

nivika.

Q3

Delårsrapport

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



425 Mkr
Driftnetto



12 719 Mkr
Fastighetsvärde



814 Mkr
Kontraktsvärde



96%
Uthyrningsgrad



679 000 m²
Uthyrningsbar yta



50%
Belåningsgrad

PERIODEN I SAMMANDRAG

Juli - september 2025

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

- De totala hyresintäkterna ökade med 9% till 194 Mkr (178)
- Nettouthyrning uppgick till 8 Mkr (3)
- Driftnetto ökade med 11% till 154 Mkr (139)
- Förvaltningsresultatet ökade med 14% till 74 Mkr (65)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital ökade med 2% till 142 Mkr (140)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 21 Mkr (29), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 4 Mkr (0)
- Värdeförändringar räntederivat uppgick till 28 Mkr (-69)
- Periodens resultat uppgick till 110 Mkr (5)
- Resultat per aktie 1,15 kr (0,1)

Januari - september 2025 (9 mån)

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

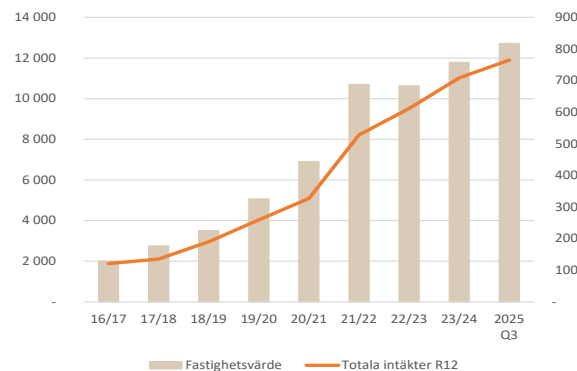
- De totala hyresintäkterna ökade med 11% till 577 Mkr (520)
- Nettouthyrning uppgick till 32 Mkr (9)
- Driftnetto ökade med 14% till 425 Mkr (373)
- Förvaltningsresultatet ökade med 15% till 191 Mkr (166)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital ökade med 14% till 384 Mkr (337)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 63 Mkr (56), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 4 Mkr (10)
- Värdeförändringar räntederivat uppgick till -25 Mkr (-73)
- Periodens resultat uppgick till 196 Mkr (113)
- Resultat per aktie 2,05 kr (1,23)

Fastighetsportföljen uppgick till 12,7 miljarder kronor (11,5) per 30 september 2025 med ett totalt aktuellt hyresvärde om 852 miljoner kronor (766). Fastighetsportföljen utgörs, vid periodslut, av 64 procent kommersiella fastigheter och 36 procent bostäder, sett till fastighetsvärde.

Nyckeltal	2025 9 mån jan-sep	2024 9 mån jan-sep	2024/25 R12 okt-sep	2023/24 16 mån sep-dec
Mkr				
Intäkter	577	520	765	923
Driftnetto	425	373	555	655
Förvaltningsresultat	191	167	247	266
Periodens totalresultat	196	113	277	200
Fastighetsvärde	12 719	11 490	12 719	11 788
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	99	98	99	96
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	94	95	94	95
Nettobelåningsgrad, %	49,8	46,4	49,8	46,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9	2,0	2,0
Långsiktigt substansvärde per aktie	67,2	64,6	67,2	65,2
Resultat per aktie*	2,0	1,3	2,9	2,1

*) Nyemission genomförd i november 2023.

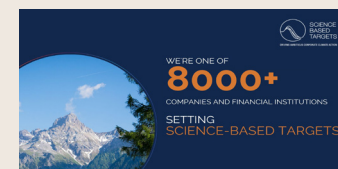
Fastighetsvärde och totala intäkter, Mkr



Q3

Viktiga händelser under perioden juli till september 2025

- Nivika har under andra kvartalet tillträtt en kommersiell fastighet i Ljungby respektive två kommersiella fastigheter i Varberg. Sammantaget tillför förvärven cirka 7 200 m² i uthyrbar yta och 7,1 miljoner kronor i årligt hyresvärde. I juli frånträdde byggrätter i Jönköping till ett överenskommet fastighetsvärde överstigande bokfört värde. För detaljer se avsnitt Fastighetstransaktioner.
- I september emitterade Nivika nya icke säkerställda gröna obligationer till ett belopp om 400 miljoner kronor inom ramen om 800 miljoner kronor. Obligationen löper med en rörlig ränta om tre månader STIBOR plus 250 baspunkter med löptid till 15 januari 2029.
- Nivikas finansiella mål uppdaterades. Befintligt mål om att nå en fastighetsportfölj om 15 miljarder kronor varav två tredjedelar kommersiella fastigheter togs bort och ersattes med målet att genomsnittlig avkastning på eget kapital långsiktigt ska uppgå till lägst 12 procent. Justeringen gjordes för att tydliggöra Bolagets fokus på fortsatt arbete med tillväxt i kassaflöde och resultat per aktie.
- Under kvartalet har Nivika tagit ett viktigt steg i klimatarbetet genom att få Bolagets kortsiktiga klimatmål godkända av Science Based Targets initiative (SBTi), enligt den nya globala standarden för bygg- och fastighetssektorn. Målen är i linje med 1,5 °C-målet i Parisavtalet och innebär att Bolaget åtar sig att minska utsläppen i hela värdekedjan fram till 2034.



Q4

Viktiga händelser efter periodslut

- Nivika har i oktober 2025 tillträtt en portfölj bestående av sex kommersiella fastigheter på Västkusten, tecknat avtal och tillträtt en kommersiell fastighet i Jönköping samt tecknat avtal och tillträtt en portfölj om fem kommersiella fastigheter i Falkenberg. Totalt omfattar förvärven drygt 25 500 m² med ett årligt hyresvärde om knappt 38 miljoner kronor. För detaljer se avsnitt Fastighetstransaktioner.
- I oktober utsågs ny valberedning i Bolaget. Valberedningen utgörs av representanter för de till röstetalet fyra största aktieägarna.
- Nivika har tecknat nya hyresavtal i Jönköping omfattande cirka 8 000 m², årligt hyresvärde på 8,3 miljoner kronor och genomsnittlig avtalstid på 6 år. Avtalen avser delvis en nybyggnation på Stigamos industriområde, strax söder om Jönköping.

VD HAR ORDET



Fortsatt tillväxt med stärkta nyckeltal

Under årets tredje kvartal har Nivika fortsatt leverera ökat resultat, såväl förvaltningsresultat som driftnetto, som en följd av god kostnadskontroll samt strategin att växa genom förvärv av högavkastande kommersiella fastigheter. Ser vi till årets första nio månader har intäkterna ökat med 11 procent samtidigt som kostnaderna endast ökat med 3 procent.

Intäkterna under det tredje kvartalet ökade med 9 procent till 194 miljoner kronor jämfört med 178 miljoner kronor samma kvartal föregående år. Driftnettot ökade med 11 procent till 154 miljoner kronor (139) och överskottsgraden ökade till 79 procent (78). Kassaflödet från verksamheten ökade till 142 miljoner kronor (140). Nettouthyrningen fortsätter vara positiv trots låga vakanser och uppgick i kvartalet till 8 Mkr med en total uthyrningsgrad om 96 procent (96). Under kvartalet har återköp av egna aktier fortsatt till ett värde om drygt 12 miljoner kronor.

Finansiellt

Nivikas finansiella ställning är fortsatt stark med en nettobelåningsgrad strax under 50 procent. Med stöd av Bolagets attraktivitet på kreditmarknaden genomfördes en framgångsrik emission av en grön obligation om 400 miljoner kronor till en spread om 250 baspunkter, den lägsta nivå Nivika någonsin emitterat obligationer på. Likviden används till förvärv av högavkastande gröna fastigheter samt hållbara investeringar i det befintliga beståndet.

Nivika har under kvartalet fortsatt arbetet med att minska den finansiella risken genom att teckna ytterligare räntesäkringar. Per den sista september är 66 procent av skulden räntesäkrad genom räntederivat och den genomsnittliga räntan uppgick till 4,2 procent.

Under kvartalet har Nivika uppdaterat våra finansiella mål. Styrelsen beslutade att införa ett lönsamhetsfokuserat mål i linje med vår nuvarande tillväxtstrategi. Genomsnittlig avkastning på eget kapital skall över tid uppgå till minst 12 procent. Målet är ambitiöst

* Västsvenska triangeln, se beskrivning sid. 6

men förändringen känns helt naturlig givet vårt fokus att öka förvaltningsresultat och kassaflöde per aktie och därmed avkastning på eget kapital genom förvärv av högavkastande fastigheter. Som framgår av graf på sida 4 har avkastningen på eget kapital vänt uppåt och tillväxten genom högavkastande fastigheter börjar ge effekt även här.

Kommersiella beståndet

Nivika har fortsatt att växa genom förvärv av högavkastande kommersiella fastigheter med hög överskottsgrad. I kvartalet har tre fastigheter värda 91 miljoner kronor samt med ett hyresvärde om drygt 7 miljoner kronor förvärvats utmed den västsvenska triangeln*. Förvärven har delvis finansierats med återköpta aktier till en kurs över aktuell stängningskurs.

Nivika är en attraktiv tagare av denna typ av fastighet på grund av vår lokala närvaro och våra korta beslutsvägar. Kännedomen om Nivika ökar för varje förvärv vi gör och vi har många intressanta uppslag att utvärdera under hösten.

Uthyrningsgraden kommersiellt sjunker något till 94 procent (95). Efter kvartalets slut har nya hyresavtal tecknats i Jönköping och vi för dialog med flertalet intressanta hyresgäster om uthyrning. Vi ser generellt god efterfrågan på våra lokaler på samtliga våra marknader.

Bostadsbeståndet

Inom bostadsbeståndet fokuserar vi på effektiv förvaltning och att hyra ut de vakanser som uppstår. Hittills har det lyckats väl och vi har per den sista september en uthyrningsgrad om höga 99 procent (98). De tidigare projektfastigheterna på i Jönköping och Nybro som tagits in i förvaltningen är i stort sett fyllda med hyresgäster.

Projektverksamheten

Nivikas projektverksamhet fortsätter leverera avkastning till fastighetsportföljen. Vi har under kvartalet färdigställt ny huvudanläggning åt Rudhäll AB på Bredasten i Värnamo, färdigställt påbyggnationen av Hotell Vidöstern på Bredasten samt en ny anläggning åt Jem & Fix i Habo utanför Jönköping.

Vi har i dagsläget två större projekt i Gislaved under produktion, Rostis nya produktionsanläggning samt ett kvarter inne i centrum där kommunen tecknat avtal gällande verksamhetslokaler i kombination med hyresrätter. Vi har under kvartalet tecknat avtal om att uppföra en ny huvudanläggning åt Netmine, ett småländskt IT-bolag som skall flytta till Bredasten.

Hållbarhet

Under kvartalet har Nivika, som ett av de första svenska noterade fastighetsbolagen, fått våra klimatmål enligt den nya sektorspecifika guiden för bygg- och fastighetsbolag godkända av SBTi. Nivika har åtagit sig att minska utsläppen i hela värdekedjan fram till 2034 och har därför arbetat fram och fastställt en klimatomställningsplan som kommer styra oss i arbetet att uppfylla målen.

Lönsamhet i fokus

Nivika växer och våra nyckeltal fortsätter att stärkas. Våra hyresgäster visar att de klarar av att hantera konjunktursvängningar och vi har ett attraktivt bestånd med hög uthyrningsgrad. Gnosjöregionen, epicentrum för svensk lätt industri, visar uthållighet och det är därför inte konstigt att fler företag vill etablera sig i regionen. Detta, i kombination med att vi fortsatt hittar högavkastande affärsmöjligheter, gör att jag med tillförsikt ser framåt. Nivika har alla förutsättningar att fortsätta sin lönsamma tillväxt och därigenom skapa värde för våra aktieägare.

Sverker Källgården, VD

FINANSIELLA MÅL

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

16 %

Mål: ≥15%

MÅL UPPNÅTT

GENOMSNIITTLIG AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

7 %

Mål: ≥12%

NETTOBELÅNINGSGRAD

49,8 %

Mål: ≤55%

MÅL UPPNÅTT

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

2,0 x

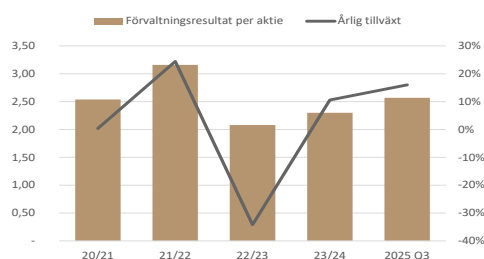
Mål: ≥2,0 x

MÅL UPPNÅTT

NIVIKA I TILLVÄXTFAS MED STABIL UTHYRNING

Finansiella mål

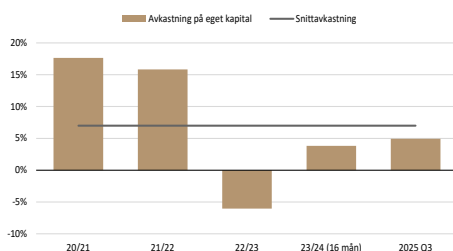
- Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie ska långsiktigt vara minst 15 procent
- Genomsnittlig avkastning på eget kapital ska långsiktigt uppgå till minst 12 procent.
- Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara under 55 procent och räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara minst 2,0 ggr



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

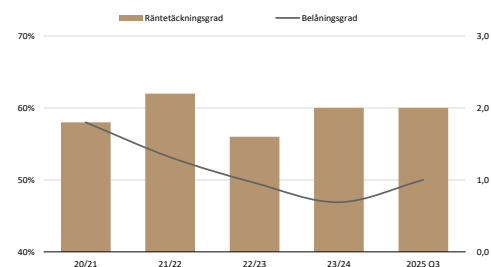
MÅL UPPNÅTT

Nivika har som mål att årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie långsiktigt ska vara minst 15 procent. Per den 30 september 2025 uppgick den årliga tillväxten i förvaltningsresultatet per aktie till 16 procent per aktie (7).



Genomsnittlig avkastning på eget kapital ska långsiktigt uppgå till minst 12%

Nivika har som mål att genomsnittlig avkastning på eget kapital långsiktigt ska uppgå till minst 12 procent. Per den 30 september 2025 uppgick den årliga avkastningen på eget kapital till 5 procent (2) och snittavkastningen över den senaste femårsperioden till 7 procent.



Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara under 55%

MÅL UPPNÅTT

Nivikas mål är att belåningsgraden inte skall överstiga 55 procent. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde ger en belåningsgrad om 50 procent (46) per 30 september 2025.

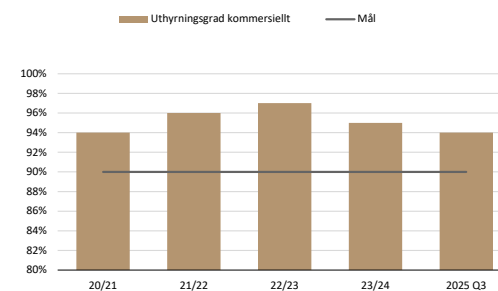
Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara minst 2,0 ggr

MÅL UPPNÅTT

Nivikas mål är att räntetäckningsgraden över tid inte skall understiga 2,0 ggr. Per den 30 september 2025 uppgick räntetäckningsgraden till 2,0 (1,9).

Operationella mål

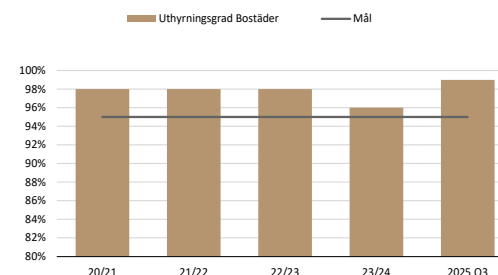
Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på minst 90 procent och för bostäder minst 95 procent. Bolagets fastigheter ligger på en relativt hög uthyrningsnivå vilket Bolaget har haft under flera år.



Uthyrningsgrad kommersiellt, skall uppgå till minst 90%

MÅL UPPNÅTT

Per 30 september 2025 var uthyrningsgraden 94 procent (95) för kommersiellt.



Uthyrningsgrad bostäder, skall uppgå till minst 95%

MÅL UPPNÅTT

Per 30 september 2025 var uthyrningsgraden 99 procent (98) för bostäder.

Utdelningspolicy

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

Utdelningens storlek anpassas till koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ekonomiska ställning i övrigt för att säkerställa att koncernens framtida utveckling sker med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

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

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

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

- Hyresintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal på årsbasis (inklusive tillägg och eventuella hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyresavtal per bokslutsdag.
- Fastighetskostnader baseras på ett normalt verksamhetsår med underhåll för ägda fastigheter per bokslutsdag. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration. Fastighetsskatt ingår i posten Fastighetskostnader och beräknas utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden.
- Centrala administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen, inklusive projektutveckling, och fastighetsportföljens storlek per bokslutsdag. Kostnader av engångskaraktär är inte medtagna.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån Bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå och kreditportfölj per bokslutsdag.

I aktuell intjäningsförmåga är kommande intäkter från pågående byggnationer ej inräknade. För mer information om pågående projekt se avsnitt Pågående och färdigställda projekt i delårsrapporten. Kolumn 2025-10-01 inkluderar fastigheter som tillträdess per 2025-10-01. För detaljer se avsnitt Fastighetstransaktioner i delårsrapporten.

Intjäningsförmåga, Mkr	2024-07-01	2024-10-01	2025-01-01	2025-04-01	2025-07-01	2025-10-01
Hyresvärde	741	766	800	823	841	866
Vakans	-32	-32	-40	-41	-37	-38
Hyresintäkter	709	734	760	782	804	828
Fastighetskostnader	194	199	-203	-209	-211	-213
Driftnetto	515	535	557	573	594	615
Central administration	-40	-40	-40	-45	-47	-47
Finansiella kostnader	-252	-256	-259	-258	-260	-277
Förvaltningsresultat	223	240	258	270	286	291
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,33	2,50	2,69	2,82	2,99	3,06



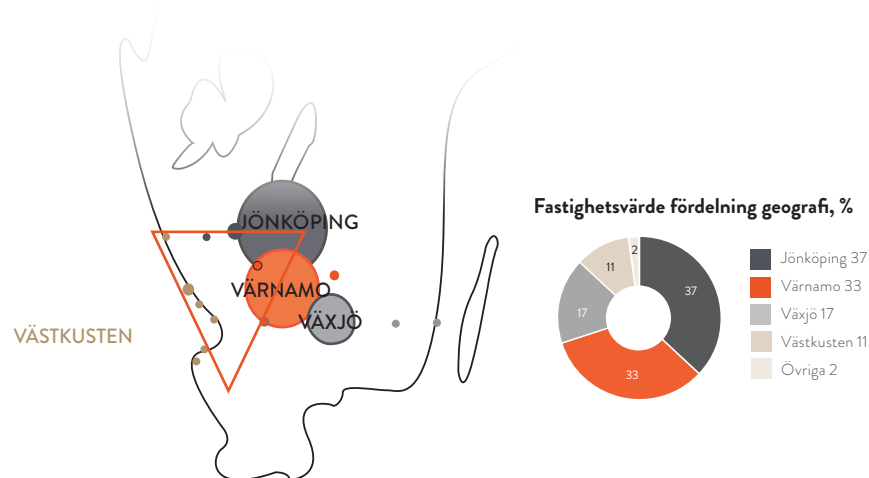
DET HÄR ÄR NIVIKA

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

Nivika bygger och förvärvar för egen långsiktig förvaltning vilket skapar långsiktiga värden; både ekonomiska och hållbarhetsmässiga. Historiskt har Nivika varit framgångsrika i att bygga kluster av fastigheter för en närhet till hyresgästen och för en effektiv förvaltning.

Vårt fastighetsbestånd med tillhörande projektportfölj finns i huvudsak i den västsvenska triangeln och består till cirka 65 procent av kommersiella fastigheter med tyngdpunkt på industri och lager.

Nivika har myntat begreppet västsvenska triangeln som beskrivning av Nivikas fokus- och huvudsakliga verksamhetsområde. Västsvenska triangeln är avgränsad av vägarna; E4 i öster, riksväg 40 i norr samt E6 i väster. Inom den västsvenska triangeln återfinns merparten av Nivikas fastighetsportfölj, kompletterat med Växjö som har ett väl differentierat näringsliv med högteknologiska och kunskapsintensiva företag.



Nivikas affärsmodell grundas på långsiktig förvaltning och hållbar värdetillväxt

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

Fastighetsförvaltning

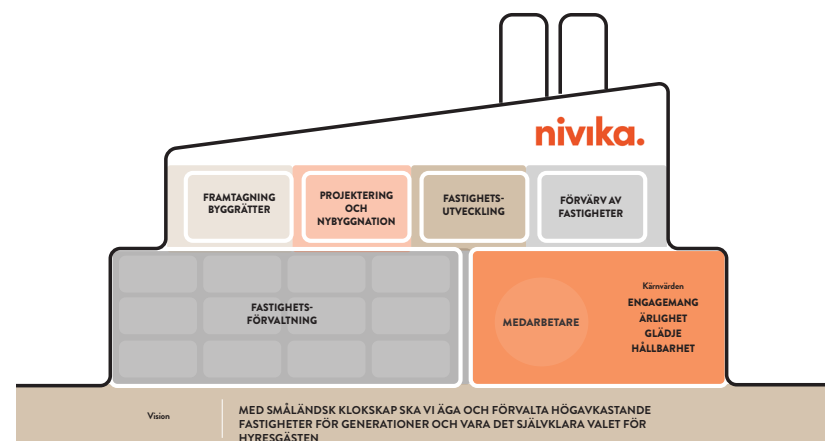
- Fastighetsförvaltning med förädling av befintliga fastigheter är basen för Nivikas verksamhet
- Egna medarbetare, lokala med långsiktig förvaltning
- Energieffektivisering, hyresgästanpassningar, renoveringar och fastighetsutveckling med mål att öka driftnettot, fastighetsvärdet och därmed avkastningen

Fastighetsaffärer

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

Framtagning av byggrätter, projektering och nybyggnation för egen förvaltning

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



425 Mkr
Driftnetto



74%
Överskottsgrad



12 719 Mkr
Fastighetsvärde



814 Mkr
Kontraktvärde



96%
Uthyrningsgrad



679 000 m²
Uthyrningsbar yta

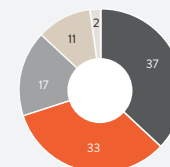


50%
Belåningsgrad

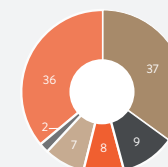
Affärsområden och fastighetsportfölj

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

Totalt, Mkr	30 sep 2025	30 sep 2024
Fastighetsvärde	12 719	11 490
Hysesintäkter**	577	735
Uthyrningsgrad***, %	96	96
Antal fastigheter	222	199
Area, m ²	678 657	612 847



Jönköping 37%
Värnamo 33%
Växjö 17%
Västkusten 11%
Övriga 2%



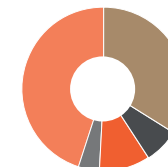
Industri/Lager 37%
Kontor 9%
Handel, hotell/rest. 8%
Samhällsfastighet 7%
Mark 2%
Bostäder 36%

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

Jönköping, Mkr*	30 sep 2025	30 sep 2024
Fastighetsvärde	4 430	3 615
Hysesintäkter**	203	202
Uthyrningsgrad***, %	97	94
Antal fastigheter	65	37
Area, m ²	220 747	147 550



Jönköping



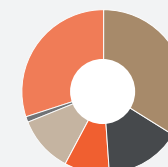
Industri/Lager 34%
Kontor 7%
Handel, hotell/rest. 10%
Samhällsfastighet - %
Mark 4%
Bostäder 45%

Värnamo är en del av området Gnosjöregionen, på många sätt Sveriges industriella center, ett område med låg arbetslöshet, stark tillväxt och ett näringsliv med flera världsledande företag men också den berömda entreprenörsandan med många mindre och lönsamma företag.

Värnamo, Mkr	30 sep 2025	30 sep 2024
Fastighetsvärde	4 188	3 497
Hysesintäkter**	189	237
Uthyrningsgrad***, %	95	99
Antal fastigheter	78	68
Area, m ²	234 369	212 488



Värnamo



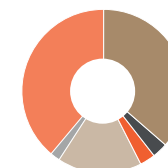
Industri/Lager 34%
Kontor 15%
Handel, hotell/rest. 9%
Samhällsfastighet 12%
Mark 1%
Bostäder 30%

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

Växjö, Mkr	30 sep 2025	30 sep 2024
Fastighetsvärde	2 239	2 238
Hysesintäkter**	99	134
Uthyrningsgrad***, %	94	92
Antal fastigheter	35	35
Area, m ²	111 905	112 924



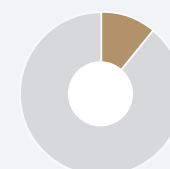
Växjö



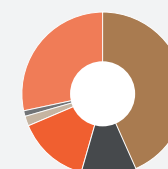
Industri/Lager 37%
Kontor 3%
Handel, hotell/rest. 3%
Samhällsfastighet 17%
Mark 2%
Bostäder 39%

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

Västkusten, Mkr*	30 sep 2025	30 sep 2024
Fastighetsvärde	1 574	1 819
Hysesintäkter**	69	139
Uthyrningsgrad***, %	94	96
Antal fastigheter	38	53
Area, m ²	91 105	119 466



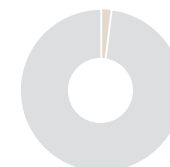
Västkusten



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

Övrigt är fastigheter, utanför orterna ovan, tillhörande Mitt Lager, Nivikas selfstorage-verksamhet. Mitt Lager har 17 anläggningar på tretton orter i södra Sverige. Anläggningarna har tillsammans cirka 3 700 förråd, med en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad på 60 procent.

Övriga*, Mkr	30 sep 2025	30 sep 2024
Fastighetsvärde	288	301
Hysesintäkter**	17	24
Antal fastigheter	6	6
Area, m ²	20 531	20 439



Övriga



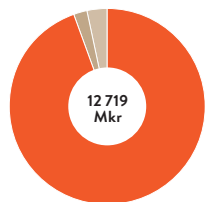
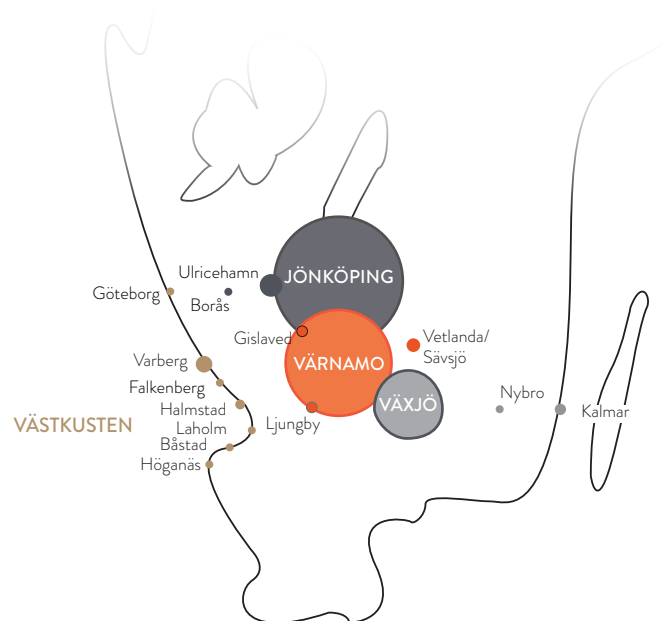
Industri/Lager 100%

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

Fastighetsportfölj om 12,7 miljarder kronor med 95% förvaltningsfastigheter

Nivikas fastighetsportfölj uppgår till 12,7 miljarder kronor, varav 95 procent består av kassaflödesgenererande förvaltningsfastigheter. Tabellerna nedan visar portföljens fördelning mellan förvaltningsfastigheter, pågående byggnationer och projektutveckling - baserat på yta, fastighetsvärde och hyresvärde. Informationen grundar sig på gällande avtal samt aktuella bedömningar av projektens omfattning, inriktning och status vid periodens slut. Dessa bedömningar uppdateras löpande, i takt med att projekt färdigställs eller förutsättningar förändras.

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



Bokfört värde, Mkr

- Förvaltnings- och rörelsefastigheter 12 030
- Pågående byggnation 291
- Byggrätter och obebyggd mark 397

Förvaltnings- och rörelsefastigheter	Uthyrbar yta	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Kontrakterad hyra	Värderings-yield, %, viktad
	m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr	
Kommersiellt, förvaltningsfastigheter	519 516	7 461	14 362	564	1 085	532	6,7
Kommersiellt, rörelsefastighet	2 154	79	36 676	5	2 295	3	-
Bostäder	156 987	4 490	28 600	283	1 800	279	4,5
Totalt	678 657	12 030	17 726	852	1 255	814	5,8

Pågående byggnation	Uthyrbar yta	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl. mark) Mkr		
	m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²	Bedömd	Upparbetat	Bokfört värde
Kommersiellt	21 603	506	23 423	32	1 500	404	161	201
Bostäder	3 752	147	39 179	8	2 186	138	90	90
Totalt pågående byggnation	25 355	653	25 754	41	1 601	542	251	291

Sammanställning	Uthyrbar yta / potentiell yta	Fastighetsvärde / potentiellt värde		Hyresvärde / potentiellt värde		Bokfört värde		
	m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr		
Förvaltnings- och rörelsefastigheter	678 657	12 030	17 726	852	1 255	12 030		
Pågående byggnation	25 355	653	25 754	41	1 601	291		
Byggrätter och obebyggd mark	-	-	-	-	-	397		
Totalt	704 012	12 683	18 016	892	1 267	12 719		

Diversifierade fastigheter och en bred avtalsportfölj

Hyresavtal

Nivika strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster. Med en spridd förfallostruktur i kombination med spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher minskar risken för vakanser och hyresförluster. Det typiska hyresavtalet innehåller en option för hyresgästen att förlänga avtalet, vanligen i tre eller fem år, till samma villkor som det gällande hyresavtalet. Detta görs i majoriteten av fallen. Per den sista september 2025 uppgick kontrakterad årshyra, inklusive bostäder, till 814 miljoner kronor (734) och den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 5,4 år (5,8).

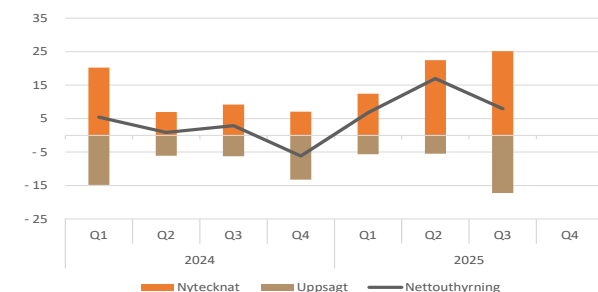
Uthyrning

Efterfrågan är god på de flesta av Nivikas orter och uthyrningsgraden är fortsatt hög, 96 (96) procent sett över hela beståndet inklusive projektfastigheter, 94 (95) procent för kommersiellt och 99 (98) procent för bostäder. Jämfört med föregående kvartal har uthyrningsgraden för kommersiellt minskat med 1 procentenhet och uthyrningsgraden för bostäder ökat med 2 procentenheter. Nettouthyrning exklusive bostäder uppgick för perioden till cirka 8 miljoner kronor (3). Aktiviteten är fortsatt god i uthyrningsverksamheten.

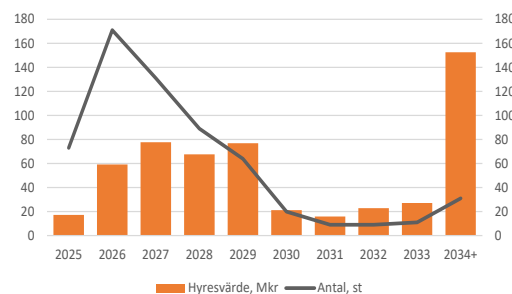
Hyresgäster

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag, som stora multinationella företag och bostadshyresgäster. Intäktsbasen är väl diversifierad med 608 (600) kommersiella kontrakt och 2 786 (2 797) bostäder. Per den sista september 2025 stod de tio största hyreskontrakten för drygt 13 procent (14) av den samlade årliga grundhyran från Bolagets hyresgäster. Genomsnittslängden för dessa hyreskontakt är 8,9 år (10,4).

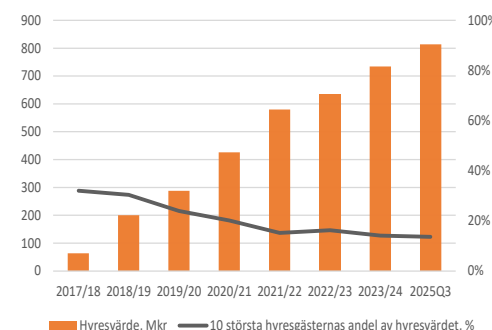
Nettouthyrning per kvartal, Mkr



Kontraktsvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning



De 10 största hyresgästernas andel av kontraktsvärdet



De 10 största hyresgästerna

Hyreskontrakt kommersiella lokaler	Andel av total årshyra, %
Holmgrens Bil AB, Jönköping	4,1
DS Smith Packaging Sweden AB	1,3
Holmgrens Bil AB, Värnamo	1,1
Febe Group AB	1,1
Polismyndigheten	1,1
Götessons Industri AB	1,0
Gobilind Fastighets AB	1,0
Racketcentrum Sports Business AB	1,0
Stacke Hydraulik AB	0,9
Växjö Vipers Arena AB	0,9
Övriga	86,5

Kommersiellt

Industri och lager. Hyresgästerna inom den största kommersiella fastighetskategorin Industri/Lager utgörs typiskt sett av tillverkande företag med produktionslokaler med tillhörande lager och kontor. Hyresgästerna har, och gör löpande, investeringar i maskiner och annan utrustning i sina lokaler, vilket skapar en långsiktighet och motivering till långa hyresavtal.

Kontor. De flesta av Nivikas kontor återfinns tillsammans med handel och/eller bostäder alternativt med hyresgäster som bedriver service- och tjänsteverksamhet till industrier och andra företag.

Handel, hotell och restaurang. De flesta handelslokalerna i Nivikas bestånd återfinns tillsammans med bostäder och/eller kontor på citylägen. Alternativt är det en fristående boxhandel, även bilhandel räknas in i denna kategori. Nivikas hotell- och restauranger återfinns antingen i cityläge eller utmed den västsvenska triangeln, E6-riksväg 40-E4.

Samhällsfastigheter. Samhällsfastigheter är en kategori av fastigheter som i huvudsak brukas av en skattefinansierad verksamhet. I Nivikas bestånd är det en fastighet där verksamhets bedrivs i form av förskolor, skolor och universitet, vårdcentraler och myndigheter.

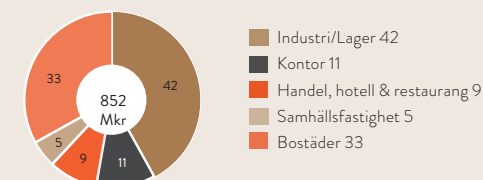
Bostäder

Nivikas bostadsportfölj består av 2 786 lägenheter fördelat över Nivikas förvaltningsområden. Stora delar av portföljen består av moderna lägenheter utvecklade av Nivika och byggda inom den senaste 10-årsperioden med god energiprestanda och har i många fall solceller på taken.

Projekt - Mark

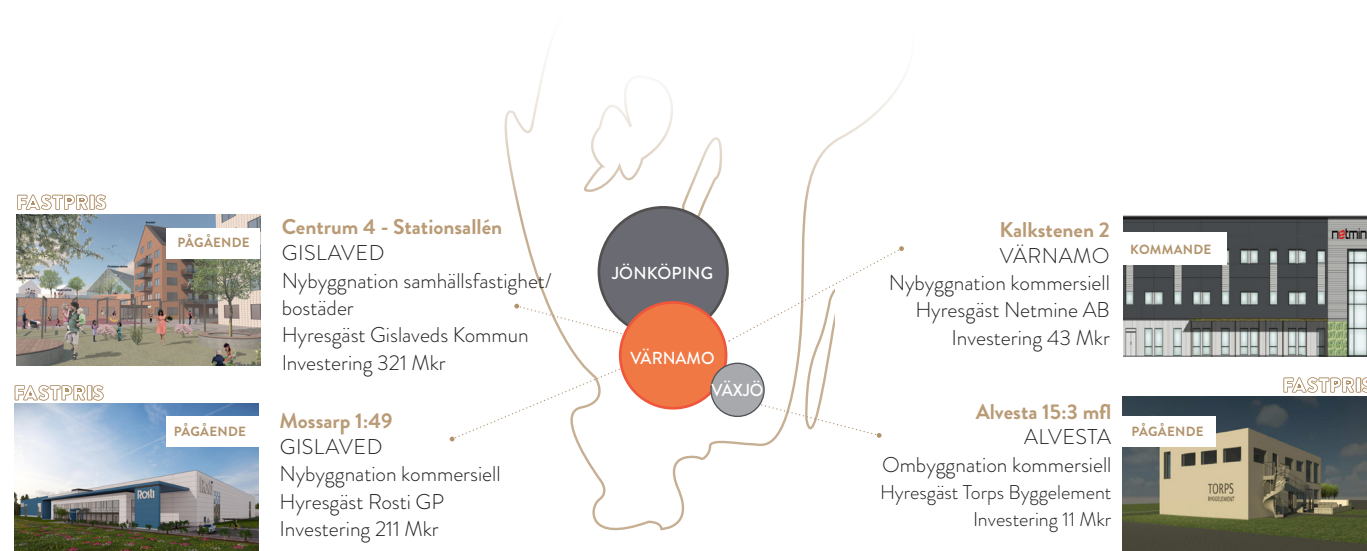
Kategorin mark innehåller fastigheter från råmark i tidigt detaljplaneskede till byggklar mark för industri eller bostäder. Nivika driver idag elva detaljplaner i beståndet och tillsammans med byggklar mark innehåller portföljen potential för cirka 140 000 m² kommersiella ytor och cirka 2 800 lägenheter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

Fördelning hyresvärde per objekttyp, %



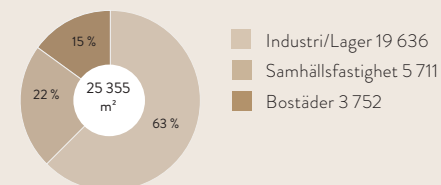
Färdigställande av pågående projekt tillför ett årshyresvärde om 41 Mkr

Nivikas pågående ny- och ombyggnationer (med produktionskostnad över 5 miljoner kronor) beräknas vid slutförande tillföra ett årligt hyresvärde om cirka 41 miljoner kronor. Samtliga projekt löper enligt plan och under fjärde kvartalet 2025 kommer ytterligare en industrifastighet att färdigställas. Entreprenaderna upphandlas i regel med fastpris för att minimera risken för oförutsedda kostnader. Arbetet genomförs av lokala entreprenörer med vilka Bolaget har långvariga relationer. Under perioden har två nybyggnationer med årligt hyresvärde om cirka 4 miljoner kronor färdigställts.



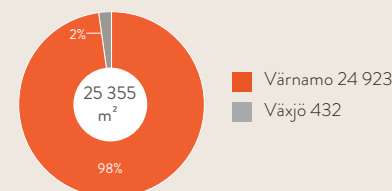
Pågående projekt, uthyrbar yta per kategori, m²

Industri/Lager utgör cirka 63 procent och samhällsfastigheter står för cirka 22 procent av pågående projekt efter yta.



Pågående projekt, uthyrbar yta per ort, m²

Största delen av pågående projekt hör till område Värnamo.



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

Pågående projekt

Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Planeras vara färdigställt	Bedömd investering, Mkr	Återstående investering	Bostäder Uthyrbar yta, m²	Lokaler Uthyrbar yta, m²	Hyresvärde, Mkr	Antal lägenheter
Porfyren 4	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q3 2025	35	-	-	2 598	2,7	-
Kämparp 1:23	Habo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q3 2025	16	-	-	1 146	1,4	-
Alvesta 15:3 m.fl.	Alvesta	Ombyggnation	Industri/Lager	Q4 2025	11	1	-	432	0,9	-
Centrum 4 "Stationsallén"	Gislaved	Nybyggnation	Samhällsfastighet/ Bostäder	Q2 2026	321	180	3 752	5 711	22,8	66
Mossarp 1:49	Gislaved	Nybyggnation	Industri/Lager	Q3 2026	211	178	-	15 460	16,9	-
Summa					542	359	3 752	21 603	40,6	66

■ Färdigställt projekt

Fastighetstransaktioner under och efter perioden

Fastighetstransaktioner under och efter perioden

Under det tredje kvartalet 2025 har Nivika genomfört två förvärv samt en försäljning av byggrätter.

I början av perioden avyttrades byggrätter för bostäder i Jönköping till en lokal aktör. Det överenskomna fastighetsvärdet översteg bokfört värde med drygt 10 procent.

En industrifastighet i Ljungby tillträdde genom en sale and leaseback-affär. Fastigheten omfattar cirka 4 300 m² uthyrningsbar yta med ett årligt hyresvärde om 3,7 miljoner kronor. I samband med förvärvet tecknades ett nytt tioårigt hyresavtal.

I Varberg har två fastigheter tillträtts med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 2 900 m² och ett årligt hyresvärde om 3,4 miljoner kronor. I samband med förvärvet har Nivika även övertagit befintlig self storage-verksamhet som drivs vidare under varumärket Nivika Mitt Lager.

Samtliga förvärv har genomförts off market på attraktiva villkor och delvis finansierats med återköpta aktier, utöver egen kassa och banklån.

Efter perioden har Nivika tillträtt två fastighetsportföljer på västkusten. Den ena portföljen består av sex kommersiella fastigheter i Kungsbacka, Varberg och Falkenberg. Fastigheterna omfattar cirka 8 100 m² uthyrningsbar yta med en uthyrningsgrad på 98 procent och ett årligt hyresvärde om 14,3 miljoner kronor. Den andra portföljen består av fem kommersiella fastigheter i Falkenberg om totalt cirka 12 400 m² uthyrningsbar yta. Fastigheterna är fullt uthyrda, årligt hyresvärde uppgår till cirka 16,3 miljoner kronor.

Nivika har ytterligare förvärvat en kommersiell fastighet i Jönköping. Fastigheten omfattar cirka 1 700 m² uthyrningsbar yta, är fullt uthyrd och har ett årligt hyresvärde om cirka 3,2 miljoner kronor.

Förvärven under och efter perioden stärker Nivikas position längs västsvenska triangeln och ligger i linje med Bolagets strategi för ökad intjäningsförmåga, förbättrat kassaflöde och högre vinst per aktie.

Förvärvade och avyttrade fastigheter med tillträde under perioden juli till september 2025

Fastighetsnamn	Ort	Förvärv / Avyttring	Hyresvärde, Mkr	Fastighetsvärde, Mkr	Yta, m ²	Till-/frånträde
Hällstorp 1:108-1:124 och 1:20	Jönköping	Avyttring	-	-38	-	2025-07-03
Slipstenen 4	Ljungby	Förvärv	3,7	51	4 269	2025-07-08
Karossen 2	Varberg	Förvärv	1,5	16	1 151	2025-09-15
Svärmen 9	Varberg	Förvärv	1,9	24	1 740	2025-09-15
Summa			7,1	53	7 160	

Förvärvade och avyttrade fastigheter med tillträde från oktober 2025 och framåt

Fastighetsnamn	Ort	Förvärv / Avyttring	Hyresvärde, Mkr	Fastighetsvärde, Mkr	Yta, m ²	Till-/frånträde
Hjulet 10	Varberg	Förvärv	3,2	38	3 392	2025-10-01
Hjulet 5	Varberg	Förvärv	0,8	11	188	2025-10-01
Hjulet 6	Varberg	Förvärv	2,7	36	1 349	2025-10-01
Sportbilen 3	Falkenberg	Förvärv	2,6	33	1 654	2025-10-01
Varla 14:6	Kungsbacka	Förvärv	2,0	27	830	2025-10-01
Varla 7:14	Kungsbacka	Förvärv	2,7	36	803	2025-10-01
Vikvalen 2	Jönköping	Förvärv	3,2	48	1 717	2025-10-06
Mossarp 1:49	Gislaved	Förvärv	-	10	-	2025-10-14
Borret 2	Falkenberg	Förvärv	0,4	6	582	2025-10-24
Bussen 3	Falkenberg	Förvärv	1,7	10	2 042	2025-10-24
Ekobilen 4	Falkenberg	Förvärv	9,8	142	6 310	2025-10-24
Ekobilen 8	Falkenberg	Förvärv	3,0	47	2 034	2025-10-24
Macken 1	Falkenberg	Förvärv	1,4	20	1 400	2025-10-24
Överkanten 4	Jönköping	Förvärv	4,0	52	3 380	2026-01-07
Summa			33,8	516	25 591	





Selfstorage-verksamheten Mitt Lager har sedan dess start 2016 bedrivits som en lönsam del och komplement till Bolagets verksamhet. Mitt Lager startades till följd av två lediga lokaler i Jönköping och Värnamo som lämpade sig för selfstorage-verksamhet. Beståndet har sedan vuxit med cirka två anläggningar per år, genom etableringar i Nivikas fastighetsbestånd i Småland samt genom strategiska förvärv av liknande verksamheter på orter i västra Sverige, såsom Lysekil och Strömstad.

Nivika har en fortsatt tillväxtstrategi för selfstorage-verksamheten och har som mål att växa med två anläggningar per år, antingen genom etablering på flera orter och/eller att utöka verksamheten på befintliga orter.

Mitt Lager bedriver verksamheten med en för branschen låg bemanning tack vare sitt digitala system med bokning och betalning vilket även ger kunden snabb tillgång till den lokal de bokat. Kunden skall kunna hyra och få tillgång till ett förråd på mindre än två minuter.

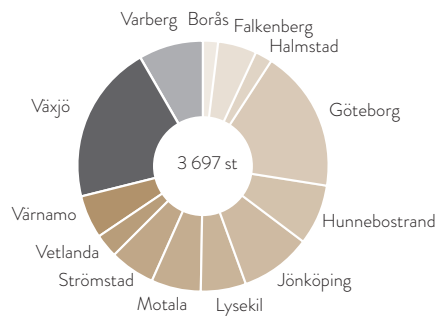
Verksamheten omsätter cirka 22 miljoner kronor i årstakt och drivs av två medarbetare.

Per den 30 september 2025 har Mitt Lager 17 anläggningar på 13 orter i södra Sverige. Anläggningarna har tillsammans cirka 3 700 förråd, med en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad på 60 procent.

Under perioden har Mitt Lager etablerat en ny anläggning i Halmstad som innehåller 78 förråd. Hunnebostrand och Strömstad har utökats med ytterligare 55 respektive 67 förrådsenheter. Ett nyförvärv av två anläggningar i Varberg har ökat Mitt Lagers bestånd på orten med 306 förråd och 53 parkeringsplatser.

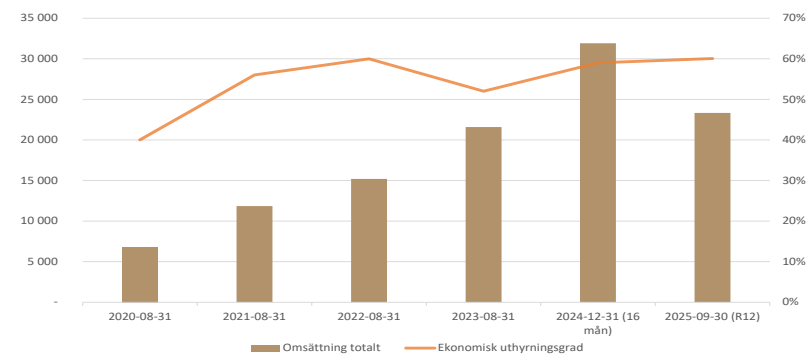
*) Jönköping omfattar tre anläggningar. Växjö och Varberg omfattar två anläggningar på respektive ort.

Fördelning av förråd per geografi, %

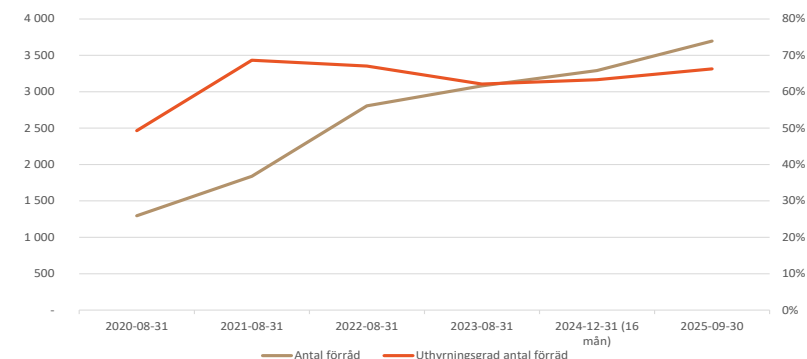


Anläggning	Antal förråd
Borås	75
Falkenberg	188
Halmstad	78
Göteborg	676
Hunnebostrand	297
Jönköping*	339
Lysekil	212
Motala	239
Strömstad	211
Vetlanda	116
Värnamo	204
Växjö*	756
Varberg*	306

Omsättning, Mkr och Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Antal förråd och uthyrningsgrad, %



HÅLLBARHET

Vår vision att med småländsk klokskap äga och förvalta högavkastade fastigheter för generationer och vara det självklara valet för våra hyresgäster, har fortsatt vägleda hållbarhetsarbetet. Hållbarhet genomsyrar hela vår verksamhet och ligger till grund för både förvaltning och utveckling av vår fastighetsportfölj. Med målet att säkerställa långsiktigt värdeskapande utan negativ påverkan på människor eller miljö.

Nivikas hållbarhetsstrategi består av fyra fokusområden: Miljö och resursanvändning, Hållbara medarbetare, Hållbar stadsutveckling samt Långsiktig värdeutveckling. Varje fokusområde har en tydlig koppling till FN:s Globala mål och till Nivikas långsiktiga ambitioner. Nivika har haft fortsatt fokus på flera viktiga hållbarhetsfrågor under perioden. Ett urval av genomförda aktiviteter:

Klimatmål godkända av SBTi

Nivika Fastigheter AB är ett av de första svenska fastighetsbolagen som har fått sina klimatmål godkända av Science Based Targets initiative (SBTi), enligt den nya globala standarden för bygg- och fastighetssektorn i linje med Parisavtalets 1,5 °C-mål.

Med 2024 som basår ska Nivika minska direkta utsläpp från drivmedel (scope 1) med 58,8 procent, driftrelaterade utsläpp (scope 1, 2 och 3) med 63,2 procent per m², samt utsläpp från nyproduktion (scope 3) med 56,8 procent per m² BTA. Från och med 14 augusti 2025 kommer ingen ny fossilbränsle driven utrustning installeras i fastigheterna.

För att nå målen kommer Nivika fram till 2034 att fokusera på energieffektivisering, ökad användning av förnybar energi, klimatkrav i leverantörsledet, klimatsmarta byggmetoder och materialval, samt ökat återbruk och minskat byggavfall.

E ENVIRONMENT

Miljö och resursanvändning

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

Mål 2030

Minska utsläppen av växthusgaser i linje med Parisavtalet

S SOCIAL

Hållbara medarbetare

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

Mål 2030

Vara en trygg arbetsgivare och ett förstahandsval på arbetsmarknaden

S SOCIAL

Hållbar stadsutveckling

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

Mål 2030

Öka tryggheten och trivseln bland våra hyresgäster

G GOVERNANCE

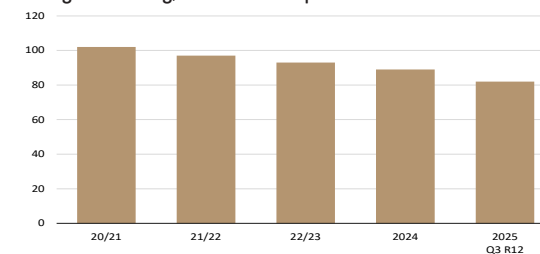
Långsiktig värdeutveckling

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

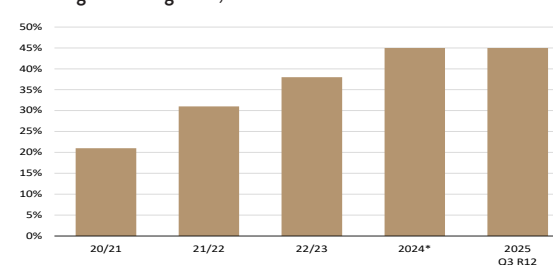
Mål 2030

Enbart arbeta med affärspartners som följer Nivikas värdegrunder

Energianvändning, kWh/m² Atemp

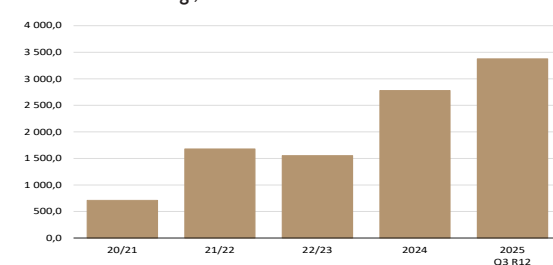


Andel gröna fastigheter, %

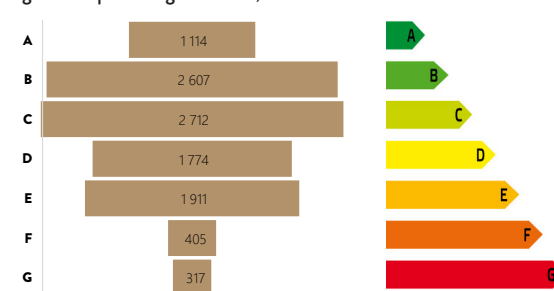


*) Enligt uppdaterat Grönt Ramverk som i huvudsak följer EU-taxonomi

Producerad solenergi, MWh



Energiklasser per fastighetsvärde, Mkr



*) Beräknings-/fördelningsgrund uppdaterad från Q3.

FINANSIERING

I september utökade Nivika sin finansiering på kapitalmarknaden genom att emittera ytterligare nya seniora icke säkerställda gröna obligationer om totalt 400 miljoner kronor. Transaktionen, likt den föregående, blev framgångsrik och möttes av ett starkt intresse från nordiska institutionella investerare. Emissionen blev väl övertecknad och genomfördes till historiskt låga nivåer för Bolaget. Kapitaltillskottet kommer att användas i enlighet med Bolagets gröna ramverk och bidra till Nivikas fortsatta tillväxt.

Finansiering och kapitalstruktur

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

Bolaget har en stabil finansieringsstruktur och arbetar proaktivt med balansräkningen för att säkerställa en optimerad avkastning. De justeringar som genomfördes 2023 och 2024 har haft en positiv effekt och bidragit till stärkta nyckeltal.

Likviden från den senaste obligationsemissionen har investerats i enlighet med Nivikas gröna ramverk, genom fortsatta satsningar på energieffektiva och hållbara fastigheter som skapat förutsättningar för ökad tillväxt.

Finansiering	2025-09-30	2024-09-30
Säkerställd finansiering, Mkr	5 909	5 327
Obligationslån, Mkr	800	-
Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv, %	4,2	4,5
Kapitalbindningstid, år	3,3	2,7
Räntebindningstid, år	2,6	2,9
Andel bunden ränta, %	66	56
Likvida medel, Mkr	471	102
Tillgänglig likviditet, Mkr	1 088	552
Nettobelåningsgrad, %	49,8	46,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9
Soliditet, %	43	47

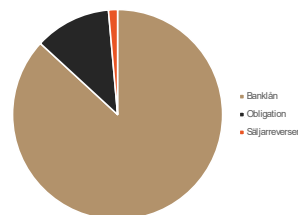
Utöver investeringar i den befintliga fastighetsportföljen och nybyggnationer har tre fastigheter förvärvats under perioden, med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 90 miljoner kronor. En mindre

avyttring har också genomförts. Förvärven har delvis finansierats genom återköpta egna B-aktier, till en kurs över gällande marknadspris, samt genom egen kassa och utökad bankfinansiering.

Räntebärande skulder

De långfristiga räntebärande skulderna uppgick per rapportdagen till 6 722 miljoner kronor (5 308), varav långfristig bankfinansiering utgjorde 5 859 miljoner kronor (5 200), obligationslån 800 miljoner kronor (0) samt övriga räntebärande skulder 63 miljoner kronor (107). En tredjedel av den räntebärande skulden klassificeras som grön.

Fördelning räntebärande skulder



Förändringen under perioden förklaras främst av ny obligationsfinansiering samt nyupplåning kopplad till förvärv och nybyggnationer inom det befintliga fastighetsbeståndet. De nya seniora icke säkerställda gröna obligationerna uppgår till ett initialt belopp om 400 miljoner kronor under ett ramverk om totalt 800 miljoner kronor. Obligationen löper med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 250 baspunkter med en löptid till 15 januari 2029.

Obligationsfinansiering

Löptid	Belopp, Mkr	Ram, Mkr	Räntevillkor, %	Förfalldag	Typ
2024/2028	400	800	STIBOR 3M + 3,25	2028-02-14	Grön
2025/2029	400	800	STIBOR 3M + 2,50	2029-01-15	Grön

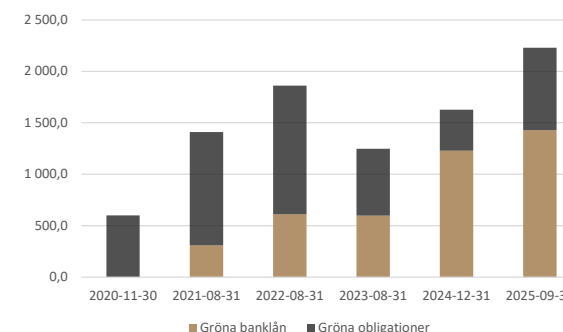
Säkerheterna för banklånen består huvudsakligen av pant i fastigheter samt koncernborgen. Samtliga finansiella och informationsmässiga åtaganden enligt lånevillkoren var uppfyllda vid periodens utgång.

Bolagets mål är att långsiktigt ha en nettobelåningsgrad om maximalt 55 procent. Vid periodens slut uppgick nettobelåningsgraden till 50 procent

(46), beräknad som nettoskuld om 6 332 miljoner kronor i förhållande till fastigheternas totala marknadsvärde om 12 719 miljoner kronor.

Beviljad men ej utnyttjad finansiering uppgick per rapportdagen till cirka 614 miljoner kronor (450), avseende beviljade men ännu ej utbetalda byggnadskreditiv, banklån och revolverande kreditfaciliteter.

Utveckling grön finansiering, Mkr



Kapital- och räntebindningsstruktur

Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid periodens utgång till 3,3 år (2,7), en ökning jämfört med föregående period. Förändringen är en effekt av omförhandlade och nyupptagna lån under året.

Den genomsnittliga räntan, justerad för räntederivat och exklusive byggnadskreditiv, uppgick till 4,2 procent (4,5), en bibehållen nivå från föregående period trots tillkommande obligationsskuld. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntebindningen till 2,6 år (2,9).

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 (1,9) för den rullande 12-månadersperioden. Nivån har fortsatt att stärkas till följd av genomförda förvärv av högavkastande tillgångar, fallande marknadsräntor och kreditmarginaler.

Tabellen Kapital- och räntebindning, nästa sida, visar förfallostrukturen för Bolagets kapital- och räntebindning. Kapitalbindningens förfallostruktur exkluderar löpande amorteringar. Räntebindningens förfallostruktur inkluderar räntederivat och lån med fast ränta.

FINANSIERING, FORTS.

Kapitalbindning			Räntebindning		
Förfall	Belopp, Mkr	Andel, %	Belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
0-1 år	1 316	19	2 325	7,22	34
1-2 år	1 838	27	940	1,70	14
2-3 år	2 500	37	503	2,53	7
3-4 år	992	15	1 589	2,92	23
4-5 år	34	1	662	2,83	10
5- år	123	2	785	2,99	12
Summa	6 804	100	6 804	4,2%	100

Nivika hanterar löpande ränterisken genom olika typer av räntederivat och fasträntelån. Totalt var 66 procent av den totala låneportföljen räntesäkrad vid rapportdatum; 59 procent via räntederivat och 7 procent via lån med fast ränta. Nedan tabeller redogör för samtliga ingångna avtal.

Förfallostruktur swapar			Fasträntelån		
Belopp, Mkr	Räntenivå, %	Förfallo-datum	Belopp, Mkr	Räntenivå, %	Förfallo-datum
200	1,87	2027-04-09	10	2,00	2026-04-04
200	1,93	2027-06-19	97	3,43	2026-07-09
200	1,88	2027-09-08	33	2,00	2027-07-09
80	1,98	2027-09-27	145	3,55	2027-11-09
120	1,98	2027-09-27	2	4,00	2027-11-29
150	2,20	2028-04-07	7	2,00	2028-06-30
200	2,04	2028-09-01	147	4,21	2029-01-19
209	3,59	2028-10-10	6	5,00	2029-12-31
73	3,39	2029-05-02	18	5,00	2034-06-30
45	2,94	2029-05-15	5	5,00	2034-09-30
64	3,37	2029-06-03	9	3,00	2035-12-01
300	2,84	2029-06-05	478		
100	2,84	2029-06-05			
251	2,83	2029-09-17			
400	2,09	2029-09-24			
205	2,70	2030-02-11			
200	2,88	2030-05-31			
251	2,85	2030-09-17			
251	2,89	2031-09-17			
251	2,93	2032-09-17			
251	2,96	2033-09-19			
4 001					

GRÖNT RAMVERK

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

Det uppdaterade gröna ramverket linjerar till stora delar med EU-taxonomin och innebär att grön finansiering kan användas till projekt och tillgångar som är gröna, såsom gröna och energieffektiva byggnader, men kan också också användas till investeringar i omfattande energieffektiviseringsåtgärder.

Grön finansiering

I juni 2021 erhöll Nivika sin första gröna bankfinansiering vilket sedan dess har utvecklats till att omfatta totalt 1 430 miljoner kronor per 2025-09-30 vilket utgör 64 procent av den totala gröna finansieringen om 2 230 miljoner kronor.

Per 30 september 2025 har Nivika två utestående obligationslån, vilka också är kategoriserade som gröna, om totalt 800 miljoner kronor.

Likviden från Nivikas gröna obligationer, emitterad hösten 2024 och hösten 2025, har nyttjats till följande kategorier enligt det gröna ramverket:

- Finansiering av nybyggnation med energiklass A och B
- Finansiering av fastigheter som möter kravet för energikonsumtion baserat på byggnadsår.

Mer detaljerad information finns i Nivikas årsredovisning 2023/2024.

Grön upplåning

Grön upplåning, Mkr	2025-09-30
Bankfinansiering, grön	1 430
Obligationslån	800
Summa	2 230

Grönt finansieringsutrymme

Godkänt investeringsbelopp, Mkr	2025-09-30
Totalt verklig värde gröna tillgångar	5 745
Existerande grön bankfinansiering	-1 430
Existerande grön obligationsfinansiering	-800
Totalt återstående utrymme för grön kapitalmarknadsfinansiering	3 515

AKTIEN OCH ÄGARNA

Nivika Fastigheter AB (Publ) B-aktie (kortnamn NIVI B) är noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, inom sektorn Real Estate. Nivikas marknadsvärde uppgick den 30 september 2025 till 3 845 miljoner kronor och antalet aktieägare var 3 953 stycken.

Vid utgången av perioden uppgick antal aktier till 95 885 594 stycken, fördelat på 24 884 800 stycken av serie A och 71 000 794 stycken av serie B. Varje A-aktie berättigar till tio röster per aktie och varje B-aktie ger rätt till en röst per aktie. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst samt till utdelning.

Kursutveckling och handel

Under perioden 1 juli till 30 september 2025 omsattes på Nasdaq Stockholm cirka 1 666 000 NIVI B-aktier. Dagsomsättningen för Nivika på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till 25 245 aktier och det volymviktade genomsnittspriset uppgick till 41,65 kronor. Högst betalkurs under perioden var 44,45 kronor den 25 juli 2025 och lägst betalkurs var 39,80 kronor den 29 september 2025. Aktiekursen den 30 september uppgick till 40,10 kronor (senast betalt). Information om aktiens utveckling finns även på www.nivika.se.

Återköp av aktier

Vid årsstämman i maj 2025 bemyndigades Nivikas styrelse att, fram till nästa stämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att förvärva egna aktier. Styrelsen har i maj 2025 beslutat att påbörja ett återköpsprogram av egna aktier till ett belopp om upp till 100 miljoner kronor under perioden 26 maj 2025 till 31 mars 2026. Bolaget ägde per den 30 september 1 002 679 aktier av serie B. Under perioden 1 juli till 30 september har återköp genomförts till ett belopp om drygt 12 miljoner kronor.

De tio största aktieägare (röstsorterat) per den 30 september 2025

Namn	Antal tusen A-aktier*	Antal tusen B-aktier*	Totalt antal aktier, tusen	Andel av kapital	Andel av röster
Santhe Dahl Invest AB	6 952	16 706	23 658	24,7	27,0
Almina Invest AB	7 436	1 975	9 411	9,8	23,9
Husleden Förvaltning AB	4 000	11 071	15 071	15,7	16,0
Skandinavkonsult i Stockholm AB	3 259	3 026	6 284	6,6	11,0
Planch AB	3 109	933	4 042	4,2	10,0
Nordea Livförsäkring Sverige AB	-	4 070	4 070	4,2	1,3
Swedbank Robur Småbolagsfond Norden	-	3 550	3 550	3,7	1,1
Nordnet Pensionsförsäkring AB	-	3 458	3 458	3,6	1,1
Tredje AP-fonden	-	3 070	3 070	3,2	1,0
Pollock Invest AB	130	745	875	0,9	0,6
10 största aktieägare	24 885	48 604	73 489	76,6	93,0
Återköpta aktier	-	1 003	1 003	1,0	0,3
Övriga aktieägare	-	21 394	21 394	22,3	6,7
Totalt	24 885	71 001	95 886	100,0	100,0
Varav styrelse och koncernledning	21 646	33 094	54 740	57,1	78,0

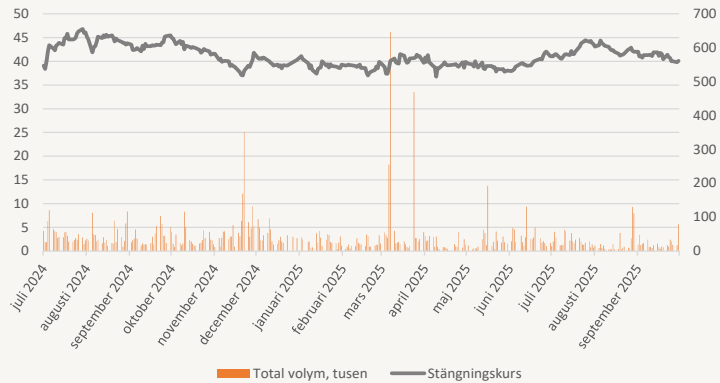
Källa: Euroclear Sweden och Bolaget

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

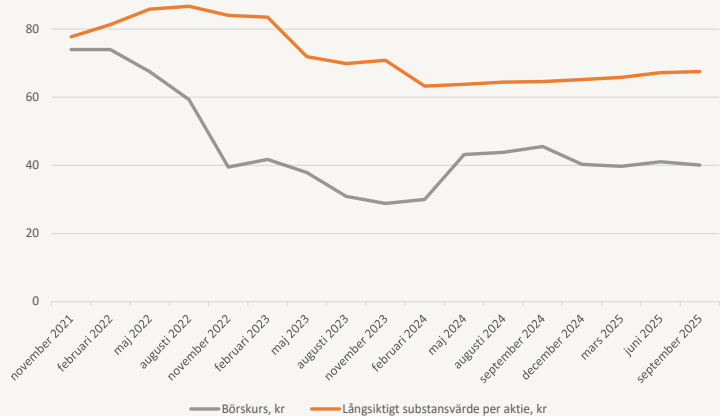
Nivikaaktien	2025-09-30
Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	Nivika
Kortnamn (ticker)	NIVI B
ISIN-kod	SE0017083272
Segment	Nasdaq, Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt utestående aktier	95 885 594 st
Totalt antal B-aktier	71 000 794 st
Stängningskurs 30 september 2025	40,10 kr
Marknadsvärde 30 september 2025*	3 845 Mkr

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

NIVI B och omsättning



Långsiktigt substansvärde och börskurs

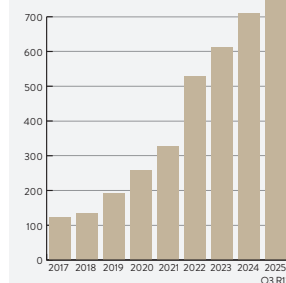


RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

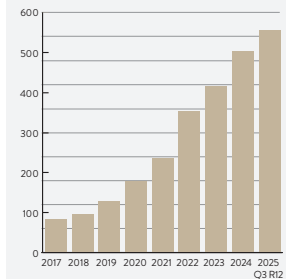
Mkr	2025 3 mån juli-sep	2024 3 mån juli-sep	2025 9 mån jan-sep	2024 9 mån jan-sep	2024/25 R-12 okt-sep	2023/24 16 mån sep-dec
Hysesintäkter	185	171	550	498	730	884
Serviceintäkter	9	6	27	22	35	39
Summa intäkter	194	178	577	520	765	923
Driftskostnader	-32	-33	-126	-126	-175	-225
Underhållskostnader	-2	-1	-9	-9	-14	-19
Fastighetsskatt	-6	-5	-17	-13	-21	-24
Summa fastighetskostnader	-40	-39	-152	-147	-209	-268
Driftnetto	154	139	425	373	555	655
Central administration	-10	-11	-37	-40	-56	-77
Finansnetto	-70	-63	-197	-166	-253	-312
Förvaltningsresultat	74	65	191	167	247	266
Värdeförändring fastigheter, realiserade	4	-	4	10	4	11
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	17	29	59	45	91	115
Värdeförändring räntederivat	28	-69	-25	-73	38	-82
	123	-40	39	-17	133	44
Resultat före skatt	123	24	230	149	380	311
Aktuell skatt	-5	-4	-10	-11	-17	-20
Uppskjuten skatt	-9	-15	-23	-25	-86	-91
Periodens resultat	110	5	196	113	277	200
Periodens totalresultat	110	5	196	113	277	200
Hänförligt till	110	5	196	113	277	200
Moderföretagets aktieägare						
Innehav utan bestämmande inflytande						
Genomsnittligt antal aktier under perioden	95 885 594	92 355 146	95 885 594	92 355 146	95 885 594	95 885 594
Resultat per aktie, kr*	1,15	0,06	2,05	1,23	2,89	2,08

*) Nyemission genomförd i november 2023.

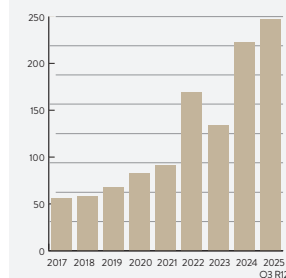
Totala hyresintäkter, Mkr



Driftnetto, Mkr



Förvaltningsresultat, Mkr



KOMMENTARER TILL RESULTATET

Intäkter

För tredje kvartalet 2025 uppgick de totala intäkterna till 194 Mkr (178) vilket är en ökning med 9 procent i jämförelse med samma kvartal föregående år. För hela perioden januari till september uppgick de totala intäkterna till 577 Mkr (520), en tillväxt på 11 procent i jämförelse med samma period föregående år. Hyresintäkter utgör 550 Mkr (498) av de totala intäkterna under hela rapportperioden.

Intäkterna består även av serviceintäkter, som för tredje kvartalet uppgår till 9 Mkr (6), för hela rapportperioden uppgick de till 27 Mkr (22). Serviceintäkter består huvudsakligen av vidaredebitering av värme, el, vatten och fastighetsskatt.

Tillväxten är framförallt hänförlig till fastighetsförvärv, indexreglering samt att Nivika har färdigställt ett antal projekt. Bolaget förvaltar 222 fastigheter per 2025-09-30 med en total uthyrbara yta om cirka 679 000 m². Det sammanlagda hyresvärdet per 2025-10-01 uppgick, på årsbasis, till 866 Mkr (766), vilket motsvarar en tillväxt om 11 procent.

Driftskostnader och driftnetto

Driftskostnaderna, inklusive underhållskostnader och fastighetsskatt, uppgick för tredje kvartalet till -40 Mkr (-39). Driftnettot för tredje kvartalet uppgick till 154 Mkr (139) vilket motsvarar en överskottsgrad om 79 procent (78). Driftnettot för hela rapportperioden ökade med 14 procent och uppgick till 425 Mkr (373) vilket ger överskottsgrad på 74 procent (72).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat efter finansnetto, uppgick för tredje kvartalet till 74 Mkr (65). För hela perioden var förändringen 15 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 191 Mkr (166). Förvaltningsresultatet påverkades positivt till följd av ökade hyresintäkter samt av lägre ökningstakt av förvaltnings- och finansieringskostnader.

Värdeförändringar

För tredje kvartalet uppgick värdeförändringen på fastigheter till 21 Mkr (29) varav 4 Mkr (0) är realiserade. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 17 Mkr (29). Värdeförändringen på fastigheter för hela rapportperioden uppgick till 63 Mkr (55).

Orealiserade värdeförändringar på derivat för hela perioden påverkade resultatet med -25 Mkr (-73) och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar drivet av sjunkande marknadsräntor.

Värdeförändringar fastigheter	2025	2024
Mkr	juli - sep	juli - sep
Förändring kassaflöde mm.	-24	5
Pågående nybyggnation	4	0
Mark och outnyttjade byggrätter	4	-15
Förändringar i avkastningskrav	33	38
Orealiserad värdeförändring	17 +0,1%	28 0,2%
Realiserad värdeförändring	4	0
Totala värdeförändringar	21 +0,2%	28 0,2%

Säsongsvariationer

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

Skatt

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

Medarbetare

Samtliga medarbetare på Nivika är anställda i moderbolaget. Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 65 (65), av dessa är 22 (22) kvinnor och 43 (43) män.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara/licenser	1	2	1
Summa immateriella anläggningstillgångar	1	2	1
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12 640	11 470	11 768
Rörelsefastigheter	79	19	19
Inventarier	65	63	61
Nyttjanderättstillgångar	23	16	16
Derivatinstrument	-	-	-
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	0	0	0
Uppskjuten skattefordran	22	33	25
Andra långfristiga fordringar	32	20	26
Summa anläggningstillgångar	12 861	11 620	11 915
Omsättningstillgångar			
Varulager	0	1	0
Hyresfordringar	23	18	19
Övriga fordringar	38	10	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	20	13
Likvida medel	471	102	365
Summa omsättningstillgångar	558	152	408
SUMMA TILLGÅNGAR	13 420	11 774	12 324

Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	48	48	48
Övrigt tillskjutet kapital	3 575	3 547	3 575
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	2 082	1 900	1 933
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 706	5 495	5 556
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	670	590	650
Räntebärande finansiella skulder	6 722	5 308	5 759
Leasingskulder	20	12	12
Derivatinstrument	70	108	45
Summa långfristiga skulder	7 481	6 017	6 466
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	82	127	138
Leasingskulder	3	4	4
Leverantörsskulder	26	12	41
Aktuella skatteskulder	7	-	13
Övriga skulder	87	71	67
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	48	39
Summa kortfristiga skulder	233	262	301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 420	11 774	12 324

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2023-09-01	39	3 099	1 781	4 919
Årets resultat			200	200
Summa totalresultat			200	200
Transaktioner med ägare:				
- Nyemission	9	502		511
- Kostnader för emission		-25		-25
- Återköp av aktier			-50	-50
- Återutgivning av aktier som betalning för fastighetsförvärv			2	2
Utgående balans 2024-12-31	48	3 576	1 933	5 556
Ingående balans 2025-01-01	48	3 576	1 933	5 556
Årets resultat			196	196
Summa totalresultat			196	196
Transaktioner med ägare:				
- Utdelning			-61	-61
- Återköp av aktier			-41	-41
- Återutgivning av aktier som betalning för fastighetsförvärv			55	55
Utgående balans 2025-09-30	48	3 576	2 082	5 706

Eget kapital

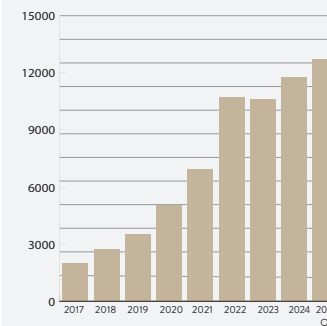
Siffror inom parentes avser 2024-12-31

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 5 706 Mkr (5 556). Soliditeten uppgick till 43 procent (45). Förändringen under perioden januari - september 2025 utgörs av återköp av aktier, återutgivning av aktier som betalning för fastighetsförvärv, utdelning samt periodens resultat.

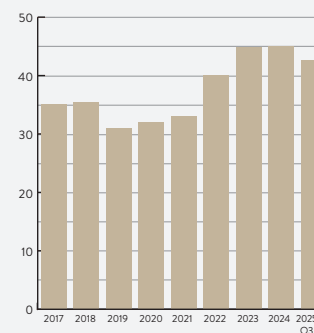
Vid utgången av perioden uppgick antal aktier till 95 885 594 stycken, fördelat på 24 884 800 stycken av serie A och 71 000 794 stycken av serie B. Varje A-aktie berättigar till tio röster per aktie och varje B-aktie ger rätt till en röst per aktie. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst samt till utdelning.

Bolaget ägde vid periodens utgång 1 002 679 aktier av serie B (662 193). Under perioden 1 juli till 30 september har återköp genomförts till ett belopp om drygt 12 miljoner kronor (24).

Fastighetsvärde, Mkr



Soliditet, %



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	2025 3 mån juli-sep	2024 3 mån juli-sep	2025 9 mån jan-sep	2024 9 mån jan-sep	2024/25 R-12 okt-sep	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug
Den löpande verksamheten							
Resultat före skatt	123	24	230	149	380	311	-317
Justering för:							
Finansiella poster	71	63	198	166	253	312	241
Värdetförändring fastigheter	-21	-29	-63	-56	-95	-126	458
Värdetförändring räntederivat	-28	69	25	73	-38	82	-8
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-3	12	-4	5	-14	15	39
Betald skatt	-	-	-	-	-20	-20	-9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	142	140	384	337	465	573	404
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet							
Förändring rörelsefordringar	-30	20	-18	11	-11	48	62
Förändring rörelseskulder	0	-44	-35	-3	8	31	-108
Kassaflöde från den löpande verksamheten	112	115	331	345	463	652	358
Investeringsverksamheten							
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-77	-278	-558	-435	-706	-797	-84
Avyttring av förvaltningsfastigheter	5	-	5	79	5	211	536
Investering i förvaltningsfastigheter	-60	-36	-299	-157	-421	-474*	-843
Förändring i materiella anläggningstillgångar	-2	-1	-7	-2	-9	-5	1
Förändring i finansiella tillgångar	-8	-7	-6	-6	-3	25	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-142	-321	-866	-521	-1 133	-1 040	-389
Finansieringsverksamheten							
Nyemission	-	-	-	-	-	511	750
Emissionskostnad	-	-	-	-8	-	-31	-27
Återköp av egna aktier	-12	-24	-41	-29	-62	-50	-
Utdelning	-15	-	-30	-	-30	-	-
Upptagna lån	1 030	647	3 293	2 356	4 226	4 356	1 292
Amortering/lösen lån	-595	-427	-2 386	-2 142	-2 858	-3 799	-1 865
Betald ränta	-71	-64	-191	-177	-232	-293	-235
Amortering av leasingskuld	-1	-1	-4	-3	-5	-6	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	335	131	641	-4	1 039	687	89
Periodens kassaflöde	306	-75	106	-180	369	299	-121
Likvida medel vid periodens början	166	177	365	282	102	66	187
Likvida medel vid periodens slut	471	102	471	102	471	365	66

Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten i perioden uppgick till 331 Mkr (345). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet i perioden med -558 Mkr (-435). Detta avser förvärv av 20 fastigheter, elva stycken på Västkusten, fyra i Ljungby, fyra i Jönköping samt en i Värnamo, även uthyrd mark i Ljungby längs E4 har förvärvats. I början av perioden avyttrades byggrätter för bostäder i Jönköping, vilket påverkade kassaflödet i perioden med 5 Mkr. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -299 Mkr (-157) och avser främst nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer för befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens förändring under året utgörs främst av upplåning netto om 907 Mkr (214), samt betald ränta -191 Mkr (-177) återköpt av aktier -41 Mkr (-29), samt utdelning om -30 Mkr (0).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 106 Mkr (-180) vilket gav utgående likvida medel om 471 Mkr (102).

*) Erhållet investeringsbidrag inkluderat.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2025 3 mån juli-sep	2024 3 mån juli-sep	2025 9 mån jan-sep	2024 9 mån jan-sep	2024/25 R-12 okt-sep	2023/24 16 mån sep-dec
Nettoomsättning	26	25	70	71	102	131
Bruttoresultat	26	25	70	71	102	131
Administrationskostnader	-25	-25	-84	-76	-114	-139
Rörelseresultat	1	-	-14	-5	-12	-9
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-	7	27	7	21
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	25	22	67	83	116	181
Räntekostnader och liknande resultatposter	30	-1	-44	-10	-49	-22
Finansnetto	2	21	30	101	75	180
Resultat efter finansiella poster	3	21	16	96	63	171
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-6	-6
Resultat före skatt	3	21	16	96	57	165
Skatt på periodens resultat	-8	-	-8	-	-30	0
Periodens resultat	-5	21	8	96	27	165

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen.

Intäkterna består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen och finansiella intäkter i form av ränteintäkter från dotterbolag samt inlåningsränta samt intäkter/kostnader för räntederivat. Balansräkningen består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara/licenser	0	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar	0	0	0
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg, installationer och immateriella tillgångar	1	1	1
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2 108	2 186	2 198
Uppskjuten skattefordran	13	21	21
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 1219	2 208	2 219
Summa anläggningstillgångar	2 108	2 208	2 221
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	0	0	0
Fordringar hos koncernföretag	2 158	1 661	1 891
Aktuell skattefordran	2	-	1
Övriga fordringar	36	1	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	33	12
Summa kortfristiga fordringar	2 214	1 695	1 913
Kassa och bank	440	40	327
Summa omsättningstillgångar	2 654	1 735	2 240
SUMMA TILLGÅNGAR	4 776	3 944	4 461

Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	48	48	48
Fritt eget kapital			
Överkursfond	3 575	3 575	3 575
Balanserat resultat	169	70	51
Periodens resultat	8	124	165
Summa fritt eget kapital	3 752	3 770	3 792
Summa eget kapital	3 800	3 817	3 840
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	862	104	484
Derivatinstrument	20	-	-
Summa långfristiga skulder	882	104	484
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	32	11	31
Leverantörsskulder	3	0	3
Skulder till koncernföretag	-	-	77
Övriga skulder	47	1	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	10	13
Summa kortfristiga skulder	94	22	138
Summa skulder	976	126	622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 776	3 944	4 461

Fastighetsvärdering

Nivika genomför varje kvartal värdering av hela sin fastighetsportfölj. Per 2025-09-30 har cirka 25 procent av beståndet värderats av Savills och Newsec och resterande del har värderats internt. Förändringar i direktavkastning och marknad är avstämt med de externa värderarna. Värderingen ligger till grund för de verkliga värden som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning och värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande tolv månadersperiod.

Värderingsmodellen som används av såväl extern värderare som Nivika, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med och delvis baserad på ortsprisanalyser. Värderingen sker i enlighet med nivå 3 i värdehierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Med ett undantag, del av fastigheten Refugen 6 i Värnamo, som är Nivikas huvudkontor, vilken redovisas som rörelsefastighet sedan 1 januari 2025.

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

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

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

Värderingsparametrar

Värderingstidpunkt	2025-09-30 (2025-06-30)
Inflationsantagande, %	År 2025 1,0 därefter 2,0 (År 2025 1,5 därefter 2,0)
Kalkylperiod, år	5-25, median 10 (5-25, median 10)
Direktavkastning kommersiellt, %	5,8 - 8,8, viktad 6,7 (5,8- 8,8, viktad 6,7)
Direktavkastning bostäder, %	3,1 -7,0, viktad 4,5 (3,2 -7,0, viktad 4,5)
Långsiktig vakans, %	0-20
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

Känslighetsanalys

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

Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	Mkr	%
Marknadshyra för lokal (ej bostäder)	%-enheter	10	+635	+5,0
Vakansgrad	%-enheter	10	-1 596	-12,6
Drift & underhåll	kr/m²	10	-160	-1,3
Inflation	%-enheter	1	+1 059	+8,3
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	1	-1 816	-14,3
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	-1	+2 685	+21,1

Fastighetsportföljen juli till september 2025

Fastighetsvärdet på Nivikas portfölj uppgår vid rapportperiodens slut till 12,7 miljarder kronor. Portföljen har under perioden juli till september 2025 ökat genom förvärv och pågående byggnationer.

I Värnamo respektive Habo har två nybyggnationer färdigställts. På fastigheten Porfyren 4 på Bredastensområdet utmed E4:an i Värnamo har nybyggnation av ny produktionsanläggning för Rudhäll Industri AB färdigställts. På fastigheten Kämparp 1:23 i Habo norr om Jönköping har en nybyggnation åt Jem & Fix färdigställts. Sammantaget adderar de färdigställda projekten årligt hyresvärde om cirka 4 miljoner kronor.

I Hovslätt strax utanför Jönköping avyttrades Hällstorp 1:108-1:124 och 1:20 som omfattade byggrätter för bostäder. Det överenskomna fastighetsvärdet översteg bokfört värde med drygt 10 procent.

I Ljungby förvärvades Slipstenen 4 med en uthyrningsbar yta om knappt 4 300 m² och ett årligt hyresvärde uppgående till 3,7 miljoner kronor i en sale-and-lease back-affär. Fastigheten ligger längs med E4:an och är fullt uthyrd med ett nytecknat 10-årigt hyresavtal.

I Varberg förvärvades fastigheterna Karossen 2 och Svärmen 9 med en sammanlagd yta på cirka 2 900 m² och årligt hyresvärde på 3,4 miljoner kronor. Nivika har övertagit befintlig self storage-verksamhet i fastigheterna som kommer drivas vidare under varumärket Nivika Mitt Lager.

Förändring förvaltningsfastigheter

Mkr	2025-09-30	2024-12-31
Fastighetsbestånd vid årets början	11 769	10 609
Förvärv av fastigheter	613	810
Försäljning av fastigheter	-38	-237
Omklassificering till rörelsefastighet	-59	-
Investeringar i befintliga fastigheter	299	474
Värdeförändring i befintliga fastigheter	56	115
Fastighetsbestånd vid periodens slut	12 640	11 769

Förändring rörelsefastigheter

Mkr	2025-09-30	2024-12-31
Fastighetsbestånd vid årets början	19	19
Omklassificering*	59	-
Avskrivning	1	-
Fastighetsbestånd vid periodens slut	79	19

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

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

NOTER TILL DELÅRSRAPPORTEN

Finansiella instrument - verkligt värde

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

Tabellen nedan visar Bolagets värdering till verkligt värde:

Värdering				
2025-09-30, Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	-70	-	-70
Värdering				
2024-09-30, Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	-108	-	-108

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

Mkr	2025-09-30	2024-09-30
Ingående balans	-45	-35
Värdeförändring	-25	-74
Utgående balans	-70	-108

Värderingshierarkin

Nivåerna i värderingshierarkin definieras som följande:

- Nivå 1** - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.
- Nivå 2** - Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen genom direkt (dvs. prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).
- Nivå 3** - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

Derivat

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

Eget kapital

Resultat per aktie	2025-09-30	2024-09-30
Årets resultat, Mkr	196,4	113,3
Antal aktier	95 885 594	95 885 594
Genomsnittligt antal aktier under perioden	95 885 594	92 355 146
Resultat per aktie, kr	2,05	1,23

För beräkningsgrunder se årsredovisningen 2023/24.

Transaktioner med närstående

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

Tabellerna nedan visar omfattningen av de transaktioner med närstående parter under perioden januari till september 2025, siffror inom parentes avser kalenderår 2024:

Inköp	Avser	Mkr
Värnanäs AB	Administrativa tjänster	2,9 (0,9)
Yalp Facility AB	Lokalvård	2,1 (2,4)
Tigbro AB	Badrumsmoduler till byggnation	- (0,2)
Holmgren Group AB	Hyresgästanpassning	0,1 (0,2)
Totalt		5,2 (3,6)

Försäljning	Avser	Mkr
Värnanäs AB	Hyra	4,6 (6,9)
Poplanäs Invest AB	Hyra	3,1 (4,3)
Holmgren Group AB	Hyra	33,0 (43,3)
Pollock Invest AB	Hyra	1,4 (1,8)
Totalt		42,0 (56,3)

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

Segmentredovisning

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

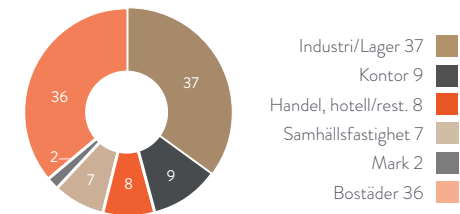
	Jönköping		Värnamo		Växjö		Västkusten		Övrigt		Totalt	
Mkr	2025 jan-sep 9 mån	2023/24 jan-sep 9 mån	2025 jan-sep 9 mån	2023/24 jan-sep 9 mån	2025 jan-sep 9 mån	2023/24 jan-sep 9 mån	2025 jan-sep 9 mån	2023/24 jan-sep 9 mån	2025 jan-sep 9 mån	2023/24 jan-sep 9 mån	2025 jan-sep 9 mån	2023/24 jan-sep 9 mån
Totala hyresintäkter	203	138	189	175	99	92	69	98	17	17	577	520
Fastighetskostnader - Drift	-47	-44	-41	-43	-19	-17	-13	-17	-6	-5	-126	-126
Fastighetskostnader - Underhåll	-4	-2	-2	-2	-1	-1	-2	-2	0	0	-9	-9
Fastighetskostnader - Fastighetsskatt	-6	-5	-7	-5	-2	-2	-2	-1	0	0	-17	-13
Driftnetto	146	88	139	123	77	71	52	75	11	16	425	373
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	-19	24	51	65	8	-27	16	-9	7	2	63	55
Resultat inkl. värdeförändringar	127	111	190	188	85	44	68	66	18	19	488	428
Ofördelade poster:												
Central administration											-37	-40
Övriga rörelseintäkter											-	-
Övriga rörelsekostnader											-	-
Finansnetto											-197	-166
Värdeförändring derivat											-25	-73
Resultat före skatt											230	149
Förvaltningsfastigheter	4 653	3 615	4 110	3 497	2 174	2 238	1 416	1 819	288	301	12 640	11 490
Rörelsefastigheter	-	-	79	19	-	-	-	-	-	-	79	19

Segmentsredovisning, forts.

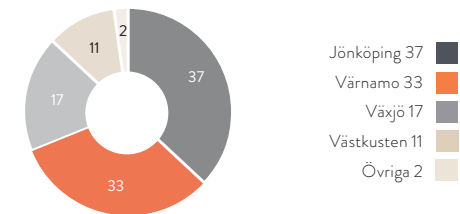
Nivika rapporterar även en segmentredovisning där segmenten är fördelade mellan bostäder respektive kommersiellt.

Mkr	Bostäder		Kommersiellt		Totalt	
	2025 jan-sep 9 mån	2023/24 jan-sep 9 mån	2025 jan-sep 9 mån	2023/24 jan-sep 9 mån	2025 jan-sep 9 mån	2023/24 jan-sep 9 mån
Totala hyresintäkter	193	164	384	356	577	520
Fastighetskostnader - Drift	-50	-41	-76	-85	-126	-126
Fastighetskostnader - Underhåll	-4	-5	-5	-4	-9	-9
Fastighetskostnader - Fastighetsskatt	-2	-3	-15	-10	-17	-13
Driftnetto	137	116	288	257	425	373
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	13	15	50	41	63	56
Resultat inkl. värdeförändringar	150	131	338	298	488	429
Ofördelade poster:						
Förvaltnings- och administrationskostnader					-37	-40
Övriga rörelseintäkter					-	-
Övriga rörelsekostnader					-	-
Finansnetto					-197	-165
Värdeförändring derivat					-25	-73
Resultat					230	150
Förvaltningsfastigheter	4 599	4 172	8 040	7 298	12 640	11 470
Rörelsefastigheter	-	-	79	19	79	19

Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, %



Fördelning fastighetsvärde per geografi, %



ÖVRIG INFORMATION

Redovisningsprinciper

Nivika Fastigheter AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Upplysningar enligt IAS 34 16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av rapporterna. Rapporten för moderföretaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Samma redovisningsprinciper, beräkningsgrunder och bedömningar har tillämpats som i den senaste årsredovisningen.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som regleras i RFR2 Redovisning för juridiska personer. I moderbolaget tillämpas inte IFRS 16 utan istället tillämpas RFR 2 (IFRS 16 p.2–12), vilket då moderbolaget är leasetagare innebär att leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Värderingsmetod för förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i balansräkningen. Värderingen har skett enligt nivå 3 i IFRS-värderingshierarki.

Värderingsmetod för derivat

Derivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser och som är observerbar för tillgången eller skulden antingen direkt eller indirekt. I avtalen för derivaten (ISDA-avtal) finns möjlighet till nettning av förpliktelser gentemot samma motpart. I Nivikas fall utgörs detta av marknadsvärdering från bankerna.

Värderingsmetod räntebärande skulder

Räntebärande skulder värderats till upplupet anskaffningsvärde. Koncernens finansiella skulder består av räntebärande skulder, leasingkulder, derivatinstrument samt leverantörs- och övriga skulder. Skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde. I efterföljande perioder värderas dessa skulder till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med beaktande av eventuella rabatter, avgifter och transaktionskostnader som är en del av effektivräntan. Eventuell vinst eller förlust, vid lösen redovisas som finansiell kostnad eller intäkt i resultatet.

Säsongsvariationer

Driftöverskottet påverkas av säsongsvariationer i driftkostnaderna. Generellt är kostnaderna högre under årets första och sista kvartal, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning och fastighetsskötsel.

Uppskattningar och bedömningar

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

Avrundningar

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

Jämförelsesiffror

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

Marknadsutveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

Nivikas fastighetsportfölj är fördelad över samtliga fastighetstyper med en övervikt på industri- och lagerfastigheter och finns på starka marknader i tillväxtregionerna i Småland och på Västkusten, företagstata, med hög sysselsättning och en växande befolkning. Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer.

Riskerna delas in i strategiska, operationella, finansiella och legala risker. Rätt hanterat kan risker leda till möjligheter och addera värde till verksamheten. Arbete bedrivs kontinuerligt med att uppdatera koncernens risksituation, detta sker genom en systematisk process där risker identifieras, värderas, hanteras och rapporteras. Prioritet läggs på de risker som bedöms kunna ha störst negativ påverkan utifrån sannolikhet och tänkbar påverkan på verksamheten. Inga väsentliga förändringar i Bolagets bedömning av risker har skett efter publiceringen av årsredovisningen för 2023/2024.

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

Utsikter

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

Omvärldsfaktorer

De styrräntesänkningar som Riksbanken genomfört har bidragit positivt till Nivikas intjäningsförmåga och resultat per aktie. Nivika har sett över sina finansieringskällor och har i nordiska banker som kreditgivare kompletterat med två gröna, icke säkerställda, obligationer som emitterats i november 2024 respektive september 2025. Högre finansieringskostnader har historiskt inneburit högre avkastningskrav och därmed lägre fastighetsvärden, en trend som har planat ut och vi ser en vändning på fastighetsmarknaden.

AVSTÄMNINGSTABELLER OCH DEFINITIONER

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2025 9 mån jan-sep	2024 9 mån jan-sep	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	283	264	269	215	Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i Koncernens bostadsfastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.
B Hyresvärde bostäder, Mkr	287	269	281	220		
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	99	98	96	98		
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	569	471	491	427	Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i Koncernens lokalfastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.
B Hyresvärde lokaler, Mkr	602	498	519	442		
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	95	95	95	97		
Hyresvärde, bostäder						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	283	264	269	215	Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt outhyrda ytor 12 månader framåt vid rapporttillfället.	Nyckeltalet används för att visa Koncernens intäktpotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	4	5	12	5		
(A+B) Hyresvärde bostäder, Mkr	287	269	281	220		
Hyresvärde, lokaler						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	569	471	491	427	Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt outhyrda ytor 12 månader framåt vid rapporttillfället.	Nyckeltalet används för att visa Koncernens intäktpotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	33	27	28	15		
(A+B) Hyresvärde lokaler, Mkr	602	498	519	442		
Överskottsgrad						
A Periodens driftnetto 12 månader, Mkr	555	484	503	415	Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.	Nyckeltalet visar hur stor andel av intjäningen som Nivika får behålla och är ett effektivitetsmått som är jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.
B Periodens hyresintäkter 12 månader, Mkr	765	681	709	612		
A / B Överskottsgrad, %	73	71	71	68		
Driftnetto, Mkr	425	373	655	415	Hyresintäkter för fastigheter reducerat med fastigheternas driftskostnader.	Nyckeltalet visar förvaltningens lönsamhet före det att centrala administrationskostnader, finansnetto samt orealiserade värdeförändringar beaktats.
Antal färdigställda lägenheter	-	82	184	289	Antal färdigställda lägenheter under perioden.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som färdigställts.
Antal lägenheter i pågående byggnation	66	66	66	187	Antal lägenheter vid periodens slut som är under byggnation.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter under byggnation.
Antal lägenheter under projektutveckling	2 748	2 774	2 774	2 774	Antal lägenheter vid periodens slut som är under projektutveckling.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som är i ett projektstadie.
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter	521 670	460 542	470 190	427 858	Total yta för kommersiella fastigheter som är tillgänglig för uthyrning, inklusive rörelsefastighet.	Nyckeltalet visar på den ytan från kommersiella fastigheter som är möjlig att hyra ut.
Total uthyrbar yta	678 657	612 847	622 362	559 418	Total yta (m ²) som är tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltalet visar på den totala area i Nivikas fastighetsbestånd som är möjlig att hyra ut.

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	2025 9 mån jan-sep	2024 9 mån jan-sep	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Långsiktigt substansvärde, Mkr						
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 706	5 495	5 556	4 919	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.	Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde ur ett långsiktigt perspektiv.
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	70	108	45	-37		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	670	590	650	561		
A+B+C Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 445	6 192	6 251	5 442		
Avkastning på eget kapital						
A Periodens totalresultat 12 månader, Mkr	273	130	193	-283	Resultat för rullande tolv månaders resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.	Nyckeltalet belyser Koncernens förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital.
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	5 495	4 919	4 962 *	4 473		
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 706	4 908	5 556	4 917		
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	4,9	2,7	3,7	-6,0		
Soliditet						
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 705	5 495	5 556	4 919	Eget kapital i procent av totala tillgångar.	Nyckeltalet visar hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.
B Balansomslutning vid periodens slut, Mkr	13 420	11 774	12 324	10 999		
A / B Soliditet, %	43	47	45	45		
Nettobelåningsgrad						
A (A.1+A.2) Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	6 804	5 435	5 897	5 340	Räntebärande nettoskuld i procent av förvaltningsfastigheternas verkliga värde av periodens slut.	Nyckeltalet belyser Koncernens finansiella risk.
A.1 Långfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	6 722	5 308	5 759	5 214		
A.2 Kortfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	82	127	138	127		
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	471	102	365	66		
C Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	12 719	11 490	11 788	10 629		
(A-B) / C Nettobelåningsgrad, %	50	46	47	50		
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång						
A Räntekostnader uppräknat till årstakt vid utgången av perioden					Genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen med säkerställd finansiering uppräknat till årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar Koncernens räntenivå relaterad till säkerställda räntebärande skulder.
säkerställd finansiering inkl byggnadskreditiv, Mkr	214	255	226	262		
B Räntebärande skulder säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	5 909	5 327	5 389	4 648		
A / B Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	3,6	4,8	4,2	5,6		
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång						
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden					Genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen med icke säkerställd finansiering uppräknat till årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar Koncernens räntenivå relaterad till icke säkerställda räntebärande skulder.
för icke säkerställd finansiering, Mkr	41	3	26	54		
B Räntebärande skulder icke säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	895	108	508	692		
A / B Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	4,6	2,8	45,2	7,8		
Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv vid periodens utgång						
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden för finansiering exkl. byggnadskreditiv, Mkr	278	236	257	248	Genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen exkl. byggnadskreditiv uppräknat till årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar Koncernens räntenivå exkl. byggnadskreditiv men inkl. derivat.
B Räntebärande skulder exkluderat byggnadskreditiv vid periodens slut, Mkr	6 635	5 194	5 842	4 844		
A/B Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv vid periodens utgång, %	4,2	4,5	4,4	5,1		
Andel bunden ränta						
A Utestående räntederivat och fasträntelån, Mkr	4 479	3 306	3 451	1 642	Andel bunden ränta av totala räntebärande skulder vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar hur stor del av Koncernens räntebärande skulder som löper med en fast räntenivå
B Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	6 804	5 435	5 897	5 340		
A/B Andel bunden ränta, %	66	61	59	31		
Räntetäckningsgrad						
A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr	247	205	223	134	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk samt visar hur känsligt Bolagets resultat är för ränteförändringar.
B Periodens finansiella kostnader 12 månader, Mkr	-258	-227	-221	-241		
(A-B) / (-B) Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9	2,0	1,6		

*) Jämförelseperiod 2023-08-31

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2025 9 mån jan-sep	2024 9 mån jan-sep	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Förvaltningsresultat per aktie						
A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr	247	205	223	134	Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt per aktie under perioden.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för Nivikas resultatgenerering med hänsyn till utestående aktier.
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	95 885 594	92 355 146	95 885 594	64 334 588		
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,6	2,2	2,3	2,1		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie						
A Förvaltningsresultat per aktie 12 månader, kr	2,6	2,2	2,3	2,1	Procentuell förändring i förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Nyckeltalet används för att belysa utvecklingen av förvaltningsresultat per aktie.
B Förvaltningsresultat per aktie under motsvarande period, kr	2,2	2,1	1,6	3,2		
(A / B) -1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	16,1	6,5	42,5	-34,1		
Resultat per aktie, kr						
A Periodens totalresultat 12 månader, Mkr	272,9	130	200	-283	Årets resultat i relation till vägt antal genomsnittliga utestående aktier under perioden.	Nyckeltalet visar utvecklingen av årets resultat relativt antalet utestående aktier.
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	95 885 594	92 355 146	95 885 594	64 334 588		
A / B Resultat per aktie, kr	2,9	1,4	2,1	-4,4		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie, kr						
A Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	5 706	5 495	5 556	4 919	Eget kapital hänförligt till aktieägarna i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.	Nyckeltalet visar Nivikas egna kapital per aktie.
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	95 885 594	95 885 594	95 885 594	77 907 047		
A / B Eget kapital per aktie, kr	60	57	58	63		
Långsiktigt substansvärde per aktie						
A (A.1+A.2+A.3) Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	6 445	6 192	6 251	5 442	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt i relation till antal aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde ur ett långsiktigt perspektiv per aktie.
A.1 Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 706	5 495	5 556	4 917		
A.2 Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	70	108	45	-37		
A.3 Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	670	590	650	561		
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	95 885 594	95 885 594	95 885 594	77 907 047		
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	67	65	65	70		
Förvaltningsresultat 12 månader	247	205	223	134	Totalresultat R12 före värdeförändringar och skatt.	Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej orealiserade värdeförändringar.
Räntebindningstid	2,6	2,9	2,7	0,9	Viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.	Nyckeltalet visar ränterisken för Nivikas räntebärande skulder.
Kapitalbindningstid	3,3	2,7	2,6	2,5	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.	Nyckeltalet belyser långsiktigheten i finansieringen och behovet av refinansiering.
Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	95 885 594	95 885 594	95 885 594	77 907 047	Antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt justerade för fondemissioner, aktiesplittar och aktiesammanslagningar.	Nyckeltalet visar hur antalet utestående aktier utvecklas på ett jämförbart sätt.
Genomsnittligt antal utestående aktier	95 885 594	92 355 146	95 885 594	64 334 588	Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.	Nyckeltalet visar hur det genomsnittliga antalet utestående aktier utvecklas.
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie. %	4,1	-7,6*	3,8	-19,5	Procentuell förändring i substansvärde per aktie under en period om 12 månader.	Nyckeltalet används för att belysa utvecklingen av substansvärde per aktie.

*) Jämförelseperiod 2023-08-31

Försäkran

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Värnamo 5 november 2025

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

Sverker Källgården
VD och koncernchef

Denna information är sådan information som Nivika Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom ovanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 6 november 2025 kl 07:00 CET.

REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

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

Till aktieägarna i Nivika Fastigheter AB (publ), org.nr 556735-3809

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Nivika Fastigheter AB (publ) per 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Vår granskning omfattar sidorna 2-31 med undantag av intjäningsförmågan på sidan 5. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 5 november 2025
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

INFORMATION FRÅN NIVIKA FASTIGHETER

Den information vi sänder ut till marknaden om vår verksamhet ska vara öppen, tydlig och korrekt samt syfta till att skapa förtroende för vårt företag och varumärke.

Som publikt bolag lyder Nivika under de regler som finns i noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm. Viktiga händelser, delårsrapporter och bokslutskommuniké offentliggörs omedelbart via pressmeddelande och finns också tillgängligt på vår webbplats; www.nivika.se

Vi informerar löpande om vårt bolag, aktuella händelser och förändringar i verksamheten genom att regelbundet träffa såväl analytiker, investerare och finansiärer som kunder och samarbetspartners.

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

Presentation för investerare, analytiker och media

En direktsänd websändning hålls den 6 november 2025 kl 10:00 (CEST) där VD Sverker Källgård och CFO Daniel Karlsson presenterar rapporten. Presentationen hålls på svenska och kommer sändas live på <https://www.finwire.tv/webcast/nivika-fastigheter/q3-2025/>. Det kommer även finnas möjlighet för analytiker att ringa in och ställa frågor i slutet av presentationen. Presentationen kommer att finnas tillgänglig i efterhand på www.nivika.se.

Finansiell kalender

Rapporter publiceras i regel kl 07.00 om inget annat anges.

Avstämningsdag för utdelning på stamaktier.....	2025-11-17
Bokslutskommuniké 2025.....	2026-02-12
Avstämningsdag för utdelning på stamaktier.....	2026-02-16
Årsredovisning 2025.....	Mars 2026

Kontakt

För ytterligare information, vänligen kontakta

DANIEL KARLSSON, CFO/IR

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



FÖLJ OSS I SOCIALA MEDIER



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



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



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

nivika.

FASTIGHETER

VÄRNAME / HUVUDKONTOR

Nivika Fastigheter AB (publ)
Refugen 6
331 44 Värnamo

JÖNKÖPING

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

VÄXJÖ

Nivika Fastigheter AB (publ)
Smedjegatan 30
352 46 Växjö

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

nivika.