulder till 4 265,3 MSEK och den genomsnittliga kapitalbindningen var 1,92 år. Av Koncernens räntebärande bankfinansiering förlängdes 1 005,1 MSEK under

räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021. Utöver detta förtidsinlöstes obligationer om 470 MSEK, i samband med att nya upptogs. 1 083,8 MSEK förlängs under räkenskapsåret som avslutas den 31 augusti 2022¹, 1 038,5 MSEK förlängs under räkenskapsåret som avslutas den 31 augusti 2023, 1 863,7 MSEK förlängs under räkenskapsåret som avslutas den 31 augusti 2024 och 279,4 MSEK förlängs under räkenskapsåret som avslutas den 31 augusti 2025 eller senare.

Det finns en risk att skuldfinansiering, som utgör en del av Koncernens finansiering, inte kan erhållas, eller endast kan erhållas på villkor som är oförmånliga för Koncernen. Om Koncernen skulle misslyckas med att erhålla nödvändig skuldfinansiering i framtiden kan det ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens likviditet och förmåga att bedriva sin verksamhet. Koncernen kan, vid ett eller flera tillfällen, behöva avyttra hela eller delar av sin fastighetsportfölj för att finansiera sin verksamhet. Det finns en risk att Koncernen inte kan utföra sådana avyttringar på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget. Om Koncernen skulle behöva avyttra hela eller delar av sin fastighetsportfölj, exempelvis om Koncernens borgenärer skulle realisera säkerheter, är det troligt att försäljningspriset skulle bli lägre än vad Koncernen skulle erhålla genom en frivillig försäljning.

Likviditetsrisk avser risken att Koncernen inte kan uppfylla sina åtaganden när de förfaller utan en därmed betydande kostnad för att erhålla nödvändiga medel. Per den 31 augusti 2021 uppgick Koncernens likvida medel till 210,8 MSEK. Om Koncernens likviditet visar sig vara otillräcklig, kan det ha en väsentligt negativ effekt på Koncernens förmåga att bedriva sin verksamhet.

Risker relaterade till finansiella åtaganden i låneavtal och obligationsvillkor

Per den 31 augusti 2021 uppgick Koncernens långfristiga räntebärande skulder till 4 091,5 MSEK, varav bankfinansiering uppgick till 2 821 MSEK, obligationslån till 1 100 MSEK och andra räntebärande skulder uppgick till 170 MSEK. Koncernens belåning från kreditinstitut är främst uppdelat på två olika kreditinstitut gentemot vilka Bolaget och berörda dotterbolag har vissa finansiella åtaganden. Villkoren för Koncernens mellanhavanden med de två primära kreditinstituten samt villkoren för obligationslånen innefattar vissa finansiella åtaganden, såsom begränsning av belåningsgrad, samt att Koncernen måste bibehålla en viss räntetäckningsgrad och soliditet. Villkoren för obligationslånen innehåller även begränsningar för Bolaget att göra utdelningar samt bestämmelser om ägarförändringar (change of control), vilka är beskrivna i avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information - Väsentliga avtal - Bolagets obligationer”. Om Bolaget, eller relevant dotterbolag till Bolaget, bryter mot de finansiella åtagandena i något låneavtal med ett kreditinstitut, är kreditinstitutet berättigad att säga upp sina krediter (i förekommande fall genom så kallade cross default-bestämmelser) till omedelbar återbetalning eller att ianspråka

1 Dessa skulder har förlängts med 18-36 månader.

relevanta säkerheter. Om Bolaget bryter mot sina åtaganden i villkoren för obligationslånen, inte betalar sina förfallna skulder eller om en kreditgivare säger upp en kredit på grund av brott mot avtalet (så kallade cross payment-bestämmelser och cross acceleration-bestämmelser) har obligationsinnehavarna rätt att säga upp obligationslånen till omedelbar återbetalning till ett pris om 101 procent av nominellt belopp tillsammans med upplupen men ej betald ränta och vidta övriga tillåtna åtgärder i enlighet med obligationsvillkoren. Detta skulle kunna ha en väsentligt negativ effekt på Koncernens likviditet och förmåga att bedriva sin verksamhet som delvis är beroende av bank- och skuldfinansiering.

Risker relaterade till kreditrisker

Koncernen bär en kreditrisk för att dess motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Koncernen. Utöver Koncernens hyresgäster finns sådana motparter i samband med tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal. Per den 31 augusti 2021 hade Koncernen utestående hyresfordringar uppgående till 7,9 MSEK och övriga fordringar uppgående till 3,8 MSEK och efter att reservationer gjorts uppgick hyresfordringarna till 7 946 TSEK och övriga fordringar till 3 854 TSEK. Om Koncernen inte framgångsrikt kan hantera kreditrisken eller om dess motparter inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Koncernen, kan detta påverka Koncernens likviditet negativt och därmed öka Koncernens finansieringsbehov. Om Koncernens motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Koncernen skulle det kunna ha en negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till Nivikas aktier och Erbjudandet

Aktiens marknadspris, volatilitet och likviditet

Bolagets aktier har inte tidigare varit föremål för handel på en marknadsplats. Det är därför svårt att förutsäga nivån av handel eller vilket intresse som kommer att visas för Bolagets B-aktier när dessa upptas till handel på Nasdaq Stockholm. Det pris som aktierna handlas till och det pris till vilket investerare kan genomföra sin investering kommer att påverkas av ett stort antal faktorer, varav en del är bolagsspecifika och andra är knutna till aktiemarknaden som helhet.

Aktiekursen kan komma att påverkas negativt till följd av marknadsvolatilitet, av att aktier eventuellt avyttras på marknaden eller till följd av en förväntan om att sådan avyttring kommer att ske eller annars som en konsekvens av, eller i relation till, Erbjudandet. Försäljning av aktier kan även göra det svårt för Bolaget att i framtiden anskaffa kapital genom nyemission av aktier eller andra värdepapper.

Det är inte säkert att ett upptagande till handel på Nasdaq Stockholm medför att det kommer att finnas en likvid marknad för Bolagets B-aktier. Det finns vidare risk för att priset

på aktierna blir volatilt i samband med noteringen och om en aktiv och likvid handel inte utvecklas eller inte förblir hållbar, kan detta komma att medföra svårigheter för aktieägare att avyttra aktierna. Det finns även en risk för att marknadspriset kan skilja sig avsevärt från aktiens pris i Erbjudandet. Begränsad likviditet i Bolagets aktier kan även medföra problem för enskilda aktieägare att sälja större handelsposter. Det finns en risk för att aktier i Bolaget inte kommer att kunna säljas till en för innehavaren acceptabel kurs vid någon tidpunkt.

Befintliga aktieägares försäljning av aktier kan få aktiekursen att sjunka

Per dagen för Prospektet kontrollerar Värnanäs AB, Santhe Dahl Invest AB, Planch AB, Skandinavkonsult i Stockholm AB, Holmgren Group AB och Pollock Invest AB, tillsammans "Huvudägarna" i Bolaget, 95,0 procent av rösterna och 70,0 procent av kapitalet i Bolaget. Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo kommer Huvudägarna att kontrollera 90,8 procent av rösterna och 53,9 procent av kapitalet i Bolaget. Huvudägarna har åtagit sig att, med vissa undantag och under en viss period, inte sälja sina aktier eller på annat sätt ingå transaktioner med liknande effekt utan föregående skriftligt medgivande från Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners (så kallad "Lock up-period"). Efter Lock up-perioden har de aktieägare som åtagit sig begränsningar i sin möjlighet att sälja aktier i Bolaget möjlighet att fritt sälja aktier i Bolaget. Försäljning av stora mängder av aktier efter utgången av Lock up-perioden, eller uppfattningen om att en sådan försäljning kommer att ske, kan innebära en risk att kursen på Bolagets B-aktier sjunker kraftigt.

Aktieägare med betydande inflytande

Bolaget har givit ut aktier av två aktieslag, A-aktier respektive B-aktier. A-aktierna medför tio röster per aktie och B-aktierna medför en röst per aktie. Bolagets samtliga utgivna A-aktier innehas av Huvudägarna. A-aktierna kommer inte att vara föremål för handel på Nasdaq Stockholm. Efter genomförandet av Erbjudandet kommer Huvudägarnas innehav, förutsatt att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas, att tillsammans uppgå till 90,8 procent av rösterna och 53,9 procent av kapitalet i Bolaget, om övertilldelning utnyttjas fullt ut. Således kommer Huvudägarna att, även efter Erbjudandets genomförande, inneha en betydande andel av Bolagets röster och kapital vilket medför ett betydande inflytande över ledningen av Bolaget och Bolagets, respektive Koncernens, verksamhet. Det kan således förekomma situationer där Huvudägarnas intressen helt eller delvis skiljer sig från övriga aktieägares intressen (exempelvis vid val av styrelseledamöter) vilket kan innebära en risk att enskilda aktieägare intressen kan komma att inte tillgodoses och således påverkas negativt.

Framtida emissioner av aktier eller andra värdepapper i Bolaget kan komma att späda ut aktieägandet och påverka priset på aktierna

Bolaget har historiskt delvis finansierat sin verksamhet genom nyemissioner av aktier, och kan komma att behöva ytterligare kapital för att finansiera sin verksamhet. Under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 har Bolaget tagit in kapital genom nyemission uppgående till ett belopp om 388,2 MSEK. Bolagets styrelse har ett bemyndigande från den extra bolagsstämman den 3 mars 2021 om att emittera aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler fram till nästkommande årsstämma. Bemyndigandet har utnyttjats, men inte till fullo. Om Bolaget väljer att ta in ytterligare kapital genom riktad nyemission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler, kommer icke teckningsberättigade aktieägares andelar att spädas ut samt dessas ekonomiska intresse eventuellt att påverkas negativt. Om Bolaget väljer att ta in ytterligare kapital genom nyemission av aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare, kommer aktieägare som väljer att inte utnyttja sina teckningsrätter i en sådan företrädesemission att få minskat ägande och minskad rösträtt i Bolaget.

Bolagets möjlighet att lämna utdelning till aktieägarna

Nivikas övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Under de kommande åren görs detta primärt genom att återinvestera i verksamheten för att skapa tillväxt genom investeringar i nybyggnation, existerande fastigheter samt i förvärv av nya fastigheter. Utdelningen kan därför komma att bli låg eller icke-existerande under kommande år. Långsiktigt har Bolaget som målsättning att dela ut 20–40 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt. Historiskt sett har utdelningen i Nivika uppgått till 40 751 890 SEK för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2020 varav 16 500 000 SEK har påverkat räkenskaperna och ytterligare en extrautdelning om 24 251 889,82 SEK som beslutades av bolagsstämman den 4 november 2021, vilken reducerar eget kapital efter balansdagen och 13,5 MSEK för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2019.

För räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 har styrelsen för Nivika föreslagit att balanserade vinstmedel överförs i ny räkning i enlighet med Bolagets utdelningspolicy. Storleken av eventuella framtida utdelningar från Nivika är dock beroende av ett antal faktorer, såsom Nivikas framtida vinst, finansiella ställning, kassaflöde, behov av rörelsekapital, investeringar och andra faktorer. Det finns en risk att Bolaget kanske inte kommer att ha tillräckligt med utdelningsbara medel för att genomföra utdelningar överhuvudtaget eller i den utsträckning som aktieägarna framgent förväntar sig. Det finns också en risk för att Bolaget och/eller dess större aktieägare av olika anledningar förhindrar eller begränsar framtida utdelningar. För det fall ingen utdelning lämnas kommer en investerares eventuella avkastning att vara beroende av aktiekursens framtida utveckling.

Åtaganden från Cornerstoneinvesterare är inte säkerställda

Cornerstoneinvesterarna har åtagit sig att förvärva aktier om totalt cirka 600 MSEK. Antalet aktier som Cornerstoneinvesterarna har åtagit sig att förvärva motsvarar totalt 12,06 procent av det totala antalet utestående aktier i Bolaget efter Erbjudandet, förutsatt att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas fullt ut. Cornerstoneinvesterarnas åtaganden säkerställs dock inte av bankgarantier, spärrade bankmedel, ställda panter eller liknande, varför det finns en risk att Cornerstoneinvesterarna inte fullföljer sina åtaganden. Cornerstoneinvesterarnas åtaganden är också förenade med vissa villkor. Om något av dessa villkor inte uppfylls finns det en risk att Cornerstoneinvesterarna avstår från att fullgöra sina åtaganden, vilket kan få negativa konsekvenser för genomförandet av Erbjudandet.

INBJUDAN TILL TECKNING AV B-AKTIER I NIVIKA

Styrelsen för Nivika har, i syfte att främja Bolagets fortsatta tillväxt och utveckling, beslutat att genomföra en ägarspridning av Bolagets B-aktier, genom nyemission med avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt. Bolagets styrelse avser därför att ansöka om upptagande till handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm, baserat på Nasdaq Stockholm bolagskommittés bedömning att Bolaget uppfyller noteringskraven. Ansökan om upptagande till handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm kommer att godkännas förutsatt att spridningskrav för B-aktien uppfylls och Nasdaq Stockholm beslutar om upptagande till handel av B-aktierna. Första dag för handel beräknas vara 3 december 2021.

I enlighet med de villkor som anges i Prospektet erbjuds investerare härmed att teckna 11 695 906 B-aktier. ErbjudandepriSET är 85,50 SEK per aktie. Med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämman i Bolaget som hölls den 3 mars 2021 avser styrelsen i Bolaget att besluta om de slutliga villkoren för nyemissionen av aktier, som förväntas ge Bolaget en likvid om högst cirka 1 000 MSEK före emissionskostnader. Bolagets aktiekapital efter Erbjudandet kommer således att uppgå till 28 215 435 SEK fördelat på 56 430 870 aktier, uppdelat på 24 884 800 A-aktier och 31 546 070 B-aktier.

I syfte att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet har Bolaget åtagit sig att utfärda en option till Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners, vilken innebär att Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners, senast 30 dagar från och med första dagen för handel i Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm, har rätt att begära att ytterligare högst 1 754 385 B-aktier emitteras, motsvarande 15 procent av det totala antalet aktier i Erbjudandet, till ett pris motsvarande ErbjudandepriSET ("**Övertilldelningsoptionen**").

E. Öhman J:or Fonder AB, Swedbank Robur Fonder AB, Tredje AP-fonden och Weland Värdepapper AB (tillsammans "**Cornerstoneinvesterna**") har, med förbehåll för vissa sedvanliga villkor, åtagit sig att teckna sammanlagt 7 017 541 B-aktier i Erbjudandet, vilket motsvarar totalt 600 MSEK och cirka 52 procent av antalet aktier i Erbjudandet förutsatt att Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet.

Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas fullt ut, kommer antalet aktier i Bolaget öka med 13 450 291 B-aktier, vilket motsvarar cirka 23,12 procent av kapitalet och cirka 4,77 procent av rösterna i Bolaget efter Erbjudandet och Bolagets aktiekapital kommer att uppgå till 29 092 627,50 SEK fördelat på 58 185 255 aktier, uppdelat på 24 884 800 A-aktier och 33 300 455 B-aktier.

Det totala värdet av Erbjudandet uppgår till cirka 1 000 MSEK och cirka 1 150 MSEK om Övertilldelningsoptionen utnyttjas fullt ut.

Värnamo den 22 november 2021

Nivika Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

BAKGRUND OCH MOTIV

Nivika är ett snabbt växande fastighetsbolag med fokus på att generera starka kassaflöden genom långsiktig förvaltning av både egenutvecklade och förvärvade bostäder och kommersiella fastigheter. Nivika grundades år 2000 av Bolagets nuvarande VD och en styrelseledamot, tillika nuvarande huvudägare², makarna Niclas och Viktoria Bergman. Huvudkontoret ligger i Värnamo och fastighetsbeståndet är koncentrerat till orter med en långsiktig god efterfrågan så som Jönköping, Värnamo och Växjö samt, i ökande omfattning, orter i västra Sverige så som Helsingborg, Halmstad och Varberg.

Bolagets affärsidé är att genom gott affärsmannaskap och snabba beslutsvägar skapa förutsättningar för fortsatt god expansion, samt att Nivika ska vara en långsiktig och trygg fastighetsägare med fokus på hållbarhet. Utöver det ska Nivika med lokal förankring och med hyresgästen i fokus förädla, bygga och förvärva fastigheter. Byggnation ska med fördel ske i trä med industriellt byggande i egen regi, hållbart och ekonomiskt fördelaktigt. Nivika ska fortsätta växa genom förvärv och nybyggnation med bibehållet geografiskt fokus på Småland samt orter med goda tillväxtpotentialer och stabila hyresmarknader i södra Sverige. Då syftet i verksamheten är att äga, förvalta och utveckla fastigheter under lång tid, har Nivika redan från start lagt stor vikt vid hållbarhet. Detta återspeglas i flera led i verksamheten, så som materialvalen i konstruktionen men även genom grön finansiering.

Den 31 augusti 2021 utgjordes Nivikas fastighetsbestånd av 130 fastigheter med 1 127 lägenheter och 372 145 kommersiell LOA under förvaltning. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 428 850 kvadratmeter med ett fastighetsvärde om 6,9 MDSEK, varav bostadsfastigheter motsvarande 25 procent, samhällsfastigheter 10 procent och kommersiella fastigheter 65 procent. Inom ramen för Nivikas nybyggnation fanns vid räkenskapsårets utgång nio projekt under pågående byggnation, samt 21 projekt under projektutveckling. Per den 31 augusti 2021 var Jönköping den ort med störst andel av Nivikas fastighetsbestånd, sett till fastighetsvärde, där staden stod för 43 procent. Nivikas grundare, ledning och styrelse lägger stor vikt vid lokalt engagemang och relationer, och anser att detta fokus har bidragit till att Bolaget har kunnat bygga upp en effektiv fastighetsförvaltning med tillhörande verksamhet. Detta innefattar både att identifiera och agera snabbt vid förvärvsmöjligheter, men även vid framtagning av byggrätter och projektering för nybyggnation. Nivika har som ambition att fortsätta växa fastighetsportföljen med målet om att värdet vid slutet av 2025 ska uppgå till 12 MDSEK, av vilket andelen bostäder samt samhällsfastigheter ska utgöra 60 procent. Tillväxten ska ske med en genomsnittlig årlig ökning om minst 15 procent i förvaltningsresultat per aktie över konjunkturcykeln.

Huvudsyftet med Erbjudandet och en notering av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm är att skapa förutsättningar för en god fortsatt tillväxt, främst genom utökad och mer effektiv långsiktig kapitalförsörjning från kapitalmarknaden. Utöver det bedöms Erbjudandet och noteringen på Nasdaq Stockholm öka den allmänna kännedomen om Bolaget och dess verksamhet, vilket förväntas stärka Nivikas profil bland investerare samt öka attraktiviteten som arbetsgivare. Vidare är ett motiv för Erbjudandet att finansiera Bolagets fortsatta tillväxt genom förvärv och projektutveckling med nyproduktion av bostäder samt kommersiella fastigheter för långsiktigt eget ägande och förvaltning.

Erbjudandet omfattar en nyemission av B-aktier som vid full teckning i Erbjudandet tillför Bolaget en emissionslikvid om cirka 1 000 MSEK före kostnader relaterade till Erbjudandet. Kostnader relaterade till Erbjudandet förväntas uppgå till cirka 70 MSEK, varav 0 MSEK har kostnadsförts per den 31 augusti 2021. Följaktligen förväntas Nivika erhålla en nettolikvid uppgående till cirka 930 MSEK genom Erbjudandet. Bolaget avser använda hela nettolikviden från Erbjudandet för att finansiera fortsatt tillväxt genom förvärv och projektutveckling med nyproduktion av bostäder samt kommersiella fastigheter för långsiktigt eget ägande och förvaltning. Vidare avser Bolaget att använda hela nettolikviden från Övertilldelningsoptionen också för att finansiera fortsatt tillväxt genom förvärv och projektutveckling med nyproduktion av bostäder samt kommersiella fastigheter för långsiktigt eget ägande och förvaltning.

Styrelsen för Nivika är ansvarig för innehållet i Prospektet. Styrelsen för Nivika försäkrar härmed att, enligt Styrelsens kännedom, informationen som ges i Prospektet överensstämmer med sakförhållandena och att ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Värnamo den 22 november 2021

Nivika Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

² Genom bolaget Värnanäs AB.

Västergöken 1 på Kungsängen i Jönköping. Byggt huvudsakligen i trä, färdigställdes under 2021 och består av 89 lägenheter och 6 kommersiella lokaler. Investering 219 MSEK.



VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Erbjudandet

Erbjudandet omfattar högst 11 695 906 nyemitterade B-aktier, motsvarande cirka 20,7 procent av det totala antalet aktier och cirka 4,2 procent av det totala antalet röster i Bolaget efter Erbjudandet. Erbjudandet är uppdelat i två delar:

- Erbjudandet till allmänheten³ i Sverige.
- Erbjudandet till institutionella investerare⁴ i Sverige och i utlandet.

ISIN-koden för Bolagets B-aktie är SE0017083272.

Utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras genom ett pressmeddelande, som kommer att finnas tillgängligt på Bolagets hemsida (www.nivika.se), omkring den 3 december 2021.

Övertilldelningsoption

Bolagets styrelse har åtagit sig att utfärda Övertilldelningsoptionen till Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners, vilket innebär att Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners senast 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets B-aktie på Nasdaq Stockholm, har rätt att begära att ytterligare högst 1 754 385 nya B-aktier emitteras, motsvarande högst 15 procent av det totala antalet B-aktier i Erbjudandet till ett pris motsvarande priset i Erbjudandet. Under förutsättning att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo omfattar Erbjudandet högst 13 450 291 nyemitterade B-aktier, vilket motsvarar 23,1 procent av det totala antalet aktier och 4,8 procent av rösterna i Bolaget, efter fullföljandet av Erbjudandet.

Fördelning av B-aktier

Fördelning av B-aktier till respektive del i Erbjudandet kommer att ske på basis av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av Bolagets styrelse i samråd med Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners.

Teckningskurs

Teckningskursen är 85,50 SEK per B-aktie. Priset i Erbjudandet har beslutats av Bolagets styrelse i samråd med Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners baserat på ett antal faktorer, inklusive diskussioner med Cornerstone-investerarna, en jämförelse med marknadspriset på andra jämförbara noterade fastighetsbolag, en analys av tidigare transaktioner för fastighetsbolag, rådande marknadsläge samt uppskattningar om Bolagets verksamhetsinriktning, intjäningsförmåga, finansiella ställning och tillväxtförutsättningar. Courtage utgår ej.

Anmälan

Erbjudandet till allmänheten i Sverige

Anmälan om teckning av B-aktier kan ske under perioden 23 november 2021 till och med den 1 december 2021. Anmälan från allmänheten om teckning av B-aktier ska avse lägst 100 B-aktier och högst 12 000 B-aktier, i jämna poster om 50 B-aktier.

För sent inkommen anmälan, liksom ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel, kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på anmälningssedeln förtryckta texten. Endast en anmälan per investerare får göras. Om flera anmälningar görs förbehåller sig Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners rätten att endast beakta den först mottagna anmälningssedeln. Anmälan är bindande. Bolagets styrelse i samråd med Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners förbehåller sig rätten att förlänga anmälningssedeln. Sådan förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande före utgången av anmälningssedeln.

Från och med den 3 januari 2018 behöver alla juridiska personer en global identifieringskod, en så kallad Legal Entity Identifier ("LEI"), för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. För att äga rätt att delta i Erbjudandet och tilldelas B-aktier måste du som juridisk person inneha och uppge ditt LEI-nummer. Tänk på att ansöka om registrering av LEI-kod i god tid då koden måste anges vid anmälan. Mer information om kraven gällande LEI finns bland annat på Finansinspektionens hemsida (www.fi.se).

Nationellt ID eller National Client Identifier ("NID-nummer") är en global identifieringskod för privatpersoner. Enligt MiFID II har alla fysiska personer från och med den 3 januari 2018 ett NID-nummer och detta nummer behöver anges för att kunna göra en värdepapperstransaktion. Om sådant nummer inte kan anges kan Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners vara förhindrade att utföra transaktionen åt den fysiska personen i fråga. Om du enbart har svenskt medborgarskap består ditt NID-nummer av beteckningen "SE" följt av ditt personnummer. Har du flera eller något annat än svenskt medborgarskap kan ditt NID-nummer vara någon annan typ av nummer. För mer information om hur NID-nummer erhålls, kontakta ditt bankkontor.

Den som vill använda konton/depåer med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis kapitalförsäkringar, för teckning av B-aktier inom ramen för Erbjudandet måste kontrollera med den bank eller det institut som tillhandahåller försäkringen om detta är möjligt.

³ Med "allmänheten" avses privatpersoner och juridiska personer i Sverige som anmäler sig för förvärv av högst 12 000 B-aktier.

⁴ Med "institutionella investerare" avses privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för förvärv av fler än 12 000 B-aktier.

Anmälan kan göras till Danske Bank, SEB och Nordnet enligt nedan angivna instruktioner för respektive bank. Prospektet finns tillgängligt på Bolagets hemsida (www.nivika.se), Danske Banks hemsida (www.danskebank.se/prospekt), SEB:s hemsida (www.seb.se) samt Nordnets hemsida (www.nordnet.se).

Anmälan via Danske Bank

Anmälan på särskild anmälningssedel

Anmälningssedeln finns tillgänglig på Danske Banks hemsida (www.danskebank.se/prospekt) och på Nivikas hemsida (www.nivika.se). Anmälan måste ha inkommit till Danske Banks emissionsavdelning senast klockan 23:59 den 1 december 2021. Observera att vissa bankkontor stänger före klockan 15:00.

Privatkunder som har ett VP-konto i Danske Bank eller i annan svensk bank och som vill ha möjlighet att tilldelas B-aktier motsvarande ett belopp över 130 000 SEK måste skicka in en kopia på godkänd ID-handling tillsammans med anmälningssedeln.

För juridiska personer ska en kopia av registreringsbevis bifogas som styrker firmateckningen samt kopia på firmatecknarens ID-handling enligt ovan. För sent inkommen anmälan, liksom ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel, kan komma att lämnas utan avseende.

Inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text. Endast en anmälan per person får göras. Kunder hos Danske Bank Private Banking kan välja att anmäla per telefon till sin kapitalförvaltare eller Private Banker. Anmälan per telefon lyder under samma villkor som anmälan via anmälningssedel. För anmälan med post ska särskild anmälningssedel skickas till:

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial
Nordic Asset Services – Emissioner
Box 7523
SE-103 92 Stockholm

Anmälan via internet

Privatkunder som har ett VP-konto i Danske Bank eller i annan svensk bank (dock inte ISK, se nedan) kan anmäla sig via Danske Banks hemsida och bli tilldelade B-aktier för ett belopp motsvarande maximalt 130 000 SEK. Privatkunder med depå i Danske Bank och som är anslutna till tjänster via internet kan anmäla sig för förvärv av B-aktier via Hembanken. Företagskunder kan inte anmäla sig via internet.

Anmälan via ISK, kapitalförsäkring och andra depåer

Den som vill använda ISK, kapitalförsäkring eller andra depåer för förvärv av B-aktier inom ramen för Erbjudandet måste kontrollera med sin förvaltare om och hur anmälan kan göras. Anmälan måste ha inkommit till Danske Bank senast klockan 23:59 den 1 december 2021.

Om flera anmälningar lämnas in av en investerare förbehåller sig Danske Bank rätten att endast beakta den först inkomna anmälan. Observera att anmälan är bindande.

Anmälan via SEB

Den som anmäler sig för förvärv av B-aktier hos SEB måste ha en värdepappersdepå eller ISK hos SEB. Personer som inte har en värdepappersdepå eller ISK hos SEB måste öppna sådant konto eller sådan depå före anmälan om förvärv av B-aktier. Observera att det kan ta viss tid att öppna värdepappersdepå eller ISK. Vid förvärv av B-aktier som ska registreras på ett ISK måste betalningen alltid ske med medel som finns tillgängliga på ISK.

Saldot på den värdepappersdepå eller ISK hos SEB som ska anges ska, för perioden som börjar 23:59 den 1 december 2021 till och med 23:59 den 7 december 2021, motsvara lägst det belopp som anmälan avser, beräknat på Teckningskursen. Detta innebär att innehavaren förbinder sig till att hålla beloppet tillgängligt på angiven värdepappersdepå eller ISK under den nämnda perioden och att innehavaren är medveten om att ingen tilldelning av B-aktier kommer att ske om beloppet är otillräckligt under denna period. Observera att beloppet inte kan disponeras under den angivna perioden. Så snart som möjligt efter att tilldelning har ägt rum kommer medlen att vara fritt tillgängliga för de som inte erhåller tilldelning. Medel som inte är tillgängliga kommer att medföra rätt till ränta under den angivna perioden i enlighet med villkoren för den värdepappersdepå eller ISK som anges i anmälan.

För deltagande i Erbjudandet via SEB ska anmälan om förvärv ske via SEB:s internetbank med hjälp av Digipass, BankID eller Mobilt BankID (närmare anvisningar finns på SEB:s webbplats, seb.se⁵). Anmälan genom SEB:s internetbank ska ha inkommit till SEB senast 15:00 den 1 december 2021. Kunder med SEB:s Private Banking-tjänst ska inte teckna sig via internetbank, utan ska istället teckna sig via sin rådgivare.

Anmälan via Nordnet

Individer i Sverige som är depåkunder hos Nordnet kan anmäla sig via Nordnets webbsida. Anmälan om förvärv av B-aktier görs via Nordnets webbtjänst och kan göras från och med den 23 november 2021 till och med kl. 23:59 den 1 december 2021. För att inte förlora rätten till eventuell tilldelning ska kunder hos Nordnet ha tillräckliga likvida medel tillgängligt på kontot från och med den 1 december 2021 kl. 23:59 till likviddagen som beräknas vara den 7 december 2021. Endast en anmälan per investerare får göras. Om fler anmälningar görs förbehåller sig Nordnet rätten att endast beakta den först mottagna. Mer information om hur du blir kund på Nordnet samt anmälningsförfarande via Nordnet finns tillgängligt på www.nordnet.se. För kunder med ett ISK hos Nordnet kommer Nordnet, om anmälan resulterar i tilldelning, att förvärva motsvarande antal B-aktier i Erbjudandet och vidareförsälja aktierna till kunden till det pris som gäller enligt Erbjudandet.

⁵ Informationen på webbplatsen utgör inte en del av Prospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Erbjudandet till anställda i Nivika

Anställda i Nivika som önskar att förvärva aktier ska följa särskilda instruktioner från Bolaget.

Erbjudandet till institutionella investerare

Anmälningssperioden för förvärv av B-aktier av institutionella investerare i Sverige och internationellt äger rum under perioden 23 november till och med 2 december 2021 (den ”**Institutionella anmälningssperioden**”). Bolagets styrelse i samråd med Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners förbehåller sig rätten att förkorta eller förlänga den Institutionella anmälningssperioden. Sådan eventuell förkortning eller förlängning av den Institutionella anmälningssperioden kommer att offentliggöras av Bolaget genom ett pressmeddelande. Intresseanmälningar från institutionella investerare i Sverige och internationellt ska ske till Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners enligt särskilda instruktioner.

Tilldelning

Beslutet om tilldelning av B-aktier fattas av Bolaget i samråd med Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av B-aktierna bland allmänheten för att underlätta en regelbunden och likvid handel med Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm. Tilldelning är inte beroende av vid vilken tidpunkt under anmälningssperioden som anmälan lämnas in.

I händelse av överteckning kan tilldelning komma att utebli eller ske med ett lägre antal B-aktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval.

Anmälan från vissa kunder hos Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners och Nordnet kan komma att särskilt beaktas. Dessutom kan anställda och vissa närstående parter till Bolaget samt kunder till Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners beaktas separat vid tilldelning. Tilldelning kan även komma att ske till anställda i Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners och Nordnet, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelning sker i sådant fall i enlighet med Föreningen Svensk Värdepappersmarknads regler och Finansinspektionens föreskrifter. Cornerstoneinvestorerna är emellertid garanterade full tilldelning i enlighet med sina respektive åtaganden.

Besked om tilldelning och betalning Erbjudandet till allmänheten i Sverige

Tilldelning beräknas ske omkring den 3 december 2021. Så snart som möjligt därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till de som erhållit tilldelning i Erbjudandet. De som inte tilldelats B-aktier får inget meddelande.

Full betalning för tilldelade B-aktier ska erläggas kontant senast den 7 december 2021 i enlighet med instruktionerna på avräkningsnotan.

Anmälningar mottagna av Danske Bank

Besked om tilldelning för de som anmält sig via Danske Bank beräknas kunna lämnas från och med klockan 09:00 den 3 december 2021 via telefon +46 (0) 752 48 18 45. För att få besked om tilldelning måste följande anges: namn, personnummer/organisationsnummer samt VP-konto, ISK eller depånummer hos bank eller annat värdepappersinstitut.

Kunder i Danske Bank som anmält sig för teckning via Hembanken väntas få besked om tilldelning omkring klockan 09:00 den 3 december 2021 via Hembanken.

För ISK hos Danske Bank gäller följande: Om anmälan resulterar i tilldelning kommer Danske Bank att förvärva motsvarande antal B-aktier i Erbjudandet för vidareförsäljning till ISK-innehavaren för Erbjudandepriiset.

Anmälningar mottagna av SEB

Besked om tilldelning för de som anmält sig via SEB beräknas bli tillgängligt omkring klockan 09:00 den 3 december 2021 via SEB:s internetjänster.

Likvid för tilldelade B-aktier kommer att dras från angiven värdepappersdepå eller ISK den 7 december 2021. Om tillräckliga medel inte finns på angiven värdepappersdepå eller ISK på likviddagen, 7 december 2021, eller om full betalning inte erläggs i rätt tid, kan tilldelade B-aktier överlåtas och säljas till någon annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse understiga Erbjudandepriiset kan den som initialt erhöll tilldelning av B-aktier i Erbjudandet få svara för mellanskillnaden.

För ISK hos SEB gäller följande: Om anmälan resulterar i tilldelning kommer SEB att förvärva motsvarande antal B-aktier i Erbjudandet för vidareförsäljning till ISK-innehavaren för Erbjudandepriiset.

Anmälningar mottagna av Nordnet

De som anmält sig via Nordnets internetjänst erhåller besked om tilldelning genom att tilldelat antal B-aktier bokas mot debitering av likvid på angivet konto, vilket beräknas ske omkring kl. 09:00 den 7 december 2021.

För den som är depåkund hos Nordnet kommer likvid för tilldelade B-aktier att dras senast på likviddagen den 7 december 2021. Observera att likvida medel för betalning av tilldelade B-aktier ska finnas disponibla från och med den 1 december 2021 kl. 23:59 till och med den 7 december 2021.

Erbjudandet till anställda inom bolaget

Förtur till tilldelning till anställda i Koncernen kommer att avse B-aktier till ett värde om högst 30 000 SEK (vilket motsvarar högst 350 B-aktier, baserat på Teckningskursen, 85,50 SEK) per anställd. Anställda inom Koncernen som önskar förvärva B-aktier i Erbjudandet ska följa särskilda instruktioner från Bolaget och ha ett depå- samt likvidkonto i en svensk bank.

Erbjudandet till institutionella investerare

Institutionella investerare beräknas i särskild ordning erhålla besked om tilldelning omkring den 3 december 2021, varefter avräkningsnotor utsänds. Full betalning för tilldelade B-aktier ska erläggas kontant i enlighet med avräkningsnotan och mot leverans av B-aktier senast den 7 december 2021.

Bristande eller felaktig betalning

Om full betalning inte erläggs inom föreskriven tid kan tilldelade B-aktier komma att överlåtas till någon annan. Skulle försäljningspriset vid en sådan överlåtelse komma att understiga Erbjudandepriset kan den som ursprungligen erhöill tilldelning av dessa B-aktier komma att få svara för mellanskillnaden.

Registrering och redovisning av tilldelade och betalda B-aktier

Avisering till aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

För det fall B-aktier tecknats till VP-konto beräknas registrering av tilldelade och betalda B-aktier hos Euroclear Sweden, för såväl institutionella investerare som för allmänheten i Sverige, ske omkring den 7 december 2021, varefter Euroclear Sweden sänder ut en VP-avi som utvisar det antal B-aktier i Bolaget som har registrerats på mottagarens VP-konto.

Upptagande till handel på Nasdaq Stockholm

Nasdaq Stockholms bolagskommitté kommer att godkänna Bolagets ansökan om upptagande till handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm under förutsättning att sedvanliga villkor uppfylls, däribland att spridningskravet för Bolagets B-aktier är uppfyllt senast på noteringsdagen och att Bolaget ansöker om att Bolagets B-aktier upptas till handel på Nasdaq Stockholm, vilket Bolaget avser att lämna in i samband med första dagen för handel i Bolagets B-aktier. Första dag för handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm beräknas vara den 3 december 2021. Detta innebär att handel kommer att påbörjas innan B-aktierna överförs till investerarens VP-konto, servicekonto, värdepappersdepå eller investeringssparkonto som har förvärvat värdepapperna ("Förvärvaren") och i vissa fall innan avräkningsnota erhållits. Detta innebär vidare att handeln på Nasdaq Stockholm kommer att inledas innan villkoren för Erbjudandets fullföljande har uppfyllts. Den handel som sker i Bolagets B-aktier innan Erbjudandet är villkorat, dvs. fram till likviddagen den 7 december 2021, kommer att vara villkorat av Erbjudandets fullföljande. Om Erbjudandet inte fullföljs ska eventuella tilldelade B-aktier återlämnas och eventuella betalningar återgå. Se även avsnittet "Villkor för Erbjudandets fullföljande".

Kortnamnet på Nasdaq Stockholm för Bolagets B-aktier kommer att vara NIVI B.

Viktig information rörande möjligheten att sälja tilldelade B-aktier

Besked om tilldelning beräknas lämnas omkring den 3 december 2021. Efter det att betalning för tilldelade B-aktier hanterats av Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners kommer betalda B-aktier att överföras till av Förvärvaren anvisad värdepappersdepå, investeringssparkonto eller anvisat VP-konto. Den tid som erfordras för överföring av betalning samt överföring av betalda B-aktier till Förvärvaren medför att denne inte kommer att ha sådana B-aktier tillgängliga på anvisad värdepappersdepå, ISK eller anvisat konto förrän tidigast omkring den 7 december 2021. Handel med Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm beräknas påbörjas den 3 december 2021. Att B-aktier inte finns tillgängliga på Förvärvarens konto eller värdepappersdepå förrän omkring tidigast den 7 december 2021 kan innebära att Förvärvaren inte har möjlighet att sälja dessa B-aktier på Nasdaq Stockholm från och med första handelsdagen, utan först när B-aktierna finns tillgängliga på VP-kontot, investeringssparkontot eller värdepappersdepån. Investerares kan från och med den 3 december 2021 erhålla besked om tilldelning. Se även avsnittet "Besked om tilldelning och betalning".

Stabiliseringsåtgärder

I anslutning till Erbjudandet kan Danske Bank ("Stabiliseringsagenten"), i den utsträckning det är tillåtet enligt svensk rätt, genomföra transaktioner i syfte att stabilisera, upprätthålla eller annars stödja marknadspriset på Bolagets B-aktier, under upp till 30 dagar från det att handeln i Bolagets B-aktier inleds på Nasdaq Stockholm. Sådana stabiliseringstransaktioner kan komma att genomföras på Nasdaq Stockholm, OTC-marknaden eller på annat sätt, och kan komma att genomföras när som helst under perioden ovan.

Offentliggörande av utfallet i Erbjudandet

Utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras genom ett pressmeddelande, som kommer att finnas tillgängligt på Bolagets hemsida (www.nivika.se), omkring den 3 december 2021.

Rätt till utdelning

De erbjudna B-aktierna medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter registrering av B-aktierna och Erbjudandets genomförande. Betalning kommer att administreras av Euroclear Sweden, eller, för förvaltarregistrerade innehav, i enlighet med förfaranden hos den enskilda förvaltaren. Rätt till utdelning tillfaller den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen är registrerad som ägare i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. För mer information, se avsnittet "Aktiekapitalet och ägarförhållanden". Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnittet "Vissa skattefrågor i Sverige".

Sedumtak på Brf Ödlan 1 i Värnamo.
Färdigställdes 2020 och består av
36 bostadsrätter med grön profil.
Investering 65 MSEK.



Villkor för Erbjudandets fullföljande

Erbjudandet är villkorat av att Bolaget samt Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners ingår ett placeringsavtal ("Placeringsavtalet"), vilket förväntas ske omkring den 2 december 2021. Erbjudandet är villkorat av att intresset för Erbjudandet enligt Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners är tillräckligt stort för handel med B-aktien, att Placeringsavtalet ingås, att vissa villkor i Placeringsavtalet uppfylls samt att Placeringsavtalet inte sägs upp. Placeringsavtalet föreskriver att Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners och Nordnets åtaganden att förmedla köpare till de B-aktier som omfattas av Erbjudandet är villkorat av bland annat att de garantier som lämnas av Bolaget är korrekta och att händelser inte inträffar som har så väsentlig negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet. Om någon väsentlig negativ händelse inträffar, om de garantier som Bolaget lämnar till Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners och Nordnet inte uppfylls eller om något av de andra villkoren i Placeringsavtalet inte fullföljs, kan Joint Global Coordinators och Joint Bookrun-

ners säga upp Placeringsavtalet till likviddagen den 7 december 2021. Om ovan angivna villkor inte uppfylls och om Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners säger upp Placeringsavtalet kan Erbjudandet avbrytas. Om Erbjudandet avbryts enligt ovan kommer detta att offentliggöras genom ett pressmeddelande senast den 6 december 2021. I sådana fall kommer vare sig leverans av eller betalning av B-aktier genomföras under Erbjudandet. I enlighet med Placeringsavtalet kommer Bolaget att åta sig att ersätta Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners för vissa krav under vissa villkor. För mer information om villkor för Erbjudandets fullföljande och Placeringsavtalet, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information".

Övrig information

Att Danske Bank och SEB är Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners innebär inte i sig att respektive bank betraktar den som anmält sig i Erbjudandet som kund hos banken för placeringen. Förvärvaren betraktas för investeringen som kund endast om banken har lämnat råd till Förvärvaren

om investeringen eller annars har kontaktat Förvärvaren om investeringen. Följden av att Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners inte betraktar Förvärvaren som kund för investeringen är att reglerna om skydd för investerare i enlighet med lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på investeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande investeringen. Förvärvaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med investeringen.

Information om behandling av personuppgifter Danske Bank

Investerare i Erbjudandet kommer att lämna ut personuppgifter till Danske Bank. Personuppgifterna som lämnas in till Danske Bank kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang i Danske Bank. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos bolag eller organisationer med vilka Danske Bank samarbetar. Information angående behandling av personuppgifter tillhandahålls av Danske Banks kontor, vilka även accepterar förfrågningar om korrigerings av personuppgifter. Danske Bank kan få information om adresser genom automatisk datainhämtning hos Euroclear Sweden.

SEB

Den som förvärfvar B-aktier i Erbjudandet kommer att lämna in personuppgifter till SEB. Personuppgifter som lämnas till SEB kommer att behandlas i datasystem i den mån som krävs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang. Personuppgifter som har erhållits från andra källor än kunden kan komma att behandlas. Personuppgifter kan också behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka SEB samarbetar. Information rörande behandlingen av personuppgifter lämnas av SEB:s kontor, som också tar emot begäran om rättelser av personuppgifter. Adressuppgifter kan komma att inhämtas från SEB genom en automatisk process som tillhandahålls av Euroclear Sweden.

Nordnet

I samband med förvärfv av B-aktier i Erbjudande via Nordnets internetjänst kan personuppgifter komma att lämnas in till Nordnet. Personuppgifterna som lämnas in till Nordnet kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Nordnet samarbetar. Efter att kundförhållandet upphör raderar Nordnet alla relevanta personuppgifter enligt gällande lag. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Nordnet, som också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. För mer information angående hur Nordnet behandlar personuppgifter var god kontakta

Nordnets kundservice per telefon: +46 (0) 8 506 330 00 eller på e-post: info@nordnet.se.

Information till distributörer

I syfte att uppfylla de produktstyrningskrav som återfinns i: (a) Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument, i sin nuvarande lydelse, ("MiFID II"); (b) artikel 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593, som kompletterar MiFID II; och (c) nationella genomförandeåtgärder (tillsammans "Produktstyrningskraven i MiFID II") samt för att friskriva sig från allt utomobligatoriskt, inom obligatoriskt eller annat ansvar som någon "tillverkare" (i den mening som avses enligt Produktstyrningskraven i MiFID II) annars kan omfattas av, har de erbjudna B-aktierna varit föremål för en produktgodkännandeprocess, som har fastställt att dessa B-aktier är: (i) lämpliga för en målmarknad bestående av icke-professionella investerare och investerare som uppfyller kriterierna för professionella kunder och godtagbara motparter, såsom definierat i MiFID II; och (ii) lämpliga för spridning genom alla distributionskanaler som tillåts enligt MiFID II ("EU-Målmarknadsbedömningen"). I syfte att uppfylla varje tillverkares produktgodkännandeprocess i Storbritannien, har målmarknadsbedömningen för de erbjudna B-aktierna lett till slutsatsen att: (i) målmarknaden för sådana aktier är endast godtagbara motparter som definierat i FCA Handbook Conduct of Business Sourcebook och professionella investerare som definierat i förordning (EU) 600/2014 som är en del av brittisk lagstiftning genom European Union (Withdrawal) Act 2018 ("UK MiFIR"), och (ii) samtliga distributionskanaler för sådana aktier till godtagbara motparter och professionella klienter är lämpliga ("UK-Målmarknadsbedömningen", tillsammans med EU-Målmarknadsbedömningen "Marknadsbedömningen"). Oaktat Målmarknadsbedömningen bör distributörer notera att: priset på B-aktierna kan sjunka och investerare kan förlora hela eller delar av sin investering, att B-aktierna inte är förenade med någon garanti avseende avkastning eller kapitalskydd och att en investering i B-aktierna endast är lämplig för investerare som inte är i behov av garanterad avkastning eller kapitalskydd och som (ensamma eller med hjälp av lämplig finansiell eller annan rådgivare) är kapabla att utvärdera fördelarna och riskerna med en sådan investering och som har tillräckliga resurser för att bära de förluster som en sådan investering kan resultera i. Målmarknadsbedömningen påverkar inte andra krav avseende kontraktuella, legala eller regulatoriska försäljningsrestriktioner med anledning av Erbjudandet. Vidare ska noteras att oaktat Målmarknadsbedömningen kommer Managers endast att tillhandahålla investerare som uppfyller kriterierna för professionella kunder och godtagbara motparter. Målmarknadsbedömningen utgör, för undvikande av missförstånd, inte (a) en ändamålsenlighets- eller lämplighetsbedömning i den mening som avses i MiFID II eller UK MiFIR eller (b) en rekommendation till någon investerare eller grupp av investerare att investera i, förvärva, eller vidta någon annan åtgärd avseende B-aktierna. Varje distributör är ansvarig för att genomföra sin egen Målmarknadsbedömning avseende B-aktierna samt för att besluta om lämpliga distributionskanaler

MARKNADSÖVERSIKT

Detta Prospekt innehåller viss information om marknader, marknadsstorlek och andra branschuppgifter avseende de sektorer och regioner inom vilka Nivika är verksam. Sådan information har hämtats från olika källor, såsom branschpublikationer och rapporter. Information som har anskaffats från en tredje part har återgetts korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av informationen som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Nivika har däremot inte oberoende verifierat informationen, varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras. De källor som Bolaget har hämtat tredje parts-information från anges genom fotnoter löpande i Prospektet. Marknadsstudier baseras ofta på information och antaganden som kanske inte är korrekta eller lämpliga, och deras metod är till sin natur framåtblickande och spekulativ. Nivikas konkurrenter kan definiera sina respektive marknader och marknadspositioner annorlunda än Bolaget och kan också definiera verksamheter och resultatmått på ett sätt som gör informationen jämförbar med den som Nivika tillhandahåller i detta Prospekt. Marknadsöversikten innehåller hyperlänkar till webbplatser. Informationen på dessa webbplatser utgör inte en del av Prospektet och har inte granskats av den behöriga myndigheten.

Introduktion

Nivika är verksam på den svenska fastighetsmarknaden med fokus på bostadsfastigheter, kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter. Bolaget har sin huvudsakliga verksamhet i Jönköping, Värnamo och Växjö ("Nivikas regioner"), samt, i ökande omfattning, västra Sverige. Enligt Nivika har dessa regioner goda tillväxtpotentialer med en stadig befolkningssökning, expansivt näringsliv och en stabil hyresmarknad. Sveriges fastighetsmarknad i stort påverkas vidare av en rad olika makro- och mikrofaktorer som styr utveckling av marknaden på nationell och lokal nivå.

Den svenska marknaden för bostadsfastigheter kännetecknas av en ökande bostadsbrist och ett stigande intresse för hyresbostäder. Hyresbostadsmarknaden präglas av en hyresreglering och har haft stabilt ökande hyror över tid. Vidare har den svenska bostadsmarknaden uppvisat stabilitet och motståndskraft vad gäller transaktionsvolym under Covid-19. Hyresbostäder⁶ bedöms vara det segment som står sig bäst i perioder av ekonomisk oro (både i form av direkt och indirekta investeringar).⁷

Inom marknaden för kommersiella fastigheter⁸ är industri och lager/logistikfastigheter Nivikas enskilt största fastighetskategori. Industriefastigheter har uppvisat en låg vakanivå och gynnas av en positiv hyrestrend med sjunkande avkastningskrav. Till följd av Covid-19 har det skett stora förändringar i konsumenternas köpmönster, vilket har drivit e-handeln till nya rekordnivåer. Under 2020 ökade e-handeln i Sverige med 40 procent och förväntas fortsätta växa under kommande år. Tillväxt och utveckling inom e-handeln

innebär ökat fokus på effektiva logistikkedjor som kan möta kraven på snabba leveranstider. Utvecklingen har skapat ett behov av citynära fastigheter och flexibla lager på strategiska platser.

Marknaden för samhällsfastigheter⁹ har gått igenom Covid-19 väl och påvisat ett stort investeringsintresse. Samhällsfastigheter kännetecknas av långa kontrakt med statliga myndigheter som hyresgäster vilket bidrar till en minskad kreditrisk. Under det senaste året har bristerna inom vård och omsorg fått större uppmärksamhet och med bakgrund av detta förväntas investeringar i "samhällsnödvändig" infrastruktur att öka.¹⁰

Svenska fastigheter som investeringsslag har historisk sett givit en god avkastning med lägre volatilitet, relativt andra tillgångsslag. Bostadspriserna har stigit kraftigt under senare tid till följd av en stigande efterfrågan på bostäder och att Riksbanken haft en låg reporänta för att stimulera ekonomin.¹¹

Nivika anser att faktorerna ovan, som redogörs för i detalj i detta avsnitt, skapar goda förutsättningar för en hög och stabil efterfrågan på bostadsfastigheter, samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter i de kommuner där Bolaget är verksam.

Det ekonomiska läget i Sverige

Till följd av den stora osäkerheten gällande varaktigheten av Covid-19 och dess totala påverkan på det ekonomiska läget i Sverige präglas ekonomiska bedömningar i detta Prospekt av stor osäkerhet.

6 Med hyresbostäder avses hus, lägenhet, rum eller annat utrymme att bo i. En bostad kan antingen vara permanentbostad eller fritidsbostad.

7 Svefa: Svensk fastighetsmarknad, 2021.

8 Med kommersiella fastigheter avses fastigheter som ägs i syfte att generera intäkter genom uthyrning till hyresgäster där övervägande intäkter inte kommer från bostäder. Dessa inkluderar bland annat kontors-, detaljhandels- och industri/lager-fastigheter.

9 Med samhällsfastigheter avses fastigheter som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassade för samhällsservice.

10 Svefa: Svensk fastighetsmarknad, 2021.

11 Svefa: Svensk fastighetsmarknad, 2021.

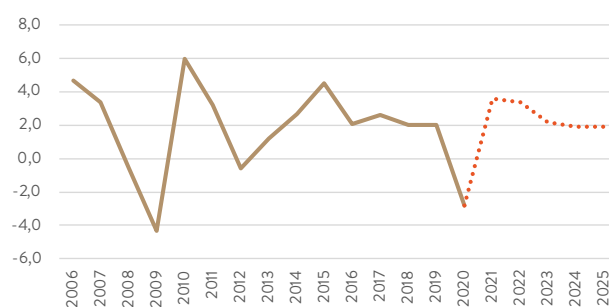
Sverige har en öppen ekonomi som kännetecknas av ett transparent affärsklimat, hög utbildningsnivå, hållbara statsfinanser och hög produktivitet. Ur ett internationellt perspektiv är landets ekonomi förhållandevis liten och starkt exportberoende. Därmed är utvecklingen av den svenska ekonomin och dess fastighetsmarknad starkt beroende av det globala ekonomiska läget.

Sverige är Skandinaviens största ekonomi och hade en BNP om cirka 4 997 MDSEK under 2020. BNP-tillväxten i Sverige har i genomsnitt varit 2,1 procent mellan åren 2010 och 2020.¹² Ungefär 20 procent av Sveriges BNP kommer från den offentliga sektorn och 80 procent från den privata sektorn varav fastighetsverksamhet stod för 9 procent av det totala BNP-värdet under 2020.¹³

De svenska åtgärderna för att motverka spridningen av Covid-19 har varit mindre aggressiva än många andra länders åtgärder. Sverige har inte haft någon fullständig nedstängning och fokus har legat på att sakta ned pandemin snarare än att stoppa den. Detta har gjort att den ekonomiska effekten av Covid-19 i Sverige uppskattningsvis varit något mer begränsad i jämförelse med övriga Europa och utsikterna för ekonomisk återhämtning relativt bättre. Under 2020 minskade Sveriges BNP med 2,8 procent jämfört med genomsnittet i EU:s medlemsländer om 6,1 procent.¹⁴ Sverige har dessutom en relativt låg skuldkvot på 39,9 procent av BNP för 2020 jämfört med genomsnittet i EU:s medlemsländer om 92,4 procent.¹⁵

Under första halvåret 2021 ökade Sveriges BNP med 1,7 procent. Sverige förväntas ha en BNP-tillväxt om 3,6 procent under 2021 och 3,4 procent under 2022.¹⁶ Prognoserna är till stor del beroende av en lyckad massvaccinering mot Covid-19 och politiska samt ekonomiska stimulanser. Ur ett globalt perspektiv, förväntas BNP öka med 4,3 procent under 2021 och 4,2 procent under 2022. Enligt Riksbanken kommer den starka BNP-tillväxten bidra till ökat resursutnyttjande och en stigande inflation.¹⁷ I figuren nedan illustreras den historiska BNP-tillväxten i Sverige mellan åren 2006 och 2020 och förväntad BNP-tillväxt mellan åren 2021 och 2025.

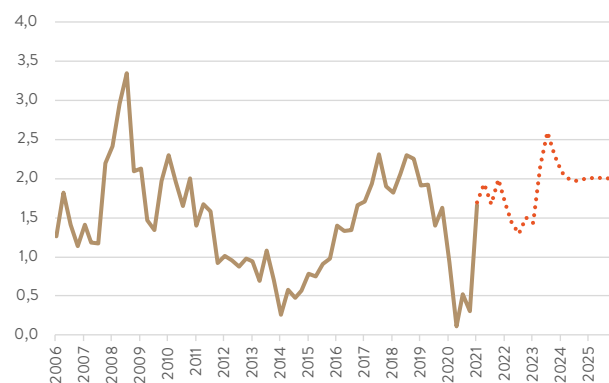
BNP-tillväxt i Sverige, %



Källa: SCB, Statistikdatabasen, Nationalräkenskaper, 2006–2021. Konjunkturinstitutet, Prognosdatabasen, 2021

Under 2020 hade Sverige en låg och varierande inflation på grund av volatilitet i energipriser, mätproblem och ändrade konsumtionsmönster under pandemin.¹⁸ KPIF-inflationen¹⁹ uppgick till 0,5 procent under 2020.²⁰ Under första halvåret 2021 uppgick inflationstakten enligt KPIF till 1,6 procent på helårsbasis. Riksbanken har aktivt bedrivit en expansiv penningpolitik under 2021 för att ge stöd åt den inhemska ekonomin och för att nå inflationsmålet om 2 procent. Reporäntan har lämnats oförändrat på noll procent och väntas vara kvar på den nivån under de kommande åren. KPIF förväntas uppgå till cirka 2 procent under andra halvåret 2021.²¹ I figuren nedan illustreras den historiska inflationstakten enligt KPIF mellan åren 2006 och 2020 och förväntad inflationstakt mellan åren 2021 och 2025.

KPIF i Sverige, %



Källa: SCB, Statistikdatabasen, Priser och konsumtion, 2006–2021. Konjunkturinstitutet, Prognosdatabasen, 2021

12 SCB, Statistikdatabasen, Nationalräkenskaper, 2010–2020.

13 SCB, Sveriges BNP, 2021. www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/samhallets-ekonomi/bnp-i-sverige/.

14 European Commission: European Economic Forecast – Spring 2021.

15 IMF: Report for Selected Countries and Subjects, April 2021.

16 SCB, Statistikdatabasen, Nationalräkenskaper, 2021. Konjunkturinstitutet, Prognosdatabasen, 2021.

17 Sveriges Riksbank: Penningpolitisk rapport april 2021.

18 Sveriges Riksbank: Penningpolitisk rapport juli 2021.

19 Konsumentprisindex med fast ränta.

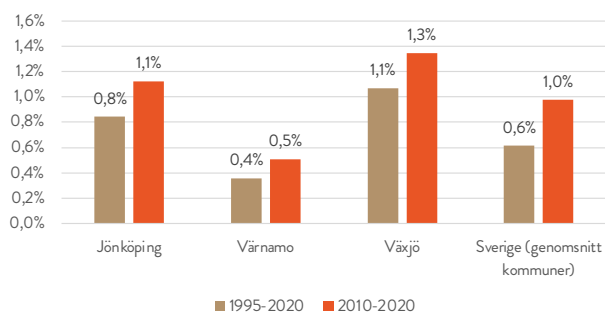
20 SCB, Statistikdatabasen, Priser och konsumtion, 2020.

21 Sveriges Riksbank: Penningpolitisk rapport juli 2021.

Sveriges befolkning har ökat kraftigt under de senaste tio åren, från cirka 9,4 miljoner invånare under 2010 till 10,4 miljoner invånare i slutet av 2020.²² Den genomsnittliga befolkningstillväxten mellan 2010 och 2020 i Nivikas regioner har överlag varit högre än genomsnittet för Sverige. Jönköping och Växjö har haft en högre befolkningstillväxt och Värnamo har haft en lägre befolkningstillväxt jämfört med Sveriges kommuner som helhet.

Den förväntade befolkningstillväxten mellan 2020 och 2040 i Nivikas regioner beräknas sammantaget vara högre än genomsnittet för Sveriges kommuner. För denna period förväntas Jönköping ha en årlig genomsnittlig befolkningstillväxt om 0,6 procent, Värnamo 0,2 procent och Växjö 0,5 procent. Sveriges kommuner som genomsnitt förväntas ha en befolkningstillväxt om 0,4 procent mellan 2020 och 2040. Enligt SCB beräknas antalet invånare i Sverige uppgå till över 11 miljoner invånare år 2034. Detta innebär en årlig befolkningsökning mellan 40 000 till 50 000 personer under de kommande åren.²³ I figuren nedan illustreras den genomsnittliga befolkningstillväxten i Nivikas regioner och Sveriges kommuner mellan 1995 och 2020 och mellan 2010 och 2020.

Årlig genomsnittlig befolkningstillväxt i Nivikas regioner och Sveriges genomsnitt, %

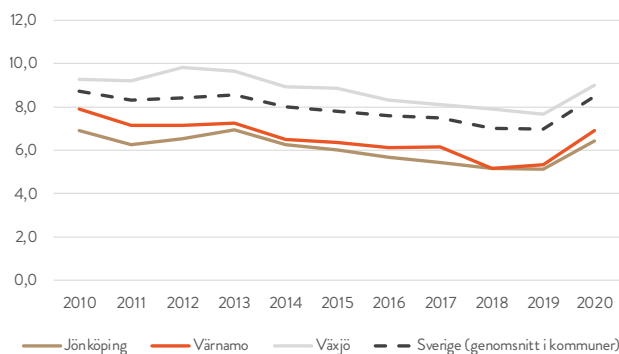


Källa: SCB, Statistikdatabasen, Befolkning, 1995-2020

Arbetslösheten i Sverige ökade till 8,3 procent under 2020 i spåren av Covid-19, vilket kan jämföras med en arbetslöshet om 6,8 procent under 2019. Under 2010–2020 har den genomsnittliga arbetslösheten i Sverige varit 7,5 procent.²⁴ Under 2020 uppgick arbetslösheten till 6,4 procent i Jönköping, 6,9 procent i Värnamo och 9,0 procent i Växjö.²⁵ Mellan 2010 och 2020 har arbetslösheten i genomsnitt varit 6,1 procent i Jönköping, 6,5 procent i Värnamo och 8,8 procent i Växjö. Covid-19 har påverkat arbetsmarknaden kraftigt trots omfattande ekonomisk-politiska åtgärder. De branscher som sysselsätter många unga och utrikesfödda har

drabbats hårdast av Covid-19. Däremot har arbetsmarknaden klarat sig förhållandevis väl i jämförelse med tidigare kriser.²⁶ I figuren nedan illustreras andelen arbetslösa personer i Nivikas regioner och genomsnittet för Sveriges kommuner mellan 2010 och 2020.

Arbetslöshet i Nivikas regioner och Sveriges genomsnitt, %



Källa: Arbetsförmedlingen, Arbetsmarknadsdata, 2010–2021.

I Sverige uppgår den genomsnittliga månadsinkomsten före skatt till 28 700 SEK per månad för personer som är mellan 20 och 64 år. Genomsnittslönerna inom de kommuner där Nivika är verksamma är nära eller något lägre än medellönen i riket. I Jönköping är den genomsnittliga månadsinkomsten 27 858 SEK, och i Värnamo 28 758 SEK och i Växjö 26 992 SEK. För 2021 förväntas löneökningen i Sverige uppgå till 2,4 procent.²⁷

Den svenska fastighetsmarknaden Fastighetstransaktioner i Sverige

De senaste årens låga ränteläge har skapat ett gynnsamt klimat för investeringar och föranlett en hög aktivitet på den svenska fastighetsmarknaden. Under 2020 uppgick fastighetsinvesteringarna i Sverige till 196 MDSEK, vilket var en minskning om 10 procent jämfört med 2019.²⁸ Detta kan förklaras av den Covid-19-relaterade osäkerhet som råder, med flera uppskjutna transaktioner relaterat till kontor och handel. 2019 var dessutom ett ovanligt aktivt år på fastighetstransaktionsmarknaden. Totalt genomfördes 400 transaktioner inom fastighetssektorn under 2020. Sverige stod för cirka 9,9 procent av den totala transaktionsvolymen i Europa under 2020.²⁹ Trots fortsatta restriktioner kopplat till Covid-19 pandemin så har transaktionsaktiviteten accelererat kraftigt under 2021 med en volym om cirka 150 MDSEK vilket är en ökning från cirka 96 MDSEK under första halvåret 2020. Marknaden har främst drivits av strukturaffärer vilka har uppgått till ett värde om totalt cirka

22 SCB, Statistikdatabasen, Befolkning, 2010-2020.

23 SCB, Befolkningsprognos, 2021.

24 SCB, Statistikdatabasen, Arbetsmarknad, 2020-2021.

25 Arbetsförmedlingen, Arbetsmarknadsdata, 2021.

26 Sveriges Riksbank: Coronakrisen och arbetsmarknaden – effekter på kort och lång sikt, 2021.

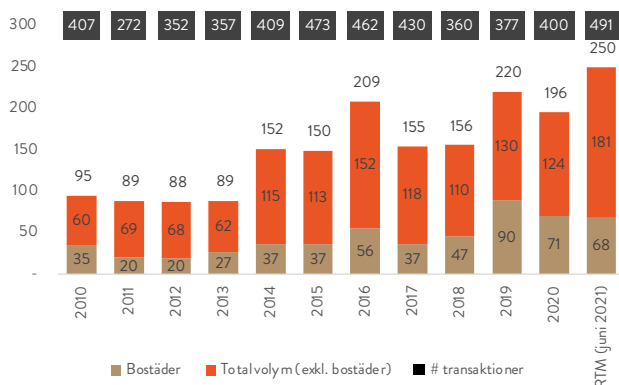
27 Willis Towers Watson: Salary Budget Planning Report, 2020.

28 JLL: Nordic Outlook Spring 2021.

29 JLL Research, 2021.

63 MDSEK (28 MDSEK H1 2020) där Corem Property Group AB:s (publ) förvärv av Klövern AB (publ) till ett värde om cirka 49 MDSEK var den största transaktionen på den svenska fastighetsmarknaden. I figuren nedan illustreras volymen och antalet svenska fastighetstransaktioner mellan 2010 och 2021 (juni 2021 RTM).

Volym och antal fastighetstransaktioner i Sverige, MDSEK



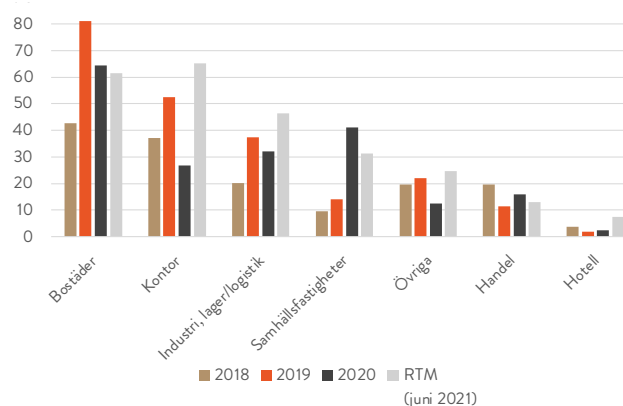
Källa: JLL Research, databas per juni 2021

Svenska investerare står för merparten av fastighetsinvesteringarna i Sverige, även om internationella investerares intresse för svenska fastigheter har ökat de senaste åren till följd av en svagare svensk krona och starka statsfinanser samt en relativt stark underliggande konjunktur.³⁰ Under 2020 stod internationella investerare för 22 procent av transaktionsvolymen, jämfört med cirka 36 procent under 2019.³¹ Enligt Svefa noteras ett ökande intresse från internationella investerare för nyproduktion under 2020 och 2021.³² JLL bedömer att det utländska intresset även kommer fortsätta vara starkt inom logistiksegmentet och att sentimentet bland internationella investerare för kontorsmarknaden är mer positivt då hyresmarknaden i Sverige generellt har varit stabil och konjunkturen klarat sig relativt väl.

Volymen för fastighetstransaktioner minskade mellan 2019 till 2020 inom segmenten bostäder, kontor, industri och lager/logistik. Transaktionsvolymen inom bostäder minskade från 81,1 MDSEK under 2019 till 64,3 MDSEK under 2020, vilket motsvarar en minskning om 21 procent. Transaktionsvolymen för kontor minskade med 49 procent

och volymen för industri och lager/logistik minskade med 14 procent. Industri och lager/logistik hade ett aktivt år under 2019 då Blackstone förvärvade portföljer för totalt cirka 9 MDSEK och JLL bedömer att efterfrågan var fortsatt hög under 2020 och bidrog till att pressa ner avkastningskraven. Transaktionsvolymen för bostäder, kontor och industri och lager/logistik uppgick till 61,5 MDSEK, 65,1 MDSEK respektive 46,5 MDSEK för de senaste tolv månaderna (juni 2021). Inklusivt strukturaffärer så fortsätter den underliggande trenden in i första halvåret 2021 vilket främst är drivet av portföljaffärer inom logistiksegmentet där Blackstone återigen förvärvade en portfölj med 27 fastigheter för cirka 5 MDSEK från Castellum AB. I figuren nedan visas årliga volymer för svenska fastighetstransaktioner per fastighetstyp.

Transaktionsvolym för svenska fastigheter per fastighetstyp, MDSEK



Källa: JLL Research, databas per juni 2021

Den totala transaktionsvolymen i Nivikas regioner har ökat från 2,1 MDSEK under 2019 till 7,0 MDSEK under 2020, vilket främst är drivet av en ökad aktivitet i Jönköping. Enligt JLL, kan volymerna dock svänga kraftigt mellan åren, vilket kan ses i de årliga transaktionsvolymerna för Jönköping där ett fåtal stora strukturaffärer har haft en betydande påverkan.³³ I figuren nedan visas historiska transaktionsvolymerna inom Nivikas regioner.

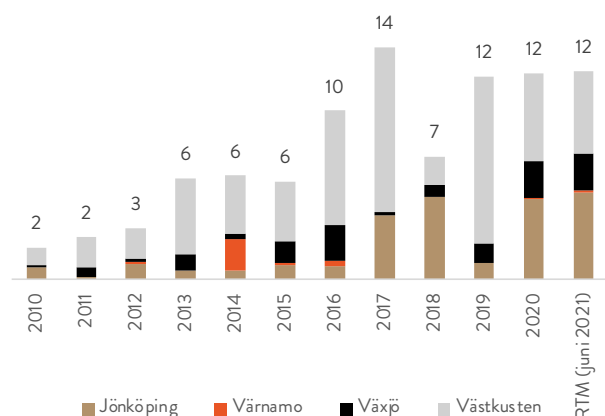
30 JLL: Nordic Outlook Spring 2020.

31 JLL Research, 2021.

32 Svefa: Svensk fastighetsmarknad, 2021.

33 JLL Research, 2021.

Transaktionsvolymer inom fastigheter i Jönköping, Värnamo, Växjö och Västskusten³⁴, MDSEK



Källa: JLL Research, databas per juni 2021

Marknaden för bostäder

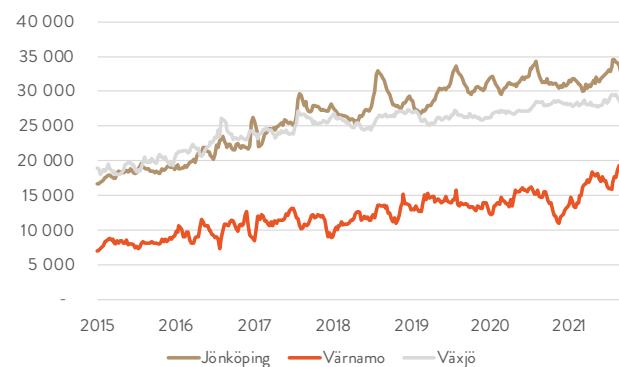
Den förväntade befolkningstillväxten i Sverige fram till 2029 medför ett behov av 59 000–60 000 nya bostäder per år.³⁵ Under 2020 påbörjades byggandet av 51 500 bostäder i Sverige, inräknat nettotillskott genom ombyggnad, vilket kan jämföras med byggandet av 48 400 bostäder under 2019. Under 2020 ökade byggandet av hyresrätter i flerbostadshus med cirka 20 procent jämfört med 2019.³⁶ Under 2021 förväntas 50 000 bostäder att byggas, vilket innebär en minskning med 3 procent jämfört med 2020. Trots en relativt hög nyproduktion under senare år är det fortsatt bostadsbrist inom storstadsregioner, universitets-/högskoleorter och regionala tillväxtmarknader.

Covid-19 har förändrat människors sätt att arbeta och leva på. Enligt Newsec kommer den genomsnittliga arbetaren att arbeta hemifrån 3–4 dagar i veckan efter pandemin.³⁷ I en undersökning från Kantar Sifo uppgav den genomsnittliga arbetaren att den vill jobba hemifrån två dagar i veckan.³⁸ Distansarbete medför att många människor väntas flytta ut från storstäderna för att hitta billigare och större boenden.³⁹ Fastighetsindustrin förutspår därför stark tillväxt i små och medelstora städer som har stark infrastruktur över hela Norden.⁴⁰

Trots nedgången i ekonomin under 2020 utvecklades bostadsmarknaden starkt och bostadsbyggandet samt

bostadspriserna ökade. Mellan december 2019 och juni 2021 har bostadspriserna ökat med 22,5 procent.⁴¹ Sveriges bostadsmarknad är därmed i linje med en global trend av stigande bostadspriser. Riksbanken förutspår att bostadspriserna kommer att fortsätta stiga vilket väntas bidra till fler investeringar i nya bostäder under de kommande åren. Majoriteten av hushållen tror på högre priser framöver, enligt SEB:s boprisindikator för oktober 2021. 50 procent av de tillfrågade hushållen förväntade sig stigande priser under det kommande året, medan 12 procent tror på fallande priser och 30 procent tror på oförändrade priser. Den genomsnittliga årliga prisökningen för befintliga lägenheter mellan åren 2015 och 2020 var 10,5 procent i Jönköping, 7,3 procent i Värnamo och 6,9 procent i Växjö.⁴² I figuren nedan visas kvadratmeterpris för befintliga lägenheter i Nivikas regioner.

Kvadratmeterpris för befintliga lägenheter i Nivikas regioner



Källa: Booli, databas per juni 2021

Det är fortsatt underskott av bostäder i 207 av landets 290 kommuner.⁴³ Totalt bor cirka 90 procent av Sveriges befolkning i de kommuner som uppger att de har underskott på bostäder. Enligt Boverket är vanliga orsaker till den betydande bostadsbristen höga produktionskostnader, svårigheter för privatpersoner att beviljas lån, brist på detaljplan på attraktiv mark samt svårigheter för byggherrar att få lån till byggprojekt. Under 2020 bedömde Jönköpings och Kronobergs län ett fortsatt underskott av bostäder för tre år framåt för Jönköping, Värnamo och Växjö.^{44,45} I figurerna nedan visas bostadssituationen i Nivikas regioner och i Sveriges kommuner.

34 Västskusten inkluderar Helsingborg, Halmstad, Varberg, Laholm och Falkenberg.

35 Boverket: Boverkets Indikatorer Nummer 2, december 2020.

36 Boverket: Boverkets Indikatorer Nummer 2, december 2020.

37 Newsec: Property Outlook, Spring 2021.

38 Handelsbanken: Fastighetsrapporten – Insikter & Utsikter, maj 2021.

39 Newsec: Property Outlook, Spring 2021.

40 PwC: Emerging trends in real estate Europe, 2021.

41 Valueguard, databas per juni 2021.

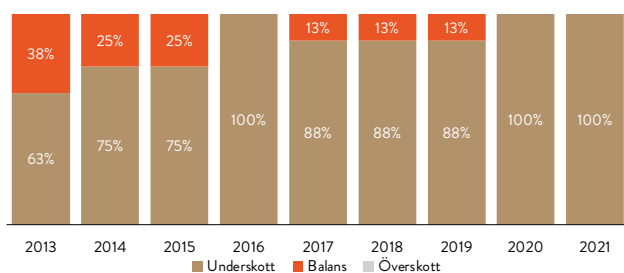
42 Booli, databas per juni 2021.

43 Boverket: Läget på bostadsmarknaden maj 2021.

44 Länsstyrelsen i Jönköpings län: Analys av bostadssituationen i Jönköpings län 2020.

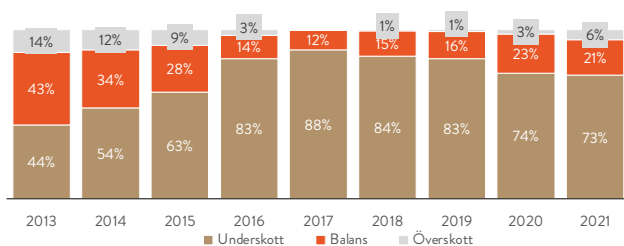
45 Kronobergs län: Bostadsmarknadsanalys 2021.

Bostadssituationen i Jönköping, Värnamo, Växjö och Västkusten⁴⁶



Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME), 2020

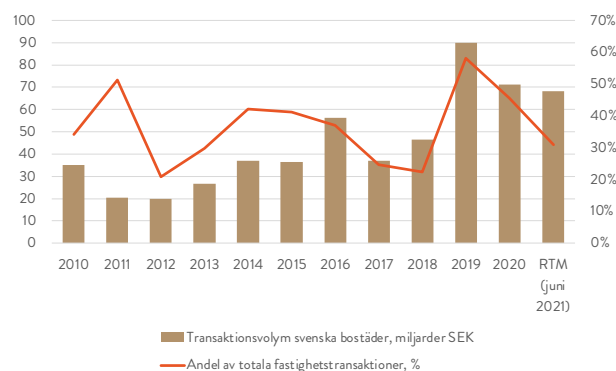
Bostadssituationen i Sveriges kommuner



Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME), 2020

Sett till transaktionsvolym för bostadsfastigheter hade Sverige den tredje högsta volymen i Europa under 2020.⁴⁷ Under första halvåret 2021 har 272 transaktioner genomförts vilket kan jämföras med 202 transaktioner under första halvåret 2020. Bostadssektorn stod för 37 procent av den totala investeringsvolymen inom fastigheter under 2020. Även om transaktionsvolymerna har minskat sedan 2019 så bedömer JLL att det finns en stark efterfrågan och att volymerna under den senaste tiden begränsats av bristen på säljuppdrag. Avkastningskraven fortsätter ner med tyngdpunkt på nyproducerade bostäder i storstäderna drivet av både internationellt och nationellt kapital. I figuren nedan visas transaktionsvolymerna för svenska bostäder.

Transaktionsvolymerna för svenska bostäder



Källa: JLL Research, databas per juni 2021

Hyresrättsbostäder och regelverk

Den svenska marknaden för hyresrätter kännetecknas av stabilt ökande hyror. Hyrorna för hyresrättslägenheter i Sverige är inte marknadsprissatta, utan regleras av bruksvärdesystemet. Hyresregleringen medför att hyresnivån kan understiga hushållens betalningsvilja för motsvarande bostad. På samma sätt kan hyran inte minska även om betalningsförmågan faller. Vid standardhöjande åtgärder som genomförs av hyresvärden kan det finnas utrymme att anpassa aktuell hyra som är närmare marknadens betalningsvilja.

Av den svenska befolkningen bor cirka 52 procent i småhus och cirka 42 procent i lägenhet, varav 60 procent av dessa bor i en hyresrätt.⁴⁸ Antalet bostadslägenheter i landet uppgick per den 31 december 2020 till cirka 5 miljoner med cirka 51 procent belägna i flerstadsbostäder, 42 procent i småhus, 16 procent i specialbostäder och 5 procent i övriga hus. Hyresrätten är den vanliga upplåtelseformen i flerstadsbostadshus och utgör 57 procent av bostadslägenhetsbeståndet i Sverige.

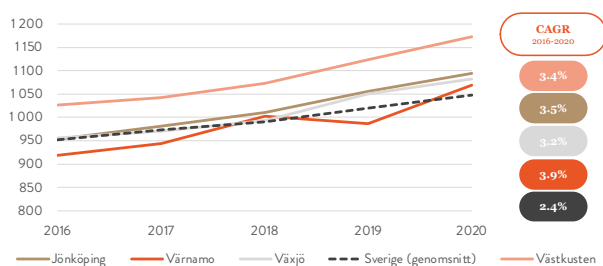
Under 2020 uppgick den genomsnittliga årshyran i Jönköping till 1 094 SEK per kvm, 1 069 SEK i Värnamo, 1 083 SEK i Växjö och 1 173 SEK i Västkusten, vilket kan jämföras mot 1 047 SEK per kvm som genomsnitt för Sverige. Den genomsnittliga årliga hyresökningen för lägenheter mellan åren 2016 och 2020 var 3,5 procent i Jönköping, 3,9 procent i Värnamo, 3,2 procent i Växjö och 3,4 procent i Västkusten, vilket kan jämföras med 2,4 procent som genomsnitt i Sverige. I figuren nedan visas genomsnittlig årshyra per kvm för hyreslägenheter i Nivikas regioner.

46 Västkusten inkluderar Helsingborg, Halmstad, Varberg, Laholm och Falkenberg.

47 JLL: Nordic Outlook Spring 2021.

48 SCB, Boende i Sverige, 2021. www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/boende-i-sverige/.

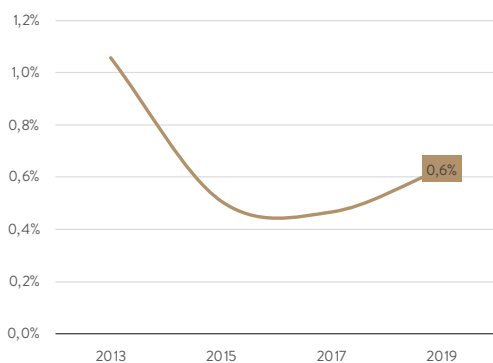
Genomsnittliga årshyra per kvm för hyreslägenheter i Nivikas regioner



Källa: SCB Statistikdatabasen, Boende, byggande och bebyggelse, 2016–2020

Vakansgraden för bostäder i Sverige har varit väldigt låg under de senaste åren vilket illustreras i figuren nedan. Den låga vakansgraden relaterar främst till flyttvakans och visar på den stora efterfrågan på bostäder i Sverige.

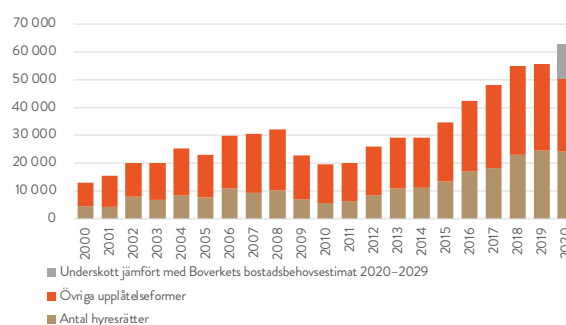
Vakansgrad inom bostäder i Sverige, 2013–2019



Källa: SCB, Statistikdatabasen, Hushållens ekonomi, 2013–2019

Sverige har haft ett stadigt ökande bostadsbyggande mellan åren 2010 och 2019 med en avmattning under 2020. Boverket estimerar att cirka 628 100 bostäder behöver byggas fram till år 2029 för att möta prognostiserad befolkningstillväxt samt ”bygga bort” nuvarande underskott. Boverkets prognos innebär ett årligt byggbehov om cirka 62 810 bostäder fram till år 2029. Utav dessa beräknas sju av tio bostäder behöva byggas inom storstadsområden. I figuren nedan visas antalet färdigställda bostäder i Sverige.

Antal färdigställda bostäder i Sverige jämfört med Boverkets bostadsbehovsestimater, 2010–2020

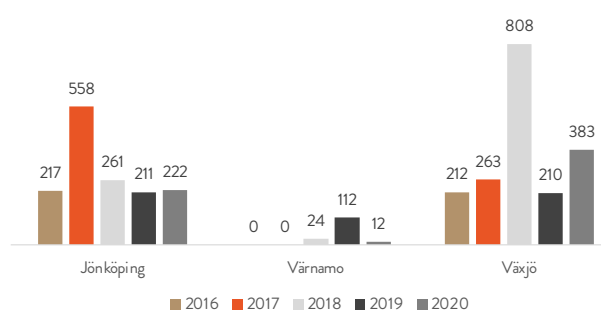


Källa: SCB, Statistikdatabasen, Boende, byggande och bebyggelse, 2000–2021. Boverket, Bostadsbyggnadsbehov 2020–2029, 2021.

Under 2020 påbörjades byggandet av 27 000 hyresrätter i Sverige. Hyresrätter utgör hälften av bostadsbyggandet. Ökningen för hyresrätter kan bero på att investeringsstöd beviljades för 15 800 hyresrätter och studentbostäder från juli 2019 tills juni 2020.⁴⁹ I Jönköping och Växjö har det varit en högre aktivitet och det byggs fler hyres- och bostadsrätter per invånare jämfört med Värnamo.

Enligt JLL kan den lägre aktiviteten i Värnamo härledas till låga priser i successionsmarknaden relativt nyproduktionskostnaden vilket periodvis agerat som ett moment 22 för marknaden då nettoinflyttningen bedöms ha påverkats negativt av låg nyproduktion. Under de senaste 12 månaderna har förutsättningarna förbättrats i Värnamo vilket är drivet av högre priser i successionsmarknaden samt lägre avkastningskrav på nyproducerade hyresrätter med investeringsstöd vilket skapar förutsättningar för högre volymer och högre projektvinster. Nybyggnationen av bostadsrätter har visat på en jämnare utveckling jämfört med hyresrätter inom Nivikas regioner. I figurerna nedan visas färdigställda hyresrätter och bostadsrätter i Nivikas regioner.

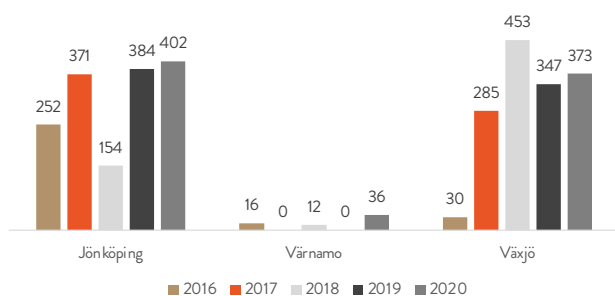
Antal färdigställda hyresrätter i Jönköping, Värnamo och Växjö, 2016–2020



Källa: SCB, Statistikdatabasen, Boende, byggande och bebyggelse, 2016–2020

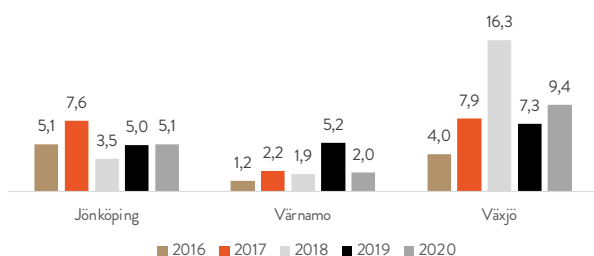
49 Boverket: Boverkets Indikatorer Nummer 2, december 2020.

Antal färdigställda bostadsrätter i Jönköping, Värnamo och Växjö, 2016–2020



Källa: SCB, Statistikdatabasen, Boende, byggande och bebyggelse, 2016–2020

Färdigställda lägenheter i flerbostadshus och småhus per 1 000 invånare i Nivikas regioner



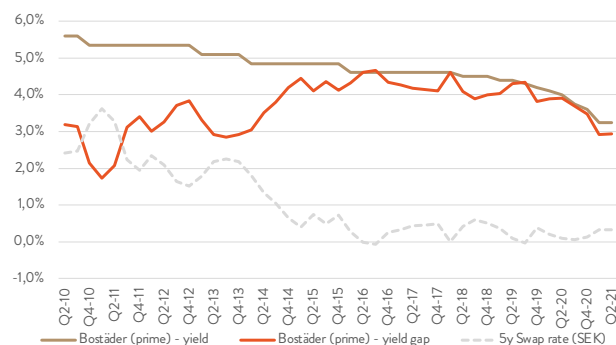
Källa: SCB, Statistikdatabasen, Boende, byggande och bebyggelse, 2016–2020

Prime yield⁵⁰ för bostäder har minskat under senare år vilket kan förklaras av de låga räntorna. JLL bedömer att den starka underliggande efterfrågan på bostäder fortsätter att underbygga lägre avkastningskrav under det första halvåret 2021 med positiva utsikter för fortsatt stor aktivitet under resten av året.

Yieldgap⁵¹ för prime-bostäder har minskat från 3,5 procent under fjärde kvartalet 2020 till 2,9 procent under andra kvartalet 2021. Historiskt har yieldgap för bostäder handlats på högre nivåer än för exempelvis kontor, men på senare tid har dessa konvergerat för att nu handlas på liknande nivåer.

En stor tillgång på kapital och låga vakansrisiker ger stöd till lägre avkastningskrav för bostäder relativt kontor, något som JLL bedömer kommer att kvarstå även efter Covid-19-pandemin. I figuren nedan visas yield-utveckling för bostäder i Sverige (prime).

Yield- och yieldgap-utveckling för bostäder i Sverige (prime), %



Källa: JLL Research, databas per juni 2021

Marknaden för kommersiella fastigheter

På marknaden för kommersiella fastigheter är industri- och lager/logistik Nivikas enskilt största fastighetskategori men Bolaget innehar även fastigheter inom samhällsfastigheter, kontor, handel samt hotell och restaurang.

Industri- och lager-/logistikfastigheter

Marknaden för industrifastigheter i Sverige har uppvisat en låg vakansnivå och gynnas av en positiv hyrestrend med sjunkande avkastningskrav. De primära drivkrafterna för utvecklingen är av strukturell karaktär som en starkt ökande e-handel och konvertering av citynära verksamhetsområden som bidrar till att efterfrågan på industrilokaler ökar.

Marknaden för lager- och logistikfastigheter är fortsatt stark i Sverige och har gynnats av den strukturella förändringen drivet av e-handel. Under 2020 var fastighetstransaktionsvolymen inom logistik och industri 32 MDSEK, vilket utgjorde 16 procent av den totala transaktionsvolymen inom fastigheter i Sverige. Under första halvåret 2021 förväntas investeringsvolymen inom lager- och logistikfastigheter att öka med 224 procent jämfört med första halvåret 2020.⁵² Internationella investerare var aktiva inom marknaden för lager och logistik, däribland Blackstone, DWS and Barings.⁵³

50 Prime yield: avkastningen för en fastighet som är av högsta kvalitet och är belägen inom ett utmärkt område.

51 Yieldgap: utgörs av skillnaden mellan marknadens direktavkastningskrav för fastigheter och den riskfria räntan. Marknadens direktavkastningskrav definieras som marknadens bedömning av vad som är avkastningskravet för att vilja investera vilket speglar risk och förväntningar om framtida värde.

52 JLL Research, 2021.

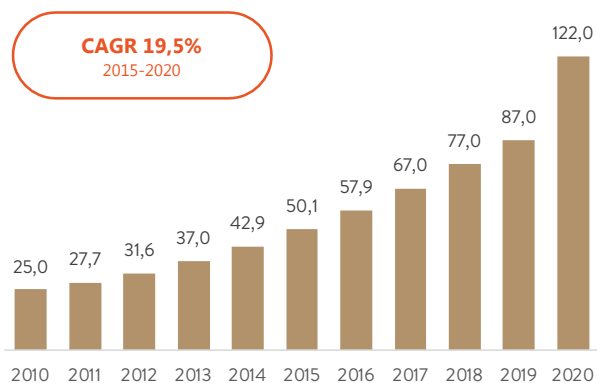
53 JLL Research, 2021.

En grundläggande drivkraft för efterfrågan på lager- och logistikfastigheter är hur varuflöden förändras. Den främsta drivkraften för ökade varuflöden är utvecklingen av e-handeln. Omsättningen för e-handel har haft en årlig genomsnittlig tillväxt om cirka 19,5 procent mellan 2015 och 2020.⁵⁴ Den redan starka e-handelstrenden har dessutom ökat kraftigt under Covid-19 och e-handeln anges som en av de starkaste drivkrafterna till den ökade efterfrågan på lager- och logistikfastigheter.⁵⁵ Under 2020 omsatte svensk e-handel 122 MDSEK, en ökning om 40 procent sedan 2019. Omsättning inom e-handel i Sverige 2010–2020 visas i figuren nedan.

Vidare så uppgick tillväxten inom e-handeln i Sverige till 53 procent under det första kvartalet 2021 och 16 procent under det andra kvartalet 2021 jämfört med samma perioder 2020.^{56,57}

CBRE uppskattar att e-handel i genomsnitt kräver 2,4 gånger mer logistikutrymme jämfört med butiksbaserad detaljhandel. Dessutom har Covid-19 påvisat risker i nuvarande leveranskedjor och i framtiden kan detta leda till en högre efterfrågan på logistikanläggningar, distributionsnav och lager.⁵⁸

Omsättning inom e-handel i Sverige 2010–2020



Källa: PostNord, Svensk Digital Handel, HUI Research, 2021

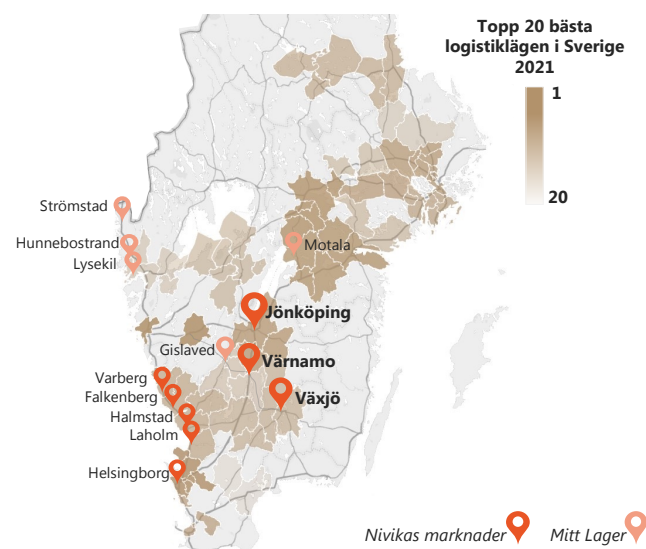
I Jönköping har prime rent⁵⁹ inom logistik med lokaler över 5 000 kvadratmeter ökat med cirka 5 procent sedan första kvartalet 2019. Hyresnivåerna för industri- och logistiklokaler är stabila och det finns få lediga lokaler. Kontraktstiden är oftast mellan fem och tio år inom kommunen. Under samma period har prime yield minskat från 5,0 procent till 4,3 procent. Jönköping har ett strategiskt läge invid Europaväg 4 (E4) och riksväg 40 samt med god järnvägsanslutning

i Nässjö. Regionen har förutsättningar att försörja både Finland, Danmark och Norge med dagen efter-leveranser från en lagerpunkt.

Även Växjö är lokaliserat strategiskt fördelaktigt med närhet till stambanan och kust till kust-banan, den lokala flygplatsen Växjö Småland Airport samt en knutpunkt i ett nät av riksvägar. Denna position har bidragit till att Växjö är en växande logistikregion. Växjö har ett diversifierat näringsliv och aktörer som PostNord, Atea och Micropower har byggt upp verksamheter i staden.

Intelligent Logistik har tagit fram en lista för Sveriges bästa logistiklägen för 2021 som kombinerar tydliga kriterier som infrastruktur, godsflöden, marktillgång, logistikstock och etableringar med mjukare värden som tillgång till logistikkompetens och regionalt samarbetsklimat. Listan kan jämföras med Nivikas geografiska exponering vilket indikerar att Bolaget är verksamt i regioner som generellt rankas högt bland Sveriges regioner. Sveriges bästa logistiklägen 2021 illustreras i figuren nedan.

Sveriges bästa logistiklägen 2021 och Nivikas nuvarande marknader⁶⁰



Mitt Lager är del av Nivikas så kallade ”self storage”-verksamhet. För mer information, se avsnittet ”Verksamhetsbeskrivning – Affärsområden – MittLager”

Källa: Intelligent Logistik, Nivika, 2021

54 PostNord, Svensk Digital Handel, HUI Research.

55 CBRE: The Future of Nordic Logistics Beyond the COVID-19.

56 PostNord, E-barometern Q1 2021.

57 PostNord, E-barometern Q2 2021.

58 CBRE: The Future of Nordic Logistics Beyond the COVID-19.

59 Prime rent: marknadshyran för en lokal på mellanplan i en byggnad av högsta kvalitet i bästa läge på marknaden, normalt ska ytan vara över 500 kvadratmeter.

60 Umeå (ranking 18) exkluderad från kartan.

Nyproduktion och nyuthyrning av lager-, logistik- och lättindustrifastigheter

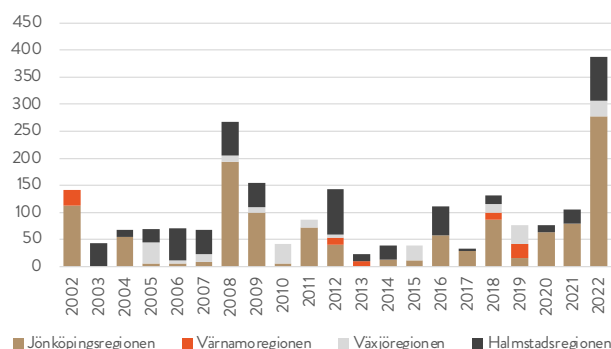
Jönköpingsregionen⁶¹: Nyuthyrningen i regionen var cirka 140 000 kvm under 2020 vilket är cirka två gånger högre än genomsnittet sedan 2010. Under första halvåret 2020 var ny-uthyrningen 211 000 kvm vilket är det högsta någonsin i regionen. Den starka ny-uthyrningen underbygger regionens position på marknaden och möjliggör kraftig ökning av nyproduktion och JLL räknar med att närmare 300 000 kvm kommer färdigställas under 2022 vilket är en ökning med cirka 6 gånger jämfört med genomsnittet sedan 2010. Utbudet fortsätter därmed att vara lägre än efterfrågan och underbygger en fortsatt stark projektmarknad.

Värnamoregionen⁶²: I Värnamoregionen har det varit relativt låg aktivitet inom nyproduktion och nyuthyrning av lager-, logistik- och lättindustrifastigheter som är större än 5 000 kvm. JLL bedömer att det i dagsläget är en balanserad marknad och att det inte finns något kommande större utbud som riskerar att pressa hyresmarknaden eller vakanserna.

Växjöregionen⁶³: Växjöregionen har haft en stark utveckling av både nyuthyrningar om cirka 30 000 kvm under första halvåret 2021 vilket kan jämföras med cirka 15 000 kvm som har varit ett årligt genomsnitt i regionen sedan 2015. En stark efterfrågan underbygger en ökning av nyproduktionen där JLL räknar med att cirka 30 000 kvm kommer att färdigställas under 2022, vilket är cirka två gånger högre än genomsnittet sedan 2010, men fortfarande betydligt lägre än den ökade efterfrågan som ger stöd för cirka tre gånger högre än genomsnittet sedan 2010.

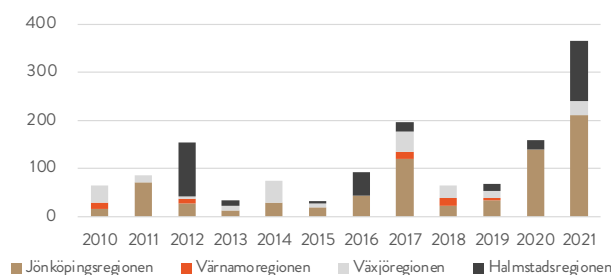
Halmstadsregionen⁶⁴: Halmstadsregionen har haft en väldigt stark utveckling för nyuthyrning och JLL bedömer att regionens nyuthyrning uppgår till cirka 12 000 under första halvåret 2021 vilket är betydligt högre än det årliga genomsnittet om 21 000 kvm sedan 2010. Marknaden för nyproduktion i Halmstad har inte nått upp till den stora efterfrågan där JLL räknar med att cirka 81 000 kvm kommer att färdigställas under 2022 vilket är en ökning jämfört med genomsnittet om 21 000 kvm sedan 2010.

Nyproduktion av lager-, logistik- och lättindustrifastigheter >5 000 kvm, tusental kvm



Källa: JLL Research, databas per juni 2021

Nyuthyrning av lager-, logistik- och lättindustrifastigheter >5 000 kvm, tusental kvm



Källa: JLL Research, databas per juni 2021

Hyresutveckling för logistikfastigheter (prime) >5 000 kvm

Hyreskostnaden för lokaler över 5 000 kvm har varit stabil sedan 2019 i Stockholm, Göteborg och Jönköping. Mellan 2010 och 2020 har den genomsnittliga årliga hyreskostnaden ökat från 450 SEK till 500 SEK per kvm i Jönköping. JLL bedömer att hyresnivåerna har varit relativt stabila sedan 2010 vilket är drivet av stabila hyresgäster och god tillgång till mark. Signalerna pekar dock på potential för hyrestillväxt vilket är drivet av en stark efterfrågan, särskilt i lägen med fördröjd planprocesser.

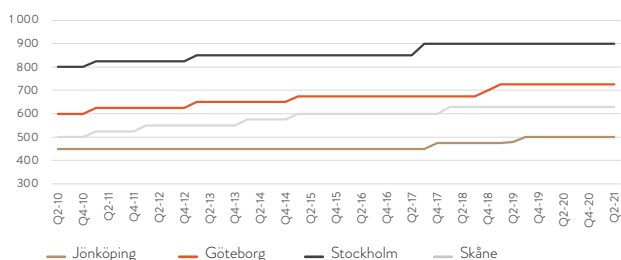
61 Jönköpingsregionen: Jönköping, Nässjö, Vaggeryd, Habo, Tranås, Vetlanda.

62 Värnamoregionen: Värnamo, Gnosjö, Gislaved, Svenljunga.

63 Växjöregionen: Växjö, Alvesta, Sävsjö, Älmhult, Ljungby, Markaryd.

64 Halmstadsregionen: Halmstad, Varberg, Falkenberg, Hylte, Laholm.

Årlig hyreskostnad per kvm (prime) för logistikfastigheter >5 000 kvm

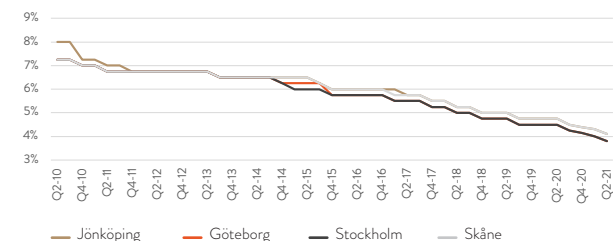


Källa: JLL Research, databas per juni 2021

Prime yield- utveckling för logistikfastigheter >5 000 kvm

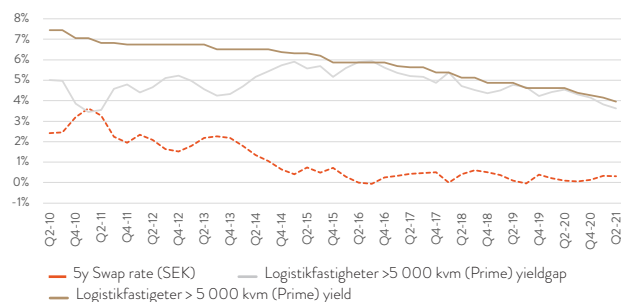
Prime yield för logistikfastigheter har minskat i Göteborg, Stockholm och Jönköping. För större fastigheter i Jönköping har prime yield minskat från cirka 8,1 procent under 2010 till cirka 4,6 procent under 2020. JLL bedömer att den främsta orsaken till minskningen är en stark efterfrågan på logistiklokaler drivet av e-handel och det låga ränteläget.⁶⁵ JLL bedömer att yielderna kommer att fortsätta minska till 3,8 procent under första halvåret 2021 för prime-fastigheter i Stockholm, Göteborg, Skåne och Jönköping. Strukturell tillväxt i kombination med tillgång till kapital och lägre yielder i övriga Europa driver efterfrågan enligt JLL.

Prime yield- utveckling för logistikfastigheter >5 000 kvm



Källa: JLL Research, databas per juni 2021

Prime yield och yieldgap för logistikfastigheter >5 000 kvm i Jönköping

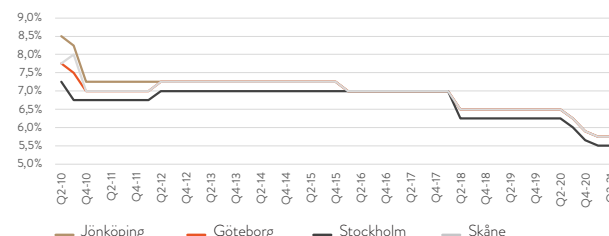


Källa: JLL Research, databas per juni 2021

Prime yield- utveckling för mindre industrifastigheter

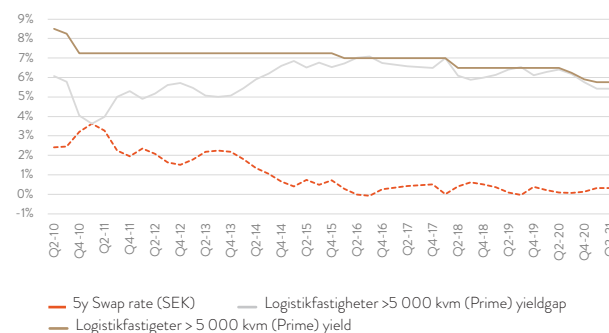
Prime yield för mindre industrifastigheter i Göteborg, Stockholm och Jönköping har minskat från 7,3 procent i slutet av 2010 till cirka 6,4 procent under 2020. JLL bedömer att industrifastigheter följer den positiva trenden med värdetillväxt och lägre yielder inom logistiksegmentet men att det även är större skillnad på avkastningskrav beroende på typ av hyresgäst, kontraktslängd och läge.

Prime yield för mindre industrifastigheter



Källa: JLL Research, databas per juni 2021

Prime yield och yieldgap för mindre industrifastigheter i Jönköping



Källa: JLL Research, databas per juni 2021

65 JLL Research, 2021.

Samhällsfastigheter

För samhällsfastigheter är det i regel enklare att bedöma den långsiktiga efterfrågan av den aktuella verksamheten utifrån demografiska prognoser relativt andra fastighetstyper. Kreditrisken bland skattefinansierade verksamheter är betydligt lägre än för hyresgäster som inte är skattefinansierade. Hyresgäster i samhällsfastigheter kräver oftast en högre grad av lokalanpassning vilket ibland ses som en risk, det vill säga den restvärdesrisk sett till konverteringskostnaderna om hyresgästerna flyttar ut. Samtidigt gör anpassningsgraden det svårare för hyresgästerna att hitta en ny lokal, vilket medför att hyresförhållanden med hyresgäster i samhällsfastigheter typiskt sett är långa. Statliga myndigheter stannar typiskt sett i samma lokaler i mer än tio år, vilket skiljer sig från hyresgäster i kommersiella fastigheter där hyrestiden normalt sträcker sig till mellan tre och fem år. Om ett hyresavtal sträcker sig längre än sex år behöver statliga myndigheter inhämta ett godkännande från regeringen, vilket i praktiken oftast är mer av en formalitet, men kan leda till mer utdragna förhandlingsprocesser. Under det senaste året har bristerna inom vård och omsorg fått större uppmärksamhet vilket förväntas driva ökade investeringar i "samhällsnödvändig" infrastruktur.⁶⁶

JLL bedömer att värdetillväxten inom samhällsfastigheter i Sverige har varit lika god som för både Logistik- och Bostadssegmentet. Stora strukturfärfärer pekar på en portfölj-premium om ca 5–10 procent av fastighetsvärdena vilket tar tid för värderare och transaktionsmarknaden att absorbera. En viktig faktor för värdetillväxt inom segmentet är längden på hyreskontrakt vilket möjliggör högre andel externfinansiering till fortsatt lägre kostnad vilket ökar avkastningen för köpare. Konkurrensen om statliga/kommunala hyresgäster är dock betydande vilket är en risk som beaktas i kortare hyreskontrakt. Det finns en utvecklingspotential för både investeringar och nyproduktion som är drivet av miljö- och trivselkrav från anställda i statliga/kommunala hyresgäster. När det gäller samhällsfastigheter inom Nivikas regioner så bedömer JLL att trenden är lika god i dessa marknader som för Sverige som helhet.

Kontorsfastigheter

Efter många år av hög efterfrågan och lågt utbud på kontor har osäkerheten under 2020 ökat på marknaden till följd av Covid-19, vilket har medfört en minskad efterfrågan. Vakansgraden för kontor i Sverige har ökat under det senaste året, däremot visar inte transaktionsvolymen någon tydlig riktning för ökat eller minskat intresse.⁶⁷ JLL ser en stor efterfrågan för gemensamma och flexibla kontorsplatser i

centrala lägen i framtiden.⁶⁸ En ökad andel hemarbete driver förändringar på den kommersiella fastighetsmarknaden där design och läge kommer att vara i större fokus när det gäller kontor.⁶⁹

Kontorsmarknaden i Jönköping har haft en positiv utveckling med stor efterfrågan, stigande hyror för effektiva kontor och låga vakanser. Vakanserna har emellertid ökat något under Covid-19.⁷⁰ Kontorsmarknaden i Växjö har en stark efterfrågan på moderna effektiva kontor och växande hyror. Transaktionsvolymen inom kommersiella fastigheter är traditionellt liten i kommunen. Det finns ett ökat utbud av nyproduktion med moderna kontor och vakanserna på kontorsmarknaden avser till stor del omoderna kontorslokaler i det äldre beståndet.

Handelsfastigheter

Handelsfastigheter har varit under stor omställning under de senaste åren med stor utflyttning av sällanköpshandeln från de centrala delarna av städerna till e-handel och köpcentrum. Detta har bidragit till en omvandling av gamla butikslokaler till andra verksamheter i form av exempelvis restaurang, gym och kontor. Covid-19 har medfört ett förändrat konsumentbeteende där allt fler konsumenter väljer att handla online och istället undvika butiker, restauranger och köpcentrum. Volym- och dagligvaruhandeln har dock haft en positiv försäljningsutveckling då folk har spenderat mer tid i hemmet. I takt med att samhället börjar öppna upp igen och med en framgångsrik vaccination så ljusnar framtidsutsikterna i handeln något. Ett ökat konsumentförtroende och utrullning av Covid-19-vaccin bör begränsa kortsiktiga risker även om investerare och banker fortfarande gynnar handel med inkomstmotståndskraft och som är lokaliserade på attraktiva platser.⁷¹

Hotell-och restaurangfastigheter

Under inledningen av 2020 försämrades det globala konjunkturläget och marknadsförutsättningarna för hotelloperatörer markant till följd av Covid-19-pandemin. Hotellfastigheter har varit det segment som påverkats tydligast under Covid-19-pandemin. Oro för smittspridning, beslut och rekommendationer av regeringar och myndigheter så som inreseförbud och förbud mot allmänna sammankomster, reserestriktioner inom företag och organisationer, samt större

66 Svefa: Svensk fastighetsmarknad, 2021.

67 Handelsbanken: Fastighetsrapporten, maj 2021 – insikter & utsikter.

68 JLL: Why flexibel space is making a comeback, mars 2021.

69 Handelsbanken: Fastighetsrapporten, maj 2021 – insikter & utsikter.

70 Svefa: Svensk fastighetsmarknad 2020.

71 JLL: Nordic Outlook Spring 2021.

ekonomisk osäkerhet har medfört att den totala efterfrågan i turism samt affärs- och konferensresor minskat drastiskt. Storstadsmarknaderna har drabbats hårdast av restriktionerna med minskad beläggning och intäkter. Hotellmarknaden har stabiliserats något under 2021 men återhämtningen väntas ta tid och innebär en osäkerhet för fastighetsägare.⁷²

Fastigheter som investering Avkastning och volatilitet mot börsen

Den svenska fastighetsmarknaden är den största marknaden i Norden. De höga transaktionsvolymerna under senare tid indikerar ett stort intresse för fastigheter som investeringslag. Dagens låga ränteläge bidrar till en gynnsam miljö för fastighetsinvesteringar i Sverige.

Fastigheter har historiskt haft en god avkastning jämfört med andra investeringsobjekt i Sverige. Mellan 2005 och 2020 var avkastning för samtliga fastighetssegment i Sverige högre än för OMX Stockholm Allshare, 15,8 procent jämfört med 8,3 procent.⁷³ I Norden finns 75 publika fastighetsbolag.⁷⁴ Per den 31 augusti 2021 är fastighetssektorn värderad till 44 procenters premie till substansvärdet (median) vilket innebär 19 procenters premium till totala värdet av tillgångarna.⁷⁵

Totalavkastningen för bostadsfastigheter består av direktavkastning och värdeförändringar. Direktavkastningen har minskat de senaste åren till följd av ett lågt ränteläge och högre värderingar. Den minskade direktavkastningen tyder på ett stort intresse från investerare.

Avkastning och standardavvikelse per tillgångslag 2005–2020

Tillgångslag	Genomsnittlig årlig avkastning 2005–2020 (%)	Kumulativ avkastning 2005–2020 (%)	Standardavvikelse, årlig avkastning (%)
Samtliga fastighetssegment	15,8	409,6	24,0
OMXS Allshare	8,3	153,7	20,4
Svensk statsobligation (10 år)	1,9	32,6	1,4

Källa: Factset, Thomson Reuters 2021

Värdering av noterade fastighetsbolag

JLL har med hjälp av Sedis AB analyserat historisk rabatt och premium jämfört med värderingen av nordiska fastighetsbolag noterade på Stockholmsbörsen (Nasdaq OMX samt Nasdaq First North Growth Market). Antalet noterade fastighetsbolag är i dagsläget 39 stycken och representerar ett totalt börsvärde om cirka 968 MDSEK (per 31 augusti 2021) och äger fastigheter för ca 1 391 MDSEK (redovisade värden per Q2 2021).

Per 31 augusti 2021 är fastighetssektorn värderad till en premie om 44 procent jämfört med senaste rapporterade långsiktiga substansvärde. Premien om 44 procent kan jämföras med en historisk rabatt om 4 procent som fastighetssektorn handlats till sedan 2015. Fastighetssektorn har haft en stark utveckling sedan halvårsskiftet 2021 då sektorn handlades till en premie om 20 procent jämfört med substansvärdet. JLL anser att detta främst är drivet av starka kvartalsrapporter, fortsatt låga och i vissa fall något lägre räntor, samt en pågående konsolidering med flertalet bud på börsnoterade fastighetsbolag. Vid en jämförelse av dagens premium jämfört med substansvärdet i förhållande till det senaste rapporterade fastighetsvärdet så implicerar dagens 44 procent premium cirka 19 procent högre fastighetsvärden för sektorn (vid antagande om att fastighetssektorn handlas till sitt långsiktiga substansvärde). Detta är högre än den historiska rabatten om cirka 2 procent jämfört med senaste rapporterade långsiktiga substansvärde som sektorn handlats till sedan 2015.

Handelsfastigheter⁷⁶: Handelsfastigheter handlas i dagsläget med en rabatt till det senaste rapporterade långsiktiga substansvärdet om 11 procent vilket är en förbättring jämfört med 22 procent rabatt vid halvårsskiftet 2021. Den nuvarande rabatten om 11 procent kan även jämföras med den historiska rabattvärderingen om 14 procent sedan 2015. Spridningen mellan bolagen är dock stor då marknaden premierar dagligvarufastigheter med premiumvärdering samt har mer försiktig inställning till externa handelsplatser.

Kontorsfastigheter⁷⁷: Kontorsbolag handlas i dagsläget med en premie till det senaste rapporterade långsiktiga substansvärdet om 20 procent vilket är en kraftig ökning från att ha handlats kring substansvärdet vid halvårsskiftet 2021. Den nuvarande premien om 20 procent kan även jämföras med den historiska rabattvärderingen om 8 procent sedan 2015.

72 Svefa: Svensk fastighetsmarknad 2020.

73 JLL, databas per 31 augusti 2021.

74 JLL: Nordic Outlook spring 2021.

75 JLL, databas per 31 augusti 2021.

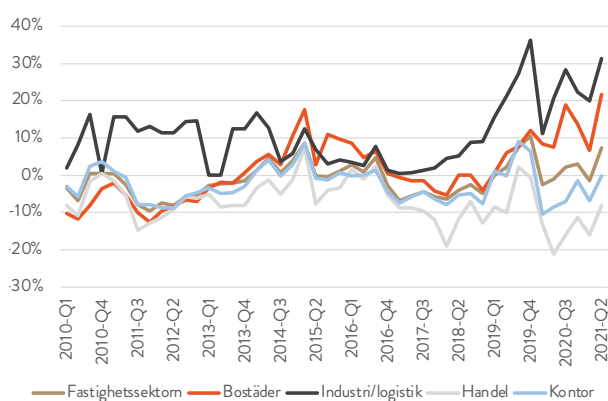
76 Handelsfastigheter: JLL har klassificerat Atrium Ljungberg AB, Cibus Nordic Real Estate AB, Citycon AB, Hufvudstaden AB som bolag med karaktär av handelsfastigheter. De tidigare börsnoterade bolagen Maxfastigheter i Sverige AB och Tre Kronor Property Investment AB har även ingått i denna analys under tiden de var börsnoterade.

77 Kontorsfastigheter: JLL har klassificerat Castellum AB, Diös Fastigheter AB, Entra ASA, Fabega AB, Kungsleden AB, Platzer Fastigheter Holding AB samt Wihlborgs Fastigheter AB som bolag med karaktär av kontorsfastigheter. Klöver AB som förvärvades av Corem Property Group AB under andra kvartalet 2021 ingår i den historiska jämförelsen.

Bostadsfastigheter⁷⁸: Bostadsfastigheter handlas i dagsläget med 55 procent premium till det senaste rapporterade långsiktiga substansvärdet vilket är en förbättring jämfört med 41 procent premium vid halvårsskiftet 2021. Den nuvarande premien om 55 procent kan även jämföras med den historiska rabattvärderingen om 2 procent sedan 2015. Många nya noterade fastighetsbolag handlas till höga premiumvärderingar vilket gör den historiska rabatten något missvisande då det baseras på betydligt färre bolag.

Logistik och industrifastigheter⁷⁹: Logistik och industrifastigheter handlas i dagsläget med 120 procent premium till det senaste rapporterade långsiktiga substansvärdet om 120 procent vilket är en förbättring från 73 procent rabatt vid halvårsskiftet 2021. Den nuvarande premien om 120 procent kan även jämföras med den historiska premiumvärderingen om 34 procent sedan 2015.

Premium (+) / rabatt (-) jämfört med substansvärde (%) 2010–2021



Källa: JLL Research, databas per juni 2021

Nivikas marknad

Nivika är verksam i Småland och på Västkusten, med störst verksamhet i Jönköping, Värnamo och Växjö. Bolaget äger bostäder, samhällsfastigheter och kommersiella lokaler. Fördelningen av Bolagets fastighetsbestånd per den 31 augusti 2021, baserat på kommun och värde, är följande:

43 procent i Jönköping, 26 procent i Värnamo, 21 procent i Växjö, 9 procent i Västkusten och 1 procent i övriga kommuner. Det totala antalet invånare i Jönköping, Värnamo och Växjö uppgår till totalt cirka 271 816 människor.⁸⁰ För dessa städer bedömer kommunerna ett fortsatt underskott av bostäder i kommunernas tätorter under kommande tre år. Befolkningstillväxten i de kommuner där Nivika förvaltar och bygger bostäder har varit positiv. Både Jönköping och Växjö har uppvisat en högre befolkningstillväxt än Sverige i genomsnitt medan Värnamo har uppvisat en lägre tillväxt än riket som helhet.⁸¹ Idag har Jönköping cirka 142 427 invånare, Värnamo 34 520 invånare och Växjö 94 859 invånare.⁸²

Jönköping

- Antal invånare: 142 427⁸³
- Befolkningsökning 2017–2020: 3,6%⁸⁴
- Land-areal: 1 480 km²⁸⁵
- Befolkningsstäthet: 96 inv./km²
- Genomsnittlig årshyra: 1 094kr/kvm⁸⁶

Vid södra änden av Vättern ligger Jönköping, en expansiv kommun som har vuxit ihop med Huskvarna och Norrahammar och bildar nu ett sammanhängande stadsområde sedan 1971. Jönköping är ett administrativt centrum med flera statliga myndigheter samt många större arbetsgivare så som Huskvarna AB, IKEA, Jönköping University, SAAB AB och KABE Group AB. Jönköping har en hög andel industrilokaler vilket förklaras genom Jönköpings läge som ett logistiskt nav i södra Sverige, där diverse typer av lagerlokaler fyller en viktig funktion.

Jönköping är ett attraktivt affärsområde tack vare den ökande befolkningstillväxten. Jönköpings kommun har en befolkning på cirka 142 427 invånare.⁸⁷ Sett till antalet invånare är Jönköping Sveriges tionde största stad. Arbetslösheten om 6,4 procent i kommunen under 2020 var låg sett i relation till genomsnittet i Sverige om 8,5 procent.⁸⁸ Jönköping redovisade under 2019 en cirka 2,4 procent högre medianinkomst jämfört med genomsnittet i Sverige.⁸⁹ Befolkningen i kommunen väntas uppgå till 150 000 invånare i mitten av 20-talet vilket ställer stora krav på nyproduktion.⁹⁰

78 Bostadsfastigheter: JLL har klassificerat Fastighets AB Balder, Heba Fastighets AB, John Mattson Fastighetsföretagen AB, K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB, K-Fast Holding AB, Kojamo Oyj, Fastighets AB Trianon samt Wallenstam AB som bolag med karaktär av bostäder.

79 Logistik- och industrifastigheter: JLL har klassificerat Catena AB, Corem Property Group AB, NP3 Fastigheter AB, samt Sagax AB som bolag med karaktär av logistik och industrifastigheter.

80 SCB, Statistikdatabasen, Befolkning, 2020.

81 Nivika delårsrapport Q2, 2020-2021.

82 SCB, Statistikdatabasen, Befolkning, 2020.

83 SCB, Statistikdatabasen, Befolkning, 2020.

84 SCB, Statistikdatabasen, Befolkning, 2017–2020.

85 SCB, Statistikdatabasen, Miljö, 2021.

86 SCB, Statistikdatabasen, Boende, byggande och bebyggelse, 2020.

87 SCB, Statistikdatabasen, Befolkning, 2020.

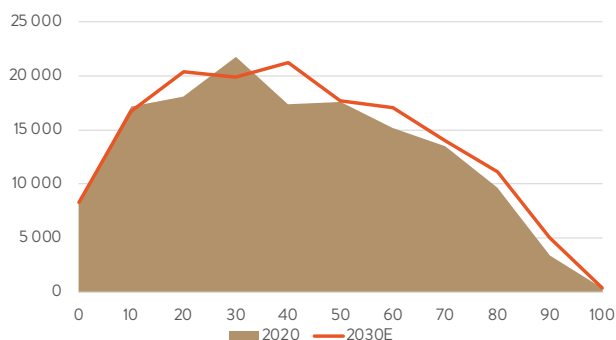
88 SCB, Statistikdatabasen, Arbetsmarknad, 2020.

89 SCB, Statistikdatabasen, Arbetsmarknad, 2019.

90 Svefa: Svensk fastighetsmarknad, 2020.

Data i figuren nedan visar den demografiska utvecklingen i Jönköping och illustrerar att majoriteten av hushållen är i åldrarna 20–35 år, vilket är inom en ålder som är överrepresenterade i hyresrätt. Prognoser över befolkningsutvecklingen i Jönköping visar att åldersgruppen som förnärvarande är i 20- och 40-årsåldern växer snabbast fram till 2030.

Befolkningsutveckling efter ålder, Jönköping



Källa: SCB, Statistikdatabasen, Befolkning, 2020. SCB, Befolkningsprognos, 2021.

I takt med den ökade befolkningmängden ökar efterfrågan på bostäder. De senaste åren har produktionen av bostäder därför intensifierats. Produktionen har dock inte matchat den växande befolkningmängden varför det har skapats en uppdämd efterfrågan på bostäder i alla prissegment. Enligt Boverket finns det ett årligt byggbehov 2018–2027 på 1 650 bostäder, medan årligt genomsnitt av färdigställda bostäder 2018–2020 är 638.⁹¹ Jönköpings kommun bedömer också att det finns ett uppdämt bostadsbehov på 1 600 bostäder för att kommunen ska vara i balans när det gäller utbud och efterfrågan av bostäder. Aktuella nybyggnadsobjekt förväntas bidra med cirka 2 000 bostäder per år mellan perioden 2021–2026.⁹² Under 2020 färdigställdes 624 lägenheter och under det första halvåret 2021 har byggnation av 1 207 lägenheter påbörjats, under samma period föregående år var siffran 231.⁹³ Det finns cirka 69 000 bostäder i Jönköpings kommun, varav 44 procent är hyresrätter. Antalet outhyrda lägenheter är i princip obefintlig.⁹⁴ Antalet studenter i Jönköpings kommun har ökat under de senaste åren, vilket i takt med den allmänna bostadsbristen, gör att studenter har svårt att hitta bostad i Jönköping.

Den genomsnittliga årshyran för hyresrätter i Jönköpings kommun har stigit med 3,6 procent sedan 2019 och med 8,3 procent sedan 2018.⁹⁵ Hyresökningen är i nivå med liknande kommuner däremot är den genomsnittliga årshyran för hyresrätter något lägre i jämförelse. Priserna på bostadsrätter i kommunen steg med 6,2 procent under första halvåret 2021.⁹⁶

Jönköpings största privata arbetsgivare är Husqvarna AB.

Värnamo

- Antal invånare: 34 530⁹⁷
- Befolkningsökning 2017–2020: 0,9%⁹⁸
- Land-area: 1 216 km²⁹⁹
- Befolkningstäthet: 28 inv./km²
- Genomsnittlig årshyra: 1 069kr/kvm¹⁰⁰

Värnamo är belägen vid knutpunkten det ”Sydsvenska kryset”, där det dagligen passerar cirka 24 000 fordon. Det är här E4:an i nord-sydlig riktning och väg 27 i öst-västlig riktning korsar varandra. Utöver de goda vägskommunikationerna, har Värnamo utpekats för en av stationerna i den planerade höghastighetsjärnvägen som ska gå mellan Stockholm och Malmö.

Nivika anser att Värnamo är en hållbar och trygg kommun med fokus på tillväxt. Företagsamheten som, enligt Bolaget, finns i regionen resulterar i robusta och livsdugliga företag. Vidare tillhör Värnamoområdet en av Sveriges mest intressanta småföretagarregioner, Gnosjöregionen, som är en av landets viktigaste tillväxtmotorer, enligt Bolaget. Under 2019 placerade sig Värnamo kommun på en andra plats i Bästa Tillväxt i Jönköpings län. Detta pris tilldelas de kommuner i varje län som har störst andel företag som nyanställer, ökar sin omsättning och går med vinst.

Värnamos kommun har en befolkning på cirka 34 530 invånare.¹⁰¹ Arbetslösheten om 6,9 procent i kommunen under 2020 var låg sett i relation till genomsnittet i Sverige om 8,5 procent.¹⁰² Under 2019 hade Värnamo cirka 4,4 procent högre medianinkomst jämfört med genomsnittet i Sverige.¹⁰³ Den årliga genomsnittliga befolkningstillväxten förväntas öka med 400 personer de närmaste åren fram till 2029.¹⁰⁴

91 SCB, Statistikdatabasen, Boende, byggnad och bebyggelse, 2018–2020.

92 Jönköping Kommun: Kommunalt bostadsförsörjningsprogram 2021–2026, mars 2021.

93 SCB, Statistikdatabasen, Boende, byggnad och bebyggelse, 2019–2021.

94 Jönköping Kommun: Kommunalt bostadsförsörjningsprogram 2021–2026, mars 2021.

95 SCB, Statistikdatabasen, Boende, byggande och bebyggelse, 2018–2020.

96 Booli, databas per juli 2021.

97 SCB, Statistikdatabasen, Befolkning, 2020.

98 SCB, Statistikdatabasen, Befolkning, 2017–2020

99 SCB, Statistikdatabasen, Miljö, 2021.

100 SCB, Statistikdatabasen, Boende, byggande och bebyggelse, 2020.

101 SCB, Statistikdatabasen, Befolkning, 2020.

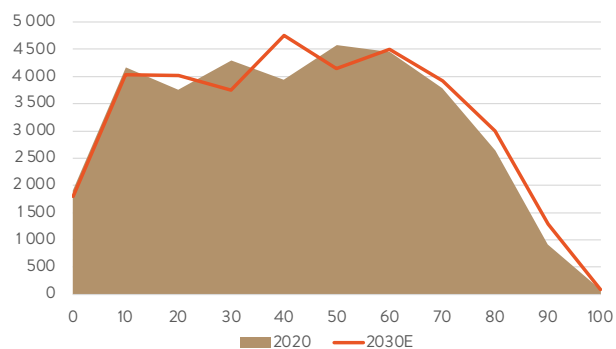
102 SCB, Statistikdatabasen, Arbetsmarknad, 2020.

103 SCB, Statistikdatabasen, Arbetsmarknad, 2019.

104 Värnamo Kommun: befolkningsprognos 2019–2029.

Data i figuren nedan visar den demografiska utvecklingen i Värnamo vilken illustrerar att det är en jämn fördelning bland hushållen mellan åldrarna 10 och 70 år. Prognoser över befolkningsutvecklingen i Värnamo visar att åldersgruppen som förnärvarande är i 40-årsåldern växer snabbast fram till 2030.

Befolkningsutveckling efter ålder, Värnamo



Källa: SCB, Statistikdatabasen, Befolkning, 2020. SCB, Befolkningsprognos, 2021

Det råder bostadsbrist i kommunen.¹⁰⁵ Aktuella nybyggnadsobjekt förväntas bidra med cirka 187 bostäder per år mellan perioden 2021–2026.¹⁰⁶ Priserna på bostadsrätter steg med 24,4 procent i Värnamo kommun under första halvåret 2021.¹⁰⁷

Med en växande befolkning kommer också en större efterfrågan på bostäder, enligt en analys som Länsstyrelsen i Jönköping har gjort (före utbrottet av Covid-19), råder det fortfarande ett underskott av bostäder. I Värnamo beräknas 1 750 bostäder byggas fram till år 2029.

Den genomsnittliga årshyran för hyresrätter i Värnamo kommun har stigit med 8,4 procent sedan 2019 och med 6,6 procent sedan 2018. Den genomsnittliga årshyran för hyresrätter i Värnamo kommun har stigit med 8,4 procent sedan 2019 och med 6,6 procent sedan 2018.¹⁰⁸

Den största privata arbetsgivaren i Värnamo är DS Smith Packaging Sweden AB. Packaging Sweden AB.¹⁰⁹

Växjö

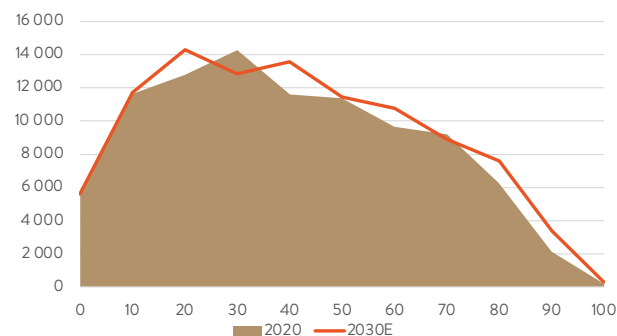
- Antal invånare: 94 859¹¹⁰
- Land-area: 1 665 km²¹¹¹
- Befolkningsökning 2017–2020: 4,2%¹¹²
- Befolkningsstäthet: 57 inv./km²
- Genomsnittlig årshyra: 1 083 kr/kvm¹¹³

Växjö är Smålands näst största stad, Kronobergs regionstad och tillika en residensstad. Näringslivet i Växjö är rikt och mångfacetterat med cirka 7 000 företag i en dynamisk blandning av storlekar och branscher. I Växjö kommun finner vi bland annat möbelrikets hjärta i Lammhult och även Glasriket. Växjö är en av Europas grönaste städer och kommunen arbetar för en bättre miljö och för minskad klimatpåverkan.

Växjö kommun har en befolkning på cirka 94 859 invånare.¹¹⁴ Under 2019 hade Växjö cirka 0,5 procent lägre medianinkomst jämfört med genomsnittet i Sverige.¹¹⁵ Arbetslösheten var 9 procent under 2020 vilket är något högre än genomsnittet i Sverige om 8,5 procent.¹¹⁶ Växjö kommun förutspår att befolkningen når 100 000 invånare under 2024.

Data i figuren nedan visar den demografiska utvecklingen i Växjö och illustrerar att majoriteten av hushållen är i åldrarna 20–30, vilket är inom en ålder som är överrepresenterade i hyresrätt. Prognoser över befolkningsutvecklingen i Växjö visar att åldersgruppen som förnärvarande är i 20 och 40-årsåldern växer snabbast fram till 2030.

Befolkningsutveckling efter ålder, Växjö



Källa: SCB, Statistikdatabasen, Befolkning, 2020. SCB, Befolkningsprognos, 2021.

105 Boverket, 2020.

106 Värnamo Kommun, befolkningsprognos 2019–2029.

107 Booli, databas per juli 2021.

108 SCB, Statistikdatabasen, Befolkning, 2018–2020.

109 Värnamo Kommun.

110 SCB, Statistikdatabasen, Befolkning, 2020.

111 SCB, Statistikdatabasen, Miljö, 2021.

112 SCB, Statistikdatabasen, Befolkning, 2017–2020.

113 SCB, Statistikdatabasen, Boende, byggande och bebyggelse, 2020.

114 SCB, Statistikdatabasen, Befolkning, 2020.

115 SCB, Statistikdatabasen, Arbetsmarknad, 2019.

116 SCB, Statistikdatabasen, Arbetsmarknad, 2020.

Under flera år har Växjö kommun haft ett bostadsunderskott.¹¹⁷ Det fanns cirka 46 600 bostäder i Växjö kommun, varav 47 procent var hyresrätter under 2019. Det fanns cirka 46 600 bostäder i Växjö kommun, varav 47 procent var hyresrätter 2019.¹¹⁸ Jämfört med andra kommunerna i länet så har Växjö en betydligt högre andel hyresrätter. Jämfört med andra kommunerna i länet så har Växjö en betydligt högre andel hyresrätter.¹¹⁹ Befolkningsprognosen medför ett bostadsbehov om cirka 1 000 bostäder per år och inkluderar man det uppdämda behovet på grund av tidigare otillräcklig byggnation är behovet ytterligare 800 bostäder per år.¹²⁰ Linnéuniversitetet gör Växjö till en universitetsstad. Universitet finns i både Växjö och Kalmar och har cirka 44 000 studenter totalt. Det råder även ett underskott av bostäder i kommunen till ungdomar och studenter. Priserna på bostadsrätter i kommunen stod still under första halvåret 2021.¹²¹ Den genomsnittliga årshyran för hyresrätter i Växjö kommun har stigit med 3,0 procent sedan 2019 och med 9,1 procent sedan 2018.¹²²

Den största privata arbetsgivaren i Växjö är Volvo Construction Equipment AB.

Västkusten

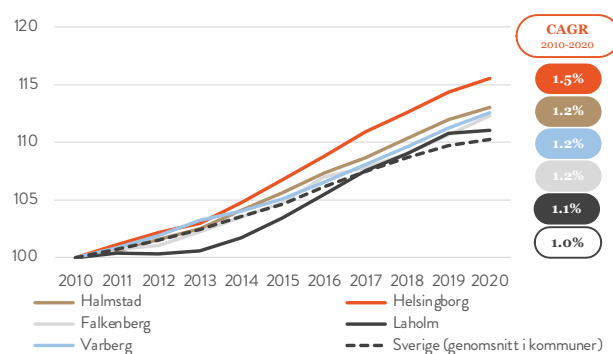
Västkusten omfattar enligt Bolaget Helsingborg i söder till Göteborg i norr. Västkusten är en relativt ny marknad för Nivika då Bolaget genomförde sitt första förvärv under mars-maj 2021. Per den 31 augusti 2021 ägde Bolaget fastigheter i Falkenberg, Halmstad, Helsingborg, Laholm och Varberg. Bolaget arbetar aktivt för att hitta ytterligare fastigheter att förvärva på Västkusten vilka är lämpade för framtida bostadsprojekt. Samtliga orter där Nivika etablerat sig har ett expansivt näringsliv och en stadig befolkningsökning vilket bidrar till ett gynnsamt klimat för fastighetsmarknaden, enligt Bolaget.

Falkenberg, Halmstad, Laholm och Varberg ligger i ett växande Halland, mitt emellan Göteborgsregionen och Skåne/Öresundsregionen vilket skapar goda förutsättning för en hög tillväxt enligt Bolaget. I alla fyra ovannämnda kommuner råder det en bostadsbrist.¹²³

Helsingborg har ett strategiskt logistikläge i Skåne med ett växande antal lager och logistiketableringar i anslutning till E4/E6/E20. Bostadsmarknaden bedöms stå stark¹²⁴ och även Helsingborg har ett underskott av bostäder.¹²⁵

Samtliga kommuner har haft en högre befolkningstillväxt än genomsnittet i Sverige mellan 2010 och 2020.

Historisk befolkningsutveckling Nivikas regioner på Västkusten, indexerat



Källa: SCB, Statistikdatabasen, Befolkning, 2010–2021

Konkurrenser

Nivika är idag framför allt verksam i Småland och är en av flera aktörer inom regionen för hyresbostäder, samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter. Bolaget är aktivt på en konkurrensutsatt marknad, som kännetecknas av konkurrensutsatta förvärvsprocesser i alla storleksklasser. Bolaget anser att följande bolag är de främsta konkurrenterna inom Nivikas marknader: Tosito Invest AB, Nyfosa AB, Fastighetsbolaget Emilshus AB, K-Fast Holding AB (publ), Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB:s (publ).

117 Växjö Kommun: Bostadsförsörjning behovsanalys 2020 och framåt.

118 Växjö Kommun, 2019.

119 Länsstyrelsen i Kronobergs län: bostadsmarknadsanalys 2020.

120 Svefa: Svensk fastighetsmarknad, 2020.

121 Booli, databas per juli 2021.

122 SCB, Statistikdatabasen, Boende, byggande och bebyggelse, 2018–2020.

123 Länsstyrelsen: Bostadsmarknadsanalys Halland 2020.

124 Svefa: Svensk fastighetsmarknad 2020.

125 Länsstyrelsen: Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne, 2021.

Vråken 1, Jönköping. Fastighet byggd huvudsakligen i trä, med 5 huskroppar bestående av 66 lägenheter samt underjordiskt parkeringsgarage. Färdigställdes under 2021.



VERKSAMHETSBEKRIVNING

Introduktion

Nivika grundades år 2000 av Niclas och Viktoria Bergman, för närvarande verksamma som Bolagets VD respektive styrelseledamot, och är ett snabbväxande fastighetsbolag med fokus på långsiktigt ägande, en effektiv nybyggnation samt med en investeringsstrategi som syftar till att vara flexibel och anpassningsbar gentemot fastighetsmarknaden. Huvudkontoret ligger i Värnamo och fastighetsbeståndet är huvudsakligen koncentrerat till småländska tillväxtorter som Bolaget bedömer har långsiktigt god efterfrågan på både bostäder och kommersiella lokaler. Fastighetsbeståndet består i ökande omfattning även av fastigheter i västra Sverige där Bolaget bedömer att utvecklingspotentialen är gynnsam. Per den 31 augusti 2021 ägde Nivika fastigheter i framförallt Jönköping, Värnamo och Växjö, men i ökande omfattning även i västra och södra Sverige, däribland Helsingborg, Halmstad och Varberg.

Nivika har som affärsidé att genom gott affärsmannaskap och snabba beslutsvägar skapa förutsättningar för fortsatt god expansion, samt att Nivika ska vara en långsiktig och trygg fastighetsägare med fokus på hållbarhet. Utöver det ska Nivika med lokal förankring och med hyresgästen i fokus förädla, bygga och förvärva fastigheter. Byggnation ska med fördel ske i trä med industriellt byggande i egen regi, hållbart och ekonomiskt fördelaktigt. Affärsidén förverkligas genom en strategi som består av fyra huvudkomponenter: (i) fastighetsutveckling; (ii) förvärv av fastigheter; (iii) framtagning av byggrätter; samt (iv) nybyggnation och förvaltning. Vidare anser Nivika att Bolagets lokala engagemang och relationer har bidragit till att Bolaget har kunnat bygga upp en effektiv fastighetsförvaltning samt förvärvs- och projektverksamhet, framförallt i kärngeografierna Jönköping, Värnamo och Växjö. Lokalt engagemang och relationer kommer fortsatt att vara en central del på även nya marknader. Den lokala kännedomen och förankringen ger enligt Bolagets uppfattning Nivika flexibilitet och därmed möjlighet att identifiera och agera snabbt vid förvärvsmöjligheter samt goda förutsättningar att genomföra affärer med begränsad konkurrens och till attraktiva värderingar. Vidare har den lokala förankringen varit Bolaget till gagn i att driva framgångsrika processer i framtagning av byggrätter och vid nybyggnation genom en djup förståelse för de lokala behoven. Nivika har som ambition att fortsätta växa fastighetsportföljen genom förvärv och nybyggnation, med målet om att värdet vid slutet av 2025 ska uppgå till 12 MDSEK, av vilket andelen

bostäder samt samhällsfastigheter ska utgöra 60 procent. Tillväxten ska ske med en genomsnittlig årlig ökning om minst 15 procent i förvaltningsresultat per aktie över konjunkturcykeln.

Då syftet i verksamheten är att äga, förvalta och utveckla fastigheter under lång tid, har det varit naturligt att redan från start lägga stor vikt vid hållbarhet. Nivikas hållbarhetssyn bygger på en strävan efter att skapa långsiktiga värden, såväl ekonomiska som mänskliga. Enligt Nivika är skapandet av attraktiva boendemiljöer i resurseffektiva fastigheter med beständiga material till en rimlig kostnad det som lägger grunden för ett varaktigt värdeskapande. Detta förutsätter enligt Bolaget ett hållbart synsätt med långsiktigt ansvarstagande, sund affärsmässighet och en stabil finansiell ställning. Nivika lägger särskild vikt vid det sistnämnda, då möjligheten att vara en finansiellt stabil affärspartner främjar relationen med Bolagets intressenter och ses som en förutsättning för att driva hållbar utveckling. Nivika anser också att långsiktig värdeutveckling innebär att all verksamhet genomsyras av ett långsiktigt arbete för en hållbar leverantörskedja samt transparent redovisning av hållbarhetsdata. Utöver detta har Nivika som mål att skapa ekonomisk stabilitet som går över och bortanför konjunkturer, då Bolaget inte investerar för att uppnå kortsiktig vinst och sällan avyttrar de fastigheter de utvecklar och bygger.

Per den 31 augusti 2021 bestod fastighetsbeståndet av 1 127 lägenheter, motsvarande 56 705 kvadratmeter uthyrningsbar boarea, och kommersiella lokaler motsvarande 372 145 kvadratmeter uthyrningsbar kommersiell yta, med ett sammanlagt fastighetsvärde om 6,9 MDSEK. Bolagets totala uthyrningsbara yta uppgick till 428 850 kvadratmeter och det totala hyresvärdet uppgick till 407 MSEK med en ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 98 procent på bostäder och 94 procent på kommersiella lokaler.

Nivikas geografiska närvaro



Nivika har som målsättning att öka andelen bostäder och samhällsfastigheter från 35 procent per den 31 augusti 2021 till 60 procent av det totala fastighetsvärdet vid 2025 års utgång. I begreppet samhällsfastigheter ingår fastigheter för olika typer av samhällsservice såsom utbildning, vård och rättsväsende, till största del skattefinansierad verksamhet. Nivika upplever att samhällsfastigheter för utbildning och omsorg står i nära relation med bostadsbyggande och utveckling av nya bostadsområden för att möta befolkningstillväxt och människors behov genom livet. Samtidigt är de kommersiella lokaler med hyresavtal i botten, varför de i rapporteringen inte visas tillsammans med bostäder utan med de övriga kommersiella lokalerna Bolaget äger. Nivika avser att uppnå tillväxten främst genom egen projektering och nybyggnation, vilket det avser genomföra kostnadseffektivt genom det nyligen förvärvade dotterbolaget Husgruppen Modulsystem Jönköping AB ("Husgruppen"). Kommersiella fastigheter innefattar exempelvis industri/lager, kontor och handel, och inom verksamheten ryms även lager- och förrådsverksamheten (så kallad "self-storage") "Mitt Lager", vilken stod för 5 procent av Nivikas industri och lageryta¹²⁶ per den 31 augusti 2021.

126 Innefattar även vissa ytor som hyrs av Mitt Lager men ägs av andra bolag i Koncernen.



Innergården på fastigheten Vråken 1 på Kungsängen i Jönköping. Växthuset ger de boende möjlighet till odling och solcellerna på taket kan bland annat ladda batterier till elcykelpoolen där intill.

Historik

2000	<ul style="list-style-type: none">• Nivika grundas av Niclas och Viktoria Bergman• Initialt förvärfvas fem bostadsfastigheter i Värnamo och Nivika ägde vid årets slut 17 fastigheter
2006	<ul style="list-style-type: none">• Nivika förvärfvar HLM Fastigheter AB, vilket innebär en dubbling av beståndet, mätt i uthyrbar yta
2007	<ul style="list-style-type: none">• Nivika fortsätter utveckla sina förvaltningsfastigheter genom bland annat renoveringar av lägenheter för att möjliggöra hyreshöjningar
2008	<ul style="list-style-type: none">• Håkan Eriksson blir ny delägare
2009	<ul style="list-style-type: none">• Flertalet större renoveringar genomförs, till exempel Timmermannen
2010	<ul style="list-style-type: none">• Genom förvärvet av två centrala kommersiella fastigheter samt en bostadsfastighet etablerar sig Nivika i Jönköping
2011	<ul style="list-style-type: none">• Under året omvandlade Nivika den bostadsfastighet i Jönköping som förvärvades 2010 till bostadsrätter och avyttrade fastigheten
2012	<ul style="list-style-type: none">• Fortsatt expansion genom förvärv av bostadsfastigheter i Värnamo
2013	<ul style="list-style-type: none">• Merparten av de mindre bostadsfastigheterna i beståndet i Värnamo avyttras till en lokal aktör för att möjliggöra ytterligare expansion i Jönköping
2014	<ul style="list-style-type: none">• I samband med att Nivika förvärfvar en större fastighet (Vinkeln 6) i Jönköping av Holmgrens Bil AB blir Benny Holmgren delägare i Nivika
2015	<ul style="list-style-type: none">• Nivika vinner utmärkelsen "Årets Tillväxtprofil 2015" i Värnamo• Flera större projekt färdigställs, till exempel Advokaten i Jönköping vilken rymmer 100 kontorsplatser samt restaurang och butik, samt Bredasten i Värnamo som rymmer en butik och en lokal för bilförsäljning
2016	<ul style="list-style-type: none">• Nivikas VD Niclas Bergman nomineras till "Entrepreneur of the Year" av EY• Större förvärv i centrala Värnamo genomförs genom kvarteret Kärleken, vilket även blir Bolagets första exploatering för bostäder genom lägenhetsmoduler
2017	<ul style="list-style-type: none">• Byggprojekt av 50 nya lägenheter färdigställs i centrala Värnamo• Genom förvärvet av en kommersiell fastighet expanderar Nivika till Växjö• Elisabeth Norman blir styrelseordförande i Nivika
2018	<ul style="list-style-type: none">• Genom förvärvet av en fastighetsportfölj om 11 fastigheter i Värnamo utökar Nivika sitt innehav i Värnamo med 50 lägenheter samt industri, butik och kontorslokaler• Två större bostadsprojekt, Operan och Valplatsen, förvärfvas i Jönköping• Nivika emitterar sin första företagsobligation om 250 MSEK, noterad på Nasdaq Stockholm
2019	<ul style="list-style-type: none">• Santhe Dahl blir ny delägare och styrelseledamot i Bolaget genom en övertecknad nyemission om 300 MSEK• Fortsatt expansion genom förvärven av åtta fastigheter i Jönköping och Växjö
2020	<ul style="list-style-type: none">• Nivika expanderar i Växjö genom förvärvet av Alhansa Fastigheter AB med en portfölj om 21 kommersiella fastigheter och etablerar därmed en lokal förvaltningsorganisation i Växjö• Byggstart av 200 hyresrätter i den första etappen på Valplatsen i Jönköping, vilka byggs av Husgruppen
2021	<ul style="list-style-type: none">• Nivika förvärfvar Fortnox Arena i Växjö och påbörjar byggplanerna för Nivika Center (Värendsvallen 12)• Nivika breddar sin projektverksamhet genom det strategiska förvärvet av Husgruppen• Nivika expanderar till en ny marknad, Västkusten, genom förvärv av kommersiella fastigheter i bland annat Helsingborg, Halmstad och Varberg• Inför noteringen på Nasdaq Stockholm genomför Nivika en nyemission om 300 MSEK• Den 31 augusti 2021 bestod Nivikas fastighetsbestånd av 1 127 lägenheter och 372 145 kvadratmeter kommersiella lokaler, med ett fastighetsvärde om 6,9 MDSEK• Efter räkenskapsårets slut förvärfvar Nivika två fastighetsbestånd, Riddarberget och SantHem

Vision

Nivika har som vision att med småländsk klokskap och känsla för kvalitet utveckla och förvalta hus för generationer.

Affärsidé

Nivikas affärsidé står på tre ben:

- Genom gott affärsmannaskap och snabba beslutsvägar skapa förutsättningar för fortsatt god expansion.
- Nivika ska vara en långsiktig och trygg fastighetsägare med fokus på hållbarhet.
- Utöver det ska Nivika med lokal förankring och med hyresgästen i fokus förädla, bygga och förvärva fastigheter. Byggnation ska med fördel ske i trä med industriellt byggande i egen regi, hållbart och ekonomiskt fördelaktigt.

Operativa mål

- Andelen bostäder och samhällsfastigheter i fastighetsportföljen ska uppgå till 60 procent av fastighetsvärdet vid utgången av 2025.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder ska uppgå till minst 95 procent.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden för kommersiella fastigheter ska uppgå till minst 90 procent.

Finansiella mål

Bolagets målsättning är fortsatt tillväxt med krav på lönsamhet och positiva kassaflöden. De finansiella mål som ska uppfyllas över tid är följande:

- Fastighetsvärdet ska uppgå till 12 MDSEK vid utgången av 2025.
- Förvaltningsresultatet per aktie ska ha en genomsnittlig årlig tillväxt om minst 15 procent över konjunkturcykeln.
- Nettobelåningsgraden för Koncernen ska långsiktigt vara under 65 procent.
- Räntetäckningsgrad för Koncernen ska långsiktigt vara minst 1,75x.
- Nivikas soliditet ska uppgå till minst 25 procent.

Utdelningspolicy

Nivikas övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Under de kommande åren görs detta primärt genom att återinvestera i verksamheten för att skapa tillväxt genom investeringar i nybyggnation, existerande fastigheter samt i förvärv av nya fastigheter. Utdelningen kan därför komma att bli låg eller icke-existerande under kommande år. Långsiktigt har Bolaget som målsättning att dela ut 20-40 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt.

Övergripande strategier och affärsplan

Nivikas strategiska inriktning tar fäste i ett fastighetsbestånd som ska utvecklas vidare med ett långsiktigt perspektiv, så att hyrespotentialen i de olika fastigheterna maximeras medan drift- och förvaltningskostnader effektiviseras, vilket enligt Bolaget skapar god värdetillväxt över tid. Utvecklingen av Bolagets fastighetsbestånd är planerad att fortsatt ske genom förvärv och nybyggnation. Nivikas strategi består av fyra komponenter:

- (i) **Fastighetsutveckling** bedrivs utifrån varje fastighets unika förutsättning, med målet att öka fastighetsvärdet och avkastningen. Inom fastighetsutveckling rymms renovering av befintliga fastigheter samt miljöförbättrande åtgärder så som solcellsmontage.
- (ii) **Förvärv av fastigheter** är en del av verksamheten som Nivika arbetar med löpande genom att identifiera nya och intressanta fastigheter att utöka beståndet med. Utgångspunkten är att tillkommande fastigheter ska bidra med ytterligare värde till organisationen genom exempelvis möjlighet till renovering och efterföljande hyreshöjningar samt nybyggnation efter framtagning av en ny detaljplan.
- (iii) **Framtagning av byggrätter** görs från befintliga fastigheter och Nivika arbetar aktivt med kommunerna i sina marknader för att kunna utveckla kommersiell yta till bostäder eller möjliggöra fler bostäder på aktuell fastighet i nya detaljplaner. Befintliga fastigheter bidrar som regel med kassaflöde ända fram till byggstart.
- (iv) **Nybyggnation och förvaltning** sker i regel vid Nivikas existerande fastigheter där Bolaget har arbetat med att förändra detaljplanen för att möjliggöra nybyggnation, eller på byggbar mark som Bolaget har förvärvat. Miljö- och resursanvändning är en central del vid nybyggnation, vilket för Nivika innebär Miljöcertifiering av bostäder, energieffektiva byggnader, långsiktig kvalitet enligt Nivika-standard för att skapa attraktiva miljöer och hållbar, långsiktig förvaltning. Långsiktig förvaltning skapar stabila kassaflöden som i sin tur ger möjlighet till ytterligare investering och expansion.

De fyra komponenterna utgör inte en kronologisk arbetsmetod utan tillämpas där Bolaget anser att det passar. Detta innebär att alla komponenter inte tillämpas på samtliga fastigheter utan att det görs en bedömning vid varje enskild situation utifrån vad som skapar mest värde för Bolaget. De fyra strategierna mynnar i sin tur ut i två ben som Nivikas

verksamhet står på: förvärvsverksamheten och projektverksamheten. Nivika planerar att genom dessa strategier bibehålla sin tillväxt framåt, främst genom förvärv samt de pågående och planerade projekt som Bolaget för närvarande arbetar med.

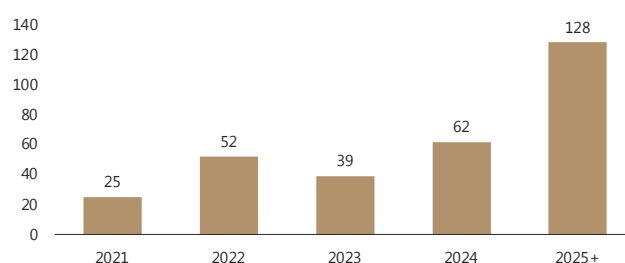


Översikt över Nivikas nuvarande fastighetsbestånd

Baserat på Bolagets geografiska närvaro och verksamhet delas fastighetsbeståndet in i fyra affärsområden: Jönköping, Värnamo, Växjö och Västkusten. Per den 31 augusti 2021 var Jönköping det största affärsområdet med 43 procent av fastighetsvärdet, följt av Värnamo med 26 procent, Växjö med 21 procent, samt Västkusten med 9 procent. Resterande 1 procent av fastighetsvärdet återfinns i övriga fastigheter belägna utanför affärsområdena tillhörande dotterbolaget Mitt Lager. Beståndet inkluderade 1 127 lägenheter och 372 145 kvadratmeter uthyrbar kommersiell yta fördelade enligt följande: 803 lägenheter och 121 925 LOA i Jönköping; 244 lägenheter och 91 866 LOA i Värnamo; 80 lägenheter och 92 659 LOA i Växjö; samt 53 408 LOA på Västkusten. Fastighetsbeståndet är geografiskt sammanhållet vilket Bolaget anser skapar förvaltningsfördelar som stärker Nivikas varumärke lokalt. Vidare minskar Nivikas fokus på långa hyresavtal och många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher risken för vakanser och hyresförluster, vilket Bolaget anser ger förutsättningarna för stabila kassaflöden

vilket i sin tur möjliggör vidare expansion genom förvärv och nybyggnation. Per den 31 augusti 2021 var den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, 4,8 år med god spridning över förfalldatum. Nivikas intäktbas är väl diversifierad då den vilar på 430 kontrakt och hyresgästerna utgörs av både väletablerade multinationella företag, små och medelstora företag samt offentlig förvaltning. Per den 31 augusti 2021 svarade de tio största kontrakten för 20 procent av den samlade årliga grundhyran och den viktade genomsnittliga kontraktslängden var 9,5 år.

Kontraktvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning per den 31 augusti 2021, MSEK



Förvärvsverksamheten

Nivika arbetar löpande med att identifiera nya fastigheter för att utöka det befintliga fastighetsbeståndet. Utgångspunkten i Bolagets arbete med fastighetsförvärv är att tillkommande fastigheter ska bidra med ytterligare värde till organisationen genom exempelvis möjlighet till renovering och efterföljande hyreshöjningar samt nybyggnation efter framtagning av en ny detaljplan. Nivika fokuserar på att förtäta fastighetsbeståndet i Jönköping, Värnamo och Växjö med möjlighet till övervägda förvärv av fastigheter på nya orter där utvecklingspotentialen bedöms vara gynnsam. Förvärvsverksamheten kretsar främst kring kommersiella fastigheter då Bolaget bedömer att det är mer lönsamt att projektera och producera bostäder på egen hand än att förvärva färdigställda bostadsobjekt, dock finns det även en möjlighet för Bolaget att vid särskilda och väl övervägda tillfällen förvärva bostadsfastigheter. Förvärv av kommersiella fastigheter ger även Bolaget möjligheten till etablering på nya orter genom en lokal förankring, vilket i sin tur möjliggör mer lönsam nybyggnation. Förvärv är därmed en viktig kom-

ponent i Nivikas expansion till nya marknader. Enligt Bolagets bedömning är förvärv av kommersiella fastigheter det mest effektiva sättet att etablera sig på en ny ort eftersom de är existerande fastigheter med befintliga kassaflöden som skapar en finansiellt stabil grund att rekrytera och upprätta en lokal organisation för förvaltning. Bolaget förvärvar även tomträtter och byggrätter som sedan används i framtida nybyggnationer.

Lokal närvaro och ett brett nätverk är nyckelfaktorer i förvärvsverksamheten. Ett geografiskt sammanhållet bestånd uppnår förvaltningsfördelar som stärker varumärket lokalt vilket, enligt Bolaget, leder till ytterligare goda affärsmöjligheter. Givet Nivikas lokala förankring ges Bolaget goda möjligheter för fastighetsförvärv utanför starkt konkurrensutsatta och strukturerade processer, enligt Bolaget. För att kunna nyttja dessa förutsättningar har Bolaget skapat en tydlig förvärvsprocess som består av identifiering, strategisk utvärdering, analys och due diligence vilka leder fram till ett investeringsbeslut. En typisk förvärvsprocess löper från en till tre månader.

IDENTIFIERING



Koncernledning genom lokalt nätverk

STRATEGISK UTVÄRDERING



Verkställande ledning, transaktions- och finansieringsansvarig samt projektledare

ANALYS



Verkställande ledning, projektansvarig, uthyrnings- och förvaltningsavdelningarna

DUE DILIGENCE



Verkställande ledning, ekonomiafdelning samt externa inhyrda revisorer

INVESTERINGSBESLUT



Nivikas styrelse

- **Identifiering** av förvärv är en löpande process som främst leds av koncernledningen med hjälp av Bolagets nätverk. Detta arbete bedrivs inom de geografiska områden som är Nivikas affärsområden och / eller inom geografiska områden som Bolaget ser som potentiella expansomöjligheter. Till följd av Nivikas starka lokala närvaro och varumärke anser sig Bolaget ha tillgång till ett stort antal potentiella förvärvskandidater inom kärngeografierna i Jönköping, Värnamo och Växjö, samt i tilltagande grad även på Västkusten.
- **Strategisk utvärdering** leds av Bolagets verkställande ledning tillsammans med transaktions- och finansieringsansvarig samt en projektledare, vilken tillsätts i samband med att en förvärvskandidat har identifierats och börjar utredas. Den potentiella förvärvskandidaten utvärderas utifrån hur väl den passar Bolagets affärsidé inom Bolagets geografier i Småland och på Västkusten, och i samband med den strategiska utvärderingen görs en värdering av fastighetsbeståndet.
- **Analys** utförs efter att en strategisk utvärdering av den potentiella förvärvskandidaten har genomförts, under vilken den verkställande ledningen, projektansvarig, samt uthyrnings- och förvaltningsavdelningarna analyserar

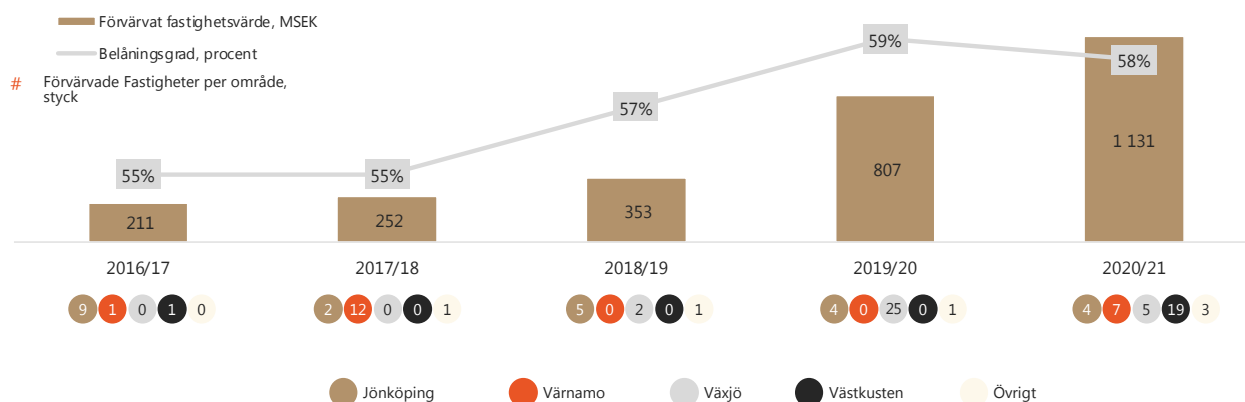
fastigheten utifrån en mängd tekniska kriterier, så som överskottsgrad, direktavkastning, ekonomisk uthyrningsgrad och utvecklingspotential. Nivika anser sig ha tillgång till ändamålsenligt tekniskt kunnande inom organisationen, vilket gör analysperioden relativt kort jämfört med vad Bolaget upplever från konkurrenter i marknaden. Detta, tillsammans med Bolagets lokala nätverk och erfarenheter från tidigare processer inom närliggande geografier, styrker Bolagets konkurrensfördel i dess snabbhet i förvärvsprocesser.

- **Due diligence** av den potentiella förvärvskandidaten genomförs sedan av den verkställande ledningen, ekonomiafdelningen samt externt inhyrda revisorer, jurister och miljöspecialister som granskar den potentiella förvärvskandidaten på basis av dess legala, finansiella samt hållbarhetsmässiga ställning.
- **Investeringsbeslut** om potentiella förvärv fattas av styrelsen, vilken ger godkännande till Bolaget att gå vidare i processen med förvärvskandidaten eller inte. Under processen bedöms också huruvida förvärvslikviden helt eller delvis ska innefatta aktieemission riktad till säljare, baserat på ett finansieringsförslag framtaget av den verkställande ledningen samt transaktions- och finansieringsansvariga.

Nivika anser att styrkan i Bolagets förvärvsprocess främst ligger i Bolagets lokala kännedom och närvaro samt interna kompetens, vilket även inkluderar Bolagets förvaltningsorganisation. Detta möjliggör för Bolaget att vara flexibelt och agera snabbt vid förvärvsmöjligheter, vilket Nivika bedömer vara en viktig komponent i en god förvärvshistorik. Samtidigt

anser Bolaget att processen säkerställer identifiering och utförande av förvärv på ett affärsmässigt sätt som gynnar hela verksamheten, samt att förvärven sker med rimlig finansiell risk. Nettobelåningen uppgick per den 31 augusti 2021 till 58 procent, vilket är i linje med tidigare år då nettobelåningsgraden varit mellan 55–59 procent.

Nivikas förvärvshistorik under de senaste fem åren¹²⁷



Förvärvet av Alhans Fastigheter AB i Växjö under april 2020 samt de 17 fastigheter som Bolaget förvärvade på Västkusten under våren 2021 är tydliga exempel på hur förvärv möjliggör lokal etablering.

Exempel på nyligen genomförda förvärv Alhans Fastigheter AB i Växjö

Förvärvet av Alhans Fastigheter med tillhörande dotterbolag i Växjö är Nivikas enskilt största investering och har gett Bolaget ett starkt fotfäste i Växjö. Fastighetsbeståndet som tillträdades under april 2020 innefattade 21 kommersiella fastigheter om 72 000 kvm med ett hyresbestånd främst bestående av business-to-businessverksamheter, men utgjordes även av 20 procent samhällsfastigheter. Fastigheterna ligger väl samlade, i huvudsak inom stadsdelen Väster, i nära anslutning till Arenaområdet i Växjö. Genom förvärvet har Nivika kunnat fortsätta sin strategi av förvärv och projektutveckling i området, med målet att uppnå ett diversifierat bestånd i Växjö som inom tre år från förvärvet ska uppgå till minst 1,5 MDSEK. Beståndets aktuella värde uppgick per den 31 augusti 2021 till 1,4 MDSEK vilket motsvarar en måluppfyllnad om 96 procent på drygt halva den tid som målet innefattar. Förvärvet etablerade en viktig lokal förvaltningsorganisation som förutom aktuellt förvärv även kommer att förvalta befintliga fastigheter och kommande hyresrätter som är under byggnation. Sedan förvärvet har Bolaget påbörjat byggnationen av två bostadsfastigheter motsvarande 240 lägenheter, varav en fastighet med 80 lägenheter var färdigställd per den 31 augusti 2021.



Växjö

Bolag	Alhans Fastigheter AB
Fastighetstyp	Kommersiell
Plats	Växjö
Yta	72 000 kvm
Antal fastigheter	21 st
Förvärvad	Q3 2019/2020
Investering	800 MSEK
Aktuell värdering	867 MSEK

¹²⁷ Inkluderar fastigheter tillträdde under perioden.

Etablering på Västkusten

Nivika genomförde under de andra och tredje kvartalen av räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 strategiska förvärv om totalt 17 fastigheter på Västkusten till ett fastighetsvärde om 526 MSEK och därmed blev Västkusten ett nytt marknadsområde för Bolaget. Fastigheterna är fördelade på sex orter varav sex fastigheter återfinns i Varberg, fem i Helsingborg, tre i Halmstad, och en var i Falkenberg, Laholm och Vinberg. Bolaget anser att Halland och norra Skåne ligger i en attraktiv del av Sverige vilket skapar goda förutsättningar för en hög tillväxt. Kommersiella fastigheter är en stabil bas för Bolaget vid etableringen inom ett nytt geografiskt område och ger tillgång till kassaflöde från dag ett. Den trygga basen skapar möjlighet för uppbyggnaden av en organisation, rekrytering av nya medarbetare med lokal förankring och lokalisering av byggrätter vilket öppnar för projektutveckling och nybyggnation. Beståndets aktuella värde uppgick per den 31 augusti 2021 till 555 MSEK, vilket motsvarar en utveckling om 6 procent på ett kvartal.



Västkusten

Fastigheter	Ametisten 2 och 7, Bikupan 4, 5, 19, 20 och 22, Brilljanten 4, Bälgen 15, Falkenberg Företagaren 2, Falkenberg Töringe 7:40, Fyllinge 20:412, Kruthornet 3, Opalen 2, Sylen 3, Stegen 1 och Tandborsten 7
Fastighetstyp	Kommersiell
Platser	Falkenberg, Halmstad, Helsingborg, Laholm, Varberg och Vinberg
Tomtyta	43 079 kvm
Antal fastigheter	17 st
Förvärvad	Q2 och Q3 2020/2021
Investering	526 MSEK
Aktuell värdering	555 MSEK

Avyttring av fastigheter

Nivikas arbete med fastighetsförvärv innefattar också en strategisk utvärdering av den befintliga fastighetsportföljen, vilket även kan innebära avyttringar. Utvärderingen av det befintliga beståndet baseras på tre kriterier: (i) fastighetens läge; (ii) fastighetens utformning; samt (iii) dess driftskostnad och finansiering. Nivika prioriterar ett geografiskt sammanhållet fastighetsbestånd då det ger möjlighet att uppnå skal fördelar inom fastighetsdriften. Bolagets projektverksamhet förutsätter att det finns möjlighet att vidareutveckla fastigheter i dess befintliga utformning, antingen inom ramen för existerande detaljplan eller genom framtagning av byggrätter. En fastighets driftskostnad och finansiering vägs också in i utvärderingen i samband med de andra kriterierna. Under det andra kvartalet av räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 avyttrade Nivika fastigheterna Operan 1 i Jönköping samt Ödlan 1 i Värnamo till följd av en strategisk översyn.

Projektverksamheten

Projektverksamheten är för Nivika en central del i att skapa långsiktig och hållbar värdetillväxt. Vid sidan av strategiska förvärv arbetar Bolaget aktivt med förädling av befintliga fastigheter och framtagning av detaljplaner för att skapa bygggrätter samt projektutveckling i attraktiva lägen. Nivikas projektverksamhet baseras således på tre av Bolagets fyra övergripande strategier: fastighetsutveckling, framtagning av bygggrätter samt nybyggnation och förvaltning.

Hållbar projektutveckling

Hållbarhet är en naturlig och integrerad del av Bolagets affärsmodell vilket även genomsyrar nybyggnation och fastighetsutveckling. Nivika samarbetar med kunder, leverantörer och kommuner för att tillsammans skapa hållbara städer och samhällen. Nivikas ramverk för grön finansiering. Hållbarhet är en naturlig och integrerad del av Bolagets affärsmodell vilket även genomsyrar nybyggnation och fastighetsutveckling. Nivika samarbetar med kunder, leverantörer och kommuner för att tillsammans skapa hållbara städer och samhällen. Nivikas ramverk för grön finansiering¹²⁸ möjliggör investeringar i såväl nybyggnation av fastigheter som ombyggnation av fastigheter, och säkerställer att investeringar i nybyggnationer är hållbara och energieffektiva.

Hållbar stadsutveckling

Hållbar stadsutveckling är ett av Nivikas fyra övergripande fokusområden inom hållbarhetsarbetet. För Nivika går hållbar fastighetsutveckling hand i hand med hållbar stadsutveckling. Nivika anser att Bolaget har ett långsiktigt ansvar i byggandet, utvecklingen och förvaltningen av fastigheter, och har som målsättning att skapa hållbara kvarter och områden som ska klara klimatförändringar och samhällsomvandling. Denna målsättning speglas i detaljplanearbetet, där det förutom att gestalta områden även ingår ett arbete att säkerställa att fastigheten bidrar till en blandad stadsmiljö. Enligt Nivika skapar en blandad stadsmiljö förutsättningar för stor mångfald och variation mellan gammal och ny bebyggelse, både i gestaltning och funktion för boende, handel, service, rekreation, kultur och arbetsplatser.

Nivika verkar även för att skapa en stad där människors liv och verksamheter kan ge en minimal negativ belastning och en ökad positiv påverkan på natur och människor. Detta uppnås genom hållbart byggande och framtidsinriktade lösningar, t.ex. en robust och säker VA- och energiförsörjning samt kommunikation som klarar olika typer av potentiella kriser och hot. Genom samverkan, delaktighet och strategiska satsningar ser Nivika att det skapas nya förutsättningar för företagande och verksamheter, vilket ökar hela stadens dragnings- och attraktionskraft.

Inom området hållbar stadsutveckling arbetar även Nivika med att främja den biologiska mångfalden i detaljplanearbetet, vid projektering samt vid ny- och ombyggnation. Bolagets övergripande målsättning är att ha en god och attraktiv fastighetsportfölj som inte har någon negativ påverkan på varken människan eller miljön. Bevarandet av den biologiska mångfalden handlar för Nivika om att planera in grönytor och avrinningsytor i detaljplanearbetet och projektering, bevara befintlig grönska såsom träd, vattendrag och ängsmark samt anpassa byggnationen till omkringliggande miljöer och djurliv. Sedumtak, det vill säga gröna tak, bidrar till djurlivet samt förbättring av luftkvaliteten och Bolaget adderar det där det passar. Gröna tak finns idag på kvarteret Snöflingan i Växjö samt på Västergöken i Jönköping och extra hänsyn till att bevara befintlig grönska har gjorts på Valplatsen i Jönköping men är även aktuellt vid projektplanering av Hovslätts Ängar, beläget strax söder om Jönköping.

Miljöcertifiering

Miljöcertifiering av bostäder är, enligt Nivika, ett av de viktigaste verktygen för att säkerställa att bostadsfastigheterna Bolaget äger och förvaltar blir hållbara. Certifieringar bidrar även till att fastigheternas miljöprestanda blir mer jämförbara och att kommunikationen med hyresgäster blir tydligare.

Nivikas styrelse beslutade i augusti 2020 att bygga nya bostäder i enlighet med certifieringssystemet ”Miljöbyggnad Silver”, vilket hanteras av Seden Green Building Council (”SGBC”) och ställer krav på energianvändning, materialanvändning och inomhusmiljö. Samtliga planerade bostadsprojekt, vilket innefattar tio projekt, byggs enligt Miljöbyggnad Silver vilket mäter 16 olika punkter, bland annat ventilation, insläpp av dagsljus och dokumentation av byggnadsmaterialen. Dessa granskas sedan av tredje part innan certifieringen utställs. Inom tre år görs en uppföljande kontroll, för att säkerställa att byggnaden fortfarande uppfyller kraven. Per den 31 augusti 2021 hade Nivika tre projekt under pågående nybyggnation, Valplatsen 8, Sadelmakaren och Nivika Center, samt tio projekt i prospektstadiet enligt Miljöbyggnad Silver. Målet att varje nybyggnation av bostäder ska uppföras i enlighet med Miljöbyggnad Silver kommer möjliggöra att en stor del av det framtida fastighetsvärdet fortsätter genereras på ett hållbart sätt.

Minskad energianvändning

Energianvändning kopplad till driften är, enligt Sveriges Byggindustrier, den största orsaken till utsläpp av koldioxid under en fastighets livscykel efter att fastigheten färdigställts. Energianvändning kopplad till driften är, enligt Sveriges Byggindustrier, den största orsaken till utsläpp av koldioxid under en fastighets livscykel efter att fastigheten färdigställts.¹²⁹ El står för en betydande del av energianvändningen, och Nivika har som mål att under kommande år minska energiförbrukningen med tio procent, mätt i kWh/m² A_{temp}, avseende den energi som Bolaget själva kontrollerar.

128 Se avsnittet ”Hållbarhetsarbete – Grönt ramverk”.

129 Sveriges Byggindustrier (SBUF långrapport PÅ_181112_TM181106).

I normalfallet förser Nivika sina hyresgäster med el, vatten och varmvatten och debiterar dem utifrån faktisk användning, vilket Bolaget anser bör öka hyresgästernas intresse till att effektivisera energianvändningen och tillsammans med Nivika bidra till Bolagets hållbarhetsmål. Den el Bolaget köper in är till största del miljöproducerad, vilket innebär att den är förnybar från vattenkraft, är ursprungsdeklarerad och inte ger driftutsläpp av koldioxid, svaveldioxid eller kväveoxid vid produktionen. Som uppvärmningskälla används fjärrvärme för en majoritet av fastigheterna.

Sedan 2017 har Nivika även installerat cirka 1 974 kWp i solpaneler på 27 byggnader, företrädesvis kommersiella, vilket ger en årlig produktion om cirka 689 629 kWh, per den 31 augusti 2021. Bolaget har som mål att installera produktionskapacitet motsvarande 1 MWh solenergi om året.

Nivika-standard för långsiktig förvaltning

Nivikas bostäder uppförs alltid med "Nivika-standard", vilket innebär att utgångspunkten för materialval och specifikationer är långsiktig förvaltning, för både renoveringar och nyproduktion. Nivikas fastigheter utformas så långt som möjligt för att vara flexibla och lätta att anpassa till förändrade behov, vilket minskar behovet för ombyggnation. Nivika-standard för hyresgästen innebär att hallgolvet är tåligt och underhållsfritt i granit eller keramisk klinker och tåligt tre-stavs ekparkett för resterande golv. Samtliga golvlistor är i ek och fönsterbänkar i sten eller vit marmor. Köket är vitt med tåligt kompackt laminat på bänkarna. Toalett och badrum har granit eller keramisk klinker på golvet och kakel på väggarna. Lägenheten har mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning och FTX-aggregat.¹³⁰ Målet om långsiktig förvaltning handlar om att ha fastigheter av hög kvalitet för att attrahera hyresgäster samt bidra till ökad hållbarhet. Långsiktigt hållbara och kvalitativa material är en viktig del under nybyggnationer och renoveringar där trä som köps in är spårbart och hållbart utvunnet, säkerställt genom certifiering enligt FSC. Målet om långsiktig förvaltning handlar om att ha fastigheter av hög kvalitet för att attrahera hyresgäster samt bidra till ökad hållbarhet. Långsiktigt hållbara och kvalitativa material är en viktig del under nybyggnationer och renoveringar där trä som köps in är spårbart och hållbart utvunnet, säkerställt genom certifiering enligt FSC¹³¹ eller PEFC¹³².

Exempel på hållbart byggande

Sadelmakaren 1 är en av Nivikas nybyggnationer av bostäder i Värnamo. Fastigheten tillhörde tidigare en kommersiell lokal där Ö&B var hyresgäst, som Nivika nu omformar till 130 hyresrätter fördelat på fyra huskroppar vilka planeras vara färdigställda 2023, och utförs i enlighet med Nivikas

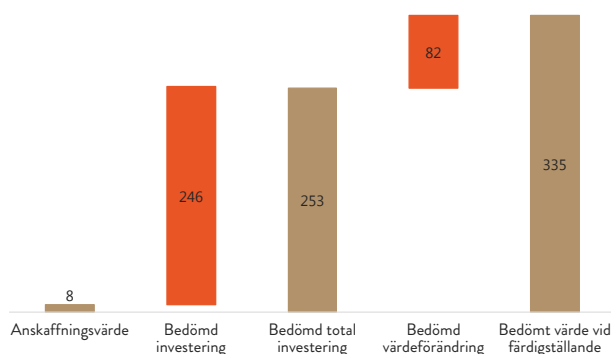
målsättning om att på ett hållbart sätt bygga nya bostäder för långsiktig förvaltning. Byggnaderna är certifierade enligt Miljöbyggnad Silver och byggs med Boverkets byggregler ("BBR") för investeringsstöd där de når 56 procent av BBR för energiförbrukningen.¹³³ Nivika investerar även i solpaneler och laddstolpar samt individuell mätning för varje lägenhet för el, vatten och avlopp.

Sadelmakaren byggs på ett cirkulärt sätt, vilket innebär att stora delar av den tidigare kommersiella lokalen som låg på platsen återanvänds. Fastigheten plockades ned i olika steg där väggarna i Siporex lättbetong, stålstommen, innertak, takisolering, takplåt, fönster, dörrar och portar används för att bygga upp två av de fyra nya byggnaderna. Ventilationsaggregatet kommer att återanvändas i en annan fastighet hos Nivika. Genom cirkulärt byggande minskar klimatutsläppen avsevärt samtidigt som material och produkter nyttjas mer resurseffektivt.



Värnamo

Fastighet	Sadelmakaren 1
Fastighetstyp	Bostadsfastighet med hyresrätter
Plats	Gröndal, Värnamo
Yta	8 111 kvm BOA
Antal lägenheter	130 hyresrätter
Beräknas färdigställas ¹³⁴	Q1 2023 och Q3 2023
Bedömd investering ¹³⁵	253 MSEK



130 Ett FTX-aggregat är ett ventilationssystem som i de allra flesta fall består av två fläktar, en värmeväxlare och två filter.

131 Oberoende internationell medlemsorganisation som uppmuntrar till miljöanpassat, samhällsnyttigt och ekonomiskt livskraftigt bruk av världens skogar, genom sitt certifieringssystem FSC.

132 Ett system för certifiering av miljövänligt och resurshushållande skogsbruk.

133 Detta innebär en behörighet till att ansöka om förhöjt stöd om byggnaden har en ännu bättre energiprestanda än motsvarande 56 procent av energihushållningskraven.

134 Avser kvartal per kalenderår.

135 Beräkningarna för Sadelmakaren 1 är gjorda med antagande om erhållet investeringsstöd från Boverket.

Framtagning av byggrätter

Enligt Nivikas affärsidé ingår även inom projektverksamhet ett arbete med att ta fram byggrätter på befintliga fastigheter. Detta är ett arbete som utförs i nära samarbete med den lokala kommunen, och riktar främst in sig på utveckling av hyresbostäder och kommersiella lokaler på aktuell fastighet i nya detaljplaner. Framtagningen av byggrätter möjliggörs för Bolaget genom befintliga kassaflöden från befintliga fastigheter, vilka i regel bidrar med kassaflöde ända fram till byggstart. Nivikas arbete med framtagning av byggrätter ligger även till grund för Bolagets arbete med nybyggnation och förvaltning. För att möjliggöra nybyggnation i den takt Bolaget avser, förvärvar Nivika även redan framtagna byggrätter. Sammantaget arbetar Bolaget genom planändringar för nya detaljplaner fram 400-500 lägenheter i byggrätter per år, inklusive köp av färdiga byggrätter. Per den 31 augusti 2021 hade Bolaget 175 000 kvadratmeter byggrätter i sin portfölj hänförlig till kommersiella fastigheter och 1 762 styck byggrätter avseende bostäder. Byggrätterna hade per den 31 augusti 2021 ett värde på balansräkningen om 125 MSEK respektive 75 MSEK.

Fastighetsutveckling

Nivikas långsiktiga arbete med fastighetsförvaltning innefattar bland annat utveckling och förändring av befintliga fastigheter. Denna fastighetsutveckling bedrivs utifrån varje fastighets unika förutsättning, med målet att öka fastighetsvärdet och avkastningen.

I regel renoverar Bolaget det existerande bostadsbeståndet i samband med att lägenheter blir vakanta, och renovering sker då i enlighet med Nivika-standard likt Nivikas nybyggnation. Även kommersiella lokaler renoveras vid förnyade kontrakt, föranlett av behov för verksamhetsanpassningar för både befintliga och nya hyresgäster. En renovering ger sedan möjlighet för Bolaget att genomföra en hyresökning motsvarande förädlingen som åstadkommits. För närvarande motsvarar renoveringstakten mellan 10-15 lägenheter per år, och under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 renoverades 11 lägenheter.

Exempel på fastighetsutveckling

Under augusti 2021 renoverade Nivika en lägenhet på Myntgatan i Värnamo. Renoveringen skedde i samband med att den tidigare hyresgästen flyttade ut och innan den nya hyresgästen flyttade in. Resultatet var en hyresökning om 535 SEK per kvadratmeter och år, vilket motsvarar en avkastning på investerat kapital om 10 procent.

Värnamo	
Fastighet	Snipen 18
Fastighetstyp	Bostadsfastighet med hyresrätter
Plats	Myntgatan, Värnamo
Yta	65 kvm BOA
Antal lägenheter	1 hyresrätt om 2 ROK
Färdigställdes	Augusti 2021
Investering	350 TSEK
Investering per kvadratmeter	5 385 SEK
Hyresökning per månad	2 900 SEK
Hyresökning per kvadratmeter och år	535 SEK
Avkastning på investerat kapital	10 procent

Före



Efter



Valplatsen i Jönköping bestående av 194 studentbostäder om 33 m², byggd i industriellt trä, med fantastiskt utsiktsläge inflyttningsklara under 2021.



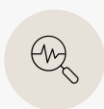
Nybyggnation

Nybyggnation för egen förvaltning är ett viktigt led i Nivikas arbete att uppnå målet om långsiktigt säkerställd expansion, ökad avkastning och värdetillväxt genom minskad vakans och högre hyresnivå. Nybyggnation av bostäder är även en central komponent för att uppnå Bolagets mål om att fastighetsportföljen vid utgången av 2025 ska bestå av 60 procent bostäder och samhällsfastigheter, sett till fastighetsvärde. Det är även en prioritering för Bolaget att nybyggnation av bostäder sker i så stor utsträckning som möjligt i enlighet med kraven för att uppnå miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Silver.

Hållbar och lönsam nybyggnation möjliggörs genom en tydlig processmodell för projekthantering. Processmodellen säkerställer en systematisk och kvalitetssäkrad projektprocess vid nybyggnation och större renoveringar av såväl bostäder som kommersiella lokaler. Modellen varierar något beroende på om det handlar om en bostadsfastighet eller en kommersiell fastighet, även om grunden är lika för båda delarna. Den främsta skillnaden är att Nivika gör en specifik bedömning av den/de potentiella lokalyresgästerna vid utvecklingen av en kommersiell fastighet. Delarna i processmodellen innefattar marknadsanalys, förfrågan, upphandling, byggstart och slutligen besiktning.

Nivikas processmodell vid nybyggnation

MARKNADSANALYS



Verkställande ledning

Lokala kommunala
representanter, byggherrar och
bostadsbolag

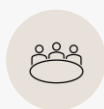
FÖRFRÅGAN



Verkställande ledning

Arkitekt och entreprenör

UPPHANDLING



Projektavdelning

Entreprenör

BYGGSTART



Projektavdelning

Entreprenör

BESIKTNING



Projektavdelning

Externa besiktningsmän,
hyresgäst(er)

- **Marknadsanalys** innefattar en marknadsundersökning för att sondera möjligheterna till bostadsbyggande och vid kommersiella lokaler görs en bedömning av den/de potentiella lokalhyresgästerna. Byggstart för kommersiella fastigheter sker alltid först när hyresavtal är tecknat, och för bostäder när efterfrågan föreligger. Riskanalysen genomförs av den verkställande ledningen tillsammans med en lokal representant från kommunen, byggherren och andra bostadsbolag.
- **Förfrågan** skickas av projektavdelningen till en arkitekt som tar fram bygglovshandlingar som sedan upphandlas genom ramavtal med budget. Detta ligger till grund för Bolagets förfrågan till entreprenörer.
- **Upphandling** innefattar offertgenomgång med upphandlingsmöte som leds av Nivikas projektavdelning, där nollställning av anbud dokumenteras samt kontrakt tecknas med tidsplan för aktuell entreprenör. Nivika går igenom processen med hjälp av samarbeten och sitt lokala kontaktnät. Bolaget tar i vissa fall in offerter för att konkurrensutsätta marknaden baserat på förfrågningsunderlaget för att säkerställa rätt innehåll och kostnadsbild. I regel är upphandlingsstadiet relativt begränsat då Bolaget föredrar att arbeta med redan nära samarbetspartners och Nivika bedömer att de genom långsiktiga och nära relationer och erfarenheter från tidigare processer kan säkerställa konkurrenskraften i en offert.
- **Byggstart** sker efter godkänt bygglov samt detaljprojektering där handlingar har stämplat till bygghandling. Nivika arbetar till största del med totalentreprenader där betalningsplanen är fastställd innan byggstart och kostnadsbild stäms av löpande, vilket Bolaget anser minska risker relaterade till byggfasen. Nivikas projektavdelning jobbar tätt med entreprenören under byggandet.
- **Besiktning** sker till största del genom externa besiktningsmän där färdigställandetid samt kontrakterade förseningsavgifter alltid ingår i avtalet. Därefter sker överlämning till hyresgäst(er) med genomgång av drift och skötsel samt planering inför garantibesiktning (2 år). Vid bostadsbygge sker även verifiering och uppföljning av certifiering för Miljöbyggnad Silver.

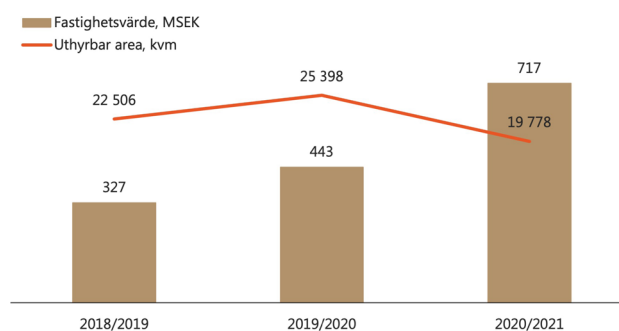
Processmodellen appliceras främst på projekt med en investeringsbudget som överstiger 5 MSEK, innefattande både kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter. I mindre projekt anser Bolaget att det finns steg i processen som kan förkortas, men översikten tjänar ändå som stöd för att säkerställa en systematisk och kvalitetssäkrad projektprocess.

Parallellt med Nivikas processmodell kategoriserar Bolaget sina planerade projekt med en investeringsbudget om minst 5 MSEK enligt sex steg: (i) framtida detaljplan; (ii) planarbe-

te påbörjat; (iii) detaljplan antagen; (iv) bygglovsansökan; (v) bygglov beviljat; samt (vi) investeringsbeslut taget. Per den 31 augusti 2021 arbetar Nivika med att ta fram en detaljplan i ett projekt; med påbörjat planarbete för sju projekt; med en antagen detaljplan för elva projekt och bygglovsansökan i två projekt. Utöver dessa finns även ett antal mindre projekt i Bolagets projektportfölj. Efter att bygglovet är beviljat och investeringsbeslutet är taget, klassificeras ett projekt om från ett planerat projekt till ett pågående projekt. Per den 31 augusti 2021 finns nio pågående projekt med en investeringsbudget över 5 MSEK.

Nivika har under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 färdigställt bland annat Västergöken 1, Snöflingan 16 och Vinkeln 6. Totalt har 409 lägenheter och motsvarande 24 187 kvadratmeter uthyrbar yta 43 495 kvadratmeter kommersiell uthyrningsbar yta färdigställts under de tre senaste räkenskapsåren. Bolaget har ambitionen att fortsätta projektutvecklingen enligt den strukturerade processen.

Utvecklingen av Nivikas projektverksamhet under de senaste tre åren



Genomförda nybyggnationer under de senaste tre räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2019, den 31 augusti 2020 samt den 31 augusti 2021¹³⁶

Genomförda projekt per fastighetstyp	Antal		Uthyrbar yta(kvm)			Hyresvärde		Total investering		Mark		Byggherre-kostnader		Drift-över-skott	Investe-ringsyield	Oreali-serad värdeför-ändring
	Projekt	Bostäder	Lokaler	Bostäder	Totalt	MSEK	SEK / kvm	MSEK	SEK / kvm	MSEK	SEK / kvm	MSEK	SEK / kvm	MSEK	Procent	MSEK
Bostäder ¹³⁷	6	409	n.a.	24 187	24 187	45	1 842	746	30 843	76	3 142	670	27 701	37	5	151
Kommersiella fastigheter	12	n.a.	43 495	n.a.	43 495	40	929	467	10 737	45	1 035	422	9 702	37	8	122
Totalt / genomsnitt	18	409	43 495	24 187	67 682	85	1 255	1 213	17 922	121	1 788	1 092	16 134	74	6	273

Genomförda projekt per geografi

Jönköping ¹³⁸	7	329	13 288	19 237	32 525	43	1 336	697	21 430	72	2 214	625	19 216	37	5	139
Värnamo	6	n.a.	23 530	n.a.	23 530	24	1 011	285	12 112	11	467	274	11 645	22	8	67
Växjö	4	80	4 589	4 950	9 539	15	1 552	213	22 329	35	3 669	178	18 660	12	6	65
Andra geografier	1	n.a.	2 088	n.a.	2 088	3	1 389	18	8 621	3	1 437	15	7 184	2	12	2
Totalt / genomsnitt	18	409	43 495	24 187	67 682	85	1 255	1 213	17 922	121	1 788	1 092	16 134	74	6	273

136 Exklusive affärsområdet Västkusten då Bolaget ej genomfört nybyggnation inom området sedan det expanderade till marknaden under det andra kvartalet under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021.

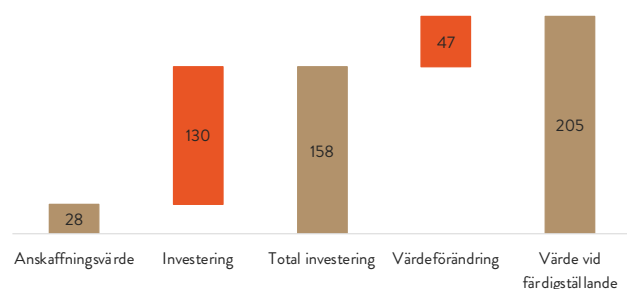
137 Inkluderat Operan som avyttrats.

138 Inkluderat Operan som avyttrats.

Exempel på genomförda nybyggnationer



Växjö	
Fastighet	Snöflingan 16
Fastighetstyp	Bostadsfastighet med hyresrätter
Bakgrund	I juli 2019 förvärvades Snöflingan i stadsdelen Råppe i Växjö där regionen under perioden beslutade om att bygga ett nytt akutsjukhus.
Projektutveckling	Byggnationen av 80 hyreslägenheter färdigställdes under det första kvartalet 2021 med en sammanlagd uthyrbar yta om 4 950 kvadratmeter. Sedumtak, grönt tak, finns på gemensamhetshus/miljöhus vid fastigheten.



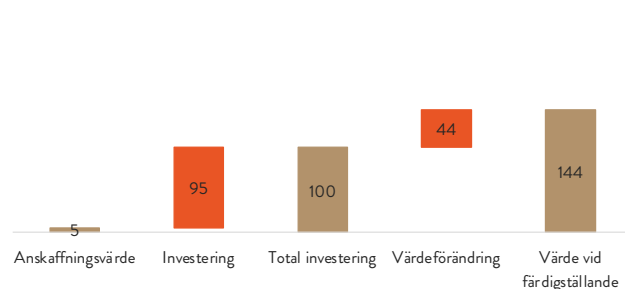
Husgruppen och Nivikas egen produktionskapacitet

Som ett led i projektverksamheten och Nivikas mål om att växa fastighetsportföljen samt öka andelen bostäder genomförde Bolaget i januari 2021 det strategiska förvärvet av Husgruppen. Det förvärvade bolaget är baserat i Torsvik och tillverkar på industriell vis byggnadskomponenter i trä, med en portfölj som sträcker sig från utfackningsväggar till kompletta lägenheter, och var innan förvärvet en leverantör i nära samarbete med Nivika.

Förvärvet bidrar med en betydande utökning av den egna produktionskapaciteten hos Nivika. Vid förvärvet motsvarade produktionskapaciteten hos Husgruppen en lägenhetsmodul per dag. Nivika investerar för närvarande för att tredubbla produktionskapaciteten, vilket kommer motsvara en daglig produktion om tre moduler och en årlig produktion om 450–500 lägenheter. Integrationen av Husgruppen i Nivikas existerande verksamhet har möjliggjort för större kontroll över Bolagets tillväxtpotentialer genom nybyggnation och kostnader relaterade därtill. Husgruppen möjliggör att produktion sker inom Koncernen, vilket säkrar tillgången till byggnadskomponenter och ökar projektvinstmöjligheter.



Värnamo	
Fastighet	Bautastenen 3
Fastighetstyp	Bostadsfastighet med hyresrätter
Bakgrund	Bautastenen är ett kvarter beläget mitt i centrala Värnamo vilket Nivika förvärvade juni 2015 då den var i kommersiellt bruk. Under september 2016 genomförde Nivika ett planändringsarbete där fastigheten blev en bostadsfastighet för lägenheter som Nivika sedan uppförde.
Projektutveckling	Projektet färdigställdes i juni 2017. Fastigheten består idag av 50 lägenheter med allt från ett till fem rum.



ten. Ytterligare en fördel med förvärvet är den kapacitet för volymbyggnation som Husgruppen innehar, vilken möjliggör kostnadseffektivt byggande genom skalfördelar utan att Bolaget tvingas göra avkall på materialval och dess kvalitet.

Utöver kostnadsfördelen och riskminimeringen är Husgruppen och dess produktion en viktig del i Nivikas hållbarhetsarbete. Husgruppens fokus ligger på industriellt byggande i trä, vilket är en miljömässig fördel i jämförelse med andra byggmaterial så som betong, då koldioxidutsläppen är väsentligt mindre i träkonstruktioner. Enligt Sveriges Byggindustrier kan användandet av en byggplattform i korslimmat trä jämfört med en platsgjuten betongstomme och yttervägg med kvarsittande form innebära koldioxidbesparingar om 109 kg CO₂-ekv./m² A_{temp} över fastighetens livscykel. Trä är ett naturmaterial och innehåller därför inte tillsatser eller giftiga ämnen. Materialet kan även användas i industriellt byggande vilket förkortar byggtiden väsentligt och således bidrar till mer kostnadseffektivt byggande. Lägenhetsenheterna byggs i industriell miljö och kan sedan transporteras till och montereras på plats på grund av att de är relativt lätta. Husgruppen har sin produktion på Torsvik strax söder om Jönköping vilket

är inom Nivikas huvudsakliga geografiska fokus och möjliggör för en bättre kontroll av värdekedjan. Genom närproducerade byggmaterial och färdiga moduler minskar även kostnader och utsläpp vid transport, och Nivika kan från Torsvik, leverera moduler till alla orter inom vilka Bolaget är verksamt.

Ett pågående projekt där Husgruppens volymbyggnation används är Valplatsen 8 på Österängen i Jönköping, där 194 moderna studentlägenheter byggs på industriellt vis. Lägenheterna färdigställs i produktionsanläggningen på Torsvik och fraktas sedan till platsen där endast media, dvs. vatten, värme, ventilation, el, m.m. dockas in. Samtliga fastigheter är byggda på ett hållbart sätt med statliga bidrag från Boverket för studentbostäder. Utöver Valplatsen har Nivika per den 31 augusti 2021 åtta ytterligare pågående projekt, varav två stycken är nybyggnationer av bostäder med sammanlagt 290 lägenheter. De tre pågående bostadsprojekten motsvarar cirka 86 procent av de pågående investeringarna om 855 MSEK. Vid sidan av dessa är även 3 100 kvadratmeter i

samhällsfastigheter samt 12 345 kvadratmeter i kommersiella fastigheter under pågående byggnation.

Per den 31 augusti 2021 består Nivikas planerade projektportfölj av 21 nybyggnationer med en enskild projektbudget om minst 5 MSEK. Utöver dessa finns även ett antal mindre projekt med en enskild budget som understiger 5 MSEK, primärt renoveringar av det existerande beståndet, innefattande både bostäder och kommersiella fastigheter, samt miljöförbättrande åtgärder såsom montering av solceller på existerande fastigheter. Drygt hälften av de planerade projekten är nybyggnationer av bostäder, motsvarande cirka 55 procent av den totala projektbudgeten för planerade projekt, vilken sammantaget uppgår till 6 200 MSEK. Samtliga planerade nybyggnationer av bostäder, 1 660 lägenheter, byggs i enlighet med Miljöbyggnad Silver, varav tre projekt, motsvarande 266 lägenheter, planeras att byggas genom Husgruppens volymbyggnation. Vid sidan av dessa är även 40 000 kvadratmeter i samhällsfastigheter samt 176 207 kvadratmeter i kommersiella fastigheter planerade.

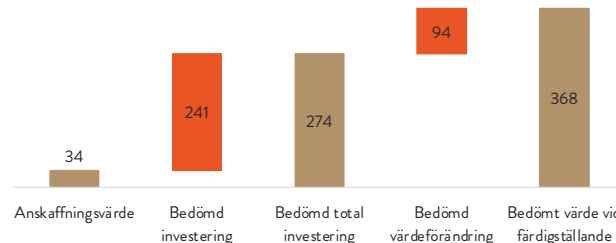
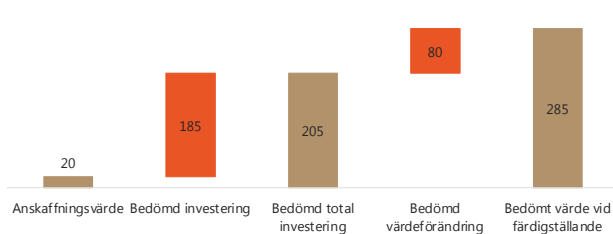
Exempel på pågående projekt¹³⁹



Jönköping	
Fastighet	Valplatsen 8
Fastighetstyp	Bostadsfastighet med hyresrätter för studenter
Bakgrund	På Wadmans linje 10 på Österängen i Jönköping bygger Nivika 194 hyresrätter som studentbostäder på en BOA på 6 402 kvadratmeter med ett hyresvärde om cirka 12 MSEK. Nivika erhåller för investeringen även investeringsstöd från Boverket.
Projektutveckling	Den första etappen färdigställdes under februari 2021, medan den andra förväntas bli färdigställd under det tredje kvartalet år 2021.



Växjö	
Fastighet	Värendsvallen 12, Nivika Center
Fastighetstyp	Bostadsfastighet med hyresrätter
Bakgrund	I samarbete med Växjö Vipera, utökar Nivika deras faciliteter och kompletterar samtidigt med bostäder framförallt för unga vuxna som studerar och arbetar i området. Nivika erhåller för investeringen även investeringsstöd från Boverket.
Projektutveckling	Fastigheten kommer byggas för att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Första spadtaget togs i mars 2021 och projektet planeras stå klart under första kvartalet 2023.



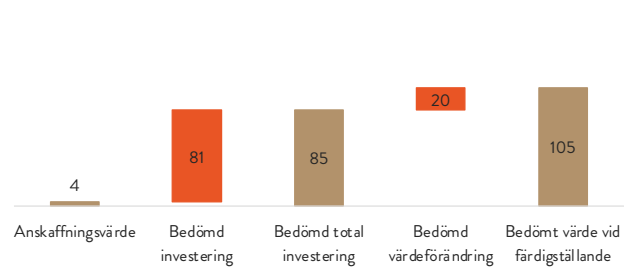
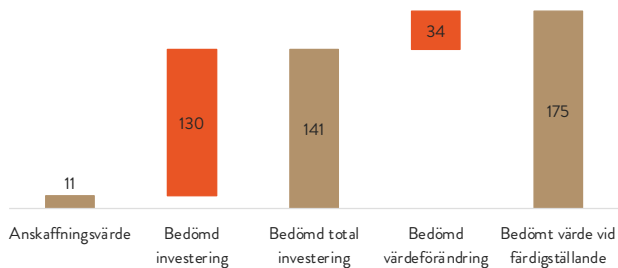
139 Informationen är hämtad från Koncernens interna redovisningssystem per den 31 augusti 2021. Vissa siffror grundar sig på uppskattningar och bedömningar av Bolaget och är således preliminära. Siffrorna kan komma att ändras under projektets gång. Beräkningarna för Valplatsen 8 och Värendsvallen 12 är gjorda med antagande om erhållet investeringsstöd från Boverket.

Exempel på planerade projekt¹⁴⁰

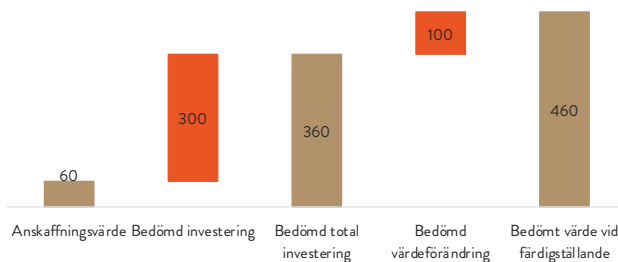
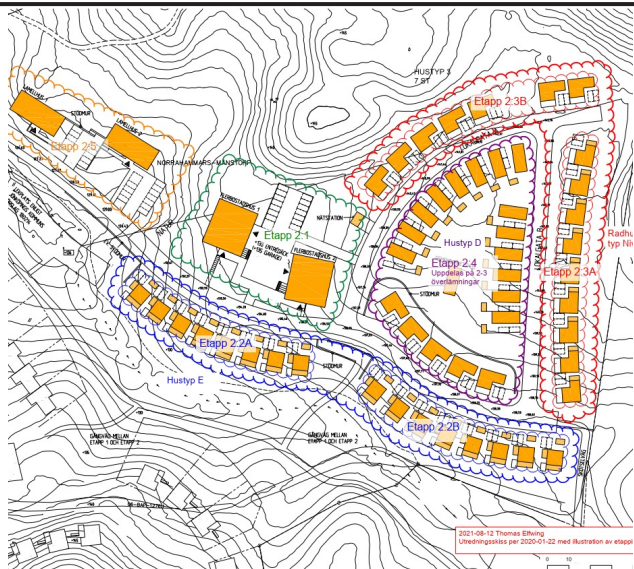


Värnamo	
Fastighet	Vinkelhaken 13
Fastighetstyp	Bostadsfastighet med hyresrätter
Bakgrund	Vinkelhaken 13 är en byggklar tomt belägen i centrala Ljungby som Nivika förvärvade i april 2021.
Projektutveckling	Tomten rymmer cirka 5 000 kvadratmeter BOA vilket Nivika arbetar med att rita om till Husgruppens konceptbyggnationer.

Växjö	
Fastighet	Tor 3
Fastighetstyp	Bostadsfastighet med hyresrätter
Bakgrund	Tor 3 är en byggklar tomt belägen i centrala Nybro som Nivika förvärvade i maj 2021.
Projektutveckling	Tomten rymmer cirka 3 540 kvadratmeter BOA vilket Nivika arbetar med att rita om till Husgruppens konceptbyggnationer.



Jönköping	
Fastighet	Hovslätts Ängar
Fastighetstyp	Bostadsfastighet
Bakgrund	Under Q3 2020/2021 förvärvade Nivika bostadsmarken med möjlighet att bygga cirka 14 000 BOA utifrån en mix av olika typer av boende.
Projektutveckling	Att bevara befintlig grönska, så som träd och ängsmark är viktigt för alla av Nivikas projekt. Extra hänsyn kommer att tas vid utvecklingen av Hovslätts Ängar. Projektet förväntas vara klart mellan 2022 och 2024.



140 Informationen är hämtad från Koncernens interna redovisningssystem per den 31 augusti 2021. Vissa siffror grundar sig på uppskattningar och bedömningar av Bolaget och är således preliminära. Siffrorna kan komma att ändras under projektets gång.

Affärsområden

Nivikas verksamhet bedrivs i fyra affärsområden, vilka är uppdelade enligt Bolagets geografiska närvaro med fokus på Jönköping, Värnamo, Växjö och Västkusten. Bolaget har sitt huvudsakliga geografiska fokus i Småland vilket framåt innebär att förtäta befintliga affärsområden samt överväga förvärv på nya orter, däribland Västkusten. Nivika anser att samtliga affärsområden har goda tillväxtpotentialer och stabila hyresmarknader.

Jönköping

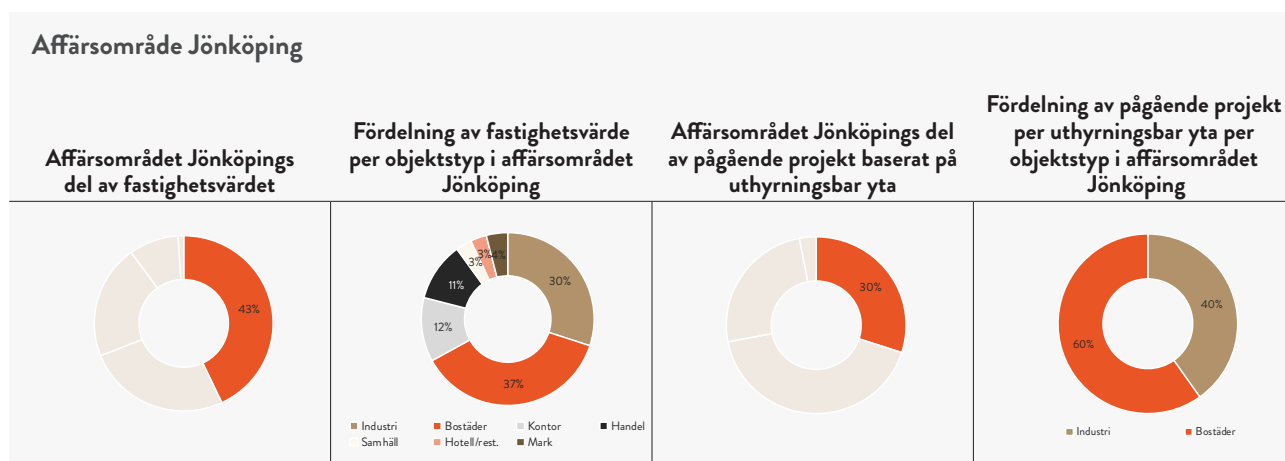
Jönköping är Nivikas största affärsområde, och står per den 31 augusti 2021 för 43 procent av Bolagets totala fastighetsvärde, motsvarande 3,0 MDSEK, och 43 procent av de totala hyresintäkterna. Nivika har sedan 2010 varit verksamt i Jönköping.

Jönköping är ett attraktivt affärsområde tack vare befolkningsstillväxten som förväntas uppgå till 0,6 procent per år mellan åren 2020-2040, samt Jönköpings läge som bidrar till att staden anses vara ett logistiskt nav i södra Sverige. Vidare har den historiska bostadsproduktionen inte mött den växande befolkningsmängden varför det har skapats en uppdamad efterfrågan på bostäder i alla prissegment. För åren 2018-2027 bedömer Boverket att det årliga byggbehovet uppgår till 1 650 bostäder.

Per den 31 augusti 2021 äger Nivika 32 fastigheter genom 23 bolag. Inom affärsområdet ryms även studentbostäder, vilka Nivika tillhandahåller i 1 fastighet med 347 lägenheter. Per den 31 augusti 2021 finns även 194 hyreslägenheter under pågående nybyggnation i fastigheterna Valplatsen 8 i Jönköping.

Fastighetsbeståndet i Jönköping består till cirka 37 procent av bostäder, 3 procent av samhällsfastigheter medan 60 procent är kommersiella lokaler och mark. Inom det kommersiella segmentet är, liksom Nivika som helhet, industri den oftast förekommande typen fastighet. Den relativt höga andelen industrilokaler i Jönköping förklaras genom Jönköpings läge som ett logistiskt nav i södra Sverige, där diverse typer av lagerlokaler fyller en viktig funktion. Utöver bostäder och industrilokaler är även andelen lokaler med hyresgäster inom handel något högre än i Bolagets andra affärsområden, en funktion av att Jönköping är en större stad med ett större behov och en större efterfrågan av handel. Medeluthyrningsgraden var 96 procent sett till ekonomisk uthyrning under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021.

Liksom för hela Bolaget är projektverksamheten i affärsområdet Jönköping en central del för att skapa långsiktig och hållbar värdetillväxt. Inom affärsområdet arbetar därför Bolaget med att förädla befintliga fastigheter, ta fram detaljplaner för att skapa byggrätter samt utveckla befintligt kommersiellt fastighetsbestånd. Av Bolagets pågående projekt var per den 31 augusti 2021 30 procent av den uthyrbara ytan koncentrerad till affärsområdet Jönköping.



Värnamo

Värnamo är Nivikas första affärsområde, och har sedan Bolaget grundades år 2000 vuxit till 12 bolag med 42 fastigheter, vilka sammantaget per den 31 augusti 2021 motsvarade 1,8 MDSEK i fastighetsvärde och därmed stod för 26 procent av Nivikas fastighetsvärde och 31 procent av hyresintäkterna.

Värnamo ligger väl placerat vid knutpunkten det "Sydsvenska krysset" där E4:an och väg 27 korsas, varför det dagligen passerar cirka 24 000 fordon. Orten har även utpekats som en av stationerna för den planerade höghastighetsjärnvägen mellan Stockholm och Malmö. Utöver goda kommunikationer har Värnamo även ett företagsklimat som bidragit till att kommunen placerade sig på andra plats över Bästa Tillväxt i Jönköping län 2019. Vidare ligger arbetslösheten på 6,9 procent vilket kan jämföras med genomsnittet i Sverige där arbetslösheten är 8,5 procent. Boverket noterar att det i Värnamo råder bostadsbrist och årshyran har ökat med 8,4 procent sedan 2019.

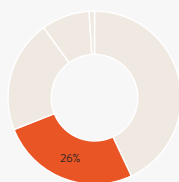
Industrilokaler är den oftast förekommande fastighetstypen i Värnamo, bestående av 31 procent av fastighetsbeståndet per den 31 augusti 2021. Resterande kommersiella fastigheter inklusive mark består av 34 procent av beståndet, samhällsfastigheter står för 10 procent medan bostäder står för 25 procent. Medeluthyrningsgraden var 95 procent sett till ekonomisk uthyrning under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021. Under det första kvartalet av räkenskapsåret som avslutas den 31 augusti 2022 utökade Nivika beståndet i Värnamo med förvärvet av Riddarberget AB, en portfölj av 18 fastigheter på det småländska höglandet, primärt i Vetlanda. Portföljen innehåller 210 lägenheter vilka utgör cirka två tredjedelar av portföljen sett till uthyrbar yta, medan resterande tredjedel består av kommersiella fastigheter med hyresgäster som Bolaget anser vara långsiktiga motparter. Hyresvärdet i portföljen uppgår till 33 MSEK medan det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 500 MSEK.



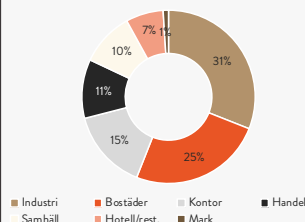
Projektutvecklingen inom affärsområdet fokuserar på att förädla befintliga bostäder, bedriva projektutveckling i attraktiva lägen samt ta fram detaljplaner för att skapa byggrätter. Av Bolagets pågående projekt är 42 procent av den uthyrbara ytan koncentrerade till affärsområdet Värnamo, bestående av både industrilokaler och bostäder.

Affärsområde Värnamo

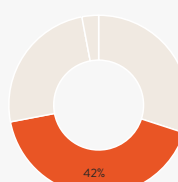
Affärsområdet Värnamos del av fastighetsvärdet



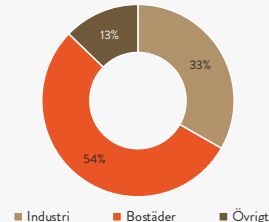
Fördelning av fastighetsvärde per objektstyp i affärsområdet Värnamo



Affärsområdet Värnamos del av pågående projekt baserat på uthyrningsbar yta



Fördelning av pågående projekt per uthyrningsbar yta per objektstyp i affärsområdet Värnamo



Växjö

Med förvärvet av Nivika Sågaren 2017 tog Nivika ett första steg in på fastighetsmarknaden i Växjö, och affärsområdet har sedan dess vuxit till att per den 31 augusti 2021 bestå av 10 bolag med 32 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 1,4 MDSEK. Vid samma datum motsvarade affärsområdet Växjö 21 procent av Nivikas totala fastighetsvärde och 22 procent av hyresintäkterna.

Växjö är en av Europas grönaste städer och kommunen arbetar för en bättre miljö och för minskad klimatpåverkan, vilket Bolaget anser gå hand i hand med sitt eget arbete inom hållbarhet. Utöver detta har orten skapat möjligheter för företagsetableringar och idag finns cirka 7 000 företag inom olika branscher i Växjö. Det existerar ett bostadsunderskott i kommunen och befolkningsprognosen visar ett behov om cirka 1 000 bostäder per år. Vid beaktande av det uppdämda behovet på grund av tidigare underskott av nybyggnation existerar ett behov om ytterligare 800 bostäder årligen, vilket resulterar i ett totalt bostadsunderskott om 1 800 per år. Genom förvärvet av Alhansa Fastigheter AB i april 2020 etablerade Bolaget en lokal förvaltningsorganisation för fortsatt expansion i staden. Nivika har sedan dess expanderat med fler fastigheter i Växjö med omnejd, i orter så som Nybro och senast Kalmar genom förvärvet av

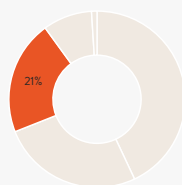
fastighetsportföljen SantHem under det första kvartalet av räkenskapsåret som avslutas den 31 augusti 2022. Portföljen består av fem nybyggda fastigheter i Kalmar, samt en fastighet vardera i Båstad och Höganäs, där de sistnämnda kommer att tillfalla affärsområdet Västkusten. I sin helhet uppgår portföljen till 16 000 BOA distribuerade på 300 hyreslägenheter med ett hyresvärde på 28 MSEK. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgår till 585 MSEK.

Fastighetsbeståndet i Växjö består till största del utav industrilokaler, motsvarande 42 procent av det lokala fastighetsbeståndet. Den näst största kategorin av fastigheter är samhällsfastigheter, vilket innefattar Fortnox arenan, en förskola samt lokaler som polisen hyr. Utöver dessa bestod fastighetsbeståndet i Växjö av 19 procent kommersiella fastigheter, inklusive mark, och 14 procent bostäder. Medeluthyrningsgraden sett till ekonomisk uthyrning var under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 93 procent.

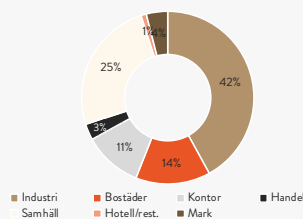
Projektutvecklingen inom affärsområdet sker genom förädling av befintliga fastigheter och nyskapande av byggrätter. Ytterligare en del i projektutvecklingen är att bygga hållbart i enlighet med kommunens målbild. I Växjö återfanns per den 31 augusti 2021 25 procent av den uthyrbara ytan av Bolagets pågående projekt i form av Värendsvallen 12.

Affärsområde Växjö

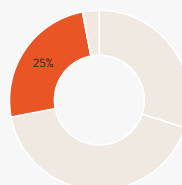
Affärsområdet Växjös del av fastighetsvärdet



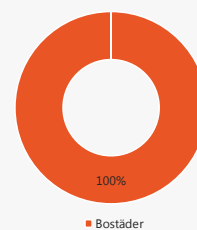
Fördelning av fastighetsvärde per objektstyp i affärsområdet Växjö



Affärsområdet Växjös del av pågående projekt baserat på uthyrningsbar yta



Fördelning av pågående projekt per uthyrningsbar yta per objektstyp i affärsområdet Växjö



Snöflingan 16 i Växjö. 66 hyreslägenheter byggda i det lugna villakvarteren i Bergunda med närhet till natur och med stadens puls bara några busshållplatser bort.

Västkusten

Under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 gick Nivika in i det nya affärsområdet Västkusten, vilket för Bolaget omfattar Helsingborg i söder till Göteborg i norr. Per den 31 augusti 2021 äger Nivika fastigheter i Helsingborg, Falkenberg, Halmstad, Laholm och Varberg med ett sammanlagt fastighetsvärde om 0,6 MDSEK.

Bolaget anser att Västkusten är ett affärsområde som passar väl in i Nivikas affärsmodell. Samtliga orter där Nivika etablerat sig har ett expansivt näringsliv samt en stadig befolkningstillväxt vilket ger orter och fastighetsmarknad med kraftig tillväxt och attraktiva platser att bo, arbeta och leva på. På alla orter inom affärsområdet bedöms det enligt Länsstyrelsen i Skåne och Halland råda bostadsbrist och den historiska befolkningstillväxten för perioden 2010–2020 har för alla kommuner inom affärsområdet legat över genomsnittet för Sverige som helhet. Helsingborg är även välplacerat ur logistisk synpunkt med anslutning till E4, E6 och E20 vilket lett till ett ökande antal logistiketableringar och lager.

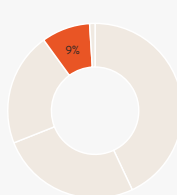
Sedan det första förvärvet av en portfölj bestående av sex kommersiella fastigheter i Varberg har beståndet vuxit till 19 fastigheter per den 31 augusti 2021, motsvarande ett fastighetsvärde om 637 MSEK. Beståndet består för närvarande enbart av kommersiella fastigheter, inklusive två tomträtter där Bolaget har för avsikt att låta uppföra ytterligare två kommersiella fastigheter. Den ekonomiska utnyttningssgraden uppgick per den 31 augusti 2021 till 92 procent.

Nivika utökade affärsområdet Västkusten genom förvärvet av fastighetsportföljen SantHem under det första kvartalet av räkenskapsåret som avslutas den 31 augusti 2022, vilket innefattar två bostadsfastigheter belägna i Båstad och Höganäs. Fastigheten i Båstad var vid tidpunkt av förvärvet under produktion, med inflyttning som sker etappvis från oktober till april 2022.

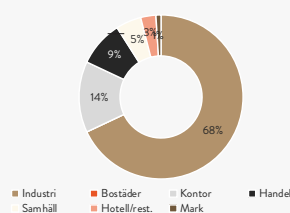
Likt de tidigare affärsområdena är projektverksamheten i Västkusten en viktig del för att skapa långsiktig och hållbar värdetillväxt. Inom affärsområdet arbetar Bolaget med att skapa nya byggrätter genom det befintliga kommersiella beståndet vilka i framtiden ska nyttjas till nybyggnation av bostäder. För närvarande har Bolaget inga pågående projekt på Västkusten, men det finns två planerade projekt för en industri och en hotellfastighet i Varberg.

Affärsområde Västkusten

Affärsområdet Västkostens del av fastighetsvärdet



Fördelning av fastighetsvärde per objektstyp i affärsområdet Västkusten



Kärleken 1-4 i Värnamo, är ett av flera stora och långsiktiga detaljplaner som Nivika har i sin portfölj med framtida planerade projekt.



Mitt Lager

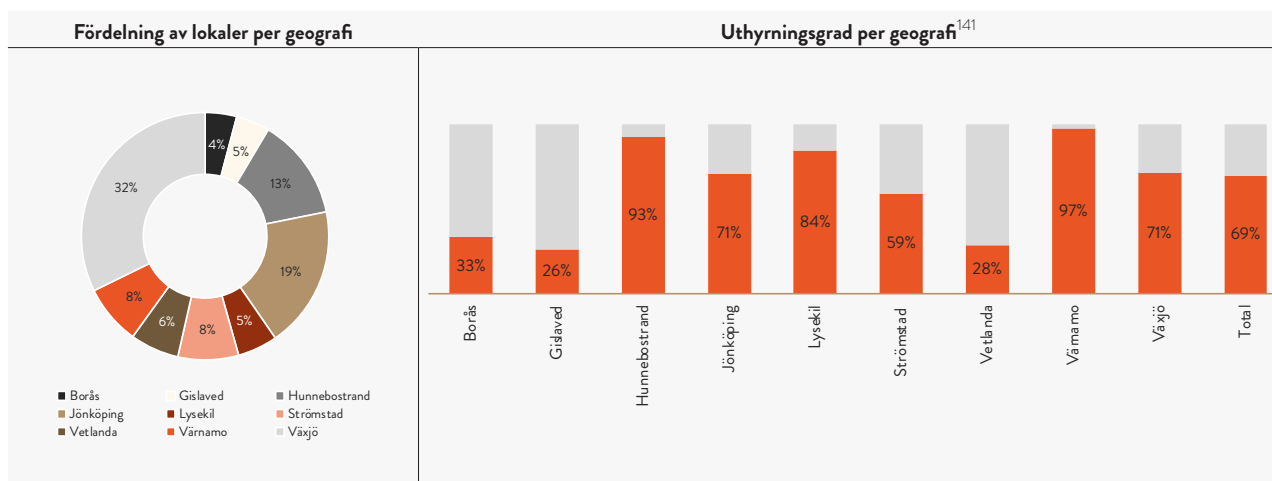
Utöver Nivikas förvärvs- och projektverksamhet, vilken bedrivs genom de geografiska affärsområdena Jönköping, Värnamo, Växjö och Västkusten, bedriver Bolaget på dessa samt andra geografier även en så kallad "self storage"-verksamhet under namnet "Mitt Lager". Mitt Lager är sedan 2016 ett dotterbolag till Nivika, verksamt inom lager och förråd. Verksamheten bedrivs främst i internt förhyrda lokaler som ägs av Nivika samt i egenägda fastigheter som ägs av Mitt Lager, och till viss del även i externt förhyrda lokaler. Hyresintäkterna uppgick till 11,7 MSEK, och motsvarade därmed drygt fyra procent av Nivikas totala hyresintäkter under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021.

Verksamheten har sedan dess start bedrivits med syftet att styra vakanser i Nivikas fastighetsbestånd. Mitt Lager startades av Nivika i 2016 till följd av två lediga lokaler i Jönköping och Värnamo som lämpade sig för self-storage verksamhet, och har sedan dess vuxit genom strategiska förvärv av liknande verksamheter på orter i västra Sverige, så som Lysekil och Strömstad, men även genom uthyrning av lokaler i Nivikas geografiska kärnområden i Småland. Verksamhet inom externt förhyrda lokaler bedrivs i Borås och Vetlanda.

Per den 31 augusti 2021 har Mitt Lager 12 anläggningar på nio orter i södra Sverige, bland annat i Nivikas kärngeografier Jönköping, Värnamo och Växjö med omnejd men även på orter i Västsverige så som Strömstad, Hunnebostrand och Lysekil. Majoriteten av fastigheterna är placerade

längst vältrafikerade vägar, vilket gör dem lättåtkomliga för hyresgäster. Mitt Lager innefattade per den 31 augusti 2021 1 817 förråd. Den genomsnittliga uthyrningsgraden under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 var 69 procent, med högst beläggning i Värnamo, Hunnebostrand och Lysekil. Under det fjärde kvartalet av räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 förvärvade Nivika en lagerfastighet i centrala Göteborg med 400 förråd, samt ett avtal om utbyggnad av den existerande verksamheten motsvarande ytterligare 800 förråd. Tillträde är planerat att ske under det första kvartalet av räkenskapsåret som avslutas den 31 augusti 2022, vilket, efter utbyggnationen, kommer att innebära en fördubbling av Mitt Lagers verksamhet mätt till antalet förråd.

Nivika har genom Mitt Lager utvecklat ett digitalt system som möjliggör att verksamheten kräver låg bemanning, då bokning och betalning sker via det digitala systemet vilket även ger kunder tillgång till den lokal de bokat. Tjänsten marknadsförs i sociala medier. Nivikas tillväxtstrategi för lagerhållningsverksamheten fokuserar både på att växa med två till tre anläggningar per år på flera orter, samt att utöka verksamheten på befintliga orter. Nivika ämnar att tillväxten ska ske både genom förvärv samt nybyggnation, med målet om att endast bedriva verksamhet inom egenägda fastigheter som ägs av Mitt Lager eller i fastigheter som ägs av Nivika.



141 Jönköping innefattar tre lokaler och Växjö två lokaler med sammanlagd uthyrningsgrad baserat på area.

Hållbarhetsarbete

Hållbarhetsarbetet är en integrerad del i Nivikas strategi. Långsiktigt hållbart värdeskapande är för Nivika en central del av den övergripande bolagsstyrningen, där hållbarhetsarbetet utgår från ett långsiktigt ansvar för ekonomisk, miljömässig och social utveckling. Nivika ser hållbarhet som en förutsättning för att kunna konkurrera i fastighetsbranschen, vilket gjort det till en grundläggande komponent i Bolagets filosofi om att vara ett fastighetsbolag som driver på utvecklingen och bidrar till ett mer hållbart samhälle. Den övergripande målsättningen är att säkerställa en attraktiv fastighetsportfölj som skapar långsiktigt uthålligt värde utan negativ inverkan på människa och miljö.

Nivika arbetar aktivt med fyra övergripande fokusområden inom hållbarhet som återspeglas i verksamheten:

- **Miljö- och resursanvändning** – Nivikas ambition är att minska både den egna samt hyresgästernas miljöpåverkan och att genomgående effektivisera resursanvändningen.
- **Hållbara medarbetare** – Nivika är ett snabbt växande fastighetsbolag och anser att medarbetarna är avgörande för Bolagets kultur, affär och framtida utveckling, varför Bolaget lägger stor vikt vid dess förmåga att både attrahera nya medarbetare samt utveckla sina nuvarande medarbetare.

- **Hållbar stadsutveckling** – för Nivika går hållbar fastighetsutveckling hand i hand med hållbar stadsutveckling. Bolaget anser att det därför har ett långsiktigt ansvar i byggandet, utvecklingen och förvaltningen av fastigheter, med målsättningen om att skapa hållbara kvarter och områden som ska klara klimatförändringar och samhällsomvandling.
- **Långsiktig värdeutveckling** – Nivika anser också att långsiktig värdeutveckling innebär att all verksamhet genomsyras av ett långsiktigt arbete för en hållbar leverantörskedja samt transparent redovisning av hållbarhetsdata.

FN:s globala mål

Nivikas hållbarhetsarbete vägleds av FN:s globala mål. Hållbar utveckling definieras av FN som utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov. I september 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, en universell agenda som innehåller 17 mål för ekonomisk, social- och miljömässigt hållbar utveckling. Målen ska hjälpa till att minska fattigdom, orättvisor och ojämlikheter samt lösa klimatkrisen fram till 2030.



Nivika har valt ut sex av de 17 mål som finns i Agenda 2030 vilka Bolaget arbetar aktivt med.

- **Mål 3 – god hälsa och välbefinnande.** Nivikas fastigheter ska vara utformade för att skapa välbefinnande för människorna som vistas där. Genom att arbeta för miljöcertifiering av fastigheterna och att välja närproducerat när det är möjligt bidrar Nivika till att minska skadliga kemikalier och byggmaterial samt undvika förorening av luft, vatten och mark. Nivikas långsiktiga detaljplanarbete innehåller tankar

kring och krav på hållbar stadsutveckling, vilka utvecklas i dialog mellan Bolaget och hyresgäster, närboende, föreningar, näringsliv och kommun.

- **Mål 5 – jämställdhet.** Nivika arbetar konsekvent för att öka jämställdheten och motverka diskriminering på arbetsplatsen, i enlighet med Bolagets tro på styrkan i mångfald. Att vara öppen och nyfiken har, i Bolagets mening, varit en viktig del av Nivikas framgång, och Bolaget uppmuntrar därför olikhet och mångfald bland egna medarbetare och underentreprenörer.

- **Mål 7 – hållbar energi för alla.** Genom att endast köpa el från vattenkraft och installera solceller på fastigheterna bidrar Nivika till att öka andelen förnybar energi. Genom dess åtgärder minskar energianvändningen i fastighetsbeståndet, medan det samtidigt sker en uppmuntran av mer effektiv användning av lokalytor, vilket sammantaget bidrar till att öka energieffektiviteten.
- **Mål 8 – anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt.** Nivika arbetar aktivt med att främja en trygg och säker arbetsmiljö med goda arbetsvillkor för såväl egna medarbetare som underentreprenörer.
- **Mål 11 – hållbara städer och samhällen.** Nivika är, genom sin verksamhet, en aktiv part i utvecklingen av de städer och samhällen som Bolaget är verksamt i. I planering, byggande och förvaltning av fastigheter och stadsdelar samarbetar Nivika med kunder, leverantörer och kommuner, för att gemensamt skapa hållbara städer och samhällen. Nivika verkar också för att utveckla industriområden och skapa möjligheter för ett expanderande näringsliv i och runt de kommuner som Nivika äger fastigheter i.
- **Mål 12 – hållbar konsumtion och produktion.** Nivika har som ambition att bidra till en mer hållbar konsumtion och produktion, vilket görs genom att arbeta aktivt med den egna, leverantörernas och kundernas resurseffektivitet. Bolaget strävar efter att minska energianvändningen, uppnå en miljövänlig hantering av kemikalier och avfall samt minska utsläpp, genom miljöklassning av byggnader och att ställa krav på sina leverantörer.

Miljö- och resursanvändning

Nivikas ambition är att minska både den egna samt hyresgästernas miljöpåverkan och att genomgående effektivisera resursanvändningen. Mätningen av klimatpåverkan från koldioxidutsläpp från förvaltningsverksamheten är en central del i att uppnå ambitionen.

Klimatpåverkan från koldioxidutsläpp

Koldioxid från Nivikas förvaltningsverksamhet härrör till största delen från uppvärmning av fastigheterna, samt en mindre del från tjänsteresor. Nivikas fastigheter värms till störst del upp med fjärrvärme, vilken produceras lokalt i respektive kommun. Koldioxidutsläppen från fjärrvärmeanvändning och dess miljöbelastning beror på vilka bränslen som används i fjärrvärmeleverantörernas anläggningar. I fjärrvärmeproduktionen i Jönköping, Värnamo och Växjö var användningen av förnybara bränslen 97,9 procent, 98,5 procent och 100,0 procent för respektive stad under 2020.¹⁴²

Under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 var utsläppen från användningen av tjänstebilar 94,1g koldioxid per körd kilometer i genomsnitt. För att minska koldioxidutsläppen från transporter har Nivika som målsättning att öka andelen elbilar och laddhybrider som förmåns- och tjänstebilar. Under räkenskapsåret som avslutades den 31

augusti 2021 var 42 procent av de körda tjänstemilen hänförliga till el-/hybridbilar, en ökning från räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2020 då andelen var 33 procent.

Långsiktig värdeutveckling

Strävandet efter och skapandet av långsiktiga värden är för Bolaget en central del i dess verksamhet, då Nivika bygger och investerar för en egen långsiktig förvaltning. Bolaget anser att långsiktigt värdeskapande förutsätter ett hållbart synsätt, långsiktigt ansvarstagande, sund affärsmässighet samt en stabil finansiell ställning. Nivika lägger särskild vikt vid det sistnämnda, då de upplever att egenskapen av att vara en finansiellt stabil affärspartner främjar relationen med dess intressenter och är en förutsättning för att driva hållbar stadsutveckling. Nivika fokuserar på att skapa attraktiva boendemiljöer i resurseffektiva fastigheter med beständiga material till en rimlig kostnad, vilket Bolaget anser vara en del av grunden för ett varaktigt värdeskapande. Långsiktigt värdeskapande innebär också ett långsiktigt arbete för en hållbar leverantörskedja samt en transparent redovisning av hållbarhetsdata.

Grönt ramverk

Nivika har, som ett led i arbetet med finansiell hållbarhet, upprättat ett grönt ramverk för framtida finansiering som skapar förutsättningar att emittera gröna obligationer och att ta upp gröna lån. Det gröna ramverket har utformats i samarbete med Danske Bank och SEB i enlighet med ”Green Bond Principles”, framtagna av International Capital Market Association (”ICMA”). Ramverket bygger på fyra investeringskategorier: (i) gröna och energieffektiva byggnader; (ii) energieffektivitet; (iii) förnybar energi; och (iv) hållbara transporter. Utöver dessa innehåller det bland annat villkor för allokering av grön finansiering samt uppföljning och återrapportering till långivare och investerare.

Ramverket har utvärderats av CICERO Shades of Green (”CICERO”), som oberoende tredje part. CICERO:s utvärdering av ramverket, samt relaterade styrdokument och rapporteringsstandarder, fick under september 2020 en ”Medium Green” bedömning enligt CICERO:s Shades of Green skala.

Grön finansiering ska allokeras till projekt och tillgångar såsom gröna och energieffektiva byggnader, men också investeringar i energieffektiviseringsåtgärder och förnybar energi. Det är, enligt Nivika, en ansvarsfull finansiering som är i linje med Bolagets hållbarhetsstrategi. Per den 31 augusti 2021 har Bolaget emitterat två gröna obligationer om sammanlagt 1,1 MDSEK under det gröna ramverket, och har även tre stycken gröna banklån på sammanlagt 309,7 MSEK. Den gröna finansieringen, dvs. gröna obligationer och lån, stod per den 31 augusti 2021 för 34 procent av Bolagets långfristiga räntebärande finansiella skulder.

142 Enligt Jönköping Energi AB, Värnamo Energi AB och Växjö Energi AB.

Växthus som ger våra hyresgäster
möjlighet att odla egna grönsaker
på Västergöken 1 i Jönköping.



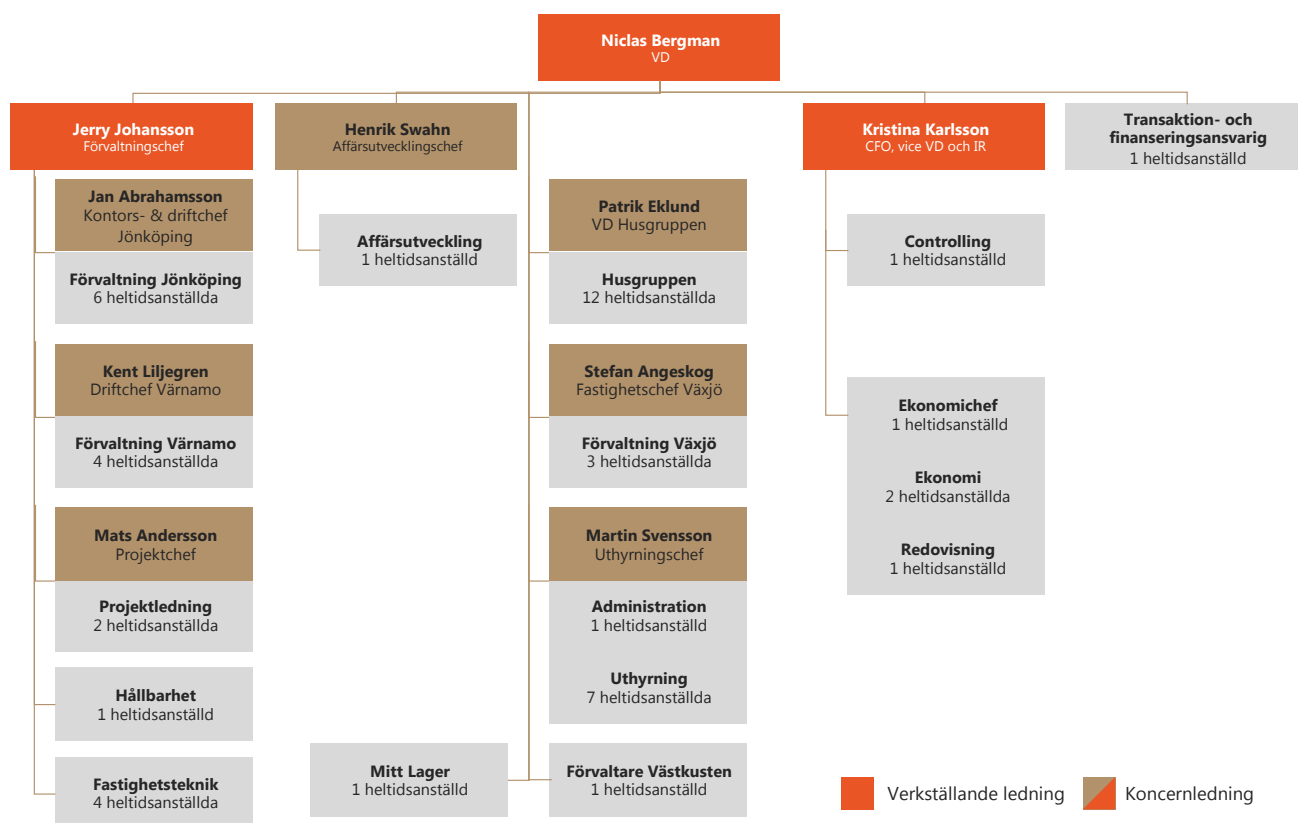
Organisation och medarbetare

Organisation

Nivikas organisation ska kännetecknas av tydlighet och transparens, samt stödja Bolagets strategier och mål. Utöver Nivikas huvudkontor som är beläget i Värnamo finns även kontor i Jönköping och Växjö. Verksamheten i Koncernen är organiserad utifrån Nivikas affärsområden och kärnområden, med fokus på Jönköping, Värnamo och Växjö. Utöver det finns även separata avdelningar för Mitt Lager, Husgruppen, affärsutveckling och uthyrning. Vid sidan av dessa finns även koncerngemensamma funktioner omfattande ekonomi och finans, IT, kommunikation samt HR. De tre sistnämnda sköts till viss del av externt inhyrda konsulter.

Organisationen leds av en verkställande ledning samt en bredare koncernledning, där den verkställande ledningen har ett övergripande exekutivt ansvar medan koncernledningen ansvarar för den operativa verksamheten. Den verkställande ledningen består av Niclas Bergman (Koncern-VD), Kristina Karlsson (finansdirektör, vice VD och IR-ansvarig) samt Jerry Johansson (förvaltningschef). Koncernledning består utöver den verkställande ledningen även av affärsområdescheferna Martin Svensson (uthyrningschef), Patrik Eklund (VD Husgruppen), Mats Andersson (projektchef), Henrik Swahn (affärsutvecklingschef), Jan Abrahamsson (kontors- och driftchef Jönköping), Kent Liljegren (driftschef Värnamo), och Stefan Angeskog (fastighetschef Växjö).

Nivikas organisation¹⁴³



143 Inklusive en deltidanställd inom förvaltning Värnamo och två deltidanställda inom uthyrning.

Medarbetare

För Nivika är medarbetarna avgörande för Bolagets kultur, affär och framtida utveckling, varför hållbara medarbetare är ett av fokusområdena inom Bolagets hållbarhetsarbete. Därför prioriterar Bolaget sin förmåga att både attrahera samt utveckla sina medarbetare, ett arbete som bygger på Bolagets grundläggande synsätt att alla människor har lika värde och rätt till lika behandling. Baserat på den filosofin har Nivika som målsättning att medarbetarna ska ges samma möjligheter gällande anställningsvillkor, kompetensutveckling och befordran, inom ramen för sin kompetens och vilja. Arbetsvillkoren styrs av kollektivavtal, då Nivika är anslutet till Almega vilket innebär att alla medarbetare också är anslutna till Almega, exklusive den verkställande ledningen.

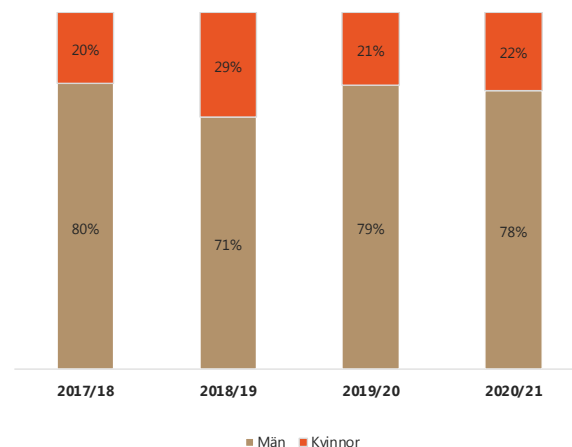
Vidare har Nivika i sitt hållbarhetsarbete med hållbara medarbetare definierat värderingar som vägleder det dagliga arbetet och de relationer Bolaget och dess medarbetare bygger med varandra, kunder och partners.

- **Glädje** – Nivika strävar efter att alla medarbetare ska känna att de har kul på jobbet och gläds åt varandras framgångar, när en lyckas gynnar det också kollegorna och Nivika.
- **Engagemang** – alla medarbetare ska arbeta mot verksamhetens gemensamma mål med ett genuint engagemang och ska ta vara på de möjligheter som är av godo för Bolaget.
- **Ärlighet** – Bolagets medarbetare ska respektera varandra och varandras olikheter. Nivika tror på goda relationer i och utanför företaget med en tydlig och god ton.
- **Hållbarhet** – Nivika verkar för mångfald utan att göra avkall för etiken och verksamheten. För att alla ska ha samma möjligheter erbjuds samtliga medarbetare ett utvecklande och ansvarsfullt arbete där också balansen mellan arbete och privatliv är viktig.

Nivika fokuserar även på att erbjuda sina medarbetare en trygg, säker och hälsosam arbetsmiljö, med målet att inga arbetsplatsolyckor ska förekomma i verksamheten. Bolagets uppskattning är att det inom fastighets- och byggbranschen förekommer allvarliga hälso- och säkerhetsrisker, framförallt relaterade till fysiska risker då byggnads- och anläggnings-

arbeten är levande arbetsplatser där förutsättningar hela tiden ändras.¹⁴⁴ Nivika har som målsättning att det inte ska förekomma allvarliga olycksfall i verksamheten. Hälso- och säkerhetsriskerna i kontorsmiljö anser Bolaget istället framförallt vara relaterade till risker som påverkar den psykiska hälsan.¹⁴⁵ Sjukfrånvaron på Nivika är relativt låg, och var under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 2,4 procent i jämförelse med branschsnittet bland fastighetsbolag och fastighetsförvaltare på 2,95 procent under 2020, enligt SCB.¹⁴⁶ Nivika har som mål att korttidssjukfrånvaron inte ska överstiga två procent. Nivika hade per den 31 augusti 2019 24 anställda, per den 31 augusti 2020 39 anställda och per den 31 augusti 2021 46 anställda. Av dessa var 78 procent män, vilket är i linje med tidigare år. Andelen kvinnor bland ledande befattningshavare är något högre än andelen kvinnor i organisationen i stort, med 33 procent respektive 22 procent under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021.

Könsfördelning i Nivika över tid



144 Arbetsmiljöverket, Byggnads- och anläggningsarbete.

145 Arbetsmiljöverket, Se upp för de dolda farorna på arbetsplatsen.

146 Statistiskmyndigheten SCB, Sjukfrånvaro (KS), procent efter näringsgren SNI 2007 och kvartal.

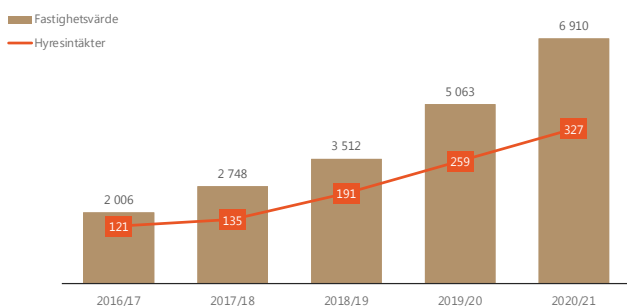
Nivikas fastighetsbestånd

Nivikas fastighetsbestånd bestod per den 31 augusti 2021 av 130 förvaltningsfastigheter, med en sammanlagd uthyrbar area om 428 850 kvadratmeter och ett fastighetsvärde om 6,9 MDSEK. Inom ramen för Nivikas pågående projekt fanns vid räkenskapsårets utgång 484 lägenheter, 3 100 kvadratmeter i samhällsfastigheter och 12 345 kvadratmeter i kommersiella fastigheter under pågående byggnation, samt 1 660 lägenheter, 40 000 kvadratmeter i samhällsfastigheter och 176 207 kvadratmeter i kommersiella fastigheter planerade under projektutveckling.

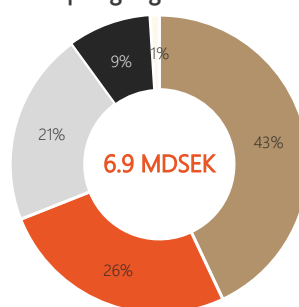
Av fastighetsbeståndet återfanns per den 31 augusti 2021 43 procent i Jönköping, 26 procent i Värnamo och 21 procent i Växjö. Den geografiska breddningen till Västkusten som skedde under det andra kvartalet under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 stod vid räkenskapsårets slut sammantaget för 9 procent av fastighetsvärdet. Resterrande 1 procent utgjordes av lokaler tillhörande Mitt Lager som är belägna utanför de tidigare nämnda städerna.

I tillägg har Nivika ingått avtal om förvärv av 40 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1,374 MDSEK. Av dessa fastigheter beräknas 37 att kunna tillräddas under första kvartalet av räkenskapsåret som avslutas den 31 augusti 2022.

Fastighetsbeståndets utveckling, MSEK

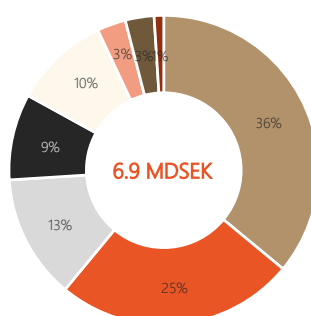


Fastighetsvärde per geografi



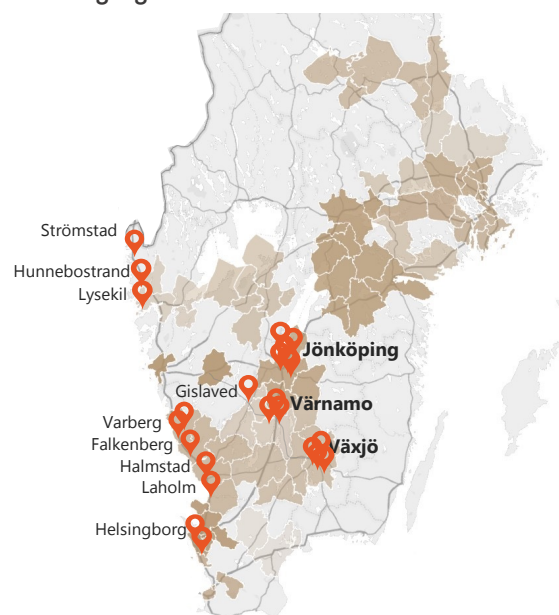
■ Jönköping ■ Värnamo ■ Växjö ■ Västkusten ■ Övrigt

Fastighetsvärde per fastighetstyp



■ Industri ■ Bostäder ■ Kontor ■ Handel ■ Samhäll ■ Hotell/rest. ■ Mark ■ Övrigt

Nivikas geografiska närvaro



Fastighetsdata per den 31 augusti 2021 per fastighetstyp¹⁴⁷

Bostäder	Lägenheter		Uthyrningsbar yta, kvm		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad		Kontrakterad hyra	
	Antal	Bostäder	Lokaler	MSEK	SEK / KVM	MSEK	SEK / KVM	Procent	MSEK			
Bostäder	1 127	56 705	-	1 728	30 465	98	1 730	98	97			
Kommersiella lokaler	-	-	372 145	5 183	13 926	328	881	94	309			
Totalt / medel	1,127	56 705	372 145	6 910	16 113	426	994	95	327			

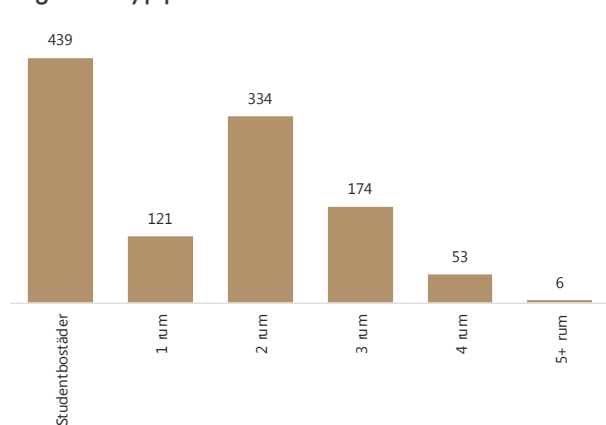
Fastighetsdata per den 31 augusti 2021 per geografi

Jönköping	803	32 941	121 925	2 962	19 125	174	1 126	96	168
Värnamo	244	18 700	91 866	1 797	16 253	116	1 049	95	111
Växjö	80	5 064	92 659	1 436	14 696	81	830	93	75
Västkusten	0	0	53 408	637	11 918	44	818	92	40
Andra geografier	0	0	12 287	78	6 397	11	904	100	11
Totalt / medel	1,127	56 705	372 145	6 910	16 113	426	994	95	406

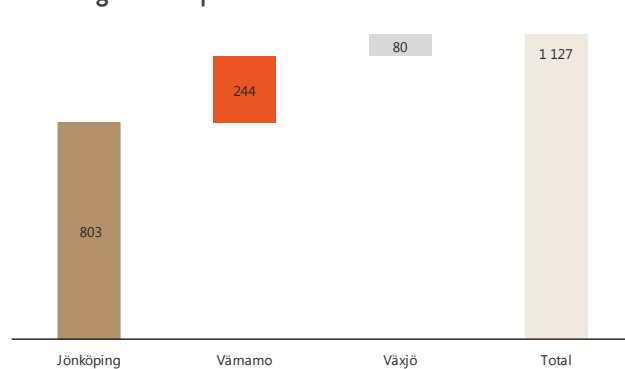
Bostäder

Bostäder utgjorde per den 31 augusti 2021 25 procent av Nivikas totala fastighetsvärde. Bolaget fokuserar främst på att utveckla och förvalta hyresrätter, men tillhandahåller även studentbostäder.

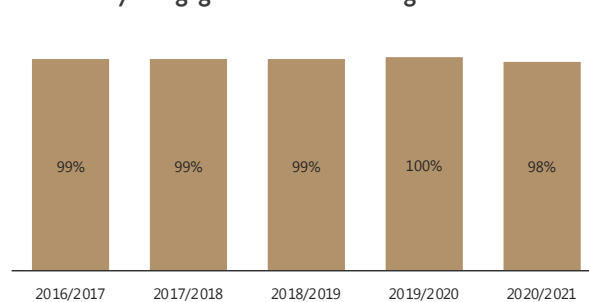
Lägenhetstyp per storlek¹⁴⁸



Antal lägenheter per ort



Medeluthyrningsgrad – bostadsfastigheter



Nivikas bostadsfastigheter består primärt av en- och

147 Informationen är hämtad från Koncernens interna redovisningssystem per den 31 augusti 2021. Information per den 31 augusti 2021 om färdigställda förvaltningsfastigheter inkluderar bedömningar och aktuella antaganden. Kontrakterad hyra avser undertecknade hyresavtal på årsbasis. Hyresvärde avser undertecknade hyresavtal på årsbasis inklusive tillägg för bedömd hyra för vakanta ytor och eventuella hyresrabatter på årsbasis. Siffrorna kan komma att inte summera på grund av avrundning.

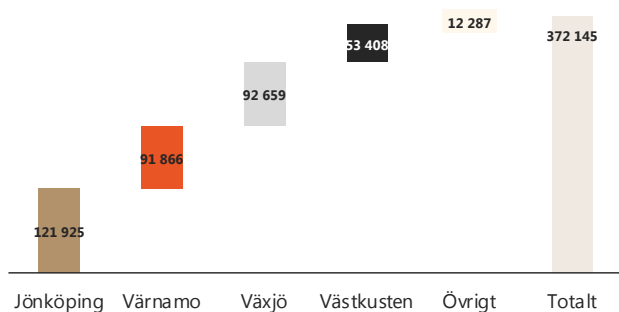
148 1 ROK innefattar upp till 2ROK och 2ROK innefattar upp till 3ROK.

tvårumslägenheter belägna i Jönköping, Värnamo och Växjö, med 803, 244 och 80 lägenheter på respektive ort med omnejd. Under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 var uthyrningsgraden 98 procent, vilket är i linje med de senaste fem åren då medeluthyrningsgraden på bostäder var 99 procent. Totalt var 12 lägenheter vakanta per den 31 augusti 2021. Inom segmentet bostäder är Nivikas hyresgäster huvudsakligen privatpersoner som hyr bostäderna, vilka sammantaget stod för 23 procent av Bolagets totala hyresvärde per den 31 augusti 2021.

Kommersiella fastigheter

Nivikas fastighetsbestånd bestod per den 31 augusti 2021 till 75 procent av kommersiella fastigheter, varav 10 procent var samhällsfastigheter, exempelvis industri och lagerlokaler, vilket är ett segment bestående av olika typer av verksamheter som hyr lokaler i fastigheter som Nivika äger och förvaltar. Industri och lager var vid samma tidpunkt den största kommersiella lokaltypen och stod då för 36 procent av Nivikas totala fastighetsvärde, och 48 procent av det kommersiella beståndet. Mitt Lager stod för 5 procent. Industri och lager var vid samma tidpunkt den största kommersiella lokaltypen och stod då för 36 procent av Nivikas totala fastighetsvärde, och 48 procent av det kommersiella beståndet. Mitt Lager stod för 5 procent¹⁴⁹ av Nivikas industri och lagerlokaler sett till kvadratmeter. Det kommersiella segmentet rymmer även kontor, handel, hotell och restaurang samt samhällsfastigheter.

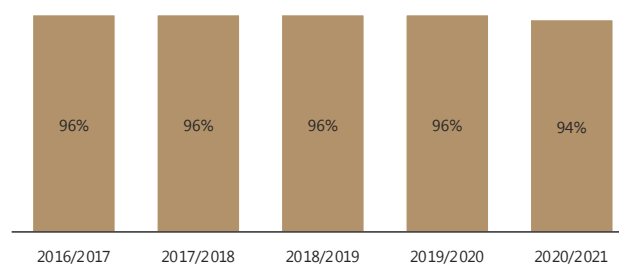
Antal kommersiella kvadratmeter per ort



Nivika strävar efter att teckna långa hyresavtal, dvs. minst 5 år, med sina hyresgäster med en utspridd förfallostruktur, vilket i kombination med spridning på olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher minskar risken för vakanser och hyresförluster. Medeluthyrningsgraden sett till ekonomisk

uthyrning för kommersiella fastigheter under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 var 94 procent. Uthyrningsgraden motsvarar 39 lokaler som då inte var uthyrda, vilket är i linje med de senaste fem årens medeluthyrningsgrad som var 95 procent. Den vägda återstående kontraktstiden uppgick vid samma datum till 4,8 år, medan det bland de tio största hyresgästerna återstod en genomsnittlig kontraktslängd på 9,5 år.

Medeluthyrningsgrad – kommersiella fastigheter



Under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 utgjorde de tio största hyreskontrakten 20 procent av den samlade grundhyran från samtliga Bolagets hyresgäster, och var i fallande ordning: Holmgrens Bil AB i Jönköping (7 procent), Brenderup AB (2 procent), Holmgrens Bil AB i Värnamo (2 procent), 1337 Logistics AB (2 procent), Rack- etcentrum Sports Business AB (2 procent), Rasta Sverige AB (1 procent), Beneli AB (1 procent), Polismyndigheten (1 procent), Växjö Kommun (1 procent), samt Mantum Holding AB (1 procent).

149 Innefattar även vissa ytor som hyrs av Mitt Lager men ägs av andra bolag i Koncernen.

Nivika har lokaler för flera olika typer av verksamheter. Allt från affärslokaler till kontor och industrilokaler.



Färdigställda projekt under det senaste räkenskapsåret¹⁵⁰

Drängen 2, Växjö

I september 2020 färdigställde Nivika en utbyggnad för den innevarande hyresgästen i den kommersiella lokalen Drängen 2, belägen på Väster i Växjö. Utbyggnaden motsvarade en LOA på 559 kvadratmeter med en investering om cirka 7 MSEK.



Rosen 1, Värnamo

I oktober 2020 färdigställde Nivika en renovering hos de nuvarande hyresgästerna i den kommersiella lokalen Rosen 1, belägen i centrala Värnamo. Renoveringen omfattade 2 262 kvadratmeter LOA och motsvarande en investering om cirka 22 MSEK.



Ödlan 1, Värnamo

I stadsdelen Nylund i östra Värnamo färdigställde Nivika i december 2020 nybyggnationen av 36 bostadsrätter på en gemensam BOA om 2 542 kvadratmeter. Investeringen motsvarade cirka 65 MSEK, och avyttrades genom dotterbolaget Nivika Ödlan 1 i Värnamo AB under december 2020.



Vinkeln 6, Jönköping

I december 2020 genomförde Nivika en utbyggnad av den kommersiella lokalen Vinkeln 6, belägen på Österängen i Jönköping. Utbyggnaden motsvarade en LOA om 1 200 kvadratmeter till en investering om 8 MSEK.



Västergöken 1, Jönköping

I februari 2021 färdigställde Nivika 89 hyresrätter samt fem lokaler på en sammanlagd BOA och LOA på 6 318 kvadratmeter med ett hyresvärde om cirka 12 MSEK. Fastigheten byggdes som sex huskroppar med fyra till fem våningar och är belägen på Tellusgatan 59-65 på Kungsängen i Jönköping. Investeringen uppgick till 219 MSEK.



Snöflingan 16, Växjö

Under februari 2021 färdigställde Nivika 80 hyresrätter vid den numera rivna Bergundaskolan i Växjö som ligger på Örsledsvägen 10-18 i Bergunda. Lägenheterna är fördelade på fem huskroppar med en BOA på 4 950 kvadratmeter och ett hyresvärde om cirka 10 MSEK, motsvarande en investering på 166 MSEK.



Vråken 1, Jönköping

Under maj 2021 färdigställde Nivika 66 hyresrätter och två lokaler på en sammanlagd BOA och LOA på 3 855 kvadratmeter med ett hyresvärde om cirka 7 MSEK. Fastigheten på Tellusgatan 53,55 och 57 på Kungsängen i Jönköping byggdes som fem huskroppar med fyra till fem våningar, samt ett underjordiskt parkeringsgarage. Investeringen uppgick till 138 MSEK.



Vombaten 2 och Vråken 2, Jönköping

Under maj 2021 färdigställde Nivika 48 hyresrätter på Tellusgatan 47-51 på Kungsängen i Jönköping, med ett hyresvärde om cirka 4 MSEK. Fastigheten byggdes som tre huskroppar med tre våningar på en BOA på 2 525 kvadratmeter, motsvarande en investering på 105 MSEK.



¹⁵⁰ Informationen är hämtad från Koncernens interna redovisningssystem per den 31 augusti 2021.

Pågående projekt¹⁵¹

Pågående projekt med en bedömd investering om minst 5 MSEK per den 31 augusti 2021

Valplatsen 8, Jönköping

På Wadmans linje 10 på Österängen i Jönköping bygger Nivika 194 hyresrätter som studentbostäder på en BOA på 6 402 kvadratmeter med ett hyresvärde om cirka 12 MSEK. Den första etappen färdigställdes under februari 2021, medan den andra färdigställdes den 15 september 2021.



Hjortronet 7, Motala

Nivika utökar verksamheten inom Mitt Lager genom en ny lagerlokal i Motala, med en LOA på 3 400 kvadratmeter motsvarande en förväntad investering om 12 MSEK. Lokalen förväntas bli färdigställd under det tredje kvartalet år 2021.



Solcellsanläggningar, Jönköping, Värnamo och Växjö

Under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 har Nivika som ett led i sitt hållbarhetsarbete installerat 1 422 kWp i effekt på kommersiella lokaler belägna i Jönköping, Värnamo och Växjö. Investeringen beräknas uppgå till cirka 12 MSEK och motsvara en besparing om 578 110 kg koldioxid.



Vinkeln 6, Jönköping

Under året 2021 påbörjade Nivika en ombyggnad åt den nuvarande hyresgästen i Vinkeln 6, en fastighet bestående av fyra byggnader med kommersiella lokaler på 33 519 kvadratmeter på Österängen i Jönköping. Ombyggnationen avser solcellsinvesteringar samt fasadförbättringar. Investeringen förväntas motsvara 11 MSEK och förväntas vara färdigställd under det fjärde kvartalet år 2021.



Barnarps-Kråkebo 1:57 och 1:58, Jönköping

I juni 2021 påbörjade Nivika en till- och nybyggnad på 4 300 kvadratmeter i LOA i Barnarps-Kråkebo 1:57 och 1:58, en industrilokal i Torsvik i Jönköping, för att skapa plats till nya hyresgäster. I samband med renoveringen kommer en yttervägg att tas ned till förmån för tillbyggnaden, varpå den nedtagna ytterväggen kommer att kunna återanvändas. Investeringen beräknas uppgå till cirka 38 MSEK och vara färdigställd under det fjärde kvartalet år 2021.



Golvläggaren 1, Värnamo

I den kommersiella lokalen Golvläggaren 1 i Hornaryd i Värnamo bygger Nivika för tillfället en padelhall på en LOA motsvarande 1 920 kvadratmeter. Investeringen förväntas uppgå till cirka 20 MSEK och förväntas vara färdigställd under det fjärde kvartalet år 2021.



Porfyren 2, Värnamo

På den nyligen förvärvade industritomten Porfyren 3 i Bredasten i Värnamo har Nivika påbörjat en nybyggnation av en lagerlokal motsvarande 5 000 kvadratmeter LOA. Investeringen beräknas uppgå till cirka 26 MSEK och lokalen förväntas vara färdigställd under det fjärde kvartalet år 2021.



Fasad mot norr

¹⁵¹ Informationen är hämtad från Koncernens interna redovisningssystem per den 31 augusti 2021. Informationen om pågående byggnationer är baserad på bedömning om storlek, inriktning och omfattning av pågående byggnationer samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömning om framtida investeringar och hyresvärde. Bedömningarna och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antagande innebär osäkerheter både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras.

Värendsvallen 12, Nivika Center, Växjö

I februari 2021 byggstartades Nivika Center på Arenaområdet i Växjö. Projektet är ett samarbete med inbandedyöreningen Växjö Vipers, gällande en till- och ombyggnation av föreningens anläggning, Fortnox Arena. Klubbens faciliteter ska utökas med 3 100 kvadratmeter (LOA) i former av sporthall, restaurang och skola, och samtidigt kompletteras med 160 hyresrätter på sammanlagt 5 900 kvadratmeter (BOA). Nivika räknar med ett hyresvärde om cirka 20 MSEK och en investering om cirka 274 MSEK med ett preliminärt slutdatum under första kvartalet år 2023. Nivika erhåller för investeringen även investeringsstöd från Boverket.



Sadelmakaren 1, Värnamo

På Fredsgatan 2B på Gröndal i Värnamo bygger Nivika 130 hyresrätter på en BOA på 8 111 kvadratmeter, med ett hyresvärde om cirka 13 MSEK. Projektet som planeras stå klart i två etapper med inflyttning under första och tredje kvartalet år 2023. Fastigheten byggs för certifiering enligt Miljöbyggnad Silver och beräknas bli en investering om cirka 253 MSEK. Nivika erhåller för investeringen även investeringsstöd från Boverket.



Pågående projekt med en bedömd investering om minst 5 MSEK per den 31 augusti 2021

Pågående projekt per den 31 augusti ¹⁵²	Ort	Typ	Kategori	Byggstart	Beräknas färdigställt	Lägenheter	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (Inkl. mark), MSEK ¹⁵³		Bokfört värde
							Antal	Lokaler	Bostäder	MSEK	SEK / KVM	MSEK	SEK / KVM	Bedömd	Upparbetad	
Valplatsen 8	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q2 2020		194	-	6 402	285	44 517	12	1 843	205	205	285	
Hjortronet 7	Motala	Nybyggnation	Industri	Q2 2021	Q3 2021	-	1 125	-	20	17 778	3	2 667	12	11	17	
Solcellsprojekt	Flera	Energiätgård	Övrigt	Q1 2021	Q3 2021	-	-	-	-	-	-	-	12	-	-	
Vinkeln 6	Jönköping	Omybyggnation	Industri	Q1 2020	Q4 2021	-	-	-	-	-	1	-	11	1	-	
Barnarps-Kråkebo	Jönköping	Tillbyggnation	Industri	Q2 2021	Q4 2021	-	4 300	-	90	20 930	3	581	38	12	67	
Golvläggaren 1	Värnamo	Nybyggnation	Övrigt	Q2 2021	Q4 2021	-	1 920	-	20	10 417	1	729	20	3	4	
Porfyren 2	Värnamo	Nybyggnation	Industri	Q2 2021	Q4 2021	-	5 000	-	30	6 000	2	440	30	9	3	
Värendsvallen 12	Växjö	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	Q1 2023	160	3 100	5 900	368	40 889	20	2 222	274	68	49	
Sadelmakaren 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	Q1 2023 och Q3 2023	130	-	8 111	335	41 302	13	1 603	253	41	56	
Totalt						484	15 445	20 413	1 148	181 833	55	10 085	855	350	482	

Planerade projekt¹⁵⁴

Nedan tabell redogör för Nivikas planerade projekt med en projektbudget över 5 MSEK, per den 31 augusti 2021. Utöver dessa planerade projekt finns vid samma tidpunkt även ett mindre antal projekt under projektering vars budget

är mindre än 5 MSEK, vilka innefattar renoveringar och ombyggnationer av befintliga fastigheter samt miljöförbättrande åtgärder så som solcellsmontage.

152 Beräkningarna för Vapplatsen 8, Värendsvallen 12 samt Sadelmakaren 1 är gjorda med antagande om erhållet investeringsstöd från Boverket.

153 Upparbetad investering avser totalt nedlagd kostnad i respektive byggnation.

154 Informationen är hämtad från Koncernens interna redovisningssystem per den 31 augusti 2021. Informationen om planerade projekt är baserad på bedömning om storlek, inriktning och omfattning av planerade projekt samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömning om framtida investeringar och hyresvärde. Bedömningarna och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerheter både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om planerade projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att planerade projekt påbörjas, färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras.

Planerade projekt med en bedömd investering om minst 5 MSEK per den 31 augusti 2021

Pågående projekt per den 31 augusti ¹⁵⁵	Typ	Kategori	Status ¹⁵⁶	Beräknas färdigställt	Lägenheter	Uthyrbar yta, kvm			Bedömd investering (inkl. mark), MSEK	Miljöbyggnad
						Antal	Lokaler	Bostäder		
						Stigamo 1:49	Nybyggnation	Industri		
Stigamo 1:51	Nybyggnation	Industri	3	2021-2023	-	6 250	-	40	-	
Stigamo 1:52	Nybyggnation	Industri	3	2021-2023	-	5 400	-	35	-	
Stigamo 1:53	Nybyggnation	Industri	3	2021-2023	-	7 600	-	45	-	
Stigamo 1:47	Nybyggnation	Industri	3	2021-2023	-	19 200	-	115	-	
Hovslätts Ängar	Nybyggnation	Bostäder	3	2022-2024	130	-	14 000	400	Silver	
Valplatsen 3, 5 & 8	Nybyggnation	Bostäder	2	2024-2026	450	-	50 000-70 000	1 500-2 000	Silver	
Brunstorp 1:55	Nybyggnation	Bostäder	2	2024-2026	140	-	6 000	200-240	Silver	
Åkerfältet 3 & 5	Nybyggnation	Samhällsfastighet	2	2024-2026	-	40 000	-	800-1 000	-	
Budkaveln 21 (Maden)	Nybyggnation	Bostäder	1	2025-2030	100	-	5 000	150	Silver	
Jönköping					820	120 950	75 000-95 000	3 535-4 275		
Refugen 6	Nybyggnation	Kontor	4	2021-2022	-	1 900	-	60-70	-	
Del av Nöbbele 7:2 (Porfyren)	Nybyggnation	Industri	3	2022-2024	-	19 000	-	150	-	
Vinkelhaken 13 (Ljungby)	Nybyggnation	Bostäder	3	2022-2023	70	-	5 000	175	Silver	
Tre Liljor 15, 17	Nybyggnation	Bostäder	2	2023-2024	124	-	4 000-5 000	130-170	Silver	
Aftonfalken 1	Nybyggnation	Bostäder	2	2023-2025	75	-	5 000	170	Silver	
Kärleken 1-4	Nybyggnation	Bostäder	2	2024-2025	415	-	30 000-35 000	800-1 000	Silver	
Värnamo					684	20 900	44 000-50 000	1 485-1 735		
Växjö 12:15, Stenladan	Nybyggnation	Bostäder	4	2021-2022	90	-	2 500	60-70	Silver	
Tor 3 (Nybro)	Nybyggnation	Bostäder	3	2022-2023	66	-	3 540	105	Silver	
Skogskärret 1	Nybyggnation	Industri	3	2022-2024	-	30 000	-	200	-	
Växjö					156	30 000	6 040	365-375		
Bikupan 4	Nybyggnation	Industri	3	2022-2023	-	4 000	-	30	-	
Bikupan 22	Nybyggnation	Hotell/ Rest.	2	2022	-	357	-	15	-	
Västkusten					-	4 357	-	45		
Totalt					1 660	176 207	125 040-151 040	5 430-6 430		

Effekter av Covid-19

Nivika bedömer, vid tidpunkten för detta Prospekt, att Covid-19 inte har haft en väsentlig påverkan på Bolagets intjäning, dagliga verksamhet eller förvävsplaner. Bolaget anser att affärsmodellen är långsiktig, stabil och levererar goda resultat enligt plan i en marknad som är under återhämtning. Nivika gynnas av långsiktiga samarbeten med hyresgäster och en hyresgästsammansättning som totalt sett har klarat av att möta de rådande marknadsförutsättningarna relativt väl.

En begränsad del av Bolagets hyresgäster, framför allt inom hotell, restaurang och handel, har av naturliga skäl haft större utmaningar. Nivika har en nära dialog med de hyresgäster

som på något sätt sökt hyreslättnader och bedömning har gjorts i varje enskilt fall huruvida det finns förutsättningar för t ex. anstånd i kombination med det statliga hyresstödet. Initialt i pandemin erbjöds flera hyresgäster att gå över till att erlägga hyrorna månadsvis istället för kvartalsvis. Per den 31 augusti 2021 har Bolaget lämnat 6,2 MSEK i hyresrabatter till berörda gäster, varav 3 MSEK lämnades ut under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2020 och 3,2 MSEK under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021. För förvaltningsverksamhetens del kan konstateras att påverkan av Covid-19 hittills är begränsad och Nivika har under perioden till dags dato inte erfart någon betydande påverkan på hyresintäkter.

155 Informationen är hämtad från Koncernens interna redovisningssystem per den 31 augusti 2021.

156 Status: (1) framtida detaljplan; (2) planarbete påbörjat; (3) detaljplan antagen; (4) bygglovsansökan; (5) bygglov beviljat; (6) investeringsbeslut taget.

VÄRDERINGSINTYG

Värderingsintyget avseende Bolagets fastighetsbestånd, vilket har infogats i Prospektet ("Värderingsintyget"), har utfärdats på Bolagets begäran av den oberoende sakkunnige värderaren Jones Lang LaSalle Holding AB, Box 1147, 111 81 Stockholm (den "Oberoende Värderaren") den 8 oktober 2021. Den Oberoende Värderaren har godkänt att värderingsintyget inkluderas i Prospektet och värderingsintyget har infogats på efterföljande sidor i detta avsnitt. Värderingsintyget omfattar hela Bolagets fastighetsportfölj per den 31 augusti 2021 och anger att fastigheternas sammanlagda marknadsvärde är 6 909 578 000 SEK. Det redovisade värdet av Nivikas förvaltningsfastigheter i balansräkningen per den 31 augusti 2021 uppgick till 6 910 100 000 SEK. Skillnaden mellan det redovisade värdet och värderingen av Nivikas fastighetsportfölj enligt Värderingsintyget beror på att förvärvet av fastigheten Porfyren 3, för vilket Nivika per den 31 augusti 2021 hade erlagt handpenning men ännu inte tillträtt fastigheten, inte har beaktats i Värderingsintyget. Bolaget bedömer att efter Värderingsintyget utfärdats har inga negativa förändringar avseende värderingarna ägt rum.

Utlåtande avseende Värdebedömning per 2021-08-31

Bakgrund

JLL Valuation AB har på uppdrag av Nivika Fastigheter AB blivit instruerade att bedöma, sammanställa och intyga marknadsvärdet av totalt 129 värderingsobjekt, 134 fastigheter, vilka innehas av Nivika per 2021-08-31. JLL har utfört värdebedömningarna med värdetidpunkten 2021-08-31. Värderingarna har syftat till att bedöma fastigheternas marknadsvärde. Värdebedömningen nedan utgör summan av samtliga värderingsobjekts marknadsvärden. Uppdraget är utfört av Tomas Shaw, av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare.

Vi är ansvariga för denna värderingsrapport och har kontrollerat att, så vitt vi vet, (vidtagit stor omsorg för att säkerställa att så är fallet), informationen i denna värderingsrapport är i enlighet med de faktiska underliggande förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Värderingsrapporten uppfyller kraven i punkt 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer för ett konsekvent genomförande av Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.

Beståndet

Fastigheterna är belägna i Sverige med fokus på Jönköping, Värnamo och Växjö, men är även belägna inom följande kommuner: Lysekil, Strömstad, Motala, Gislaved, Sotenäs, Nybro, Helsingborg, Varberg, Halmstad, Falkenberg, Laholm och Ljungby. 131 fastigheter innehas med äganderätt. 3 fastigheter innehas med tomträtt. 1 värderingsobjekt innehas med arrende och tillfälligt bygglov. Värderingsobjekten innehåller bostäder och kommersiella lokaler såsom kontor, butiker, industri, lager och self-storage. Därutöver finns byggrätter och annan obebyggd mark för framtida bebyggelse. Besiktning av fastigheterna har skett av JLL under 2021. De besiktigade värderingsobjekten har ett bedömt värde om totalt 6 162 946 tkr, vilket motsvarar ca 89 % av det totala bedömda värdet av fastigheterna. Besiktigade fastigheter framgår av bilaga 1.

Underlag

Uppdraget är utfört enligt av uppdragsgivaren givna förutsättningar och underlag. Som underlag för värdebedömningen har uppdragsgivaren tillhandahållit hyresgästlistor inklusive uthyrbar area, hyra, eventuella tillägg samt historiska kostnader på fastighetsnivå och uppgifter om planerade investeringar, byggrätter, pågående detaljplanprocesser etc.

Värderingsmetodik

Marknadsvärdet av förvaltningsfastigheterna har bedömts med hjälp av en kassaflödeskalkyl, dvs en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där all indata (hyra, vakans/hyresrisk, drift och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta m.m.) åsätts värden som bedöms överensstämma med de bedömningar som marknaden kan antas göra för varje specifikt värderingsobjekt per värdetidpunkten. Som grund för bedömningarna om marknadens direktavkastningskrav m.m. ligger ortsprisanalyser av jämförbara fastighetstransaktioner.

I förekommande fall beaktas olika värdetillägg eller värdeavdrag. Marknadsvärdet av byggrätter och råmark bedöms med en ortsprismetod, där jämförelse görs med försäljningar av liknande objekt på marknaden. Därtill stäms värdet av med en exploateringskalkyl.

Utlåtande avseende Värdebedömning per 2021-08-31

Värdebedömning

JLL bedömer det totala marknadsvärdet för fastigheterna, per värdetidpunkten 2021-08-31, till:

6 909 578 000 SEK

(sex miljarder niohundraio miljoner femhundrasjuttioåtta tusen kronor)

För värdebedömningarna gäller de allmänna villkor som utarbetats med utgångspunkt för God Värderarsed, upprättat av Sektionen för Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01.

Stockholm den 8 Oktober 2021,



Tomas Shaw,
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad värderare
Director, Valuation
tomas.shaw@eu.jll.com



Patrik Löfvenberg
Head of Valuation
patrik.lofvenberg@eu.jll.com

Bilaga 1 – Fastighetsförteckning

Bilaga 1, fastighetsförteckning

Fastighet	Kommun	Besiktad 2021	Fastighet	Kommun	Besiktad 2021
Abborren 6	Jönköping	Ja	Kärleken 2	Värnamo	Ja
Advokaten 14	Jönköping	Ja	Kärleken 3	Värnamo	Ja
Advokaten 5	Jönköping	Ja	Kärleken 4	Värnamo	Ja
Aftonfalken 1	Värnamo	Ja	Lejonet 14	Värnamo	Ja
Almen 12	Värnamo	Ja	Lejonet 17	Värnamo	Ja
Arkadien 2	Jönköping	Ja	Lejonet 18	Värnamo	Ja
Barnarps-Kråkebo 1:58	Jönköping	Ja	Lejonet 5	Värnamo	Ja
Barnarps-Kråkebo 1:73	Jönköping	Ja	Minken 3	Växjö	Ja
Bautastenen 1	Värnamo	Ja	Mjälän 8	Växjö	Ja
Bautastenen 3	Värnamo	Ja	Nyckelharpan 2	Växjö	Ja
Broarna 4	Värnamo	Ja	Porfyren 2	Värnamo	Ja
Brunstorp 1:55	Jönköping	Ja	Refugen 6	Värnamo	Ja
Budkaveln 21	Jönköping	Ja	Repslagaren 1	Växjö	Ja
Bäret 1	Jönköping	Ja	Rosen 1	Värnamo	Ja
Bäret 2	Jönköping	Ja	Rättaren 4	Växjö	Ja
Dalskogen 3:15	Lysekil	-	Rättaren 5	Växjö	Ja
Diabasen 4	Värnamo	Ja	Rödspättan 2	Värnamo	Ja
Drängen 2	Växjö	Ja	Sadelmakaren 1	Värnamo	Ja
Duvelund 1 & 2	Värnamo	Ja	Sadelmakaren 6	Växjö	Ja
Ekhagen 1:1, del av	Jönköping	Ja	Sanden 2	Växjö	Ja
Elefanten 1	Växjö	Ja	Sandstenen 1	Värnamo	Ja
Erlanderöd 1:23	Strömstad	-	Sandstenen 2	Värnamo	Ja
Falken 25	Värnamo	Ja	Sandstenen 5	Värnamo	Ja
Flundran 6	Värnamo	Ja	Skogskärret 1	Växjö	-
Folkets Hus 1	Värnamo	Ja	Skomakaren 1	Växjö	Ja
Garvaren 5	Växjö	Ja	Skräddaren 7	Växjö	Ja
Gasellen 11	Växjö	Ja	Släggan 11	Gislaved	Ja
Geologen 5	Växjö	Ja	Smeden 3	Värnamo	Ja
Golvläggaren 1	Värnamo	Ja	Smeden 5	Värnamo	Ja
Graniten 2	Värnamo	Ja	Snickaren 1-3	Värnamo	Ja
Gravören 18	Växjö	Ja	Snipen 13	Värnamo	Ja
Hjortronet 7	Motala	-	Snipen 18	Värnamo	Ja
Hällstorp 1:20	Jönköping	Ja	Snipen 19	Värnamo	Ja
Illern 3	Växjö	Ja	Snipen 20	Värnamo	Ja
Juveleraren 7	Växjö	Ja	Snöflingan 16	Växjö	Ja
Kopparslagaren 2	Växjö	Ja	Snörmakaren 4	Växjö	Ja
Kopparslagaren 3	Växjö	Ja	Sotaren 3	Växjö	Ja
Krysspricken 1	Växjö	Ja	Hedalen 1:6	Hunnebostrand	-
Kvasten 7	Växjö	Ja	Stigamo 1:47	Jönköping	Ja
Kärleken 1	Värnamo	Ja	Stigamo 1:49	Jönköping	Ja

Fastighet	Kommun	Besiktad 2021	Fastighet	Kommun	Besiktad 2021
Stigamo 1:51, 1:52 och 1:53	Jönköping	Ja	Tandborsten 7	Laholm	-
Sågaren 3	Växjö	Ja	Töringe 7:40	Falkenberg	-
Tor 3	Nybro	-	Vagnen 7	Varberg	-
Tre Liljor 15	Värnamo	Ja	Vagnen 10	Varberg	-
Tre Liljor 17	Värnamo	Ja	Vinkelhaken 13	Ljungby	-
Tunnbindaren 7	Växjö	Ja			
Vakten 10	Jönköping	Ja			
Vakten 8	Jönköping	Ja			
Valplatsen 2	Jönköping	Ja			
Valplatsen 3	Jönköping	Ja			
Valplatsen 5	Jönköping	Ja			
Valplatsen 8	Jönköping	Ja			
Vigören 1	Jönköping	Ja			
Vinkeln 6	Jönköping	Ja			
Vombaten 2 & Vråken 2	Jönköping	Ja			
Vråken 1	Jönköping	Ja			
Värendsvallen 12	Växjö	Ja			
Västergöken 1	Jönköping	Ja			
Växjö 12:15	Växjö	Ja			
Åkerfältet 3	Jönköping	Ja			
Åkerfältet 5	Jönköping	Ja			
Åmbaret 8	Jönköping	Ja			
Ödlan 20	Jönköping	Ja			
Överkanten 1	Jönköping	Ja			
Överljudet 4	Jönköping	Ja			
Överljudet 5	Jönköping	Ja			
Ametisten 2	Helsingborg	-			
Ametisten 7	Helsingborg	-			
Bikupan 4	Varberg	-			
Bikupan 5	Varberg	-			
Bikupan 19	Varberg	-			
Bikupan 20	Varberg	-			
Bikupan 22	Varberg	-			
Briljanten 4	Helsingborg	-			
Bälgen 15	Varberg	-			
Fyllinge 20:412	Halmstad	-			
Företagaren 2	Falkenberg	-			
Hjorten 23	Gislaved	Ja			
Jerusalem 3	Gislaved	Ja			
Kalkstenen 2	Värnamo	Ja			
Kruthornet 3	Helsingborg	-			
Opalen 2	Helsingborg	-			
Stegen 1	Halmstad	-			
Sylen 3	Halmstad	-			

AKTUELL VINSTINTJÄNINGSFÖRMÅGA

Detta avsnitt innehåller framåtriktade uttalanden som avspeglar Nivikas planer, uppskattningar och bedömningar. Bolagets förvaltningsresultat kan komma att skilja sig väsentligt från det som uttrycks i dessa framåtriktade uttalanden. Faktorer som kan orsaka eller bidra till sådana skillnader inkluderar, men är inte begränsade till, de antaganden som ligger till grund för dessa uttalanden samt i andra delar av Prospektet inklusive avsnittet "Riskfaktorer". Den aktuella intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet. Intjäningsförmågan ska betraktas som en hypotetisk situation, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, finansieringskostnader, kapitalstruktur och organisation vid en framtida tidpunkt. Bolaget har i sin offentliggjorda årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 presenterat aktuell intjäningsförmåga, per den 31 augusti 2021, för Bolagets förvaltningsverksamhet i syfte att ge en bild av Nivikas framtida bedömda intjäningsförmåga. Den aktuella intjäningsförmågan som presenteras i detta avsnitt överensstämmer med den i årsredovisningen för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 offentliggjorda aktuella intjäningsförmågan. Informationen om aktuell intjäning har inte granskats av Bolagets revisor.

Redogörelse för de viktigaste antaganden som ligger till grund för den aktuella intjäningsförmågan

I tabellen presenteras Nivikas intjäningsförmåga avseende förvaltningsresultatet på tolv månadersbasis på befintlig portfölj. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en resultatprognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan är därför enbart att betrakta som ett scenario såsom Nivika bedömer att kassaflödena exklusive amorteringar bör kunna utvecklas för portföljen som den ser ut per rapporteringsdatum och inte för framtida värdehöjande investeringar eller annan fastighetsutveckling. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av utvecklingen av hyror, uthyrningsgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

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 den 31 augusti 2021.
- Fastighetskostnader baseras på ett normalt verksamhetsår med underhåll, för innehavda fastigheter per den 31 augusti 2021. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration. Fastighetsskatt beräknas utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden. Fastighetsskatt ingår i posten Fastighetskostnader.
- Centrala administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen och fastighetsportföljens storlek per den 31 augusti 2021. Kostnader av engångskaraktär är inte medtagna.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån Bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå och kreditportfölj per den 31 augusti 2021.

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis, MSEK	31 augusti 2021
Hyresintäkter	406
Fastighetskostnader	-122
Driftsnetto	284
Central förvaltning	-28
Finansiella kostnader	-108
Förvaltningsresultat	148

UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Nedan presenteras utvald historisk finansiell information för Koncernen för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2021, 31 augusti 2020 och 31 augusti 2019.

Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Bolagets reviderade koncernredovisningar för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2021, 31 augusti 2020 och 31 augusti 2019, vilka har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards ("IFRS"), så som de antagits av EU, årsredovisningslagen (1995:1554) samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner) och som reviderats av Nivikas revisor i enlighet med revisionsrapport (enligt RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt). Om inget annat uttryckligen anges har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller översiktligt granskats av Bolagets revisor. De siffror som redovisas i Prospektet har i vissa fall avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellerna i Prospektet.

Den finansiella informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnitten "Operationell och finansiell översikt", "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information", Bolagets reviderade koncernredovisningar för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2021, 31 augusti 2020 och 31 augusti 2019, inklusive noter i avsnittet "Historisk finansiell information".

Koncernens rapport över resultat och totalresultat

Belopp i MSEK	Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti		
	2021 ¹⁾	2020 ¹⁾	2019 ¹⁾
Hysesintäkter	327,4	259,1	190,9
Fastighetskostnader	-91,1	-80,9	-62,4
Driftnetto	236,4	178,2	128,5
Försäljnings- och administrationskostnader	27,9	-23,5	-17,4
Övriga rörelseintäkter	0,0	0,2	0,3
Övriga rörelsekostnader	-0,1	-0,3	-0,1
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	208,4	154,6	111,3
Finansiella intäkter	3,3	4,4	0,5
Finansiella kostnader	-120,4	-76,3	-44,1
Förvaltningsresultat	91,3	82,7	67,6
Värdetförändring fastigheter, realiserade	37,3	11,0	3,1
Värdetförändring fastigheter, orealiserade	340,9	195,4	181,7
Värdetförändring derivat, orealiserade	6,1	11,6	-25,3
	384,3	218,0	159,5
Resultat före skatt	475,6	300,7	227,1
Aktuell skatt	-5,6	-4,0	-0,9
Uppskjuten skatt	-106,9	-60,1	-54,0
Årets resultat	363,1	236,6	172,2
Övrigt totalresultat	-	-	-
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	363,1	236,6	172,2
Hänförligt till			
Moderbolagets ägare	363,1	236,6	162,4
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	9,9
Resultat per aktie före/efter utspädning, SEK	10,1	7,2	6,1

1) Hämtad från Koncernens reviderade historiska finansiella information för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2021, 31 augusti 2020 och 31 augusti 2019. Se avsnitt "Historisk finansiell information".

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i MSEK	Per den 31 augusti		
	2021 ¹⁾	2020 ¹⁾	2019 ¹⁾
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6 910,1	5 062,7	3 511,5
Inventarier	56,0	41,1	24,7
Nyttjanderättstillgångar	17,5	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2,1	0,1	0,1
Andra långfristiga fordringar	64,7	11,7	7,1
Summa anläggningstillgångar	7 050,4	5 115,7	3 543,5
Omsättningstillgångar			
Varulager	3,8	0,2	0,5
Hysesfordringar	7,9	11,0	2,1
Övriga fordringar	3,8	2,8	3,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34,8	21,2	10,1
Likvida medel	210,8	94,9	190,5
Summa omsättningstillgångar	261,1	130,1	206,8
SUMMA TILLGÅNGAR	7 311,6	5 245,8	3 750,3

1) Hämtad från Koncernens reviderade historiska finansiella information för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2021, 31 augusti 2020 och 31 augusti 2019. Se avsnitt "Historisk finansiell information".

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i MSEK	Per den 31 augusti		
	2021 ¹⁾	2020 ¹⁾	2019 ¹⁾
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	20,4	3,5	2,7
Övrigt tillskjutet kapital	974,4	588,9	191,3
Balanserat resultat inklusive årets resultat	1 429,7	1 097,2	897,2
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	2 424,5	1 689,7	1 091,1
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	83,8
Summa eget kapital	2 424,5	1 689,7	1 174,9
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	417,6	319,4	258,4
Räntebärande finansiella skulder	4 091,5	3 016,9	2 126,0
Leasingskulder	15,9	-	-
Derivatinstrument	18,5	24,7	36,2
Summa långfristiga skulder	4 543,5	3 361,0	2 420,6
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	156,9	78,6	79,1
Leverantörsskulder	45,4	58,1	56,4
Aktuella skatteskulder	11,8	7,3	-
Leasingskulder	1,0	-	-
Övriga skulder	55,9	10,9	3,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72,6	40,2	15,4
Summa kortfristiga skulder	343,6	195,1	154,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 311,6	5 245,8	3 750,3

1) Hämtad från Koncernens reviderade historiska finansiella information för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2021, 31 augusti 2020 och 31 augusti 2019. Se avsnitt "Historisk finansiell information".

Koncernens rapport över kassaflöde

Belopp i MSEK	Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti		
	2021 ¹⁾	2020 ¹⁾	2019 ¹⁾
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	208,4	154,6	111,3
Erhållen ränta	3,3	4,4	0,5
Betald ränta	-111,8	-55,4	-44,1
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	8,0	10,3	2,0
Betald skatt	-5,6	-4,0	-0,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	102,3	109,8	68,8
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	-15,1	-19,0	4,8
Förändring av rörelseskulder	69,2	40,8	20,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	156,3	131,6	93,8
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 131,2	-847,9	-356,3
Förvärv av rörelse	-0,6	-	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	202,0	77,7	8,9
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-565,4	-645,9	-254,1
Investering i materiella anläggningstillgångar	-32,4	-23,5	-19,7
Investering i finansiella tillgångar	-54,9	-4,6	-5,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 582,5	-1 444,2	-626,4
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning	-16,5	-13,5	-20,0
Nyemission	388,2	340,0	-
Upptagna lån	2 797,8	1 344,6	1 663,0
Amortering/lösen lån	-1 625,7	-454,1	-985,3
Amortering leasingskuld	-1,6	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 542,1	1 216,9	657,7
Periodens kassaflöde	115,9	-95,6	125,1
Likvida medel vid periodens början	94,9	190,5	65,4
Likvida medel vid periodens slut	210,8	94,9	190,5

1) Hämtad från Koncernens reviderade historiska finansiella information för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2021, 31 augusti 2020 och 31 augusti 2019. Se avsnitt "Historisk finansiell information".

Utvald rörelsesegmentsinformation

Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti

Omsättning per segment	Jönköping			Värnamo			Väst-kusten	Växjö			Övrigt			Totalt		
	2021 ¹⁾	2020 ¹⁾	2019 ¹⁾	2021 ¹⁾	2020 ¹⁾	2019 ¹⁾	2021 ¹⁾	2021 ¹⁾	2020 ¹⁾	2019 ¹⁾	2021 ¹⁾	2020 ¹⁾	2019 ¹⁾	2021 ¹⁾	2020 ¹⁾	2019 ¹⁾
Belopp i MSEK																
Hyresintäkter	140,7	118	96,8	100,3	93,3	84,6	10,1	70,6	40,9	4,5	5,8	6,8	5,0	327,4	259,1	190,9
Fastighetskostnader	-35,5	-33,6	-30,3	-29,1	-29,2	-26,8	-1,6	-18,4	-12,3	-0,8	-6,4	-5,7	-4,5	-91,1	-80,9	-62,4
Driftöverskott	105,2	84,4	66,5	71,2	64,1	57,8	8,5	52,1	28,6	3,7	-0,6	1,1	0,5	236,4	178,2	128,5
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	204,1	113,9	79,7	44	66,8	95,8	18,2	98,5	25,9	4,8	13,4	-0,2	4,5	378,2	206,4	184,8
Resultat inkl. värdeförändringar	309,3	198,3	146,2	115,2	130,9	153,7	26,7	150,6	54,5	8,4	12,8	0,9	5,0	614,5	384,6	313,3
Ofördelade poster:																
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-27,9	-23,5	-17,5
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,2	0,3
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1	-0,3	-0,1
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	586,5	361,0	296,1
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-117,1	-71,9	-43,6
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,1	11,6	-25,3
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	475,6	300,7	227,1

1) Hämtad från Koncernens reviderade historiska finansiella information för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2021, 31 augusti 2020 och 31 augusti 2019. Se avsnitt "Historisk finansiell information".

Nyckeltal och data¹⁵⁷

Utvalda nyckeltal

Bolaget tillämpar ESMA:s (Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten) riktlinjer avseende alternativa nyckeltal i detta Prospekt. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara, och ökar därigenom användbarheten. Enligt riktlinjerna är ett alternativt nyckeltal ett finansiellt mått på historisk eller prognostiserad resultatutveckling, finansiell ställning eller kassaflöde som varken finns definierat eller specificerat i gällande bestämmelser för finansiell rapportering: IFRS och årsredovisningslagen. Dessa riktlinjer är obligatoriska för finansiella rapporter som publicerats efter den 3 juli 2016. Om inget annat uttryckligen anges är nedan utvalda nyckeltal inte definierade enligt IFRS och är således alternativa nyckeltal.

Nivika bedömer att nedanstående alternativa nyckeltal, tillsammans med mått som definieras enligt IFRS, underlättar förståelsen av Koncernens finansiella trender. Dessutom används dessa alternativa nyckeltal av Nivikas ledningsgrupp, investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutvecklingen. De alternativa nyckeltalen, så som de definieras av Nivika, bör dock inte jämföras med andra nyckeltal med liknande namn som används av andra företag. Det beror på att ovan nämnda nyckeltal inte alltid definieras på samma sätt och andra företag kanske inte beräknar dem på samma sätt som Nivika. Se ”Definitioner av alternativa nyckeltal” för definitioner och beskrivningar av orsaken till att dessa alternativa nyckeltal används.

157 För definitioner av alternativa nyckeltal, se avsnittet ”Utvald finansiell information - Definitioner av alternativa nyckeltal” nedan.

Nyckeltal

Belopp i MSEK	Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti		
	2021	2020	2019
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Förvaltningsfastigheter ^{1,5)} , MSEK	6 910,1	5 062,7	3 511,5
Hysesintäkter ^{1,5)} , MSEK	327,4	259,1	190,9
Driftnetto ¹⁾ , MSEK	236,4	178,2	128,5
Överskottsgrad ³⁾ , %	72,2	68,8	67,3
Antal färdigställda lägenheter ²⁾	311	66	0
Antal lägenheter i pågående byggnation ²⁾	376	513	271
Antal lägenheter under projektutveckling ²⁾	1 660	1 650	1 780
Uthyrbar yta samhällsfastigheter och bostäder ²⁾ , m ²	99 193	58 216	37 295
Total uthyrbar yta ^{1,2)} , m ²	428 850	310 040	222 246
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder ²⁾ , %	97,9	99,9	99,2
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler ²⁾ , %	94,4	95,8	95,9
Finansiella nyckeltal			
Resultat före finansiella intäkter och kostnader ¹⁾ , MSEK	208,4	154,6	111,3
Förvaltningsresultat ¹⁾ , MSEK	91,3	82,7	67,6
Periodens totalresultat ^{1,5)} , MSEK	363,1	236,6	172,2
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare ^{1,5)} , MSEK	2 424,5	1 689,7	1 091,1
Långsiktigt substansvärde ³⁾ , MSEK	2 860,6	2 033,8	1 469,5
Avkastning på eget kapital ³⁾ , %	17,7	16,5	15,9
Soliditet ³⁾ , %	33,2	32,2	31,3
Nettobelåningsgrad ³⁾ , %	58,4	59,3	57,4
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång ⁴⁾ , %	1,5	1,9	1,4
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång ³⁾ , %	4,9	5,4	5,2
Räntebindningstid ¹⁾ , år	0,5	1,6	1,5
Räntetäckningsgrad ³⁾ , ggr	1,8	2,1	2,5
Kapitalbindningstid ²⁾ , år	1,9	1,6	1,9
Aktierelaterade nyckeltal			
Justerat antal utestående aktier vid periodens slut ^{1,6)}	40 713 036	35 155 000	26 500 000
Förvaltningsresultat per aktie ³⁾ , kr	2,54	2,53	2,55
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie ⁴⁾ , %	0,4	-0,8	16,4
Totalresultat per aktie ³⁾ , kr	10,1	7,2	6,1
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie ³⁾ , kr	55,6	48,1	41,2
Långsiktigt substansvärde per aktie ³⁾ , kr	70,3	57,9	55,5

1) Nyckeltal hämtade från Koncernens reviderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2021, 31 augusti 2020 och 31 augusti 2019. Se avsnitt "Historisk finansiell Information".

2) Nyckeltal eller komponenter hämtade från Koncernens interna operativa system.

3) Delkomponenter hämtade från Koncernens reviderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2021, 31 augusti 2020 och 31 augusti 2019. Se avsnitt "Historisk finansiell Information" samt "Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal".

4) Delkomponenter hämtade från Koncernens reviderade finansiella rapporter per räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021, 31 augusti 2020 och 31 augusti 2019. Informationen för 2017 / 2018 inhämtad från Koncernens reviderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2018.

5) Definieras enligt IFRS.

6) Justerat för fondemission 4:1 och split 1000:1 genomförda i mars 2021 samt sammanläggning 1:5 genomförd i november 2021 för att nyckeltalen blir jämförbara. För aktuella antal för samtliga perioder, se avsnitt "Historisk finansiell Information".

Definitioner av alternativa nyckeltal

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltal	Definition	Syfte
Driftnetto	Hysesintäkter för fastigheter reducerat med fastigheternas driftskostnader.	Nyckeltalet visar förvaltningens lönsamhet före det att centrala administrationskostnader, finansnetto samt realiserade värdetförändringar beaktats.
Överskottsgrad	Driftsoverskott i procent av hyresintäkter.	Nyckeltalet visar hur stor andel av intjäningen som Nivika får behålla och är ett effektivitetsmått som är jämförbar över tid men också mellan fastighetsbolag.
Antal färdigställda lägenheter	Antal färdigställda lägenheter under perioden.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som färdigställda.
Antal lägenheter i pågående byggnation	Antal färdigställda lägenheter vid periodens slut som är under byggnation.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter under byggnation.
Antal lägenheter under projektutveckling	Antal färdigställda lägenheter vid periodens slut som är under projektutveckling.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som är i ett projektstadium.
Uthyrbar yta samhällsfastigheter och bostäder	Totalyta för samhällsfastigheter och bostäder som är tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltalet visar på den yta från samhällsfastigheter och bostäder som är möjlig att hyra ut.
Total uthyrbar yta	Totalyta (kvm) som är tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltalet visar på den totala area i Nivikas fastighetsbestånd som är möjlig att hyra ut.
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder	Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i Koncernens bostadsfastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler	Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i Koncernens lokalfastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.
Hyresvärde	Hysesintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt outhyrda ytor 12 månader framåt vid rapporttillfället.	Nyckeltalet används för att visa Koncernens intäktspotential.

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	Definition	Syfte
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	Periodens totalresultat före finansiella intäkter och kostnader, värdetförändringar och skatt.	Nyckeltal visar lönsamhet före finansiella intäkter och kostnader samt realiserade värdetförändringar beaktas.
Förvaltningsresultat	Periodens totalresultat före värdetförändringar och skatt.	Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej värdetförändringar.
Långsiktigt substansvärde	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.	Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde ur ett långsiktigt perspektiv.
Avkastning på eget kapital	Resultat för rullande tolv månaders resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.	Nyckeltalet belyser Koncernens förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital.
Soliditet	Eget kapital i procent av totala tillgångar.	Nyckeltalet visar hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.
Nettobelåningsgrad	Räntebärande nettoskuld i procent av förvaltningsfastigheternas verkliga värde av periodens slut.	Nyckeltalet belyser Koncernens finansiella risk.
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång	Genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen med säkerställd finansiering uppräknat till årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar Koncernens räntenivå relaterad till säkerställda räntebärande skulder.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång	Genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen med icke säkerställd finansiering uppräknat till årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar Koncernens räntenivå relaterad till icke säkerställda räntebärande skulder.
Räntebindningstid	Viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.	Nyckeltalet visar ränterisken för Nivikas räntebärande skulder.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk samt visar hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
Kapitalbindningstid	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.	Nyckeltalet belyser långsiktigheten i finansieringen och behovet av refinansiering.

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	Definition	Syfte
Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	Antal registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid en viss tidpunkt justerade för fondemissioner, aktiesplittar och aktiesammanläggningar.	Nyckeltalet visar hur antalet utestående aktier utvecklas på ett jämförbart sätt.
Genomsnittligt antal utestående aktier	Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.	Nyckeltalet visar hur det genomsnittliga antalet utestående aktier utvecklas.
Förvaltningsresultat per aktie	Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt per aktie under perioden.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för Nivikas resultatgenerering med hänsyn till utestående aktier.
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie	Procentuell förändring i förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Nyckeltalet används för att belysa utvecklingen av förvaltningsresultat per aktie.
Totalresultat per aktie	Årets totalresultat i relation till vägt antal genomsnittliga utestående aktier under perioden.	Nyckeltalet visar utvecklingen av årets totalresultat relativt antalet utestående aktier.
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie	Eget kapital hänförligt till aktieägarna i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.	Nyckeltalet visar Nivikas egna kapital per aktie.
Långsiktigt substansvärde per aktie	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt i relation till antal aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde ur ett långsiktigt perspektiv per aktie.

Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltal	Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti		
	2021	2020	2019
Överskottsgrad			
A Periodens driftnetto ¹⁾ , MSEK	236,4	178,2	128,5
B Periodens hyresintäkter ¹⁾ , MSEK	327,4	259,1	190,9
A / B Överskottsgrad, %	72,2	68,8	67,3
Hyresvärde, bostäder			
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut ²⁾ , MSEK	96,1	61,9	35,0
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut ²⁾ , MSEK	2,0	0,1	0,3
(A+B) Hyresvärde bostäder, MSEK	98,1	62,0	35,3
Hyresvärde, lokaler			
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut ²⁾ , MSEK	309,9	226,7	150,1
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut ²⁾ , MSEK	18,1	9,9	6,4
(A+B) Hyresvärde lokaler, MSEK	328,0	236,6	156,5
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder			
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut ²⁾ , MSEK	96,1	61,9	35,0
B Hyresvärde bostäder, MSEK	98,1	62,0	35,3
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	97,9	99,9	99,2
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler			
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut ²⁾ , MSEK	309,9	226,7	150,1
B Hyresvärde lokaler, MSEK	328,0	236,6	156,5
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	94,4	95,8	95,9

1) Information hämtad från Koncernens reviderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2021, 31 augusti 2020 och 31 augusti 2019. Se avsnitt "Historisk finansiell Information".

2) Information hämtad från Koncernens interna operativa system.

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti		
	2021	2020	2019
Långsiktigt substansvärde, MSEK			
A Eget kapital vid periodens slut ¹⁾ , MSEK	2 424,5	1 689,7	1 174,9
B Derivatinstrument vid periodens slut ¹⁾ , MSEK	18,5	24,7	36,2
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut ¹⁾ , MSEK	417,6	319,4	258,4
A+B+C Långsiktigt substansvärde, MSEK	2 860,6	2 033,8	1 469,5
Avkastning på eget kapital			
A Periodens totalresultat ¹⁾ , MSEK	363,1	236,6	172,2
B Eget kapital vid periodens början ¹⁾ , MSEK	1 689,7	1 174,9	993,7
C Eget kapital vid periodens slut ¹⁾ , MSEK	2 424,5	1 689,7	1 174,9
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	17,7	16,5	15,9
Soliditet			
A Eget kapital vid periodens slut ¹⁾ , MSEK	2 424,5	1 689,7	1 174,9
B Balansomslutning vid periodens slut ¹⁾ , MSEK	7 311,6	5 245,8	3 750,3
A / B Soliditet, %	33,2	32,2	31,3
Nettobelåningsgrad			
A (A.1+A.2) Räntebärande skulder vid periodens slut, MSEK	4 248,4	3 095,5	2 205,0
A.1 Långfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut ¹⁾ , MSEK	4 091,5	3 016,9	2 126,0
A.2 Kortfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut ¹⁾ , MSEK	156,9	78,6	79,1
B Likvida medel vid periodens slut ¹⁾ , MSEK	210,8	94,9	190,5
C Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut ¹⁾ , MSEK	6 910,1	5 062,7	3 511,5
(A-B) / C Nettobelåningsgrad, %	58,4	59,3	57,4
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång			
A Räntekostnader uppräknat till årstakt vid utgången av perioden för säkerställd finansiering ²⁾ , MSEK	45,2	45,9	24,6
B Räntebärande skulder säkerställd finansiering vid periodens slut ²⁾ , MSEK	2 978,4	2 383,5	1 735,0
A/B Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	1,5	1,9	1,4
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång			
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden för icke säkerställd finansiering ²⁾ , MSEK	62,4	38,7	24,6
B Räntebärande skulder icke säkerställd finansiering vid periodens slut ²⁾ , MSEK	1 270,0	712,0	470,0
A/B Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	4,9	5,4	5,2
Räntetäckningsgrad			
A Periodens förvaltningsresultat ¹⁾ , MSEK	91,3	82,7	67,6
B Periodens finansiella kostnader ¹⁾ , MSEK	-120,4	-76,3	-44,1
(A-B) / (-B) Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,1	2,5

1) Information hämtad från Koncernens reviderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2021, 31 augusti 2020 och 31 augusti 2019. Se avsnitt "Historisk finansiell Information".

2) Information hämtad från Koncernens interna operativa system.

3) Informationen för 2017/2018 inhämtad från Koncernens reviderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2018.

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti		
	2021	2020	2019
Förvaltningsresultat per aktie			
A Periodens förvaltningsresultat ¹⁾ , MSEK	91,3	82,7	67,6
B Genomsnittligt antal aktier under perioden ^{1,3)}	35 897 982	32 702 750	26 500 000
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,54	2,53	2,55
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie			
A Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr	2,54	2,53	2,55
B Förvaltningsresultat per aktie under motsvarande period ²⁾ , kr	2,53	2,55	2,19
(A / B) -1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	0,4	-0,8	16,4
Totalresultat per aktie, kr			
A Periodens totalresultat ¹⁾ , MSEK	363,1	236,6	172,2
B Genomsnittligt antal aktier under perioden ^{1,3)}	35 897 982	32 702 750	26 500 000
A / B Totalresultat per aktie, kr	10,1	7,2	6,1
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie, kr			
A Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare vid periodens slut ¹⁾ , MSEK	2 424,5	1 689,7	1 091,1
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut ^{1,3)}	40 713 036	35 155 000	26 500 000
A / B Eget kapital per aktie, kr	55,6	48,1	41,2
Långsiktigt substansvärde per aktie			
A (A.1+A.2+A.3) Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, MSEK	2 860,6	2 033,8	1 469,5
A.1 Eget kapital vid periodens slut ¹⁾ , MSEK	2 424,5	1 689,7	1 174,9
A.2 Derivatinstrument vid periodens slut ¹⁾ , MSEK	18,5	24,7	36,2
A.3 Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut ¹⁾ , MSEK	417,6	319,4	258,4
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut ^{1,3)}	40 713 036	35 155 000	26 500 000
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	70,3	57,9	55,5

1) Information hämtad från Koncernens reviderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2021, 31 augusti 2020 och 31 augusti 2019. Se avsnitt "Historisk finansiell Information".

2) Informationen för 2017 / 2018 inhämtad från Koncernens reviderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2018.

3) Genomsnittligt antal aktier under perioden samt Totalt antal aktier vid periodens slut som används i beräkning av aktierelaterade nyckeltal är för samtliga perioder justerade för fondemission 4:1 och split 1000:1 genomförda i mars 2021 samt sammanläggning 1:5 genomförd i november 2021 för att nyckeltalen blir jämförbara. För aktuella antal för samtliga perioder se avsnitt "Historisk finansiell Information".

OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

Informationen nedan bör läsas tillsammans med avsnittet ”Utvald finansiell information” och avsnittet ”Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information” samt tillsammans Koncernens konsoliderade finansiella rapporter inklusive noter. Denna operationella och finansiella översikt är avsedd att underlätta förståelsen och bedömningen av trender och förändringar i Bolagets finansiella resultat. Historiska resultat ger inte nödvändigtvis en korrekt indikation av framtida resultat.

Detta avsnitt kan innehålla framåtriktade uttalanden som är föremål för risker, osäkerheter och andra faktorer, inklusive sådana faktorer som framgår av avsnittet ”Riskfaktorer”, som kan medföra att Bolagets framtida resultat, finansiella position eller kassaflöde kan komma att avvika väsentligt från de resultat, den finansiella position eller det kassaflöde som, direkt eller indirekt, framgår i sådana uttalanden.

Översikt

Nivika är ett snabbt växande fastighetsbolag vars affärsidé är att genom gott affärsmannaskap och snabba beslutsvägar skapa förutsättningar för fortsatt god expansion, samt att Nivika ska vara en långsiktig och trygg fastighetsägare med fokus på hållbarhet. Utöver det ska Nivika med lokal förankring och med hyresgästen i fokus förädla, bygga och förvärva fastigheter. Byggnation ska ske i trä med industriellt byggande i egen regi vilket är hållbart och ekonomiskt fördelaktigt. Bolaget är huvudsakligen verksamt i Småland och på utvalda orter i södra Sverige. Nivikas strategi består av fyra huvudkomponenter: (i) fastighetsutveckling; (ii) förvärv av fastigheter; (iii) framtagning av byggrätter; samt (iv) nybyggnation och förvaltning. Nivika bedömer att detta har givit förutsättningar för starka kassaflöden och Bolaget har en målsättning om att generera positiv avkastning över tid, oberoende av marknadens utveckling. Nivika har ett geografiskt huvudfokus utvalda orter i södra Sverige vilka Bolaget bedömer har en långsiktigt god tillväxtprofil och är attraktiva orter att bo, arbeta och leva i.

Per den 31 augusti 2021 bestod fastighetsbeståndet av 36 procent industrifastigheter, 25 procent bostadsfastigheter, 13 procent kontorsfastigheter, tio procent samhällsfastigheter, nio procent handelsfastigheter, tre procent hotell- och restaurangfastigheter, tre procent markfastigheter och en procent övrigt. Det totala fastighetsvärdet uppgick till 6 910 MSEK.

Bolaget arbetar kontinuerligt med att skapa avkastning till sina aktieägare genom egen projektering och nybyggnation, vilken Nivika avser genomföra kostnadseffektivt genom det nyligen förvärvade dotterbolaget Husgruppen Modulsystem Jönköping AB. Kommersiella fastigheter innefattar exempelvis industri / lager, kontor och handel, och inom segmentet ryms även lager- och förrådsverksamheten Mitt Lager (se avsnitt ”Verksamhetsbeskrivning – Mitt Lager” för ytterligare information). Effektivisering av förvaltningen sker genom åtgärder som beror på både intäkter och kostnader, som exempelvis:

- Identifiering av uteblivna hyresintäkter till följd av exempelvis felaktig indexering och/eller fakturering innan Nivikas tillträde till fastigheterna.
- Ökad kostnadseffektivitet av fastighetsförvaltningen i samband med att förvaltningen överförs till att drivas i egen regi efter tillträde till förvärvade fastigheter.
- Kontinuerligt arbete med digitalisering, som exempelvis integrering av olika förvaltnings- och rapporteringssystem.

Viktiga faktorer som påverkar Nivikas resultat och finansiella ställning

Till faktorer som påverkar Nivikas intjäningsförmåga, finansiella ställning och kassaflöde hör:

- Makroekonomiska faktorer, den regionalekonomiska utvecklingen och förändringar i räntenivåer
- Hyresnivåer och uthyrningsgrad
- Fastighetskostnader
- Kostnader för central administration
- Värdeskapande transaktioner och övriga värdeförändringar av fastigheter
- Värdeskapande investeringar
- Förmåga att attrahera, behålla och utveckla medarbetare
- Finansiering, räntenettots utveckling och värdeförändringar av räntederivat
- Myndighetsbeslut och skatt

Makroekonomiska faktorer, den regionalekonomiska utvecklingen och förändringar i räntenivåer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom ekonomisk tillväxt, befolkningstillväxt, inflation och sysselsättning på såväl nationell som regional nivå, vilka sammantaget ger en indikation om den rådande ekonomiska situationen. Konjunktursvängningar och den ekonomiska tillväxten påverkar sysselsättningsgraden och hushållens inkomstutveckling, som är en väsentlig

grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och kan därför påverka vakansgrad och hyresnivåer. Inflationsförändringar påverkar även utvecklingen av både Nivikas fastighetskostnader och räntenivån och har därmed en påverkan på räntenettot, som är en betydande kostnadspost för Nivika. Den makroekonomiska utvecklingen och förändringar i räntenivån kan påverka tillgången på och villkoren för lånefinansieringen. På längre sikt får förändringar i räntenivån en väsentlig påverkan på Nivikas resultat och kassaflöde.

Värdet på Nivikas förvaltningsfastigheter påverkas av avkastningskravet på fastigheter i allmänhet som i sin tur påverkas av bland annat den nationella och regionala ekonomiska utvecklingen, förändringen i räntenivån och inflation, marknadsaktörers intresse för fastighetsinvesteringar, kapitaltillgång och alternativavkastning.

Hyresnivåer och uthyrningsgrad

Uthyrningsgrad och hyresnivåer påverkas generellt av den allmänna konjunkturutvecklingen, förändringar i infrastruktur och lokaltrafik, befolkningstillväxt, sysselsättning och befolkningsstruktur. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer minskar eller ökar påverkas Nivikas resultat negativt, respektive positivt. I tillägg till generella faktorer påverkas Nivikas hyresutveckling av förvärv och avyttringar av fastigheter, projekt och årliga hyresförhandlingar.

Fastighetskostnader

Driftkostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för fastighetsskötsel, elektricitet, avfallshantering, vatten, värme och snöröjning. Variationer i priser på dessa tjänster, exempelvis till följd av onormalt väder och förbrukning påverkar Nivikas resultat. Nivikas driftskostnader har historiskt skiljt sig över olika kvartal med betydligt högre kostnader under vissa kvartal, särskilt under vintermånaderna. Utgifter för underhåll omfattar åtgärder som primärt genomförs i syfte att långsiktigt bibehålla byggnadens ursprungliga standard och kostnadsförs som underhåll i den utsträckning de utgör reparationer och utbyten av mindre delar. Andra tillkommande utgifter av underhållskaraktär aktiveras i samband med att utgiften uppkommer.

Nivika har ur ett historiskt perspektiv i många fall lyckats sänka fastighetskostnaderna för de fastigheter Bolaget förvaltar, då den förvaltning som Nivika driver generellt är mer kostnadseffektiv. Koncernledningen förväntar sig att fortsatt kunna sänka fastighetskostnaderna för de fastigheter Bolaget förvärvar över tid.

Kostnader för central administration

Till central administration hör kostnader på koncernövergripande nivå som inte direkt är hänförliga till fastighetsförvaltning, såsom kostnader för koncernledning, centrala stödfunktioner, affärsutveckling och finans. Nivikas koncernledningen anser att Bolaget kommer kunna fortsätta att expandera verksamheten utan att öka kostnaderna för central administration i motsvarande takt.

Värdeskapande transaktioner och övriga värdeförändringar av fastigheter

Nivikas fastighetsbestånd är huvudsakligen koncentrerat till tillväxtregioner i Småland och västra Sverige och fastigheternas värde påverkas av flera faktorer som både är utom och inom Nivikas kontroll. Flertalet av dessa faktorer ligger utom Bolagets kontroll, såsom exempelvis den nationella och regionala ekonomiska utvecklingen, förändringar i räntenivån och inflation, marknadsaktörers intresse för fastighetsinvesteringar, kapitaltillgång och alternativavkastning från andra tillgångsslag – som samtliga påverkar avkastningskravet på fastighetsinvesteringar och därmed värdet på Nivikas fastighetsbestånd. Utöver detta så påverkar aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden utbudet av potentiella förvärv samt den gällande prisnivån, som har en inverkan på Bolagets möjligheter till värdeskapande. Faktorer som är inom Nivikas kontroll och som har en värdepåverkan är exempelvis ytterligare hyresintäkter vid förvärv, effektiv förvaltning som resulterar i ett ökat driftsöverskott och/eller minskning av risken i den löpande förvaltningen, förädling av fastighetsbeståndet, till- och ombyggnationer varvid ökningen av förvaltningsfastighetsvärdet efter förädlingen överstiger investeringens storlek och att identifiera och genomföra värdeskapande fastighetsförvärv och avyttringar. Nivika fokuserar primärt på fastighetsförvärv som efterliknar det befintliga beståndet. Koncernledningens förmåga att identifiera och genomföra fastighetsförvärv är central för Bolagets framtida resultatutveckling.

Värdeskapande investeringar

En viktig del av Nivikas verksamhet är värdeskapandet i det befintliga fastighetsbeståndet i form av renoveringar, om- och tillbyggnationer, samt uppgraderingar till Nivika-standard. Dessa investeringar syftar till att leda till ökade intäkter och har en påverkan på Bolagets finansiella resultat och i förlängningen Nivikas förmåga att uppnå de uppsatta finansiella målen. Dessa investeringar innebär i vissa fall inkomstbortfall, exempelvis när lägenheter saknar en hyresgäst vid förvärvet eller under tiden en renovering pågår. Skulle sådana åtgärder drabbas av förseningar, eller om Nivika inte lyckas avtala om en hyreshöjning till följd av dessa investeringar, kommer Bolagets finansiella resultat påverkas negativt.

Förmåga att attrahera, behålla och utveckla medarbetare

Nivika är ett snabbväxande fastighetsbolag där medarbetarna är avgörande för Bolagets kultur, affär och framtida utveckling. Det är därför viktigt att Bolaget även fortsatt attraherar och utvecklar branschens bästa medarbetare. Nivika anser att talangfulla medarbetare har varit och även fortsättningsvis kommer vara avgörande för Bolagets tillväxt och framgångar. Därmed förväntas förmågan att attrahera, utveckla och behålla kompetens vara av stor vikt för att Bolaget ska kunna fortsätta leverera starka finansiella resultat, som beror på såväl nyckelpersoner inom koncernledningen som på organisationen i sin helhet. Den framtida förmågan att attrahera nya medarbetare kommer att vara beroende

av en fortsatt effektiv rekryteringsprocess, en rekryteringspool med relevanta kvalifikationer, samt Nivikas förmåga att erbjuda attraktiva anställningsvillkor och bibehållen syn på Bolaget som en attraktiv arbetsplats.

Finansiering, räntenettots utveckling och värdeförändringar av räntederivat

Nivika anser att fastigheter är långfristiga tillgångar som kräver långfristig finansiering med en välavvägd fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. Räntekostnader för räntebärande skulder är en betydande kostnad för Bolaget som påverkas av förändringen i marknadsräntan. Storleken och takten av dessa förändringar beror i huvudsak på vald kapital- och räntebindningstid och den räntebärande skuldens storlek. Som en del av hanteringen av Nivikas ränterisk använder sig Bolaget av räntederivat, i form av nominella ränteswappar. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde som inte är kassaflödespåverkande, såvida derivaten inte löses i förtid.

Myndighetsbeslut och skatt

Nivikas verksamhet är i hög utsträckning beroende av myndighetsbeslut avseende t.ex. fastighetsskatt, byggregler och reglering av hyressättningen för bostäder samt detaljplaner och bygglov. Förändring av fastighetsskatt eller kommunala avgifter har också en påverkan på Nivikas utveckling. Den reglerade hyressättningen för bostäder, det så kallade bruksvärdessystemet, begränsar Bolagets intjäningsförmåga. Förenklat innebär systemet att hyresvärdar är begränsade av att inte kunna ta ut högre hyror än de som har bestämts i kollektiva förhandlingar för bostäder med motsvarande läge och standard. Förändrade skatteregler påverkar också Nivika. Den 1 januari 2019 trädde nya bolagsskatteregler i kraft som i stora drag innebär att avdrag medges med negativt räntenetto om maximalt 30 procent av skattepliktigt EBITDA. I samband med att reglerna trädde i kraft sänktes bolagsskatten från 22,0 till 21,4 procent och från och med 1 januari 2021 sänktes skattesatsen ytterligare till 20,6 procent.

Jämförelse mellan räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 och räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2020

Fastighetsportfölj

Värdet på fastigheterna uppgick sammantaget till 6 910 MSEK (5 062), vilket motsvarar en värdeökning på 36,5 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen förklaras främst av förvärv och värdehöjande investeringar. Fastighetsportföljen innehöll 130 fastigheter (96) med en sammanlagd uthyrbar yta om 428 850 kvadratmeter (310 040).

Hyresintäkter, driftöverskott samt resultat före finansiella intäkter och kostnader

Hyresintäkterna ökade till 327,4 MSEK (259,1) för året, vilket är en ökning med 26,4 procent. Intäktsökningen berodde till största del på förvärv, egna projekt samt intäktshöjande investeringar. Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 313 MSEK (253) och serviceintäkter om 14 MSEK (6). Serviceintäkter består bland annat av vidaredebitering av värme, el och vatten.

Fastighetskostnader uppgick till 91,1 MSEK (80,9), vilket är en ökning med 12,6 procent.

Driftöverskottet för perioden uppgick till 236,4 MSEK (178,2) vilket motsvarade en överskottsgrad om 72,2 procent (68,8). Resultat före finansiella intäkter och kostnader, verksamhetens resultat före finansnetto uppgick till 208,4 MSEK (154,6) vilket är en ökning med 34,8 procent jämfört med föregående år.

Räntenetto, förvaltningsresultat och värdeförändringar

Räntenettet för perioden uppgick till -117,1 MSEK (-71,9), vilket är en minskning med 62,9 procent. Kostnadsökningen påverkades till stor del av utgivandet av två nya obligationer som emitterades under september 2020 och maj 2021.

Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 91,3 MSEK (82,7), vilket är en ökning med 10,3 procent. Ökningen är främst hänförlig till det växande fastighetsbeståndet. Förvaltningsresultatet påverkades positivt av förvärv av fastigheter och en fortsatt ökning i hyresintäkter. Vidare så påverkades förvaltningsresultatet negativt av ökande finansiella kostnader på grund av del i återstående obligation som utlöstes i slutet av maj 2021. Förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 27,9 procent (31,9).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 378,2 MSEK (206,4), varav 37,3 MSEK (11,0) var realiserade värdeförändringar vid försäljningar, och 340,9 MSEK (195,4) avser orealiserade värdeförändringar under perioden. Värdeförändring var i huvudsak förändring i avkastningskrav, nybyggnation samt hyreshöjningar från förädling och index. Värdeförändringar i derivat påverkade resultatet med 6,1 MSEK (11,6) och avsåg i sin helhet orealiserade värdeförändringar. Skattekostnader för perioden uppgick till -112,5 MSEK (-64,1), vilket är en ökning med 75,5 procent. Ökningen är hänförlig till ett ökat resultat och ränteavdrag som påverkades av en förändring i skatteregelverket.

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter, MSEK

2021-08-31

Förändring driftnetto	69
Pågående nybyggnation	98
Mark och outnyttjade byggrätter	25
Förändring avkastningskrav	149
Totalt	341

Finansiell ställning och likviditet

Vid periodens slut uppgick Bolagets kapitalbindningstid till 1,92 år (1,56). Räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde resulterade i en nettobelåningsgrad om 58,4 procent (59,3).

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick vid rapportdagen till 4 091,5 MSEK (3 016,9) varav långfristig bankfinansiering uppgick till 2 821 MSEK (2 305), obligationslån 1 100 MSEK (470) och övriga räntebärande skulder till 170 MSEK (242). Ökningen i räntebärande skulder förklaras dels av finansiering av investeringar i förvärv, del av ny- och ombyggnationer under året. Utstående obligationslån per bokslutsdagen var 1 100 MSEK (470) vilket var inom ramen för låneutrymmet om 1 600 MSEK.

Finansiering	2021-08-31	2020-08-31
Antal lån	81	53
Banklån, MSEK	3 034	2 626
Obligationslån, MSEK	1 100	470
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,43	2,82
Likvida medel, MSEK	210,8	94,9
Belåningsgrad, %	58,4	59
Kapitalbindningstid, år	1,92	1,56

Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 156,3 MSEK (131,6). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet med -1 131,8 MSEK (-847,9), investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -565,4 MSEK (-645,9), vilka främst avsåg nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer enligt befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgjordes av en nettoupplåning om 1 542,1 MSEK (1 216,9), efter avdrag av utbetald utdelning om 16,5 MSEK (13,5).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 115,9 MSEK (-95,6) vilket gav utgående likvida medel om 210,8 MSEK (94,9).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 2 424,5 MSEK (1 689,7). Soliditeten uppgick till 33,2 procent (32,2). Förändringen under perioden utgörs främst av nyemission periodens resultat, samt utdelning till ägare. Nyemissionen som genomfördes i juni 2021 tillförde bolaget 303,5 MSEK.

Periodens totalresultat

Totalresultatet för perioden uppgick till 363,1 MSEK (236,6), vilket är en ökning med 53,4 procent. Ökningen är hänförlig till förvärv av fastigheter och färdigställandet av hyresfastigheter från projektverksamheten.

Jämförelse mellan räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2020 och räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2019

Fastighetsportfölj

Värdet på fastigheterna uppgick sammantaget till 5 062,7 MSEK (3 511,5), vilket motsvarar en värdeökning på 44,2 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen förklaras främst av förvärv och värdehöjande investeringar. Fastighetsportföljen innehöll 96 fastigheter (74) med en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 310 000 kvadratmeter (222 345). Med periodens färdigställda byggprojekt uppgick hyresvärdet till cirka 285 MSEK.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade till 259,1 MSEK (190,9) för året, vilket är en ökning med 35,7 procent. Intäktsökningen berodde till största del på förvärv, egna projekt samt intäktshöjande investeringar. Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 253 MSEK (184) och serviceintäkter om 6 MSEK (7). Serviceintäkter består bland annat av vidaredebitering av värme, el och vatten.

Fastighetskostnader uppgick till 80,9 MSEK (62,4), vilket är en ökning med 29,7 procent. Ökningen berodde till största del på förvärv av fastigheter, däribland förvärvet av Alhans Fastigheter AB i april 2020.

Resultatet före finansiella intäkter och kostnader, verksamhetens resultat före finansnetto, ökade med 38,9 procent jämfört med föregående år och uppgick till 154,6 MSEK (111,3). Uppbyggnad av intern förvaltningsorganisation samt något eftersatt underhåll i förvärvat bestånd därtill mer efterföljande reparationer än tidigare år, medförde ett lägre resultat i jämförbart bestånd. Covid-19 hade en mindre effekt på resultatet och bolaget lämnade hyresrabatter om 3 MSEK, till berörda hyresgäster.

Driftöverskottet för perioden uppgick till 178,2 MSEK (128,5) vilket motsvarade en överskottsgrad om 68,8 procent (67,3). Förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 31,9 procent (35,4), resultatet påverkades framför allt av högre finansiella kostnader.

Räntenetto, förvaltningsresultat och värdeförändringar

Räntenettet för perioden uppgick till -71,9 MSEK (-43,6), vilket är en minskning med 64,5 procent. Minskningen påverkades till stor del av utgivandet av en ny obligation under det fjärde kvartalet 2019.

Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 82,7 MSEK (67,6), vilket är en ökning med 22,3 procent. Ökningen är främst hänförlig till det växande fastighetsbeståndet.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 206,4 MSEK (184,8), varav 11,1 MSEK (3,1) var realiserade värdeförändringar vid försäljningar, och 195,4 MSEK (181,7) avser orrealiserade värdeförändringar under perioden. Värde-

förändring var i huvudsak förändring i avkastningskrav samt hyreshöjningar från förädling och index. Värdeförändringar i derivat påverkade resultatet med 11,6 MSEK (-25,3) och avsåg i sin helhet orealiserade värdeförändringar. Skattekostnader för perioden uppgick till -64,1 MSEK (-54,9), vilket är en ökning med 16,8 procent. Ökningen är hänförlig till ett ökat resultat och ränteavdrag som påverkades av en förändring i skatteregelverket.

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter, MSEK	2020-08-31
Förändring driftnetto	64
Pågående nybyggnation	77
Förändring avkastningskrav	55
Totalt	195

Finansiell ställning och likviditet

Vid periodens slut uppgick Bolagets kapitalbindningstid till 1,6 år (1,9). Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde resulterade i en nettobelåningsgrad om 59,3 procent (57,4).

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick vid rapportdagen till 3 016,9 MSEK (2 126,0) varav långfristig bankfinansiering uppgick till 2 305 MSEK (1 602), obligationslån 470 MSEK (470) och övriga räntebärande skulder till 242 MSEK (54). Ökningen i räntebärande skulder förklaras primärt av finansiering av investeringar i förvärv samt ny- och ombyggnationer under året. Utstående obligationslån per bokslutsdagen var 470 MSEK (470) vilket var inom ramen för låneutrymnet om 700 MSEK.

Finansiering	2020-08-31	2019-08-31
Antal lån	53	52
Banklån, MSEK	2 626	1 775
Obligationslån, MSEK	470	470
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,82	2,80
Likvida medel, MSEK	94,9	190,5
Belåningsgrad, %	59,3	57,4
Kapitalbindningstid, år	1,6	1,9

Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 131,6 MSEK (93,8). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet med -847,9 MSEK (-356,3), investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -645,9 MSEK (-254,1), vilka främst avsåg nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer enligt befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgjordes av en nettouplåning om 1 216,9 MSEK (657,7), efter avdrag av utbetald utdelning om 13,5 MSEK (20,0).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -95,6 MSEK (125,1) vilket gav utgående likvida medel om 94,9 MSEK (190,5).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 1 689,7 MSEK (1 174,9). Soliditeten uppgick till 32,2 procent (31,3). Förändringen under perioden utgörs främst av nyemission, kontant- och apportemission, samt periodens resultat. Ny- och apportemission gjordes i december 2019, då Santhe Dahl, via Santhe Dahl Invest AB, investerade 300 MSEK och erhöll därmed 18,5% av aktiekapitalet. Samtidigt tillfördes bolaget från befintliga ägare ytterligare 40 MSEK kontant samt 60 MSEK via en apportemission.

Under året har Nivika även förvärvat resterande 30 procent i dotterbolaget Nivika Compact Living AB, därmed är samtliga dotterbolag i koncernen helägda.

Periodens totalresultat

Totalresultatet för perioden uppgick till 236,6 MSEK (172,2), vilket är en ökning med 37,4 procent. Ökningen är hänförlig till förvärv av fastigheter och färdigställandet av hyresfastigheter från projektverksamheten.

Känslighetsanalys

Nivikas resultat påverkas av ett antal faktorer. I tabellen nedan framgår effekterna på fastigheternas värde, vid förändringar av fem faktorer. Varje variabel i tabellen har behandlats var för sig och under förutsättning att övriga variabler förblir oförändrade. Redovisade effekter skall endast ses som en indikation och inkluderar inte någon effekt av de kompenserade åtgärder som Bolaget skulle kunna vidta.

Parameter	Förändring	Värdeförändring	
		MSEK	%
Marknadshyra för lokal	+ 10 procent	384	5,6
Vakansgrad	+ 1 %-enheter	-85	-1,2
Fastighetskostnader	+ 10 kr/kvm	-107	-1,5
Inflation	+ 1 procent	577	8,4
Kalkylränta och direktavkastning	+/- 1 %-enhet	-1 007/+1 563	-14,6/+22,6

KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna i detta avsnitt beskriver Bolagets kapitalisering och nettoskldsättning på koncernnivå per 31 augusti 2021 på (i) faktisk basis och (ii) justerad basis för att reflektera:

1. Finansiering utav större förvärv ingångna efter balansdagen den 31 augusti 2021 som inkluderar förvärven av SantHem Fastigheter AB och SantHem Heden AB, Riddarberget AB och Tingstadsvassen 24:10 (se avsnitt "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information – Väsentliga händelser efter den 31 augusti 2021" för ytterligare information),
2. Utökat obligationslån om 150 MSEK med förfall under 2024.

Endast räntebärande skulder har tagits med i tabellerna för "Eget kapital och skulder" och "Nettoskldsättning". Se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden" för ytterligare information om Koncernens aktiekapital och aktier. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnitten "Utvald finansiell information", "Operationell och finansiell översikt" och "Historisk finansiell information" som återfinns i annan del av Prospektet.

Eget kapital och skulder

	Faktisk 31 augusti 2021	Justeringar	Justerad
MSEK			
Kortfristiga skulder			
Mot borgen	-	-	-
Mot säkerhet	158,0 ¹⁵⁸	27,7 ¹⁵⁹	185,7
Utan borgen eller säkerhet	-	10,0 ¹⁶⁰	10,0
Summa kortfristiga skulder	158,0	37,7	195,7
Långfristiga skulder			
Mot borgen	-	-	-
Mot säkerhet	2 854,0	773,4 ¹⁶¹	3 627,4
Utan borgen eller säkerhet	1 270,0 ¹⁶²	150,0 ¹⁶³	1 420,0
Summa långfristiga skulder	4 124,0	923,4	5 047,4
Eget kapital			
Aktiekapital	20,4	-	20,4
Övrigt tillskjutet kapital	974,4	321,0 ¹⁶⁴	1 295,4
Andra reserver	1 429,7	-	1 429,7
Summa eget kapital	2 424,5	321,0	2 745,5
Total kapitalisering	6 706,5	1 282,1	7 988,6

Justeringsposterna i tabellen ovan "Eget kapital och skulder" utgörs av följande transaktioner: (i) finansiering utav större förvärv ingångna efter balansdagen den 31 augusti 2021 som inkluderar förvärven av inklusive SantHem Fastigheter AB och SantHem Heden AB, Riddarberget AB och Tingstadsvassen 24:10 (se avsnitt "Kapitalisering och skuldsättning – Väsentliga händelser efter den 31 augusti 2021" för ytterligare information) (ii) utökat obligationslån om 150 MSEK med förfall under 2024.

158 Säkerställda kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder) är säkerställda genom fastighetspant samt pantsatta aktier i väsentliga dotterbolag.

159 Avser kortfristig del av ny finansiering varav 26,7 MSEK är hänförligt till förvärven av Riddarberget AB, SantHem Fastigheter AB och SantHem Heden AB samt Tingstadsvassen 24:10 och 1,0 MSEK är hänförligt till övriga förvärv (kommande års amortering).

160 Avser kortfristig säljrevers hänförligt till förvärvet av Tingstadsvassen 24:10.

161 Säkerställda långfristiga skulder av ny finansiering, varav 749,3 MSEK är hänförliga till förvärven av Riddarberget AB, SantHem Fastigheter AB och SantHem Heden AB samt Tingstadsvassen 24:10 och 24,1 MSEK hänförligt till övriga förvärv (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder), säkerställda genom fastighetspant samt pantsatta aktier i väsentliga dotterbolag.

162 Långfristiga skulder utan säkerhet avser icke-säkerställd obligationsfinansiering och långfristiga reverser.

163 Utökning av befintligt obligationslån med 150 MSEK.

164 Avser kapitaltillskott som emittering av nya aktier i Bolaget varav 308 MSEK är hänförliga till förvärven av Riddarberget AB, SantHem Fastigheter AB och SantHem Heden AB samt Tingstadsvassen 24:10 och 13,0 MSEK hänförligt till övriga förvärv.

Nettoskudsättning

MSEK		Faktisk 31 augusti 2021	Justeringar	Justerad
(A)	Kassa	210,8	92,2 ¹⁶⁵	118,6
(B)	Andra likvida medel		-	-
(C)	Övriga finansiella tillgångar	2,0	-	2,0
(D)	Summa likviditet (A)+(B)+(C)	212,8	92,2	120,6
(E)	Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder)	1,0	-	1,0
(F)	Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	157,0 ¹⁶⁶	37,7 ¹⁶⁷	194,7
(G)	Kortfristig finansiell skudsättning (E)+(F)	158,0	37,7	195,7
(H)	Netto kortfristig finansiell skudsättning (G)-(D)	54,8	129,9	75,1
(I)	Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	2 991,0 ¹⁶⁸	773,4 ¹⁶⁹	3 764,4
(J)	Emitterade obligationer	1100,0	150,0	1 250,0
(K)	Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	33,0	-	33,0
(L)	Långfristig finansiell skudsättning (I)+(J)+(K)	4 124,0	923,4	5 047,4
(M)	Total finansiell skudsättning (H)+(L)	4 069,2	1053,3	5 122,5¹⁷⁰

Justeringsposterna i tabellen ovan "Nettoskudsättning" utgörs av följande transaktioner: (i) finansiering utav större förvärv ingångna efter balansdagen den 31 augusti 2021 som inkluderar förvärven av SantHem Fastigheter AB och SantHem Heden AB, Riddarberget AB och Tingstadsvassen 24:10 (se avsnitt "Kapitalisering, skudsättning och annan finansiell information – Väsentliga händelser efter den 31 augusti 2021" för ytterligare information) och (ii) utökat obligationslån om 150 MSEK med förfall under 2024.

Räntebärande skulder och tillgänglig likviditet per den 31 augusti 2021

Översikt

Bolaget är huvudsakligen finansierad med eget kapital, banklån och obligationer. Nivikas upplåning sker i bank med pantbrev som säkerhet. Lånen är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv och refinansiering av den befintliga portföljen. Likvida medel uppgick till 210,8 MSEK per den 31 augusti 2021. Förfallostrukturen av kreditavtalen per den 31 augusti 2021 framgår av tabellen nedan.

Ränte- och kreditförfallostruktur per den 31 augusti 2021

	< 1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	> 5 år	Summa
Snittränta, %	1,8	1,6	3,5	1,5	3,7	2,9	
Volym, MSEK	1 082,6	1 037,0	1 860,9	201,7	32,3	33,9	4 248,4
Andel, %	19,0	16,3	64,5	3,0	1,2	1,0	100,0

Lån från kreditinstitut

Bolagets totala räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick till 3 034 MSEK och summan av uttagna pantbrev i Nivikas fastighetsbestånd uppgick till 3 212,4 MSEK. Nettobelåningsgraden, räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, uppgick till 58,4 procent per den 31 augusti 2021. Den genomsnittliga räntebindningstiden per den 31 augusti 2021, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 0,5 år (0,4). Under det första kvartalet av räkenskapsåret som avslutas den 31 augusti 2022 refinansierades banklån om 1 082,6 MSEK, där majoriteten av lånen skulle förlängas inom tolv månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,92 år.

165 Förändring av likvida medel relaterade till ingångna förvärv (se avsnitt "Kapitalisering, skudsättning och annan finansiell information – Väsentliga händelser efter den 31 augusti 2021") samt obligationsutökning.

166 Avser bankskuld.

167 Avser kortfristig bankskuld samt säljreverser relaterade till ingångna förvärv (se avsnitt "Kapitalisering, skudsättning och annan finansiell information – Väsentliga händelser efter den 31 augusti 2021").

168 Avser bankskuld.

169 Avser upptagna långfristiga skulder relaterade till ingångna förvärv (se avsnitt "Kapitalisering, skudsättning och annan finansiell information – Väsentliga händelser efter den 31 augusti 2021").

170 Avser nettoskudsättning per dagen för detta Prospekt inklusive justeringar för utökat obligationslån samt finansiering relaterad till ingångna förvärv (se avsnitt "Kapitalisering, skudsättning och annan finansiell information – Väsentliga händelser efter den 31 augusti 2021").

Obligationslån

Bolaget har emitterat två gröna obligationer under räkenskapsåret 2020/2021 som båda är noterade på Nasdaq Stockholm. Den första obligationen om 600 MSEK löper till och med den 24 september 2023 med en rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 550 baspunkter till första möjliga inlösendag.

Den andra obligationen om 500 MSEK löper till och med den 6 september 2024 med en rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 450 baspunkter till första möjliga inlösendag.

Bolaget har sedan rapportdag utökat obligationslånet om 150 MSEK till sammanlagt 650 MSEK.

Utstående obligationslån efter rapportdag är 1 250 MSEK som är inom ramen 1 600 MSEK.

Investeringar

Nivikas sammanlagda investeringar består av investeringar i fastigheter och fastighetsförvärv. I tabellen nedan framgår Bolagets huvudsakliga investeringar för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2019, 2020 respektive 2021.

Investeringar, MSEK	Räkenskapsåret som avslutades 31 aug		
	2021	2020	2019
Förvärv av förvaltningsfastigheter	1 131,2	847,9	356,3
Förvärv av rörelse	0,6	0	0
Investering i befintliga fastigheter	565,4	645,9	254,1
Totalt	1 697,2	1 493,8	610,4

Pågående och beslutade väsentliga investeringar

Per den 31 augusti 2021 hade Nivika inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll för annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning, det vill säga reparationer och underhåll som är nödvändiga för att upprätthålla fastigheternas skick.

Per den 31 augusti 2021 har Nivika en pågående investering i form av pågående projekt som främst rör nybyggnation av bostäder och industri/lager i främst Jönköping, Värnamo och Växjö, med en total bedömd budget om 855 MSEK varav 505 MSEK återstår att investera för att färdigställa byggnationerna. Av den återstående projektbudgeten är 376 MSEK säkerställd med ny långfristig finansiering och resterande del kommer att finansieras med egna kassaflöden och egna medel. Majoriteten av projekten beräknas vara färdigställda under 2023.

Under räkenskapsåret som avslutas den 31 augusti 2022 har Bolaget ingått avtal om tre större förvärv av följande fastighetsportföljer. Riddarberget AB, som främst innehar bostäder belägna i centrala Vetlanda, Eksjö och Sävsjö, Tingstadsvassen 24:10, som innehar en lagerfastighet i centrala Göteborg samt SantHem Fastigheter AB och SantHem Heden AB som innehar bostäder i Kalmar, Höganäs och Båstad. Tillsammans har dessa fastigheter mer än 67 MSEK i hyresvärde fördelat på 53 000 kvadratmeter. Förvärven kommer att tillträdas under 2021 och investeringsåtagandena förväntas uppgå till 1 236 MSEK varav 786 MSEK är finansierat genom nya banklån, 142 MSEK kommer finansieras genom egen kassa samt 308 MSEK kommer finansieras genom nyemission om totalt 4 678 891 B-aktier i Bolaget, varav 2 267 801 B-aktier emitterades avseende förvärv av SantHem och 1 205 545 B-aktier avseende förvärv av Riddarberget.

I tillägg till ovan och i linje med Bolagets löpande verksamhet, har Nivika ingått avtal om mindre förvärv om totalt 9 fastigheter som tillsammans har cirka 8,5 MSEK i hyresvärde fördelat på 20 081 kvadratmeter. Total finansieringsvolym för dessa förvärv uppgår till 138 MSEK varav 25 MSEK kommer finansieras med nya banklån, 100 MSEK kommer finansieras genom egen kassa samt 13 MSEK kommer finansieras genom nyemission av aktier i Bolaget. Utöver detta har Bolaget även betalat handpenning avseende markköp med byggrätter för kommande byggnation av cirka 550–700 bostäder belägna i Mullsjö och Jönköping, dessa har villkorade avtal för detaljplaner och avstyckningar.

Samtliga ovannämnda förvärv förutom en fastighet samt byggrätterna har tillträtts per dagen för detta Prospekt. Utöver ovan nämnda förvärv finns det per dagen för detta Prospekt inte några planer eller beslut om ytterligare förvärv av fastigheter.

Rörelsekapitalutlåtande

Styrelsen bedömer att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för Nivikas aktuella behov under den kommande tolv månadersperioden från och med dagen för detta Prospekt. Med rörelsekapital i detta sammanhang avses Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning.

Anläggningstillgångar

Nivikas materiella anläggningstillgångar uppgick den 31 augusti 2021 till 6 983,6 MSEK, varav 6 910,1 MSEK utgjordes av förvaltningsfastigheter och 73,5 MSEK utgjordes av övriga materiella anläggningstillgångar. De materiella anläggningstillgångarna belastades den 31 augusti 2021 av inteckningar uppgående till 3 298,7 MSEK.

Indirekta skulder och eventalförpliktelser

Bolagets eventalförpliktelser uppgår till 3,3 MSEK (3,3) och avser en garantiförpliktelse till Swedbank som säkerhet för en ränteswap.

Per den 31 augusti 2021 hade Bolaget inte några tilläggsköpeskillingar utestående. Som ett resultat av Bolagets förvärv av Tingstadsvassen 24:10 har det under det första kvartalet av räkenskapsåret som avslutas den 31 augusti 2022 tillkommit en tilläggsköpeskillning om 5 MSEK upp till 10 MSEK som är villkorad av ett antal faktorer som baseras på utbyggnad och uthyrningsgrad. Tilläggsköpeskillningen gäller som längst i 6 år från och med den 15 september 2021.

Finansiell riskhantering

Bolagets finanspolicy framställs årligen och anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Nivika ska bedrivas och hur de olika riskerna ska begränsas samt vilka risker Bolaget får ta.

Nivika strävar efter att ha en stabil och hållbar kapitalstruktur som möjliggör fortsatt lönsam tillväxt. Vald kapitalstruktur har betydelse för ägarnas förväntade avkastning och riskexponering. En högre belåningsgrad ökar finansieringskostnaderna och påverkar den generella avdragsrätten avseende räntekostnader med ökat skattetryck till följd. Nivikas ambition är att driva verksamheten med låg operationell samt finansiell risk. Det övergripande målet för Nivikas finansverksamhet är att säkerställa en långsiktigt stabil kapitalstruktur som säkerställer lång- och kortfristiga finansierings- och likviditetsbehov, samt att säkerställa Bolagets räntebetalningsförmåga över tid. Därför är det av vikt att definiera finansiella risker, sätta dessa i relation till övriga affärsrisker, bedöma riskerna, samt säkerställa en ändamålsenlig hantering som stödjer de övergripande verksamhetsmålen.

Nivikas övergripande finansiella riskbegränsning är att nettobelåningsgraden inte varaktigt ska överstiga 65 procent. Därtill har Bolaget ett soliditetsmål om minst 25 procent. Bolaget anser att det är viktigt med ett positivt kassaflöde i verksamheten för att uppnå Koncernens långsiktiga målsättningar. Bolaget har därför som mål att räntetäckningsgraden varaktigt inte ska understiga 1,75 gånger. Per den 31 augusti 2021 uppgick Koncernens nettobelåningsgrad till 58,4 procent (59,3), soliditeten uppgick till 33,2 procent (32,2) och räntetäckningsgraden till 1,8 gånger (2,1).

Ränterisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Nivika är framför allt exponerad för ränterisk i lånefinansieringen och räntekostnader är en betydande kostnad för Nivika. I syfte att hantera ränterisken ingås regelmässigt derivatavtal i form av

ränteswappar. För att hantera svängningar i räntenetto ska Bolaget ha en mix av räntebindingstider i lån och derivat samt säkerställa att den genomsnittliga räntebindingstiden över tid för lånen inklusive räntederivat ska uppgå till lägst 6 månader och högst 3 år och max 75 procent ska vara bundet mindre än 12 månader. Den volymvägda genomsnittliga räntebindingstiden uppgick till 0,5 år (0,4) per den 31 augusti 2021. Bolagets finansiering består primärt av eget kapital, räntebärande skulder från banker och obligationer. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansieringen av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, strävar Nivika efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder. Den externa låneportföljen ska enligt Nivikas finansieringspolicy ha en löptidsstruktur som innebär att Koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar. Bolaget ska vara en attraktiv låntagare och ha en god framförhållning som innebär att Bolaget kan erbjudas finansiering till goda villkor. Bolaget har en god och löpande kontakt med bankerna och ett väl fungerande samarbete. Den genomsnittliga kapitalbindingstiden uppgick till 1,92 år (1,56) per den 31 augusti 2021.

Nivika har ett positivt kassaflöde från verksamheten och ett begränsat finansieringsbehov av den befintliga verksamheten och fastighetsbeståndet, utöver refinansieringsbehov som är sedvanlig inom fastighetsbranschen. Därutöver finns ett finansieringsbehov för den planerade tillväxten som innefattar fastighetsförvärv.

Trender

Nivika bedömer att intresset för fastighetsinvesteringar är stort, och i tillväxtorter i synnerhet, vilket illustreras av en fortsatt likvid transaktionsmarknad med höga transaktionsvolymerna under de senaste åren. Bolaget ser en fortsatt stor efterfrågan på fastigheter i södra Sverige med en stabilt låg vakansgrad. Nivika bedömer att den globala makroekonomiska bilden återgår till alltmer säker i takt med vaccineringen mot Covid-19. Koncernen kan dock inte bortse från risken för ogynnsamma externa effekter som ligger bortom Nivikas kontroll. Utbrottet av Covid-19 har påverkat Nivikas dagliga verksamhet, men i en begränsad omfattning. Marknadsräntor befinner sig på låga nivåer och det finns risk för att dessa successivt börjar stiga, vilket kan leda till ökade finansieringskostnader för fastighetsbolag och andra fastighetsinvestorer och därmed kan leda till högre avkastningskrav och fallande fastighetsvärden. Fastighetspriser är historiskt höga vilket kan medföra risk för motreaktion med fallande fastighetsvärden som följd. Nivikas ledning anser dock att Bolaget är väl positionerat vid eventuella ogynnsamma externa faktorer, eftersom (i) efterfrågan på både lokaler och bostadsfastigheter är god i den södra delen av Sverige och (ii) Bolaget fokuserar på tillväxtorter med en stadig befolkningsökning, expansivt näringsliv och en stabil hyresmarknad.

Väsentliga händelser efter den 31 augusti 2021

I september 2021 tecknade Nivika avtal om förvärv av fastighetsbeståndet Riddarberget AB. Fastighetsbeståndet tillträdde av Nivika i november 2021. Fastighetsbeståndet består av bostadsfastigheter på småländska höglandet med tyngdpunkt på centrala Vetlanda. Beståndet utgörs idag av 18 fastigheter om cirka 31 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta bestående av centrala bostadsfastigheter med mindre andel kommersiella lokaler. Hyresvärdet är cirka 33 MSEK och fastighetsvärdet uppgår till cirka 500 MSEK.

I september 2021 förvärvade Nivika self storage-fastigheten Tingstadsvassen 24:10 i centrala Göteborg. Tingstadsvassen 24:10 färdigställdes 2017 och omfattar idag cirka 6 000 kvadratmeter bestående av kontor, höglager och hyrförråd för privatpersoner samt företag. Merx Storage AB ingår i transaktionen och anläggningen ska framåt utökas ytterligare med 3 450 kvadratmeter hyrförråd. Utbyggnaden kommer, i den existerande höglagerdelen, ske i etapper. Avsikten är att verksamheten på sikt kommer att integreras med Mitt Lager.

I oktober 2021 tecknade Nivika avtal om förvärv av bolagen SantHem Fastigheter AB och SantHem Heden AB som äger bostadsfastigheter om totalt cirka 16 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta i Kalmar, Höganäs och Båstad. Förvärven tillträdde av Nivika i november 2021. Fastighetsportföljen innehåller sju nybyggda fastigheter med byggår 2018 och framåt och består av cirka 300 hyreslägenheter. Fastighetsvärdet uppgår till cirka 585 MSEK. Fastigheten i Båstad är under produktion och inflyttning sker etappvis från oktober till april 2022. Transaktionen klassificeras som en närståendetransaktion.

I tillägg till ovan och i linje med Bolagets löpande verksamhet, har Nivika ingått avtal om mindre förvärv om totalt 9 fastigheter som tillsammans har cirka 8,5 MSEK i hyresvärde fördelat på 20 081 kvadratmeter. Utöver detta har Bolaget även betalat handpenning avseende markköp med byggrätter för kommande byggnation av cirka 550–700 bostäder belägna i Mullsjö och Jönköping, dessa har villkorade avtal för detaljplaner och avstyckningar.

Samtliga ovannämnda förvärv utom en fastighet samt byggrätter i Jönköping har tillträtts per dagen för detta Prospekt. Utöver ovan nämnda förvärv finns det per dagen för detta Prospekt inte några planer eller beslut om ytterligare förvärv av fastigheter.

Extra bolagsstämman den 4 november 2021 beslutade om extra vinstutdelning med ett belopp om 0,59 kronor per aktie, totalt 24 251 889,82 SEK. För ytterligare information, se avsnitt "Aktiekapital och ägarförhållanden - Utdelning och utdelningspolicy".

Utöver ovanstående har det inte skett några betydande förändringar avseende Koncernens finansiella ställning eller finansiella resultat efter den 31 augusti 2021.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER

Styrelsen

Bolagets styrelse består av sju ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden, utan suppleanter, vilka valts för tiden intill nästa årsstämma. Tabellen nedan visar ledamöterna i styrelsen, när de först valdes in i styrelsen och om de är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen och/eller de större aktieägarna.

Namn	Födelseår	Position	Invald	Oberoende i förhållande till	
				Större aktieägare	Bolaget och bolagsledningen
Elisabeth Norman	1961	Styrelseordförande	2017	Ja	Ja
Viktoria Bergman	1969	Styrelseledamot	2018	Nej	Nej
Santhe Dahl	1954	Styrelseledamot	2020	Nej	Ja
Håkan Eriksson	1962	Styrelseledamot	2007	Nej	Ja
Benny Holmgren	1961	Styrelseledamot	2016	Nej	Nej
Thomas Lindster	1958	Styrelseledamot	2020	Ja	Ja
Anna Carendi	1977	Styrelseledamot	2021	Ja	Ja

Elisabeth Norman

Utbildning: Fil.kand från Uppsala Universitet och Stockholms Universitet.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder. Styrelseledamot i Björnrike Syd AB, Björnrike Syd Holding AB, Björnrike Syd Hotellfastighets AB, Björnrike Syd Lift AB, Björnrike Syd Utvecklings AB, Bygg Partner i Dalarna Aktiebolag, ByggPartner i Dalarna Holding AB (publ), Cibus Nordic Real Estate AB (publ), Salnecka Slott AB och Sveriges Allmännyttan AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseordförande i Sista versen 58128 AB, Sista versen 63080 AB, Sista versen 63081 AB, Sista versen 63082 AB och VR Bostad Norr 1 AB. Styrelseledamot i Amasten Fastighets AB (publ), Amasten ledning AB, ByggaBo i Pajala AB, Cibus Finland Real Estate AB, Kittelfjäll Horeca AB, Kittelfjällslif-tarna AB, Kittelfjäll Utveckling AB, NP3 Fastigheter AB och Ruta Ett Entertainment AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 20 000 B-aktier (privat eller genom bolag).

Viktoria Bergman

Utbildning: Civilekonom från Växjö Universitet.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Dinner Bredasten AB, Dinner Gruppen AB, Dinner Karlstad AB, Dinner Tändstickan AB, Dinner Vetlanda AB, Dinner Värnamo AB, Dinner Västerås AB och Dinner Växjö AB. Styrelseledamot i Tigbro Aktiebolag, Tigbro Service AB och Yalp Facility AB. Styrelsesuppleant i CG Marketing & Event Småland AB, Poplanäs Invest AB och Värnanäs AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseordförande i Poplanäs Invest AB. Styrelseledamot i Husgruppen Modulsystem Jönköping AB och Magnus Andersson i Huskvarna AB. Styrelsesuppleant i AB Wadmans fastighetsbolag, Dinner Bredasten AB, Dinner Gruppen AB, Dinner Värnamo AB, NLEPA Jönköping 29 AB, RJL Älghunden 4 AB och RPMG Holding AB. CFO i Nivika Fastigheter AB (publ).

Aktieinnehav i Bolaget: 8 185 600 A-aktier och 11 763 B-aktier (privat eller genom bolag¹⁷¹).

171 Avser Värnanäs AB i vilket Viktoria Bergmans innehav uppgår till 50 procent och Niclas Bergmans innehav uppgår till 50 procent.

Santhe Dahl

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Alvesta 1338 Fastighets AB, Nordic Train AB, RESCAN Innovations Sweden AB, Santhe Dahl Invest AB, SantHem Fastigheter AB, SantHem Lingonet AB, SantHem Råstenen 1 AB, SantHem Sågcrona 1 AB, Svarvaremejseln AB, Vida Aktiebolag, Vida Alvesta AB, Vida Borgstena AB, Vida Bruza AB, VIDA Building AB, VIDA Energi AB, VIDA Gransjö AB, Vida Hestra AB, VIDA HN AB, Vida Nössemark AB, Vida Packaging AB, Vida Packaging Logistics AB, Vida Skog AB, VIDA Trading Asia AB, Vida Tranemo AB, Vida Urshult AB, Vida Vislanda AB, VIDA VMO AB och Vida Wood AB. Styrelseledamot i Arena Service i Växjö AB, GBJ Asplovät 1 AB, GBJ Bostad Blyet 5 AB, GBJ Bostad Forshälla-Sund 1:232 AB, GBJ Bostad Guldpärulan 1 AB, GBJ Bostad Guldpärulan 2 AB, GBJ Bostad Lungörten 1 AB, GBJ Bostad Råstenen Mitt AB, GBJ Bostad Råstenen 3 AB, GBJ Bostad Slätten AB, GBJ Bostad Sädgåsen 1 AB, GBJ Bostad Våbeln AB, GBJ Bostadsutveckling AB, GBJ Bostadsutveckling Holding III AB, GBJ Bostadsutveckling Holding V AB, GBJ Bostadsutveckling Holding VI AB, GBJ Bostadsutveckling Holding VII AB, GBJ Bostadsutveckling Holding VIII AB, GBJ Bostadsutveckling Holding IX AB, GBJ Bostadsutveckling Holding X AB, GBJ Bostadsutveckling Holding XI AB, GBJ Bostadsutveckling Holding XII AB, GBJ Bostadsutveckling Holding XIII AB, GBJ Bostadsutveckling IIII AB, GBJ Bygg AB, GBJ Construction AB, GBJ Heden 1 AB, GBJ Hejans Lycka 1 AB, GBJ Lanternan 3 AB, GBJ Östra Färjestaden 2 AB, Industriarbetsgivarna i Sverige service AB, Kuggås strand Mönsterås AB, Limmared Holding Aktiebolag, Limmareds Skogar Aktiebolag, Poppelbolaget AB, Poppelbolaget 2 AB, Poppelbolaget 3 AB, Santhe Dahl Forest AB, SantHem Eklövet 1 AB, SantHem Heden AB, SantHem Sågcrona 2 AB, Smålandsvist AB, Sport Utveckling Sweden AB, Teleborgs ängar AB, Ting Trä i Tingsryd AB, Växjö DFF AB, Åhus Bostadsutveckling AB, Åhus Bostadsutveckling Holding AB och Åhus Stranden 1 AB. Styrelsesuppleant i Arbio Aktiebolag.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseordförande i Arbio Aktiebolag och Vida Ljungby AB. Styrelseledamot och VD i Nxoci AB. Styrelseledamot i Arbio Aktiebolag, High Performance Center Växjö AB och Limmareds Skogar Fastigheter AB. VD i Vida Aktiebolag. Styrelsesuppleant i Industriarbetsgivarna i Sverige service AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 5 352 000 A-aktier och 3 644 303 B-aktier (privat eller genom bolag).

Håkan Eriksson

Utbildning: Civilekonom från Luleå Universitet.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i DIAKRIT AB, DWG Sweden AB, Ferronordic AB, JOHECO AB, Planch Förvaltning AB, Skandinavkonsult Holding i Stockholm AB, Skandinavkonsult i Stockholm Aktiebolag och WineFinder AB. Styrelsesuppleant i Ferronordic Germany Holding AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseordförande i ClearCar AB, DIAKRIT AB och Poplänäs Invest AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Planch AB. Styrelseledamot i JRE Fastigheter AB, Koch-Eriksson Holding AB och Torkab Entreprenad AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 3 233 600 A-aktier och 808 354 B-aktier (privat eller genom bolag).

Benny Holmgren

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Belimama Care Holding AB, Flodin Holding i Jönköping AB, Flodin IT AB, Flodin Rekratering & Bemanning AB, Gallerians Läkarmottagning i Jönköping AB, Gynhälsan Gislaved Care AB, Gynhälsan i Jönköping AB, Holmgrens Fritid AB, Krunomed Health AB, Magnus Andersson i Huskvarna AB, Pollock Invest AB, Winmed Health AB och Winmed Invest AB. Styrelseledamot och VD i GreenMotion Scandinavia AB, Holmgrens Autofinans AB, Holmgrens Bil AB, Holmgren Group AB och Holmgren Mobility AB. Styrelseledamot i Bilhuset Nr 1 i Helsingborg AB, Göteborgs Bilfinans AB, KABE Group AB, Zimply Solved AB och 1337 Logistics AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseordförande och VD i Proauto Group Sverige AB och Proauto Holding AB. Styrelseordförande i GreenMotion Scandinavia AB, Holmgren Mobility AB, Kvalitena Bilen AB, Kvalitena Lagonda AB, Kvalitena Prislappen AB och 1337 Logistics AB. Styrelseledamot och VD i Holmgrens Bil i Göteborg AB och Lars Levin Bil Aktiebolag. Styrelseledamot i Bilexpo Örebro Aktiebolag, Frölunda Bilcenter AB, Göteborgs Transportbils Center AB, H bilförsäljning i Sisjön Aktiebolag, HBS Bilhandel i Skövde AB, HBS Bilhandel i Växjö AB, HBS Bilservice i Helsingborg AB, Hisingens Franska Center Aktiebolag, Poplänäs Invest AB, SVF Pilbågen Fastighets AB, Västra Frölunda Bil & Transport Center Aktiebolag och Yalp Facility AB. Styrelsesuppleant i Poplänäs Invest AB, Winmed Health AB och Winmed Invest AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 4 880 000 A-aktier och 1 220 000 B-aktier (privat eller genom bolag).

Thomas Lindster

Utbildning: Civilekonom från Högskolan i Växjö.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande och VD i Guldpeggen Invest Aktiebolag. Styrelseledamot i Jönköpingsmäklarna AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelsesuppleant i Guldpeggen Invest Aktiebolag.

Aktieinnehav i Bolaget: 20 000 B-aktier (privat eller genom bolag).

Anna Carendi

Utbildning: Civilekonom från Linköpings Universitet.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i den ideella föreningen CSR Småland och Hållbarhetsteamet i Sverige AB. Styrelseledamot och VD i Dya Consulting AB. Styrelseledamot i Circular Centre Ekonomisk förening, den ideella föreningen Friskis och Svettis i Jönköping och F&S Lokaler i Jönköping AB. Styrelsesuppleant i Paradinero Cuatro AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseledamot i Styrelse Akademien Jönköping Ideell Förening med firma Styrelse Akademien Jönköping och The House of Fair Trade Sweden AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 1 447 B-aktier (privat eller genom bolag).

Ledande befattningshavare

Namn	Födelseår	Position	Innehaft position sedan
Niclas Bergman	1968	Verkställande direktör	2000
Kristina Karlsson	1971	Finansdirektör/Vice VD/IR-ansvarig	2018/2021/2021
Jerry Johansson	1963	Förvaltningschef	2021

Niclas Bergman

(Verkställande direktör)

Utbildning: Officersutbildning från Karlsborg.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i CG Marketing & Event Småland AB. Styrelseledamot i Poplänäs Invest AB och Värnanäs AB. Styrelse-suppleant i Zimply Solved AB och 1337 Logistics AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseordförande i Dinner Bredasten AB, Dinner Gruppen AB, Dinner Värnamo AB, Husgruppen Modulsystem Jönköping AB, Nivika Fastigheter AB (publ) och Yalp Facility AB. Styrelseledamot och VD i NLEPA Jönköping 29 AB och RJL Älghunden 4 AB. Styrelseledamot i AB Wadmans fastighetsbolag, MOUNTROSE Ekonomisk förening, RPMG Holding AB, Värnamo City AB, Zimply Solved AB och 1337 Logistics AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 8 185 600 A-aktier och 11 763 B-aktier (privat eller genom bolag¹⁷²).

Kristina Karlsson

(Finansdirektör/Vice VD/IR-ansvarig)

Utbildning: Civilekonom från Växjö Universitet.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Redo i Gnosjö AB

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Medlem i ledningen av Rosti GP AB och Rosti Group AB med dotterbolag.

Aktieinnehav i Bolaget: 60 000 B-aktier (privat eller genom bolag).

Jerry Johansson

(Förvaltningschef)

Övriga uppdrag: Inga övriga uppdrag.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Regionchef och projektchef i Elajo-koncernen.

Aktieinnehav i Bolaget: 38 000 B-aktier (privat eller genom bolag).

Revisorer

Ernst & Young Aktiebolag, med adress Box 7850, 103 99 Stockholm, är Bolagets revisor. Jonas Svensson, auktoriserad revisor och medlem i FAR, är huvudansvarig revisor sedan årsstämman 2020. Auktoriserade revisorer och medlemmarna i FAR, Eva Kristina Skärström och Marika Sengoltz, har tidigare varit huvudansvariga revisorer under den tid som refereras till i den historiska finansiella informationen. Ernst & Young Aktiebolag har varit revisor under hela den tid som refereras till i den historiska finansiella informationen i Prospektet och omvaldes till Bolagets revisor på årsstämman som hölls den 17 december 2020 för perioden intill slutet av nästa årsstämma.

Ytterligare information om styrelsens ledamöter och ledande befattningshavare

VD Niclas Bergman och styrelseledamoten Viktoria Bergman är makar. Utöver det förekommer det inga familjerelationer mellan några styrelseledamöter och ledande befattningshavare.

Såsom framgår ovan har vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare privata intressen i Bolaget genom sina aktieinnehav. Styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Bolaget är styrelseledamöter och funktionärer i andra bolag samt har aktieinnehav i andra bolag, och för det fall något sådant bolag ingår affärsförbindelser med Bolaget kan styrelseledamöter eller ledande befattningshavare i Bolaget ha en intressekonflikt, vilket hanteras genom att den berörda personen inte är involverad i hanteringen av ärendet å Bolagets vägnar. För ytterligare information om Koncernens affärsförbindelser med styrelseledamöter eller ledande befattningshavare i Bolaget vilka kan medföra intressekonflikter enligt ovan hänvisas till avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Transaktioner med närstående". Utöver vad som angetts har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare några privata intressen som kan stå i strid med Bolagets intressen.

Under de senaste fem åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation (annat än frivillig likvidation), eller varit föremål för konkursförvaltning, (iii) av reglerings- eller tillsynsmyndighet (inklusive erkända yrkessammanslutningar) bundits vid, eller varit föremål för påföljd på grund av, brott, eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem i ett företags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos ett företag.

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Ringvägen 38, 331 32 Värnamo.

172 Avser Värnanäs AB i vilket Niclas Bergmans innehav uppgår till 50 procent och Viktoria Bergmans innehav uppgår till 50 procent.

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrning

Nivika är ett svenskt publikt aktiebolag. Nivikas bolagsstyrning har före noteringen på Nasdaq Stockholm huvudsakligen styrts av svenska lagar och regler, till exempel aktiebolagslagen (2005:551) och årsredovisningslagen (1995:1554), Bolagets bolagsordning samt interna regler och föreskrifter. När Bolagets B-aktier har noterats på Nasdaq Stockholm kommer Bolaget också att följa Nasdaqs Regelverk *Nasdaq Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares* ("**Nasdaqs Regelverk för Emittenter**") och tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("**Koden**"). Koden syftar till att utge vägledande regler för god bolagsstyrning och kompletterar lagstiftningen på ett antal områden genom att Koden ställer högre krav än övriga regelverk. Enligt principen "följ eller förklara" är det dock möjligt för bolag att avvika från Koden och välja andra lösningar som bedöms svara bättre mot omständigheterna i det enskilda fallet, förutsatt att bolaget i fråga öppet redovisar varje sådan avvikelse, beskriver den lösning som valts i stället samt anger skälen för detta. Bolaget kommer att tillämpa Koden från det att Bolagets B-aktier noteras på Nasdaq Stockholm. Eventuella avvikelser från Koden kommer att redovisas i Bolagets bolagsstyrningsrapport, som kommer att upprättas för första gången för räkenskapsåret som avslutas den 31 augusti 2022. I den första bolagsstyrningsrapporten behöver Bolaget emellertid inte förklara avvikelser till följd av bristande uppfyllelse av regler vars tillämpning inte aktualiseras under den tidsperioden som bolagsstyrningsrapporten omfattar. Bolaget förväntar sig för närvarande inte att rapportera någon avvikelse från Koden i bolagsstyrningsrapporten.

Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen (2005:551) är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av Bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämma kan det kallas till extra bolagsstämma. Enligt Nivikas bolagsordning sker kallelsen till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Samtidigt som kallelsen sker ska Bolaget genom annonsering i Svenska Dagbladet upplysa om att kallelse har skett.

Rätt att delta i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämman ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB ("**Euroclear**") förda aktieboken sex bankdagar före bolagsstämman, dels anmäla sig hos Bolaget för deltagande i bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Aktieägare ska närvara vid bolagsstämmor personligen eller genom ombud och kan även biträdas av högst två personer. Om en aktieägare vill ha med sig biträden vid bolagsstämman ska antalet biträden (högst två) anges i anmälan. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt vilka närmare anges i kallelsen till bolagsstämman. Aktieägare är berättigade att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar.

Initiativ från aktieägarna

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. Begäran ska normalt vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman.

Valberedning

Bolag som följer Koden ska ha en valberedning. Enligt Koden ska bolagsstämman utse valberedningens ledamöter eller ange hur ledamöter ska utses. Valberedningen ska enligt Koden bestå av minst tre ledamöter och en majoritet av dessa ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen.

Bolaget ska ha en valberedning som ska utgöras av representanter för de till röstetalet fyra största aktieägarna. Valberedningen ska konstitueras baserad på den av Euroclear förda aktieboken per den sista bankdagen i april varje år och övrig tillförlitlig ägarinformation som tillhandahållits Bolaget vid denna tidpunkt. Styrelsens ordförande ska ansvara för att sammankalla valberedningen och ska, i den utsträckning som valberedningen finner lämpligt, delta vid valberedningens arbete såsom adjungerad utan rösträtt.

Valberedningens ordförande ska vara den ledamot som utsetts av den till röstetalet största aktieägaren, såvida inte valberedningen beslutar annat. Aktieägare som utsett ledamot i valberedningen äger rätt att entlediga sådan ledamot och utse ny ledamot i valberedningen. För det fall ledamot lämnar valberedningen innan dess arbete är slutfört, ska ersätta-re i första hand utses av den aktieägare som utsåg ledamoten och i andra hand av nästa aktieägare i turordning. Om under valberedningens mandatperiod en eller flera av aktieägarna som utsett ledamöter i valberedningen inte längre tillhör de

fyra till röstetalet största aktieägarna, ska ledamöter utsedda av dessa aktieägare ställa sina platser till förfogande och den eller de aktieägare som tillkommit bland de fyra till röstetalet största aktieägarna ska äga utse sina representanter.

Valberedningen och aktieägare som utser ledamot i valberedningen ska eftersträva att uppfylla de krav på valberedningens sammansättning som uppställs i Koden.

Valberedningen ska arbeta fram förslag i nedanstående frågor att föreläggas bolagsstämman i Bolaget för beslut:

- (i) förslag till stämмоordförande.
- (ii) förslag till styrelseledamöter och styrelseordförande.
- (iii) förslag till styrelsearvode med fördelningen mellan ordförande och övriga ledamöter, samt förslag till eventuellt ytterligare arvode för styrelsekommittéarbete.
- (iv) förslag till revisorer och revisorsarvode.
- (v) om det bedöms lämpligt, förslag till ändringar i Bolagets antagna valberedningsinstruktion.

Sammansättningen av valberedningen ska offentliggöras på Bolagets hemsida senast sex månader före årsstämma. I de fall ledamot är utsedd av viss ägare ska detta framgå. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts. Inget arvode ska utgå till valberedningens ledamöter. Bolaget ska ersätta skäliga kostnader förenade med utförandet av valberedningens uppdrag.

Styrelsen

Styrelsen är Bolagets högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen (2005:551) är styrelsen ansvarig för Bolagets förvaltning och organisation, vilket innebär att styrelsen är ansvarig för att, bland annat, fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlopande utvärdera Bolagets resultat och finansiella ställning samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och delårsrapporter upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen Bolagets verkställande direktör.

Styrelseledamöterna väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av minst tre ledamöter och högst nio ledamöter.

Enligt Koden ska styrelsens ordförande väljas av årsstämma och ha ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete samt för att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktör. I samband med

det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för verkställande direktör innefattande finansiell rapportering. Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema. Utöver dessa styrelsemöten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som av olika skäl bedöms inte kan eller bör hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver styrelsemötena har styrelseordförande och verkställande direktören en fortlopande dialog rörande ledningen av Bolaget.

För närvarande består Bolagets styrelse av sju ordinarie styrelseledamöter som valts av bolagsstämman, vilka presenteras i avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer”.

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för verkställande direktör. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena.

Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är den verkställande direktören tillsammans med finansdirektören ansvarig för finansiell rapportering i Bolaget och den verkställande direktören ska även följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlopande ska kunna utvärdera Bolagets finansiella ställning.

Verkställande direktör ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Bolagets verksamhet, omställningens utveckling, Bolagets resultat och ekonomiska ställning, likviditets- och kreditläge, viktigare affärshändelser samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse för Bolagets aktieägare. Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare presenteras i avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer”.

Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare Ersättning till styrelseledamöter

Arvoden och andra ersättningar till styrelseledamöterna, inklusive styrelseordföranden, fastställs av bolagsstämman. Vid extra bolagsstämma som hölls den 30 juni 2021 beslutades att arvode till styrelsen ska utgå med 250 000 SEK till styrelsens ordförande och 125 000 SEK till var och en av de övriga av stämman utsedda styrelseledamöterna. Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört.

Arvode till styrelse under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021

I tabellen nedan redovisas ersättning till styrelsen för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021.

Namn	Uppdrag	Styrelsearvode (SEK)
Elisabeth Norman	Styrelseordförande	200 000
Niclas Bergman*	Styrelseledamot	0
Viktoria Bergman	Styrelseledamot	0
Santhe Dahl	Styrelseledamot	0
Håkan Eriksson	Styrelseledamot	0
Benny Holmgren	Styrelseledamot	0
Thomas Lindster	Styrelseledamot	100 000
Anna Carendi**	Styrelseledamot	0

* VD Niclas Bergman avgick som styrelseledamot den 1 augusti 2021.

**Anna Carendi valdes in som ny styrelseledamot den 30 juni 2021, med tillträde den 1 augusti 2021.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid extra bolagsstämma den 30 juni 2021, beslutades att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner.

Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett eller flera år. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 100 procent av den sammanlagda fasta kontantlönen under mätperioden för sådana kriterier.

Pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, ska vara premiebestämda om inte befattningshavaren omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Rörlig kontantersättning ska vara pensionsgrundande i den mån så följer av tvingande kollektivavtalsbestämmelser som är tillämpliga på befattningshavaren. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Andra förmåner får innefatta bland annat livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 15 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Vid uppsägning från Bolagets sida får uppsägningstiden vara högst 12 månader. Vid uppsägning från den ledande befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst 12 månader, utan rätt till avgångsvederlag.

Styrelsen får besluta att tillfälligt frånga riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose Bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa Bolagets ekonomiska bärkraft. Om sådana avsteg sker ska detta redovisas i ersättningsrapporten inför närmast följande årsstämma.

Arvode till ledande befattningshavare under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021

I tabellen nedan redovisas ersättning till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021. Rörlig ersättning utgick inte för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021. Varken den verkställande direktören eller någon annan ledande befattningshavare har rätt till avgångsvederlag.

Befattning	Grundlön (SEK)	Pensionspremier (SEK)	Övriga förmåner (SEK)*	Totalt (SEK)
Niclas Bergman, verkställande direktör	1 043 000	156 000	126 000	1 325 000
Kristina Karlsson, finansdirektör/vice verkställande direktör/IR-ansvarig	1 020 000	144 000	73 000	1 237 000
Jerry Johansson, förvaltningschef	963 000	163 000	56 000	1 182 000

* Med övriga förmåner avses naturaförmåner, såsom billeasing.

Incitamentsprogram

Per dagen för detta Prospekt finns det inte några incitamentsprogram i Bolaget.

Intern kontroll

Ramverket för intern kontroll regleras av aktiebolagslagen (2005:551), årsredovisningslagen (1995:1554) samt Koden, som innehåller krav på att information om de viktigaste inslagen i Bolagets system för intern kontroll och riskhantering i samband med den finansiella rapportering varje år ska ingå i bolagsstyrningsrapporten.

Inom Koncernen baseras strukturen för den interna kontrollen på ramverket från Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO-ramverket). COSO definierar intern kontroll på följande sätt:

"Intern kontroll är en process som påverkas av ett företags styrelse, ledning och annan personal, som syftar till att ge rimlig säkerhet avseende uppfyllande av mål för verksamheten, rapportering och efterlevnad enligt regelverk."

Samtliga anställda berörs och har ett ansvar för att säkerställa tillräcklig intern kontroll.

Intern kontroll är en process vilken verkställs av styrelsen, den verkställande direktören, de ledande befattningshavarna och andra anställda och som är avsedd att på ett rimligt sätt säkerställa att Bolagets mål uppnås med hänsyn till verksamhetsfull och effektiv verksamhet, tillförlitlig rapportering och att tillämpliga lagar och regler efterföljs. Intern kontroll vid finansiell rapportering är en integrerad del av den övergripande interna kontrollen.

Den interna kontrollen över finansiell rapportering skapar en rimlig försäkran om tillförlitligheten i extern finansiell rapportering och att extern finansiell rapportering upprättas i enlighet med lag, tillämplig redovisningssed och andra krav för noterade bolag.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen och tillser att Nivika har formaliserade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs. Detta verkställs formellt genom ett antal skriftliga policyer och styrdokument som reglerar den finansiella rapporteringen samt en skriftlig arbetsordning som definierar styrelsens ansvar och hur ansvaret fördelas mellan styrelseledamöterna, styrelseutskottet och verkställande direktören. Bolaget har därtill tagit fram en särskild attestordning och en ekonomihandbok som innehåller principer, riktlinjer och processbeskrivningar för redovisning och finansiell rapportering. Styrelsen övervakar kontinuerligt Nivikas finansiella ställning, effektiviteten i Nivikas interna kontroll och riskhantering. Styrelsen har även rutiner för att hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt att granska och övervaka revisornas opartiskhet och självständighet. Ansvaret för det löpande arbetet med den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen ligger hos styrelsen.

Identifiering, bedömning och hantering av risker är central både gällande processen för den koncernövergripande riskanalysen samt Nivikas identifiering och fastställande av omfattning av väsentliga processer kopplat till Intern Kontroll Finansiell Rapportering (IKFR). Genom processkartor och processbeskrivningar inkluderar processerna identifierade risker och kontroller.

Till varje identifierad risk på koncernövergripande nivå samt inom IKFR kopplas kontroller tills dess att risken anses eliminerad alternativt reducerad till acceptabel nivå. Kontrollaktiviteter dokumenteras så att spårbarhet finns av utförandet. Framtagna åtgärder respektive dokumenterade processkartor och risk/kontrollmatriser är exempel på hur kontrollaktiviteter hanteras inom Koncernen.

Styrelsen är ansvarig för kvaliteten, övervakningen och kontrollen över Nivikas interna kontroll och riskhantering, särskilt avseende frågor om regelefterlevnad och finansiell rapportering.

Nivika har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att främja riktigheten av den finansiella rapporteringen och möjliggöra rapportering och återkoppling från verksamheten till styrelse och ledning, exempelvis genom styrande dokument och instruktioner, som samtliga gjorts tillgängliga och är kända för berörda medarbetare. Genom den enhetliga strategin för den externa kommunikationen minskar risken för felinformation, rykten och missförstånd.

Efterlevnad och effektiviteten i den interna kontrollen följs upp löpande. Nivikas efterlevnad av tillämpliga policyer och styrdokument utvärderas av styrelsen årligen.

Revision

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha en till två revisorer med eller utan suppleant/-er. Bolagets revisor är Ernst & Young Aktiebolag, med Jonas Svensson som huvudansvarig revisor. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet ”Styrelsen, ledande befattningshavare och revisor”.

Under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till 3,6 MSEK.

Aktiemarknadsinformation och insiderregler

Då Bolaget har obligationer upptagna till handel på Nasdaq Stockholm är insiderregler i syfte att förhindra marknadsmissbruk tillämpliga på Bolaget.

Med anledning av Bolagets obligationer som är upptagna till handel och det planerade upptagandet till handel av Bolagets B-aktier har Bolaget en insiderpolicy samt informations- och kommunikationspolicy, antagna av styrelsen, för att säkerställa att Bolagets information och hantering av insiderinformation sker på ett korrekt vis med god kvalitet, internt såväl som externt. Den verkställande direktören har det övergripande ansvaret för Bolagets externa kommunikation tillsammans med finansdirektören och frågor och kommunikation relaterade till styrelsen hanteras av styrelseordföranden.

Bolagets rutiner och regelverk för informationsgivning och insiderregler bestående av policyer och riktlinjer är formulerade i enlighet med svensk lagstiftning, Nasdaqs Regelverk för Emittenter och *Nasdaq Stockholm Rule Book for Issuers of Fixed Income Instruments*, Kodex och den av EU antagna marknadsmissbruksförordningen EU 596/2014 (MAR). Nivikas personal har tillgång till, och får instruktioner kring, de vid var tid gällande policyerna och riktlinjerna hos Bolaget.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktieinformation

Nivikas registrerade aktiekapital uppgår den 31 augusti 2021 till 20 356 517,90 SEK fördelat på 203 565 179 aktier, varav 124 424 000 är A-aktier och 79 141 179 är B-aktier med ett kvotvärde om 0,1 SEK per aktie. Per dagen för Prospektet uppgår Nivikas registrerade aktiekapital till 22 367 482,00 SEK fördelat på 44 734 964 aktier, varav 24 884 800 är A-aktier och 19 850 164 är B-aktier med ett kvotvärde om 0,5 SEK per aktie. Enligt Nivikas bolagsordning som antogs vid den extra bolagsstämman den 4 november 2021 ska aktiekapitalet vara lägst 15 000 000 SEK och högst 60 000 000 SEK fördelat på lägst 30 000 000 aktier och högst 120 000 000 aktier. Aktierna är fullt betalda, fritt överlåtbara och denominerade i svenska kronor samt har emitterats i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen (2005:551).

Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister i enlighet med lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear, den svenska centrala värdepappersförvararen. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier och kommer inte heller att utfärdas för de aktier som emitteras genom nyemissionen i samband med Erbjudandet.

A-aktier berättigar till tio (10) röster per aktie och B-aktier berättigar till en (1) röst per aktie. Varje röstberättigad får vid bolagsstämman rösta för det fulla antalet av denne ägda eller företrädda aktier i Bolaget utan begränsning i rösträtten.

Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har de som äger aktier i Bolaget företrädesrätt till teckning av sådana värdepapper i förhållande till det antal aktier i Bolaget som de äger sedan tidigare. Bolagsordningen begränsar inte Bolagets möjligheter att, i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551), emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Samtliga aktier i Bolaget medför lika rätt till andel i Bolagets vinst eller till eventuellt överskott vid likvidation. Beslut om utdelning fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillkommer den aktieägare som på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag för utdelning är registrerad som innehavare av aktier i Bolaget i den av Euroclear förda aktieboken. Kan aktieägare inte nå genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet. Sådan fordran är föremål för en preskriptionstid om tio år. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Med förbehåll

för de begränsningar som följer av bank- eller clearingsystem i berörda jurisdiktioner sker utbetalningar till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare med hemvist i Sverige. Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige är dock normalt föremål för svensk kupongskatt. För ytterligare kommentarer avseende vissa skattemässiga frågor, se avsnittet "Vissa skattefrågor i Sverige".

Lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden är tillämplig på offentliga uppköpserbjudanden avseende Nivikas aktier. Enligt nämnda lag måste den som lämnar ett offentligt uppköpserbjudande åta sig att följa Takeover-reglerna för Nasdaq Stockholm ("**Takeover-reglerna**"). Genom åtagandet åtar sig den som lämnar ett offentligt uppköpserbjudande att följa såväl Takeover-reglerna som Aktiemarknadsnämndens avgöranden och uttalanden om tolkning och tillämpning. Vid ett offentligt uppköpserbjudande ska en aktieägare under acceptfristen ta ställning till erbjudandet. En aktieägare har rätt att antingen acceptera eller förkasta erbjudandet. En aktieägare som har accepterat ett offentligt uppköpserbjudande är som utgångspunkt bunden av sin accept. En aktieägare kan dock under vissa förutsättningar återkalla sin accept, till exempel om lämnad accept har varit villkorad av uppfyllandet av vissa villkor. Om en aktieägare väljer att förkasta, eller inte besvarar, ett offentligt uppköpserbjudande kan aktieägarens aktier bli föremål för tvångsinlösen för det fall den som lämnat erbjudandet uppnår ett innehav som representerar mer än nio tiondelar av aktierna i aktiebolaget genom erbjudandet.

Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden avseende aktierna i Bolaget under innehavande eller föregående räkenskapsår och aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet.

Aktiekapitalets utveckling

I tabellen nedan anges förändringar i antalet aktier och aktiekapitalet i Bolaget samt aktiernas kvotvärde under den period som täcks av den historiska finansiella informationen i Prospektet.

Tidpunkt (registrerings- datum)	Händelse	Kurs (SEK)	Antal aktier				Aktiekapital (SEK)				Kvotvärde (SEK)
			Förändring antal A-aktier	A-aktier, totalt	Förändring antal B-aktier	B-aktier, totalt	Förändring antal aktier totalt	Aktier, totalt	Förändring Totalt	Totalt	
2020-01-25	Kontant -emission och apportemission	46 047,3019	-	-	-	-	8 655	35 155	865 500,00	3 515 500,00	100
2021-04-16	Fondemission (och aktiesplit)	-	140 620 000	140 620 000	35 155 000	35 155 000	175 739 845	175 775 000	14 062 000,00	17 577 500,00	0,1
2021-05-18	Omvandling av A-aktier till B-aktier	-	16 196 000	124 424 000	16 196 000	51 351 000	-	-	-	-	-
2021-07-19	Kvittningsemision	14,49	-	124 424 000	5 866 113	57 217 113	5 866 113	181 641 113	586 611,30	18 164 111,30	0,1
2021-07-20	Kontantemission	13,83	-	124 424 000	21 924 066	79 141 179	21 924 066	203 565 179	2 192 406,60	20 356 517,90	0,1
2021-09-22	Kvittningsemision	14,49	-	124 424 000	690 131	79 831 310	690 131	204 255 310	69 013,1	20 425 531,00	0,1
2021-09-22	Kontantemission	13,83	-	124 424 000	63 633	79 894 943	63 633	204 318 943	6 363,3	20 431 894,30	0,1
2021-09-22	Kvittningsemision	16,59	-	124 424 000	1 205 545	81 100 488	1 205 545	205 524 488	120 554,5	20 552 448,80	0,1
2021-10-27	Kontantemission	16,59	-	124 424 000	2	81 100 490	2	205 524 490	0,2	20 552 449,00	0,1
2021-11-08	Sammanläggning av aktier*	-	-99 539 200	24 884 800	-64 880 392	16 220 098	-164 419 592	41 104 898	-	20 552 449,00	0,5
2021-11-15	Kvittningsemision	82,95	-	24 884 800	2 267 801	18 487 899	2 267 801	43 372 699	1 133 900,50	21 686 349,50	0,5
2021-11-19	Kvittningsemision	82,95	-	24 884 800	36 166	18 524 065	36 166	43 408 865	18 083,00	21 704 432,50	0,5
2021-11-19	Kvittningsemision	82,95	-	24 884 800	1 205 545	19 729 610	1 205 545	44 614 410	602 772,50	22 307 205,00	0,5
2021-11-19	Kvittningsemision	82,95	-	24 884 800	120 554	19 850 164	120 554	44 734 964	60 277,00	22 367 482,00	0,5

* Sammanläggningen av aktier beslutades av extra bolagsstämman den 4 november 2021 och innebär att 5 aktier av samma slag lades samman till 1 aktie av samma slag.

Emissionsbemyndigande

Den 3 mars 2021 beslutade bolagsstämman att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller med apportegendom, eller annars med villkor, besluta om emission av nya aktier, konvertibler eller teckningsoptioner. Fram till tidpunkten då registrering av nya aktier hos Bolagsverket i samband med att noteringen av Nivikas B-aktier ägt rum, finns det inom bolagsordningens ram ingen övre gräns för antalet aktier, konvertibler eller teckningsoptioner som kan emitteras med stöd av detta bemyndigande. Efter att registrering av nya aktier hos Bolagsverket i samband med noteringen av Nivikas B-aktier har ägt rum får det totala antalet aktier som emitteras, eller som kan tillkomma vid konvertering av sålunda utgivna konvertibler eller utnyttjande av sålunda utgivna teckningsoptioner, inte överstiga 20 procent av det efter nyss nämnda registrering registrerade antalet aktier i Bolaget. I fråga om antal aktier som kan tillkomma vid konvertering av konvertibler eller utnyttjande av teckningsoptioner avses antalet aktier före eventuell omräkning. Syftet med bemyndigandet, och skälet till möjligheten att avvika från aktieägarnas företrädesrätt, är att möjliggöra för Bolaget att på ett skyndsamt och kostnadseffektivt sätt anskaffa kapital, genomföra förvärv eller tillvarata andra strategiska möjligheter. Det värde som Bolaget tillförs genom emission med stöd av bemyndigandet ska vara marknadsmässigt och kunna innefatta marknadsmässigt emissionsrabatt.

Konvertibler, teckningsoptioner och andra aktierelaterade instrument

Bolaget hade per den 31 augusti 2021 och har per dagen för detta Prospekt inga utestående konvertibla skuldebrev, teckningsoptioner eller andra finansiella instrument som, om de utnyttjas, skulle kunna medföra en utspädningseffekt för Bolagets aktieägare.

Ägarstruktur före och efter Erbjudandet

Per dagen för Prospektet har Nivika 148 aktieägare. Största aktieägare är Värnanäs AB med 18,3 procent av kapitalet och 30,5 procent av rösterna i Bolaget. Bolaget äger inte några egna aktier. Det finns såvitt Bolaget känner till ingen part som direkt eller indirekt självständigt kontrollerar emittenten. För att säkerställa att eventuell kontroll över Bolaget inte missbrukas följer Bolaget tillämpliga regler för bolagsstyrning vilka återfinns i bland annat aktiebolagslagen (2005:551), Kodex och årsredovisningslagen (1995:1554). Genom att följa sådana regler säkerställer Bolaget att en god bolagsstyrning upprätthålls där ansvaret är tydligt fördelat mellan ägare, styrelse och ledning.

I tabellen nedan anges Bolagets tio största aktieägare per dagen för Prospektet, omedelbart före Erbjudandet.

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Värnanäs AB	8 185 600	11 763	8 197 363	18,3	30,5
Santhe Dahl Invest AB	5 352 000	3 644 303	8 996 303	20,1	21,3
Holmgren Group AB	3 900 000	975 000	4 875 000	10,9	14,9
Planch AB	3 233 600	808 400	4 042 000	9,0	12,3
Skandinavkonsult i Stockholm AB	3 233 600	808 354	4 041 954	9,0	12,3
Pollock Invest AB	980 000	245 000	1 225 000	2,7	3,7
GBJ Holding AB	0	2 615 000	2 615 000	5,8	1,0
Riddarberget AB	0	1 277 852	1 277 852	2,9	0,5
Investment AB Öresund	0	1 084 599	1 084 599	2,4	0,4
GBJ Bostadsutveckling Holding VII AB	0	938 777	938 777	2,1	0,3
Summa 10 största aktieägarna	24 884 800	12 409 048	37 293 848	83,4	97,2
Övriga	-	7 441 116	7 441 116	16,6	2,8
Totalt	24 884 800	19 850 164	44 734 964	100,0	100,0

I tabellen nedan anges Bolagets tio största aktieägare såsom det kommer att se ut efter Erbjudandet förutsatt att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet.

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Värnanäs AB	8 185 600	11 763	8 197 363	14,2	29,1
Santhe Dahl Invest AB	5 352 000	3 644 303	8 996 303	15,6	20,3
Holmgren Group AB	3 900 000	975 000	4 875 000	8,4	14,2
Planch AB	3 233 600	808 400	4 042 000	7,0	11,8
Skandinavkonsult i Stockholm AB	3 233 600	808 354	4 041 954	7,0	11,8
Pollock Invest AB	980 000	245 000	1 225 000	2,1	3,6
GBJ Holding AB	0	2 615 000	2 615 000	4,5	0,9
Riddarberget AB	0	1 277 852	1 277 852	2,2	0,5
Investment AB Öresund	0	1 084 599	1 084 599	1,9	0,4
GBJ Bostadsutveckling Holding VII AB	0	938 777	938 777	1,6	0,3
Summa 10 största aktieägarna	24 884 800	12 409 048	37 293 848	64,1	92,7
Övriga	-	7 441 116	7 441 116	12,8	2,6
Nya aktieägare	-	13 450 291	13 450 291	23,1	4,6
Totalt	24 884 800	33 300 455	58 185 255	100,0	100,0

I tabellen nedan anges Bolagets tio största aktieägare såsom det kommer att se ut efter Erbjudandet förutsatt att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas.

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Värnanäs AB	8 185 600	11 763	8 197 363	14,6	29,2
Santhe Dahl Invest AB	5 352 000	3 644 303	8 996 303	16,0	20,4
Holmgren Group AB	3 900 000	975 000	4 875 000	8,7	14,3
Planch AB	3 233 600	808 400	4 042 000	7,2	11,8
Skandinavkonsult i Stockholm AB	3 233 600	808 354	4 041 954	7,2	11,8
Pollock Invest AB	980 000	245 000	1 225 000	2,2	3,6
GBJ Holding AB	0	2 615 000	2 615 000	4,7	0,9
Riddarberget AB	0	1 277 852	1 277 852	2,3	0,5
Investment AB Öresund	0	1 084 599	1 084 599	1,9	0,4
GBJ Bostadsutveckling Holding VII AB	0	938 777	938 777	1,7	0,3
Summa 10 största aktieägarna	24 884 800	12 409 048	37 293 848	66,1	93,3
Övriga	-	7 441 116	7 441 116	13,2	2,7
Nya aktieägare	-	11 695 906	11 695 906	20,7	4,1
Totalt	24 884 800	31 546 070	56 430 870	100,0	100,0

Utspädning av aktieägande vid Erbjudandet och Övertilldelningsoptionen

Erbjudandepriiset är 85,50 SEK, i jämförelse med Långsiktigt substansvärde per aktie om 70,3 SEK per den 31 augusti 2021. Se avsnitt "Utvald finansiell information – Definitioner av alternativa nyckeltal – Aktierelaterade nyckeltal" för definitionen av långsiktigt substansvärde per aktie.

Om Erbjudandet fulltecknas kommer antalet aktier öka med 11 695 906 nya B-aktier, från 19 850 164 B-aktier till 31 546 070 B-aktier. Detta motsvarar en utspädning om cirka 20,73 procent av det totala antalet aktier och 4,17 procent av det totala antalet röster i Bolaget efter Erbjudandet.

Om Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i dess helhet kommer antalet aktier istället öka med 13 450 291 nya B-aktier, från 19 850 164 B-aktier till 33 300 455 B-aktier. Detta motsvarar en utspädning om cirka 23,12 procent av antalet aktier och cirka 4,77 procent av antalet röster i Bolaget.

Aktiekapitalet i Bolaget uppgår per dagen för Prospektet till 22 367 482,00 SEK. För det fall Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen nyttjas fullt ut kommer aktiekapitalet i Bolaget att uppgå till 29 092 627 SEK.

Aktieägaravtal

Bolagets A-aktieägare har ingått ett avtal som inkluderar en bestämmelse om förköp för Bolagets A-aktier. Avtalet gäller fram till noteringen och upphör därefter att gälla. Utöver nyss nämnda aktieägaravtal föreligger det, såvitt Bolagets styrelse känner till, inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan aktieägare i Bolaget som syftar till att

skapa ett gemensamt inflytande över Bolaget, eller som kan resultera i en förändring av kontrollen över Bolaget.

Restriktioner avseende avyttring av aktier i Bolaget

Aktierna i Bolaget är fritt överlåtbara. Aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar i Sverige. Vidare är aktierna inte föremål för några obligatoriska uppköpserbjudanden, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande beträffande Bolagets aktier har lämnats sedan Bolaget bildades.

Utdelning och utdelningspolicy

Nivikas övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Under de kommande åren görs detta primärt genom att återinvestera i verksamheten för att skapa tillväxt genom investeringar i nybyggnation, existerande fastigheter samt i förvärv av nya fastigheter. Utdelningen kan därför komma att bli låg eller icke-existerande under kommande år. Långsiktigt har Bolaget som målsättning att dela ut 20–40 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt.

För räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2019 beslutade Nivika om en utdelning om cirka 0,51 SEK per aktie,¹⁷³ totalt cirka 13 500 000 SEK. För räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2020 beslutade Nivika om en utdelning om cirka 1,16 SEK per aktie,¹⁷⁴ totalt cirka 40 750 000 SEK (inklusive en extrautdelning om 24 251 889,82 SEK som beslutades av bolagsstämman den 4 november 2021, vilken endast reducerar eget kapital efter balansdagen). För räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 har styrelsen för Nivika föreslagit att balanserade vinstmedel överförs i ny räkning i enlighet med Bolagets utdelningspolicy.

173 Baserat på justerat antal utestående aktier vid periodens slut uppgående till 26 500 000 aktier. För definition av justerat antal utestående aktier vid periodens slut: se avsnittet "Utvald finansiell information – Definitioner av alternativa nyckeltal".

174 Baserat på justerat antal utestående aktier vid periodens slut uppgående till 35 155 000 aktier. För definition av justerat antal utestående aktier vid periodens slut: se avsnittet "Utvald finansiell information – Definitioner av alternativa nyckeltal".

Nivika Center i Växjö. Här byggs 157 lägenheter i en 19 våningar hög byggnad samt en lågdel som bl.a. rymmer träningshallar och omklädningsrum som ansluter till befintlig huvudarena.



BOLAGSORDNING

§ 1 Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Nivika Fastigheter AB (publ).

§ 2 Säte

Styrelsen skall ha sitt säte i Värnamo kommun, Jönköpings län.
Bolagsstämman kan hållas i Värnamo eller i Stockholms kommun.

§ 3 Verksamhet

Föremålet för bolagets verksamhet är att äga och förvalta mindre och medelstora företag, bedriva handel och förvaltning av aktier och andra värdepapper samt därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 15 000 000 kronor och högst 60 000 000 kronor.

§ 5 Aktie

5.1

Antalet aktier i bolaget skall vara lägst 30 000 000 och högst 120 000 000. Aktier kan ges ut i två slag; A-aktier och B-aktier. Aktier av respektive slag får emitteras till ett belopp motsvarande sammanlagt högst 100 % av aktiekapitalet. Varje A-aktie ska medföra tio (10) röster och varje B-aktie ska medföra en (1) röst. I övrigt medför A-aktie och B-aktie samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

5.2

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya A-aktier och B-aktier, skall ägare av A-aktier och B-aktier äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut endast A-aktier eller B-aktier, skall samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är av A-aktier eller B-aktier, äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission skall nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid skall gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

5.3

A-aktier skall på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till B-aktier. Begäran om omvandling, som skall vara skriftlig och ange det antal A-aktier som skall omvandlas till B-aktier samt om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka A-aktier omvandlingen avser, skall göras hos styrelsen. Bolaget skall genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i aktieboken.

§ 6 Styrelse

Styrelsen skall bestå av lägst tre (3) och högst nio (9) ledamöter med högst fem (5) suppleanter. Om styrelsen består av tre ledamöter skall minst en suppleant utses.

§ 7 Revisorer

För granskningen av bolagets årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses 1–2 revisorer med eller utan suppleant/-er.

§ 8 Kallelse

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Svenska Dagbladet upplysa om att kallelse har skett.

§ 9 Rätt att delta vid bolagsstämma

För att få delta i bolagsstämma ska aktieägare dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena sex bankdagar före bolagsstämman, dels göra anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före bolagsstämman.

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren gjort anmälan härom enligt föregående stycke.

§ 10 Poströstning

Styrelsen får besluta att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt på bolagsstämma genom poströstning före bolagsstämman i enlighet med 7 kap. 4 a § aktiebolagslagen (2005:551).

§ 11 Årsstämma

Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
7. Beslut
 - a. om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen,
 - b. om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c. om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktör.
8. Fastställande av arvode åt styrelseledamot och revisorn.
9. Val av styrelse samt revisor/er och revisionssuppleant/er
10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 12 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall omfatta tiden 1/9 – 31/8.

§ 13 Avstämningsförbehåll

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister, enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6–8 nämnda lag, ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som framgår av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

Antagen på extra bolagsstämma den 4 november 2021

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

Prospektets godkännande

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen såsom behörig myndighet enligt Europaparlamentet och rådets förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att Prospektet uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Prospekt eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet, och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Detta Prospekt godkändes av Finansinspektionen den 22 november 2021 och gäller i upp till 12 månader från och med detta datum. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till ett prospekt i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämpligt när ett prospekt inte längre är giltigt.

Allmän information om Nivika

Nivika är ett svenskt publikt aktiebolag som regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolaget bildades den 27 juni 2007 enligt svensk rätt och registrerades hos Bolagsverket den 31 juli 2007. Bolagets registreringsland är Sverige. Bolagets företagsnamn registrerades den 24 september 2018. Styrelsen har sitt säte i Värnamo och Bolagets organisationsnummer är 556735-3809.

Bolagets LEI-kod är 549300HXIG611R7YBT33.

Koncernstruktur

Nivika är moderbolag i Koncernen som inklusive Bolaget består av 83 bolag. Samtliga dessa dotterbolag är helägda svenska bolag och finns lokaliserade i de städer och orter där Koncernen bedriver eller planerar att bedriva sin verksamhet. Koncernens verksamhet bedrivs genom Nivikas dotterbolag vilket gör Nivika beroende av sina dotterbolag för att generera intäkter och vinst.

BOLAG

Nivika Fastigheter AB (publ)

100% Nivika Aborren

100% Nivika Advokaten AB

100% Nivika Arkadien AB

100% Nivika Budkaveln AB

100% Nivika Handelsfastigheter AB

100% Nivika Kungsängen AB

100% Nivika Lokal AB

100% Nivika LP Fastigheter AB

100% Nivika Åkerfältet AB

100% Nivika Skåpvägen 6 AB

100% Nivika Stigamo Syd AB

100% Nivika Stigamo E4 AB

100% Nivika Stigamo Öst AB

100% Nivika Vakten 10 AB

100% Nivika Överljudet AB

100% Nivika Överljudet 5 AB

100% Nivika Ödlan AB

100% Nivika Compact Living AB

100% Nivika Vigören AB

100% Husgruppen Modulsystem Jönköping AB

100% Nivika Hovslätt AB

100% Nivika MC Sport Fastigheter AB

ORGANISATIONSNUMMER

556735-3809

556773-2028

556842-7362

556756-8570

556928-1651

556923-1474

559188-8895

556746-9613

556982-1555

559289-5246

556986-7764

559097-7681

559097-7657

559097-7673

559174-9477

556410-2696

556686-8211

559087-3096

556831-2663

559160-8681

559180-9487

559160-3484

556869-3617

BOLAG	ORGANISATIONSNUMMER
100% James Rocco Apparel AB	556768-6331
100% Nivika Almen AB	556870-3150
100% Nivika Bautastenen AB	556698-7664
100% Nivika Industrifastigheter AB	556975-3931
100% Värnamo Profilen AB	559069-8907
100% Hornaryds Fastigheter AB	556892-0770
100% Nivika Sandstenen AB	556953-3838
100% Nivika Tre Liljor AB	556797-3994
100% Nivika Cityfastigheter AB	556306-4459
100% Nivika Rosen AB	556774-0880
100% Nivika Västbofastigheter AB	559239-3457
100% Nivika Kalkstenen AB	556780-4595
100% Nivika Vinkelhaken AB	556728-7304
100% Nivika Center AB	556827-2891
100% Nivika Gasellen AB	559241-8247
100% Nivika Snöflingan AB	559189-1303
100% Nivika Stenladan AB	559147-4324
100% Nivika Sägaren AB	559102-2958
100% Nivika Växjöfastigheter AB	556672-1683
100% Nivika Rättaren 4 KB	969698-1399
100% Nivika Skogskärret AB	559154-5966
100% Nivika Tor AB	559310-8623
100% Nivika Bälgen 15 AB	559015-0792
100% Nivika Bikupan 20 AB	556756-3662
100% Nivika Bikupan 5 AB	556825-0202
100% Nivika Bikupan 4 AB	556865-9295
100% Nivika Bikupan 19 AB	556923-6010
100% Nivika Bikupan 22 AB	556923-5988
100% Nivika Fyllinge KB	969632-8427
100% Nivika Tandborsten AB	556677-7354
100% Nivika Kruthornet AB	556247-8817
100% Nivika Ametisten 2 AB	556894-8607
100% Nivika Brilljanten AB	556845-6064
100% Nivika Ametisten 7 AB	556907-8230
100% Nivika Opalen AB	556491-7176
100% Nivika Halmstadsfastigheter AB	559067-3264
100% Nivika Företagaren 2 AB	556632-0940
100% Nivika Töringe AB	556917-4708
100% Nivika Vagnen 7 och 10 AB	556976-3195
100% Wallins Fastigheter Reparatören 5 AB unä Nivika Faktorn AB	556773-2432
100% Nivika Mittlager AB	559054-1792
100% Merx Storage AB	559100-6514
100% Nivika Holding 2 AB	559054-1776

BOLAG	ORGANISATIONSNUMMER
100% Nivika Sadelmakaren 1	559063-1585
100% Skr Lager 6 KB	969665-8344
100% Nivika Värnamo Centrum AB	556657-8661
100% Nivika Geologen AB	559095-9028
100% Aptare Hygiea AB	559164-4124
100% Nagesjö AB	556515-1890
100% Jakobsson Invest Aktiebolag	556195-7936
100% Caseba Kommersiella Fastigheter AB	559000-1656
100% Förvaltnings Aktiebolaget Leona	556339-2066
100% Urema Fastigheter i Vetlanda AB	556780-1252
100% SantHem Fastigheter AB	559149-8703
100% SantHem Råstenen 1 AB	559067-4882
100% SantHem Lingonet AB	559051-4799
100% SantHem Sågcrona 1 AB	559101-0425
100% SantHem Sågcrona 2 AB	559069-2645
100% SantHem Eklövet 1 AB	559171-2178
100% SantHem Heden AB	559235-4525
100% H.C. Tribuner AB	556068-1545

Avtal inom ramen för den löpande förvaltningen

Bolag inom Koncernen har inom ramen för den löpande verksamheten bland annat ingått hyresavtal, förvärvs- och överlåtelseavtal, exploateringsavtal, planavtal, markanvisningsavtal, entreprenadavtal och finansieringsavtal. Avtal av denna typ beskrivs översiktligt nedan.

Hyresavtal

Koncernen förvärvar, utvecklar, förädlar och förvaltar fastigheter i särskilda tillväxtområden i södra Sverige. Bolaget hyr ut omkring 1 050 bostadshyresrätter och omkring 430 lokalhyresrätter. Hyresintäkterna från de tio största lokalhyresavtalen utgör 20 procent av de totala hyresintäkterna från Koncernens lokalhyresrätter. Vid uthyrning av lokalhyresrätter används ett standardhyresavtal som mall innehållandes för marknaden sedvanliga villkor. Bolaget följer löpande upp och villkorsförhandlar samtliga hyresavtal i enlighet med jordabalkens (1970:994) krav. Hyresavtalen ingås normalt för en initial hyresperiod om minst 5 år med en uppsägningstid om vanligtvis 9 men upp till 24 månader och en förlängningsperiod om 1 till 5 år.

För en närmare genomgång av riskerna kopplade till hyresavtalen, se avsnitt "Riskfaktorer".

Förvärvs- och överlåtelseavtal

Under den period som den historiska finansiella informationen i Prospektet omfattar har Koncernen förvärvat ett flertal fastigheter. Förvärven har företrädesvis skett indirekt genom förvärv av aktier i fastighetsägande bolag, men även direkt genom förvärv av fastigheter. Bland annat följande bolag har förvärvats: Husgruppen Modulsystem Jönköping AB, Nivika Kruthornet 1 AB (vid förvärvstillfället Strandborgen 1 AB), Nivika Halmstadsfastigheter AB (vid förvärvstillfället

Halmfast AB), Nivika Center AB (vid förvärvstillfället Växjö Innebandyarena AB) och Nivika Företagaren AB (vid förvärvstillfället Bigs Fastigheter AB). De direkta och indirekta förvärven omfattade under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 38 stycken fastigheter till ett sammanlagt värde uppgående till 1,13 MDSEK. Under den period som den historiska finansiella informationen i Prospektet omfattar har Koncernen överlåtit ett flertal fastigheter. Överlåtelseerna har företrädesvis skett indirekt genom överlåtelse av aktier i fastighetsägande bolag, men även direkt genom överlåtelse av fastigheter. Bland annat följande bolag har överlåtit: Nivika Operan 1 AB (numera M2 Operan 1 AB), Nivika Ödlan i Värnamo Brf AB och Nivika Apeln 29 AB. De direkta och indirekta överlåtelseerna omfattade under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 2 stycken fastigheter till ett sammanlagt fastighetsvärde uppgående till 190 MSEK.

I förvärvs- och överlåtelseavtalen har sedvanliga garantier och ansvarsbegränsningar lämnats. Historiskt har inga väsentliga garantianspråk gjorts gällande gentemot Koncernen, och Koncernen har inte kännedom om några pågående eller kommande garantianspråk eller andra väsentliga förpliktelser riktade mot Koncernen.

För en närmare genomgång av riskerna kopplade till ovan förvärv och överlåtelse, se avsnittet "Riskfaktorer".

Planavtal

Nivika ingår, inom ramen för sin verksamhet, planavtal med kommuner för att reglera framtagandet av en detaljplan. Planavtalets syfte är att reglera kommunens respektive Bolagets åtagande i planprocessen, vilket huvudsakligen innefatt-

ar Bolagets ansvar för detaljplanekostnader i förhållande till kommunen och hur sådana kostnader ska beräknas. Kostnader som vanligen uppstår i samband med antagandet av en ny detaljplan omfattar bland annat framtagande av grundkarta, miljöteknisk markundersökning, naturvärdesinventering, planhandlingar, dagvattenutredning samt handläggning av ärendet. De frågor som behandlas i planavtalet kan även regleras i andra avtal, till exempel i exploateringsavtal.

Kommunens ersättning för planavgifter regleras i 12 kap. 9-11 §§ plan- och bygglagen (2010:900).

Exploateringsavtal

Innan en ny detaljplan antas villkorar vanligtvis kommunen exploatering av ett markområde som ägs av en privat fastighetsägare genom ett exploateringsavtal. I samband med utveckling och exploatering av fastigheter ingår Nivika därför regelbundet, eller övertar ansvaret för, exploateringsavtal med kommuner. Enligt dessa exploateringsavtal åtar sig Nivika att, på Bolagets bekostnad, utforma och genomföra byggnation av allmänna faciliteter såsom gator och trottoarer samt erlagga exploateringsbidrag. Det förekommer vidare att Bolaget åtar sig att vid vite tillse att byggnationen färdigställs inom en viss tidsperiod samt att de bostäder som uppförs på fastigheten inte omvandlas från hyresrätter till bostadsrätter under en viss period från ingåendet av exploateringsavtalet. Historiskt har inga väsentliga anspråk på vite gjorts gällande gentemot Koncernen, och Koncernen har inte kännedom om några pågående eller kommande anspråk på vite eller andra väsentliga förpliktelser riktade mot Koncernen.

Markanvisningsavtal

Inför framtagande av en ny detaljplan och exploatering av ett markområde som ägs av en kommun ingås vanligen ett markanvisningsavtal mellan kommunen och Nivika, vilket i regel ger Bolaget ensamrätt att under en begränsad tid och under vissa villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller tomträttsupplåtelse av det av kommunen ägda markområdet. Nivika erlägger i vissa fall, i samband med ingåendet av ett markanvisningsavtal, en reservationsavgift som inte återbetalas om upplåtelse av markområdet inte kommer till stånd. Det bör även noteras att avtal varigenom en part ges en rätt att i framtiden ingå avtal för att förvärva en fastighet i princip inte är bindande enligt svensk rätt. I många fall ingås dock denna sorts avtal med kommuner som normalt inte frånträder avtalen vilket innebär att parterna slutligen ingår marköverlåtelseavtal.

Entreprenadavtal

Nivika engagerar byggföretag för byggnation av fastigheter och ingår också entreprenadavtal för utveckling och ombyggnad av hyresfastigheter, samhällsfastigheter m.m. Koncernen avtalar regelmässigt att standardavtal (dvs. AB 04, ABT 06 etc.) ska vara tillämpliga för respektive entreprenadavtal. I entreprenadavtalen görs dock projektanpassade avsteg från avtalade standardavtal, vilket är branschpraxis

för att uppnå en anpassad reglering av det aktuella projektet. Användandet av standardavtal sker oavsett om det rör avtal med slutbeställaren eller avtal med en underentreprenör som ett Koncernbolag anlitar för att utföra viss del av en entreprenad. Nivika tillämpar främst en fast prismekanism i sina entreprenadavtal.

Finansieringsavtal

Koncernen har ingått bland annat låne- och kreditavtal för att finansiera framför allt Koncernens fastighetsförvärv. Låne- och kreditavtal har primärt ingåtts med svenska banker och kreditgivare och har ingåtts på för branschen sedvanliga villkor. Säkerheter har normalt lämnats i form av pant i fastighet, pant över aktier och moderbolagsborgen av Bolaget. Villkoren för Koncernens mellanhavanden med de två primära kreditinstituten innefattar vissa finansiella åtaganden, såsom begränsning av nettobelåningsgrad och att Koncernen måste bibehålla en viss räntetäckningsgrad och soliditet, samt bestämmelser om ägandeförändringar.

Väsentliga avtal

Bolaget anser inte att det, utöver de avtal som beskrivs nedan, finns något enskilt avtal som är av väsentlig betydelse för Koncernens verksamhet som helhet.

Bolagets obligationer

Den 24 september 2020 emitterade Nivika ett seniort icke säkerställt grönt obligationslån om 300 MSEK inom ett rambelopp om 800 MSEK på den svenska obligationsmarknaden, med ISIN SE0014855763. Den 9 februari 2021 utökades obligationslånet med 300 MSEK till totalt 600 MSEK. Obligationen löper med en ränta om tre månaders STIBOR plus 5,5 procent per år och förfaller den 24 september 2023.

Vidare emitterade Nivika den 6 maj 2021 ett seniort icke säkerställt grönt obligationslån om 500 MSEK inom ett rambelopp om 800 MSEK, med ISIN SE0015949631. Den 8 oktober 2021 utökade Nivika obligationslånet med 150 MSEK till totalt 650 MSEK. Obligationen löper med en ränta om tre månaders STIBOR plus 4,5 procent per år och förfaller den 6 september 2024.

I enlighet med villkoren för obligationerna har Nivika åtagit sig att ha en soliditet på minst 25 procent, att räntetäckningsgraden ska vara minst 1,5 och att nettobelåningsgraden inte ska överstiga 70 procent. Det finns särskilda åtaganden i obligationsvillkoren enligt vilka det endast är tillåtet för Nivika och dess dotterbolag att göra utdelningar om: (i) de görs till Nivika eller ett helägt dotterbolag till Nivika eller, om gjord av ett dotterbolag som inte är direkt eller indirekt helägt av Nivika, görs på pro-rata basis, eller (ii) (A) Nivika har en soliditet på minst 27,5 procent samt att det inte föreligger en utestående uppsägningsgrund eller att sådan uppsägningsgrund uppstår till följd av utbetalningen, och (B) tills ett initialt offentligt erbjudande av aktier i Nivika har inträffat, varefter sådana aktier noteras, listas, handlas eller

på annat sätt tas upp till handel på en reglerad marknad eller oreglerad marknad, det sammanlagda beloppet för utbetalningen under det relevanta året inte överstiger 50 procent av Koncernens konsoliderade förvaltningsresultat (vinst före skatt och före tillägg eller avdrag för värdeförändringar på fastigheter och derivat) för föregående räkenskapsår.

Villkoren för obligationerna innehåller även bland annat restriktioner rörande under vilka förutsättningar som Koncernen får ställa säkerheter och sälja tillgångar samt åtaganden angående tillhandahållande av viss information till obligationsinnehavarna och agenten. Om Koncernen bryter mot något av villkoren för obligationslånen kan Bolaget bli tvunget att återbetala obligationerna i förtid.

Om det sker en ägarförändring (change of control) så har varje enskild obligationsinnehavare rätt att begära förtida återbetalning, till ett belopp som motsvarar 101 procent av det nominella beloppet av varje inlöst obligation samt upplupen ränta. En ägarförändring innebär att någon eller flera, som inte är någon utav huvudägarna (Benny Holmgren, Niclas Bergman, Viktoria Bergman, Håkan Eriksson, Christina Eriksson och Santhe Dahl eller någon av deras makar eller ättlingar i rakt nedstigande led), i samförstånd kontrollerar Nivika, där kontroll innebär (i) att kontrollera / äga direkt eller indirekt mer än 50 procent av rösterna i Nivika, eller (ii) rätt att direkt eller indirekt utse eller avsätta hela eller en majoritet av styrelseledamöterna i Nivikas styrelse.

Placeringsavtal och Lock-up

I enlighet med villkoren i ett avtal avseende placering av B-aktier som är avsett att ingås mellan Bolaget, Huvudägarna, GBJ Holding AB, GBJ Bostadsutveckling Holding VII AB, GBJ Bostadsutveckling Holding X AB samt Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners omkring den 2 december 2021 ("**Placeringsavtalet**"), åtar sig Bolaget att emittera de B-aktier som ingår i Erbjudandet och eventuella ytterligare B-aktier inom ramen för Övertilldelningsoptionen, vilka ska allokteras till de investerare förmedlade av Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners. Genom Placeringsavtalet lämnar Bolaget sedvanliga garantier och utfästelser gentemot Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners, bland annat avseende att informationen i Prospektet är korrekt, att Prospektet och Erbjudandet uppfyller kraven enligt lagar och förordningar, samt att det inte föreligger några legala eller andra hinder som förhindrar Bolaget från att ingå Placeringsavtalet eller som skulle förhindra eller försvåra Erbjudandets genomförande. Om garantierna och utfästelserna inte är riktiga eller uppfyllda vid tidpunkten för Erbjudandet, kan leverans och betalning av B-aktier enligt Erbjudandet eventuellt inte komma att genomföras. Enligt Placeringsavtalet åtar sig även Bolaget att under vissa förutsättningar hålla Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners skadeslösa mot anspråk.

I enlighet med Placeringsavtalet kommer Bolaget att åta sig gentemot Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners att, under en period om 180 dagar efter första handelsdag i Bolagets B-aktier, inte utan Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners skriftliga samtycke, föreslå en kapitalökning till Bolagets aktieägare, eller vidta någon annan åtgärd att direkt eller indirekt, emittera, erbjuda, pantsätta, sälja, avtala om försäljning, eller på annat sätt överlåta eller avyttra värdepapper som är väsentligen likställda med B-aktierna, inklusive värdepapper som kan konverteras till eller bytas mot, eller som representerar en rätt att erhålla aktier i Bolaget; och att inte köpa eller sälja någon option eller annat värdepapper eller ingå swap-, hedge-, eller andra arrangemang som skulle ha en ekonomisk effekt som motsvarar sådana åtgärder. Detta åtagande är föremål för undantag genom att Bolaget exempelvis kan fatta beslut om incitamentsprogram för anställda, emission av B-aktier inom ramen för Erbjudandet samt emissioner utan kontant vederlag eller genom kvittning, som syftar till att förvärva aktier eller tillgångar i eller från ett annat bolag.

Huvudägarna¹⁷⁵, GBJ Holding AB, GBJ Bostadsutveckling Holding VII AB, GBJ Bostadsutveckling Holding X AB kommer vidare, i enlighet med Placeringsavtalet, under en period om 360 dagar efter första handelsdag i Bolagets B-aktier, inte utan Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners skriftliga samtycke, erbjuda, pantsätta, sälja, avtala om försäljning, eller på annat sätt överlåta eller avyttra värdepapper som är väsentligen likställda med B-aktierna, inklusive värdepapper som kan konverteras till eller bytas mot, eller som representerar en rätt att erhålla aktier i Bolaget; och att inte köpa eller sälja någon option eller annat värdepapper eller ingå swap-, hedge-, eller andra arrangemang som skulle ha en ekonomisk effekt som motsvarar sådana åtgärder. Överlåtelsebegränsningen är föremål för sedvanliga begränsningar och undantag, till exempel accept av ett erbjudande till samtliga aktieägare i Bolaget eller överlåtelse av aktier i samband med inlösen av aktier eller återköp av aktier från Bolaget.

Vidare kommer medlemmarna i Bolagets styrelse¹⁷⁶ och dess koncernledning¹⁷⁷ att åta sig gentemot Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners, under en period om 360 dagar efter första handelsdag i Bolagets B-aktier, med undantag för Bolagets verkställande direktör Niclas Bergman och styrelseledamot Viktoria Bergman¹⁷⁸ vilkas åtagande omfattar en period om 720 dagar efter första handelsdag i Bolagets B-aktier, inte utan Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners skriftliga samtycke, sälja eller på annat sätt överföra B-aktier i Bolaget. Överlåtelsebegränsningen är föremål för sedvanliga begränsningar och undantag, till exempel accept av ett erbjudande till samtliga aktieägare i

175 Exklusive Värnanäs AB som kommer att omfattas av ett lock-up-åtagande för en period om 720 dagar.

176 Inklusive Salnecka Slott AB som är ett bolag som kontrolleras av styrelseordförande Elisabeth Norman med närstående.

177 Koncernledningen, exklusive verkställande direktör Niclas Bergman, består av Kristina Karlsson, Jerry Johansson, Henrik Swahn, Kent Liljegren, Martin Svensson, Jan Abrahamsson, Mats Andersson, Stefan Angeskog och Patrik Eklund. För mer information om koncernledningen, se avsnitt "Verksamhetsbeskrivning – Organisation och medarbetare".

178 Inklusive Värnanäs AB som är ett bolag som ägs av verkställande direktör Niclas Bergman och styrelseledamot Viktoria Bergman.

Bolaget eller överlåtelse av aktier i samband med inlösen av aktier eller återköp av aktier från Bolaget.

Förvärv av Nagesjö AB

Den 24 september 2021 ingick Bolaget ett aktieöverlåtelseavtal med Riddarberget AB om indirekta fastighetsförvärv genom förvärvet av Nagesjö AB. Avtalet tillträdde den 16 november 2021.

Den totala preliminära köpeskillingen på 289 900 000 SEK bestod av (i) ett kontant belopp på 189 900 009,10 SEK som betalades ut på tillträdesdagen den 9 november och (ii) 99 999 990 SEK som betalades genom att ett skuldebrev utfärdat av Bolaget till Riddarberget AB som på tillträdesdagen kvittades mot B-aktier i Bolaget. 1 205 545 B-aktier emitterades till Riddarberget AB med anledning av detta förvärv. Den slutliga köpeskillingen ska regleras cirka 75 arbetsdagar efter det att tillträdet har skett. Vidare innehåller avtalet sedvanliga utfästelser och garantier.

Förvärv av SantHem Fastigheter AB

Nivika, som köpare, ingick den 11 oktober 2021 ett aktieöverlåtelseavtal med Santhe Dahl Invest AB ("Santhe Dahl Invest") och GBJ Bostadsutveckling Holding VII AB, som säljare, avseende samtliga aktier i SantHem Fastigheter AB och indirekt de sex fastigheter som ägs av SantHem Fastigheter AB och dotterbolagen. Förvärvet utgör en närstående transaktion då Santhe Dahl Invest kontrolleras av styrelseledamoten Santhe Dahl. För mer information hänvisas till avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Transaktioner med närstående".

Den totala preliminära köpeskillingen om 93 380 085 SEK betalades genom kvittning av skuld till var och en av säljarna mot teckningskursen 82,95 SEK för B-aktier emitterade i Bolaget. Utöver den preliminära köpeskillingen reglerade Nivika på tillträdesdagen den 15 november 2021 koncerninterna skulder uppgående till 59 047 253 SEK genom att emittera B-aktier genom kvittning mot teckningskursen 82,95 SEK till säljarna. Totalt emitterades 1 837 581 aktier med anledning av detta förvärv.

Transaktionen villkorades av att bolagsstämman i Nivika beslutade om utgivande av de nyemitterade aktierna i enlighet

med 16 kap. aktiebolagslagen senast på tillträdesdagen. Extra bolagsstämman i Nivika den 4 november 2021 beslutade att godkänna den nyss nämnda kvittningsemissionen.

Åtaganden från Cornerstoneinvesterare

Cornerstoneinvesterarna, innefattande E. Öhman J:or Fonder AB, Swedbank Robur Fonder AB, Tredje AP-fonden och Weland Värdepapper AB, har, på samma villkor som övriga investerare, åtagit sig att förvärva B-aktier i Erbjudandet motsvarande cirka 1,5 procent, 4,0 procent, 4,5 procent respektive 2,0 procent av aktierna i Bolaget efter genomförandet av Erbjudandet inklusive Övertilldelningsoptionen till ett belopp om 600 MSEK till ett marknadsvärde för Bolagets utestående aktier före Erbjudandet om upp till cirka 3 825 MSEK motsvarande 85,50 kr per aktie. Dessa åtaganden motsvarar totalt cirka 52 procent av Erbjudandet inklusive Övertilldelningsoptionen. Cornerstoneinvesterarna kommer att prioriteras i tilldelningen av aktier i Erbjudandet och kommer att erhålla full allokering enligt deras respektive åtaganden. Åtagandena ingicks omkring den 15 november 2021. Åtagandena berättigar inte till någon ersättning eller annan kompensation.

Cornerstoneinvesternas respektive åtagande är bland annat villkorat av att (i) första dag för handel med B-aktierna på Nasdaq Stockholm inträffar senast den 17 december 2021 (ii) att priset i Erbjudandet inte överstiger ett pris per aktie som motsvarar ett marknadsvärde för Bolagets samtliga utestående aktier före Erbjudandet om MSEK 3 825, och (iii) varje Cornerstoneinvesterare erhåller full tilldelning i förhållande till sitt åtagande.

Cornerstoneinvesternas åtaganden är inte säkerställda av några bankgarantier, spärrade bankmedel, ställda panter eller liknande, varför det finns en risk att Cornerstoneinvesterarna inte fullföljer sina åtaganden, se även avsnittet "Riskfaktorer – Risker relaterade till Nivikas aktier och Erbjudandet – Åtaganden från Cornerstoneinvesterare är inte säkerställda".

Tabellen nedan innehåller en sammanställning av namn, adresser, storlek på åtaganden och åtagandets andel av Erbjudandet för varje Cornerstoneinvesterare, baserat på ovanstående antaganden.

Namn	Adress	Åtagande i Erbjudandet, MSEK	Åtagande i Erbjudandet, antal B-aktier	Andel av aktier i Bolaget efter genomförandet av Erbjudandet exklusive Övertilldelningsoptionen	Andel av aktier i Bolaget efter genomförandet av Erbjudandet inklusive Övertilldelningsoptionen
E. Öhman J:or Fonder AB	Box 7837, 103 98 Stockholm	75	877 192	1,6	1,5
Swedbank Robur Fonder AB	Landsvägen 40, 172 63 Sundbyberg	200	2 339 181	4,1	4,0
Tredje AP-fonden	Vasagatan 16, 111 20 Stockholm	225	2 631 578	4,7	4,5
Weland Värdepapper AB	Malmgatan 34, 333 30 Smålandsstenar	100	1 169 590	2,1	2,0
Totalt		600	7 017 541	12,4	12,1

Immateriella rättigheter

Bolagets registrerade företagsnamn är Nivika Fastigheter AB (publ) och Bolaget marknadsför sig under kännetecknet Nivika med tillhörande logotyp. Bolaget är registrerad innehavare till domänen nivika.se, vilken är Bolagets webbplats. Utöver detta har Bolaget inga väsentliga immateriella rättigheter. Inga immateriella rättigheter inom Koncernen är föremål för någon pant eller annan typ av belastning. Nivika har ingen kännedom om någon överträdelse, inskränkning eller liknande omständighet som skulle kunna påverka någon väsentlig immateriell rättighet, och Bolaget har heller inte mottagit några krav angående intrång i tredje parts rättigheter.

Rättsliga förfaranden, myndighetsförfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget är inte och har inte heller varit part i något rättsligt förfarande, skiljeförfarande eller myndighetsförfarande, under de senaste tolv månaderna som har haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget och dess styrelse känner inte heller till att något sådant myndighetsförfarande, rättsligt förfarande eller skiljeförfarande är pågående eller hotande.

Försäkring

Bolagets styrelse bedömer att Nivika har för branschen sedvanliga försäkringar och att nuvarande försäkringsskydd är tillfredsställande med hänsyn till verksamhetens grad och omfattning. Försäkringarna inkluderar bland annat hyresförelustförsäkring, ansvarsförsäkring, försäkring för fastighetsförvaltning, egendomsförsäkring, extrakostnadsförsäkring och rättsskyddsförsäkring. Per dagen för Prospektet föreligger inget försäkringskrav av väsentlig betydelse för Nivika.

Stabilisering

I samband med Erbjudandet kan Danske Bank, såsom stabiliseringsagent för Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners ("**Stabiliseringsagenten**"), i den utsträckning det är tillåtet enligt svensk rätt, komma att genomföra transaktioner för att stabilisera, upprätthålla eller i övrigt påverka kursen för Bolagets aktier i upp till 30 dagar efter första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Stabiliseringsagenten kan komma att övertilldela aktier eller genomföra transaktioner i syfte att upprätthålla marknadspriset på aktierna på en högre nivå än som i annat fall hade kunnat vara rådande på marknaden. Stabiliseringsagenten är dock inte skyldig att genomföra sådana transaktioner och det finns inte någon garanti för att sådana aktiviteter kommer att genomföras. Sådana stabiliseringstransaktioner kan genomföras på alla typer av aktiemarknader, OTC-marknaden eller på andra sätt. Om transaktionerna ändå genomförs kan de avslutas när som helst utan förvarning därom, men måste avslutas senast vid utgången av den

ovannämnda 30-dagarsperioden. Senast vid slutet av den sjunde handelsdagen efter att stabiliseringstransaktioner utförts ska Stabiliseringsagenten offentliggöra att stabiliseringsåtgärder har utförts, i enlighet med artikel 5(4) i EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014. Inom en vecka efter stabiliseringsperiodens utgång kommer Stabiliseringsagenten att offentliggöra huruvida stabilisering utfördes, det datum då stabilisering inleddes, det datum då stabilisering senast genomfördes samt det prisintervall inom vilket stabiliseringen genomfördes för vart och ett av de datum då stabiliseringsåtgärder genomfördes. Förutom vad som anges i lagar eller regler kommer inte Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners eller Stabiliseringsagenten offentliggöra omfattningen av stabiliseringen och/eller övertilldelningstransaktioner i samband med Erbjudandet.

Tillstånd och miljö

Nivika bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken (1998:808). Det kan dock i samband med exploatering av fastigheter förekomma åtgärder som kräver tillstånd.

Transaktioner med närstående

För information om transaktioner med närstående under räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2019, den 31 augusti 2020 och den 31 augusti 2021 hänvisas till not 22 i avsnittet "Historisk finansiell information". Under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 och fram till per dagen för Prospektet har Bolaget genomfört följande transaktioner med närstående. Samtliga har skett på marknadsmässiga villkor.

Inköp av administrativa tjänster och uthyrning av lagerutrymme från Värnanäs AB

Koncernen köper in tjänster från sin aktieägare Värnanäs AB ("**Värnanäs**"), som kontrolleras av Niclas Bergman och Viktoria Bergman, och som per dagen för Prospektet äger aktier motsvarande 30,5 procent av rösterna och 18,3 procent av kapitalet i Nivika. Inköpen av tjänster från Värnanäs uppgick för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 till ett värde om 24,6 MSEK och innefattade uthyrning av personal till Koncernen till och med den 31 maj 2021, då personalen övergick till att vara anställda i Koncernen, lönehanteringstjänster till Koncernen från och med 1 juli 2021, samt uthyrning av en lagerlokal till Koncernen.

Inköp av administrativa tjänster från Poplanäs Invest AB

Koncernen har fram till och med juni 2021 köpt in lönehanteringstjänster genom ett muntligt avtal från Poplanäs Invest AB, ett bolag som genom dess aktieägare Värnanäs AB, kontrolleras av Niclas och Viktoria Bergman. Tjänsterna från Poplanäs Invest AB uppgick för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 till ett värde om 47 000 SEK.

Inköp av städtjänster från Yalp Facility AB

Koncernen har ett avtal med Yalp Facility AB, ett bolag som ägs av Popplanäs Invest AB och som således genom Värnanäs AB kontrolleras av Niclas och Viktoria Bergman, rörande städtjänster såsom flyttstädning, byggstädning och städning av trappuppgångar i de fastigheter som Koncernen förvaltar. Tjänsterna från Yalp Facility AB uppgick för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 till ett värde om 1,4 MSEK.

Inköp av badrumsmoduler från Tigbro Aktiebolag

Koncernen har ett avtal med Tigbro Aktiebolag, ett bolag som ägs av Popplanäs Invest AB och som således genom Värnanäs AB kontrolleras av Niclas och Viktoria Bergman, rörande köp av badrumsmoduler till de fastigheter som utvecklas av Husgruppen Modulsystem Jönköping AB. Köpen av badrumsmoduler från Tigbro Aktiebolag uppgick för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 till ett värde om 400 000 SEK.

Hysesavtal och billeasing med Holmgren Group AB

Koncernen har med Holmgren Group AB ("Holmgrengruppen"), som per dagen för Prospektet äger aktier motsvarande 14,9 procent av rösterna och 10,9 procent av kapitalet i Nivika, fyra hyresavtal (med Holmgrens Bil AB och Holmgrens Fritid AB) vilket gör Holmgrengruppen till den enskilt största hyresgästen sett till hyresintäkter. Bolagets årliga intäkt på hyresavtalen uppgick för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 till ett värde om 31,9 MSEK. Bolaget anser att hyrorna är marknadsmässiga.

Bolaget leasar även 25 bilar från Holmgrengruppen. Fram till augusti 2021 skedde leasingen via Danske Finans, en del av Danske Bank, och Värnanäs, som i sin tur vidarefakturerade Nivika. Från och med augusti 2021 är dock leasingen flyttad från Värnanäs och Nivika leasar nu från Holmgrengruppen via Danske Finans. Månadskostnaden för augusti 2021 uppgick till 92 000 SEK.

Förvärv av Husgruppen Modulsystem Jönköping AB

Bolaget har under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021, genom ett förvärv från Popplanäs Invest AB den 10 februari 2021, som kontrolleras av Niclas Bergman och Viktoria Bergman, förvärvat en rörelsedrivande verksamhet, Husgruppen Modulsystem Jönköping AB, en tillverkare av byggnadskomponenter och lägenhetsmoduler, till en köpeskilling om 10 MSEK. Innan förvärvet hade Koncernen under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 köpt byggnadskomponenter och lägenhetsmoduler från Husgruppen Modulsystem Jönköping AB som uppgick till 85 MSEK.

Förvärv av SantHem Fastigheter AB

Nivika, som köpare, ingick den 11 oktober 2021 ett aktieöverlåtelseavtal med Santhe Dahl Invest och GBJ Bostadsut-

veckling Holding VII AB, som säljare, avseende alla aktierna i SantHem Fastigheter AB och indirekt de sex fastigheter som ägs av SantHem Fastigheter AB och dotterbolagen. Santhe Dahl Invest, som per dagen för Prospektet äger aktier motsvarande 21,3 procent av rösterna och 20,1 procent av kapitalet i Nivika kontrolleras av styrelseledamoten Santhe Dahl. Santhe Dahl är även indirekt minoritetsägare i GBJ Bostadsutveckling Holding VII AB, ett bolag som i övrigt ägs av två aktieägare som också innehar aktier i Nivika, men som dock inte är att anses som närstående.

Den totala preliminära köpeskillingen om 93 380 085 SEK betalades genom kvittning av skuld till var och en av säljarna mot teckningskursen 82,95 SEK för B-aktier emitterade i Bolaget. Utöver den preliminära köpeskillingen reglerade Nivika på tillträdesdagen den 15 november 2021 koncerninterna skulder uppgående till 59 047 253 SEK genom att emittera B-aktier genom kvittning mot teckningskursen 82,95 SEK till säljarna. Totalt emitterades 1 837 581 B-aktier med anledning av detta förvärv.

Förvärv av SantHem Heden AB

Nivika, som köpare, ingick den 11 oktober 2021 ett aktieöverlåtelseavtal med Santhe Dahl Invest och GBJ Bostadsutveckling Holding X AB, som säljare, avseende alla aktierna i SantHem Heden AB och indirekt fastigheten Båstad Hemmeslov 10:208. Santhe Dahl är, utöver att han kontrollerar Santhe Dahl Invest enligt ovan, indirekt minoritetsägare i GBJ Bostadsutveckling Holding X AB, ett bolag som i övrigt ägs av två aktieägare som också innehar aktier i Nivika, men som dock inte är att anses som närstående.

Den totala preliminära köpeskillingen om 4 386 753 SEK betalades genom kvittning av skuld till var och en av säljarna mot teckningskursen 82,95 SEK för B-aktier emitterade i Bolaget. Utöver den preliminära köpeskillingen reglerade Nivika koncerninterna skulder uppgående till 59 047 253 SEK genom att emittera B-aktier genom kvittning mot teckningskursen 82,95 SEK till säljarna. Totalt emitterades 430 220 B-aktier med anledning av detta förvärv.

Förvärv av H.C. Tribuner AB

Den 11 oktober 2021 ingick Bolaget ett aktieöverlåtelseavtal med Torps Byggelement Aktiebolag, ett bolag som kontrolleras av Popplanäs, avseende alla aktier i H.C. Tribuner AB. Genom detta avtal förvärvade Bolaget fastigheterna Häljaryd 1:294, så väl som Alvesta 15:13, 13:20 och 13:21. Den totala preliminära köpeskillingen om 33 583 692 SEK betalades kontant den 29 oktober 2021.

Rådgivares intressen

Bolagets finansiella rådgivare i samband med Erbjudandet är Danske Bank och SEB i egenskap av Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners. Dessa rådgivare (samt till dem närstående bolag) har tillhandahållit, och kan i framtiden

komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Bolaget för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. De finansiella rådgivarna kan, i värdepappersrörelsen, komma att handla med eller ta position i värdepapper som direkt eller indirekt är knutna till Bolaget.

Kostnader för Erbjudandet

Kostnaderna för Erbjudandet samt upptagande till handel av dess aktier på Nasdaq Stockholm beräknas uppgå till cirka 70 MSEK. Sådana kostnader är framför allt hänförliga till ersättning till Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners, revisorer och legala rådgivare samt tryckning och distribution av Prospektet.

Webbplatsinformation

Bolagets webbplats är nivika.se. I den mån Prospektet innehåller hyperlänkar till webbplatser (inklusive Bolagets webbplats) utgör informationen på dessa inte en del av Prospektet såvida sådan information inte införlivats genom hänvisning.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

- Bolagets bolagsordning.
- Bolagets registreringsbevis.
- Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021, inklusive revisionsberättelse.
- Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2020, inklusive revisionsberättelse.
- Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2019, inklusive revisionsberättelse.
- Detta Prospekt.

Dokumenteten ovan kommer finnas tillgängliga på Bolagets webbplats, www.nivika.se.

VISSA SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan följer en redogörelse för vissa svenska skatteregler som kan aktualiseras med anledning av Erbjudandet och upptagandet av Bolagets B-aktier till handel på Nasdaq Stockholm. Redogörelsen är baserad på gällande lagstiftning och är endast avsedd som generell information.

De skattemässiga konsekvenserna för enskilda aktieägare beror på ägarens specifika omständigheter, och denna redogörelse är inte avsedd att vara uttömmande. Den behandlar exempelvis inte följande områden:

- aktier som innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet;
- innehav av aktier som skattemässigt utgör så kallade näringsbetingade innehav;
- innehav av aktier i bolag som skattemässigt är eller har varit så kallade fåmansföretag, samt innehav av aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier;
- aktier som innehas av utländska bolag som bedriver verksamhet från ett fast driftställe i Sverige eller som tidigare har varit svenska bolag;
- aktier som innehas av ett kommandit- eller handelsbolag;
- aktier som ägs via en kapitalförsäkring eller är placerade på ett investeringssparkonto;

I tillägg till ovan kan särskilda skatteregler tillämpas för vissa aktieägare (t.ex. för livförsäkringsföretag och investmentföretag, samt för privatpersoner som gör eller återför så kallade investeraravdrag).

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i Bolaget.

Varje aktieägare bör därför rådgöra med en oberoende skatterådgivare för att bedöma vilka skattemässiga konsekvenser som kan uppkomma för denne.

Fysiska personer

Fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga är skattskyldiga för inkomster såsom ränteinkomster, utdelning och kapitalvinster. Inkomster beskattas inom inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent.

Kapitalvinster respektive kapitalförluster, beräknas generellt som skillnaden mellan ersättningen för den avyttrade tillgången med avdrag för försäljningskostnader, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för aktier av samma serie och typ ska beräknas tillsammans i enlighet med genomsnittsmetoden. För noterade aktier kan omkostnadsbeloppet alternativt beräknas med schablonmetoden. Enligt

schablonmetoden är omkostnadsbeloppet 20 procent av försäljningspriset efter avdrag av försäljningskostnaderna.

Kapitalförlust på noterade aktier kan kvittas fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster från motsvarande tillgångar, dvs. noterade aktier eller noterade värdepapper som beskattas som aktier (förutom värdepappersfonder eller specialfonder som endast innehåller svenska räntefonder). Kvittning ska ske i en särskild ordning. Kapitalförluster som inte kan kvittas mot motsvarande kapitalvinster är avdragsgilla till 70 procent i inkomstslaget kapital.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion på inkomst av tjänst, näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen uppgår till 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 SEK och 21 procent av den del av underskottet som överstiger 100 000 kr. Underskott kan inte sparas till kommande beskattningsår.

På utdelning som mottas av fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige tas en preliminär skatt ut om 30 procent vid utdelningstillfället. Den preliminära skatten innehålls vanligen av Euroclear Sweden eller av en förvaltare om aktierna är förvaltarregistrerade.

Garanterad tilldelning av aktier

Huvudregeln är att en anställd som erbjuds förvärva aktier, till förmånliga villkor, från ett bolag inom koncernen där denne är verksam anses ha erhållit en skattepliktig förmån som är underlag för sociala avgifter. Med anställd jämställs i detta sammanhang även styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i Bolaget. Möjligheten att förvärva aktier med garanterad tilldelning vid en överteckning anses i rättspraxis vara förmånliga villkor.

Om en skattepliktig förmån anses ha uppkommit kommer förmånsvärdet beskattas som inkomst av tjänst hos individen och vara föremål för sociala avgifter för bolaget om 31,42%. Det ska noteras att det finns en möjlighet för Bolaget att erbjuda anställda att förvärva aktier i samband med ett erbjudande till allmänheten utan att en förmån uppstår för de anställda genom en garanterad tilldelning. Vid en garanterad tilldelning av aktier ges anställda rätten att teckna aktier i samband med erbjudandet upp till ett förutbestämt belopp. En anställds förvärv av aktier kan undgå förmånsbeskattning givet att följande förutsättningar anses uppfyllda:

- den anställda förvärvar aktierna på samma villkor som gällt för allmänheten;
- de anställda och aktieägarna inte förvärvar mer än 20 procent av de utbudna aktierna;
- den anställda inte förvärvar aktier för mer än 30 000 kr.

Förutsatt att aktierna förvärvas för ett pris motsvarande marknadsvärde och kriterierna ovan anses uppfylla kommer inte någon skattepliktig förmån utgå till följd av de aktier som förvärvas av de anställda genom den garanterade tilldelningen.

Aktiebolag

Ett aktiebolags samtliga inkomster, inklusive kapitalvinster och utdelning, beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats på 20,6 procent.

Avdragsgilla kapitalförluster på aktier får endast kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier eller andra värdepapper som beskattas som aktier. En nettokapitalförlust på aktier som inte kan utnyttjas under ett visst år får sparas av aktiebolaget som burit förlusten och kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier under efterföljande år utan tidsbegränsning.

Om en kapitalförlust inte kan kvittas av bolaget som burit förlusten kan kapitalförlusten kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier mot andra bolag i koncernen. Detta kräver att bolagen mellan vilka kvittning ska ske har koncernbidragsrätt och att båda bolagen deklarerar detta under samma beskattningsår (eller, om något av bolagets redovisningsmöjlighet avbryts, hade haft samma slutdatum). Särskilda skatteregler kan vara tillämpliga för vissa typer av bolagsformer eller vissa juridiska personer, exempelvis investeringsbolag.

I fall där ett aktiebolag äger 10 procent eller mer av rösterna i Bolaget kan andelarna klassificeras som näringsbetingade vilket innebär att utdelning från Bolaget är undantagen från beskattning. Även kapitalvinst är undantagen från beskattning om andelarna har innehavts i mer än ett år sammanhängande innan avyttringen. Kapitalförluster på näringsbetingade andelar är inte avdragsgilla.

Notera att ett bolag som innehar aktier i Bolaget som är näringsbetingade men som i samband med Erbjudandet blir en kapitalplacering ska anses ha förvärvat aktierna i Bolaget för marknadsvärdet på aktierna vid tidpunkten när Bolagets aktier inte längre är onoterade (dvs. när Bolagets aktier tas upp till handel på Nasdaq Stockholm).

Aktieägare med begränsad skattskyldighet i Sverige

Begränsat skattskyldiga aktieägare i Sverige som erhåller utdelning av aktier i ett svenskt aktiebolag är normalt sett föremål för svensk kupongskatt. Svensk kupongskatt tillämpas även för vissa andra betalningar utförda av svenska aktiebolag såsom betalning som ett resultat av inlösen och återköp av aktier genom erbjudande riktat till alla aktieägare eller alla aktieägare för en viss klass. Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen är ofta reducerad genom skatteavtal för att mildra/undvika dubbelbeskattning.

I Sverige innehåller normalt Euroclear Sweden eller en förvaltare (om aktien är förvaltarregistrerad) den kupongskatt som ska innehållas. Dubbelbeskattningsavtalen som Sverige ingått innehåller ofta en möjlighet att redan vid utdelningstillfället tillämpa den skattesats som följer av tillämpligt dubbelbeskattningsavtal. Detta förutsätter att Euroclear Sweden eller förvaltaren, har erhållit nödvändig information gällande den utdelningsberättigade investerarens skattemässiga hemvist. Därutöver kan aktieägare (utdelningsberättigade) som är berättigade till en reducerad skattesats enligt tillämpliga dubbelbeskattningsavtal ansöka om återbetalning från Skatteverket om hela källskattesatsen på 30 procent har innehållits. Ansökan om återbetalning ska ske innan slutet av det femte kalenderåret efter utbetalningen av utdelningen.

Aktieägare utan skattemässig hemvist i Sverige och som inte bedriver näringsverksamhet genom fast driftställe i Sverige, är normalt sett inte skattskyldiga för kapitalvinster i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare kan däremot vara föremål för beskattning i deras hemviststat.

Enligt en särskild regel är privatpersoner utan skatterättslig hemvist i Sverige skattskyldiga för svensk kapitalvinstbeskattning vid avyttring av aktier i Bolaget om de har varit boende i Sverige eller haft hemvist i Sverige under kalenderåret då avyttringen skedde eller under de tio kalenderåren innan avyttringsåret. I vissa fall är tillämpligheten av denna regel begränsad av dubbelbeskattningsavtal för att undvika dubbelbeskattning.

HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Innehåll

Koncernens rapporter över resultat och totalresultat	F-2
Koncernens rapporter över finansiell ställning	F-3
Koncernens rapporter över förändring i eget kapital	F-5
Koncernens rapporter över kassaflöden	F-6
Noter till de finansiella rapporterna	F-7
Revisors rapport över historisk finansiell information	F-35

Koncernens rapporter över resultat och totalresultat

MSEK	Not	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Hysesintäkter	3,4	327,4	259,1	190,9
Fastighetskostnader	4,5,8	-91,1	-80,9	-62,4
Driftnetto		236,4	178,2	128,5
Försäljnings- och administrationskostnader	5,6,8	-27,9	-23,5	-17,4
Övriga rörelseintäkter	7	0,0	0,2	0,3
Övriga rörelsekostnader	7	0,1	-0,3	-0,1
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		208,4	154,6	111,3
Finansiella intäkter	9	3,3	4,4	0,5
Finansiella kostnader	9	-120,4	-76,3	-44,1
Förvaltningsresultat		91,3	82,7	67,6
Värdetförändring fastigheter, realiserade	10	37,3	11,0	3,1
Värdetförändring fastigheter, orealiserade	11	340,9	195,4	181,7
Värdetförändring derivat, orealiserade	16	6,1	11,6	-25,3
		384,3	218,0	159,5
Resultat före skatt		475,6	300,7	227,1
Aktuell skatt	10	-5,6	-4,0	-0,9
Uppskjuten skatt	10	-106,9	-60,1	-54,0
Årets resultat		363,1	236,6	172,2
Övrigt totalresultat		-	-	-
Övrigt totalresultat		-	-	-
Periodens totalresultat		363,1	236,6	172,2
Hänförligt till				
Moderbolagets ägare		363,1	236,6	162,4
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	9,9
Resultat per aktie före/efter utspädning, kr	19	10,1	7,2	6,1

Koncernens rapporter över finansiell ställning

MSEK	Not	2021-08-31	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	11	6 910,1	5 062,7	3 511,5
Inventarier	12	56,0	41,1	24,7
Nyttjanderättstillgångar	13	17,5	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	2,1	0,1	0,1
Andra långfristiga fordringar	14,15	64,7	11,7	7,1
Summa anläggningstillgångar		7 050,4	5 115,7	3 543,5
Omsättningstillgångar				
Varulager		3,8	0,2	0,5
Hysesfordringar	15	7,9	11,0	2,1
Övriga fordringar	15	3,8	2,8	3,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	34,8	21,2	10,1
Likvida medel	15,17	210,8	94,9	190,5
Summa omsättningstillgångar		261,1	130,1	206,8
SUMMA TILLGÅNGAR		7 311,6	5 245,8	3 750,3

MSEK	Not	2021-08-31	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	19	20,4	3,5	2,7
Övrigt tillskjutet kapital		974,4	588,9	191,3
Balanserat resultat inklusive årets resultat		1 429,7	1 097,2	897,2
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		2 424,5	1 689,7	1 091,1
Innehav utan bestämmande inflytande				83,8
Summa eget kapital		2 424,5	1 689,7	1 174,9
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	10	417,6	319,4	258,4
Räntebärande finansiella skulder	15,18	4 091,5	3 016,9	2 126,0
Leasingskulder	13,15,18	15,9	-	-
Derivatinstrument	15,16,18	18,5	24,7	36,2
Summa långfristiga skulder		4 543,5	3 361,0	2 420,6
Kortfristiga skulder				
Räntebärande finansiella skulder	15,18	156,9	78,6	79,1
Leverantörsskulder	15	45,4	58,1	56,4
Aktuella skatteskulder		11,8	7,3	-
Leasingskulder	13,15,18	1,0	-	-
Övriga skulder	15	55,9	10,9	3,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	72,6	40,2	15,4
Summa kortfristiga skulder		343,6	195,1	154,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 311,6	5 245,8	3 750,3

Koncernens rapporter över förändring i eget kapital

MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2018-09-01	2,7	191,3	754,8	45,0	993,7
Årets resultat	-	-	162,4	9,9	172,2
Summa totalresultat	-	-	162,4	9,9	172,2
Transaktioner med ägare:					
-Utdelning	-	-	-20,0	-	-20,0
-Förvärv av innehav utan bestämmande inflyttande	-	-	0,0	28,9	28,9
Utgående balans 2019-08-31	2,7	191,3	897,2	83,8	1 174,9
Ingående balans 2019-09-01	2,7	191,3	897,2	83,8	1 174,9
Årets resultat	-	-	236,6	-	236,6
Summa totalresultat	-	-	236,6	-	236,6
Transaktioner med ägare:					
-Utdelning	-	-	-13,5	-	-13,5
-Nyemission	0,9	397,7	-4,8	-53,8	340,0
-Förvärv av innehav utan bestämmande inflyttande	0,0	0,0	-18,3	-30,0	-48,3
Utgående balans 2020-08-31	3,5	588,9	1 097,2	0,0	1 689,7
Ingående balans 2020-09-01	3,5	588,9	1 097,2	0,0	1 689,7
Året resultat	-	-	363,1	-	363,1
Summa totalresultat	-	-	363,1	-	363,1
Transaktioner med ägare:					
-Utdelning	-	-	-16,5	-	-16,5
-Nyemission	2,8	385,4	-	-	388,2
-Fondemission	14,1	-	-14,1	-	-
Utgående balans 2021-08-31	20,4	974,4	1 429,7	0,0	2 424,5

Koncernens rapporter över kassaflöden

MSEK	Not	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		208,4	154,6	111,3
Erhållen ränta		3,3	4,4	0,5
Betald ränta		-111,8	-55,4	-44,1
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	23	8,0	10,3	2,0
Betald skatt		-5,6	-4,0	-0,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		102,3	109,8	68,8
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändringar rörelsefordringar		-15,1	-19,0	4,8
Förändringar rörelseskulder		69,2	40,8	20,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		156,3	131,6	93,8
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-1131,2	-847,9	-356,3
Förvärv av rörelse		-0,6	-	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter		202,0	77,7	8,9
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		-565,4	-645,9	-254,1
Investering i materiella anläggningstillgångar		-32,4	-23,5	-19,7
Investering i finansiella tillgångar		-54,9	-4,6	-5,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 582,5	-1 444,2	-626,4
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning		-16,5	-13,5	-20,0
Nyemission	17	388,2	340,0	0,0
Upptagna lån	18	2 797,8	1 344,6	1 663,0
Amortering/lösen lån		-1 625,7	-454,1	-985,3
Betalda leasingavgifter	13	-1,6	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 542,1	1 216,9	657,7
Periodens kassaflöde		115,9	-95,6	125,1
Likvida medel vid periodens början		94,9	190,5	65,4
Likvida medel vid periodens slut		210,8	94,9	190,5

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 Företagsinformation

Nivika Fastigheter AB är ett aktiebolag med säte i Värnamo. Bolaget är moderbolag i en koncern med en fastighetsportfölj som består av 130 fastigheter i Sverige. Fastigheterna ägs genom 63 dotterbolag och dotterdotterbolag. Det huvudsakliga syftet med verksamheten är att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter i Jönköping, Värnamo, Västkusten och Växjö med omnejd.

Koncernens besöksadress är:
Nivika Fastigheter AB
Ringvägen 38, 331 32 VÄRNAMO

De finansiella rapporterna avser Nivika Fastigheter AB och har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet den 21 november 2021 och kommer att läggas fram för antagande vid 2021 års årsstämma.

Not 2.1 Grundläggande redovisningsprinciper

Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av Europeiska unionen (EU). Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats.

Grunder för upprättandet av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för derivatinstrument och förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden (se not 11 och 14). Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhöles.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen, anges i not 2.3. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Bruttoredovisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder, förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta. Bruttoredovisning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

Klassificering av tillgångar och skulder

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning inom mindre än tolv månader efter balansdagen.

Not 2.2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

2.2.1 Koncernredovisning

Dotterbolag

Dotterbolag är alla de bolag (inklusive bolag för särskilt ändamål) där koncernen har rätt till rörlig avkastning från innehavet och en möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande på ett sätt som vanligen följer av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen, och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

2.2.1.2 Förvärv av dotterbolag/ rörelseförvärv

Rörelseförvärv redovisas i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlätna tillgångar, skulder och emitterade aktier. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av avtalad villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget, redovisas till verkligt värde (så kallad full goodwill) eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagets nettotillgångar. Det belopp varmed köpeskillning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på tidigare aktieinnehav, överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar, i händelse av ett s.k. "bargain purchase" redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat. Goodwill skrivs inte av utan testas minst årligen för nedskrivning.

Koncerninterna transaktioner, balansposter samt realiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Förvärv av bolag som inte ses som rörelseförvärv

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse, fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. För klassificering av förvärv se not 2.3.3.

2.2.2 Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

De finansiella rapporterna i de enskilda enheterna i koncernen är värderade till den valuta som i huvudsak används i det ekonomiska område som enheten är verksam (funktionell valuta). Utländsk valuta är en annan valuta än den funktionella valutan för den aktuella enheten. Koncernredovisningen är upprättad i SEK.

2.2.3 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till sina respektive verkliga värden och redovisas i rapport över finansiell ställning som anläggningstillgång. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultatet.

Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet 2.2.9 Intäkter. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som fastighetskostnader i den period de uppkommer.

Reparationer och underhållsåtgärder redovisas som fastighetskostnader i den period utgiften uppkommer.

Förvaltningsfastigheter under uppförande

Fastigheter under uppförande värderas till anskaffningskostnaden med tillägg/avdrag för förväntad orealiserad värdeförändring, beräknat som bedömt verkligt värde enligt avkastningsmetoden reducerat med bedömda anskaffningskostnader. Värdeförändringen tas upp successivt under uppförandet i förhållande till nedlagda anskaffningskostnader. Fastigheter under uppförande värderas till anskaffningskostnad i de fall de ej kan värderas externt på ett tillförlitligt sätt.

2.2.4 Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter

Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter är fysiska tillgångar som används i koncernens verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när de avyttras eller om de inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att de nyttjas eller att de säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultatet den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Tillgångarnas restvärde, nyttjandeperiod och avskrivningsmetod granskas i slutet av varje räkenskapsår och justeras om så behövs framåttriktat i slutet av varje redovisningsperiod. Sedvanliga utgifter för underhåll och reparation kostnadsförs när de uppstår, men utgifterna

för betydande förnyelser och förbättringar redovisas i balansräkningen och skrivs av under den återstående nyttjandeperioden för den underliggande tillgången. Se not 11 och 12.

Avskrivning beräknas enligt följande:	Antal år
Inventarier, verktyg och installationer	5–10 år

2.2.5 Nedskrivning av icke finansiella tillgångar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än finansiella tillgångar och goodwill, som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

2.2.6 Varulager

Varulager i koncernen avser lagerartiklar som finns hos dotterbolaget Nivika Mittlager AB. Detta varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde med beaktande av först in, först ut-metoden (FIFU).

2.2.7 Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan; andra långfristiga värdepappersinnehav, hyresfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter (avtallstillgångar), likvida medel och derivatinstrument. Bland skulderna ingår; räntebärande skulder, leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och derivatinstrument. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

Finansiella tillgångar och skulder redovisas när koncernen blir en part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Transaktioner med finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som är den dag då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgångarna. Hyresfordringarna tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och koncernens rätt till ersättning är ovillkorlig. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när rättigheterna i kontraktet har realiserats eller förfallit, eller när koncernen inte längre har kontroll över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget tillämplad nedskrivningsmodell avseende förväntade kreditförluster för en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar, samt eventuell övrig förekommande kreditexponering.

2.2.7.1 Finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar delas in i följande kategorier:

- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat.
- Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat

Koncernen använder derivatinstrument för att skydda sig mot finansiella risker. Ingångna derivatkontrakt består främst av räntederivat. För närvarande tillämpar inte koncernen säkringsredovisning vilket föranleder att samtliga värdeförändringar redovisas till sina verkliga värden via årets resultat. Värdeförändringar redovisas i resultatet på raden "Värdeförändring derivatinstrument" och specificeras i not 15.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. De värderas inledningsvis till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Frånsett derivatinstrument som värderas till verkligt värde via årets resultat, värderas koncernens finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa och banktillgodohavanden.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället för en tillgång eller fordran. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället.

Den förenklade modellen tillämpas för hyresfordringar och avtalsstillgångar (upplupna intäkter). En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga andra långfristiga värdepappersinnehav, övriga fordringar och likvida medel tillämpas den generella modellen. Koncernen tillämpar en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttovärdet som i föregående stadier. Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultatet.

2.2.7.2 Finansiella skulder

Finansiella skulder, med undantag för derivatinstrument med negativt värde, klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultatet i den period till vilken de hänförs sig. Upplupen ränta redovisas som en del av kortfristig upplåning från kreditinstitut, i det fall räntan förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen.

Koncernens finansiella skulder delas in i följande kategorier

- Finansiella skulder värderade till verkligt värde via årets resultat.
- Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella skulder som värderats till upplupet anskaffningsvärde

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.

Avgifter som betalas för lånelöften redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid som en del av effektivräntan.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via årets resultat

Koncernen använder derivatinstrument för att skydda sig mot finansiella risker. Ingångna derivatkontrakt består främst av räntederivat. För närvarande tillämpar inte koncernen säkringsredovisning vilket föranleder att samtliga värdeförändringar redovisas till sina verkliga värden över årets resultat. Värdeförändringar redovisas i resultatet på raden "Värdeförändring derivatinstrument" och specificeras i not 15 och 16.

2.2.8 Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och liknande kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsett användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

2.2.9 Leasingavtal

Vid ingåendet av ett avtal fastställer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

2.2.9.1 Koncernen som leasegivare

Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisningsprincipen för dessa avtal framgår av nedan not 2.2.10 Intäkter.

2.2.9.2 Koncernen som leasetagare

Leasingavtal där Nivika är leasetagare avser tillgångsslagen tomträtter, inventarier (kontorsinventarier och maskiner) samt fordon. Utifrån de allmänna väsentlighetsprinciperna har koncernen inte redovisat några leasingavtal i balansräkningen för tidigare räkenskapsår, utan kostnadsfört leasingavgifterna linjärt över leasingperioden. Från och med räkenskapsåret 2020/2021 redovisar Nivika leasingavtal där koncernen är leasetagare i balansräkningen enligt följande redovisningsprinciper.

Leasingskulder

På inledningsdatumet för ett leasingavtal redovisar koncernen en leasingskuld motsvarande nuvärdet av de leasingbetalningar som ska erläggas under leasingperioden. Leasingperioden bestäms som den icke-uppsägningsbara perioden tillsammans med perioder att förlänga eller säga upp avtalet om koncernen är rimligt säkra på att nyttja de optionerna. Leasingbetalningarna inkluderar fasta betalningar (efter avdrag för eventuella förmåner i samband med tecknandet av leasingavtalet som ska erhållas), variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris (t.ex. en referensränta) och belopp som förväntas betalas enligt restvärdesgarantier. Leasingbetalningarna inkluderar dessutom lösenpriset för en option att köpa den underliggande tillgången eller straffavgifter som utgår vid uppsägning i enlighet med en uppsägningsoption, om sådana optioner är rimligt säkra att utnyttjas av Nivika. Variabla leasingavgifter som inte beror på ett index eller ett pris redovisas som en kostnad i den period som de är hänförliga till.

För beräkning av nuvärdet av leasingbetalningarna använder koncernen den implicita räntan i avtalet om den enkelt kan fastställas och i övriga fall används den marginella upplåningsräntan per inledningsdatumet för leasingavtalet. Efter inledningsdatumet av ett leasingavtal ökar leasingskulden för att återspegla räntan på leasingskulden och minskar med utbetalda leasingavgifter. Dessutom omvärderas värdet på leasingskulden till följd av modifieringar, förändringar av leasingperioden, förändringar i leasingbetalningar eller förändringar i en bedömning att köpa den underliggande tillgången.

Nyttjanderättstillgångar

Koncernen redovisar nyttjanderättstillgångar i rapporten över finansiell ställning på inledningsdatumet för leasingavtalet (d.v.s. det datum då den underliggande tillgången blir tillgänglig för användande). Nyttjanderättstillgångar värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, samt justerat för omvärderingar av leasingskulden. Anskaffningsvärdet för nyttjanderättstillgångar inkluderar det initiala värdet som redovisas för den hänförliga leasingskulden, initiala direkta utgifter, samt eventuella förskottsbetalningar som görs på eller innan inledningsdatumet för leasingavtalet efter avdrag av eventuella erhållna incitament. Förutsatt att Nivika inte är rimligt säkra på att äganderätten till den underliggande tillgången kommer att övertas vid utgången av leasingavtalet skrivs nyttjanderättstillgången av linjärt under det kortare av leasingperioden och nyttjandeperioden.

Tillämpning av praktiska undantag

Nivika tillämpar det praktiska undantaget avseende icke-leasingkomponenter för tillgångsslagen inventarier och fordon. För dessa leasingavtal redovisar Nivika både leasingkomponenter och icke-leasingkomponenter som en enda leasingkomponent, vilket innebär att avgifterna för icke-leasingkomponenter inkluderas i leasingbetalningen vid beräkning av leasingskulden.

Tomträtter

Nivika har tomträttsavtal som anses utgöra s.k. eviga leasingavtal. Leasingskulden och nyttjanderättstillgången för dessa leasingavtal värderas till verkliga värden, där diskonteringsräntan som använts har fastställts genom att använda Nivikas genomsnittliga marginalränta för liknande tillgångar. Då tomträttsavtalen anses eviga sker ingen avskrivning av nyttjanderätten och ingen amortering av leasingskulden. Leasingbetalningen anses därmed i sin helhet avse betalning av ränta. Leasingskulden för de eviga tomträttsavtalen redovisas som långfristig skuld i rapporten över finansiell ställning.

2.2.10 Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultatet linjärt över hyresperioden. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

Serviceintäkter

I hyresavtalen ingår servicetjänster för vilka Nivika genererar intäkter. Hyresgästen får kontroll över servicetjänsterna i takt med att Nivika presterar enligt hyresavtalet och därmed uppfyller Nivika sitt prestationsåtagande över tid. Intäktsredovisning sker månatligen i den månad hyran avser.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått till köparen från säljaren, vilket motsvarar kontraktsdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Resultatet vid försäljning av fastighet utgör en realiserad värdeförändring, vilket motsvarar skillnaden mellan avtalad köpeskilling och fastighetens verkliga värde såsom det beräknats/bedömts i den senaste finansiella rapporten.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter resultatförs i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

2.2.11 Inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder, fastställs till det belopp som sannolikt kommer att återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Om den uppskjutna skatten uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld, som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkat redovisat eller skattemässigt resultat, redovisas den däremot inte. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas den uppskjutna skatten som ett avdrag från verkligt värde på tillgången.

Uppskjutna skatteskulder i koncernen avser i huvudsak differenser mellan bedömt marknadsvärde och skattemässigt värde gällande fastigheter.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära differenser, däribland underskottsavdrag, i den mån det är sannolikt att en beskattningsbar vinst kommer att vara tillgänglig mot vilken de avdragsgilla temporära differenserna kan används.

Värderingen av uppskjutna skattefordringar skall bedömas på varje balansdag och justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräcklig med vinst kommer att genereras, så att hela eller en del av den uppskjutna skattefordran kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder fastställs till de skattesatser som gäller för den period då tillgången realiseras eller skulden betalas, utifrån skattesatser (och lagstiftning) som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och processer. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet med personal eller processer redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas den uppskjutna skatten som ett avdrag från verkligt värde på tillgången.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

2.2.12 Emissionskostnader

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

2.2.13 Utdelning

Utdelningar till bolagets aktieägare klassificeras som skuld från och med den tidpunkt utdelningen är fastställd på bolagsstämman.

2.2.14 Redovisning av kassaflöde

Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa och banktillgodohavanden till förfogande hos banken. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

2.2.15 Nya standarder och tolkningar

Nya och ändrade standarder som trätt i kraft

Inga nya eller ändrade standarder som trädde i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2020 har haft någon effekt på koncernens finansiella rapporter.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Ett antal nya och ändrade standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2021 eller senare och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Nedan följer en preliminär bedömning av effekter från de standarder som bedöms vara relevanta för koncernen. Övriga nya eller ändrade standarder eller tolkningar som IASB har publicerat förväntas inte ha någon påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

IAS 1 kräver att bolag upplyser om "signifikanta" redovisningsprinciper. IASB föreslår att referensen signifikant ersätts med krav på att upplysa om "väsentliga" redovisningsprinciper i syfte att förtydliga var gränser går för vilka upplysningar som skall lämnas. IASB föreslår även att IAS 1 ska kompletteras med en vägledning som skall hjälpa företag att förstå vad som gör en redovisningsprincip väsentlig. Vid en första genomgång av Nivikas redovisningsprinciper bedöms dessa som väsentliga så kommer ändringarna inte att påverka redovisningsprinciperna. Ändringen skall tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2023 eller senare.

I januari 2020 publicerade IASB även ändringar av IAS 1 avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga. Syftet med ändringarna är att förtydliga:

- vad som avses med en rättighet att senarelägga skuldens reglering,
- att denna rättighet måste föreligga vid rapportperiodens slut,
- att klassificeringen inte påverkas av sannolikheten att ett företag nyttjar en rättighet att senarelägga skuldens reglering, och
- när villkoren för ett konvertibelt skuldinstrument inte påverkar klassificeringen pga. inbäddade derivat.

Ändringarna träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 eller senare och ska tillämpas retroaktivt. Koncernen kommer att genomföra en kartläggning av ändringarna utifrån koncernens förutsättningar och nuvarande rutiner vid klassificering av skulder som kort- eller långfristiga, för att kunna bedöma huruvida ändringarna kan komma att få någon effekt på koncernens finansiella rapporter och om befintliga lån kan komma att behöva omförhandlas.

Ändringar i IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 och IFRS 16 till följd av referensräntereformen, fas 2

Under augusti 2020 publicerade IASB ändringar i standarderna IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 16 och IAS 39 avseende redovisningen av den övergång till nya referensräntor som initierades 2014 av Financial Stability Board och därefter bl.a. föranletts av EU:s s.k. Benchmarkförordning. Ändringarna tydliggör hur övergången till ny referensränta för finansiella tillgångar och skulder samt säkringsförhållanden ska redovisas, tillsammans med tillkommande upplysningskrav. Ändringarna gäller för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2021 eller senare. Koncernen har för avsikt att tillämpa lätttnadsreglerna i det fall det föreligger transaktioner som omfattas av ändringarna. Därmed bedöms ändringarna inte få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Not 2.3 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras, beskrivs nedan.

2.3.1 Klassificering av fastigheter

En bedömning görs gällande klassificering av fastigheter som förvaltningsfastigheter, rörelsefastigheter eller omsättningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter utgörs av byggnader och mark som i huvudsak inte nyttjas av koncernen eller används i dess verksamhet, eller är till försäljning som en del av den löpande verksamheten, utan innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Dessa fastigheter är i huvudsak uthyrda utan avsikt att säljas inom ramen för den löpande verksamheten. Fastigheter som till betydlig del används av koncernen i den löpande verksamheten klassificeras som rörelsefastighet. Omsättningsfastigheter utgörs av fastigheter som innehas i syfte att säljas som en del av den löpande verksamheten. Samtliga koncernens fastigheter utgörs av förvaltningsfastigheter.

2.3.2 Värdering förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis en känslighetsanalys. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 11.

Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin, vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata.

2.3.3 Klassificering av förvärv

En bedömning måste göras huruvida det rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En rörelse består av resurser och processer som kan resultera i produktion. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på bland annat följande kriterier: förekomsten av anställda, bolagets tillgångar och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse, fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld, sannolikt också goodwill.

2.3.4 Beräkning av verkligt värde av finansiella instrument

Finansiella instrument värderade till verkligt värde kategoriseras i enlighet med hierarkin för verkligt värde, vilken anges nedan, och tar utgångspunkt i den lägsta nivå av datainput som är väsentlig vid värderingen av instrumentet i sin helhet:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2)
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (nivå 3)

Likvida medel

Verkligt värde antas vara detsamma som bokfört värde.

Räntebärande skulder

Koncernen redovisar räntebärande skulder till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde av räntebärande skulder anses vara ungefärlig med bokfört värde då alla räntebärande skulder löper på rörlig ränta och koncernen inte ser några indikationer på att marginalen har förändrats sedan upplåning.

Hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder

Initialt bokförs dessa poster till verkligt värde och i nästkommande perioder till upplupet anskaffningsvärde. Vanligtvis anses diskontering inte ha någon signifikant effekt på denna typ av tillgångar och skulder.

Finansiella derivat

Bolaget har derivat i form av ränteswappar som värderas till verkligt värde via resultatet (nivå 2).

Not 3 Hyresintäkter

MSEK	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Hyresintäkter	313,4	253,2	183,5
Serviceintäkter	14,0	5,9	7,4
Summa	327,4	259,1	190,9

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal.

Framtida minimi betalningar avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal:

MSEK	2021-08-31	2020-08-31	2019-08-31
Mindre än 1 år	308,1	242,4	163,9
2-5 år	227,3	194,9	427,7
Mellan 2 och 3 år	181,1	146,2	0,0
Mellan 3 och 4 år	130,4	113,7	0,0
Mellan 4 och 5 år	111,9	93,6	0,0
Mer än 5 år	528,3	608,4	530,5
Summa	1 487,2	1 399,2	1 122,1

Not 4 Segmentsrapportering

Nivikakoncernen rapporterar en segmentsredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt i Jönköping, Värnamo, Västskusten och Växjö. Västskusten kom in som ett segment 2020/2021. Segmenten är identifierade utifrån den uppföljning som görs av den högste verkställande befattningshavaren, det vill säga koncernens ledningsgrupp under ledning av koncernens VD. De identifierade rörelsesegmenten utgör den lägsta nivån av rörelsesegment i den interna rapporteringen och således tillämpas inte någon aggregering av identifierade segment baserad på likartade ekonomiska egenskaper. Segmenten följs primärt upp på omsättnings- och driftöverskotts nivå. Alla intäkter är från externa kunder.

Resterande orter där koncernen är verksam, omfattar fastigheter i Gislaved, Hunnebostrand, Lysekil, Motala och Strömstad. Dessa orter anses inte uppfylla kriteriet för att utgöra ett rörelsesegment, varför de ingår i en avstämningspost som benämns som Övrigt nedan.

2020/2021

MSEK	Jönköping	Värnamo	Västskusten	Växjö	Övrigt	Totalt
Hysesintäkter	140,7	100,3	10,1	70,6	5,8	327,4
Fastighetskostnader	-35,5	-29,1	-1,6	-18,4	-6,4	-91,1
Driftöverskott	105,2	71,2	8,5	52,1	-0,6	236,3
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	204,1	44,0	18,2	98,5	13,4	378,2
Resultat inkl. värdeförändringar	309,3	115,2	26,7	150,6	12,8	614,5
Ofördelade poster:						
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-27,9
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-	0,1
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	586,5
Finansnetto	-	-	-	-	-	-117,1
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	6,1
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	475,6

För räkenskapsåret 2020/2021 har Nivika ingen enskild hyresgäst med vilken transaktionerna uppgår till 10% eller mer av koncernens hyresintäkter.

2019/2020

MSEK	Jönköping	Värnamo	Växjö	Övrigt	Totalt
Hysesintäkter	118,0	93,3	40,9	6,8	259,1
Fastighetskostnader	-33,6	-29,2	-12,3	-5,7	-80,9
Driftöverskott	84,4	64,1	28,6	1,1	178,2
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	113,9	66,8	25,9	-0,2	206,4
Resultat inkl. värdeförändringar	198,3	130,9	54,5	0,9	384,6
Ofördelade poster:					
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-23,5
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	0,2
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-0,3
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	361,0
Finansnetto	-	-	-	-	-71,9
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	11,6
Resultat före skatt	-	-	-	-	300,7

För räkenskapsåret 2019/2020 har Nivika en hyresgäst med vilken transaktionerna uppgår till 29,0 MSEK, motsvarande 11,2% av koncernens hyresintäkter.

2018/2019

MSEK	Jönköping	Värnamo	Växjö	Övrigt	Totalt
Hysesintäkter	96,8	84,6	4,5	5,0	190,9
Fastighetskostnader	-30,3	-26,8	-0,8	-4,5	-62,4
Driftöverskott	66,5	57,8	3,7	0,5	128,5
Värdetförändring, förvaltningsfastigheter	79,7	95,8	4,8	4,5	184,8
Resultat inkl. värdetförändringar	146,2	153,7	8,4	5,0	313,3
Ofördelade poster:					
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-17,5
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	0,3
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-0,1
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	296,1
Finansnetto	-	-	-	-	-43,6
Värdetförändring derivat	-	-	-	-	-25,3
Resultat före skatt	-	-	-	-	227,1

För räkenskapsåret 2018/2019 har Nivika en hyresgäst med vilken transaktionerna uppgår till 29,0 MSEK, motsvarande 15,4% av koncernens hyresintäkter.

Samtliga anläggningstillgångar i Nivikakoncernen finns i Sverige, där 100% i 2019/2020, 100% i 2018/2019 avser förvaltningsfastigheter.

Förhållandet mellan bostäder och kommersiella lokaler anges för koncernens förvaltningsfastigheter nedan, uppdelat per segment.

2020/2021

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta bostäder, m ²	Uthyrningsbar yta kommersiella fastigheter, m ²	Andel bostäder* %	Redovisat värde MSEK
Jönköping	32	32 941	121 925	37%	2 961,9
Värnamo	42	18 700	91 866	25%	1 797,0
Västkusten	19	-	92 659	0%	636,5
Växjö	32	5 064	53 408	14%	1 436,1
Övrigt**	5	-	12 287	0%	78,6
Totalt	130	56 705	372 145	25%	6 910,1

*Andel bostäder av totalt fastighetsvärde.

**Fastigheterna tillhörande Mitt Lager utanför orterna ovan.

2019/2020

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta bostäder, m ²	Uthyrningsbar yta kommersiella fastigheter, m ²	Andel bostäder* %	Redovisat värde MSEK
Jönköping	31	22 618	93 825	19%	2 450,0
Värnamo	35	17 257	86 536	17%	1 497,0
Växjö	26	-	79 666	-	1 058,0
Övrigt**	4	-	10 138	-	57,0
Totalt	96	39 875	270 165	31%	5 063,0

*Andel bostäder av totalt fastighetsvärde.

** Fastigheterna tillhörande Mitt Lager utanför orterna ovan.

2018/2019

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta bostäder, m ²	Uthyrningsbar yta kommersiella fastigheter, m ²	Andel bostäder* %	Redovisat värde MSEK
Jönköping	31	19 194	90 504	17%	1 988,0
Värnamo	37	13 743	88 884	13%	1 361,0
Övrigt**	6	-	10 021	-	162,0
Totalt	74	32 937	189 409	32%	3 512,0

*Andel bostäder av totalt fastighetsvärde.

** Fastigheterna tillhörande Mitt Lager utanför orterna ovan.

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadslag

MSEK	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Fastighetskostnader	-91,1	-80,9	-62,4
Central administration	-27,9	-23,5	-17,5
Summa	-119,0	-104,3	-79,8
Fastighetskostnader			
Mediakostnader*	34,9	25,7	21,7
Underhållskostnader	5,4	5,4	4,6
Försäkring och avgälder	1,9	1,2	0,7
Fastighetsskatt	13,0	10,1	7,5
Inhyrd personal**	18,2	14,0	10,6
Övriga fastighetskostnader	17,7	24,5	17,2
Summa	91,1	80,9	62,4
Central administration			
Inhyrd personal**	14,6	11,2	8,5
Konsultkostnader	1,9	0,8	1,2
Avskrivningar	1,1	0,9	0,3
Finansieringskostnader	0,0	2,5	1,2
Övriga centrala kostnader	10,3	8,2	6,2
Summa	27,9	23,5	17,5

*I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning.

**Se även not 22, Upplysningar om transaktioner med närstående.

Fastighetskostnaderna är i sin helhet hänförliga till förvaltningsfastigheter som har genererat hyresintäkter under innevarande period och jämförelseperioden.

Not 6 Arvode till revisorer

MSEK	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ernst & Young AB			
Revisionsuppdraget	2,2	1,4	1,3
Övriga tjänster	1,4	0,0	0,2
Summa	3,6	1,4	1,5

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 7 Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

MSEK	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga rörelseintäkter			
Försäkringsersättningar, återvunna kundförluster, övrig försäljning	0,0	0,2	0,3
Summa	0,0	0,2	0,3
Övriga rörelsekostnader			
Kostnader vid övrig försäljning	-0,1	-0,3	-0,1
Summa	-0,1	-0,3	-0,1

Not 8 Anställda och personalkostnader

Från och med 2021-06-01 är all personal anställd i Nivika Fastigheter. Före detta datum var all personal, inklusive VD, anställd i ägarbolaget Värnanäs AB och hyrdes sedan ut till Nivika Fastigheter.

Löner och andra ersättningar MSEK	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelse och VD	0,8	0,2	0,2
Summa	0,8	0,2	0,2

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Andel kvinnor i styrelsen	43%	29%	40%
Andel män i styrelsen	57%	71%	60%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25%	17%	40%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75%	83%	60%

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Not 9 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter MSEK	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:			
Ränteintäkter, obligation	3,3	4,4	0,5
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	3,3	4,4	0,5
Summa finansiella intäkter	3,3	4,4	0,5
Finansiella kostnader MSEK	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:			
Räntekostnader till kreditinstitut	-57,8	-36,1	-24,8
Räntekostnader, obligation & övrigt	-62,6	-40,1	-19,3
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-120,4	-76,3	-44,1
Summa	-120,4	-76,3	-44,1
Summa finansiella kostnader	-120,4	-76,3	-44,1
Betalda och erhållna räntor			
Under året erhållna ränteintäkter	3,3	4,4	0,5
Under året betalda räntekostnader	-111,8	-55,4	-43,1

Not 10 Inkomstskatt

MSEK	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Aktuell skatt	-5,6	-4,0	-0,9
Uppskjuten skatt	-106,9	-60,1	-54,0
Skattekostnader som redovisats i resultatet	-112,5	-64,1	-54,9
Avstämning av effektiv skattesats			
Redovisat resultat före skatt	475,6	300,7	227,1
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 21,4% (22%):	-101,8	-64,4	-50,0
Skatteeffekt av:			
Ej avdragsgilla kostnader	-2,0	-0,1	-0,1
Ej skattepliktiga intäkter	2,2	4,2	3,2
Värdeförändring derivat	1,3	2,5	-5,6
Värdeförändring på under året förvärvade fastigheter	-22,6	-10,2	-12,0
Effekt av ändrad skattesats	0,1	-0,2	3,2
Övrigt	19,9	14,2	6,4
Skatteeffekt av utnyttjad förlust	6,7	-	-
Skatteeffekt återföring av ränteavdrag	-16,3	-10,1	-
Total skattekostnad	112,5	-64,1	-54,9
Effektiv skattesats	23,7%	21,3%	24,2%

Skatt enligt gällande skattesats har beräknats utifrån 21,4%. Uppskjutna skatter omvärderas utifrån sänkt bolagsskatt i takt med att dessa träder i kraft. Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 23,7% (21,3% i 2019/2020, 24,2% i 2018/2019).

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat varför det inte förekommer någon skatt redovisad mot övrigt totalresultat.

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

MSEK	Uppskjuten skattefordran 2021-08-31	Uppskjuten skatteskuld 2021-08-31	Uppskjuten skattefordran 2020-08-31	Uppskjuten skatteskuld 2020-08-31	Uppskjuten skattefordran 2019-08-31	Uppskjuten skatteskuld 2019-08-31
Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:						
Differenser avseende:						
Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde	-	-426,8	-	-334,7	-	-274,1
Övriga temporära skillnader:						
Överavskrivningar	-	-	-	-	-	-
Omvärdering av ränteswap till verkligt värde	3,8	-	5,1	-	7,5	-
Aktiverade underskottsavdrag	5,4	-	10,2	-	8,3	-
Summa	9,4	-426,8	15,3	-334,7	15,7	-274,1

MSEK	2021-08-31	2020-08-31	2019-08-31
Redovisas enligt följande i Rapport över finansiell ställning:			
Uppskjutna skattefordringar	9,4	15,3	15,7
Uppskjutna skatteskulder	-426,8	-334,7	-274,1
Summa	-417,6	-319,4	-258,4

MSEK	2021-08-31	2020-08-31	2019-08-31
Avstämning av uppskjutna skatter			
Ingående balans	-319,4	-258,4	-201,4
Skattekostnader/intäkter redovisade i resultatet	-90,4	-60,1	-54,0
Justering övriga poster	-	-1,0	-3,0
Förändring av dotterbolag	-7,8	-	-
Utgående balans	-417,6	-319,4	-258,4

I balansräkningen netto redovisas uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden.

Fastigheter, derivatinstrument och underskottsavdrag är de huvudsakliga posterna som utgör uppskjuten skatt. Vid värderingen av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikhet att underskotten kan utnyttjas i framtiden.

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Förändring av förvaltningsfastigheter MSEK	2021-08-31	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsbestånd vid årets början	5 062,7	3 511,5	2 748,3
Förvärv av fastigheter	1 131,2	806,5	353,7
Försäljning av fastigheter	-190,0	-96,7	-25,9
Investeringar i befintliga fastigheter	565,4	645,9	280,0
Värdeförändring i befintliga fastigheter	340,9	195,4	155,5
Fastighetsbestånd vid periodens slut	6 910,1	5 062,7	3 511,5

Orealiserade värdeförändringar MSEK	2020/2021 Sep-Nov	2020/2021 Dec-Feb	2020/2021 Mar-Maj	2020/2021 Jun-Aug	2020/2021 YTD
Förändring driftnetto	10,0	45,0	9,0	5,0	69,0
Pågående nybyggnation	28,0	20,0	25,0	25,0	98,0
Mark och outnyttjade byggrätter	-	25,0	-	-	25,0
Förändring avkastningskrav	-	120,0	-	29,0	149,0
Summa	37,0	210,0	34,0	59,0	341,0

Orealiserade värdeförändringar MSEK	2019/2020 Sep-Nov	2019/2020 Dec-Feb	2019/2020 Mar-Maj	2019/2020 Jun-Aug	2019/2020 YTD
Förändring driftnetto	42,0	11,0	10,0	1,0	64,0
Pågående nybyggnation	19,0	8,0	8,0	42,0	77,0
Förändring avkastningskrav	55,0	-	-	-	55,0
Summa	116,0	19,0	17,0	43,0	195,0

Statistik började föras 2019-09-01.

Årets förändring per kategori MSEK	Bostäder	Handel / Kontor	Industri / Lager	Samhälls- fastigheter	Övrigt / Mark
Verkligt värde vid årets början 2018-09-01	531,5	867,2	1174,1	146,8	28,7
Förvärv	207,4	71,6	43,4	31,3	-
Förbättringsinvesteringar	114,4	15,6	12,0	6,3	-
Avyttringar	-	-	-25,9	-	-
Omklassificeringar	-	-	105,8	-	-
Orealiserade värdeförändringar	80,1	38,3	44,6	18,4	0,0
Verkligt värde vid årets slut 2019-08-31	933,4	992,6	1 354,0	202,8	28,7
Fördelning per kategori verkligt värde, %	26,6	28,3	38,5	5,8	0,8
Förvärv	-	80,4	545,3	149,7	31,1
Förbättringsinvesteringar	489,3	10,8	107,0	31,1	7,8
Avyttringar	-82,2	-14,5	-	-	-
Omklassificeringar	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	26,3	21,9	131,1	17,0	-1,0
Verkligt värde vid årets slut 2020-08-31	1 366,8	1 091,2	2 137,5	400,6	66,6
Fördelning per kategori verkligt värde, %	27,0	21,6	42,2	7,9	1,3
Förvärv	0,0	235,7	622,3	191,9	81,3
Förbättringsinvesteringar	324,2	14,2	124,1	58,6	44,2
Avyttringar	-190,1	-	-	-	-
Omklassificeringar	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	67,5	31,7	224,0	33,1	-15,3
Verkligt värde vid årets slut 2021-08-31	1 568,4	1 372,9	3 107,8	684,2	176,8
Fördelning per kategori verkligt värde, %	22,7	19,9	45,0	9,9	2,5

Värderingsmodell

Förvaltningsfastigheter redovisas i Rapporten över finansiell ställning till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40 och värdeförändringarna redovisas i resultatet. Värdering av fastigheter sker enligt koncernens principer vid varje kvartalslut då samtliga fastigheter värderas varav 10-40 % värderas externt och resterande del internt. Det innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod.

Av beståndets 130 fastigheter (96 i 2019/2020, 74 i 2018/2019) har 130 (68 i 2019/2020, 30 i 2018/2019) värderats externt, vilket motsvarar 100 procent (60 procent i 2019/2020, 40 procent i 2018/2019) av det samlade fastighetsbeståndet. Det värderingsinstitut som har anlåtts är per den sista augusti JLL. Tidigare har främst Forum fastighetsekonomi AB använts.

Koncernen har till värderare lämnat information om bland annat gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drifts- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser.

Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. I normalfallet har en 25-årig kalkylperiod använts. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten.

Prognostiserade driftnetton under kalkylperioden, och ett prognostiserat restvärde vid kalkylperiodens slut, har diskonterats baserat på bedömd kalkylränta. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet och långsiktig kalkylränta ligger i intervallet 4,9%-10,7% (4,9%-10,7% i 2019/2020, 4,9%-10,9% i 2018/2019). Restvärdet framräknas såsom fastighetens/tomträttens verkliga värde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för fastigheten/tomträtten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet.

De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Grund för dessa bedömningar fås i ortsprisanalyser samt analyser av transaktioner av i övrigt jämförbara fastigheter. Värderingsförfarandet för fastighetsbeståndet, med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning, följer god värderarsed, upprättad av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna.

Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 31 augusti 2021 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 6 910,0 MSEK (5 063,0 MSEK i 2019/2020, 3 512,0 MSEK i 2018/2019). Den orealiserade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter, uppgick totalt till 341,0 MSEK (195,0 MSEK i 2019/2020, 182,0 MSEK i 2018/2019). Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdeuppgång på ca 5% (ca 4% i 2019/2020, ca 5% i 2018/2019). Värdeuppgången förklaras främst av framgångsrikt genomförda projekt både nybyggnation och ombyggnation, förvärv och en god fastighetsmarknad.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	2021-08-31
Inflationsantagande, %	2,00 %
Kalkylperiod, år	5-25 år median 10 år
Direktavkastning, %	2,70 %-8,50 %, median 6,00 %
Kalkylränta, %	4,90 %-10,70 %, median 8,60 %
Långsiktig vakans, %	0-20 %
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	2020-08-31
Inflationsantagande, %	2,00 %
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 5 år
Direktavkastning, %	2,83 %-8,75 %, median 6,35 %
Kalkylränta, %	4,90 %-10,90 %, median 8,60 %
Långsiktig vakans, %	0-20 %
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	2019-08-31
Inflationsantagande, %	2,00 %
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 5 år
Direktavkastning, %	2,83 %-8,75 %, medel 6,25 %
Kalkylränta, %	4,90 %-10,90 %, medel 8,40 %
Långsiktig vakans, %	0-20 %
Hysesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

Om de i värderingsmodellen ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

Känslighetsanalys 2021-08-31	Ändring indata		Värdetförändring	
	Enhet	Antal	MSEK	%
Marknadshyra för lokal	%-enhet	10	384	5,6%
Vakansgrad	%-enhet	10	-850	-12,3%
Drift- och underhållskostnader	Kr/kvm	10	-107	-1,5%
Inflationsantagande, %	%-enhet	1	577	8,4%
Kalkylränta och direktavkastning	%-enhet	1	-1 007	-14,6%
Kalkylränta och direktavkastning	%-enhet	-1	1 563	22,6%

Känslighetsanalys 2020-08-31	Ändring indata		Värdetförändring	
	Enhet	Antal	MSEK	%
Marknadshyra för lokal	%-enhet	10	273	5,4%
Vakansgrad	%-enhet	10	-569	-11,2%
Drift- och underhållskostnader	Kr/kvm	10	-70	-1,4%
Inflationsantagande, %	%-enhet	1	405	8,0%
Kalkylränta och direktavkastning	%-enhet	1	-641	-12,7%
Kalkylränta och direktavkastning	%-enhet	-1	963	19,0%

Känslighetsanalys 2019-08-31	Ändring indata		Värdetförändring	
	Enhet	Antal	MSEK	%
Marknadshyra för lokal	%-enhet	10	203	5,8%
Vakansgrad	%-enhet	10	-433	-12,3%
Drift- och underhållskostnader	Kr/kvm	10	54	-1,5%
Inflationsantagande, %	%-enhet	1	280	8%
Kalkylränta och direktavkastning	%-enhet	1	-501	-14,3%
Kalkylränta och direktavkastning	%-enhet	-1	501	21,7%

Not 12 Övriga materiella anläggningstillgångar

MSEK	2021-08-31	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	60,7	33,0	14,6
Årets anskaffningar	9,8	23,5	18,5
Försäljningar/utrangeringar	-0,1	-0,1	-0,0
Förvärv/avyttring av dotterbolag	18,2	4,3	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88,6	60,7	33,0
Ingående avskrivningar	-19,5	-8,3	-5,5
Försäljningar/utrangeringar	0,1	0,1	0,0
Förvärv/avyttring av dotterbolag	-8,0	-3,8	-0,8
Årets avskrivningar	-5,2	-7,5	-2,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32,6	-19,5	-8,3
Utgående redovisat värde	56,0	41,1	24,7

Not 13 Leasingavtal

Nivikas väsentliga leasingavtal utgörs av tomträtter, fordon och övriga inventarier, varför Nivika presenterar tre klasser av underliggande tillgångar: tomträtter, fordon och övriga inventarier. I nedan tabell presenteras koncernens utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingkulder samt rörelserna under året. Utifrån de allmänna väsentlighetsprinciperna har koncernen inte redovisat några leasingavtal i balansräkningen för tidigare räkenskapsår, utan kostnadsfört leasingavgifterna linjärt över leasingperioden. Från och med räkenskapsåret 2020/2021 redovisar Nivika leasingavtal där koncernen är leasetagare i balansräkningen.

Nyttjanderättstillgångar	Tomträtter	Fordon	Övriga inventarier	Totalt
Ingående balans vid årets början 2020-09-01	0,0	0,0	0,0	0,0
Tillkommande avtal	10,6	6,1	1,9	18,6
Avskrivningar	-	-0,1	-1,0	-1,1
Avslutade avtal	-	-	-	-
Omvärdering av avtal	-	-	-	-
Utgående balans vid årets slut 2021-08-31	10,6	6,0	0,9	17,5

Leasingkulder	Tomträtter	Fordon	Övriga inventarier	Totalt
Ingående balans vid årets början 2020-09-01	0,0	0,0	0,0	0,0
Tillkommande avtal	10,6	6,1	1,9	18,6
Avslutade avtal	-	-	-	-
Omvärdering av avtal	-	-	-	-
Räntekostnader	0,1	-	-	0,1
Betalda leasingavgifter	-0,7	-0,1	-0,9	-1,7
Utgående balans vid årets slut 2021-08-31	10,0	6,0	1,0	17,0

Nivika har 9 st tomträttsavtal, varav 3 st anses utgöra s.k. eviga leasingavtal. Leasingskulden och nyttjanderättstillgången för dessa leasingavtal värderas till verkliga värden. Då tomträttsavtalen anses eviga sker ingen avskrivning av nyttjanderätten och ingen amortering av leasingskulden. Leasingbetalningen anses därmed i sin helhet avse betalning av ränta. Leasingskulden för de eviga tomträttsavtalen redovisas som långfristig skuld i rapporten över finansiell ställning.

Nedan presenteras de belopp som har redovisats i koncernens rapport över resultatet under året hänförligt till leasingverksamheter:

MSEK	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	1,1
Räntekostnader på leasingskulder	0,1
Summa	1,2

För räkenskapsåren 2019/2020 och 2018/2019 har koncernen inte redovisat några leasingavtal i balansräkningen utifrån de allmänna väsentlighetsprinciperna utan istället redovisat leasingavgifterna i resultatet. Beloppen uppgår till 0,8 MSEK för 2019/2020 och 0,7 MSEK för 2018/2019.

Nivika redovisar ett kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till 1,6 mnkr för räkenskapsåret 2020/2021 (0,8 mnkr för 2019/2020 och 0,7 mnkr för 2018/2019). För en löptidsanalys av koncernens leasingskulder, se not 15.

Not 14 Andra långfristiga fordringar

MSEK	2021-08-31	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	11,7	7,1	2,0
Tillkommande fordringar	54,4	5,2	7,1
Amorteringar, avgående fordringar	-1,4	-0,6	-2,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64,7	11,7	7,1
Utgående redovisat värde	64,7	11,7	7,1

Not 15 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker som hanteras inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen. Koncernens främsta finansiella skulder utgörs av externa lån. Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Bolaget utsätts framför allt för ränterisk, finansierings- och refinansieringsrisk, likviditetsrisk och kredit- och motpartsrisk. Utförliga beskrivningar finns nedan i noten för respektive risk.

Koncernens finansiella mål består av följande:

- Långsiktig nettobelåningsgrad ska vara under 65%
- Räntetäckningsgraden ska vara minst 1,75 ggr. Dvs resultatet efter finansiella intäkter ska minst täcka räntekostnaderna med 1,75 gånger
- Soliditeten ska uppgå till minst 25%

Koncernen har en organisation för hantering av finansiella risker där styrelsen har det övergripande ansvaret för hanteringen av finansiella risker och intern kontroll i verksamheten. Utöver styrelsen ska revisionsutskottet övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. I Nivika fullgör hela styrelsen utskottets arbetsuppgifter. Förutom styrelsen och revisionsutskottet ansvarar Verkställande direktör samt Finansdirektör för att finansiella risker hanteras i den operativa verksamheten och avrapporteras till styrelsen.

Tabellerna nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering:

Finansiella tillgångar MSEK	2021-08-31		2020-08-31		2019-08-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde						
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2,1	2,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Hysesfordringar	7,9	7,9	11,0	11,0	2,1	2,1
Övriga fordringar	3,8	3,8	2,8	2,8	3,6	3,6
Upplupna intäkter	34,8	34,8	21,2	21,2	10,1	10,1
Likvida medel	210,8	210,8	94,9	94,9	190,5	190,5
Summa	259,5	259,5	130,1	130,1	206,4	206,4

Finansiella skulder MSEK	2021-08-31		2020-08-31		2019-08-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde						
Räntebärande finansiella skulder	4 265,3	4 265,3	3 095,5	3 095,5	2 205,1	2 205,1
Leverantörsskulder	45,4	45,4	58,1	58,1	56,4	56,4
Övriga skulder	67,7	67,7	18,2	18,2	3,9	3,9
Upplupna kostnader	72,6	72,6	40,2	40,2	15,4	15,4
Summa	4 451,0	4 451,0	3 212,0	3 212,0	2 280,8	2 280,8

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Derivatinstrument	18,5	18,5	24,7	24,7	36,2	36,2
-------------------	------	------	------	------	------	------

Koncernen har derivatinstrument i form av ränteswappar som utgör finansiella instrument värderade till verkligt värde (nivå 2).

Marknadsrisk

Exponering av finansiell marknadsrisk uppstår till följd av exponering mot ränteförändringar. Exponeringen hanteras i huvudsak genom användning av finansiella derivat.

Valutarisk

Koncernens verksamhet bedrivs i Sverige, samtliga avtal och transaktioner görs med SEK som valuta, bolaget är därmed inte exponerat för någon valutarisk.

Ränterisk

Ränterisk är risken för fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar. Koncernens upplåning sker huvudsakligen med rörliga räntor. Eftersom verksamhetens intäkter inte samvarierar med räntenivån begränsas effekterna av ränteförändringar genom räntebindningsåtgärder. Som säkringsinstrument används ränteswappar vilket innebär att koncernen erhåller rörlig ränta men betalar fast ränta.

Per augusti månad 2021 påverkar en samtidig förändring av räntan, upp eller ned med en procentenhet, de årliga nettoräntekostnaderna med 41,0 MSEK (30,0 MSEK per 2020-08-31, 22,0 MSEK per 2019-08-31), förutsatt att koncernens löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

Den räntebärande nettoskuldpositionen som löper med rörlig ränta för koncernen som helhet, inbegripet kassa- och banktillgodohavanden, uppgick till 4 037,0 MSEK (3 001,0 MSEK per 2020-08-31, 2 000,0 MSEK per 2019-08-31). Den genomsnittliga räntebindningsperioden för koncernens räntebärande nettoskulder, inbegripet samtliga räntederivat, men exklusive kassa- och banktillgodohavanden, uppgick till 0,5 år (1,6 år per 2020-08-31, 1,5 år per 2019-08-31).

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att våra hyresgäster inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser. Utvärdering sker löpande på nya och befintliga hyresgästers förmåga att betala avtalad hyra. Vid behov kompletteras avtalet med ställda säkerheter i form av deposition eller garantier. Risken är totalt sett liten då hyror faktureras i förskott, vilket ger små hyresfordringar. Genom ett stort antal hyresgäster i flera olika branscher och ett medvetet urval, begränsas deras kreditrisk.

Avseende banktillgodohavanden är dessa endast placerade på bankkonto i stabila banker med god kreditrating. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen.

Likviditet och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsvisa styrelsemöten upprättas interna likviditetsprognoser för kommande 36 månader. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital med god framförhållning.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader vid omförhandling av befintliga krediter och finansiering av kommande investeringar.

Koncernen finansieras delvis med ägarlån, dessa bedöms inte exponeras för refinansieringsrisker. Den externa låneportföljen skall enligt koncernens finansieringspolicy ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar.

Bolaget ska vara en attraktiv låntagare och ha en god framförhållning som innebär att bolaget kan erbjudas finansiering till goda villkor. Bolaget har en god och löpande kontakt med bankerna och revolverande krediter som kan möta kortfristiga utflöden av likviditet. Därmed anser bolaget att likviditetsrisken är begränsad

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna.

Finansiella skulder MSEK	Förväntat kassaflöde 2020/2021				
	År 1	År 2	År 3	År 4 <	Summa
Räntebärande finansiella skulder ¹	1 066,4	1 040,2	736,2	264,5	3 107,4
Leasingskulder	1,2	1,5	2,8	11,5	17,0
Derivatinstrument (ränteswappar)	5,8	5,8	5,8	7,2	24,7
Övriga långfristiga skulder	167,4	85,4	1 123,8	17,3	1 393,8
Leverantörsskulder	45,4	-	-	-	45,4
Övriga kortfristiga skulder	128,5	-	-	-	128,5
Summa	1 414,7	1 132,9	1 868,6	300,5	4 716,8

Finansiella skulder MSEK	Förväntat kassaflöde 2019/2020				
	År 1	År 2	År 3	År 4 <	Summa
Räntebärande finansiella skulder ¹	1 083,2	819,5	302,4	277,3	2 482,3
Derivatinstrument (ränteswappar)	5,8	5,4	5,3	11,9	28,4
Övriga långfristiga skulder	45,9	510,2	41,3	195,5	792,9
Leverantörsskulder	58,1	-	-	-	58,1
Övriga kortfristiga skulder	51,1	-	-	-	51,1
Summa	1 244,1	1 335,1	349,0	484,7	3 412,9

Finansiella skulder MSEK	Förväntat kassaflöde 2018/2019				
	År 1	År 2	År 3	År 4 <	Summa
Räntebärande finansiella skulder ¹	575,1	490,2	1 229,4	39,7	2 334,4
Derivatinstrument (ränteswappar)	5,6	5,2	5,3	16,9	33,0
Övriga långfristiga skulder	37,3	34,6	538,3	-	610,2
Leverantörsskulder	56,4	-	-	-	56,4
Övriga kortfristiga skulder	19,3	-	-	-	19,3
Summa	693,7	530,0	1 773,0	56,6	3 053,3

1 Lånen är revolverande och omtecknas vid förfallodag, ses därför som en del av långfristig finansiering.

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Förväntat kassaflöde inkluderar ränta och amorteringar. Kassaflöde från ränteswappar avser det tillkommande nettoutflödet från swappen.

Räntebärande finansiella skulder mellan År 1 2018/2019 och År 1 2019/2020 ökade hänförlig till ett lån med kort löptid som tecknades i samband med förvärvet av Nivika Växjö Fastigheter AB vilket genomfördes i april 2020.

Riskhantering av kapital

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer att enheterna i koncernen efterlever fortlevnadsprincipen, samtidigt som avkastningen optimeras. Styrelsen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna. I nettoskulden ingår räntebärande skulder och likvida medel.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan koncernen, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Koncernen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål. I nettoskulden ingår långfristiga och kortfristiga lån. Utfallen i nedanstående tabell ligger inom de mål som satts upp.

MSEK	2021-08-31	2020-08-31	2019-08-31
Räntebärande nettoskuld	4 265,3	3 095,5	2 205,1
Summa eget kapital	2 424,5	1 689,7	1 174,9
Förhållande mellan skuld och eget kapital	57%	55%	53%

Covenants och risktagande

Nivikas finansiella ställning och risktagande kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och nettobelåningsgrad. I kreditavtal med banker och kreditinstitut samt i obligationsvillkoren finns det oftast fastlagda gränsvärden, så kallade covenants, för just dessa tre nyckeltal. Nivikas egna mål stämmer väl överens med bankernas krav.

Vår målsättning är att långsiktigt ha en soliditet om minst 25 procent. Bankerna och obligationsvillkoren har i regel en soliditet på 25 procent som nedre gräns.

Bolagets mål är att räntetäckningsgraden skall uppgå till minst 1,75 (minst 1,75 i 2019/2020, 1,5 2018/2019), medan banker och obligationsvillkorens krav vanligen är 1,5.

Nivikas mål är att nettobelåningsgraden inte skall överstiga 65 procent (65-70 procent i 2019/2020, 70 procent i 2018/2019) och banker och obligationsvillkorens krav i regel ligger på ca.70 procent som gräns för fastighetsportföljen.

Nivika uppfyller samtliga krav under räkenskapsåret. Per 2021-08-31 uppfyller Nivika samtliga krav med marginal, soliditeten uppgick till 33 procent (32 procent per 2020-08-31, 31 procent per 2019-08-31), räntetäckningsgraden var 1,8x (2,2x i 2019/2020, 2,5x i 2018/2019), och nettobelåningsgraden uppgick till 58 procent (59 procent i 2019/2020, 57 procent 2018/2019).

SEB har även en ägarförändringscovenant utifrån fast procentandel på de fyra huvudägarna.

Not 16 Finansiella instrument värderade till verkligt värde

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

Tabellen nedan visar bolagets värdering till verkligt värde, redovisat som skuld i balansräkningen:

Värdering 2021-08-31

MSEK	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	18,5	-	18,5
Summa	-	18,5	-	18,5

Värdering 2020-08-31

MSEK	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	24,7	-	24,7
Summa	-	24,7	-	24,7

Värdering 2019-08-31

MSEK	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	36,2	-	36,2
Summa	-	36,2	-	36,2

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

MSEK	2021-08-31	2020-08-31	2019-08-31
Ingående balans	24,6	36,2	10,9
Värdeförändring	-6,1	-11,6	25,3
Utgående balans	18,5	24,6	36,2

Not 17 Likvida medel

MSEK	2021-08-31	2020-08-31	2019-08-31
Kassa och banktillgodohavanden	210,8	94,9	190,5
Summa	210,8	94,9	190,5

Not 18 Räntebärande krediter och lån

Specifikation över förändringar av skulder som uppkommer från finansieringsverksamheten

MSEK	Räntebärande finansiella skulder, långfristiga			Derivatinstrument, långfristiga		
	2021-08-31	2020-08-31	2019-08-31	2021-08-31	2020-08-31	2019-08-31
Ingående balans	3 016,9	2 126,0	1 505,4	24,6	36,2	10,9
Kassaflöde - Upptagna lån	2 699,9	1 345,0	1 545,4	-	-	-
Kassaflöde - Amortering av lån	-1 625,4	-454,1	-924,7	-	-	-
Nya leasingavtal	17,5	-	-	-	-	-
Betalda leasingavgifter	-1,6	-	-	-	-	-
Förändring av verkligt värde	-	-	-	-6,1	-11,6	25,3
Utgående balans	4 107,4	3 016,9	2 126,0	18,5	24,6	36,2

MSEK	Räntebärande finansiella skulder, kortfristiga			Derivatinstrument, kortfristiga		
	2021-08-31	2020-08-31	2019-08-31	2021-08-31	2020-08-31	2019-08-31
Ingående balans	78,6	79,1	60,6	-	-	-
Kassaflöde - Upptagna lån	156,9	78,6	79,1	-	-	-
Kassaflöde - Amortering av lån	-78,6	-79,1	-60,6	-	-	-
Nya leasingavtal	1,0	-	-	-	-	-
Förändring av verkligt värde	-	-	-	-	-	-
Utgående balans	157,9	78,6	79,1	-	-	-

Tabellen nedan visar koncernens olika räntebärande krediter och lån.

MSEK	2021-08-31	2020-08-31	2019-08-31
Långfristiga:			
Banklån (rörlig ränta)	2 858,3	2 304,9	1 601,7
Övriga lån (fast ränta)	1 249,1	712,0	524,3
Derivatinstrument	18,5	24,7	36,2
Summa långfristiga skulder	4 125,9	3 041,6	2 162,2
Kortfristiga:			
Banklån (rörlig ränta)	137,0	78,6	77,4
Övriga lån (fast ränta)	20,9	-	1,7
Summa kortfristiga skulder	157,9	78,6	79,1
Räntebärande skuld	4 283,8	3 120,2	2 241,3

Outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 40,0 MSEK (34,3 MSEK i 2019/2020, 40,0 MSEK i 2018/2019).
Outnyttjad kredit (byggnadskreditiv) uppgår till 9,0 MSEK (84,4 MSEK i 2019/2020, 104,1 i 2018/2019).

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för koncernens krediter och lån.

Förfallostruktur lån per räkenskapsår 2020/2021, MSEK	2021-08-31
2021/2022	1 083,8
2022/2023	1 038,5
2023/2024	1 863,7
2024/2025 eller senare	279,4
Summa räntebärande skulder	4 265,4

Förfallostruktur lån per räkenskapsår 2019/2020, MSEK	2020-08-31
2020/2021	1 005,1
2021/2022	1 324,3
2022/2023	298,5
2023/2024 eller senare	467,6
Summa räntebärande skulder	3 095,5

Förfallostruktur lån per räkenskapsår 2018/2019, MSEK	2019-08-31
2019/2020	471,4
2020/2021	423,3
2021/2022	1 239,6
2022/2023 eller senare	70,8
Summa räntebärande skulder	2 205,1

Koncernens exponering, avseende lån, för ränteförändringar och kontraktensliga datum när det gäller omförhandlingar av räntor är följande:

Ränteförfallostruktur 2021-08-31	Externa kreditgivare		Total portfölj	
	Volym ¹	Ränta, %	Volym ¹	Ränta, %
Inom 1 år	1 082,6	1,8%	1 082,6	1,8%
1-2 år	1 037,0	1,6%	1 037,0	1,6%
2-3 år	1 860,9	3,5%	1 860,9	3,5%
3-4 år	201,7	1,5%	201,7	1,5%
4-5 år	32,3	3,7%	32,3	3,7%
> 5 år	33,9	2,9%	44,0	2,9%
Summa	4 248,4		4 248,4	

Ränteförfallostruktur 2020-08-31	Externa kreditgivare		Total portfölj	
	Volym ¹	Ränta, %	Volym ¹	Ränta, %
Inom 1 år	1 005,1	1,9%	1 005,1	1,9%
1-2 år	1 324,3	1,9%	1 324,3	1,9%
2-3 år	298,5	1,4%	298,5	1,4%
3-4 år	467,6	3,3%	467,6	3,3%
4-5 år	-	0,0%	-	0,0%
> 5 år	-	0,0%	-	0,0%
Summa	3 095,5		3 095,5	

Ränteförfallostruktur 2019-08-31	Externa kreditgivare		Total portfölj	
	Volym ¹	Ränta, %	Volym ¹	Ränta, %
Inom 1 år	471,4	2,1%	471,4	2,1%
1-2 år	423,3	1,2%	423,3	1,2%
2-3 år	1 239,6	2,0%	1 239,6	2,0%
3-4 år	70,8	3,1%	70,8	3,1%
4-5 år	-	1,2%	-	1,2%
> 5 år	-	0,0%	-	0,0%
Summa	2 205,1		2 205,1	

1) Lånen är revolverande och omtecknas vid förfalldag, ses därför som en del av långfristig finansiering.

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och derivat-effekter, uppgick till 2,4% (2,8% i 2019/2020, 2,8% 2018/2019) per den 31 augusti 2021. Räntebärande skuld består av 81 (56 i 2019/2020, 55 i 2018/2019) lån.

I summan upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet uppgående till 3 034,0 MSEK (2 635,5 MSEK i 2019/2020, 1 789,9 MSEK i 2018/2019). De säkerheter som ställts för lånen är koncernens förvaltningsfastigheter. Den räntebärande skulden är räntesäkrad med totalt 7 (7 i 2019/2020, 7 i 2018/2019) räntederivat.

Not 19 Eget kapital

Antal aktier	2021-08-31	2020-08-31	2019-08-31
Ingående antal aktier	35 155	26 500	26 500
Nyemission	27 790 179	8 655	-
Fondemission	140 620	-	-
Aktiesplit	175 599 225	-	-
Utgående antal aktier	203 565 179	35 155	26 500
Resultat per aktie	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Årets resultat, MSEK	363,1	236,6	162,4
Genomsnittligt viktat antal utestående aktier	35 897 982	32 702 750	26 500 000
Resultat per aktie före/efter utspädning, kr	10,1	7,2	6,1

Beräkningen av resultat per aktie före utspädning har baserats på årets resultat i koncernen, hänförligt till moderbolagets aktieägare, och på ett vägt genomsnittligt antal aktier utestående under året. Antalet utestående stamaktier har ökat till följd av ovan angiven fondemission 4:1 och aktiesplit 1000:1, som genomfördes i mars 2021. Hänsyn har därefter tagits till beslutad sammanläggning av aktier 1:5 på extra bolagsstämma i november 2021. Därav har antalet aktier för beräkning av resultat per aktie justerats retroaktivt.

Då koncernen inte har några utestående potentiella stamaktier är resultat per aktie före och efter utspädning detsamma.

Not 20 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder

MSEK	2021-08-31	2020-08-31	2019-08-31
Skulder till kreditinstitut			
Företagsinteckningar	94,5	90,1	90,1
Fastighetsinteckningar	3 212,3	2 606,6	1 741,9
Summa	3 306,8	2 696,7	1 832,0

Not 21 Eventualförpliktelser

MSEK	2021-08-31	2020-08-31	2019-08-31
Garantiförpliktelse till förmån för annan bank	3,3	3,3	3,3
Summa	3,3	3,3	3,3

Not 22 Upplysningar om transaktioner med närstående

Följande affärsförbindelser sköts på normala marknadsvillkor och krav ("på armlängds avstånd"), och i tabellen nedan förtecknas de företag som bolaget har affärstransaktioner med:

2020/2021

Namn	Relation	% av kapitalandelar
Enheter med betydande inflytande över företaget:		
Värnanäs AB (556735-3783)	Ägare	21%
Holmgren Group AB (556371-2610)	Ägare	15%
Santhe Dahl Invest AB (559185-7122)	Ägare	19%

2019/2020

Namn	Relation	% av andelar
Enheter med betydande inflytande över företaget:		
Värnanäs AB (556735-3783)	Ägare	30%
Holmgren Group AB (556371-2610)	Ägare	14%
Santhe Dahl Invest AB (559185-7122)	Ägare	19%

2018/2019

Namn	Relation	% av andelar
Enheter med betydande inflytande över företaget:		
Värnanäs AB (556735-3783)	Ägare	40%
Holmgren Group AB (556371-2610)	Ägare	24%

De finansiella rapporterna omfattar Nivika Fastigheter AB och de dotterbolag som förtecknas i tabellen i Not 25.

Närståendetransaktioner

- Hyresavtal mellan Nivika Handelsfastigheter AB och Holmgrens Bil AB, där styrelseledamot och aktieägare Benny Holmgren är delägare, avseende hyra av lokal i Vinkeln 6, Jönköping, Sandstenen 5, Värnamo, Diabasen 4, Värnamo samt Gasellen 11, Växjö.
- Avtal mellan Nivika Fastigheter AB och Värnanäs AB, aktieägare i Nivika, avseende inköp av administrativa tjänster, lön med tillhörande löneadministration. Sedan ersatt med motsvarande avtal med Poplanäs Invest, se nedan.
- Avtal mellan Nivika Fastigheter AB och Poplanäs Invest AB, där aktieägare Värnanäs AB är delägare, avseende inköp av administrativa tjänster, lön med tillhörande löneadministration.
- Avtal mellan Nivika Fastigheter AB och Yalp Facility AB, där aktieägare Värnanäs AB är delägare, avseende inköp av lokalvård.
- Avtal mellan Husgruppen Modulsystem Jönköping AB och Tigbro AB, där aktieägare Värnanäs AB är delägare, avseende inköp av badrumsmoduler till projekt Valplatsen.

I följande tabell visas omfattningen av de transaktioner som har ingåtts med närstående parter under det relevanta räkenskapsåret. Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner med närstående parter	Enhet med betydande inflytande över koncernen					
	Värnanäs AB			Holmgren Group AB		
	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Försäljning till närstående parter	1,6	-	-	31,9	34,6	31,7
Inköp av administrativa förvaltnings- tjänster från närstående parter	24,6	34,2	25,0	-	-	-
Fordran på balansdagen	3,8	-	-	-	-	-
Skuld på balansdagen	-	-	-	-	-	-

Administrativa förvaltningstjänster ingår med 9,4 MSEK (11,2 MSEK i 2019/2020, 8,5 MSEK i 2018/2019) i central administration och 11,7 MSEK (13,9 MSEK i 2019/2020, 10,6 MSEK i 2018/2019) i fastighetskostnader, se vidare i Not 5 *Kostnader fördelade på kostnadslag*. Resterande del av administrativa förvaltningstjänster har balanserats som del av nedlagd tid för projektledning.

Kostnader hänförliga till tjänster utförda av nyckelpersoner uppgick 4,5 MSEK (3,9 MSEK i 2019/2020, 2,3 MSEK i 2018/2019). Sedan 2021-06-01 är samtliga av dessa nyckelpersoner och övrig personal, anställd inom Nivikakoncernen och framgår därmed av Not 8 *Anställda och personalkostnader* från och med detta datum.

I tillägg till ovan transaktioner har Nivika under året förvärvat Husgruppen Modulsystem Jönköping AB av Poplanäs Invest AB, som utgör en närstående part. Denna transaktion beskrivs vidare i Not 24 *Rörelseförvärv*.

Not 23 Icke kassaflödepåverkande poster

MSEK	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	6,1	7,6	2,0
Nedskrivning av omsättningstillgångar	-	2,7	-
Övrigt	1,9	-	-
Summa	8,0	10,3	2,0

Not 24 Rörelseförvärv

Förvärv av Husgruppen Modulsystem Jönköping AB

2021-02-28 förvärvade koncernen 100% av aktierna och rösträtten i Husgruppen Modulsystem Jönköping AB, ett bolag med verksamhet inom industriell tillverkning av träbyggnadskomponenter

Rörelsen förvärvades av Poplanäs Invest AB, som är en närstående part till Nivika. Se även Not 22 för transaktioner med närstående parter.

Förvärvade tillgångar och övertagna skulder

Det verkliga värdet på identifierbara tillgångar och skulder i Husgruppen Modulsystem Jönköping AB per förvärvstidpunkten utgörs av följande:

MSEK	Verkligt värde
Tillgångar	
Varumärke	-
Materiella anläggningstillgångar	2,3
Kundfordringar	11,6
Övriga omsättningstillgångar	12,6
Likvida medel	9,4
Totala tillgångar	35,9

Skulder

Leverantörsskulder	13,9
Övriga skulder	11,3
Totala skulder	25,2

Netto av totala identifierbara tillgångar värderade till verkligt värde

Goodwill som uppstår vid förvärvet	-0,7
------------------------------------	------

Köpeskillning	10,0
----------------------	-------------

Kassaflöde

Förvärvade likvida medel	9,4
--------------------------	-----

Köpeskillning (likvida medel)	-10,0
-------------------------------	-------

Netto av kassaflöde från förvärvet	-0,6
---	-------------

Den framförhandlade köpeskillningen gav upphov till en vinst om 0,7 MSEK som redovisats i resultatet i posten nettoomsättning. Från förvärvsdagen har Husgruppen AB bidragit med intäkter om 7,1 MSEK och med 0,0 MSEK till resultat före skatt. Om förvärvet hade skett i början av året skulle koncernens intäkter varit oförändrade då Husgruppens försäljning enbart utgjordes av inköp från Koncernen fram till förvärvsdatum.

Not 25 Aktier och andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag.

Namn	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel	Rösträttsandel
Nivika Tre Liljor AB	556797-3994	Värnamo	100%	100%
Nivika Almen AB	556870-3150	Värnamo	100%	100%
Nivika Sägaren 3 AB	559102-2958	Värnamo	100%	100%
Nivika Ödlan AB	559087-3096	Värnamo	100%	100%
Nivika Stigamo Öst AB	559097-7673	Värnamo	100%	100%
Nivika Holding 2 AB	559054-1776	Värnamo	100%	100%
Nivika Handelsfastigheter AB	556923-1474	Värnamo	100%	100%
Nivika Sandstenen AB	556953-3838	Värnamo	100%	100%
Nivika Industrifastigheter AB	556975-3931	Värnamo	100%	100%
Nivika Lokal AB	556746-9613	Värnamo	100%	100%
Nivika Skåpvägen 6 AB	556986-7764	Värnamo	100%	100%
Nivika LP Fastigheter AB	556982-1555	Värnamo	100%	100%
Nivika Arkadien AB	556756-8570	Värnamo	100%	100%
Nivika Överljudet AB	556410-2696	Värnamo	100%	100%
Nivika Mittlager AB	559054-1792	Värnamo	100%	100%
Nivika Stigamo Syd AB	559097-7681	Värnamo	100%	100%
Nivika Stigamo E4 AB	559097-7657	Värnamo	100%	100%
Nivika Aborren AB	556773-2028	Värnamo	100%	100%
Nivika Advokaten AB	556842-7362	Värnamo	100%	100%
Nivika Bautastenen AB	556698-7664	Värnamo	100%	100%
Nivika Cityfastigheter AB	556306-4459	Värnamo	100%	100%
Nivika Vakten 10 AB	559174-9477	Värnamo	100%	100%
Nivika Stenladan AB	559147-4324	Värnamo	100%	100%
Nivika Compact Living AB	556831-2663	Värnamo	100%	100%
Nivika Kungsängen AB	559188-8895	Värnamo	100%	100%
Nivika Skogskärret AB	559154-5966	Värnamo	100%	100%
Nivika Överljudet 5 AB	556686-8211	Värnamo	100%	100%

Namn	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel	Rösträttsandel
Nivika Snöflingan AB	559189-1303	Värnamo	100%	100%
Nivika Budkaveln AB	556928-1651	Värnamo	100%	100%
Nivika Växjöfastigheter AB	556672-1683	Värnamo	100%	100%
Nivika Center AB	556827-2891	Värnamo	100%	100%
Nivika Gasellen AB	559241-8247	Värnamo	100%	100%
Husgruppen Modulsystem Jkpg AB	559180-9487	Värnamo	100%	100%
Nivika Bälgen 15 AB	559015-0792	Värnamo	100%	100%
Nivika Bikupan 4 AB	556865-9295	Värnamo	100%	100%
Nivika Bikupan 5 AB	556825-0202	Värnamo	100%	100%
Nivika Bikupan 19 AB	556923-6010	Värnamo	100%	100%
Nivika Bikupan 20 AB	556756-3662	Värnamo	100%	100%
Nivika Bikupan 22 AB	556923-5988	Värnamo	100%	100%
Nivika Vinkelhaken AB	556728-7304	Värnamo	100%	100%
Nivika Tor AB	559310-8623	Värnamo	100%	100%
Nivika Hovslätt AB	559160-3484	Värnamo	100%	100%
Nivika Fyllinge KB	969632-8427	Värnamo		100%
Nivika Tandborsten AB	556677-7354	Värnamo	100%	100%
Nivika Brilljanten AB	556845-6064	Värnamo	100%	100%
Nivika Opalen AB	556491-7176	Värnamo	100%	100%
Nivika Ametisten 2 AB	556894-8607	Värnamo	100%	100%
Nivika Ametisten 7 AB	556907-8230	Värnamo	100%	100%
Nivika Kruthornet AB	556247-8817	Värnamo	100%	100%
Nivika Halmstadfastigheter AB	559067-3264	Värnamo	100%	100%
Nivika Åkerfältet AB	559289-5246	Värnamo	100%	100%
Nivika MC Sport Fastigheter AB	556869-3617	Värnamo	100%	100%
Nivika Företagaren 2 AB	556632-0904	Värnamo	100%	100%
Nivika Töringe AB	556917-4708	Värnamo	100%	100%
Nivika Vagnen 7 och 10 AB	556976-3195	Värnamo	100%	100%
Nivika Brunnstorp AB	559305-1245	Värnamo	100%	100%
Nivika Kalkstenen AB	556780-4595	Värnamo	100%	100%
Nivika Gislavedsfastigheter AB	559239-3457	Värnamo	100%	100%

Not 26 Väsentliga händelser efter balansdagen

- Nivika har den 1 september förvärvat Hedenstorp 2:30, en industrilokal på Hedenstorps Industriområde i Jönköping. Fastigheten är fullt uthyrd.
- Nivika har den 15 september förvärvat Tingstadsvassen 24:10 i Göteborg, en selfstorageanläggning i centrala Göteborg. Det är en strategisk investering för dotterbolaget Mitt Lager, som tidigare har anläggningar längs kusten norr om Göteborg och i och med denna affär tar klivet in i Göteborg.
- Nivika har i slutet av september tecknat avtal om förvärv av Riddarberget, ett fastighetsbestånd med främst bostadsfastigheter på småländska höglandet med tyngdpunkt på centrala Vetlanda. Beståndet utgörs av 18 fastigheter om cirka 31 000 kvm uthyrningsbar yta bestående av centrala bostadsfastigheter med en andel kommersiella lokaler. Hyresvärdet är cirka 33 miljoner kronor. Överenskomet fastighetsvärde är cirka 500 miljoner kronor och tillträdet genomfördes början av november.
- Nivika har tecknat aktieöverlåtelseavtal om förvärv av Faktorn 10 i Falkenberg, en fullt uthyrd industrilokal med Mekonomen som hyresgäst. Tillträdet genomfördes den 27 oktober.
- Nivika har tecknat aktieöverlåtelseavtal om förvärv av Duvelund 4 i Värnamo, en fullt uthyrd industrilokal med framtida potential till bostadsbyggnation. Tillträdet genomfördes 1 november.
- Nivika har tecknat aktieöverlåtelseavtal om förvärv av Hygiea 1, en tomt för bostadsbyggnation i centrala Vetlanda. Det finns idag en byggnad på fastigheten med hyresgäster. Planerat tillträde före årsskiftet 2021/2022. Nivika har tecknat aktieöverlåtelseavtal om förvärv av Hovslagaren 4 i Värnamo, en fullt uthyrd industrilokal. Planerat tillträde är i mitten av december.

- Nivika har tecknat avtal om förvärv av fastigheten Refugen 1 i Värnamo. Fastigheten gränsar till befintlig fastighet Refugen 6 där byggnation av nytt huvudkontor är planerat. På fastigheten finns en hotell- och restaurangbyggnad där det pågår diskussioner med tilltänkta hyresgäster. Tillträdet genomfördes 29 oktober.
- Nivika har tecknat aktieöverlåtelseavtal om förvärv av Kärleksudden i Mullsjö och tillträde förväntas ske i början av 2022. Området ger möjlighet att bygga 250–300 bostäder.
- Närståendetransaktion. Nivika har tecknat aktieöverlåtelseavtal om förvärv av Häljaryd 1:294 i Tenhult och Alvesta 15:13, 13:20 och 13:21 i Alvesta, industrifastigheter som är fullt uthyrda. Tillträdet genomfördes 29 oktober.
- Nivika har tecknat avtal om förvärv av ytterligare byggrätter för framtida bostadsutveckling i Jönköpingsområdet. Tillträde är planerat senhösten 2022 och förväntas ge möjlighet att bygga 300–400 bostäder.
- Närståendetransaktion. I oktober 2021 tecknade Nivika avtal om förvärv av bolagen SantHem Fastigheter AB och SantHem Heden AB som äger bostadsfastigheter om totalt cirka 16 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta i Kalmar, Höganäs och Båstad. Förvärven tillträdde av Nivika 15 november. Fastighetsportföljen innehåller sju nybyggda fastigheter med byggår 2018 till 2022 och består av cirka 300 hyreslägenheter.
- Extra bolagsstämma den 2021-11-04 beslutade om att genomföra en sammanläggning av aktier, en s.k. omvänd split, varigenom fem (5) befintliga aktier av vardera Bolagets aktieslag läggs samman till en (1) aktie av vardera Bolagets aktieslag. Avstämningsdag för sammanläggningen var den 10 november 2021.
- Årsstämman i Nivika avseende räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2020 beslutade den 17 december 2020 om utdelning 16,5 miljoner kronor, motsvarande 469,30 kronor per aktie baserat på det aktieantal som då fanns i Nivika, innan extra bolagsstämma den 3 mars 2021 bland annat beslutade om aktiesplit. Styrelsen har utvärderat Bolagets utveckling under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021, inklusive bolagets finansiella resultat och de allmänna marknadsutsikterna. Styrelsens slutsats var att Nivikas förvaltningsresultat och hyresinbetalningar är fortsatt starka. Nivika bedömdes också ha en fortsatt god likviditet. Vid en sammanvägd bedömning föreslog därför styrelsen att bolagsstämman skulle besluta om en extra vinstutdelning avseende räkenskapsåret som slutade den 31 augusti 2020. Den extra bolagsstämman den 4 november beslutade om en extra vinstutdelning med ett belopp om 0,59 kronor per aktie, totalt 24 251 889,82 kronor. Avstämningsdag för den extra vinstutdelningen var den 12 november 2021.

Revisors rapport över historisk finansiell information

RAPPORT FRÅN OBEROENDE REVISOR

Till styrelsen i Nivika Fastigheter AB (publ), org.nr 556735-3809

Rapport om koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av koncernredovisningen för Nivika Fastigheter AB (publ) för den period om tre räkenskapsår som slutar den 31 augusti 2021. Bolagets koncernredovisning ingår på sidorna F-2 – F-34 i detta prospekt.

Enligt vår uppfattning har koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 augusti 2021, 31 augusti 2020 samt 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för vart och ett av de tre räkenskapsår som slutar den 31 augusti 2021 enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till koncernen enligt god revisionsmed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera koncernen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av koncernens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Stockholm den 22 november 2021

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

Cornerstoneinvestorerare	E.Öhman J:or Fonder AB, Swedbank Robur Fonder AB, Tredje AP-fonden och Weland Värdepapper AB
BBR	Boverkets byggregler
BOA	Boarea
Bolaget eller Nivika	Nivika Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556735-3809, Ringvägen 38, 331 32 Värnamo, eller den koncern vari Nivika Fastigheter AB (publ) är moderbolag
BTA	Betald tecknad aktie
Covid-19	Pandemin med SARS-CoV-2
Erbjudandepriiset	85,50 SEK
Erbjudandet	Erbjudandet av B-aktier i Nivika i enlighet med detta Prospekt
Euroclear	Euroclear Sweden AB
Huvudägare	Värnanäs AB, Santhe Dahl Invest AB, Planch AB, Skandinavkonstult i Stockholm AB, Holmgren Group AB och Pollock Invest AB
IFRS	International Financial Reporting Standards, som det antagits av EU
Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners	Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)
Koden	Svensk kod för bolagsstyrning
Koncernen	Den koncern vari Nivika är moderbolag
LOA	Lokalarea
MDSEK	Miljarder svenska kronor
MSEK	Miljoner svenska kronor
Nasdaq Stockholm	Den reglerade marknad som drivs av Nasdaq Stockholm AB
Placeringsavtal	Avtalet om placering av aktier som beskrivs i avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information – Placeringsavtal och Lock-up”
Prospektet	Avser detta Prospekt
ROK	Rum och kök
SEK	Svenska kronor
TSEK	Tusen svenska kronor
Övertilldelningsoption	En option beviljad av Bolaget till Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners om högst 1 754 385 nya B-aktier emitteras, motsvarande högst 15 procent av det totala antalet B-aktier i Erbjudandet till ett pris motsvarande priset i Erbjudandet.

ADRESSER

BOLAGET

Nivika Fastigheter AB (publ)

Ringvägen 38
331 32 Värnamo
Telefon: 0770-22 01 50
Webbplats: www.nivika.se

JOINT GLOBAL COORDINATORS OCH JOINT BOOKRUNNERS

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial

Norrmalmstorg 1
111 46 Stockholm
Telefon: 0752-48 45 42
Webbplats: www.danskebank.se

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

Kungsträdgårdsgatan 8
111 47 Stockholm
Telefon: 0771-62 10 00
Webbplats: www.seb.se

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Hannes Snellman Advokatbyrå AB

Kungsträdgårdsgatan 20
111 47 Stockholm
Telefon: 0760-00 00 00
Webbplats: www.hannessnellman.com

LEGAL RÅDGIVARE TILL JOINT GLOBAL COORDINATORS OCH JOINT BOOKRUNNERS

Advokatfirman Hammarskiöld & Co AB

Skeppsbron 42
111 30 Stockholm
Telefon: 08-578 450 00
Webbplats: www.hammariskiold.se

REVISOR

Ernst & Young AB

Hamngatan 26
111 47 Stockholm
Telefon: 08-520 590 00
Webbplats: www.ey.com/sv_se

KONTOFÖRANDE INSTITUT

Euroclear Sweden AB

Klarabergsviadukten 63
111 64 Stockholm
Telefon: 08-402 90 00
Webbplats: euroclear.com

Denna sida har avsiktligen lämnats blank.

nivika.