



Prospekt avseende upptagande till handel av B-aktier i Nivika Fastigheter AB (publ) på Nasdaq Stockholm



Med småländsk klokskap och känsla för kvalitet utvecklar och förvaltar vi hus för generationer.

Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 3 maj 2023. Prospektet är giltigt i 12 månader efter godkännandet, förutsatt att det kompletteras med tillägg till Prospektet i det fall nya omständigheter av väsentlig betydelse, väsentliga sakfel eller väsentliga felaktigheter inträffar som kan påverka bedömningen av värdepapperen i Bolaget. Skyldigheten att upprätta tillägg till Prospektet gäller från tidpunkten för godkännandet av Prospektet fram till den tidpunkt då handeln i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm påbörjas. Bolaget har ingen skyldighet att efter denna tidpunkt upprätta tillägg till Prospektet.

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 upptagande till handel av 19 736 842 aktier av serie B ("Nya B-aktier") på Nasdaq Stockholm ("Noteringen"), som emitteras genom en riktad emission beslutad av styrelsen den 27 mars 2023 under förutsättning av extra bolagsstämmans godkännande, den 2 maj 2023 ("Emissionen").

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt Europaparlamentet och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen"). Finansinspektionen godkänner Prospektet enbart i så måtto att Prospektet uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Godkännandet bör inte betraktas som något slags stöd för Bolaget eller stöd för de värdepapper som avses i Prospektet. Varje investerare uppmanas att göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i Bolaget.

För Prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Prospektet innehåller inte något erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier eller andra finansiella instrument i Nivika, vare sig i Sverige eller i någon annan jurisdiktion. Ingen åtgärd har vidtagits, eller kommer att vidtas av Bolaget för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i någon jurisdiktion i samband med Noteringen. Prospektet eller till Prospektet hänförligt material får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller Nya Zeeland eller i någon annan jurisdiktion där sådan åtgärd förutsätter registreringsåtgärder eller andra åtgärder utöver de som följer av svensk rätt eller där detta skulle strida mot tillämpliga lagar eller regleringar. Personer som tar del av Prospektet uppmanas av Bolaget att skaffa information om och att iakttä sådana restriktioner.

Aktierna i Bolaget som omfattas av Emissionen 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. Aktierna i Bolaget har inte rekommenderats, godkänts eller underkänts av någon amerikansk federal eller delstatlig värdepappers- eller tillsynsmyndighet. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om riktigheten eller tillförlitligheten av Prospektet. Att påstå motsatsen kan utgöra en brottslig handling i USA.

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", "planerar", "uppskattar", "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

Prospektet innehåller information om Bolagets geografiska marknader och produktmarknader, marknadsstorlek, marknadsandelar, marknadsställning och annan marknadsinformation hänförlig till Nivikas verksamhet och marknad. 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 angiven totalsumma. Samtliga finansiella siffror är i svenska kronor ("SEK") om inget annat anges. Förutom vad som uttryckligen anges häri, har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information som rör Bolaget i Prospektet och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges häri, har inhämtats från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	4
RISKFAKTORER	11
BAKGRUND OCH MOTIV	22
MARKNADSÖVERSIKT	23
VERKSAMHETSBESKRIVNING	33
VÄRDERINGSINTYG	48
UTVALD HISTORISK FINANSIELL INFORMATION	57
KOMMENTAR TILL DEN HISTORISKA FINANSIELLA UTVECKLINGEN	78
KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION	89
STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER	95
BOLAGSSTYRNING	100
AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	106
BOLAGSORDNING	111
LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION	114
VISSA SKATTEFRÅGOR I SVERIGE	123
HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING	126
DEFINITIONER	128
ADRESSER	129

Nivikas aktie av serie B i sammandrag

Kortnamn (ticker): NIVI B

ISIN-kod B-aktier: SE0017083272

Bolagets LEI-kod: 549300HXIG611R7YBT33

Finansiell kalender

Delårsrapport Q2 2022/23

27 april 2023

Extra bolagsstämma

2 maj 2023

Delårsrapport Q3 2022/23

6 juli 2023

Bokslutskommuniké

26 oktober 2023

SAMMANFATTNING

Inledning och varningar

Inledning och varningar 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.

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.

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.

Bolaget 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

Behörig myndighet Finansinspektionen är behörig myndighet och ansvarig för godkännande av Prospektet. Finansinspektionens besöksadress är Brunnsgratan 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 3 maj 2023.

Nyckelinformation om Bolaget

Vem är emittent av värdepapperen?

Information om Bolaget 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.

Bolagets huvudverksamhet 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.

*Bolagets större
aktieägare*

Nedan visas Nivikas största aktieägare per dagen för Prospektet.

Det finns såvitt Bolaget känner till ingen part som direkt eller indirekt självständigt kontrollerar Bolaget.

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Värnanäs AB	8 185 600	36 804	8 222 404	14,1	29,0
Santhe Dahl Invest AB	5 352 000	3 657 215	9 009 215	15,5	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	11,7
Skandinavko nsult i Stockholm AB	3 233 600	808 354	4 041 954	7,0	11,7
Pollock Invest AB	980 000	245 000	1 225 000	2,1	3,6
Nordnet Pensionsförsäkring AB	0	4 105 911	4 105 911	7,1	1,5
Nordea Livförsäkring Sverige AB	0	3 991 196	3 991 196	6,9	1,4
Tredje AP-fonden	0	2 631 578	2 631 578	4,5	0,9
Swedbank Robur Småbolagsfond Norden	0	2 200 000	2 200 000	3,8	0,8
Summa 10 största aktieägarna	24 884 800	19 461 970	44 346 770	76,4	95,3
Övriga	-	13 823 435	13 823 435	23,6	4,7
Totalt	24 884 800	33 285 405	58 170 205	100,0	100,0

Viktigaste administrerande direktörerna

Följande personer bedöms vara de viktigaste administrerande direktörerna i Bolaget: Elisabeth Norman (styrelseordförande), Viktoria Bergman (styrelseledamot), Santhe Dahl (styrelseledamot), Håkan Eriksson (styrelseledamot), Benny Holmgren (styrelseledamot), Thomas Lindster (styrelseledamot), Helena Nordman-Knutsson (styrelseledamot), Niclas Bergman (verkställande direktör), Kristina Karlsson (finansdirektör/vice VD/IR-ansvarig), Jerry Johansson (fastighetschef), och Stina Gof (operativ chef).

Revisorer

Ernst & Young Aktiebolag med huvudansvarig revisor Jonas Svensson.

Finansiell nyckelinformation för Bolaget

Sammanfattning av finansiell nyckelinformation

Utvalda resultaträkningsposter¹⁾

MSEK	1 sep – 28 feb		Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti		
	2022/2023	2021/2022	2022	2021	2020
Totala hyresintäkter	305,1	245,1	528,1	327,4	259,1
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	169,4	136,1	311,2	208,4	154,6
Periodens totalresultat	-141,1	-36,0	627,0	363,1	236,6
Resultat per aktie före/efter utspädning, SEK	-2,5	9,1	11,68	10,1	7,2

Hämtad från Koncernens reviderade historiska finansiella information för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2022, 31 augusti 2021 och 31 augusti 2020, samt ej översiktligt granskad delårsrapport för perioden september – februari 2022/2023, inklusive jämförelsetal för motsvarande period 2021/2022.

Utvalda balansräkningsposter

MSEK	1 sep – 28 feb		Per den 31 augusti		
	2022/2023	2021/2022	2022	2021	2020
Summa tillgångar	11 000,1	10 265,9	11 193,4	7 311,6	5 245,8
Summa eget kapital	4 331,3	4 193,1	4 472,5	2 424,5	1 689,7

Hämtad från Koncernens reviderade historiska finansiella information för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2022, 31 augusti 2021 och 31 augusti 2020, samt ej översiktligt granskad delårsrapport för perioden september – februari 2022/2023, inklusive jämförelsetal för motsvarande period 2021/2022.

Utvalda kassaflödesposter¹⁾

MSEK	1 sep – 28 feb		Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti		
	2022/2023	2021/2022	2022	2021	2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	43,5	56,9	147,6	156,3	131,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-24,0	-2 045,1	-3 267,2	-1 582,5	-1 444,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10,5	2 457,3	3 095,6	1 542,1	1 216,9
Periodens kassaflöde	-9,0	469,0	-24,0	115,9	-95,6

Hämtad från Koncernens reviderade historiska finansiella information för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2022, 31 augusti 2021 och 31 augusti 2020, samt ej översiktligt granskad delårsrapport för perioden september – februari 2022/2023, inklusive jämförelsetal för motsvarande period 2021/2022.

Utvalda nyckeltal

MSEK	1 sep – 28 feb		Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti		
	2022/2023	2021/2022	2022	2021	2020
IFRS-nyckeltal					
Periodens totalresultat MSEK 1)	-141,1	391	627,0	363,1	236,6
Förvaltningsfastigheter MSEK 1)	10 486,3	9 333,5	10 698,5	6 910,1	5 062,7
Alternativa nyckeltal					
Driftnetto, MSEK 1)	193,4	159,7	354,4	236,4	178,2
Förvaltningsresultat, MSEK 1)	56,2	72,9	169,5	91,3	82,7
Långsiktigt substansvärde, MSEK 2)	4 857,4	4 729,9	5 046,2	2 860,6	2 033,8
Avkastning på eget kapital, % 2)	-3,2	11,8	14,5	17,7	16,5
Nettobelåningsgrad, % 2)	54,0	49,6	53,2	58,4	59,3

1) Nyckeltal hämtade från Koncernens reviderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2022, 31 augusti 2021 och 31 augusti 2020, samt delårsrapport för perioden september – februari 2022/2023, inklusive jämförelsetal för motsvarande period 2021/2022.

2) Delkomponenter hämtade från Koncernens reviderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2022, 31 augusti 2021 och 31 augusti 2020, samt delårsrapport för perioden september – februari 2022/2023, inklusive jämförelsetal för motsvarande period 2021/2022.

Specifika nyckelrisker för Bolaget

Väsentliga riskfaktorer specifika för Bolaget

- 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 andelen åldrande befolkning 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 demografiska parametrar kan tillsammans med Koncernens begränsade geografiska marknad 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 att 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 följderna 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

<i>Värdepapper</i>	B-aktier i Nivika Fastigheter AB (publ), org.nr. 556735-3809, ISIN-kod B-aktier: SE0017083272. Aktierna är denominerade i SEK. Aktiernas kvotvärde är 0,5 SEK.
<i>Antal utgivna aktier</i>	Per den 28 februari 2023 och per dagen för Prospektet finns det totalt 58 170 205 aktier i Bolaget, fördelat på 24 884 800 är A-aktier och 33 285 405 är B-aktier. Emissionen innebär emellertid en ökning av antal aktier i Bolaget med 19 736 842 aktier (de Nya B-aktierna), innebärandes att totalt antal aktier blir 77 907 047 aktier, varav 24 884 800 utgörs av aktier av serie A och 53 022 247 utgörs av aktier av serie B.
<i>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen</i>	<p>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 företrädde aktier i Bolaget utan begränsning i rösträtten.</p> <p>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.</p> <p>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).</p>
<i>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</i>	Bolagets aktier är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.
<i>Utdelning och Utdelningspolicy</i>	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.

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 2020 beslutade Nivika om en utdelning om 1,16 SEK per aktie,¹ totalt 40 750 000 SEK (inklusive en extrautdelning om 24 251 889,82 SEK som beslutades av bolagsstämman den 4 november 2021), som endast reducerar eget kapital efter balansdagen.

För räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 beslutade Nivika att balanserade vinstmedel överförs i ny räkning i enlighet med Bolagets utdelningspolicy. För räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2022 beslutade Nivika att balanserade vinstmedel överförs i ny räkning i enlighet med Bolagets utdelningspolicy.

Var kommer värdepapperen att handlas?

Upptagande till handel

De Nya B-aktierna kommer handlas på Nasdaq Stockholm är föremål för ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm. Första dag för handel för de Nya B-aktierna på Nasdaq Stockholm beräknas vara omkring den 3 maj 2023, under förutsättning att ansökan godkänns. Nasdaq Stockholm är en reglerad marknad enligt definitionen i Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU av den 15 maj 2014 om marknaden för finansiella instrument och om ändring av direktiv 2002/92/EG och av direktiv 2011/61/EU.

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?

Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen

- Befintliga aktieägares försäljning av B-aktier kan påverka aktiekursen negativt. 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 påverkas väsentligt negativt.
- 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 upptagandet till handel på en reglerad marknad

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

Prospektet har upprättats för upptagande av de Nya B-aktierna till handel på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm. Prospektet innehåller således inte något erbjudande om att förvärva aktier eller andra värdepapper i Bolaget.

Varför upprättas Prospektet?

Bakgrund, motiv och användning av emissionslikvid

Prospektet har upprättats med anledning av upptagande till handel av de Nya B-aktierna som tillkommit i samband med Emissionen.

Styrelsen i Nivika beslutade den 27 mars 2023 om riktad nyemission av aktier under förutsättning av extra bolagsstämmas godkännande den 2 maj 2023.

Syftet med genomförandet av Emissionen av de Nya B-aktierna var att lösa obligationslån om 1 250 MSEK, med första förfall i september 2023, upp till motsvarande belopp. Nivika bedömer, baserat på den oförutsedda och snabba förändringen i räntemiljön och marknadens bedömda räntebana, att Nivikas tillväxtambitioner utmanas av högre finansiella kostnader samt osäkerheten kring kommande obligationsförfall. Nivika anser därför att det är prioriterat att stärka balansräkningen och räntetäckningsgraden, förbättra kassaflödet samt öka den finansiella flexibiliteten genom Emissionen. Vidare upplever Nivika en stark hyresmarknad med god efterfrågan från befintliga och nya hyresgäster på både bostäder och lokaler och har som ambition att fortsatt jobba mot en stärkt balansräkning. Sammantaget skulle detta innebära väsentligt lägre finansiella kostnader, en större finansiell flexibilitet samt en stärkt långsiktig finansiell ställning för Bolaget. Kostnaderna för Emissionen beräknas uppgå till cirka 25 MSEK. För Emissionen är kostnaderna framför allt hänförliga till ersättning till finansiell rådgivning, revisorer och legala rådgivare. Inga kostnader kommer åläggas investerare. Born Advokater är Nivikas legala rådgivare i samband med Emissionen och Noteringen och kommer för denna rådgivning att erhålla sedvanlig ersättning. Inga kostnader kommer att åläggas investerare.

Väsentliga intressekonflikter

Bolaget bedömer att det inte finns några väsentliga intressekonflikter inom ramen för Noteringen.

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. I de fall riskernas förväntade negativa effekt inte har kunnat kvantifieras, har väsentligheten graderats på en kvalitativ skala med beteckningarna (i) låg, (ii) medel och (iii) hög. I dessa fall har Koncernen även graderat sannolikheten för riskens materialiserande med användning av motsvarande skala.

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 187 fastigheter per den 31 augusti 2022, främst i Bolagets särskilda tillväxtområden, Jönköping, Värnamo, Växjö och på Västkusten. Fastigheterna i dessa områden uppgår till 97 procent av antalet fastigheter i Koncernens totala bestånd och intäkterna från nämnda orter uppgick under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2022 till 96 procent av Koncernens totala intäkter, se vidare avsnittet ”Verksamhetsbeskrivning – Nivikas fastighetsbestånd”. Att Koncernens fastighetsbestånd är exponerat gentemot ett fåtal geografiska marknader, Jönköping, Värnamo, Växjö och Västkusten, vilket innebär att riskerna koncentreras till dessa marknader. Av fastighetsportföljens värde per den 31 augusti 2022 utgjorde industrilokaler 27 procent, bostäder 36 procent, kontorslokaler 12 procent, samhällsfastigheter åtta procent, handel åtta procent, hotell och restaurang tre procent och övriga typer av fastigheter tre 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 andelen åldrande befolkning 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 inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning. Fluktuationer i demografien kan tillsammans med Koncernens begränsade geografiska marknad medföra att Koncernens intäkter blir väsentligen lägre än förväntat. Koncernen bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning. Koncernen bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

Risker relaterade till hyresintäkter och vakanser

Hyresintäkter utgör Koncernens huvudsakliga intäktskälla och uppgick under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2022 till cirka 528 MSEK, varvid hyresvärdet per den 31 augusti 2022 uppgick till 580 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 2022 utgjorde Koncernens tio största hyresavtal omkring 15 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 9,9 år. Per den 31 augusti 2022 utgjorde Koncernens största hyresgäst, Holmgren Group AB med dotterbolag, som kontrolleras av styrelseledamoten och den större aktieägaren Benny Holmgren, omkring 7 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 2022, minska med omkring 28 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. 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 och högre elpriser som påverkar hyresgästernas betalningsförmåga, och/eller nuvarande eller framtida politiska förslag eller reformer, kan konsekvensen bli att Koncernens hyresintäkter blir lägre än beräknat. Vidare har kriget i Ukraina, liksom de handelssanktioner och påverkan på den globala försörjningskedjan som följt i deras kölvatten, lett till förhöjd volatilitet på de globala finansmarknaderna och påverkar den globala ekonomin negativt. 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 28 februari 2023 hade minskat med 1 procent, hade det fått en negativ påverkan på Koncernens resultat med -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. Koncernen bedömer att riskens inträffande skulle ha medel negativ påverkan på Koncernens hyresintäkter. Koncernen bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

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 påverkas väsentligt. Koncernen bedömer att riskens inträffande skulle ha medel negativ påverkan på Koncernens hyresintäkter. Koncernen bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

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 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. 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. Koncernen bedömer att riskens inträffande skulle ha medel negativ påverkan på Koncernens avkastning. Koncernen bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

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 2022 har Koncernen direkt eller indirekt förvärvat 56 fastigheter med ett sammanlagt hyresvärde om cirka 75 MSEK och en sammanlagd yta om 73 000 m².

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 förvärv 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. Koncernen bedömer att riskens inträffande skulle ha medel negativ påverkan på Koncernens resultat. Koncernen bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

Risker relaterade till felaktiga värderingar och värdeförändring av fastigheter

Per den 31 augusti 2022 uppgick marknadsvärdet på Koncernens fastigheter till cirka 10,7 MDSEK. Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS. Fastighetsvärderingarna grundas på värderingar genomförda av Newsec. 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 fastighetspecifika 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 och om marknadsvärdet på fastigheterna sjunker kan värdeminskningen inverka väsentligen negativt på Koncernens tillgångar, lönsamhet och resultat. Koncernen bedömer att riskens inträffande skulle ha medel negativ påverkan på Koncernens tillgångar, lönsamhet och resultat. Koncernen bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

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 19 MSEK för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2022, 5,4 MSEK för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021. Omfattningen av nödvändiga underhålls- och reparationsarbeten kan öka, till exempel på grund av ytterligare ökning av inflationen, vilket ligger utom Koncernens kontroll, 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. 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 inverkan på Koncernens resultat. Koncernen bedömer att riskens inträffande skulle ha en låg negativ påverkan på Koncernens resultat. Koncernen bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

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 inverkan på investerares syn på, och förtroende för, Koncernen och kan ha negativ inverkan på Koncernens marknadsvärde, omsättning och finansiella ställning. Koncernen bedömer att riskens inträffande skulle ha medel negativ påverkan på Koncernens marknadsvärde, omsättning och finansiella ställning. Koncernen bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är hög.

Risker relaterade till närstående transaktioner

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 29,0 procent av rösterna och 14,1 procent av kapitalet i Nivika, och Holmgren Group AB ("Holmgrengruppen"), som kontrolleras av styrelseledamot Benny Holmgren, som per dagen för Prospektet äger aktier motsvarande 14,2 procent av rösterna och 8,4 procent av kapitalet i Nivika. Santhe Dahl Invest AB, som kontrolleras av styrelseledamoten Santhe Dahl, äger per dagen för Prospektet aktier motsvarande 20,3 procent av rösterna och 15,5 procent av kapitalet i Nivika.

Inköpen av tjänster av Värnanäs uppgick för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2022 till ett värde om cirka 0,5 MSEK och innefattade lönehanteringstjänster till Koncernen, och inköp från Holmgrengruppen avseende hyresgäst Anpassning uppgick för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2022 till ett värde om 2,7 MSEK.

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. Koncernen bedömer att riskens inträffande skulle ha en låg negativ påverkan på allmänhetens bild och åsikter om Koncernen. Koncernen bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

Risker relaterade till Koncernens anställda

Per den 31 augusti 2022 hade Koncernen 65 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 (fastighetschef). 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. Koncernen bedömer att riskens inträffande skulle ha medel negativ påverkan på Koncernens verksamhet. Koncernen bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

Legala 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 21 MSEK för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2022. 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 påverkan på Koncernens driftskostnader och resultat. Koncernen bedömer att riskens inträffande skulle ha medel negativ påverkan på Koncernens resultat. Koncernen bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

Miljörisker

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. Upptäckten 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. Koncernen bedömer att riskens inträffande skulle ha medel negativ påverkan på Koncernens resultat. Koncernen bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

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, där 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 negativ påverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Koncernen bedömer att riskens inträffande skulle ha en låg negativ påverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Koncernen bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

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 2022 till 5 893,5 MSEK med en genomsnittlig ränta om cirka 3,2 procent. Koncernens totala räntekostnader för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2022 uppgick till 141,7 MSEK. Räntekänsligheten vid +/-1 procent ändring av låneräntorna uppgick således per 31 augusti 2022 till 58/-58 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. Koncernen bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan. Koncernen bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

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 2022 uppgick Koncernens totala räntebärande skulder till 5 893,5 MSEK och den genomsnittliga kapitalbindningen var 2,7 år. Av Koncernens räntebärande bankfinansiering förlängs 1 344,5 MSEK förlängs under räkenskapsåret som avslutas den 31 augusti 2023, 1 706,3 MSEK förlängs under räkenskapsåret som avslutas den 31 augusti 2024, 2 022,0 MSEK förlängs under räkenskapsåret som avslutas den 31 augusti 2025 och 839,5 MSEK förlängs under räkenskapsåret som avslutas den 31 augusti 2026 eller senare. Under första halvåret av räkenskapsår 2023 har 750,6 MSEK förlängts.

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 2022 uppgick Koncernens likvida medel till 186,7 MSEK. Om Koncernens likviditet visar sig vara otillräcklig, kan det ha en väsentligt negativ inverkan på Koncernens förmåga att bedriva sin verksamhet. Koncernen bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan på Koncernens verksamhet. Koncernen bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

Risker relaterade till finansiella åtaganden i låneavtal och obligationsvillkor

Per den 31 augusti 2022 uppgick Koncernens långfristiga räntebärande skulder till 5 776,8 MSEK, varav bankfinansiering uppgick till 4 355 MSEK, obligationslån till 1 250 MSEK och andra räntebärande skulder uppgick till 171 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 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. Koncernen bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan på Koncernens verksamhet. Koncernen bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

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 2022 hade Koncernen utestående hyresfordringar uppgående till 26,3 MSEK och övriga fordringar uppgående till 44,2 MSEK. 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. Koncernen bedömer att riskens inträffande skulle ha medel negativ påverkan. Koncernen bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

Risker relaterade till Nivikas aktier

Befintliga aktieägares försäljning av aktier kan få aktiekursen att sjunka

Bolagets större aktieägare, som per dagen för Prospektet äger mer än fem procent av Bolagets totala antal aktier är Värnanäs AB, Santhe Dahl Invest AB, Holmgren Group AB, Planch AB, Skandinavkonsult i Stockholm AB, Pollock Invest AB (gemensamt ”**Huvudägarna**”), Nordnet Pensionsförsäkring AB och Nordea Livförsäkring Sverige AB, och innehar totalt 93,9 procent av rösterna och 70,2 procent av kapitalet i Bolaget. Styrelsen och ledande befattningshavare 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 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. Koncernen bedömer att riskens inträffande skulle ha medel negativ påverkan på Bolagets kurs. Koncernen bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

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 och är inte ett föremål för handel på Nasdaq Stockholm. Efter genomförandet av Emissionen kommer Huvudägarnas innehav att tillsammans uppgå till 90,8 procent av rösterna och 54,3 procent av kapitalet i Bolaget. Således kommer Huvudägarna att, även efter Emissionens 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. Koncernen bedömer att riskens inträffande skulle ha en låg negativ påverkan. Koncernen bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

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 2022 har Bolaget tagit in kapital genom nyemission uppgående till ett belopp om 1 150 MSEK. Bolagets styrelse har ett bemyndigande från den årsstämman den 26 januari 2023 om att emittera aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler fram till nästkommande årsstämma. Bemyndigandet har inte utnyttjats. 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. Koncernen bedömer att riskens inträffande skulle ha en låg negativ påverkan på investerarens kapital. Koncernen bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

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 cirka 40 750 000 SEK för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2020 varav cirka 16 500 000 har påverkat räkenskaperna och ytterligare en extrautdelning om 24 251 889,82 SEK som beslutades av bolagsstämman den 4 november 2021 endast reducerar eget kapital efter balansdagen). För räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 respektive 2022 har Nivika beslutat 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. Koncernen bedömer att riskens inträffande skulle ha en låg negativ påverkan på investerares kapital. Koncernen bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

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, 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 Halmstad, Falkenberg och Varberg.

Prospektet har upprättats med anledning av upptagande till handel av de Nya B-aktierna som tillkommit i samband med Emissionen.

Styrelsen i Nivika beslutade den 27 mars 2023 om riktad nyemission av aktier under förutsättning av extra bolagsstämmas godkännande den 2 maj 2023.

Syftet med genomförandet av Emissionen av de Nya B-aktierna var att lösa obligationslån om upp till 1 250 MSEK, med förfall i september 2023 om 600 MSEK och förfall i september 2024 om 650 MSEK. Nivika bedömde, baserat på den oförutsedda och snabba förändringen i räntemiljön och marknadens bedömda räntebana, att Nivikas tillväxtambitioner utmanas av högre finansiella kostnader samt osäkerheten kring kommande obligationsförfall. Nivika ansåg därför att det var prioriterat att stärka balansräkningen och räntetäckningsgraden, förbättra kassaflödet samt öka den finansiella flexibiliteten genom Emissionen. Vidare upplever Nivika en stark hyresmarknad med god efterfrågan från befintliga och nya hyresgäster på både bostäder och lokaler och har som ambition att fortsatt jobba mot en stärkt balansräkning. Sammantaget innebar Emissionen väsentligt lägre finansiella kostnader, en större finansiell flexibilitet samt en stärkt långsiktig finansiell ställning för Bolaget.

Nivika erhöll en nettolikvid om cirka 727 MSEK efter avdrag för emissionskostnader om cirka 25 MSEK från Emissionen

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 3 maj 2023

Nivika Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

MARKNADSÖVERSIKT

Prospektet innehåller viss information om marknader, marknadsstorlek och andra branschuppgifter avseende de sektorer och regioner inom vilka Nivika är verksam, baserad på såväl interna som externa källor. 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. 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 Prospektet. 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, Växjö och Västkusten ("**Nivikas regioner**"). Enligt Nivika har dessa regioner goda tillväxtpotentialer med en stadig befolkningsökning, 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. Svenska fastigheter som investeringslag har historiskt 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.

Nivika anser att faktorerna som redogörs för 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 den höga inflationen, flera indikationer på att Sverige är på väg in i en lågkonjunktur och dess påverkan på det ekonomiska läget i Sverige präglas ekonomiska bedömningar i Prospektet av stor osäkerhet.²

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. Efter en imponerande motståndskraft väntas 2023 börja med BNP-fall. Prognosen för 2023 har skrivits upp, men fallet på 1,2 procent är klart större än EU-snittet. Viktiga drivkrafter är fallande realinkomster och tydligt minskat bostadsbyggande. En mindre stram finanspolitik kan mildra nedgången men hög inflation ger en svår balansgång.³

² SEB Nordic Outlook Januari 2023

³ SEB Nordic Outlook Januari 2023

Konjunkturinstitutet bedömer att den svenska ekonomin går in i en lågkonjunktur 2023 som väntas vara några år framöver. Den höga inflationen i kombination med räntehöjningarna väntas dra ner tillväxten i Sverige.⁴

Trots att hushållen mött stark motvind har ekonomins motståndskraft fortsatt att överraska. BNP-tillväxten tredje kvartalet låg över trend och inledningen på kvartal fyra (2022) ser också ut att ha varit stark. Samtidigt har de flesta sentimentsindikatorer fallit till nivåer som normalt är förenliga med fallande BNP och Nivika räknar med att tillväxten nu vänder ner. Nedåtriskerna är främst kopplade till en kollaps för bostadsbyggandet. På uppsidan finns möjligheter att regeringen till slut kommer att lansera kraftfullare finanspolitiska åtgärder jämfört med de relativt försiktiga antaganden som SEB:s prognos bygger på.⁵

I SEB:s rapport framgår det att industriproduktion och varuexport redan i början av 2022 nådde tillbaka till trenden före pandemin. Uppgången har därefter gradvis tappat kraft, bland annat pekar PMI och KI barometern på att industrin vände nedåt i slutet av förra året. Omvärldsefterfrågan och utvecklingen för energipriser kommer att avgöra hur djup nedgången blir. Höga energipriserna har försvagat konkurrenskraften i euroområdet; speciellt för tysk industri. Att Sverige är nettoexportör av el och därtill använder mycket lite naturgas innebär en potentiell konkurrensfördel. Elprisstödet har dock än så länge varit betydligt mindre i Sverige och om utbetalningen av elprisstödet fortsätter att fördröjas riskerar svenska företag att drabbas väl så hårt som i övriga Europa. Ökade försvarssatsningar och investeringar i ny energiproduktion bidrar till att nedgången för export och industriinvesteringar blir måttlig jämfört med andra recessioner. SEB räknar med att exporten faller med 2,0 procent 2023 och därefter växer med 4,0 procent under 2024.⁶

I SEB:s rapport kan det utläsas att fallande bostadspriser och en kraftig uppgång i byggkostnaderna nu pressar bostadsbyggandet hårt. Antalet påbörjade bostäder väntas halveras från 67 000 under 2021 till 30-35 000 i år. Bostadsinvesteringarna faller med totalt 30 procent under 2023 och 2024, vilket minskar BNP-tillväxten med ca 0,7 procentenheter per år. Osäkerheten är betydande och anekdotisk information indikerar nedåtrisker och dramatiska tvärstopp av nya projekt. Det är dock troligt att någon form av stödåtgärder för bostadsbyggandet sjösätts om nedgången hotar att bli större än i vår prognos. Även lägre efterfrågan på kommersiella lokaler bidrar till sjunkande bygginvesteringar. Totalt väntas investeringarna falla med 3,1 procent i år och ytterligare 0,3 procent under 2024.⁷

Enligt SEB:s rapport är bostadsinvesteringar tillsammans med hushållens konsumtion den främsta drivkraften för BNP-fallet 2023. Reallönerna beräknas falla med totalt 11 procent under 2022 och 2023, vilket är större än nedgången i början på 1980-talet då de föll med ca 10 procent under en fyraårsperiod. Nedgången i hushållens reala disponibla inkomster begränsas dock till ca 4 procent på grund av sänkta skatter och ökade subventioner. Fallet i disponibelinkomst är i paritet med utvecklingen i början av 1980-talet, men betydligt mildare än under krisen i början av 1990-talet då disponibelinkomsterna föll med 10 procent. Då var kollapsen i sysselsättning en viktig drivkraft medan arbetsmarknaden ser ut att stå emot betydligt bättre denna gång.

Arbetsmarknaden var, enligt SEB:s rapport, oväntat stark under större delen av 2022. Mot slutet av året vände dock indikatorer som företagens anställningsplaner och nya lediga platser nedåt. Denna nedgång är än så länge måttlig och mycket tyder på att sysselsättningen fortsätter att öka i början av 2023. Givet att BNP börjar falla är det troligt att också sysselsättningen minskar under 2023, men med viss eftersläpning. Under finanskrisen 2009 och pandemin 2020 föll sysselsättningen med drygt 3 procent.

⁴ Konjunkturinstitutet, prognos mars 2023

⁵ SEB Nordic Outlook Januari 2023

⁶ SEB Nordic Outlook Januari 2023

⁷ SEB Nordic Outlook Januari 2023

Att nedgången i BNP nu väntas bli betydligt mildare gör att SEB således tror att sysselsättningsfallet stannar vid måttliga 1,5 procent. Att produktionsnedgången nu drabbar arbetsintensiva tjänstebranscher samt byggsektorn innebär dock en nedåtrisk för SEB:s prognos.⁸

Enligt SCB har den genomsnittliga arbetslösheten i Sverige under 2010–2020 varit 7,5 procent.⁹ I mars 2023 var arbetslösheten i Sverige 8,2%, en ökning med 0,3% jämfört med samma period föregående år¹⁰. Enligt statistik från Ekonomifakta uppgick arbetslösheten under 2022 till 6,4 procent i Jönköping, 4,7 procent i Värnamo, 7,3 procent i Växjö och 3,6 procent i Varberg, 5,9 procent i Falkenberg och 7,3 procent i Halmstad.¹¹ 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.¹²

Den svenska fastighetsmarknaden

Fastighetstransaktioner i Sverige

I en rapport avseende fastighetsåret 2022 från Svefa har de senaste årens låga ränteläge har skapat ett gynnsamt klimat för investeringar och föranlett en hög aktivitet på den svenska fastighetsmarknaden. Svefa konstaterar att fastighetsåret 2022 började i dur och slutade i moll och det var ett år där fastighetstransaktionerna tvärnitade i tredje kvartalet. Det visar den senaste sammanställningen avseende transaktionsvolymerna på den svenska fastighetsmarknaden från Svefa. Enligt rapporten uppgick den totala transaktionsvolymen 2022 till knappt 200 MDSEK kronor vilket är en minskning med 30 procent jämfört med 2021 (290 MDSEK). Den totala transaktionsvolymen inklusive uppköp och sammanslagningar omfattade cirka 210 MDSEK kronor (400 MDSEK år 2021), vilket är en minskning med 48 procent.¹³

Nivikas uppfattning är att 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. Enligt Svefa:s rapport höjde många på ögonbrynen efter årets första kvartal. Transaktionsvolymen i kvartal 1 översteg rekordåret 2021 med över 30 procent.¹⁴ Under april sjönk volymen för att i maj åter öka kraftigt igen. När halvårsskiftet passerades såg det fortsatt bra ut och jämfört med 2021 var rekordåret slaget volymmässigt med cirka 7 procent. Men branschen hade trots det börjat bli oroliga. Sedan kom kvartal 3, juli var en bra transaktionsmånad, vilket förvånade många i branschen. Sedan kom tvärniten. Augusti blev en månad med historiskt liten transaktionsvolym och september likaså.¹⁵ Sveriges fastighetsmarknad gick in i kvartal 4 med nya förutsättningar på transaktionsmarknaden där köpare och säljare stod långt ifrån varandra. Inflationen sköt i höjden och räntenivåerna steg. Dagligen matades läsarna av branschtidningar med mörka rubriker och det konstaterades att fastighetsmarknaden hade förändrats. Kreditgivarna hade blivit mer restriktiva och att kostnaden för lånefinansiering hade stigit.¹⁶

Enligt Svefa:s rapport präglades fastighetstransaktionerna det sista halvåret 2022 av många specialöverenskommelser, vilket gjorde dem mindre transparenta och svårare att analysera. Svefa

⁸ SEB Nordic Outlook, januari 2023

⁹ SCB, Statistikdatabasen, Arbetsmarknad, 2020-2021.

¹⁰ SCB, Statistikdatabasen, Arbetskraftsundersökningar

¹¹ Ekonomifakta, din kommun i siffor, 2022

¹² Ekonomifakta, din kommun i siffor, 2022

¹³ Svefa: Rapport 2022 Fastighetsåret som tvärnitade

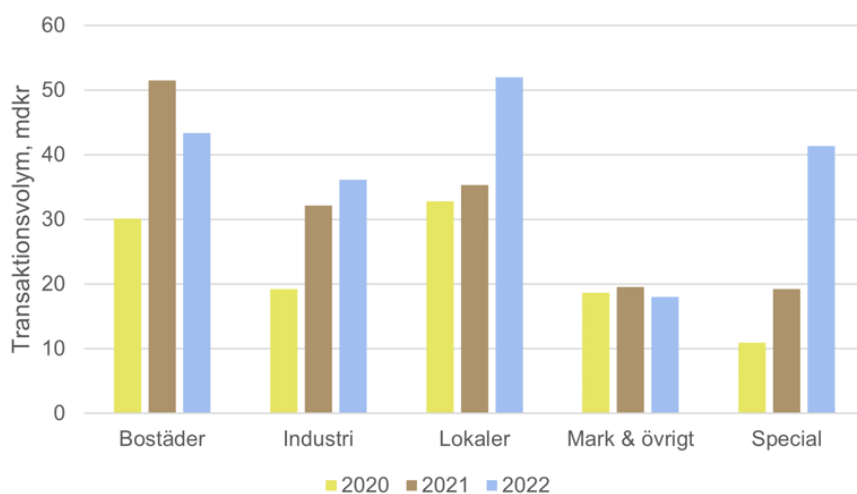
¹⁴ Svefa: Rapport 2022 Fastighetsåret som tvärnitade

¹⁵ Svefa: Rapport 2022 Fastighetsåret som tvärnitade

¹⁶ Svefa: Rapport 2022 Fastighetsåret som tvärnitade

rapporterar att man bland annat såg uppgörelser med säljreverser och olika lösningar för avdrag avseende latent skatt.¹⁷

Svefa framför också i sin rapport att det absolut största segmentet under år 2021 var bostadssegmentet, där segmentet stod för 43 procent av volymen, men investerarintresset sjönk drastiskt och bostadssegmentet utgjorde 2022 cirka 23 procent av den totala volymen.¹⁸ "Flight to safety" blev ett begrepp som användes flitigt 2021 då bostäder och samhällsfastigheter stod högst upp på investerarnas önskelistor på grund av den låga risken och de stabila kassaflödena inom segmenten. Dessa segment bedöms oftast som attraktiva i orostider, men med de nya förutsättningarna på marknaden med stigande inflation och högre räntor fick vi, enligt Svefa, se ett trendbrott. Intresset riktades mot mer högavkastande fastigheter.¹⁹



Marknaden för bostäder

Enligt Boverkets indikatorer för december 2022 har förutsättningarna för bostadsmarknaden och bostadsbyggandet försämrats mycket snabbt sedan början av 2022. Hushållens köpkraft försvagas markant i år och även nästa år, och hushållens förväntningar på den egna ekonomin har rasat. Kraftigt stigande räntor och energikostnader bidrar till fallande bostadspriser och värderingar. I kombination med kraftigt höjda byggkostnader och stopp för investeringsstöden kan, enligt Boverket, utvecklingen resultera i en snabb och mycket kraftig inbromsning av bostadsbyggandet.²⁰

Antalet bostäder med startbesked minskar enligt Boverkets prognos från cirka 71 500 år 2021 till cirka 33 000 år 2023, inräknat nettotillskott genom ombyggnader. Osäkerhetsintervallet är dock stort. Efterfrågan på nya bostadsrätter och småhus har fallit kraftigt efter halvårsskiftet 2022. Boverket räknar därför med en snabb minskning av byggstartar för bostadsrätter, i synnerhet för bostadsutvecklare med svag finansiell ställning. Byggnandet av småhus minskar i synnerhet efter halvårsskiftet 2023. Den finansiella oron och ökade finansieringskostnader leder även till en snabb inbromsning för byggandet av hyresrätter.²¹ Boverket bedömer att en stor del av de privata bolagen kommer att ha en defensiv inställning till nyproduktion utifrån den osäkerhet som finns på marknaden. Det allmännyttiga byggandet kan utvecklas något starkare, men står för en liten andel av den planerade produktionen. Antalet färdigställda bostäder håller hög takt under både 2022 och 2023 enligt Boverkets prognos. Båda

¹⁷ Svefa: Rapport 2022 Fastighetsåret som tvärnitade

¹⁸ Svefa: Rapport 2022 Fastighetsåret som tvärnitade

¹⁹ Svefa: Rapport 2022 Fastighetsåret som tvärnitade

²⁰ Boverket: Boverkets indikatorer december 2022

²¹ Boverket: Boverkets indikatorer december 2022

åren kan det komma att färdigställas över 60 000 bostäder, varav över 30 000 hyresrätter och cirka 17 000 bostadsrätter i flerbostadshus. Den huvudsakliga inbromsningen för antalet färdigställda bostäder sker från år 2024 och framåt. När osäkerheten kring inflation och räntor avtar ser Boverket möjligheter till en viss vändning uppåt av byggtakten. Inflationstakten förväntas falla under loppet av 2023, vilket kan leda till att räntor och bostadspriser stabiliseras. Byggmaterialpriserna kan komma att falla något under första halvåret 2023, efter de senaste två årens stora ökning. Hushållens köpkraft förväntas stärkas under 2024. Arbetsmarknaden, som är en nyckelfaktor för bostadsmarknaden i detta läge, förväntas vara stabil nästa år, dock med en viss ökning av arbetslösheten. Om energipriserna fortsätter att vara en osäker faktor kan återhämtningen dock dröja, vilket framgår av Boverkets indikatorer.²²

Enligt Boverket påverkas bostadsmarknaden och fastighetssektorn starkt av situationen, med räntor som i vissa fall kan komma att nästan tredubblas jämfört med 2021 samtidigt med kraftigt stigande driftskostnader, där inte minst kostnaderna för el i södra Sverige utgör en stor osäkerhet för hus med elvärme. Hur mycket boendekostnaderna ökar skiljer sig avsevärt mellan hushållen. De kraftigt ökade räntorna belastar villor och bostadsrätter med höga lån. Eluppvärmda bostäder i Sydsverige med hög förbrukning har fått, och förväntas få, kraftigt ökade kostnader, som i någon mån kan kompenseras av elprisstödet i februari. I storleksordningen 90 procent av bostäderna i flerbostadshus och 10 procent i småhus värms med fjärrvärme, där priserna historiskt inte utvecklats i samma takt som elpriserna och inte uppvisar samma volatilitet. För bostäder med fjärrvärme förväntas, enligt Boverkets indikatorer, betydligt lägre ökning, 5 procent i genomsnitt år 2023 med en median på 4 procent, men med stora skillnader mellan fjärrvärmebolagen med höjningar upp till 25 procent.²³

Enligt experters uttalanden i Fastighetsnytt har den svenska transaktionsmarknaden under de två första månaderna av 2023 visat tydliga tecken på en avmattning, med en sammanlagd transaktionsvolym på 12,5 MDSEK kronor fördelat på 33 affärer. Detta utgör den svagaste starten på ett transaktionsår under de senaste tio åren.²⁴ Trots att vissa segment har lyckats anpassa sig till de nya marknadsförhållandena är marknaden fortfarande spretig med varierande prisnivåer. Det finns en del affärer ute, men köpare och säljares prisförväntningar är fortsatt en bit ifrån varandra. Fastighetsmarknaden kan förväntas visa försiktighet och fortsätta vara avvaktande tills osäkerheten kring ränteförändringar minskar och en bredare stabilitet infinner sig på marknaden.²⁵

Det är för tidigt att dra definitiva slutsatser, men baserat på transaktionsmarknaden får vi, enligt experterna från Fastighetsnytt den 31 mars 2023, en uppfattning om vad som är intressant bland investerare. Vi ser, enligt experterna, en tydlig nedgång för bostadssegmentet, som stod för 16 procent under de två första månaderna av året vilket är en tydlig minskning jämfört med 2015-2022-snittet på cirka 29 procent. Nedgången är inte oväntad, eftersom bostäder generellt sett är ett lågavkastande segment som inte är skyddat mot inflationen.²⁶

Hyresrättsbostäder och regelverk

Enligt Nivika kännetecknas den svenska marknaden för hyresrätter av stabilt ökande hyror. Hyrorerna 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

²² Boverket: Boverkets indikatorer december 2022

²³ Boverket: Boverkets indikatorer december 2022

²⁴ Fastighetsnytt 31 mars 2023: Experterna: Så utvecklas transaktionsmarknaden och konjunkturen framåt

²⁵ Fastighetsnytt 31 mars 2023: Experterna: Så utvecklas transaktionsmarknaden och konjunkturen framåt

²⁶ Fastighetsnytt 31 mars 2023: Experterna: Så utvecklas transaktionsmarknaden och konjunkturen framåt

åtgärder som genomförs av hyresvärderna 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 43 procent i lägenhet, varav 60 procent av dessa bor i en hyresrätt.²⁷ Antalet bostadslägenheter i landet uppgick per den 31 december 2022 till cirka 5,1 MSEK cirka 51 procent belägna i flerstadsboshus, 42 procent i småhus, fem procent i specialbostäder och två procent i övriga hus. Hyresrätten är den vanliga upplåtelseformen i flerstadsbostadshus och utgör cirka 58 procent av bostadslägenhetsbeståndet i Sverige.²⁸

Enligt SCB uppgick den genomsnittliga årshyran under 2022 i Jönköping till 1 136 SEK per kvm, 1 162 SEK i Värnamo, 1 165 SEK i Växjö och 1 202 till 1 263 SEK på Västkusten, vilket kan jämföras mot 1 238 SEK per kvm som genomsnitt för Sverige.²⁹ Den genomsnittliga årliga hyresökningen för lägenheter mellan åren 2016 och 2022 var 3,0 procent i Jönköping, 4,0 procent i Värnamo, 3,4 procent i Växjö och 3,7 procent i Västkusten³⁰, vilket kan jämföras med 1,7 procent som genomsnitt i Sverige.³¹

Enligt SCB har vakansgraden för bostäder i Sverige varit väldigt låg under de senaste åren. Den låga vakansgraden relaterar främst till flyttvakans och visar på den stora efterfrågan på bostäder i Sverige.³²

Sverige har, enligt Boverket, 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.³³

Under 2022 påbörjades, enligt Boverkets indikatorer, byggandet av 33 000 hyresrätter i Sverige. Hyresrätter utgör knappt hälften av bostadsbyggandet. Antalet bokade nya bostadsrätter minskade 90 procent netto under juli-november jämfört med ett år tidigare och antalet sålda styckebyggda småhus minskade 56 procent under juli – oktober jämfört med ett år tidigare³⁴. Nivikas uppfattning är att det har varit en högre aktivitet i Jönköping och Växjö och det byggs fler hyres- och bostadsrätter per invånare jämfört med Värnamo.

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

Nivikas uppfattning är att 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.

²⁷ SCB, Boende i Sverige, 2021. www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/boende-i-sverige/.

²⁸ SCB, Bostadsbestånd, <https://www.scb.se/bo0104/>

²⁹ SCB Statistikdatabas, Boende, byggande och bebyggelse 2016-2022

³⁰ Västkusten är ett genomsnitt av Halmstad, Falkenberg och Varberg

³¹ SCB Statistikdatabas, Boende, byggande och bebyggelse 2016-2022

³² SCB, Statistikdatabasen, Hushållens ekonomi, 2013–2019

³³ SCB, Statistikdatabasen, Boende, byggande och bebyggelse, 2000–2021. Boverket, Bostadsbyggnadsbehov 2020–2029, 2021.

³⁴ Boverkets indikatorer december 2022

2022 års volym avseende logistik och industrifastigheter är relativt konstant, 19 procent 2022 att jämföra med 16 procent 2021. Volymen avseende logistik/industri har varit relativt stabil de senaste åren.³⁵ Svefa bedömer att segmentet är något tudelat. De logistikfastigheter som köpts på låga avkastningskrav kommer att påverkas negativt. Dock finns det inom segmentet många högavkastande fastigheter som Svefa tror kommer att vara fortsatt attraktiva att investera i. Segmentets framgång berodde 2021 delvis på flertalet byggen på spekulation som drevs av de förändrade köpmönster som uppstod under Coronapandemin och som visat sig bestå i hög grad. Svefa förutspådde för ett år sedan att vi skulle se en påverkan på de citynära logistikfastigheterna som blir än viktigare i denna kedja.³⁶

Svefa kan konstatera att denna del av segmentet har, och fortsätter, att växa och att investerare ser förväntansvärden i denna typ av citynära logistik/industri. E-handelsmarknaden blir mer och mer polariserad mellan lågpris och sällanköpsvaror, och även här blir hyresgästen allt viktigare. En grundläggande drivkraft för efterfrågan på lager- och logistikfastigheter är hur varuflöden förändras. Den främsta drivkraften för ökade varuflöden är utvecklingen av e-handeln.³⁷ Omsättningen för e-handel har haft en årlig genomsnittlig tillväxt om cirka 11 procent mellan 2015 och 2022.³⁸ Den redan starka e-handelstrenden ökade kraftigt under Covid-19 men har under 2022 fallit tillbaka något men e-handeln anges som en av de starkaste drivkrafterna till den ökade efterfrågan på lager- och logistikfastigheter.³⁹ Under 2022 omsatte svensk e-handel 136 MDSEK, en ökning om 50 procent sedan 2019.

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.⁴⁰

Samhällsfastigheter

För samhällsfastigheter är det, enligt Svefa, 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.⁴¹ 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.⁴² Under det senaste året har bristerna inom vård och omsorg fått större uppmärksamhet vilket förväntas driva ökade investeringar i ”samhällsnödvändig” infrastruktur.⁴³

Nivikas uppfattning är att läget i omvärlden har inte bara skiftat privata aktörers intresse på marknaden, utan även statliga myndigheters. Försvarsmakten har till exempel, i och med Rysslands invasion av Ukraina, fått ett snabbt växande behov av fler lokaler. Att Fortifikationsverket i maj 2022 förvärvade ett

³⁵ Svefa: 2022 – Fastighetsåret som tvärnitade

³⁶ Svefa: 2022 – Fastighetsåret som tvärnitade

³⁷ Svefa: 2022 – Fastighetsåret som tvärnitade

³⁸ PostNord, Svensk Digital Handel, HUI Research årsrapport 2022.

³⁹ CBRE: The Future of Nordic Logistics Beyond the COVID-19.

⁴⁰ CBRE: The Future of Nordic Logistics Beyond the COVID-19.

⁴¹ Svefa: Svensk fastighetsmarknad, 2021

⁴² Ekonomistyrningsverket, Förordning (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning 9§.

⁴³ Svefa: Svensk fastighetsmarknad, 2021.

kontorsprojekt under utveckling av JM har knappast undgått någon.⁴⁴ I slutet på juni offentliggjordes ytterligare förvärv, en kontorsfastighet invid Brunnsviken från Nyfosa⁴⁵ samt två fastigheter från Trenum i Solna⁴⁶. Allt detta för att kunna tillgodose Försvarmaktens ökade behov, en trend Nivika bedömer hålla i sig framöver.

Trenden går även mot att vi i Sverige blir allt fler och äldre vilket innebär att behovet för äldreomsorg och hälsovård kommer att öka betydligt framöver. Samtidigt uppger 83 av landets 290 kommuner ett underskott av särskilda boendeformer för äldre och hela 152 stycken ett underskott av bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning.⁴⁷ En positiv befolkningstillväxt innebär, enligt Angermann, även ett ökat behov av andra samhällsviktiga verksamheter som exempelvis skolor och rättsväsenden.⁴⁸ Allt detta, tillsammans med att många existerande fastigheter behöver ersättas, pga. dagens krav på fastigheternas funktioner, resulterar, enligt Angermann i en stark underliggande efterfrågan på nya samhällsfastigheter.⁴⁹

Angermann bedömer att samhällsfastigheter som segment kommer stå starkt framöver även om marknaden kommer bli mer selektiv i vad som efterfrågas. Går vi in i en lågkonjunktur kommer främst moderna fastigheter med långa hyresavtal premieras och äldre fastigheter med korta hyresavtal vara mindre attraktiva bland investerare.⁵⁰ En trend vi, enligt Angermann, kommer se på transaktionsmarknaden är investerare i större utsträckning förvärvar på orter där man redan är etablerad. Skälet till detta är att det kommer bli än större fokus på effektiva förvaltningsstrukturer i och med att vi med stor sannolikhet kommer ha högre förvaltningskostnader de kommande åren.⁵¹

Kontorsfastigheter

Enligt Svefa:s fastighetsrapport är det kontorslokalsegmentet som utgör störst andel av transaktionsvolymen 2022 med 27 procent. Detta kan jämföras med föregående års 18 procent. Länge var kontorens attraktionskraft osäker efter pandemiåren, men nu har investerarna återvänt till segmentet och det har noterats affärer med höga köpeskillningar per kvadratmeter i mycket attraktiva lägen.⁵² Attraktiva prestigeobjekt i lokalsegmentet kan ses som oberoende av konjunkturen och de kommer alltid att vara attraktiva för investerare. Under 2022 kan vi, enligt Svefa, konstatera att flera affärer genomförts på riktigt höga nivåer, och att lokalsegmentet är det segment som attraherat investerarna mest under 2022 sett till volym.⁵³

JLL ser en stor efterfrågan för gemensamma och flexibla kontorsplatser i centrala lägen i framtiden.⁵⁴ En ökad andel hemarbete driver förändringar på den kommersiella fastighetsmarknaden där design och läge kommer att vara i större fokus när det gäller kontor.⁵⁵

⁴⁴Fastighetsvärlden – <https://www.fastighetsvarlden.se/notiser/jm-saljer-till-fortifikationsverket-for-hela-24-miljarder/>

⁴⁵Fastighetsvärlden – <https://www.fastighetsvarlden.se/notiser/fortifikationsverket-fortsatter-vaxa-koper-for-400-miljoner-fran-nyfosa/>

⁴⁶Fastighetsvärlden – <https://www.fastighetsvarlden.se/notiser/trenum-saljer-till-fortifikationsverkets-for-18-miljarder/>

⁴⁷Boverket-Samhällsplanering <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/funktionsnedsattning/>

⁴⁸ Angermann: Analys Samhällsfastigheter – ett stabilt segment i osäkra tider

⁴⁹ Angermann: Analys Samhällsfastigheter – ett stabilt segment i osäkra tider

⁵⁰ Angermann: Analys Samhällsfastigheter – ett stabilt segment i osäkra tider

⁵¹ Angermann: Analys Samhällsfastigheter – ett stabilt segment i osäkra tider

⁵² Svefa: 2022 – Fastighetsåret som tvärnitade

⁵³ Svefa: 2022 – Fastighetsåret som tvärnitade

⁵⁴ JLL: Why flexibel space is making a comeback, mars 2021.

⁵⁵ Handelsbanken: Fastighetsrapporten, maj 2021 – insikter & utsikter.

Enligt Svefa:s rapport avseende svensk fastighetsmarknad 2022 är projektaktiviteten på den kommersiella fastighetsmarknaden i centrala Jönköping hög. Ett av de stora projekten avser Castellums ombyggnation av Statliga Verken, där Jordbruksverket och Skogsstyrelsen har lämnat drygt 20 000 kvadratmeter. Kvarteret omvandlas till "Werket", en modern mötesplats med traditionella och flexibla kontor samt co-working, restaurang och service. Werket inrymmer även plats för arbete i friska luften med aktivitetsbaserade utomhuskontor. Projektet byggs enligt miljöcertifieringssystemet BREEAM. I anslutning till Högskolan vidareutvecklar Jönköpings Kommuns Fastighetsutveckling AB företagsparken Science Park och skapar en mötesplats för hållbart entreprenörskap och innovation. Projektet omfattar 13 000 kvadratmeter som fördelas på fyra torn i olika höjder. Lokalerna omfattar student-hub, co-working, flexibla kontor, konferens-/eventlokaler, gym och restaurang. Science Park Towers byggs av NCC, med ett ordervärde om 440 mkr och beräknat färdigställande till våren 2023. Projektet har Miljöbyggnad Silver.⁵⁶

Enligt Svefa:s rapport avseende svensk fastighetsmarknad 2022 råder det i Växjö, som i regionstäderna generellt, god efterfrågan på moderna och yteffektiva kontor. Hyresnivåerna har ökat under senare år, där en anledning är det ökade utbudet av nyproduktion som tillfört kontorsbeståndet kvalitativa lokaler med relativt hög hyra. Det framgår enligt Svefa:s rapport att World Trade Center i centrala Växjö stod klart 2016 och det nya kommun- och stationshuset stod klart 2021. Det senare har byggts helt i trä med dubbel glasfasad med en miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Guld. Fastigheten omfattar 16 400 kvadratmeter med 600 arbetsplatser i själva stadshuset, ett stationshus och service i bottenplan samt en social mötesplats inom "vardagsrummet". I Arenastaden, väster om stadskärnan, finns ett antal idrottsarenor, kontor, utbildningslokaler och bostäder. Arenastaden är ett samarbete mellan kommunen, näringslivet och Linnéuniversitetet. Nivika uppför ett 19-våningshus som kommer inrymma nya lokaler för Växjö Vipera, restaurang samt 157 lägenheter. Byggnaden kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Vakanserna på kontorsmarknaden avser företrädesvis omoderna, orationella lokaler i det äldre beståndet, och det kan noteras en ökande trend mot allt mer yteffektiva arbetsplatser och aktivitetsbaserade kontor.⁵⁷

Handelsfastigheter

Enligt CBRE var 2022 ett starkt år för handelsfastigheter med storskaliga detaljhandelstransaktioner som ökade aktiviteten. Den svenska investeringsmarknaden för detaljhandel 2022 hade det starkaste året sedan 2016 med en total omsättning om 20,6 MDSEK kronor.⁵⁸ Den årliga ökningen från 2021 var 12,5 %, att jämföra med den totala fastighetsmarknaden som minskade med 42 %. Detaljhandeln var ett av endast två segment med ökade transaktionsvolymerna 2022, det andra var hotell. Under det sista kvartalet 2022 gjordes endast transaktioner med svenska köpare. Året utmärktes också av ett särskilt stort intresse för stormarknader och, förvånande nog, köpcentrum, vilket sannolikt beror på att det är fastigheter med stabila kassaflöden och relativt hög riskjusterad avkastning.⁵⁹

Hotell-och restaurangfastigheter

Under inledningen av 2020 försämrades, enligt CBRE det globala konjunkturläget och marknadsförutsättningarna för hotelloperatörer markant till följd av Covid-19-pandemin. Antal gästnätter har ökat från andra halvan av 2021 och är i slutet av 2022 nära nivåerna före Covid-19-pandemin. Transaktionsmarknaden var aktiv under sista kvartalet 2022 och två stora transaktioner under januari 2023 påvisar positivt momentum i segmentet. Internationella turister står för 14,1 MSEK

⁵⁶ Svefa: Svensk fastighetsmarknad 2022

⁵⁷ Svefa: Svensk fastighetsmarknad 2022.

⁵⁸ CBRE: Sweden Market Outlook 2023

⁵⁹ CBRE: Sweden Market Outlook 2023

hotellövernattningar, cirka 23% av de totalt 60,7 MSEK gästnätterna under 2022. För 2020 motsvarande siffra var 43,4 MSEK och före pandemin (2019) sattes ett nytt rekord med 67,4 MSEK gästnätter.⁶⁰

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 investeringsslag.⁶¹

Enligt Nivikas uppfattning består totalavkastningen för bostadsfastigheter 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.

Nivikas marknad

Nivika är verksamt 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 2022, baserat på marknadsområde och värde, är följande: 33 procent i Jönköping, 26 procent i Värnamo, 20 procent i Växjö, 18 procent i Västkusten och 3 procent i övriga orter. Det totala antalet invånare i Jönköping, Värnamo och Växjö uppgår till totalt cirka 276 943 människor.⁶² 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.⁶³ Idag har Jönköping cirka 145 114 invånare, Värnamo 34 692 invånare och Växjö 97 137 invånare.⁶⁴

Konkurrenter

Nivika är idag framför allt verksamt 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).

⁶⁰ CBRE: Sweden Market Outlook 2023

⁶¹ Fastighetsnytt-<https://www.fastighetsnytt.se/fastighetsmarknad/transaktioner/lista-22-storsta-fastighetsaffarerna-2022/>

⁶² SCB, Statistikdatabasen, Befolkning, 2022.

⁶³ Nivika delårsrapport Q2, 2020–2021.

⁶⁴ SCB, Statistikdatabasen, Befolkning, 2022.

VERKSAMHETSBESKRIVNING

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 2022 ägde Nivika fastigheter i framförallt Jönköping, Värnamo och Växjö, men i ökande omfattning även i västra och södra Sverige, däribland, Halmstad, Falkenberg 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.

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. 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.

Nivika har som målsättning att öka andelen bostäder och samhällsfastigheter från 44 procent per den 31 augusti 2022 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.

HISTORIK

2000	<ul style="list-style-type: none">• Nivika grundas av Niclas och Viktoria Bergman• Initialt förvärvas fem bostadsfastigheter i Värnamo och Nivika ägde vid årets slut 17 fastigheter
2006	<ul style="list-style-type: none">• Nivika förvärvar 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 förvärvar 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 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, förvärvas 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 förvärvar 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 genomför Nivika en nyemission om cirka 300 MSEK• Den 31 augusti 2021 bestod Nivikas fastighetsbestånd av 1 127 lägenheter och 372 145 kvadratmeter kommersiella lokaler, med ett fastighetsvärde om cirka 6,9 MDSEK• Bolaget bör noterades den 3 december 2021 på Nasdaq Stockholm
2022	<ul style="list-style-type: none">• Förvärv av tre större fastighetsbestånd: Riddarberget, SanHem och Ulricehamn• Den 31 augusti 2022 bestod Nivikas fastighetsbestånd av 2 169 lägenheter och 440 772 kvadratmeter kommersiella lokaler, med ett fastighetsvärde om cirka 10,7 MDSEK

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, med beaktande av de utmaningar och framtidsutsikter som bedöms föreligga per dagen för Prospektet, 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.
- Räntetäckningsgraden för Koncernen ska långsiktigt vara minst 1,75x.
- Nivikas soliditet ska över tid alltid 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 ryms 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. Vid fastställande av Nivikas strategi avseende fastighetsutveckling, förvärv av fastigheter, framtagning av byggrätten, nybyggnation och förvaltning, har Bolagets utmaningar och framtidsutsikter beaktats. 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.

Efterfrågan är fortsatt god på de flesta av Nivikas marknader trots utmanade marknadsförutsättningar och oron i omvärlden och på finansmarknaden. Nivikas nettouthyrning uppgick för perioden september till februari till +12,0 miljoner kronor. Uthyrningsgraden är fortsatt hög, 97 procent sett över hela beståndet, inklusive projektfastigheter; 96 procent för kommersiella fastigheter och 97 procent för bostäder. Sammantagen är aktiviteten i uthyrningsverksamheten hög.

Nivikas långsiktiga ambition är fortsatt att vara ett tillväxtbolag med aktuellt fokus på intjäningsförmåga. Bolaget har en hållbar verksamhet och kan, trots det utmanande marknadsläget och det höga ränteläget, fortsätta att utveckla verksamheten.

Nivika kan utveckla, bygga samt förvärva fastigheter på en avkastning som överstiger nuvarande räntenivåer, vilket innebär att vi i nuläget kan ha en lönsam verksamhet, även om vår långsiktiga ambition naturligtvis är att kunna leverera ännu högre avkastning.

Nivika har pågående ny- och ombyggnationer, upphandlade till fastpris, som tillsammans kommer att tillföra ett hyresvärde om 90 miljoner kronor, varav nära 40 miljoner kronor tillkommer redan innan räkenskapsårets slut, den 31 augusti 2023.

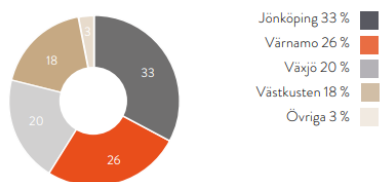
Trots utmaningar i omvärlden ser Nivika att det fortsatt finns en fungerande transaktionsmarknad för kommersiella fastigheter. Efter de senaste årens kraftiga expansion, ger det utmanande marknadsläget Nivika nu en möjlighet att konsolidera. Som en del av Nivikas ambition att stärka bolagets finansiella ställning, kommer årets transaktioner att vara koncentrerade till framförallt avyttringar.

Genom pågående konsolidering renodlar Nivika beståndet, och får en indikation på marknadsvärderingen av detta, samtidigt som likviderna stärker balansräkningen och skapar handlingsutrymme framåt. De transaktioner som är genomförda har gjorts i nivå med bokförda värden – såsom Helsingborgsportföljen som avyttrades i december – eller över bokförda värden, som avyttringen i Varberg i december samt avyttringen av en industritomt i Jönköping i mars 2023.

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 2022 var Jönköping det största affärsområdet med 33 procent av fastighetsvärdet, följt av Värnamo med 26 procent, Växjö med 20 procent, samt Västkusten med 18 procent. Resterande 3 procent av fastighetsvärdet återfinns i övriga fastigheter belägna utanför affärsområdena tillhörande dotterbolaget Mitt Lager.

Fördelning fastighetsvärde per geografisk, %



Beståndet inkluderade 2 169 lägenheter och 440 772 kvadratmeter uthyrbar kommersiell yta fördelade enligt följande: 8 089 lägenheter och 126 305 LOA i Jönköping; 545 lägenheter och 123 938 LOA i Värnamo; 282 lägenheter och 81 141 LOA i Växjö; samt 453 lägenheter och 86 315 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 2022 var den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, 4,8 år med god spridning över förfalldatum. Nivikas intäktsbas är väl diversifierad då den vilar på 630 kontrakt och hyresgästerna utgörs av både väletablerade multinationella företag, små och medelstora företag samt offentlig förvaltning. Per den 31 augusti 2022 svarade de tio största kontrakten för 21,5 procent av den samlade årliga grundhyran och den viktade genomsnittliga kontraktslängden var 9,9 år.

Förvärvsverksamheten

Nivikas förvärvsverksamhet har fått minskat fokus i samband med omvärldsförändringar som inneburit stigande inflation och räntekostnader även om grundinställningen kvarstår. 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, Växjö och på Västkusten. 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 komponent 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 kan även förvärva 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** 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 expansionsmöjligheter. 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, ekonomiavdelningen 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 2022 till 53 procent, vilket är något lägre jämfört med tidigare år då nettobelåningsgraden varit mellan 55–59 procent.

Förvärvet av Alhansa 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.

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 byggrätter samt projektutveckling i attraktiva lägen. Nivikas projektverksamhet baseras således på tre av Bolagets fyra övergripande strategier: fastighetsutveckling, framtagning av byggrätter 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 finansiering⁶⁵ 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.

⁶⁵ Se avsnittet ”Hållbarhetsarbete – Grönt ramverk”.

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 vare sig 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 jämförbar 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 Sweden Green Building Council ("SGBC") och ställer krav på energianvändning, materialanvändning och inomhusmiljö. Samtliga planerade bostadsprojekt 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 2022 hade Nivika fyra bostadsprojekt under pågående nybyggnation, Sadelmakaren 1 i Värnamo, Nivika Center i Växjö, Avenboken 1 i Ulricehamn och Roten 2 i Jönköping samt ett tiotal 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 färdigställts⁶⁶. 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.

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

⁶⁶ Sveriges Byggindustrier (SBUF långrapport PÅ_181112_TM181106).

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 3 275 kWP i solpaneler på 36 byggnader, företrädesvis kommersiella, vilket ger en årlig produktion om cirka 1 678 000 kWh, per den 31 augusti 2022. 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-aggregat⁶⁷. 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 FSC⁶⁸ eller PEFC⁶⁹.

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.

Hållbarhetsarbete

Nivikas övergripande målsättning är att säkra en attraktiv fastighetsportfölj med ett långsiktigt uthålligt värde med så liten negativ påverkan på människa eller miljö som möjligt.

Idag ställs vi alla inför de stora utmaningarna med klimatförändringar, urbanisering och ökande bostadsbrist. Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av samhällets klimatpåverkan vilket branschen är väl medveten om och förstår vikten av de val som görs och vilken påverkan detta får. Branschen står liksom andra bolag även inför utmaningar vad gäller säkerhet och hälsa, korruption och brott mot de mänskliga rättigheterna. För att Nivika ska lyckas med sitt hållbarhetsarbete är det viktigt att vara en attraktiv arbetsgivare med engagerade medarbetare. Verksamheten skall även ställa krav och involvera kommuner, leverantörer och hyresgäster i arbetet. Tillsammans når vi längre än vad vi hade gjort var och en för sig.

För Nivika utgår hållbarhetsarbetet från ett långsiktigt ansvar för ekonomisk, miljömässig och social utveckling. Hållbarhet är ett av våra kärnvärden och Nivika ska vara ett fastighetsbolag som bidrar till

⁶⁷ Ett FTX-aggregat är ett ventilationssystem som i de allra flesta fall består av två fläktar, en värmeväxlare och två filter.

⁶⁸ Oberoende internationell medlemsorganisation som uppmuntrar till miljöanpassat, samhällsnyttigt och ekonomiskt livskraftigt bruk av världens skogar, genom sitt certifieringssystem FSC.

⁶⁹ Ett system för certifiering av miljövänligt och resurshushållande skogsbruk.

ett hållbart samhälle. Det handlar om hållbar utveckling, att göra fastigheterna bättre för miljön och hyresgästen med bibehållen eller ökad lönsamhet.

Nivikas hållbarhetsarbete är integrerat i verksamheten och präglar såväl förvaltning som utveckling av fastighetsportföljen. Som långsiktig aktör är det en självklarhet att vara en del i utvecklingen av det hållbara samhället. Bolagets målsättning att öka energieffektiviteten i fastigheterna, bygga bostäder i enlighet med Miljöbyggnad Silver, installera fler laddplatser och öka produktionskapaciteten från installerade solpaneler bidrar till att minska såväl klimatpåverkan som driftskostnader

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

- **Miljö- och resursanvändning** – Vi bygger, förvaltar och utvecklar fastigheter resurseffektivt och med klimatet i fokus. Att våra fastigheter är energieffektiva, har låg klimatpåverkan och bidrar till en funktionell och god inomhusmiljö är viktigt. Det är i och kring våra fastigheter vi kan göra mest för att minimera vår påverkan på omgivningen, och vi fokuserar på att redovisa och förbättra fastigheternas klimatpåverkan, miljöprestanda och energianvändning.
- **Hållbara medarbetare** – Vi är en inkluderande arbetsplats med friska och engagerade medarbetare. Att våra medarbetare trivs, är engagerade och utvecklas har en direkt påverkan på kundernas upplevelse av relationen med Nivika, liksom vår förmåga att leverera goda resultat. I vår strävan att vara en attraktiv arbetsgivare prioriterar vi särskilt aspekterna arbetsmiljö, kompetensutveckling, jämställdhet och mångfald.
- **Hållbar stadsutveckling** – Vi är en lokal samhällsbyggare som erbjuder attraktiva och trivsamma lokaler/boenden för våra hyresgäster. Nivika bidrar till regionens utveckling genom vår kärnverksamhet. Också genom att engagera oss i initiativ, såsom infrastruktur, innovation och utbildning samt att välja lokala leverantörer.
- **Långsiktig värdeutveckling** – Vi skapar långsiktig värdeutveckling genom ansvarsfulla affärer. Att ta ansvar i våra relationer med kunder, leverantörer och partners är avgörande för vårt förtroende och för vår förmåga att skapa långsiktigt framgångsrika affärer. Vi lägger stor vikt vid att säkerställa en god ekonomisk stabilitet, ansvarsfulla relationer i hela värdekedjan och efterlevnad av Nivikas uppförandekod.



Agenda 2030

Vi fokuserar vårt hållbarhetsarbete på de områden där vi har störst påverkan och därmed störst möjlighet att bidra till positiv utveckling. Nivika bidrar till att uppfylla Agenda 2030, med särskilt fokus på utvalda delmål.

- **Mål 3 – God hälsa och välbefinnande** Våra fastigheter utformas för att skapa välbefinnande hos våra hyresgäster. Genom att bygga bostäder enligt Miljöbyggnad Silver och välja närproducerade material bidrar vi till minskad användning av skadliga kemikalier och byggmaterial samt att undvika föroreningar i luft, mark och vatten. Bra inomhusklimat i våra fastigheter är viktigt för våra hyresgästers hälsa och bidrar till att minska antalet sjukdomsfall i samhället. Vi arbetar också för att säkra en god hälsa bland våra medarbetare. (Delmål 3.4, 3.9)
- **Mål 5 – Jämställdhet** Nivika tror på styrkan i mångfald. Vi välkomnar medarbetare med olika bakgrund, läggning, egenskaper och kompetenser. Att vara öppen och nyfiken har varit en viktig del av Nivikas framgång, därför uppmuntrar vi olikheter och unikit. Vi arbetar konsekvent för att öka jämställdhet och motverka diskriminering på arbetsplatsen. Generellt sett har Nivika en övervikt av män. Speciellt inom förvaltningsverksamheten arbetar vi för en jämnare fördelning. (Delmål 5.1, 5.5)
- **Mål 7 – Hållbar energi för alla** Genom att köpa el från vattenkraft och installera solceller på våra fastigheter bidrar vi till att öka andelen förnybar energi i den globala energimixen. Med hjälp av olika åtgärder minskar vi energianvändningen i våra byggnader, uppmuntrar till en effektivare användning av lokalytor och bidrar på så sätt till att öka energieffektiviteten. (Delmål 7.2, 7.3)
- **Mål 8 – Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt** Hållbar ekonomisk tillväxt säkrar och skapar nya arbetstillfällen samtidigt som engagerade, kompetenta och friska medarbetare är en förutsättning för att åstadkomma bra resultat. Vi arbetar för att främja en trygg och säker arbetsmiljö och goda arbetsvillkor för såväl egna medarbetare som leverantörer. Målsättningen är låg sjukfrånvaro samt noll arbetsplatsolyckor. Vi satsar också på kompetensutveckling för våra anställda. Med hållbara medarbetare läggs grunden till utveckling och lönsamhet. (Delmål 8.4, 8.5, 8.8).
- **Mål 11 – Hållbara städer och samhällen** Genom vårt arbete är vi en aktiv part i utvecklingen av städer. I planering, byggande- och förvaltning av fastigheter och stadsdelar samarbetar vi med kunder, leverantörer och kommuner och skapar tillsammans hållbara städer och samhällen. Med varsam blandning av byggnader, utformning av offentliga miljöer och gröna områden skapar vi stadsliv, gröna oaser, trygghet och trivsel som inkluderar alla. Vi är också med och utvecklar industriområden och skapar möjligheter för ett expanderande näringsliv i och runt våra kommuner. (Delmål 11.6, 11.7)
- **Mål 12 – Hållbar konsumtion och produktion.** Vår ambition är att bidra till en mer hållbar konsumtion och produktion. Detta gör vi genom att arbeta aktivt med vår egen, våra leverantörers och våra kunders resurseffektivitet. Vi strävar efter att minska energianvändningen, uppnå en miljövänlig hantering av kemikalier och avfall samt att minska utsläpp, genom miljöklassning av byggnader och ställa krav på leverantörerna. (Delmål 12.2, 12.4, 12.5)
- **Mål 13 – Bekämpa klimatförändringarna** Att minska energianvändningen och nyttjandet av fossila bränslen för att därigenom minska koldioxidutsläppen och på så sätt bekämpa klimatförändringarna är en viktig del i vårt arbete. Vi vill också stärka städernas och

fastigheternas motståndskraft mot, och förmåga till anpassning till klimatrelaterade faror och naturkatastrofer. (Delmål 13.1, 13.3)

- **Mål 16 – Fredliga och inkluderande samhällen** För oss är det viktigt att ha ett proaktivt arbete för att minimera alla former av korruption och mutor, både bland medarbetarna, hos leverantörer och kunder. Detta är vårt sätt att bidra till ett fredligt och inkluderande samhälle. (Delmål 16.5)

Miljö- och resursanvändning

Bygg- och fastighetsbranschen står för en betydande del av Sveriges totala energianvändning och en stor andel av koldioxidutsläppen, vilket har en negativ påverkan på vårt klimat. Nivika ska erbjuda hållbara fastigheter, bolaget förvaltar och utvecklar därför fastigheter resurseffektivt och med klimatet i fokus. Vi arbetar ständigt för att minska vår egen och våra hyresgästers klimatavtryck samtidigt som vi arbetar med att effektivisera vår resursanvändning. Inom vårt miljömässiga ansvar har vi prioriterat tre väsentliga hållbarhetsfrågor:

- **Klimatpåverkan och anpassning till ett förändrat klimat.** Att mäta och redovisa utvecklingen av Nivikas klimatpåverkan är ett sätt att identifiera, prioritera och följa upp åtgärder för att minska klimatutsläppen. Genom ökad kunskap om direkta och indirekta utsläpp kan klimatplaner och metoder tas fram för att prioritera de åtgärder som ger störst påverkan.
- **Resurseffektivitet – energi, material och avfall.** Nivika lägger stort fokus på att skapa hållbara byggnader över tid. Det är långsiktiga satsningar som leder till minskad klimatpåverkan och lägre energiförbrukning. Effektiv energianvändning, materialförbrukning och avfallshantering är viktiga områden för Nivika när det gäller resurseffektivitet.

Underlätta för hyresgästen att agera mer hållbart. Förutom uppvärmningen av våra fastigheter och våra byggprojekt bidrar våra hyresgäster med utsläpp från till exempel biltransporter, avfall och konsumtion. Hyresgästernas intresse för att bidra till hållbara lösningar och effektiviseringar ökar. Som hyresvärd kan vi bidra genom att göra det enkelt för våra hyresgäster att göra rätt, underlätta för att skapa en mer hållbar livsstil och engagera dem att göra mer klimatsmarta val i vardagen kopplat till sitt boende. Det kan vara allt från att erbjuda odlingsmöjligheter intill fastigheterna, enkla system för avfallshantering till att erbjuda laddplatser för elbilar. I våra nybyggda bostadsfastigheter mäts el- och vattenförbrukningen individuellt, vilket ökar kunskapen om den faktiska förbrukningen hos våra hyresgäster.

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 långgivare 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 2022 har Bolaget emitterat två gröna obligationer om sammanlagt 1,25 MDSEK under det gröna ramverket, och har även gröna banklån på sammanlagt 611 MSEK. Den gröna finansieringen, dvs. gröna obligationer och lån, stod per den 31 augusti 2022 för 31 procent av Bolagets långfristiga räntebärande finansiella skulder.

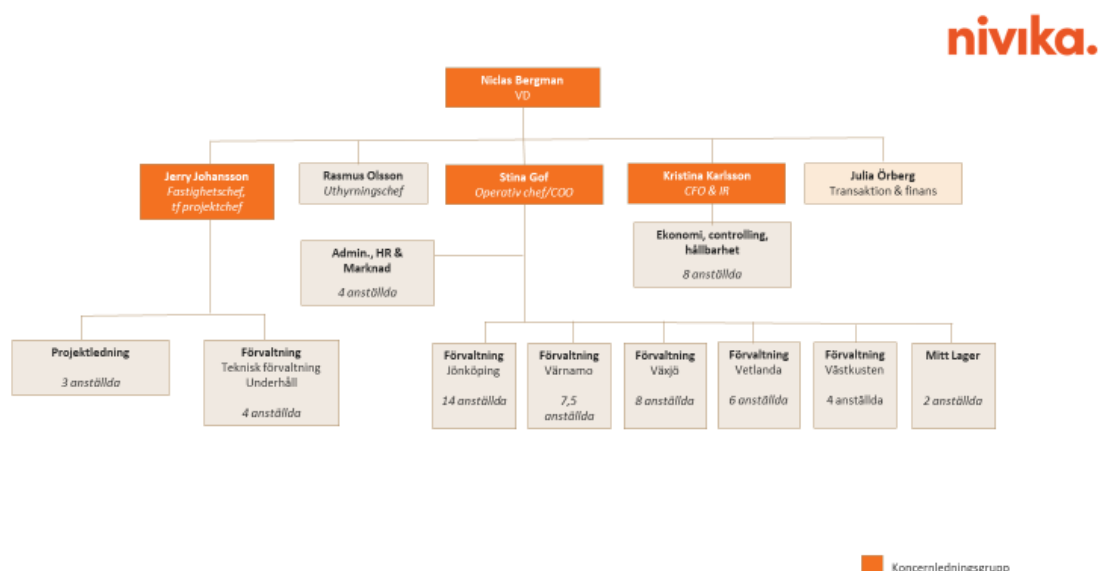
Organisation och medarbetare

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, Växjö och Västkusten. Utöver det finns även en separat avdelning för Mitt Lager. Vid sidan av dessa finns även koncerngemensamma funktioner omfattande ekonomi och finans, IT, uthyrning, kommunikation samt HR. IT och HR sköts till viss del av externt inhyrda konsulter.

Organisationen leds av en verkställande ledning. Den verkställande ledningen består av Niclas Bergman (Koncern-VD), Kristina Karlsson (finansdirektör, vice VD och IR-ansvarig), Stina Gof (Operativ chef) samt Jerry Johansson (fastighetschef).

Organisation Nivika per 2023-03-31



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 anläggningsarbeten är levande arbetsplatser där förutsättningar hela tiden ändras.⁷⁰ 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.⁷¹ Sjukfrånvaron på Nivika har genom året varit relativt låg, men var under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2022 3,1 procent i jämförelse med föregående år då frånvaron var 2,4 procent. Branschsnittet bland fastighetsbolag och fastighetsförvaltare på 2,95 procent under 2020, enligt SCB.⁷² Nivika har som mål att korttidssjukfrånvaron inte ska överstiga två procent. Nivika hade per den 31 augusti 2020 39 anställda, per den 31 augusti 2021 46 anställda och per den 31 augusti 2022 65 anställda. Av dessa var 76,9 procent män, vilket är en minskning jämfört med tidigare år. Andelen kvinnor bland ledande befattningshavare är i nivå med andelen kvinnor i organisationen i stort, med 33 procent respektive 23,1 procent under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2022.

⁷⁰ Arbetsmiljöverket, Byggnads- och anläggningsarbete.

⁷¹ Arbetsmiljöverket, Se upp för de dolda farorna på arbetsplatsen.

⁷² Statistikmyndigheten SCB, Sjukfrånvaro (KS), procent efter näringsgren SNI 2007 och kvartal.

Nivikas fastighetsbestånd

Nivikas fastighetsbestånd bestod per den 31 augusti 2022 av 187 förvaltningsfastigheter, med en sammanlagd uthyrbar area om 558 276 kvadratmeter och ett fastighetsvärde om 10,7 MDSEK. Inom ramen för Nivikas pågående projekt fanns vid räkenskapsårets utgång 480 lägenheter, 3 678 kvadratmeter i samhällsfastigheter och 15 808 kvadratmeter i kommersiella fastigheter under pågående byggnation, samt 2 800 lägenheter, 40 000 kvadratmeter i samhällsfastigheter och 188 625 kvadratmeter i kommersiella fastigheter planerade under projektutveckling.

Av fastighetsbeståndet återfanns per den 31 augusti 2022 33 procent i Jönköping, 26 procent i Värnamo, 20 procent i Växjö och 18 procent på Västkusten. Resterande 3 procent utgjordes av lokaler tillhörande Mitt Lager som är belägna utanför de tidigare nämnda städerna.

VÄRDERINGSINTYG



Newsec Advisory Sweden AB

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
Fax +46 8 454 40 01
VAT SE 556895-7502

Utlåtande avseende marknadsvärdebedömning

Syfte och uppdragsgivare

Av Nivika Fastigheter AB (publ), genom Niclas Bergman, har Newsec Advisory Sweden AB ("Newsec") fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet av 189 värderingsobjekt med värdetidpunkt 2022-08-31. Värderingarna avser de enskilda fastigheterna och eventuella portföljpremier alternativt -rabatter har ej beaktats. För värderingsuppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

Värderingarna syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

Värderingsobjekten

De 189 värderingsobjekten har en total uthyingsbar area om 572 435 kvm som är fördelad mellan främst industri/lager, bostäder och kontor.

Besiktning av 75 av värderingsobjekten har genomförts av värderare från Newsec i augusti 2022.

185 värderingsobjekt innehas med äganderätt och har ett totalt värde om 10 277 300 TSEK.

3 värderingsobjekt innehas med tomträtt och har ett totalt värde om 259 800 TSEK.

1 värderingsobjekt innehas med arrende och har ett totalt värde om 153 000 TSEK.

Värderingsobjekten är listade i Bilaga 1:

Ekonomisk redovisning

Information om de rådande hyresvillkoren har främst hämtats från hyresdebiteringslista. I de fall hyromna har bedömts avvika från marknadshyror, har de anpassats vid avtalsslut. Med hänsyn till objektens storlek, karaktär och läge varierar den långsiktiga vakans- och hyresrisken.

Kostnaderna för drift och underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll har bedömts med hjälp av statistik, information från Nivika Fastigheter AB (publ), kontraktsuppgifter samt jämförelser med liknande fastigheter. Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

Värdebedömning

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörens syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna (10 år som standard men förlängt i de fall kontrakt löper längre) analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Avkastningskrav som används i kalkylema har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av

objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick och investeringsbehov.

Värderingsstandard

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global).

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en villig köpare och villig säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring.

Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för uppdraget som har agerat som externa värderare. Vi anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningarna.

Värdebedömningarna har huvudsakligen utförts med kassaflödeskalkyler där framtida kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknats.

Denna rapportens användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges här och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Newsec förstår att denna värderingsrapport krävs för att ingå i ett prospekt som upprättats av Nivika Fastigheter AB (publ) i samband med nyemission av aktier i Nivika Fastigheter AB (publ) på Nasdaq Stockholm.

Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i respektive fastighets kalkyl bedömer Newsec det sammantagna marknadsvärdet, per de angivna värdetidpunkterna, till

10 690 100 000 SEK

(Tio miljarder sexhundra nittio miljoner etthundra tusen kronor).

Göteborg 2023-04-21

Newsec Advisory Sweden AB



Linus Åhs
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare



Henrik Roderhult
MRICS
Regional Director / Partner

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 – Värderingsobjekt

Fastighet	Kommun
Abborren 6	Jönköping
Advokaten 14	Jönköping
Advokaten 5	Jönköping
Aftonfalken 1	Värnamo
Almen 12	Värnamo
Alvesta 15:13	Alvesta
Alvesta 13:20	Alvesta
Alvesta 13:21	Alvesta
Ametisten 2	Helsingborg
Ametisten 7	Helsingborg
Apoteket 2	Eksjö
Argus 6	Växjö
Arkadien 2	Jönköping
Avenboken 1	Ulricehamn
Banken 14	Vetlanda
Banken 16	Vetlanda
Banken 17	Vetlanda
Banken 18	Vetlanda
Barnarps Kråkebo 1:73	Jönköping
Barnarps-Kråkebo 1:58	Jönköping
Bautastenen 1	Värnamo
Bautastenen 3	Värnamo
Bergbunken 1	Höganäs
Bikupan 19	Varberg
Bikupan 20	Varberg
Bikupan 22	Varberg
Bikupan 4	Varberg
Bikupan 5	Varberg
Björkdungen 1	Ulricehamn
Bokhandeln 2	Eksjö
Briljanten 4	Helsingborg
Broarna 4	Värnamo
Brunstorp 1:55	Jönköping
Budkaveln 21	Jönköping
Bälgen 15	Varberg
Bälgen 4	Varberg
Bälgen 6	Varberg
Bäret 1	Jönköping
Bäret 2	Jönköping
Bävern 1 & 2	Vetlanda
Dalskogen 3:15	Lysekil
Diabasen 4	Värnamo
Drängen 2	Växjö
Duvelund 1 & 2	Värnamo
Duvelund 4	Värnamo
Eftra 3:3	Falkenberg
Ekan 3	Ulricehamn
Ekhagen 1:1, del av	Jönköping
Eklövet 1	Kalmar
Eko 6	Växjö
Elefanten 1	Växjö
Erlanderöd 1:23	Strömstad
Faktorn 10	Falkenberg
Falken 25	Värnamo
Flundran 6	Värnamo
Folkets Hus 1	Värnamo

Fastighet	Kommun
Fyllinge 20:412	Halmstad
Företagaren 2	Falkenberg
Garvaren 5	Växjö
Gasellen 11	Växjö
Geologen 5	Växjö
Golvläggaren 1	Värnamo
Graniten 2	Värnamo
Graniten 39	Värnamo
Granliden 4	Sävsjö
Gravören 18	Växjö
Gylleryd 1:57 (Kärleksudd)	Mullsjö
Haverdal 22:16	Halmstad
Hedalen 1:6	Sotenäs
Hedenstorp 2:30	Jönköping
Hemmeslöv 10:208	Båstad
Hjorten 23	Gislaved
Hjortronet 7	Motala
Hjällbo 150:1	Göteborg
Hovslagaren 4	Värnamo
Hygiea 1	Vetlanda
Hygiea 3	Vetlanda
Hälljaryd 1:294	Jönköping
Hällstorp 1:20	Jönköping
Illern 3	Växjö
Jerusalem 3	Gislaved
Juveleraren 7	Växjö
Kalkstenen 2	Värnamo
Klynnan 12	Värnamo
Kopparslagaren 2	Växjö
Kopparslagaren 3	Växjö
Kruthornet 3	Helsingborg
Krysspricken 1	Växjö
Kräftan 7	Sävsjö
Kvasten 7	Växjö
Kärleken 1	Värnamo
Kärleken 2	Värnamo
Kärleken 3	Värnamo
Kärleken 4	Värnamo
Lagern 9	Borås
Lejonet 14, Vetlanda	Vetlanda
Lejonet 18	Värnamo
Lejonet 5	Värnamo
Lingonet 1 & 2	Kalmar
Ljuset 9	Sävsjö
Minken 3	Växjö
Mjälän 8	Växjö
Myrten 2	Borås
Norra Amerika 1	Ulricehamn
Norra Delfin 1	Vetlanda
Nyckelharpan 2	Växjö
Opalen 2	Helsingborg
Pionen 6	Ulricehamn
Porfyren 2	Värnamo
Porfyren 3	Värnamo
Refugen 1	Värnamo
Refugen 6	Värnamo
Repslagaren 1	Växjö
Rosen 1	Värnamo
Roten 2	Jönköping
Råstenen 1	Kalmar

Fastighet	Kommun
Rättaren 4	Växjö
Rättaren 5	Växjö
Rödspättan 2	Värnamo
Sadelmakaren 1	Värnamo
Sanden 2	Växjö
Sandstenen 1	Värnamo
Sandstenen 2	Värnamo
Sandstenen 5	Värnamo
Schaktet 1	Höganäs
Skogskärret 1	Växjö
Skomakaren 1	Växjö
Skräddaren 7	Växjö
Släggan 11	Gislaved
Smeden 3	Värnamo
Smeden 5	Värnamo
Snickaren 1-3	Värnamo
Snipen 13	Värnamo
Snipen 18	Värnamo
Snipen 19	Värnamo
Snipen 20	Värnamo
Snöflingan 16	Växjö
Snörmakaren 4	Växjö
Solrosen 12	Ulricehamn
Sotaren 3	Växjö
Stationen 2	Vetlanda
Stegen 1	Halmstad
Stigamo 1:47	Jönköping
Stigamo 1:49	Jönköping
Stigamo 1:51	Jönköping
Stigamo 1:52	Jönköping
Stigamo 1:53	Jönköping
Stålet 2	Varberg
Svanen 8	Vetlanda
syd-Afrika 1	Ulricehamn
Sylen 3	Halmstad
Sågaren 3	Växjö
Tandborsten 7	Laholm
Tingstadsvassen 10:24	Göteborg
Tor 3	Nybro
Tre Liljor 17	Värnamo
Trädet 6	Ljungby
Tunnbindaren 7	Växjö
Täljstenen 1	Ulricehamn
Töringe 7:40	Falkenberg
Vagnen 10	Varberg
Vagnen 7	Varberg
Vakten 10	Jönköping
Vakten 8	Jönköping
Valplatsen 2	Jönköping
Valplatsen 3	Jönköping
Valplatsen 5	Jönköping
Valplatsen 8	Jönköping
Varbygeln 1	Jönköping
Vesslan 18-21	Vetlanda
Vigören 1	Jönköping
Vinberg 2:104	Falkenberg
Vinkelhaken 13	Ljungby
Vinkeln 6	Jönköping
Vombaten 2	Jönköping

Fastighet	Kommun
Vråken 2	Jönköping
Vråken 1	Jönköping
Värendsvallen 12	Växjö
Västergöken 1	Jönköping
Växjö 12:15	Växjö
Åkerfältet 3	Jönköping
Åkerfältet 5	Jönköping
Åmbaret 11	Jönköping
Åmbaret 8	Jönköping
Ödlan 20	Jönköping
Örnen 1	Sävsjö
Överkanten 1	Jönköping
Överljudet 4	Jönköping
Överljudet 5	Jönköping

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighets ekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, uppräntat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetsstillbehör och byggnads-tillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mått upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsutlåtanden för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad anses det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

2023-04-06

Kontakt

NEWSEC ADVISORY SWEDEN AB

Org 556695-7592

Stockholm

Stureplan 3
Box 7795
103 96 Stockholm
+46 8 454 40 00
info@newsec.se

Göteborg

Kungsportsavenyen 33
411 36 Göteborg
+46 31 733 86 00

Öresund

Davidhallsgatan 16
211 45 Malmö
+46 40 631 13 00

Örebro

Drottninggatan 15
702 10 Örebro
+46 790 74 10 25

NEWSEC PROPERTY ASSET MANAGEMENT

Stockholm

Humlegårdsgatan 14
Box 5365
102 49 Stockholm
+46 8 55 80 50 00

Göteborg

Sankt Eriksgatan 5
Box 11405
404 29 Göteborg
+46 31 721 30 00

NEWSEC FINLAND

Mannerheiminaukio 1A
P.O. Box 52
FI-00101 Helsinki
+358 207 420 400
info@newsec.fi

NEWSEC NORGE

Haakon VII gate 2
0161 Oslo
+47 23 00 31 00
post@newsec.no

NEWSEC DANMARK

Silkegade 8
1113 Copenhagen
info@newsec.dk

NEWSEC ESTLAND

Pärnu mnt 12
Workland Vabaduse
EE-10146 Tallinn
info@newsec.ee

NEWSEC LETTLAND

Vesetas iela 7
LV-1013 Riga
+371 6750 84 00
info@newsec.lv

NEWSEC LITAUEN

Konstitucijos pr. 21C
Quadrum North, 8 aukštas
LT-08130 Vilnius
info@newsec.lt

UTVALD HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Nedan presenteras utvald historisk finansiell information för Koncernen för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2022, 31 augusti 2021 och 31 augusti 2020, samt delårsinformation för perioden 1 september 2022 – 28 februari 2023, inklusive jämförelsetal för motsvarande period 2021/2022.

Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Bolagets reviderade koncernredovisningar för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2022, 31 augusti 2021 och 31 augusti 2020, samt ej översiktligt granskad delårsrapport för perioden september – februari 2022/2023, inklusive jämförelsetal för motsvarande period 2021/2022, vilka har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards ("IFRS"), så som de antagits av EU, IAS 34 Delårsrapportering, 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 "Kommentar till den historiska finansiella utvecklingen", "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information", Bolagets reviderade koncernredovisningar för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2022, 31 augusti 2021 och 31 augusti 2020, inklusive tillhörande noter som framgår i årsredovisningarna per och för räkenskapsåren som avslutas den 31 augusti 2022, 31 augusti 2021 och 31 augusti 2020, samt delårsrapport för perioden september – februari 2022/2023, inklusive jämförelsetal för motsvarande period 2021/2022, vilka är införlivade i Prospektet genom hänvisning, se avsnitt "Handling införlivade genom hänvisning".

Koncernens rapport över resultat och totalresultat¹⁾

Belopp i MSEK	1 sep – 28 feb		Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti		
	2022/2023 (6 mån)	2021/2022 (6 mån)	2022 (12 mån)	2021 (12 mån)	2020 (12 mån)
Totala hyresintäkter	305,1	245,1	528,1	327,4	259,1
Fastighetskostnader	-111,7	-85,4	-173,7	-91,1	-80,9
Driftnetto	193,4	159,7	354,4	236,4	178,2
Förvaltnings- och administrationskostnader	-23,9	-23,6	-43,1	-27,9	-23,5
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	0,2
Övriga rörelsekostnader	-	-	-0,1	-0,1	-0,3
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	169,4	136,1	311,2	208,4	154,6
Finansiella intäkter	2,4	0,7	1,4	0,5	4,4
Finansiella kostnader	-115,6	-63,9	143,0	-117,6	-76,3

Förvaltningsresultat		56,2	72,9	169,5	91,3	82,7
Värdetförändring fastigheter, realiserade		12,5	-	14,0	37,2	11,0
Värdetförändring fastigheter, orealiserade		-256,4	392,6	544,5	340,9	195,4
Värdetförändring derivat, orealiserade		4,6	16,7	47,6	6,1	11,6
		-239,3	409,3	606,1	384,3	218,0
Resultat före skatt		-183,1	482,2	775,6	475,6	300,7
Aktuell skatt		-3,4	-4,3	-10,0	-5,6	-4,0
Uppskjuten skatt		45,4	-86,5	-138,6	-106,9	-60,1
Årets resultat		-141,1	391,4	627,0	363,1	236,6
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		141,1	391,4	627,0	363,1	236,6
Hänförligt till						
Moderbolagets ägare		141,1	391,4	627,0	363,1	236,6
Innehav utan bestämmande inflytande		-		-	-	-
Resultat per aktie före/efter utspädning, SEK		-2,5	9,1	11,7	10,1	7,2

1) Hämtad från Koncernens reviderade historiska finansiella information för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2022, 31 augusti 2021 och 31 augusti 2020, samt oreviderade delårsrapport för perioden september – februari 2022/2023, inklusive jämförelsetal för motsvarande period 2021/2022.

Koncernens rapport över finansiell ställning¹⁾

Belopp i MSEK	1 sep – 28 feb		Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti		
	2023-02-28	2022-02-28	2022-08-31	2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	10 486,3	9 333,5	10 698,5	6 910,1	5 062,7

Rörelsefastigheter	19,5				
Inventarier	68,6	61,8	72,6	56,0	41,1
Nyttjanderättstillgångar	26,4	17,5	19,6	17,5	-
Derivatinstrument	33,7	-	29,1	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	-	2,1	0,1
Uppskjuten skattefordran	29,4	-	26,2	-	-
Andra långfristiga fordringar	51,8	74,0	45,8	64,7	11,7
Summa anläggningstillgångar	10 714,5	9 486,8	10 891,9	7 050,4	5 115,7
Omsättningstillgångar					
Varulager	36,8	6,7	16,5	3,8	0,2
Hysesfordringar	8,2	5,2	26,4	7,9	11,0
Övriga fordringar	11,7	42,1	44,2	3,8	2,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32,5	45,3	27,7	34,8	21,2
Likvida medel	195,8	679,8	186,7	210,8	94,9
Summa omsättningstillgångar	285,0	779,1	301,5	261,1	130,1
SUMMA TILLGÅNGAR	11 000,8	10 265,9	11 193,4	7 311,6	5 245,8

Belopp i MSEK	2023-02-28	2022-02-28	2022¹⁾	2021¹⁾	2020¹⁾
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	2023-02-28	2022-02-28	2022-08-31	2021-08-31	2020-08-31
Aktiekapital	29,1	29,1	29,1	20,4	3,5
Övrigt tillskjutet kapital	2 379,9	2 367,2	2 379,9	974,4	588,9
Balanserat resultat inklusive årets resultat	1 922,3	1796,9	2 063,5	1 429,7	1 097,2
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	4 331,3	4 193,1	4 472,5	2 424,5	1 689,7

Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-
Summa eget kapital	4 331,3	4 193,1	4 472,5	2 424,5	1 689,7
Långfristiga skulder					
Uppskjuten skatteskuld	561,3	534,9	602,8	417,6	319,4
Räntebärande finansiella skulder	5 179,5	5 176,6	5 776,8	4 091,5	3 016,9
Leasingskulder	22,6	13,9	15,8	15,9	-
Derivatinstrument	-	1,8	-	18,5	24,7
Summa långfristiga skulder	5 763,4	5 727,3	6 395,4	4 543,5	3 361,0
Kortfristiga skulder					
Räntebärande finansiella skulder	687,5	128,0	98,1	156,9	78,6
Leverantörsskulder	81,4	97,6	92,7	45,4	58,1
Aktuella skatteskulder	-	8,1	13,3	11,8	7,3
Leasingskulder	3,5	13,9	2,8	1,0	-
Övriga skulder	10,0	29,3	37,7	55,9	10,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	123,7	79,7	81,0	72,6	40,2
Summa kortfristiga skulder	906,0	345,5	325,6	343,6	195,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 000,8	10 265,9	11 193,4	7 311,6	5 245,8

1) Hämtad från Koncernens reviderade historiska finansiella information för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2022, 31 augusti 2021 och 31 augusti 2020, samt ej översiktligt granskad delårsrapport för perioden september – februari 2022/2023, inklusive jämförelsetal för motsvarande period 2021/2022.

Koncernens rapport över kassaflöde¹⁾

Belopp i MSEK	2023-02-28	2022-02-28	2022-08-31	2021-08-31	2020-08-31
Den löpande verksamheten					

Resultat före finansiella intäkter och kostnader	169,4	136,1	311,2	208,4	154,6
Erhållen ränta	0,9	-	-	3,3	4,4
Betald ränta	-115,6	-63,2	-138,5	-111,8	-55,4
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	13,4	3,8	10,3	8,0	10,3
Betald skatt	-	-0,2	-10,0	-5,6	-4,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	68,1	76,8	173,0	102,3	109,8
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>					
Förändring av rörelsefordringar	27,1	-48,9	-64,4	-15,1	-19,0
Förändring av rörelseskulder	-51,7	28,9	39,0	69,2	40,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	43,5	56,9	147,6	156,3	131,6
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-84,0	-1785,6	-2 672,9	-1 131,2	-847,9
Förvärv av rörelse	-	-	-	-0,6	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	493,5	-	68,8	202,0	77,7
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-425,1	-245,2	-637,9	-565,4	-645,9
Investering i materiella anläggningstillgångar	-2,8	-7,1	-20,2	-32,4	-23,5
Investering i finansiella tillgångar	-5,7	-7,2	-5,2	-54,9	-4,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-24,0	-2 045,9	-3 267,2	-1 582,5	-1 444,2
<i>Finansieringsverksamheten</i>					

Utbetald utdelning	-	-24,3	-24,3	-16,5	-13,5
Nyemission	-	1 480,7	1 472,0	388,2	340,0
Emissionskostnad	-	-	-66,4	-	-
Upptagna lån	605,3	1 556,8	2 651,0	2 797,8	1 344,6
Amortering/lösen lån	-613,1	-554,5	-933,0	-1 626,4	-454,1
Amortering leasingsskuld	-2,6	-1,5	-3,8	-1,0	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10,5	2 457,3	3 095,6	1 542,1	1 216,9
Periodens kassaflöde	9,0	469,0	-24,0	115,9	-95,6
Likvida medel vid periodens början	186,7	210,8	210,8	94,9	190,5
Likvida medel vid periodens slut	195,8	679,8	186,7	210,8	94,9

1) Hämtad från Koncernens reviderade historiska finansiella information för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2022, 31 augusti 2021 och 31 augusti 2020, samt oreviderad delårsrapport för perioden september – februari 2022/2023, inklusive jämförelsetal för motsvarande period 2021/2022.

Utvald rörelsesegmentsinformation¹⁾

Årsredovisningar 1 september – 31 augusti

OMSÄTTNING PER SEGMENT	Jönköping			Värnamo			Västkusten	
	2022 ¹	2021 ¹	2020 ¹	2022 ¹	2021 ¹	2020 ¹	2022 ¹	2021 ¹
Hyresintäkter	185,9	140,7	118,0	143,5	100,3	93,3	81,9	10,1
Fastighetskostnader	-65,1	-35,5	-33,6	-54,2	-29,1	-29,2	-22,0	-1,6
Driftöverskott	120,8	105,2	84,4	89,3	71,2	64,1	59,9	8,5
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	190,6	204,1	113,9	157,1	44,0	66,8	111,8	18,2
Resultat inkl. värdeförändringar		309,3	198,3	246,4	115,2	130,9	171,8	26,7

Öfördelade poster:								
Förvaltnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	-

1) Hämtad från Koncernens reviderade historiska finansiella information för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2022, 31 augusti 2021 och 31 augusti 2020.

OMSÄTTNING PER SEGMENT	Växjö			Övrigt			Totalt		
	2022 ¹	2021 ¹	2020 ¹	2022 ¹	2021 ¹	2020 ¹	2022 ¹	2021 ¹	2020 ¹
Belopp i MSEK									
Hyresintäkter	93,8	70,6	40,9	23,0	5,8	6,8	528,1	327,4	259
Fastighetskostnader	-26,5	-18,5	-12,3	-6,0	-6,4	-5,7	-173,7	-91,1	81
Driftöverskott	67,4	52,1	28,6	17,0	-0,6	1,1	354,4	236,4	178
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	53,7	98,5	25,9	45,3	13,4	-	558,5	378,2	206,4
Resultat inkl. värdeförändringar	121,0	150,6	54,5	62,3	12,8	0,1	912,9	614,5	384,4
Ofördelade poster:									
Förvaltnings- och administrationskostnader		-	-	-	-	-	-43,1	-27,9	-23,4
Övriga rörelseintäkter		-	-	-	-	-	-	-	0,2
Övriga rörelsekostnader		-	-	-	-	-	-	-	-0,3
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		-	-	-	-	-	311,1	208,4	361,1
Finansnetto		-	-	-	-	-	-141,7	-117,1	-71,9
Värdeförändring derivat		-	-	-	-	-	47,6	6,1	11,5
Resultat före skatt		-	-	-	-	-	775,6	475,6	300,5

1) Hämtad från Koncernens reviderade historiska finansiella information för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2022, 31 augusti 2021 och 31 augusti 2020.

Delårsrapporter 1 september – 28 februari¹⁾

OMSÄTTNING PER SEGMENT	Jönköping			Värnamo			Västkusten ⁷³		
	2022/ 2023	2021/ 2022	2020/ 2021	2022/ 2023	2021/ 2022	2020/ 2021	2022/ 2023	2021/ 2022	2020/ 2021
Belopp i MSEK									
Hysesintäkter	99,1	90,3	65,1	86,0	68,3	48,4	57,1	30,4	-
Fastighetskostnader	-37,5	-36,2	-18,0	-34,7	-31,7	-14,9	-18,1	-6,6	-
Driftöverskott	61,6	54,1	47,1	51,3	36,6	33,5	39,0	23,8	-
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	-27,1	139,2	90,3	-83,8	90,8	40,3	-55,8	83	-
Resultat inkl. värdeförändringar	34,5	193,3	137,4	-32,5	127,4	73,8	-16,8	106,8	-
Ofördelade poster:									
Förvaltnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1) Hämtad från Koncernens delårsrapport för perioden september – februari 2022/2023, inklusive jämförelsetal för motsvarande period 2021/2022.

⁷³ Vänligen notera att det inte finns någon finansiell information för Västkusten avseende räkenskapsåret 2020, då Västkusten är nytt som marknadsområde från våren 2021.

OMSÄTTNING PER SEGMENT	Växjö			Övrigt			Totalt		
	2022/ 2023	2021/ 2022	2020/ 2021	2022/ 2023	2021/ 2022	2020/ 2021	2022/ 2023	2021/ 2022	2020/ 2021
Belopp i MSEK									
Hysesintäkter	50,8	44,9	33,2	12,0	11,2	5,2	305,1	245,1	152
Fastighetskostnader	-16,3	-4,7	-10,4	-5,1	-6,2	-3,4	-111,7	-85,4	-46,8
Driftöverskott	34,5	40,2	22,8	6,9	5,0	1,8	193,4	159,7	105,2
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	-85,7	75,1	127,7	8,5	4,6	0,9	243,9	392,6	259,2
Resultat inkl. värdeförändringar	-51,2	115,3	150,5	15,4	9,6	2,7	-50,5	552,3	364,4
Ofördelade poster:									
Förvaltnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-23,9	-23,6	-13,5
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-74,5	528,7	350,9
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-113,2	-63,2	-54,3
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	4,6	16,7	6,7
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-183,1	482,2	306,2

Nyckeltal och data⁷⁴

Utvalda nyckeltal

Bolaget tillämpar ESMA:s (Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten) riktlinjer avseende alternativa nyckeltal i Prospektet. 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

⁷⁴ För definitioner av alternativa nyckeltal, se avsnittet ”Utvald finansiell information – Definitioner av alternativa nyckeltal” nedan.

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.

Nyckeltal

Belopp i MSEK	1 sep – 28 feb		Räkenskapsår som avslutades den 31 augusti		
	2022/2023 (6 mån)	2021/2022 (6 mån)	2022 (12 mån)	2021 (12 mån)	2020 (12 mån)
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Fastighetsvärde ^{1,5} , MSEK	10 506,0	9 333,5	10 698,5	6 910,1	5 062,7
Totala intäkter ^{1,5} , MSEK	305,1	245	528,1	327,4	259,1
Driftnetto ¹ , MSEK	193,4	159,7	354,4	236,4	178,2
Överskottsgrad ³ , %	63,4	65,2	67,1	72,2	68,8
Antal färdigställda lägenheter ²	-	-	5	311	66
Antal lägenheter i pågående byggnation ²	476	425	480	376	513
Antal lägenheter under projektutveckling ²	2 774	2 762	2 807	1 660	1 650
Uthyrbar yta samhällsfastigheter och bostäder ² , m ²	165 498	142 578	164 284	99 193	58 216
Total uthyrbar yta ^{1,2} , m ²	531 242	533 316	558 276	428 850	310 040
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder ² , %	96,7	97,5	97,8	97,9	99,8
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler ² , %	96,3	95,8	95,8	94,4	95,8
Finansiella nyckeltal					
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	169,4	136,1	311,2	208,4	154,6
Förvaltningsresultat ¹ , MSEK	56,2	72,9	169,5	91,3	82,7
Periodens totalresultat ^{1,5} , MSEK	141,1	391,4	627,0	363,1	236,6
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare ^{1,5} , MSEK	4 331,3	4 193,1	4 472,5	2 424,5	1 689,7
Långsiktigt substansvärde ³ , MSEK	4 858,9	4 729,9	5 046,2	2 860,6	2 033,8

Avkastning på eget kapital ³⁾ , %	-3,2	11,8	14,5	17,7	16,5
Soliditet ³⁾ , %	39,4	40,8	40,0	33,2	32,2
Nettobelåningsgrad ³⁾ , %	54,0	49,6	53,2	58,4	59,3
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång ⁴⁾ , %	4,5	1,5	2,5	1,5	1,9
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång ³⁾ , %	7,1	4,7	5,4	4,9	5,4
Räntebindningstid ¹⁾ , år	0,5	0,4	0,6	0,5	1,6
Räntetäckningsgrad ³⁾ , ggr	1,7	2,2	2,2	1,8	2,1
Kapitalbindningstid ²⁾ , år	2,8	2,6	2,7	1,9	1,6
Aktierelaterade nyckeltal					
Justerat antal utestående aktier vid periodens slut ^{1,6)}	58 170 205	58 170 205	58 170 205	40 713 036	35 155 000
Förvaltningsresultat per aktie ³⁾ , kr	1,0	1,7	3,2	2,54	2,53
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie ⁴⁾ , %	-42,4	47,6	24,1	0,4	-0,8
Totalresultat per aktie ³⁾ , kr	-2,5	9,1	11,7	10,1	7,2
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie ³⁾ , kr	74,5	72,1	76,9	59,6	48,1
Långsiktigt substansvärde per aktie ³⁾ , kr	83,5	81,3	86,7	70,3	57,9

1) Nyckeltal hämtade från Koncernens reviderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2022, 31 augusti 2021 och 31 augusti 2020, samt delårsrapport för perioden september – februari 2022/2023, inklusive jämförelsetal för motsvarande period 2021/2022.

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 2022, 31 augusti 2021 och 31 augusti 2020. Se avsnitt "Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal".

4) Delkomponenter hämtade från Koncernens reviderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2022, 31 augusti 2021 och 31 augusti 2020.

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 "Utvald 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 orealiserade värdeförändringar beaktats.
Överskottsgrad	Driftsöverskott 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 färdigställts.
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 projektstadie.
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, värdeförändringar och skatt.	Nyckeltal visar lönsamhet före finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktas.
Förvaltningsresultat	Periodens totalresultat före värdeförändringar och skatt.	Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej orealiserade värdeförändringar.
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.
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	1 sep – 28 feb		Räkenskapsåre som avslutades den 31 augusti		
	2022/2023 (6 mån)	2021/2022 (6 mån)	2022 (12 mån)	2021 (12 mån)	2020 (12 mån)
Överskottsgrad					

A Periodens driftnetto ¹⁾ , MSEK	193,4	159,7	354,4	236,4	178,2
B Periodens hyresintäkter ¹⁾ , MSEK	305,1	245,1	528,1	327,4	259,1
A / B Överskottsgrad, %	63,4	65,2	67,1	72,2	68,8
Hyresvärde, bostäder					
A Kontraktvärde på årsbasis vid periodens slut ²⁾ , MSEK	184,2	149,3	180,0	96,1	61,9
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut ²⁾ , MSEK	6,2	3,8	4,0	2,0	0,1
(A+B) Hyresvärde bostäder, MSEK	190,4	153,0	184,0	98,1	62,0
Hyresvärde, lokaler					
A Kontraktvärde på årsbasis vid periodens slut ²⁾ , MSEK	414,5	385,0	400,0	309,9	226,7
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut ²⁾ , MSEK	16,0	16,9	17,7	18,1	9,9
(A+B) Hyresvärde lokaler, MSEK	430,5	401,9	417,7	328,0	236,6
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder					
A Kontraktvärde på årsbasis vid periodens slut ²⁾ , MSEK	184,2	149,3	180,0	96,1	61,9

B Hyresvärde bostäder, MSEK	190,4	153,0	184,0	98,1	62,0
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	96,7	97,5	97,8	97,9	99,9
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler					
A Kontraktswärde på årsbasis vid periodens slut ²⁾ , MSEK	414,5	385,0	400,0	309,9	226,7
B Hyresvärde lokaler, MSEK	430,5	401,9	417,7	328,0	236,6
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	96,3	95,8	95,8	94,4	95,8

1) Information hämtad från Koncernens reviderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2022, 31 augusti 2021 och 31 augusti 2020, samt delårsrapport för perioden september – februari 2022/2023, inklusive jämförelsetal för motsvarande period 2021/2022.

2) Information hämtad från Koncernens interna operativa system.

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	1 sep – 28 feb		Räkenskapsåre som avslutades den 31 augusti		
	2022/2023 (6 mån)	2021/2022 (6 mån)	2022 (12 mån)	2021 (12 mån)	2020 (12 mån)
Långsiktigt substansvärde, MSEK					
A Eget kapital vid periodens slut ¹⁾ , MSEK	4 331,3	4 193,1	4 472,5	2 424,5	1 689,7
B Derivatinstrument vid periodens slut ¹⁾ , MSEK	-33,7	1,8	-29,1	18,5	24,7
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut ¹⁾ , MSEK	561,3	534,9	602,8	417,6	319,4
A+B+C Långsiktigt substansvärde, MSEK	4 858,9	4 729,9	5 046,1	2 860,6	2 033,8

Avkastning på eget kapital					
A Periodens totalresultat ¹⁾ , MSEK	141,1	391,4	607,4	363,1	236,6
B Eget kapital vid periodens början ¹⁾ , MSEK	4 472,5	2 424,5	4 193,1	1 689,7	1 174,9
C Eget kapital vid periodens slut ¹⁾ , MSEK	4331,3	4 193,1	4 472,5	2 424,5	1 689,7
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	-3,2	11,8	14,0	17,7	16,5
Soliditet					
A Eget kapital vid periodens slut ¹⁾ , MSEK	4 331,3	4 193,1	4 472,5	2 424,5	1 689,7
B Balansomslutning vid periodens slut ¹⁾ , MSEK	11 000,8	10 265,9	11 193,4	7 311,6	5 245,8
A / B Soliditet, %	39,4	40,8	40,1	33,2	32,2
Nettobelåningsgrad					
A (A.1+A.2) Räntebärande skulder vid periodens slut, MSEK	5 867,0	5 304,6	5 874,5	4 248,4	3 095,5
A.1 Långfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut ¹⁾ , MSEK	5 179,5	5 176,6	5 776,3	4 091,5	3 016,9
A.2 Kortfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut ¹⁾ , MSEK	687,5	128,0	98,1	156,9	78,6
B Likvida medel vid periodens slut ¹⁾ , MSEK	195,8	679,8	186,8	210,8	94,9
C Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut ¹⁾ , MSEK	10 505,8	9 333,5	10 698,5	6 910,1	5 062,7
(A-B) / C Nettobelåningsgrad, %	54,0	49,6	53,2	58,4	59,3
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång					

A Räntekostnader uppräknat till årstakt vid utgången av perioden säkerställd finansiering ²⁾ , MSEK	202,6	58,4	113,4	45,2	45,9
B Räntebärande skulder säkerställd finansiering vid periodens slut ²⁾ , MSEK	4 493,5	3 923,1	4 491,0	2 978,4	2 383,5
A/B Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	4,5	1,5	2,5	1,5	1,9
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång					
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden för icke säkerställd finansiering ²⁾ , MSEK	100,9	64,5	76,1	62,4	38,7
B Räntebärande skulder icke säkerställd finansiering vid periodens slut ²⁾ , MSEK	1 411,5	1 308,8	1 421,5	1 270,0	712,0
A/B Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	7,1	4,7	5,4	4,9	5,4
Räntetäckningsgrad					
A Periodens förvaltningsresultat 12 månader ¹⁾ , MSEK	144,9	123,8	169,5	91,3	82,7
B Periodens finansiella kostnader 12 månader ¹⁾ , MSEK	-194,0	-132,2	-141,7	-120,4	-76,3
(A-B) / (-B) Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,9	2,2	1,8	2,1

1) Information hämtad från Koncernens reviderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2022, 31 augusti 2021 och 31 augusti 2020, samt delårsrapport för perioden september – februari 2022/2023, inklusive jämförelsetal för motsvarande period 2021/2022.

2) Information hämtad från Koncernens interna operativa system.

Aktierelaterade nyckeltal

	1 sep – 28 feb		Räkenskapsåre som avslutades den 31 augusti		
Nyckeltal	2022/2023 (6 mån)	2021/2022 (6 mån)	2022 (12 mån)	2021 (12 mån)	2020 (12 mån)
Förvaltningsresultat per aktie					
A Periodens förvaltningsresultat ¹⁾ , MSEK	56,2	72,9	169,5	91,3	82,7
B Genomsnittligt antal aktier under perioden ^{1,3)}	57 581 234	42 987 682	53 705 054	35 897 982	32 702 750
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,0	1,70	3,2	2,54	2,53
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie					
A Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr	0,98	1,70	3,16	2,54	2,53
B Förvaltningsresultat per aktie under motsvarande period ²⁾ , kr	1,70	1,15	2,54	2,53	2,55
(A / B) -1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	-42,4	47,6	24,1	0,4	-0,8
Totalresultat per aktie, kr					
A Periodens totalresultat ¹⁾ , MSEK	-141,1	391,4	627,0	363,1	236,6
B Genomsnittligt antal aktier under perioden ^{1,3)}	57 581 234	42 987 682	53 705 054	35 897 982	32 702 750
A / B Totalresultat per aktie, kr	-2,5	9,1	11,3	10,1	7,2

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie, kr					
A Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare vid periodens slut ¹⁾ , MSEK	4 331,3	4 193,1	4 472,5	2 424,5	1 689,7
B Totalt antal utestående aktier vid periodens slut ^{1,3)}	58 170 205	58 170 205	58 170 205	40 713 036	35 155 000
A / B Eget kapital per aktie, kr	74,5	72,1	76,9	55,6	48,1
Långsiktigt substansvärde per aktie					
A (A.1+A.2+A.3) Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, MSEK	4858,9	4 729,9	5 046,2	2 860,6	2 033,8
A.1 Eget kapital vid periodens slut ¹⁾ , MSEK	4 331,3	4 193,1	4 472,5	2 424,5	1 689,7
A.2 Derivatinstrument vid periodens slut ¹⁾ , MSEK	-33,7	1,8	-29,1	18,5	24,7
A.3 Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut ¹⁾ , MSEK	561,3	534,9	602,8	417,6	319,4
B Totalt antal utestående aktier vid periodens slut ^{1,3)}	58 170 205	58 170 205	58 170 205	40 713 036	35 155 000
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	83,5	81,3	86,7	70,3	57,9

1) Information hämtad från Koncernens reviderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2022, 31 augusti 2021 och 31 augusti 2020, samt delårsrapport för perioden september – februari 2022/2023, inklusive jämförelsetal för motsvarande period 2021/2022.

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.

KOMMENTAR TILL DEN HISTORISKA FINANSIELLA UTVECKLINGEN

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. Detta avsnitt är avsett 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

Per den 28 februari 2023 bestod fastighetsbeståndet av 24 procent industrifastigheter, 38 procent bostadsfastigheter, 11 procent kontorsfastigheter, åtta procent samhällsfastigheter, åtta procent handelsfastigheter, tre procent hotell- och restaurangfastigheter, tre procent markfastigheter och tre procent övrigt. Det totala fastighetsvärdet uppgick till cirka 10 506 MSEK.

Bolaget arbetar kontinuerligt med att skapa avkastning till sina aktieägare genom effektiv långsiktig förvaltning, egen projektering och nybyggnation, och förädling av befintligt fastighetsbestånd. Kommersiella fastigheter innefattar exempelvis industri / lager, kontor och handel, och inom segmentet övrigt 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. Bolaget bedömer att denna faktor har påverkat Bolagets inkomster positivt i medel grad.
- Hyresnivåer och uthyrningsgrad. Bolaget bedömer att denna faktor har påverkat Bolagets inkomster i medel grad.
- Fastighetskostnader. Bolaget bedömer att denna faktor har påverkat Bolagets inkomster i låg grad.
- Kostnader för central administration. Bolaget bedömer att denna faktor har påverkat Bolagets inkomster positivt i medel grad.
- Värdeskapande transaktioner och övriga värdeförändringar av fastigheter. Bolaget bedömer att denna faktor har påverkat Bolagets inkomster i medel grad.
- Värdeskapande investeringar. Bolaget bedömer att denna faktor har påverkat Bolagets inkomster i medel grad.
- Förmåga att attrahera, behålla och utveckla medarbetare. Bolaget bedömer att denna faktor har påverkat Bolagets inkomster i låg grad.
- Finansiering, räntenettots utveckling och värdeförändringar av räntederivat. Bolaget bedömer att denna faktor har påverkat Bolagets inkomster i hög grad.
- Myndighetsbeslut och skatt. Bolaget bedömer att denna faktor har påverkat Bolagets inkomster i låg grad.

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. Inflationsförväntningar påverkar även utvecklingen av både Nivikas fastighetskostnader och räntenivån och har därmed en påverkan på räntenettet, som är en betydande kostnadspost för Nivika. Den makroekonomiska utvecklingen och förändringar i räntenivåer 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 räntenivå 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 driftkostnader 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 koncernledning 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 räntenivå 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 driftöverskott 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 delårsrapport avseende perioden 1 september 2022 – 28 februari 2023 och delårsrapport avseende perioden 1 september 2021 – 28 februari 2022.

Fastighetsportfölj

Värdet på fastigheterna uppgick sammantaget till cirka 10 506 MSEK (9 334), vilket motsvarar en värdeökning på 13 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen förklaras främst av förvärv och värdehöjande investeringar, men även av pågående byggprojekt. Fastighetsportföljen innehöll 182 fastigheter (173) med en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 531 000 kvadratmeter (533 000).

Hysesintäkter, driftöverskott samt resultat före finansiella intäkter och kostnader

De totala hyresintäkterna ökade till 305 MSEK (245) för perioden, vilket är en ökning med 24 procent. Intäktsökningen berodde till största del på förvärv, egna projekt samt intäktshöjande investeringar. Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 285 MSEK (231) och serviceintäkter om 20 MSEK (14). Serviceintäkter består bland annat av vidaredebitering av värme, el och vatten.

Fastighetskostnader uppgick till 111,7 MSEK (85,4), vilket är en ökning med 31 procent.

Driftöverskottet för perioden uppgick till 193,4 MSEK (159,7) vilket motsvarade en överskottsgrad om 63,4 procent (65,2). Resultat före finansiella intäkter och kostnader, verksamhetens resultat före finansnetto uppgick till 169,4 MSEK (136,1) vilket är en ökning med 24 procent jämfört med föregående år.

Räntenetto, förvaltningsresultat och värdeförändringar

Räntenettet för perioden uppgick till -113,2 MSEK (-63,2), vilket är en ökning med 79 procent.

Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 56,2 MSEK (73), vilket är en förändring med -23 procent. Förändringen är främst hänförlig till ett förhöjt ränteläge.

Värdeförändringarfastigheter, MSEK	2023-02-28	2022-02-28
Förändring driftnetto	240	35
Pågående nybyggnation	8	13
Mark och outnyttjade byggrätter	-	-
Förändring avkastningskrav	-323	64
Orealiserade värdeförändringar	75	112
Realiserade värdeförändringar	12	-
Totala värdeförändringar Fastigheter	-62	112

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med -244 MSEK (393), varav MSEK (-) var realiserade värdeförändringar vid försäljningar, och -256 MSEK (393) 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 4,6 MSEK (16,7) och avsåg i sin helhet orealiserade värdeförändringar. Skattekostnader för perioden uppgick till -3,4 MSEK (-4,3), vilket är en minskning med 20 procent. Minskningen är hänförlig till ett minskat resultat.

Finansiell ställning och likviditet

Vid periodens slut uppgick Bolagets kapitalbindningstid till 2,8 år (2,6). Räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde resulterade i en nettobelåningsgrad om 54,0 procent (49,6).

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick vid rapportdagen till 5 779 MSEK (5 176) varav långfristig bankfinansiering uppgick till 4 368 MSEK (3 795), obligationslån 1 250 MSEK (1 250) och övriga räntebärande skulder till 161 MSEK (131). Ökningen i räntebärande skulder förklaras dels av finansiering av investeringar i förvärv, del av ny- och ombyggnationer under året. Utstående obligationslån per bokslutsdagen var 1 250 MSEK (1 250) vilket var inom ramen för låneutrymmet om 1 600 MSEK.

Finansiering	2023-02-28	2022-02-28
Säkerställd finansiering, MSEK	4 494	3 923
Obligationslån, MSEK	1 250	1 250
Genomsnittlig ränta, säkerställd finansiering, %	4,51	1,49
Genomsnittlig ränta, icke säkerställd finansiering, %	7,15	4,67
Kapitalbindningstid, år	2,8	2,6
Likvida medel, MSEK	196	680
Nettobelåningsgrad, %	54,0	49,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,2
Soliditet, %	39,4	40,8

Investeringar och kassaflöde

Siffror inom parentes avser 2022-08-31. Kassaflödet från den löpande verksamheten i perioden uppgick till 44 Mkr (148). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet i perioden med -84 Mkr (-2 673). Detta avser förvärv av två fastigheter, Bikupan 2 i Varberg samt Ämbaret 3 i Jönköping. De avyttrade fastigheterna via dotterbolag har påverkat kassaflödet med 494 Mkr (69), avser försäljning av Helsingborgsportföljen, Stigamo 1:47 i Jönköping samt Bikupan 19 i Varberg. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -425 Mkr (-633), avser främst nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer enligt befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgörs av nyemission (föregående år) samt upplåning netto om -8 Mkr (3 092), efter avdrag av utbetald utdelning 0 Mkr (24). Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 9 Mkr (-24) vilket gav utgående likvida medel om 196 Mkr (187).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 4 331,3 MSEK (4 193,1). Soliditeten uppgick till 39 procent (41). Förändringen under perioden utgörs främst av nyemission periodens resultat, samt utdelning till ägare.

Periodens totalresultat

Totalresultatet för perioden uppgick till -141,1 MSEK (391), vilket är en minskning som är hänförlig till värdeförändringar på fastigheter.

Jämförelse mellan räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2022 och räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021

Fastighetsportfölj

Värdet på fastigheterna uppgick sammantaget till cirka 10 700 MSEK (6 910), vilket motsvarar en värdeökning på 55 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen förklaras främst av förvärv och värdehöjande investeringar, men även av pågående byggprojekt. Fastighetsportföljen innehöll 187 fastigheter (130) med en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 558 000 kvadratmeter (429 000).

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter, MSEK	2022-08-31	2021-08-31
Förändring driftnetto	120	69
Pågående nybyggnation	227	98
Mark och outnyttjade byggrätter	2	25
Förändring avkastningskrav	196	149
Totalt	544	341

Hyresintäkter, driftöverskott samt resultat före finansiella intäkter och kostnader

De totala hyresintäkterna ökade till 528 MSEK (327) för året, vilket är en ökning med 61 procent. Intäktsökningen berodde till största del på förvärv, egna projekt samt intäktshöjande investeringar. Intäkterna utgjordes av hyresintäkter om 495 MSEK (308) och serviceintäkter om 25 MSEK (14). Serviceintäkter består bland annat av vidaredebitering av värme, el och vatten.

Fastighetskostnader uppgick till 173,7 MSEK (91,1), vilket är en ökning med 90 procent.

Driftöverskottet för perioden uppgick till 354 MSEK (236) vilket motsvarade en överskottsgrad om 67 procent (72). Resultat före finansiella intäkter och kostnader, verksamhetens resultat före finansnetto uppgick till 311,1 MSEK (208,4) vilket är en ökning med 49 procent jämfört med föregående år.

Räntenetto, förvaltningsresultat och värdeförändringar

Räntenettet för perioden uppgick till -120,4 MSEK (-108,4), vilket är en ökning med 11 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 170 MSEK (91), vilket är en ökning med 86 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 32 procent (28).

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 558 MSEK (378), varav 14 MSEK (37) var realiserade värdeförändringar vid försäljningar, och 544 MSEK (341) 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 47,6 MSEK (6,1) och avsåg i sin helhet orealiserade värdeförändringar. Skattekostnader för perioden uppgick till -148,6 MSEK (-112,5), vilket är en ökning med 32 procent. Ökningen är hänförlig till ett ökat resultat och ränteavdrag som påverkades av en förändring i skattereguleringen.

Finansiell ställning och likviditet

Vid periodens slut uppgick Bolagets kapitalbindningstid till 2,7 år (1,9). Räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde resulterade i en nettobelåningsgrad om 53 procent (58).

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick vid rapportdagen till 5 776 MSEK (4 107) varav långfristig bankfinansiering uppgick till 4 355 MSEK (2 821), obligationslån 1 250 MSEK (1 100) och övriga räntebärande skulder till 171 MSEK (170). Ökningen i räntebärande skulder förklaras dels av finansiering av investeringar i förvärv, del av ny- och ombyggnationer under året. Utstående

obligationslån per bokslutsdagen var 1 250 MSEK (1 100) vilket var inom ramen för låneutrymmet om 1 600 MSEK.

Finansiering	2022-08-31	2021-08-31
Säkerställd finansiering, MSEK	4 491	3 034
Obligationslån, MSEK	1 250	1 100
Genomsnittlig ränta, säkerställd finansiering, %	2,5	1,5
Genomsnittlig ränta, icke säkerställd finansiering, %	5,4	4,9
Genomsnittlig ränta, total, %	3,2	2,6
Kapitalbindningstid, år	2,7	1,9
Likvida medel, MSEK	187	211
Nettobelåningsgrad, %	53,2	58,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,8
Soliditet, %	40	33

Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 148 MSEK (156). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet med -2 673 MSEK (-1 131), investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -633 MSEK (-565), vilka främst avsåg nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer enligt befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgjordes av en nettouplåning om 3 092 MSEK (1 542), efter avdrag av utbetald utdelning om 24,3 MSEK (16,5).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -24 MSEK (116) vilket gav utgående likvida medel om 187 MSEK (211).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 4 472 MSEK (2 424). Soliditeten uppgick till 40 procent (33). 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 627 MSEK (363), vilket är en ökning med 72 procent. Ökningen är hänförlig till förvärv av fastigheter och färdigställandet av hyresfastigheter från projektverksamheten.

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 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 cirka 429 000 kvadratmeter (310 000). Med periodens färdigställda byggprojekt uppgick hyresvärdet till cirka 426 MSEK.

Hyresintäkter

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

Fastighetskostnader uppgick till 91 MSEK (80), vilket är en ökning med 13,7 procent.

Resultatet före finansiella intäkter och kostnader, verksamhetens resultat före finansnetto, ökade med 35 procent jämfört med föregående år och uppgick till 208 MSEK (154). 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.

Driftöverskottet för perioden uppgick till 236 MSEK (178) vilket motsvarade en överskottsgrad om 72 procent (69). Förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 36 procent (42), resultatet påverkades framför allt av högre finansiella kostnader.

Räntenetto, förvaltningsresultat och värdeförändringar

Räntenettet för perioden uppgick till -108 MSEK (-51).

Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 91 MSEK (83), vilket är en ökning med 10 procent. Ökningen är främst hänförlig till det växande fastighetsbeståndet.

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter, MSEK	2021-08-31	2020-08-31
Förändring driftnetto	120	69
Pågående nybyggnation	227	98
Mark och outnyttjade byggrätter	2	25
Förändring avkastningskrav	196	149
Totalt	544	341

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 378 MSEK (206), varav 37 MSEK (11) var realiserade värdeförändringar vid försäljningar, och 342 MSEK (195) avser orealiserade värdeförändringar under perioden. Värdeförändring var i huvudsak förändring i avkastningskrav samt hyreshöjningar från förädling och index. Värdeförändringar i derivat påverkade resultatet med 6 MSEK (11) och avsåg i sin helhet orealiserade värdeförändringar. Skattekostnader för perioden uppgick till 112 MSEK (64), vilket är en ökning med 75 procent. Ökningen är hänförlig till ett ökat resultat och ränteavdrag som påverkades av en förändring i skatteregelverket.

Finansiell ställning och likviditet

Vid periodens slut uppgick Bolagets kapitalbindningstid till 1,9 år (1,6). Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde resulterade i en nettobelåningsgrad om 58 procent (59).

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick vid rapportdagen till 4 107 MSEK (3 017) 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 primärt av finansiering av investeringar i förvärv samt ny- och ombyggnationer under året. Utstående

obligationslån per bokslutsdagen var 1 250 MSEK (1 100) vilket var inom ramen för låneutrymmet om 1 600 MSEK.

Finansiering	2021-08-31	2020-08-31
Antal lån	81	53
Banklån, MSEK	2 978	2 626
Obligationslån, MSEK	1 100	470
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,43	2,82
Likvida medel, MSEK	111	95
Belåningsgrad, %	58,4	59,3
Kapitalbindningstid, år	1,92	1,56

Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 102 MSEK (110). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet med -1 131 MSEK (-835), investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -565 MSEK (-645), vilka främst avsåg nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer enligt befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgjordes av en nettoupplåning om 1 542 MSEK (1 217), efter avdrag av utbetald utdelning om 16,5 MSEK (13,5).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 116 MSEK (-96) vilket gav utgående likvida medel om 211 MSEK (95).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 2 424 MSEK (1 690). Soliditeten uppgick till 33 procent (31). 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 vid tidpunkten 18,5 procent 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 363 MSEK (237), vilket är en ökning med 26 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.

Känslighetsanalys per den 28 februari 2023

Parameter	Förändring	Värdetförändring	
		MSEK	%
Marknadshyra för lokal	+10 procent	+498	+4,7
Vakansgrad	+ 10 procentenheter	-1 217	-11,6
Fastighetskostnader	+ 10kr/kvm	-141	-1,3
Inflation	+ 1 procent	+596	+5,7
Kalkylränta och direktavkastning	+ 1 procentenhet	-1 461	-13,9
Kalkylränta och direktavkastning	- 1 procentenhet	+2 225	+21,2

KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna i detta avsnitt beskriver Bolagets kapitalisering och nettoskuldsättning på Koncernnivå per 28 februari 2023. Endast räntebärande skulder har tagits med i tabellerna för "Eget kapital och skulder" och "Nettoskuldsättning". Se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden" för ytterligare information om Bolagets aktiekapital och aktier. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnitten "Utvald historisk finansiella information" och "Kommentar till den historiska finansiella utvecklingen" och Bolagets finansiella information, med tillhörande noter, som har införlivats i Prospektet genom hänvisning.

Eget kapital och skulder

MSEK	28 februari 2023
Kortfristiga skulder	
Mot borgen	-
Mot säkerhet	87,5
Utan borgen eller säkerhet	600,0
Summa kortfristiga skulder	687,5
Långfristiga skulder	
Mot borgen	38,8
Mot säkerhet	4418,1
Utan borgen eller säkerhet	722,6
Summa långfristiga skulder	5 179,5
Eget kapital	
Aktiekapital	29,0
Övrigt tillskjutet kapital	2 379,9
Andra reserver	1 922,2
Summa eget kapital	4 331,3
Total kapitalisering	10 198,3

Nettoskuldsättning⁷⁵

MSEK

28 februari 2023

(A)	Kassa	195,8
(B)	Andra likvida medel	-
(C)	Övriga finansiella tillgångar	0,0
(D)	Summa likviditet (A)+(B)+(C)	195,8
(E)	Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av räntebärande finansiella skulder)	3,5
(F)	Kortfristig andel av emitterade obligationer	600,0
(G)	Kortfristig andel av räntebärande finansiella skulder	87,5
(H)	Kortfristig finansiell skuldsättning (E)+(F)+(G)	691,0
(I)	Netto kortfristig finansiell skuldsättning (H)-(D)	495,2
(J)	Långfristiga räntebärande finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	4529,2
(K)	Emitterade obligationer	650,0
(L)	Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	22,6
(M)	Långfristig finansiell skuldsättning (J)+(K)+(L)	5 201,8
(N)	Total finansiell skuldsättning (I)+(M)	5 697,0

Räntebärande skulder och tillgänglig likviditet per den 28 februari 2023

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 196 MSEK per den 28 februari 2023. Förfallostrukturen av kreditavtalen per den 28 februari 2023 framgår av tabellen nedan.

⁷⁵ Notera att nettolikviden från emissionen inte är inräknad i tabellen.

Ränte- och kreditförfallostruktur per den 28 februari 2023

	< 1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	> 5 år	Summa
Snittränta, %	5,0	4,9	3,3	4,1	4,1	4,1	4,9
Volym, MSEK	2 169	2 593	424	224	429	66	5 905
Andel, %	37	44	7	4	7	1	100

Lån från kreditinstitut

Bolagets totala räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick till 4 494 MSEK och summan av uttagna pantbrev i Nivikas fastighetsbestånd uppgick till 5 073 MSEK. Nettobelåningsgraden, räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, uppgick till 54,0 procent per den 28 februari 2023. Den genomsnittliga räntebindningstiden per 28 februari 2023, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 0,5 år (0,4). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,6 år.

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.

Utestående 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 2022, 2021 respektive 2020.

Investeringar, MSEK	2022	2021	2020
	Räkenskapsåret som avslutades 31 aug		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-2 673	-1 131	848
Förvärv av rörelse	-	-0,6	-
Investering i befintliga fastigheter	634	565	646
Totalt	3 307	1 696,6	1 494

Pågående och beslutade väsentliga investeringar

Per den 28 februari 2023 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.

Under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 hade Nivika en pågående investering i form av pågående projekt som främst rörde nybyggnation av bostäder och industri/lager i främst Jönköping, Värnamo och Växjö, med en total bedömd budget om 855 MSEK. Majoriteten av projekten beräknas vara färdigställda under 2023.

Under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2022 ingick Bolaget 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 tillträdde under 2021 och investeringsåtagandena uppgick till 1 236 MSEK varav 786 MSEK finansierades genom nya banklån, 142 MSEK finansierades genom egen kassa samt 308 MSEK finansierades 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.

Utöver ovan nämnda förvärv finns det per dagen för Prospektet 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 Prospektet. 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 2022 till 10 890 MSEK, varav 10 698 MSEK utgjordes av förvaltningsfastigheter och 192 MSEK utgjordes av övriga materiella anläggningstillgångar. De materiella anläggningstillgångarna belastades den 31 augusti 2022 av inteckningar uppgående till 4 879 MSEK.

Indirekta skulder och eventalförpliktelser

Bolagets eventalförpliktelser uppgår till 8,8 MSEK och avser en fullgörandegaranti till Jönköpings Kommun.

Per den 31 augusti 2022 hade Bolaget inte några tilläggsköpeskillingar utestående. Som ett resultat av Bolagets förvärv av Tingstadsvassen 24:10 har det under det första kvartalet 2021/2022 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 2022 uppgick Koncernens nettobelåningsgrad till 53 procent (58), soliditeten uppgick till 40 procent (33) och räntetäckningsgraden till 2,2 gånger (1,8).

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 räntebindningstider i lån och derivat samt säkerställa att den genomsnittliga räntebindningstiden 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 räntebindningstiden uppgick till 0,6 år (0,5) per den 31 augusti 2022. 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 kapitalbindningstiden uppgick till 2,7 år (1,9) per den 31 augusti 2022.

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

Fastighetsmarknaden i Sverige har haft ett ovanligt år med ekonomiska utmaningar under andra halvåret av 2022 och som fortsätter att skapa osäkerhet under 2023. Svensk ekonomi förväntas drabbas av lågkonjunktur som en effekt av hög inflation och höjda räntor vilket bromsar konsumenternas efterfrågan och stramar upp finansiella villkor⁷⁶.

De stigande kreditkostnaderna kommer fortsätta belasta fastighetsägarna med dyrare finansiering. Vi har under många år haft sjunkande avkastningskrav i samtliga segment. Denna trend har vänt och vi ser nu en justering uppåt på avkastningskraven som ett steg i anpassningen till nya marknadsförutsättningar. Denna anpassning bedömer vi kommer fortgå en tid under 2023.

Samtliga segment berörs av justerade avkastningskrav, vissa segment mer än andra. Kapitalet söker sig till mer högavkastande fastigheter när "yield gap", krymper det vill säga att skillnaden mellan lång låneränta och fastigheternas direktavkastning. Bankerna står inför stora utmaningar i form av obligationer och lån som skall läggas om de närmaste åren. Dyra finansieringslösningar och skild prisförväntan hos köpare och säljare har gjort att både volym och antal affärer minskat kraftigt andra

⁷⁶ CBRE: Sweden Market Outlook 2023

halvan av 2022. Få affärer till trots så finns det investerare med starka balansräkningar som i dagsläget avvaktar, men står redo att investera när rätt objekt kommer ut på marknaden till rätt nivå.⁷⁷

Bolaget ser en fortsatt stor efterfrågan på fastigheter i södra Sverige med en stabilt låg vakansgrad. Marknadsräntor befinner sig på historisk höga nivåer och det finns risk för att dessa stiger ytterligare, vilket kan leda till ytterligare ökade finansieringskostnader för fastighetsbolag och andra fastighetsinvestorer och därmed kan leda till högre avkastningskrav och fallande fastighetsvärden. Fastighetspriser har från historiskt höga nivåer sjunkit något och Nivika har som en följd av detta anpassat yeldnivåerna i sin fastighetsportfölj. Nivikas ledning anser dock att Bolaget är väl positionerat vid eventuellt ytterligare 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.

Bolaget känner inte till att det skett några betydande förändringar av Koncernens finansiella resultat under perioden från utgången av den senaste räkenskapsperiod för vilken finansiell information har offentliggjorts fram till dagen för Prospektets godkännande. Bolaget känner inte heller till några offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Koncernens verksamhet och utsikter under innevarande räkenskapsår.

Väsentliga händelser efter den 28 februari 2023

Nivika har den 13 mars 2023 avyttrat en av sina tomter på Stigamo Industriområde, strax söder om Jönköping. Försäljningen avser en byggklar tomt med en yta på cirka 85 000 m² och försäljningen sker 54 % över värdering.

⁷⁷ Svefa: 2022-Fastighetsåret som tvärnitade

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
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
Helena Nordman-Knutsson	1964	Styrelseledamot	2023	Ja	Ja

Elisabeth Norman

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

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder 1:a vice ordförande i Sveriges Allmännyttan AB. 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) och Salnecke Slott 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, Kittelfjällsliftern 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 Yälp Facility AB. Styrelsesuppleant i CG Marketing & Event Småland AB, Popplanäs Invest AB och Värnanäs AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseordförande i Popplanäs 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 36 804 B-aktier (privat eller genom bolag⁷⁸).

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 Asplövet 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 Väbeln 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, Industrierbetsgivarna 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 Industrierbetsgivarna i Sverige service AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 5 352 000 A-aktier och 3 657 215 B-aktier (privat eller genom bolag).

Håkan Eriksson

Utbildning: Civilekonom från Luleå Universitet.

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

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseordförande i ClearCar AB, DIAKRIT AB och Popplanäs Invest AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Planch AB. Styrelseledamot i DIAKRIT

⁷⁸ Avser Värnanäs AB i vilket Viktoria Bergmans innehav uppgår till 50 procent och Niclas Bergmans innehav uppgår till 50 procent.

AB, JRE Fastigheter AB, Koch-Eriksson Holding AB, Torkab Entreprenad AB och Planch Förvaltning 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 Rekrytering & 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, Popplanäs Invest AB, SVF Pilbågen Fastighets AB, Västra Frölunda Bil & Transport Center Aktiebolag och Yalp Facility AB. Styrelsesuppleant i Popplanäs 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. Styrelseordförande i Cellwood Machinery AB. Styrelseledamot i Holmgren Group AB, Danske Bank Jönköping.

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

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

Helena Nordman-Knutson

Utbildning: Pol.mag. från Helsingfors universitet samt Ekon.mag från Svenska Handelshögskolan i Helsingfors

Övriga uppdrag: Senior rådgivare för Safir Communication samt styrelseledamot i Alimak Group, Exel Composites (FIN), Nidoco AB, Naava OY och USWE Sports AB

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Executive Director för Hallvarsson & Halvarsson. Styrelseledamot i Catella Fondförvaltning AB, Lexington Company, I.A.R. Systems Group AB, Rejlers AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 300 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	Fastighetschef	2021
Stina Gof	1978	Utvecklingschef	2022

Niclas Bergman (Verkställande direktör)

Utbildning: Officersutbildning från Karlsborg.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Exion Marketing & Event AB, Poplanäs Invest AB och Värnanäs 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 Yälp 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. Styrelsesuppleant i Zimply Solved AB och 1337 Logistics AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 8 185 600 A-aktier och 36 804 B-aktier (privat eller genom bolag⁷⁹)

Kristina Karlsson (Finansdirektör/Vice VD/IR-ansvarig)

Utbildning: Civilekonom från Växjö Universitet.

Övriga uppdrag: Styrelsesuppleant 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).

Stina Gof (Utvecklingschef)

Övriga uppdrag: Inga övriga uppdrag.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseledamot i Business Gnosjöregionen (BGR). Styrelsesuppleant i Värnamo Energi AB och i Värnamo City AB.

Aktieinnehav i Bolaget: -

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, 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 26 januari 2023 för perioden intill slutet av nästa årsstämma.

⁷⁹ Avser Värnanäs AB i vilket Viktoria Bergmans innehav uppgår till 50 procent och Niclas Bergmans innehav uppgår till 50 procent.

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.

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrning

Nivika är ett svenskt publikt aktiebolag. Nivikas bolagsstyrning grundas på svenska lagar och regler, till exempel aktiebolagslagen (2005:551) och årsredovisningslagen (1995:1554), Bolagets bolagsordning, interna regler och föreskrifter, Nasdaqs Regelverk *Nasdaq Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares* ("**Nasdaqs Regelverk för Emittenter**"), och 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. Emittenter vars aktier är upptagna till handel vid Nasdaq är skyldiga att tillämpa Koden. Bolaget tillämpar således Koden, vilken efterlevnad utav rapporteras i bolagsstyrningsrapporten. Per dagen för Prospektet förväntar sig Bolaget att inte rapportera några avvikelser från Koden.

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

Vid extra bolagsstämma den 30 juni 2021 beslutades om en instruktion för valberedningen, avseende hur ledamöter i valberedningen utses och om valberedningens uppdrag. 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 ersättare 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 skäligena 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, fortlöpande 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 fortlöpande 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”.

Ersättningsutskott

Styrelsen har inom sig inrättat ett ersättningsutskott. Enligt styrelsens arbetsordning ska ersättningsutskottets uppgifter fullgöras av hela styrelsen. Ersättningsutskottet är främst ett förberedande organ och tar fram förslag till styrelsen och arbetar enligt en styrelsens arbetsordning. Huvudsaklig uppgift är att behandla frågor avseende ersättnings- och anställningsvillkor för verkställande direktör samt andra ledande befattningshavare baserat på de riktlinjer för ersättning och anställningsvillkor för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare som beslutats av årsstämman.

Revisionsutskott

Styrelsen har på det konstituerande styrelsemötet 2023-01-26 beslutat att inrättat ett revisionsutskott. Det beslutades att revisionsutskottet skall utgöras av Håkan Eriksson, ordförande, Thomas Lindster, Helena Norman-Knutson och Elisabeth Norman. Kristina Karlsson, CFO, är normal föredragande i utskottet och Lina Nilsson, koncernkontroller, utses till revisionsutskottets sekreterare.

Revisionsutskottet är främst ett förberedande organ som tar fram förslag till styrelsen och arbetar enligt en styrelsens arbetsordning. Huvudsaklig uppgift är att övervaka processerna kring Nivikas finansiella rapportering och interna kontroll för att säkerställa kvaliteten i den externa rapporteringen.

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 fortlöpande ska kunna utvärdera Bolagets finansiella ställning.

Verkställande direktör ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Bolagets verksamhet, omsättningens 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 årsstämma som hölls den 26 januari 2023 beslutades att arvode till styrelsen ska utgå med 415 000 SEK till styrelsens ordförande och 200 000 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.

Vid årsstämman beslutades att ersättning för arbete i revisionsutskottet ska utgå med 50 000 SEK till ordföranden i revisionsutskottet och 25 000 SEK vardera till övriga ledamöter i revisionsutskottet, vilka inte är anställda i Bolaget.

Arvode till styrelse under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2022

I tabellen nedan redovisas ersättning till styrelsen för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2022. Utöver detta finns det inte några avsatta eller upplupna belopp i Nivika eller dess dotterbolag för pensioner och förmåner eller liknande efter avträdande av tjänst.

Namn	Uppdrag	Styrelsearvode (SEK)
Elisabeth Norman	Styrelseordförande	400 000
Viktoria Bergman	Styrelseledamot	200 000
Santhe Dahl	Styrelseledamot	200 000
Håkan Eriksson	Styrelseledamot	200 000
Benny Holmgren	Styrelseledamot	200 000
Thomas Lindster	Styrelseledamot	200 000
Anna Carendi	Styrelseledamot	200 000

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 frångå 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 2022

I tabellen nedan redovisas ersättning till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2022. Rörlig ersättning utgick inte

för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2022.⁸⁰ Utöver detta finns det inte några avsatta eller upplupna belopp i Nivika eller dess dotterbolag för pensioner och förmåner eller liknande efter avträdande av tjänst. 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	2 863 878	859 163	73 233	3 796 274
Vice verkställande direktör, Kristina Karlsson	1 453 643	263 702	62 858	1 780 203
Övriga ledande befattningshavare, Jerry Johansson	921 646	174 105	83 807	1 179 557
Stina Gof**	0	0	0	0

* Med övriga förmåner avses naturaförmåner, såsom billeasing.

** Anställd sedan 31 oktober 2022

Incitamentsprogram

Per dagen för Prospektet 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 verkningsfull 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.

⁸⁰ CFO hade en bonus i samband med börsnoteringen som utföll under föregående år om 255 000 kr.

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 revisorns 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 2022 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till cirka 1,1 MSEK.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktieinformation

Nivikas registrerade aktiekapital uppgick per dagen för Prospektet till 29 085 102,50 SEK fördelat på 58 170 205 aktier, varav 24 884 800 är A-aktier och 33 285 405 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. Vid ingången av räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2022, uppgick aktiekapitalet till 20 425 531 SEK, och vid utgången av räkenskapsåret till 28 215 435 SEK. Aktierna är fullt betalda, fritt överlåtbara och denominerade i svenska kronor samt har emitterats i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen (2005:551). ISIN-koden för Nivikas B-aktier är SE0017083272.

Emissionen innebär en ökning av antal aktier i Bolaget med 19 736 842 aktier (de Nya B-aktierna) och ökning av Bolagets aktiekapital med 9 868 421 SEK. Efter Emissionen uppgår Bolagets aktiekapital till 38 953 523,50 SEK, fördelat på totalt 77 907 047 aktier, varav 24 884 800 utgörs av aktier av serie A och 53 022 247 utgörs av aktier av serie B, alltså med ett kvotvärde om 0,50 SEK per aktie. Teckningskursen uppgick till 38 SEK. Emissionen tillförde Nivika 750 MSEK före emissionskostnader. Per dagen för Prospektet finns 19 736 842 antal betalda tecknade aktier ("BTA") som givits ut av Nivika som led i Emissionen. Vid konvertering av BTA erhåller innehavaren en Ny B-aktie.

Emissionen medför en utspädningseffekt om cirka 25,3 procent av det totala antalet aktier och cirka 6,5 procent av det totala antalet röster.

Central värdepappersförvaring

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 emitterats genom Emissionen.

Vissa rättigheter förenade med aktierna och rösträtt

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.

Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

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 nås 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”.

Tillämpliga regler vid uppköpserbjudanden m.m.

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 lösningsskyldighet.

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 (registreringsdatum)	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
2021-04-16	Fond- emission (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	Kvittnings- emission	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	Kontant- emission	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	Kvittnings- emission	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	Kontant- emission	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	Kvittnings- emission	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	Kontant- emission	16,59	-	124 424 000	2	81 100 490	2	205 524 490	0,2	20 552 449,00	0,1

2021-11-5	Sammanläggning av aktier*	-	-99 539 200	24 884 800	-64 880 392	16 220 098		-34 658 810	-	20 552 449,00	0,5
2021-11-16	Kvittnings-emission	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	Kvittnings-emission	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	Kvittnings-emission	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	Kvittnings-emission	82,95	-	24 884 800	120 554	19 850 164	120 554	44 734 964	60 277,00	22 367 482,00	0,5
2021-12-03	Kontant-emission	85,550	-	24 884 800	11 695 906	31 546 070	11 695 906	56 430 870	5 847 953,00	28 215 435,00	0,5
2022-01-03	Kontant-emission	85,50	-	24 884 800	1 739 335	33 285 405	1 739 335	58 170 205	869 667,50	29 085 102,50	0,5
2023-03-27**	Kontant-emission	38,00	-	24 884 800	19 736 842	53 022 247	19 736 842	77 907 047	9 868 421,00	38 953 523,50	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.

** Avser datum för styrelsens beslut om Emissionen, villkorad av extra bolagsstämmas godkännande.

Emissionsbemyndigande

Den 26 januari 2023 beslutade bolagsstämman att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler motsvarande högst tio (10) procent av det totala antalet utestående aktier i bolaget. Bemyndigandet ska även innefatta rätt att besluta om nyemission av aktier, teckningsoptioner (med eller utan vederlag) och/eller konvertibler med bestämmelse om apport, kvittning eller annars med villkor enligt aktiebolagslagen. Kontant- eller kvittningsemmission som sker med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska ske på marknadsmässiga villkor. Skälet till möjligheten till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att medge flexibilitet i samband med eventuella förvärv eller kapitalanskaffningar.

Konvertibler, teckningsoptioner och andra aktierelaterade instrument

Utöver vad som anges om BTA i underavsnittet "Aktieinformation" ovan, har Bolaget per dagen för Prospektet inga utestående konvertibla skuldebrev, teckningsoptioner eller andra finansiella instrument som, om de utnyttjas, skulle kunna medföra en utspädningseffekt för Bolagets aktieägare.

Ägarstruktur

Per 2023-03-31 har Nivika 3 180 aktieägare. Största aktieägare är Värnanäs AB med 14,1 procent av kapitalet och 29,0 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.

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Värnanäs AB	8 185 600	36 804	8 222 404	14,1	29,0
Santhe Dahl Invest AB	5 352 000	3 657 215	9 009 215	15,5	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	11,7
Skandinavkonst i Stockholm AB	3 233 600	808 354	4 041 954	7,0	11,7
Pollock Invest AB	980 000	245 000	1 225 000	2,1	3,6
Nordnet Pensionsförsäkring AB	0	4 105 911	4 105 911	7,1	1,5
Nordea Livförsäkring Sverige AB	0	3 991 196	3 991 196	6,9	1,4
Tredje AP-fonden	0	2 631 578	2 631 578	4,5	0,9
Swedbank Robur Småbolagsfond Norden	0	2 200 000	2 200 000	3,8	0,8
Summa 10 största aktieägarna	24 884 800	19 461 970	44 346 770	76,4	95,3
Övriga	-	13 823 435	13 823 435	23,6	4,7
Totalt	24 884 800	33 285 405	58 170 205	100,0	100,0

Aktieägaravtal

Såvitt styrelsen i Nivika känner till, föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Nivikas aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller några överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

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 lösningsskyldighet. Inget offentligt uppköpserbudande 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 2020 beslutade Nivika om en utdelning om 1,16 SEK per aktie,⁸¹ totalt 40 750 000 SEK (inklusive en extrautdelning om 24 251 889,82 SEK som beslutades av bolagsstämman den 4 november 2021), som endast reducerar eget kapital efter balansdagen.

För räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2021 beslutade Nivika att balanserade vinstmedel överförs i ny räkning i enlighet med Bolagets utdelningspolicy. För räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2022 beslutade Nivika att balanserade vinstmedel överförs i ny räkning i enlighet med Bolagets utdelningspolicy.

Upptagande av de Nya B-aktierna till handel på Nasdaq Stockholm

Nivika har sedan den 3 december 2021 haft sina B-aktier noterade på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm. Aktierna handlas under handelsbeteckningen NIVI B och har ISIN-kod SE0017083272. De Nya B-aktierna som tecknas i Emissionen kommer att upptas till handel på Nasdaq Stockholm, under förutsättning att ansökan godkänns. Första dag för handel av de Nya B-aktierna på Nasdaq Stockholm beräknas vara omkring den 3 maj 2023.

Kortnamnet på Nasdaq Stockholm för Bolagets B-aktier är, och kommer för de Nya B-aktierna att vara NIVI B.

⁸¹ 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".

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 lottning.

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 Prospektet 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 Prospektet eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet, och investerare bör göra en egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 3 maj 2023. Prospektet är giltigt i 12 månader efter godkännandet, förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23. Skyldigheten att upprätta tillägg till Prospektet gäller från tidpunkten för godkännandet av Prospektet fram till den tidpunkt då handeln i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm påbörjas. Bolaget har ingen skyldighet att efter denna tidpunkt upprätta tillägg till Prospektet.

Prospektet har upprättats med anledning av upptagande till handel av de 19 736 842 Nya B-aktierna som kommer emitteras genom Emissionen. Prospektet innehåller inte något erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier eller andra finansiella instrument i Nivika, vare sig i Sverige eller i någon annan jurisdiktion.

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 identifieringskod för juridiska personer (LEI) är 549300HXIG611R7YBT33. Bolaget har sitt huvudkontor på adressen Ringvägen 38, 331 32 Värnamo. Bolagets webbplats är www.nivika.se.

Koncernstruktur

Nivika är moderbolag i Koncernen som inklusive Bolaget består av 108 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 Holding 2 AB
100% Nivika Almen AB
100% Nivika Bautastenen AB
100% Nivika Industriefastigheter AB
100% Nivika Sadelmakaren 1 AB
100% Nivika Sandstenen AB
100% Nivika Tre Liljor AB
100% Nivika Skogskärret AB
100% Nivika Kärleken AB
100% Nivika Cityfastigheter AB
100% Nivika Rosen AB
100% Nivika Vinkelhaken AB
100% Nivika Kalkstenen AB
100% Nivika Västbofastigheter AB
100% Nivika Duvelund AB
100% Nivika Hovslagaren AB
100% Nivika Trädet AB
100% Nivika Bredasten AB

ORGANISATIONSNUMMER

556735-3809

559054-1776
556870-3150
556698-7664
556975-3931
559063-1585
556953-3838
556797-3994
559154-5966
556657-8661
556306-4459
556774-0880
556728-7304
556780-4595
559239-3457
559069-8907
556892-0770
559213-3804
559368-2353

100% Nivika Bredasten Norra AB	559398-2654
100% Nivika Refugen AB	559398-2647
100% Nivika Aborren AB	556773-2028
100% Nivika Advokaten AB	556842-7362
100% Nivika Arkadien AB	556756-8570
100% Nivika Handelsfastigheter AB	556923-1474
100% Nivika Lokal AB	556746-9613
100% Nivika LP Fastigheter AB	556982-1555
100% Nivika Skåpvägen 6 AB	556986-7764
100% Nivika Stigamo Syd AB	559097-7681
100% Nivika Ödlan AB	559087-3096
100% Nivika Överljudet 4 AB	556410-2696
100% SKR Lager 6 KB	969665-8344
100% Nivika Vakten AB	559174-9477
100% Nivika Compact Living AB	556831-2663
100% Nivika Kungsängen AB	559188-8895
100% Nivika Vigören AB	559160-8681
100% Nivika Överljudet 5 AB	556686-8211
100% Nivika Budkaveln AB	556928-1651
100% Nivika Hovslätt AB	559160-3484
100% Nivika Åkerfältet AB	559289-5246
100% Nivika Hedenstorp AB	556768-6331
100% Nivika Brunstorp AB	559305-1245
100% Nivika Tribuner AB	556068-1545
100% Nivika Ämbaret 11 AB	559273-1615
100% Nivika Hisingstorp 1 AB	559318-9045
100% Nivika Kärleksudden AB	559338-0610
100% Nivika Varbygeln AB	556847-3200
100% Nivika Ämbaret 3 AB	559386-2682
100% Nivika Stigamo Sydöst AB	559398-2688
100% Nivika RC AC	556869-3617
100% Nivika Sågaren 3 AB	559102-2958
100% Nivika Geologen AB	559095-9028
100% Nivika Stenladan AB	559147-4324
100% Nivika Snöflingan AB	559189-1303
100% Nivika Växjöfastigheter AB	556672-1683
100% Nivika Rättaren 4 KB	969698-1399
100% Nivika Center AB	556827-2891
100% Nivika Gasellen AB	559241-8247
100% Nivika Tor AB	559310-8623
100% Nivika Holding 3 AB	559149-8703
100% Nivika Råstenen 1 AB	559067-4882
100% Nivika Lingonet AB	559051-4799
100% Nivika Eklövet 1 AB	559171-2178
100% Nivika Argussex AB	556736-9896
100% Nivika Eko AB	556568-2316
100% Nivika Mittlager AB	559054-1792
100% Nivika Mittlager Göteborg AB	559100-6514
100% Nivika Bälgen 15 AB	559015-0792
100% Nivika Bikupan 4 AB	556865-9295
100% Nivika Bikupan 5 AB	556825-0202
100% Nivika Bikupan 20 AB	556756-3662
100% Nivika Bikupan 22 AB	556923-5988
100% Nivika Fyllinge KB	969632-8427
100% Nivika Tandborsten AB	556677-7354
100% Nivika Halmstadfastigheter AB	559067-3264
100% Nivika Töringe AB	556917-4708
100% Nivika Vagnen 7 och 10 AB	556976-3195
100% Nivika Faktorn AB	559331-6630
100% Nivika Bergbunken AB	559101-0425
100% Nivika Schaktet AB	559069-2645
100% Nivika Hemmeslöv AB	559235-4525

100% Nivika Holding 4 AB	559264-2168
100% Nivika Stålet 2 i Varberg AB	556051-7012
100% Nivika Inkassohuset KB	916822-5325
100% Nivika Bälgen 6 AB	556751-4400
100% Nivika Linnarhult AB	556093-0421
100% Nivika Vinberg AB	556848-8471
100% Nivika Myrten AB	556720-7450
100% Nivika Haverdal AB	556983-1224
100% Nivika Eftra AB	559370-7788
100% Nivika Lagern AB	556567-7852
100% Nivika Ulricehamn AB	556365-8235
100% Nivika Avenboken AB	559276-4764
100% Nivika Norra Amerika 1 AB	559062-5827
100% Nivika Täljstenen AB	559048-7384
100% Nivika Parkering Ulricehamn AB	559286-0620
100% Nivika Bikupan 2 AB	559088-5561
100% Nivika Högländet AB	556515-1890
100% Nivika Norra Delfin AB	556195-7936
100% Nivika Vetlanda 18 AB	556780-1252
100% Nivika Vetlanda 16 & 17 AB	559000-1656
100% Nivika Sävsjöfastigheter AB	556339-2066
100% Nivika Hygiea AB	559164-4124
100% Nivika Stationen AB	559171-4240
100% Nivika Byggsystem	559180-9487
100% Nivika Bostadsutveckling AB	559368-2320

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 3 170 bostadshyresrätter och omkring 630 lokalhyresrätter. Hyresintäkterna från de tio största lokalhyresavtalen utgör omkring 15 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 2022 356 stycken fastigheter till ett sammanlagt värde uppgående till 2,68 MDSEK. Under den period som den historiska finansiella informationen i Prospektet omfattar har

Koncernen överlätit 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 överlåtits: 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 2022 en fastighet till ett fastighetsvärde om 90 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 överlåtelser, 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 innefattar 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.

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 9 november 2021.

Den totala köpeskillingen på 290 046 187 SEK bestod av (i) ett kontant belopp 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. 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 närståendetransaktion 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.

Avtal Written Procedure avseende senior icke säkerställd grönt obligationslån 2020/2023 med ISIN SE0014855763 samt senior icke säkerställd grönt obligationslån 2021/2024 med ISIN SE0015949631

Den 27 mars 2023 ingick bolaget ett avtal om att genomföra ett s.k. skriftligt förfarande avseende utestående obligationslån 2020/2023 med ISIN SE0014855763 samt 2021/2024 med ISIN SE0015949631.

Avseende obligationslån 2020/2023 önskar bolaget en option att lösa in samtliga utestående obligationer i sin helhet till ett pris per obligation motsvarande 100,5 procent av det nominella beloppet, tillsammans med upplupen men obetald ränta, från och med att begäran har godkänts och en extra bolagsstämma har godkänt den riktade nyemissionen.

Avseende obligationslån 2021/2024 önskar bolaget en option att lösa in helt eller delvis de utestående obligationer till ett pris per obligation motsvarande 100,5 procent av det nominella beloppet, tillsammans med upplupen men obetalt ränta, från och med att begäran har godkänts och en extra bolagsstämma har godkänt den riktade nyemissionen.

Möjlighet för bolaget att cancellera de inlösta obligationerna, samt justering av ICR Maintenance Covenant ned till 1,25x (1,5X) för att testas på varje referensdatum fram till obligationernas förfallodag, har föreslagits som ändringar i villkoren för obligationslånen som nämns ovan.

Innehavarna av obligationerna erbjuds en s.k. Conscent fee om 0,25 procent om ovanstående ändringar godkänns.

Pressmeddelande angående det skriftliga förfarandet gick ut den 30 mars 2023.

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 riskerar att bli inledda.

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 hyresförlustförsäkring, ansvarsförsäkring, försäkring för fastighetsförvaltning, egendomsförsäkring, extrakostnadsförsäkring och rättsskyddsförsäkring. Per dagen för Prospektet föreligger inget försäkringskrav av väsentlig betydelse för Nivika.

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 2020, den 31 augusti 2021 och den 31 augusti 2022, hänvisas till not "Upplysningar om transaktioner med närstående" i avsnittet "Koncernen, Noter" i den reviderade årsredovisningen per och för respektive räkenskapsår. För perioden 1 september 2022 – 28 februari 2023 och fram till dagen för Prospektet har Bolaget genomfört följande transaktioner med närstående. Samtliga har skett på marknadsmässiga villkor.

- Hyresavtal mellan Nivika-koncernens fastighetsägande bolag och Holmgrens Bil AB respektive Holmgrens Fritid 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
- Hyresavtal mellan Nivika-koncernens fastighetsägande bolag och Värnanäs AB med dotterbolag, avseende hyra av lokal i Golvläggaren 1 och Sandstenen 2 Värnamo

- Hyresavtal mellan Nivika-koncernens fastighetsägande bolag och Popplanäs AB med dotterbolag, avseende hyra av lokal Folkets Hus 1 Värnamo, Stationen 2 Vetlanda, Alvesta 15:13 Alvesta och Häljaryd 1:294 Tenhult
- Avtal mellan Nivika Fastigheter AB och Popplanäs Invest AB, där aktieägare Värnanäs AB är delägare, avseende inköp av administrativa tjänster, lön med tillhörande löneadministration
- Avtal mellan Nivika Fastigheter AB och Yälp Facility AB, där aktieägare Värnanäs AB är delägare, avseende inköp av lokalvård
- Avtal mellan Nivika Byggsystem AB och Tigbro AB, där aktieägare Värnanäs AB är delägare, avseende inköp av badrumsmoduler till byggnation

Rådgivares intressen

Bolaget bedömer att det inte finns några väsentliga intressekonflikter inom ramen för Noteringen.

Kostnader i samband med Emissionen

Kostnaderna för Emissionen beräknas uppgå till cirka 25 MSEK. För Emissionen är kostnaderna framför allt hänförliga till ersättning till finansiell rådgivning, revisorer och legala rådgivare. Inga kostnader kommer åläggas investerare.

Born Advokater är Nivikas legala rådgivare i samband med Emissionen och Noteringen och kommer för denna rådgivning att erhålla sedvanlig ersättning. Inga kostnader kommer att åläggas investerare.

Lock up-arrangemang

I samband med Emissionen har ledamöter⁸² i Bolagets styrelse och ledande befattningshavare⁸³ åtagit sig gentemot Joint Bookrunners att inte sälja eller på annat sätt överföra de Nya B-aktierna i Nivika under en period om 180 kalenderdagar räknat från den dag de Nya B-aktierna konverterats från interimssaktier, såvida inte Joint Bookrunners givit skriftligt samtycke. Överlåtelsebegränsningen är föremål för sedvanliga begränsningar och undantag, till exempel accept av ett erbjudande till samtliga aktieägare i Bolaget i enlighet med Takeover-reglerna eller överlåtelse av de Nya B-aktierna i samband med inlösen av aktier eller återköp av aktier från Bolaget.

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 ej översiktligt granskad delårsrapport för perioden 1 september 2022 – 28 februari 2023, inklusive revisionsberättelse.

⁸² Elisabeth Norman, Håkan Eriksson, Benny Holmgren, Viktoria Bergman, Santhe Dahl, Thomas Lindster och Helena Nordman-Knutsson.

⁸³ Niclas Bergman, Kristina Karlsson, Jerry Johansson och Stina Gof.

- Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2022, inklusive revisionsberättelse.
- 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.
- Värderingsutlåtandena som återfinns på sidorna 47 – 55 i Prospektet.
- Prospektet.

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 vid inkomst från värdepapper. 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.

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.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

De delar i nedan angivna dokument som införlivas i Prospektet genom hänvisning utgör en del av Prospektet. De delar av respektive dokument som inte införlivas bedömer Bolaget som antingen inte relevant för investerare eller så återges informationen på en annan plats i Prospektet. Kopior av Prospektet och de handlingar som införlivas genom hänvisning kan erhållas från Bolaget elektroniskt via Bolagets webbplats, www.nivika.se, eller kan erhållas av Bolaget i pappersformat vid Bolagets huvudkontor. Adress till Bolaget återfinns i slutet av Prospektet.

Delårsrapport, 1 september 2022 – 28 februari 2023 (ej översiktligt granskad) Sidhänvisning

Koncernens rapport över resultat och totalresultat	21
Koncernens rapport över finansiell ställning	23
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	24
Koncernens rapport över kassaflöden	25
Noter	28

Bolagets delårsrapport för perioden 1 september 2022 – 28 februari 2023 finns på följande länk: <https://mb.cision.com/Main/20845/3758645/2015646.pdf>

Årsredovisning 2021/2022 (reviderad) Sidhänvisning

Koncernens rapport över resultat och totalresultat	97
Koncernens rapport över finansiell ställning	98
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	99
Koncernens rapport över kassaflöden	100
Noter	101
Revisionsberättelse	138

Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2021/2022 finns på följande länk: <https://mb.cision.com/Main/20845/3689036/1753838.pdf>

Årsredovisning 2020/2021 (reviderad) Sidhänvisning

Koncernens rapport över resultat och totalresultat	79
Koncernens rapport över finansiell ställning	80
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	81
Koncernens rapport över kassaflöden	82
Noter	83
Revisionsberättelse	118

Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2020/2021 finns på följande länk: https://nivika.se/media/q5cc4rxc/nivika_a-rsredovisning_2021_11_26-2.pdf

Årsredovisning 2019/2020 (reviderad)	Sidhänvisning
Koncernens rapport över resultat och totalresultat	51
Koncernens rapport över finansiell ställning	52
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	53
Koncernens rapport över kassaflöden	54
Noter	55
Revisionsberättelse	90

Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2019/2020 finns på följande länk:
<https://nivika.se/media/k5rn3yvw/a-rsredovisning-nivika-2019-2020.pdf>

DEFINITIONER

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
Emissionen	Riktade emissionen av B-aktier i Nivika i enlighet med Prospektet
Euroclear	Euroclear Sweden AB
IFRS	International Financial Reporting Standards, som det antagits av EU
Joint Bookrunners	ABG Sundal Collier AB, Arctic Securities AS, filial Sverige, 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
Noteringen	Upptagande till handel av de Nya B-aktierna på Nasdaq Stockholm
Nya B-aktier	De 19 736 842 aktier av serie B som emitteras genom Emissionen och är föremål för Noteringen
Prospektet	Avser Prospektet
SEK	Svenska kronor

ADRESSER

BOLAGET

Nivika Fastigheter AB (publ)

Ringvägen 38

331 32 Värnamo

Telefon: 0770-22 01 50

Webbplats: www.nivika.se

REVISOR

Ernst & Young AB

Hamngatan 26

111 47 Stockholm

Telefon: 08-520 590 00

Webbplats: www.ey.com/sv_se

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Born Advokater KB

Strandvägen 7A

102 45 Stockholm

Telefon: 08-566 119 00

Webbplats: www.born.se

KONTOFÖRANDE INSTITUT

Euroclear Sweden AB

Klarabergsviadukten 63

111 64 Stockholm

Telefon: 08-402 90 00

Webbplats: euroclear.com