

nivika.

Q4

Bokslutskommuniké

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2025

Nivika Fastigheter AB (publ)



576 Mkr
Driftnetto



13 413 Mkr
Fastighetsvärde



859 Mkr
Kontraktsvärde



96%
Uthyrningsgrad



703 000 m²
Uthyrningsbar yta



51%
Belåningsgrad

PERIODEN I SAMMANDRAG

Oktober - december 2025

Januari - december 2025 (12 mån)

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

- De totala hyresintäkterna ökade med 13% till 212 Mkr (188)
- Nettouthyrning uppgick till 0,2 Mkr (-6,2)
- Driftnetto ökade med 16% till 151 Mkr (130)
- Förvaltningsresultatet ökade med 16% till 65 Mkr (56)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital ökade med 53% till 124 Mkr (81)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 64 Mkr (31), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (0)
- Värdeförändringar räntederivat uppgick till 15 Mkr (63)
- Periodens resultat uppgick till 58 Mkr (81)
- Resultat per aktie 0,61 kr (0,82)

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

- De totala hyresintäkterna ökade med 11% till 789 Mkr (708)
- Nettouthyrning uppgick till 32 Mkr (3)
- Driftnetto ökade med 15% till 576 Mkr (503)
- Förvaltningsresultatet ökade med 15% till 256 Mkr (223)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital ökade med 21% till 508 Mkr (419)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 128 Mkr (86), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 4 Mkr (10)
- Värdeförändringar räntederivat uppgick till -9 Mkr (-10)
- Periodens resultat uppgick till 255 Mkr (194)
- Resultat per aktie 2,66 kr (2,02)
- Styrelsen föreslår årsstämman 2026 att utdelning lämnas om 0,72 kronor per aktie (0,64) för verksamhetsåret fördelat på 4 utbetalningstillfällen. Fullständigt förslag, inklusive utbetalningsdagar redovisas i kallelsen till stämman.

Fastighetsportföljen uppgick till 13,4 miljarder kronor (11,8) per 31 december 2025 med ett totalt aktuellt hyresvärde om 896 miljoner kronor (766).

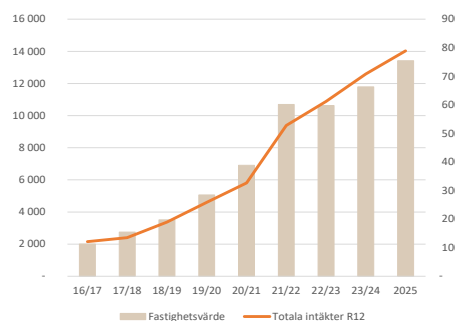
Fastighetsportföljen utgörs, vid periodslut, av 65 procent kommersiella fastigheter och 35 procent bostäder, sett till fastighetsvärde.

Nyckeltal

Mkr	2025 3 mån okt-dec	2024 3 mån okt-dec	2025 12 mån jan-dec	2024 12 mån jan-dec	2023/24 16 mån sep-dec
Intäkter	212	188	789	708	923
Driftnetto	151	130	576	503	655
Förvaltningsresultat	65	56	256	223	266
Periodens totalresultat	58	81	255	194	200
Fastighetsvärde	13 413	11 788	13 413	11 788	11 788
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	99	96	99	96	96
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	95	95	95	95	95
Nettobelåningsgrad, %	51,4	46,9	51,4	46,9	46,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Långsiktigt substansvärde per aktie	68,3	65,2	68,3	65,2	65,2
Resultat per aktie*	0,6	0,8	2,7	2,0	2,1

*) Nyemission genomförd i november 2023.

Fastighetsvärde och totala intäkter, Mkr



Q4

Viktiga händelser under perioden oktober till december 2025

- Nivika har under perioden tillträtt två fastighetsportföljer på västkusten omfattande totalt 11 fastigheter med cirka 20 400 m² uthyrningsbar yta och ett årligt hyresvärde om 30,6 miljoner kronor. Bolaget har därutöver genomfört förvärv i Varberg och Jönköping om sammanlagt cirka 3 100 m² uthyrningsbar yta och 4,6 miljoner kronor i årligt hyresvärde. Nivika har även tecknat avtal om förvärv i Helsingborg omfattande drygt 3 800 m² och ett hyresvärde om 5,4 miljoner kronor. För ytterligare information 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 sex år. Avtalen avser delvis en nybyggnation på Stigamos industriområde, strax söder om Jönköping.
- I slutet av perioden har avtal tecknats om avyttring av nio bostads- och kontorsfastigheter i Jönköping till ett överenskommet värde motsvarande bokfört värde. Total uthyrningsbar yta uppgår till cirka 17 400 m² med ett årligt hyresvärde cirka 34,4 miljoner kronor. För ytterligare information se avsnitt Fastighetstransaktioner.
- Nivika har tecknat ett nytt hyresavtal i Värnamo omfattande cirka 4 800 m² med ett årligt hyresvärde som uppgår till 4,8 miljoner kronor och en initial löptid på sju år.

Q1 2026

Viktiga händelser efter periodslut

- Nivika har tillträtt sju fastigheter i Kungälv och i Jönköping omfattande cirka 17 600 m² uthyrningsbar yta och ett årligt hyresvärde om 17,6 miljoner kronor. Bolaget har även tecknat avtal om förvärv i Halmstad omfattande cirka 2 000 m² och ett hyresvärde om 1,3 miljoner kronor. För ytterligare information se avsnitt Fastighetstransaktioner.
- Nivika har tecknat nya hyresavtal i Ljungby och Värnamo om totalt 5 400 m² uthyrningsbar yta. Det totala årliga hyresvärdet uppgår till 4,7 miljoner kronor, med en genomsnittlig avtalstid på tio år.

VD HAR ORDET



Fortsatt lönsam tillväxt under fjärde kvartalet

Under årets fjärde kvartal har Nivika, som en följd av strategin att växa genom förvärv av högavkastande kommersiella fastigheter, fortsatt leverera ökat resultat.

Intäkterna under det fjärde kvartalet ökade med 13 procent till 212 miljoner kronor jämfört med 188 miljoner kronor motsvarande kvartal föregående år. Driftnettet ökade med 16 procent till 151 miljoner kronor (130), förvaltningsresultatet ökade med 16 procent till 65 miljoner kronor (56) och överskottsgraden ökade till 71 procent (69). Kassaflödet från verksamheten ökade till 124 miljoner kronor (81). Nettouthyrningen fortsätter vara positiv trots låga vakanser och uppgick i kvartalet till 0,2 miljoner kronor (-6,2) med en total uthyrningsgrad om 96 procent (95).

Summerar vi helåret 2025 har intäkterna ökat med 11 procent; driftnettot ökat med 15 procent, förvaltningsresultatet ökat med 15 procent samtidigt som fastighetskostnaderna endast ökat med 4 procent. Nettouthyrningen har varit cirka 32 miljoner kronor (3,0).

Strategin att öka andelen högavkastande fastigheter i portföljen accelererades under kvartalet då en portfölj med lågavkastande centrumfastigheter i Jönköping såldes till en lokal aktör för bokförda värden om ca 600 miljoner kronor. Fastigheterna kommer frånträdas första halvåret 2026 och likviden kommer ge oss möjligheter att ytterligare förbättra våra nyckeltal genom förvärv av högavkastande kommersiella fastigheter.

Stark finansiell ställning

Nivikas finansiella ställning är stark med en nettobelåningsgrad på drygt 50 procent. Vi har under året successivt ökat vår räntesäkringsgrad för att minska risken för ökade finansiella kostnader, per sista december var räntesäkringsgraden 66 procent (59) av utestående skuld och den genomsnittliga räntan uppgick till 4,1 procent (4,4).

Bolaget har under 2025 ökat andelen grön bankfinansiering till 42 procent (26) och Nivikas tillgång till kapital är god, både i bank- och kapitalmarknad. Under kvartalet har återköp av egna aktier fortsatt till ett värde om drygt 12 miljoner kronor, vid årsskiftet ägde Bolaget cirka 860 000 egna aktier.

Kommersiella beståndet

Nivika har fortsatt att växa genom förvärv av högavkastande kommersiella fastigheter med hög överskottsgrad. I kvartalet har tretton fastigheter värda 470 miljoner kronor samt med ett hyresvärde om drygt 35 miljoner kronor förvärvats utmed E4-Riksväg 40 samt E6, vilka utgör den västsvenska triangeln. Förvärven har delvis finansierats med återköpta aktier till en kurs över aktuell stängningskurs.

Marknaden för förvärv av fastigheter inom framför allt lätt industrisegmentet är fortsatt god, särskilt glädjande är att Nivika återinträdde på Helsingborgsmarknaden med ett förvärv av en modern fastighet fullt uthyrd till Ahlsell, med tillträde under Q1 2026. Jag ser mycket fram emot fortsatt expansion söderut.

Uthyrningsgraden kommersiellt är per årsskiftet 95 procent jämfört med 95 procent föregående årsskifte. Vi har under kvartalet fyllt en vakans i Värnamo där processen varit långdragen då hyresgästen behövt erhålla tillstånd från staten för att bedriva sin verksamhet. Bolaget hade Bredastensområdet i Värnamo som sin absoluta prioritet att verka från vilket gjorde att vi inväntade erforderliga tillstånd innan ett långt hyresavtal tecknades. Vi ser generellt god efterfrågan på våra lokaler inom samtliga våra marknader.

Bostadsbeståndet

Inom bostadsbeståndet fokuserar vi på effektiv förvaltning och att hyra ut de vakanser som uppstår. Vi arbetar målmedvetet med vår uthyrning och vi har per den sista december en uthyrningsgrad om höga 99 procent (96). Våra bostadsfastigheter har bra lägen, bra skick och är attraktiva på de orter där vi verkar vilket de låga vakanserna vittnar om.

Projektverksamheten

Nivikas projektverksamhet är en del i vår tillväxtresa, vi har genom åren genomfört mängder av projekt till mycket goda resultat. Det är dessa projekt som tillsammans med förvärv byggt upp den fina och hållbara portfölj vi äger idag.

Vi har i dagsläget tre kommersiella projekt igång; en ny fabriksanläggning åt Rosti i Gislaved, nytt huvudkontor åt Netmine i Värnamo samt en ombyggnad i Jönköping åt Holmgrens Bil. På bostadssidan börjar projektet Stationsallen i Gislaved bli mer och mer färdigställt, inflyttning sker till sommaren i såväl lägenheter som de av kommunen förhyrda lokalerna.

Hållbarhet

Andelen gröna fastigheter, enligt Nivikas gröna ramverk, uppgår vid årsskiftet till 49 procent. Detta är en tydlig ökning från 45 procent vid föregående årsskifte. Andelen fastigheter med energiklass A-C har under kvartalet ökat till 61 procent jämfört med 50 procent vid förra årsskiftet, genomsnittlig energianvändning sjunker och ligger vid årsskiftet på 82 kWh/m² (88).

Andelen egenproducerad och förnybar energi fortsätter öka i takt med att vi bygger ut våra solcellsanläggningar och ligger vid årsskiftet på 14 procent (11) av total energianvändning. Producerad solenergi under 2025 uppgår till 3 388 MWh vilket är en ökning med 22 procent från 2024.

Lönsamhet och tydlighet i fokus framåt

Nivika växer och våra nyckeltal fortsätter att stärkas. För att öka effektiviteten i bolaget och transparensen kommer vi från och med Q1-rapporten 2026 rapportera i nya segment. Vi har under början av 2026 omorganiserat och går från en geografisk organisation till tre Affärsområden. Nivika kommer rapportera i följande tre segment: Kommersiellt, Bostad samt Affärsutveckling för att skapa tydlighet, fokus och göra det enklare att sprida goda exempel inom Nivika.

Fokus framåt är fortsatt lönsam tillväxt inom högavkastande fastigheter utmed den västsvenska triangeln. Vårt återinträde på den skånska marknaden är spännande och vi har nu ett brofäste för fortsatt expansion söderut. Bostadsdelen skall optimeras för att öka avkastningen till resultatet.

Sammanfattningsvis kan jag konstatera att Nivika är väl positionerat för fortsatt lönsam tillväxt. Vi satte en strategi under 2024 att växla från en mix av lågavkastande- och högavkastande fastigheter till att prioritera det högavkastande segmentet vilket vi exekverat på under 2025. Samtliga nyckeltal stärks kvartal för kvartal vilket skapar aktieägarvärde. Organisationen är engagerad och står fullt bakom strategin vilket gör att jag med tillförsikt ser fram emot 2026.

Styrelsen föreslår till stämman en utdelning om 0,72 kr per aktie (0,64), en ökning med 13 procent från föregående år.

Sverker Källgård, VD

FINANSIELLA MÅL

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

15%

Mål: ≥15%

MÅL UPPNÅTT

GENOMSnittlig AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

7%

Mål: ≥12%

NETTOBELÅNINGSGRAD

51%

Mål: ≤55%

MÅL UPPNÅTT

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

2,0 x

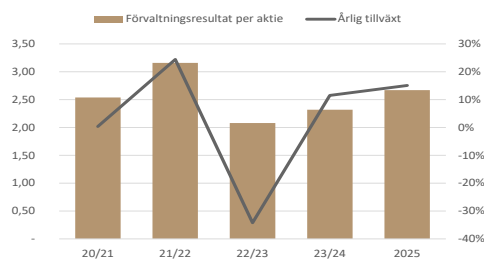
Mål: ≥2,0 x

MÅL UPPNÅTT

NIVIKA I TILLVÄXTFAS MED STABIL UTHYRNING

Finansiella mål

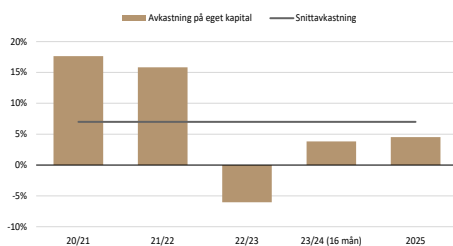
- Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie ska långsiktigt vara minst 15 procent
- Genomsnittlig avkastning på eget kapital ska långsiktigt uppgå till minst 12 procent.
- Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara under 55 procent och räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt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



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

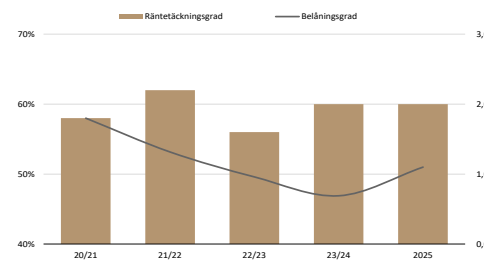
MÅL UPPNÅTT

Nivika har som mål att årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie långsiktigt ska vara minst 15 procent. Per den 31 december 2025 uppgick den årliga tillväxten i förvaltningsresultatet per aktie till 15 procent (12).



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 31 december 2025 uppgick den årliga avkastningen på eget kapital till 5 procent (4) 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 51 procent (47) per 31 december 2025.

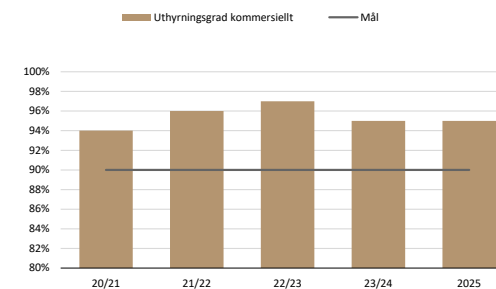
Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara minst 2,0 ggr

MÅL UPPNÅTT

Nivikas mål är att räntetäckningsgraden över tid inte skall understiga 2,0 ggr. Per den 31 december 2025 uppgick räntetäckningsgraden till 2,0 (2,0).

Operationella mål

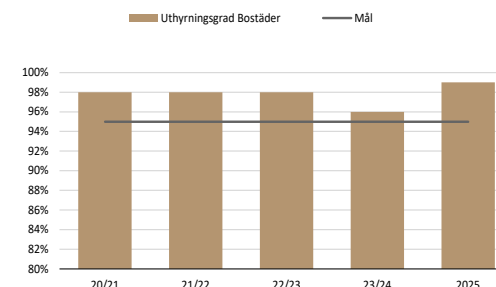
Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på minst 90 procent och för bostäder minst 95 procent. Bolagets fastigheter ligger på en hög uthyrningsgrad vilket Bolaget har haft under flera år.



Uthyrningsgrad kommersiellt, skall uppgå till minst 90%

MÅL UPPNÅTT

Per 31 december 2025 var uthyrningsgraden 95 procent (95) för kommersiellt.



Uthyrningsgrad bostäder, skall uppgå till minst 95%

MÅL UPPNÅTT

Per 31 december 2025 var uthyrningsgraden 99 procent (96) 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 januari 2026 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. Hänsyn har ej heller tagits till händelser efter periodens utgång.

Intjäningsförmåga, Mkr	2026-01-01	2025-10-01	2025-07-01	2025-04-01	2025-01-01	2024-10-01
Hyresvärde	896	866	841	823	800	766
Vakans	-37	-38	-37	-41	-40	-32
Hyresintäkter	859	828	804	782	760	734
Fastighetskostnader	-219	-213	-211	-209	-203	-199
Driftnetto	640	615	594	573	557	535
Central administration	-50	-47	-47	-45	-40	-40
Finansiella kostnader	-279	-277	-260	-258	-259	-256
Förvaltningsresultat	311	291	286	270	258	240
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,24	3,03	2,99	2,82	2,69	2,50



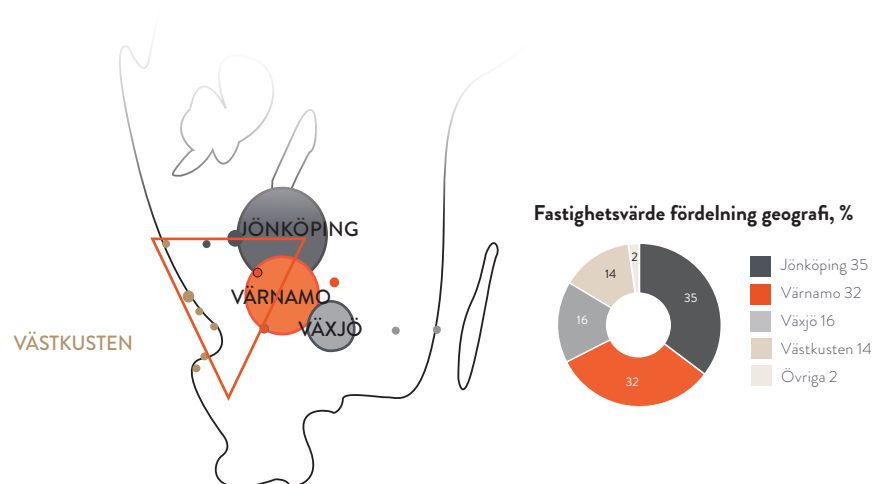
DET HÄR ÄR NIVIKA

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. Nivika är sedan länge 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

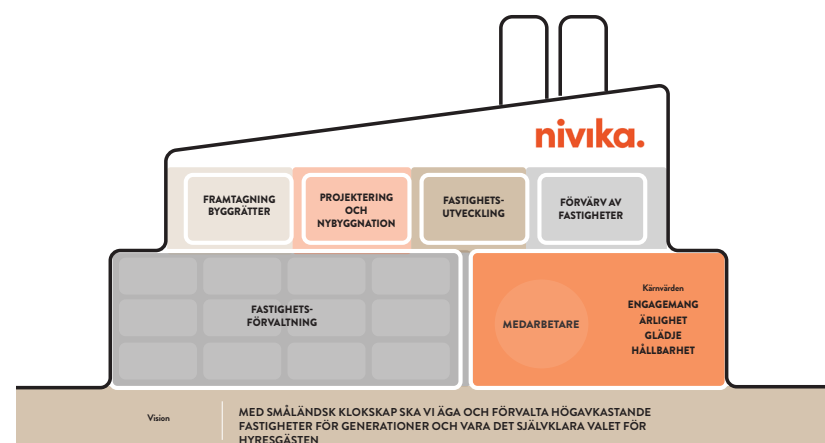
- Fastighetsförvaltning med förädling av befintliga fastigheter är basen för Nivikas verksamhet
- Egna medarbetare, lokala med långsiktig förvaltning
- Energieffektivisering, hyresgästanpassningar, renoveringar och fastighetsutveckling med mål att öka driftnettot, fastighetsvärdet och därmed avkastningen

Fastighetsaffärer

- Lokal förankring, kontakt och kunskap om lokal marknad skapar affärsmöjligheter
- Hög andel off market-affärer utan konkurrens
- Fokus på västsvenska triangeln, och på 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.



576 Mkr
Driftnetto



73%
Överskottsgrad



13 413 Mkr
Fastighetsvärde



859 Mkr
Kontraktsvärde



96%
Uthyrningsgrad



703 000 m²
Uthyrningsbar yta

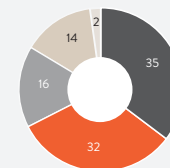


51%
Belåningsgrad

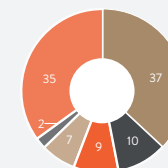
Affärsområden och fastighetsportfölj

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

Totalt, Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Fastighetsvärde	13 413	11 788
Hysesintäkter**	789	709
Uthyrningsgrad, %	96	95
Antal fastigheter	235	203
Area, m ²	703 028	622 362



Jönköping 35%
Värnamo 32%
Växjö 16%
Västkusten 14%
Övriga 2%



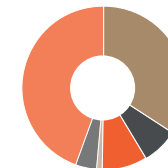
Industri/Lager 37%
Kontor 10%
Handel, hotell/rest. 9%
Samhällsfastighet 7%
Mark 2%
Bostäder 35%

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*	31 dec 2025	31 dec 2024
Fastighetsvärde	4 707	3 663
Hysesintäkter**	277	192
Uthyrningsgrad, %	96	93
Antal fastigheter	66	38
Area, m ²	222 234	153 885



Jönköping



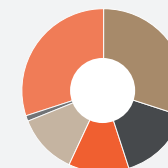
Industri/Lager 34%
Kontor 7%
Handel, hotell/rest. 9%
Samhällsfastighet 1%
Mark 4%
Bostäder 44%

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 lönsamma små och medelstora bolag.

Värnamo, Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Fastighetsvärde	4 333	3 707
Hysesintäkter**	253	238
Uthyrningsgrad, %	97	99
Antal fastigheter	78	71
Area, m ²	234 424	215 635



Värnamo



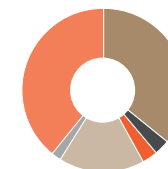
Industri/Lager 30%
Kontor 15%
Handel, hotell/rest. 12%
Samhällsfastighet 12%
Mark 1%
Bostäder 30%

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, Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Fastighetsvärde	2 189	2 155
Hysesintäkter**	134	124
Uthyrningsgrad, %	94	89
Antal fastigheter	35	35
Area, m ²	112 807	112 924



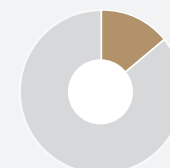
Växjö



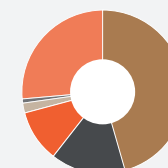
Industri/Lager 36%
Kontor 3%
Handel, hotell/rest. 3%
Samhällsfastighet 17%
Mark 2%
Bostäder 39%

Västkusten, från Helsingborg 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*	31 dec 2025	31 dec 2024
Fastighetsvärde	1 869	1 981
Hysesintäkter**	100	131
Uthyrningsgrad, %	94	96
Antal fastigheter	50	53
Area, m ²	112 850	119 479



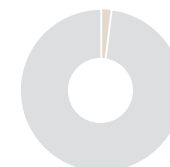
Västkusten



Industri/Lager 49%
Kontor 16%
Handel, hotell/rest. 11%
Samhällsfastighet 2%
Mark 1%
Bostäder 21%

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 cirka 65 procent.

Övriga, Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Fastighetsvärde	315	283
Hysesintäkter**	25	24
Antal fastigheter	6	6
Area, m ²	20 713	20 439



Övriga



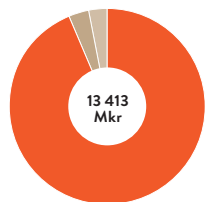
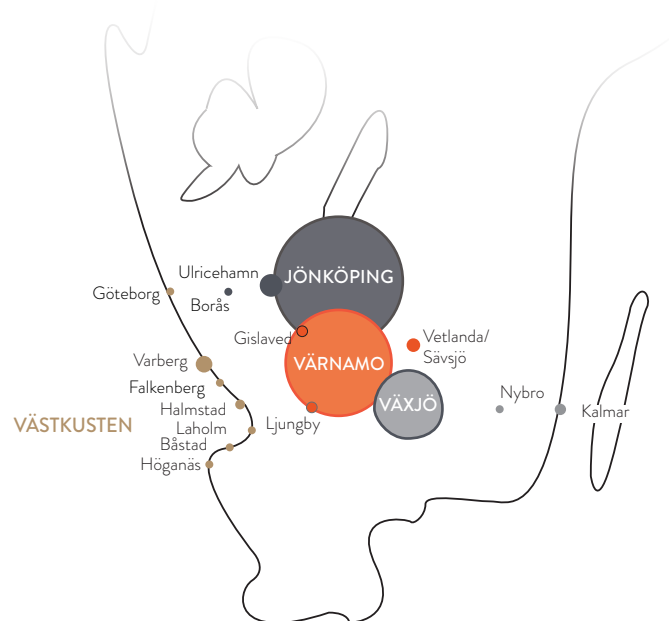
Industri/Lager 100%

*) Ulricehamn hör från 1 januari 2025 till Jönköping, tidigare Västkusten **) Totala hyresintäkter under perioden. 31 dec 2024 avser 12 månader.

Fastighetsportfölj om 13,4 miljarder kronor med 94% förvaltningsfastigheter

Nivikas fastighetsportfölj uppgår till 13,4 miljarder kronor, varav 94 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 12 588
- Pågående byggnation 419
- Byggrätter och obebyggd mark 406

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	544 018	8 006	14 716	603	1 109	572	6,7
Kommersiellt, rörelsefastighet	2 154	79	36 676	5	2 434	4	-
Bostäder	156 856	4 504	28 713	287	1 832	283	4,5
Totalt	703 028	12 588	17 906	896	1 275	859	5,9

Pågående byggnation	Uthyrbar yta	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl. mark) Mkr		Bokfört värde
	m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²	Bedömd	Upparbetat	
Kommersiellt	22 991	585	25 445	38	1 635	477	259	311
Bostäder	3 752	147	39 179	8	2 186	138	108	108
Totalt pågående byggnation	26 743	732	27 372	46	1 713	615	367	419

Sammanställning	Uthyrbar yta / potentiell yta	Fastighetsvärde / potentiellt värde		Hyresvärde / potentiellt värde		Bokfört värde	
	m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²	Mkr	Mkr
Förvaltnings- och rörelsefastigheter	703 028	12 588	17 906	896	1 275	12 588	
Pågående byggnation	26 743	732	27 372	46	1 713	419	
Byggrätter och obebyggd mark	-	-	-	-	-	406	
Totalt	729 771	13 320	18 253	942	1 291	13 413	

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. Förlängning görs i majoriteten av fallen. Per den sista december 2025 uppgick kontrakterad årshyra, inklusive bostäder, till 859 miljoner kronor (760) och den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 5,7 år (5,6).

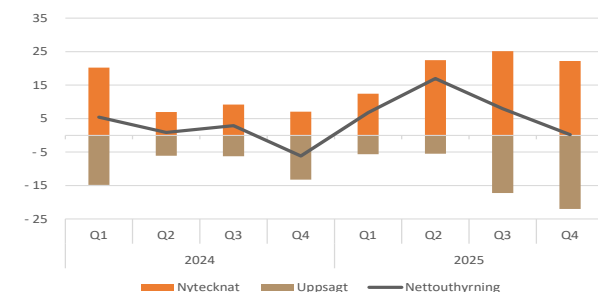
Uthyrning

Efterfrågan är god på de flesta av Nivikas orter och uthyrningsgraden är fortsatt hög, 96 procent (95) sett över hela beståndet inklusive projektfastigheter, 95 procent (95) för kommersiellt och 99 procent (96) för bostäder. Jämfört med föregående kvartal har uthyrningsgraden för kommersiellt ökat med 1 procentenhet och uthyrningsgraden för bostäder är oförändrad. Nettouthyrning exklusive bostäder uppgick för perioden till 0,2 miljoner kronor (-6,2). För helåret uppgick nettouthyrningen till cirka 32 miljoner kronor (3,0). Aktiviteten är fortsatt god i uthyrningsverksamheten.

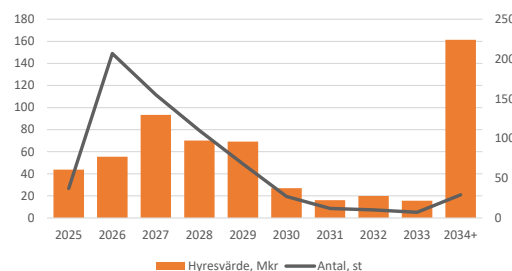
Hyresgäster

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag, som stora multinationella företag och bostadshyresgäster. Intäktsbasen är väldiversifierad med 662 kommersiella kontrakt (580) och 2 786 bostäder (2 797). Per den sista december 2025 stod de tio största hyreskontrakten för knappt 13 procent (15) av den samlade årliga grundhyran från Bolagets hyresgäster. Genomsnittslängden för dessa hyreskontakt är 11,6 år (9,6).

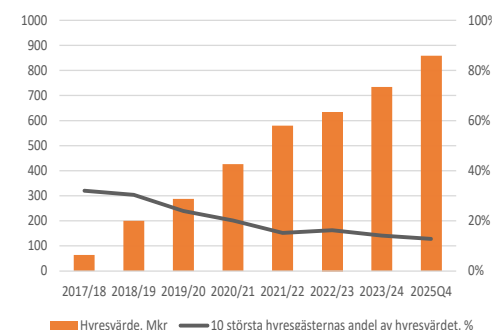
Nettouthyrning per kvartal, Mkr



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	3,9
DS Smith Packaging Sweden AB	1,2
Holmgrens Bil AB, Värnamo	1,0
Falkenbergs Kommun	1,0
Polismyndigheten	1,0
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	87,2

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.

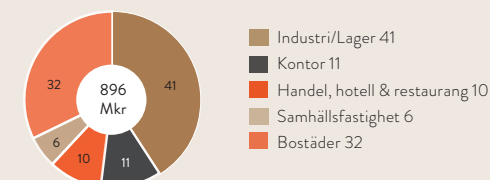
Bostäder

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

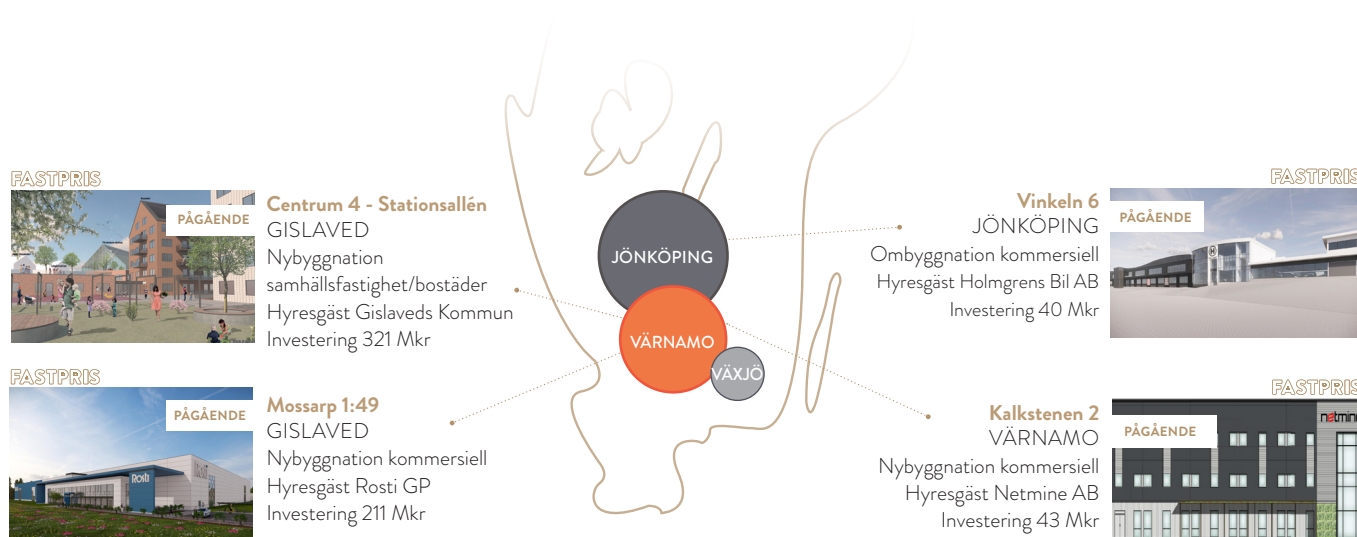
Kategorin mark innehåller fastigheter från råmark i tidigt detaljplaneskede till byggklar mark för industri eller bostäder. Nivika driver idag elva detaljplaner i beståndet och tillsammans med byggklar mark innehåller portföljen potential för cirka 140 000 m² kommersiella ytor och cirka 2 800 lägenheter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

Fördelning hyresvärde per objekttyp, %



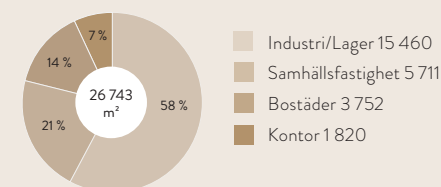
Färdigställande av pågående projekt tillför ett årshyresvärde om 46 miljoner kronor

Nivikas pågående ny- och ombyggnationer (med produktionskostnad över 10 miljoner kronor) beräknas vid slutförande tillföra ett årligt hyresvärde om cirka 46 miljoner kronor. Samtliga projekt löper enligt plan. 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 en ombyggnation med årligt hyresvärde om cirka 1 miljon kronor färdigställts.



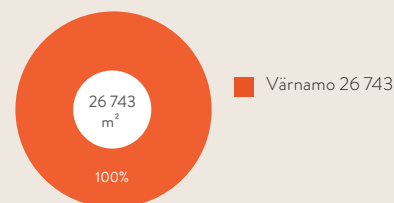
Pågående projekt, uthyrbar yta per kategori, m²

Industri/Lager utgör cirka 58 procent och samhällsfastigheter står för cirka 21 procent av pågående projekt efter yta.



Pågående projekt, uthyrbar yta per ort, m²

All nybyggnation 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, yttel och 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, m ²	Lokaler Uthyrbar yta, m ²	Hyresvärde, Mkr	Antal lägenheter
Alvesta 15:13 m.fl.	Alvesta	Ombyggnation	Industri/Lager	Q4 2025	11	-	-	432	0,9	-
Centrum 4 "Stationsallén"	Gislaved	Nybyggnation	Samhällsfastighet/Bostäder	Q2 2026	321	69	3 752	5 711	22,8	66
Mossarp 1:49	Gislaved	Nybyggnation	Industri/Lager	Q3 2026	211	120	-	15 460	16,9	-
Kalkstenen 2	Värnamo	Nybyggnation	Kontor	Q3 2026	43	28	-	1 820	3,4	-
Vinkeln 6	Jönköping	Ombyggnation	Handel	Q1 2027	40	30	-	-	2,8	-
Summa					615	247	3 752	22 991	45,9	66

■ Färdigställt projekt

Fastighetstransaktioner under och efter perioden

Nivika har under det fjärde kvartalet fortsatt stärka sin position längs den västsvenska triangeln genom flera strategiska förvärv samt tecknat avtal om avyttring som sammantaget positionerar Bolaget för fortsatt tillväxt framåt.

Under perioden har Nivika tillträtt två fastighetsportföljer på västkusten, totalt 11 fastigheter i Kungälv, Varberg och Falkenberg. Fastigheterna omfattar cirka 20 400 m² uthyrningsbar yta med en uthyrningsgrad på 98 procent och ett årligt hyresvärde om 30,6 miljoner kronor.

Nivika har även genomfört ett kompletteringsförvärv i Varberg, omfattande cirka 1 400 m² uthyrningsbar yta och ett årligt hyresvärde om 1,4 miljoner kronor, och även 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 har genomförts med en intital förvärvsyield överstigande 6,5 procent och har delvis finansierats med återköpta aktier, utöver egen kassa och banklån.

I slutet av perioden har avtal tecknats om avyttring av nio bostads- och kontorsfastigheter i Jönköping till ett överenskommet värde motsvarande bokfört värde. Total uthyrningsbar yta uppgår till cirka 17 400 m² med ett årligt hyresvärde cirka 34,4 miljoner kronor. Avyttringen frigör kapital för fortsatt tillväxt och frånträde sker under första halvåret 2026.

Efter perioden har Nivika tillträtt sju fastigheter i Kungälv och i Jönköping, motsvarande cirka 19 100 m² uthyrningsbar yta och ett årligt hyresvärde om 17,6 miljoner kronor.

Nivika har även tecknat avtal om förvärv av två fastigheter belägna i Helsingborg och Halmstad, totalt omfattande 5 800 m² uthyrningsbar yta respektive ett årligt hyresvärde om 6,7 miljoner kronor.

Samtliga transaktioner har genomförts på attraktiva villkor och bedöms sammantaget stärka Bolagets kassaflöde och förvaltningsresultat.



Förvärvade och avyttrade fastigheter med tillträde under perioden oktober till december 2025

Fastighetsnamn	Ort	Förvärv / Avyttring	Hyresvärde, Mkr	Fastighetsvärde, Mkr	Yta, m ²	Till-/frånträde
Hjulet 10	Varberg	Förvärv	3,1	38	3 392	2025-10-01
Hjulet 5	Varberg	Förvärv	0,8	11	188	2025-10-01
Hjulet 6	Varberg	Förvärv	3,2	36	1 349	2025-10-01
Sportbilen 3	Falkenberg	Förvärv	2,5	33	1 654	2025-10-01
Varla 14:6	Kungälv	Förvärv	2,0	27	830	2025-10-01
Varla 7:14	Kungälv	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
Smältugnen 4	Varberg	Förvärv	1,3	17	1 401	2025-11-18
Summa Förvärv			35,1	479	23 612	
Summa Avyttringar			-	-	-	

Förvärvade och avyttrade fastigheter med tillträde från januari 2026 och framåt

Fastighetsnamn	Ort	Förvärv / Avyttring	Hyresvärde, Mkr	Fastighetsvärde, Mkr	Yta, m ²	Till-/frånträde
Vattenpasset 1	Jönköping	Förvärv	1,8	17	1 455	2026-01-07
Överkanten 4	Jönköping	Förvärv	4,0	52	3 380	2026-01-19
Backen 1:148	Jönköping	Förvärv	3,2	28	5 330	2026-01-30
Varla 2:372	Kungälv	Förvärv	2,1	27	2 246	2026-02-02
Hede 3:137	Kungälv	Förvärv	1,6	17	1 268	2026-02-02
Varla 7:13, 14:7 och 14:19	Kungälv	Förvärv	3,9	50	4 484	2026-02-03
Varla 7:15	Kungälv	Förvärv	1,0	8	960	2026-02-03
Kolven 5	Halmstad	Förvärv	1,3	11	1 952	2026-02-17
Bergatrollet 3	Helsingborg	Förvärv	5,4	83	3 850	2026-03-02
Aborren 6	Jönköping	Avyttring	-2,9	-42	-831	2026-H1
Advokaten 5	Jönköping	Avyttring	-6,8	-164	-3 960	2026-H1
Advokaten 14	Jönköping	Avyttring	-9,6	-128	-4 032	2026-H1
Arkadien 2	Jönköping	Avyttring	-4,4	-59	-1 859	2026-H1
Bäret 1	Jönköping	Avyttring	-2,3	-52	-1 285	2026-H1
Bäret 2	Jönköping	Avyttring	-3,6	-60	-2 337	2026-H1
Vakten 8	Jönköping	Avyttring	-0,9	-13	-458	2026-H1
Vakten 10	Jönköping	Avyttring	-1,2	-37	-1 250	2026-H1
Varbygelin 1	Jönköping	Avyttring	-2,7	-42	-1 381	2026-H1
Summa Förvärv			24,3	293	24 925	
Summa Avyttringar			-34,4	-597	-17 393	



Mitt Lager

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 genom att utöka verksamheten på befintliga orter.

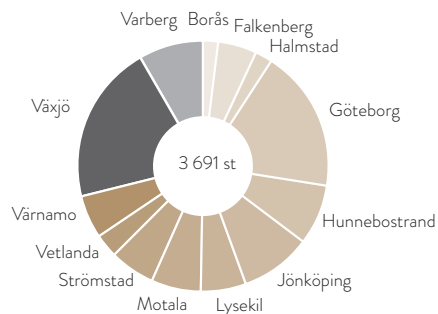
Mitt Lager bedriver verksamheten med en för branschen låg bemanning tack vare sitt digitala system för bokning och betalning vilket även ger kunden snabb tillgång till den lokal de bokat. Kunden skall kunna hyra och få tillgång till ett förråd på mindre än två minuter.

Verksamheten omsätter cirka 23 miljoner kronor i årstakt och drivs av två medarbetare.

Per den 31 december 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 64 procent.

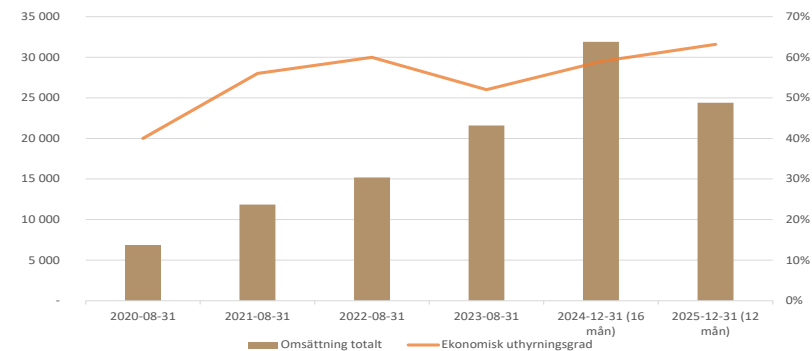
*) Jönköping omfattar tre anläggningar. Växjö och Varberg omfattar två anläggningar på respektive ort.

Fördelning av förråd per geografi, %

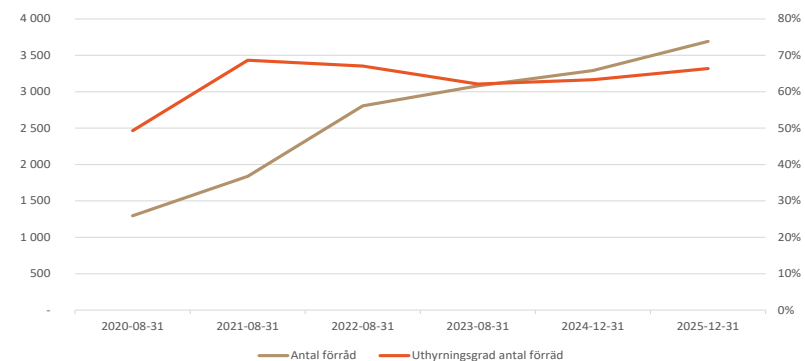


Anläggning	Antal förråd
Borås	75
Falkenberg	188
Halmstad	78
Göteborg	676
Hunnebostrand	297
Jönköping*	339
Lysekil	212
Motala	239
Strömstad	211
Vetlanda	110
Värnamo	204
Växjö*	756
Varberg*	306

Omsättning, Mkr och Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Antal förråd, st 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. Målet är 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 Bolagets långsiktiga ambitioner.

Under kvartalet har Nivika fortsatt stärka hållbarhetsarbetet både internt och i dialogen med hyresgäster och leverantörer. Årets hyresgästenkät visar fortsatt starkt förtroende från både lokal- och bostadshyresgäster, med förbättrade resultat inom trygghet, trivsel och service. Lokalhyresgästerna uppvisar tydligt högre omdömen och ett stigande NKI-värde och bostadshyresgästerna visar fortsatt mycket hög trivsel. Ungefär hälften av de långsiktiga NKI-målen till 2030 uppnås, vilket trots fina resultat understryker fortsatt fokus på service, trivsel och löpande hyresgästdialog. Under perioden genomfördes en leverantörsdag med fokus på minskad klimatpåverkan i nyproduktion, ett viktigt steg för att förankra klimatkraven i hela värdekedjan.

Fler gröna fastigheter

Andelen gröna fastigheter, enligt Nivikas gröna ramverk, uppgår per årsskiftet till 49 procent, en tydlig ökning från 45 procent föregående år. Trots fortsatt förvärvstakt har Nivika stärkt andelen energieffektiva byggnader, vilket visar att arbetet med energiklassförbättringar och uppgraderingar i befintligt bestånd ger resultat. Utvecklingen ligger i linje med målet att successivt höja portföljens hållbarhetsnivå och klimatprestanda.

Stabil energiprestanda och effektivare drift

Energianvändningen ligger på 82 kWh/m² Atemp, en minskning med 8 procent jämfört föregående årsskifte vilket är en tydlig förbättring i en växande fastighetsportfölj och visar effekten av kontinuerligt arbete med driftoptimering. Under hösten genomfördes ett större ventilationsprojekt i fastigheten Stegen 1, Halmstad, där äldre aggregat ersattes med fem nya med inbyggd kyla, installation av ny fjärrvärmeväxlare och systemet kopplades upp mot styr- och övervakningssystem. Åtgärderna har lett till cirka 60 procent lägre elförbrukning och 30 procent lägre fjärrvärmeanvändning.

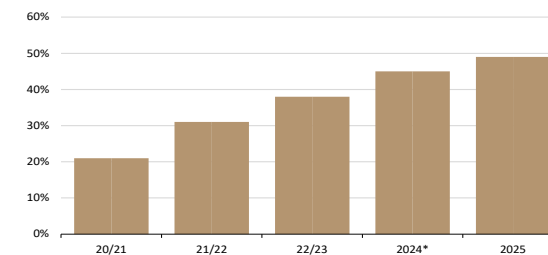
Ökad produktion av solenergi

Producerad solenergi under 2025 uppgår till 3 388 MWh, en ökning med hela 22 procent jämfört med föregående år. Ökningen drivs av Nivikas fortsatta utbyggnad av solcellsanläggningar och motsvarar 14 procent (11) av total energianvändning. Andelen egenproducerad förnybar energi stärker omställningen mot fossilfri drift och minskar känsligheten för framtida energipriser, samtidigt som solenergi blir en viktig del av både klimatmålen och portföljens långsiktiga värdeutveckling.

Förflyttning mot högre energiklasser

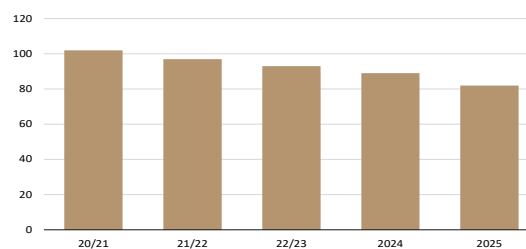
Fördelningen av energiklasser visar att 61 procent av fastighetsportföljen nu ligger i klass A–C, jämfört med 50 procent föregående år. Förbättringen drivs av riktade åtgärder och löpande driftoptimering. Endast 6 procent av fastighetsbeståndet tillhör de lägsta klasserna F–G, där samtliga fastigheter har åtgärdsplaner.

Andel gröna fastigheter, %

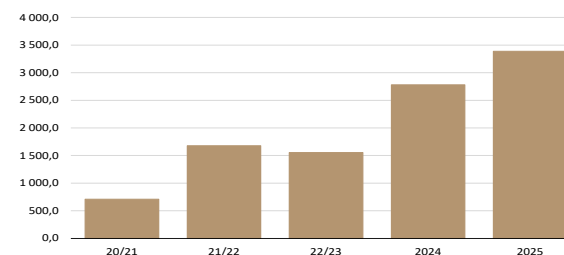


*) Enligt uppdaterat Grönt Ramverk som i huvudsak följer EU-taxonomin

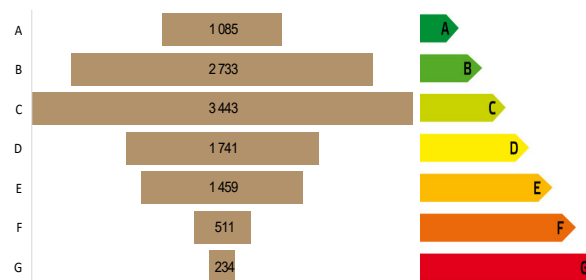
Energianvändning, kWh/m² Atemp



Producerad solenergi, MWh



Energiklasser per fastighetsvärde, Mkr



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

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

FINANSIERING

Nivika har under perioden fortsatt att stärka sin finansiella ställning. Kapitalet från den senaste obligationsemissionen har använts i enlighet med Bolagets gröna ramverk och bidragit till fortsatt tillväxt genom hållbara investeringar. Den fortsatta expansionen, inklusive förvärv och investeringar i både befintligt bestånd och nyproduktion, har medfört en ökning av de räntebärande skulderna. Samtidigt har andelen gröna lån fortsatt att öka, vilket ytterligare stärker bolagets finansieringsprofil.

Finansiering och kapitalstruktur

Nivikas verksamhet finansieras genom en kombination av banklån, obligationslån, 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.

Likviden från den senaste obligationsemissionen i september 2025 har under kvartalet investerats i enlighet med Nivikas gröna ramverk, genom fortsatta satsningar på energieffektiva och hållbara fastigheter som skapat förutsättningar för fortsatt tillväxt.

Finansiering	2025-12-31	2024-12-31
Säkerställd finansiering, Mkr	6 199	5 327
Obligationslån, Mkr	800	400
Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv, %	4,1	4,4
Kapitalbindningstid, år	3,3	2,7
Räntebindningstid, år	2,7	2,9
Andel bunden ränta, %	66	59
Likvida medel, Mkr	208	365
Tillgänglig likviditet, Mkr	892	708
Nettobelåningsgrad, %	51,4	46,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,0
Soliditet, %	42	45

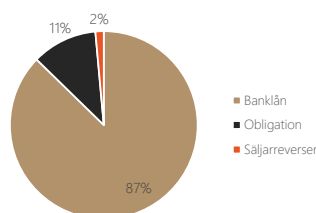
Utöver investeringar i den befintliga fastighetsportföljen och nybyggnationer har tretton förvaltningsfastigheter förvärvats under perioden, med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 470 miljoner kronor. Förvärven har delvis finansierats genom återköpta egna B-aktier, till en kurs över gällande marknadspris, samt genom egen kassa och utökad bankfinansiering.

Räntebärande skulder

De långfristiga räntebärande skulderna uppgick per rapportdagen till 7 021 miljoner kronor (5 759), varav långfristig bankfinansiering utgjorde 6 152 miljoner kronor (5 251), obligationslån 800 miljoner kronor (400) samt övriga räntebärande skulder 70 miljoner kronor (108).

Förändringen under perioden förklaras främst av nyupplåning kopplad till förvärv och nybyggnationer inom det befintliga fastighetsbeståndet. Under kvartalet har andelen grön finansiering ökat och cirka 42 procent av den räntebärande skulden klassificeras som grön.

Fördelning räntebärande skulder



Obligationsfinansiering

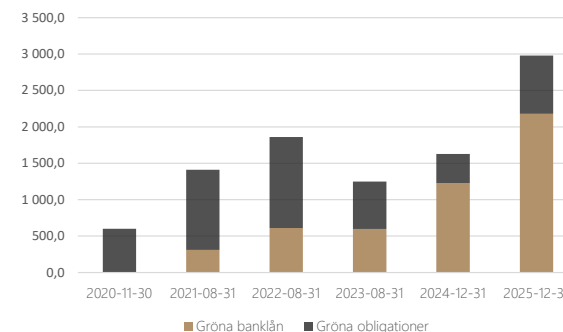
Löptid	Belopp, Mkr	Ram, Mkr	Räntevillkor, %	Förfallodag	Typ
2024/2028	400	800	STIBOR 3M + 3,25	2028-02-14	Grön
2025/2029	400	800	STIBOR 3M + 2,50	2029-01-15	Grön

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 51 procent (47), beräknad som nettoskuld om 6 893 miljoner kronor i förhållande till fastigheternas totala marknadsvärde om 13 413 miljoner kronor.

Beviljad men ej utnyttjad finansiering uppgick per rapportdagen till cirka 684 miljoner kronor (343), 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 lån under året.

Den genomsnittliga räntan, justerad för räntederivat och exklusive byggnadskreditiv, uppgick till 4,1 procent (4,4), en något lägre nivå jämfört med föregående kvartal. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntebindningen till 2,7 år (2,9).

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 (2,0) för den rullande 12-månadersperioden.

Tabell Kapital- och räntebindning, nästa sida, visar förfallostrukturen för 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	1 069	15	2 413	6,83	34
1-2 år	1 880	26	1 086	1,95	15
2-3 år	2 555	36	357	2,11	5
3-4 år	1 436	20	1 386	2,83	20
4-5 år	34	0	656	2,81	9
5- år	127	2	1 203	3,23	17
Summa	7 101	100	7 101	4,1%	100

Nivika hanterar löpande ränterisken genom olika typer av räntederivat och fasträntelån. Per 2025-12-31 uppgår andel säkrad skuld till 66 procent, 59 procent via räntederivat och sju procent avseende lån med fast ränta. Nedan tabeller redogör för samtliga ingångna avtal.

Förfallostruktur swapar			Fasträntelån		
Belopp, Mkr	Räntenivå, %	Förfallo-datum	Belopp, Mkr	Räntenivå, %	Förfallo-datum
200	1,87	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
73	3,39	2029-05-02	6	5,00	2029-12-31
45	2,94	2029-05-15	18	5,00	2034-06-30
64	3,37	2029-06-03	5	5,00	2034-09-30
300	2,84	2029-06-05	9	3,00	2035-12-01
100	2,84	2029-06-05			
251	2,83	2029-09-17	478		
400	2,09	2029-09-24			
205	2,70	2030-02-11			
200	2,88	2030-05-31			
251	2,85	2030-09-17			
418	3,01	2031-06-30			
251*	3,28	2033-12-30			
251*	3,30	2034-12-29			
251*	3,30	2035-06-29			
4 201					

*) Framtida start 2026-12-31

GRÖNT RAMVERK

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

Det uppdaterade gröna ramverket linjerar till stora delar med EU-taxonomin och innebär att grön finansiering kan användas till projekt och tillgångar som är gröna, såsom gröna och energieffektiva byggnader, men kan också 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 2 179 miljoner kronor per 2025-12-31 vilket utgör 73 procent av den totala gröna finansieringen om 2 979 miljoner kronor.

Per 31 december 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	2025-12-31
Bankfinansiering, grön	2 179
Obligationslån	800
Summa	2 979

Grönt finansieringsutrymme

Godkänt investeringsbelopp, Mkr	2025-12-31
Totalt verklig värde gröna tillgångar	6 518
Existerande grön bankfinansiering	-2 179
Existerande grön obligationsfinansiering	-800
Totalt återstående utrymme för grön kapitalmarknadsfinansiering	3 539

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 31 december 2025 till 4 099 miljoner kronor och antalet aktieägare var 3 864 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 oktober till 31 december 2025 omsattes på Nasdaq Stockholm cirka 2 785 000 NIVI B-aktier. Dagsomsättningen för Nivika på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till 42 202 aktier och det volymviktade genomsnittspriset uppgick till 42,63 kronor. Högst betalkurs under perioden var 45,70 kronor den 25 november 2025 och lägst betalkurs var 39,00 kronor den 2 oktober 2025. Aktiekursen den 31 december 2025 uppgick till 42,75 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 31 december 859 299 aktier av serie B. Under perioden 1 oktober till 31 december har återköp genomförts till ett belopp om drygt 12,1 miljoner kronor.

De tio största aktieägare (röstsorterat) per den 31 december 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	18 706	25 658	26,8	27,6
Almina Invest AB	7 436	2 060	9 496	9,9	23,9
Husleden Förvaltning AB	4 000	11 071	15 071	15,7	16,0
Skandinaviskonsult i Stockholm AB	3 389	3 026	6 414	6,7	11,5
Planch AB	3 109	933	4 042	4,2	10,0
Nordea Livförsäkring Sverige AB	-	4 028	4 028	4,2	1,3
Swedbank Robur Småbolagsfond Norden	-	3 550	3 550	3,7	1,1
Nordnet Pensionsförsäkring AB	-	3 472	3 472	3,6	1,1
Tredje AP-fonden	-	3 070	3 070	3,2	1,0
SEB Life International Assurance	-	2 029	2 029	2,1	0,6
10 största aktieägare	24 885	51 945	76 830	80,1	94,0
Återköpta aktier	-	859	859	0,9	0,3
Övriga aktieägare	-	18 196	18 196	19,0	5,7
Totalt	24 885	71 001	95 886	100,0	100,0
Varav styrelse och koncernledning	21 776	35 176	56 953	59,4	79,1

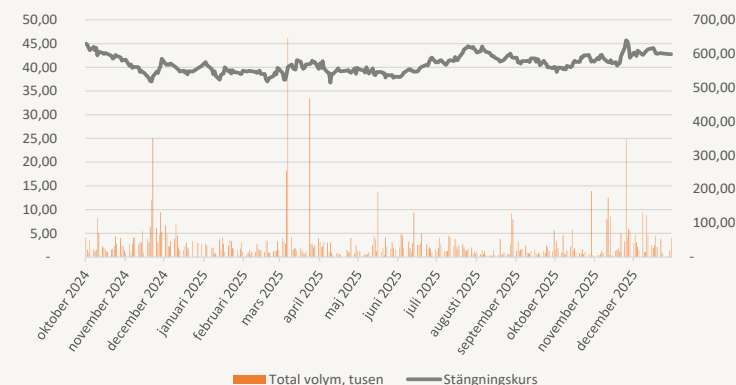
Källa: Euroclear Sweden och Bolaget

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

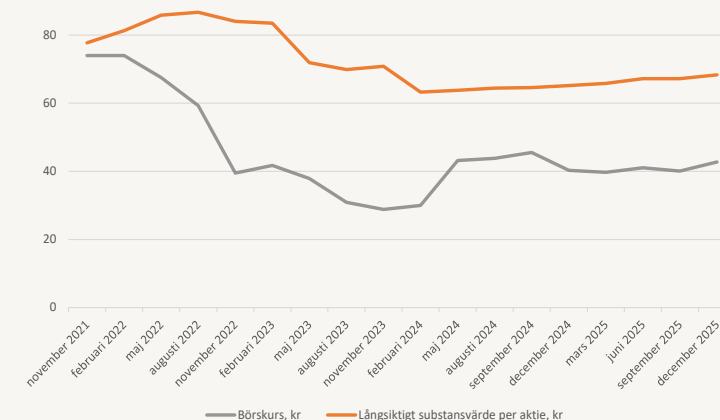
Nivikaaktien	2025-12-31
Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	Nivika
Kortnamn (ticker)	NIVI B
ISIN-kod	SE0017083272
Segment	Nasdaq, Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt utestående aktier	95 885 594 st
Totalt antal B-aktier	71 000 794 st
Stängningskurs 31 december 2025	42,75 kr
Marknadsvärde 31 december 2025*	4 099 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

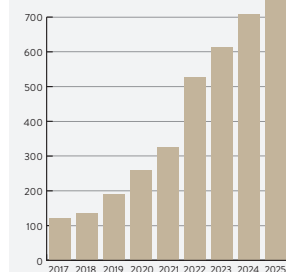


RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

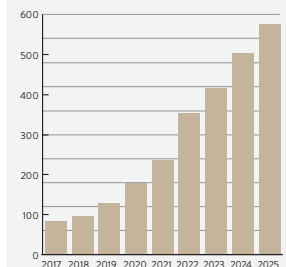
Mkr	2025 3 mån okt-dec	2024 3 mån okt-dec	2025 12 mån jan-dec	2024 12 mån jan-dec	2023/24 16 mån sep-dec
Hysesintäkter	203	180	753	678	884
Serviceintäkter	9	8	36	30	39
Summa intäkter	212	188	789	708	923
Driftskostnader	-50	-49	-176	-174	-225
Underhållskostnader	-4	-5	-14	-13	-19
Fastighetsskatt	-6	-5	-23	-18	-24
Summa fastighetskostnader	-61	-58	-213	-205	-268
Driftnetto	151	130	576	503	655
Central administration	-16	-19	-53	-59	-77
Finansnetto	-69	-55	-267	-221	-312
Förvaltningsresultat	65	56	256	223	266
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-	-	4	10	11
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	64	31	124	76	115
Värdeförändring räntederivat	15	63	-9	-10	-82
	79	94	118	77	44
Resultat före skatt	145	150	375	299	311
Aktuell skatt	-3	-7	-13	-18	-20
Uppskjuten skatt	-84	-62	-107	-88	-91
Periodens resultat	58	81	254	194	200
Övrigt totalresultat	1	-	1	-	-
Övrigt totalresultat	1	-	1	-	-
Periodens totalresultat	58	81	255	194	200
Hänförligt till	58	81	255	194	200
Moderföretagets aktieägare					
Innehav utan bestämmande inflytande					
Genomsnittligt antal aktier under perioden	95 885 594	95 885 594	95 885 594	95 885 594	95 885 594
Resultat per aktie, kr*	0,61	0,82	2,66	2,02	2,08

*) Nyemission genomförd i november 2023.

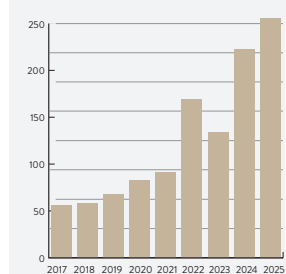
Totala hyesintäkter, Mkr



Driftnetto, Mkr



Förvaltningsresultat, Mkr



KOMMENTARER TILL RESULTATET

Intäkter

De totala intäkterna för det fjärde kvartalet 2025 uppgick till 212 Mkr (188) vilket är en ökning med 13 procent i jämförelse med samma kvartal föregående år. För hela perioden januari till december uppgick de totala intäkterna till 789 Mkr (708), en tillväxt på 11 procent i jämförelse med samma period föregående år. Hyresintäkter utgör 753 Mkr (678) av de totala intäkterna under hela rapportperioden.

Intäkterna består även av serviceintäkter, som för fjärde kvartalet uppgår till 9 Mkr (8), för hela rapportperioden uppgick de till 36 Mkr (30). 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 235 fastigheter per 2025-12-31 med en total uthyrningsbar yta om cirka 703 000 m². Det sammanlagda hyresvärdet per 2025-12-31 uppgick, på årsbasis, till 896 Mkr (800), vilket motsvarar en tillväxt om 12 procent.

Driftskostnader och driftnetto

Driftskostnaderna, inklusive underhållskostnader och fastighetsskatt, uppgick för fjärde kvartalet till -61 Mkr (-58). Driftnettot för fjärde kvartalet uppgick till 151 Mkr (130) vilket motsvarar en överskottsgrad om 71 procent (69). Driftnettot för hela rapportperioden ökade med 14 procent och uppgick till 576 Mkr (503) vilket ger överskottsgrad på 73 procent (71).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat efter central administration och finansnetto, uppgick för fjärde kvartalet till 65 Mkr (56). För hela perioden var förändringen 15 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 256 Mkr (223). Förvaltningsresultatet påverkades positivt till följd av ökade hyresintäkter samt av lägre ökningstakt av förvaltningskostnader.

Värdeförändringar

För fjärde kvartalet uppgick värdeförändringen på fastigheter till 64 Mkr (31), realiserade i sin helhet likt samma period föregående år. Värdeförändringen på fastigheter för hela rapportperioden uppgick till 128 Mkr (86) varav 4 Mkr (10) är realiserade.

Orealiserade värdeförändringar på derivat för hela perioden påverkade resultatet med -9 Mkr (-10) och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar drivet av sjunkande marknadsräntor.

Värdeförändringar fastigheter	2025	2024
Mkr	okt - dec	okt - dec
Förändring kassaflöde mm.	37	48
Pågående nybyggnation	5	20
Mark och outnyttjade byggrätter	5	-18
Förändringar i avkastningskrav	17	-19
Orealiserad värdeförändring	64 +0,5%	31 0,3%
Realiserad värdeförändring	-	-
Totala värdeförändringar	64 +0,5%	31 0,3%

Säsongsvariationer

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

Skatt

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

Medarbetare

Samtliga medarbetare på Nivika är anställda i moderbolaget. Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 62 (63), av dessa är 22 (22) kvinnor och 40 (41) män.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar		
Programvara/licenser	1	1
Summa immateriella anläggningstillgångar	1	1
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	12 737	11 768
Rörelsefastigheter	79	19
Inventarier	71	61
Nyttjanderättstillgångar	26	16
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	0	0
Uppskjuten skattefordran	10	25
Andra långfristiga fordringar	71	26
Summa anläggningstillgångar	13 591	11 915
Omsättningstillgångar		
Varulager	-	0
Hyresfordringar	14	19
Övriga fordringar	17	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	13
Likvida medel	208	365
Summa omsättningstillgångar	268	408
Tillgångar till försäljning	597	-
SUMMA TILLGÅNGAR	13 860	12 324

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	48	48
Övrigt tillskjutet kapital	3 575	3 575
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	2 130	1 933
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 754	5 556
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	742	650
Räntebärande finansiella skulder	6 755	5 759
Leasingskulder	21	12
Derivatinstrument	55	45
Summa långfristiga skulder	7 573	6 466
Kortfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	80	138
Leasingskulder	4	4
Leverantörsskulder	47	41
Aktuella skatteskulder	28	13
Övriga skulder	75	67
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	39
Summa kortfristiga skulder	267	301
Skulder direkt hänförliga till tillgångar till försäljning	266	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 860	12 324

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omvärderings-reserv	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				254	254
Övrigt totalresultat			1		1
Summa totalresultat			1	254	255
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning				-61	-61
- Återköp av aktier				-53	-53
- Nyttjande av innehav av egna aktier som betalning för fastighetsförvärv				56	56
Utgående balans 2025-12-31	48	3 576	1	2 129	5 754

Eget kapital

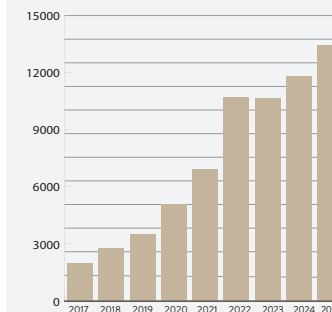
Siffror inom parentes avser 2024-12-31

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 5 754 Mkr (5 556). Soliditeten uppgick till 42 procent (45). Förändringen under perioden januari - december 2025 utgörs av återköp av aktier, återutgivning av aktier som betalning för fastighetsförvärv, utdelning samt periodens resultat.

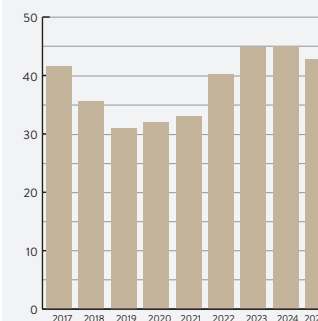
Vid utgången av perioden uppgick antal aktier till 95 885 594 stycken, fördelat på 24 884 800 stycken av serie A och 71 000 794 stycken av serie B. Varje A-aktie berättigar till tio röster per aktie och varje B-aktie ger rätt till en röst per aktie. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i Bolagets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

Bolaget ägde per den 31 december 2025 859 299 aktier (1 157 973) av serie B. Under perioden 1 oktober till 31 december 2025 har återköp genomförts till ett belopp om drygt 12,1 miljoner kronor (26).

Fastighetsvärde, Mkr



Soliditet, %



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	2025 3 mån okt-dec	2024 3 mån okt-dec	2025 12 mån jan-dec	2024 12 mån jan-dec	2023/24 16 mån sep-dec
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	145	150	375	299	311
Justering för:					
Finansiella poster	69	55	267	221	312
Värdetförändring fastigheter	-64	-31	-128	-87	-126
Värdetförändring räntederivat	-15	-63	9	10	82
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	6	-10	2	-5	15
Betald skatt	-17	-20	-17	-20	-20
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	124	81	508	419	573
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet					
Förändring rörelsefordringar	-35	7	-54	18	48
Förändring rörelseskulder	70	43	35	40	31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	158	132	489	477	652
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-449	-147	-1 008	-583	-797
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	5	79	211
Investering i förvaltningsfastigheter	-162	-121	-462	-278	-474*
Förändring i materiella anläggningstillgångar	-5	-2	-12	-4	-5
Förändring i finansiella tillgångar	-3	3	-9	-3	25
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-620	-267	-1 486	-789	-1 040
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	-	-	-	511
Emissionskostnad	-	-	-	-8	-31
Återköp av egna aktier	-12	-21	-53	-50	-50
Utbetald utdelning	-15	-	-46	-	-
Upptagna lån	703	933	3 996	3 289	4 356
Amortering/lösen lån	-406	-472	-2 792	-2 614	-3 799
Betald ränta	-69	-41	-260	-218	-293
Amortering av leasingskuld	-1	-1	-5	-5	-6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	199	398	840	394	687
Periodens kassaflöde	263	263	-157	83	299
Likvida medel vid periodens början	471	102	365	283	66
Likvida medel vid periodens slut	208	365	208	365	365

Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten i perioden uppgick till 489 Mkr (477). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet i med -1 008 Mkr (-583). Detta avser förvärv av 34 fastigheter, 23 stycken på Västkusten, fyra i Ljungby, fem i Jönköping samt en i Värnamo, även uthyrd mark i Ljungby längs E4 har förvärvats. I juli avyttrades byggrätter för bostäder i Jönköping, vilket påverkade kassaflödet i perioden med 5 Mkr. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -462 Mkr (-278) och avser främst nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer för befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens förändring under året utgörs främst av upplåning netto om 1 204 Mkr (675), samt betald ränta -260 Mkr (-218) återköpt av aktier -53 Mkr (-50) samt utdelning om -46 Mkr (0).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -157 Mkr (83) vilket gav utgående likvida medel om 208 Mkr (365).

*) Erhållet investeringsbidrag inkluderat.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2025 3 mån okt-dec	2024 3 mån okt-dec	2025 12 mån jan-dec	2024 12 mån jan-dec	2023/24 16 mån sep-dec
Nettoomsättning	30	32	100	102	131
Bruttoresultat	30	32	100	102	131
Administrationskostnader	-29	-29	-113	-105	-139
Rörelseresultat	1	2	-13	-3	-9
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-110	0	-103	27	21
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	28	49	95	132	181
Räntekostnader och liknande resultatposter	-11	-5	-55	-14	-22
Finansnetto	-93	44	-63	145	180
Resultat efter finansiella poster	-92	47	-76	143	171
Bokslutsdispositioner	84	-6	84	-6	-6
Resultat före skatt	-9	41	7	137	165
Skatt på periodens resultat	-14	0	-22	0	0
Periodens resultat	-23	41	-15	137	165

Moderbolaget

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

Intäkterna består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen och finansiella intäkter i form av ränteutgifter från dotterbolag samt inlåningsränta 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. Resultat från andelar i koncernföretag är hänförligt till effekter av omstruktureringar i underkoncerner

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar		
Programvara/licenser	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar	0	0
Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier, verktyg, installationer och immateriella tillgångar	1	1
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	1	1
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	2 160	2 198
Uppskjuten skattefordran	2	21
Andra långfristiga fordringar	35	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 198	2 219
Summa anläggningstillgångar	2 163	2 221
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	0	0
Fordringar hos koncernföretag	2 401	1 891
Aktuell skattefordran	0	1
Övriga fordringar	10	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	12
Summa kortfristiga fordringar	2 432	1 913
Kassa och bank	173	327
Summa omsättningstillgångar	2 605	2 240
SUMMA TILLGÅNGAR	4 804	4 461

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	48	48
Fritt eget kapital		
Överkursfond	3 575	3 575
Balanserat resultat	177	51
Periodens resultat	-15	165
Summa fritt eget kapital	3 738	3 792
Summa eget kapital	3 786	3 840
Långfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	869	484
Derivatinstrument	17	-
Summa långfristiga skulder	886	484
Kortfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	32	31
Leverantörsskulder	1	3
Skulder till koncernföretag	62	77
Aktuella skatteskulder	1	-
Övriga skulder	23	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	13
Summa kortfristiga skulder	132	138
Summa skulder	1 018	622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 804	4 461

Fastighetsvärdering

Nivika genomför varje kvartal värdering av hela sin fastighetsportfölj. Per 2025-12-31 har cirka 25 procent av beståndet värderats av Savills och Newsec och resterande del har värderats internt. Förändringar i direktavkastning och marknad är avstäm 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	2025-12-31 (2025-09-30)
Inflationsantagande, %	År 2026 1,5 därefter 2,0 (År 2026 2,0 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	+676	+5,0
Vakansgrad	%-enheter	10	-1 647	-12,3
Drift & underhåll	kr/m²	10	-161	-1,2
Inflation	%-enheter	1	+1 092	+8,1
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	1	-1 868	-13,9
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	-1	+2 757	20,6

Fastighetsportföljen oktober till december 2025

Fastighetsvärdet på Nivikas portfölj uppgår vid rapportperiodens slut till 13,4 miljarder kronor. Portföljen har under perioden oktober till december 2025 ökat genom förvärv och pågående byggnationer.

I Alvesta har en ombyggnation färdigställts. På fastigheten Alvesta 15:3 m.fl. har existerande byggnad för hyresgästen Torps Byggelement renoverats och byggts ut med 432 m². Investeringen uppgick till 11 miljoner kronor och tillför cirka 0,9 miljoner kronor i årligt hyresvärde.

På västkusten förvärvades en portfölj om sex fastigheter i Varberg, Falkenberg och Kungsbacka. Fastigheterna Hjulet 5, Hjulet 6, Hjulet 10 i Varberg, Sportbilen 3 i Falkenberg samt Varla 14:6 och Varla 7:14 i Kungsbacka omfattar totalt cirka 8 200 m². Sammantaget hyresvärde uppgår till 14,5 miljoner kronor med en uthyrningsgrad på 98 procent.

På västkusten förvärvades även en portfölj om fem fastigheter i Falkenberg.Fastigheterna Borret 2, Bussen 3, Ekobilen 4, Ekobilen 8 och Macken 1 omfattar knappt 12 400 m² med ett årligt hyresvärde om 16,3 miljoner kronor. Fastigheterna är fullt uthyrda.

I Jönköping förvärvades den fullt uthyrda fastigheten Vikvalen 2 som omfattar cirka 1 700 m² med årligt hyresvärde på 3,2 miljoner kronor. I Varberg genomfördes ett mindre kompletteringsförvärv av den fullt uthyrda fastigheten Smältugnen 4 om cirka 1 400 m² med ett årligt hyresvärde på 1,3 miljoner kronor. Avslutningsvis tillträdde fastigheten Mossarp 1:49 i Gislaved där byggnation pågår av cirka 15 000 m² avseende en ny produktionsanläggning åt Rosti GP.

Förändring förvaltningsfastigheter

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsbestånd vid årets början	11 769	10 609
Förvärv av fastigheter	1 082	810
Försäljning av fastigheter	-38	-237
Omklassificering till rörelsefastighet	-59	-
Investeringar i befintliga fastigheter	462	474
Värdeförändring i befintliga fastigheter	118	115
Fastighetsbestånd vid periodens slut	13 334	11 769

Förändring rörelsefastigheter

Mkr	2025-12-31	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

Tillgångar till försäljning

I slutet av perioden har avtal tecknats om avyttring av nio bostads- och kontorsfastigheter i Jönköping till ett överenskommet värde motsvarande bokfört värde. Fastigheterna kommer frånträdas under första halvåret 2026.

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				
2025-12-31, Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	-55	-	-55
Värdering				
2024-12-31, Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	-45	-	-45

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	-45	-37
Värdetförändring	-9	-8
Utgående balans	-55	-45

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	2025-12-31	2024-12-31
Årets resultat, Mkr	255,3	199,9
Antal aktier	95 885 594	95 885 594
Genomsnittligt antal aktier under perioden	95 885 594	98 885 594
Resultat per aktie, kr	2,66	2,08

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 december 2025, siffror inom parentes avser kalenderår 2024:

Inköp	Avser	Mkr
Värnanäs AB	Administrativa tjänster	4,1 (0,9)
Yalp Facility AB	Lokalvård	3,0 (2,4)
Tigbro AB	Badrumsmoduler till byggnation	- (0,2)
Holmgren Group AB	Hyresgästanpassning	10,2 (0,2)
Totalt		17,4 (3,6)

Försäljning	Avser	Mkr
Värnanäs AB	Hyra	5,9 (6,9)
Poplanäs Invest AB	Hyra	4,1 (4,3)
Holmgren Group AB	Hyra	44,0 (43,3)
Pollock Invest AB	Hyra	1,7 (1,8)
Totalt		56,0 (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 första kvartalet 2025, fastigheter i Borås och Ulricehamn ingår från 1 januari 2025 i segment Jönköping istället för Västkusten. Jämförelsesiffror har omarbetats.

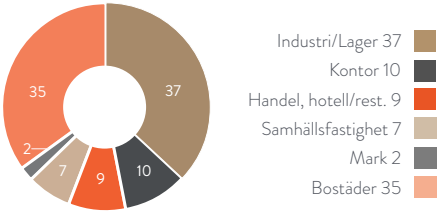
	Jönköping		Värnamo		Växjö		Västkusten		Övrigt		Totalt	
Mkr	2025 jan-dec 12 mån	2024 jan-dec 12 mån	2025 jan-dec 12 mån	2024 jan-dec 12 mån	2025 jan-dec 12 mån	2024 jan-dec 12 mån	2025 jan-dec 12 mån	2024 jan-dec 12 mån	2025 jan-dec 12 mån	2024 jan-dec 12 mån	2025 jan-dec 12 mån	2024 jan-dec 12 mån
Totala hyresintäkter	277	192	253	238	134	124	100	131	25	24	789	709
Fastighetskostnader - Drift	-58	-55	-59	-62	-28	-27	-16	-28	-14	-2	-176	-174
Fastighetskostnader - Underhåll	-5	-3	-4	-4	-2	-2	-2	-3	-1	0	-14	-13
Fastighetskostnader - Fastighetsskatt	-9	-7	-8	-5	-2	-2	-3	-3	-1	0	-23	-18
Driftnetto	205	126	182	166	102	92	79	98	9	21	576	503
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	-31	32	61	108	16	-50	44	12	37	-15	127	86
Resultat inkl. värdeförändringar	174	158	243	274	118	42	123	109	46	6	703	589
Ofördelade poster:												
Central administration											-53	-59
Finansnetto											-267	-221
Värdeförändring derivat											-9	-10
Resultat före skatt											375	299
Förvaltningsfastigheter	4 707	3 419	4 254	3071	2 189	2 218	1 869	1 844	315	283	13 334	11 768
Rörelsefastigheter	-	-	79	19	-	-	-	-	-	-	79	19

Segmentsredovisning, forts.

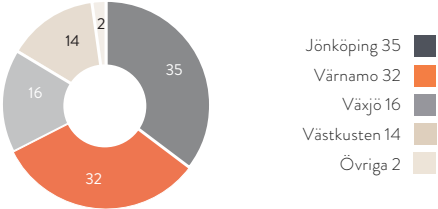
Nivika rapporterar även en segmentredovisning där segmenten är fördelade mellan bostäder respektive kommersiellt.

Mkr	Bostäder		Kommersiellt		Totalt	
	2025 jan-dec 12 mån	2024 jan-dec 12 mån	2025 jan-dec 12 mån	2024 jan-dec 12 mån	2025 jan-dec 12 mån	2024 jan-dec 12 mån
Totala hyresintäkter	206	191	583	516	789	708
Fastighetskostnader - Drift	-69	-65	-107	-109	-176	-174
Fastighetskostnader - Underhåll	-5	-6	-8	-7	-14	-13
Fastighetskostnader - Fastighetsskatt	-3	-3	-20	-15	-23	-18
Driftnetto	129	117	448	385	576	503
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	35	43	92	43	127	86
Resultat inkl. värdeförändringar	164	160	540	428	703	589
Ofördelade poster:						
Förvaltnings- och administrationskostnader					-53	-59
Finansnetto					-267	-221
Värdeförändring derivat					-9	-10
Resultat					375	299
Förvaltningsfastigheter	4 631	4 450	8 703	7 319	13 334	11 768
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. Uppllysningar enligt IAS 34 16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av rapporterna. Rapporten för moderföretaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Samma redovisningsprinciper, beräkningsgrunder och bedömningar har tillämpats som i den senaste årsredovisningen.

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Värderingsmetod för förvaltningsfastigheter

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

Värderingsmetod för derivat

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

Värderingsmetod räntebärande skulder

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

Säsongsvariationer

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

Uppskattningar och bedömningar

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

Avrundningar

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

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, företagstäta, 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

Året har präglats av geopolitisk osäkerhet vilket potentiellt kan påverka investerings- och risksentiment hos nuvarande och framtida hyresgäster. Nivika upplever dock en fortsatt god efterfrågan på både lokaler och bostäder i våra marknader samt en hög aktivitet i uthyrningsverksamheten.

De styrräntesänkningar som Riksbanken genomfört de senaste åren inklusive under Q3 2025 har bidragit positivt till Nivikas förvaltningsresultat och resultat per aktie. Nivika har sett över sina finansieringskällor och har jämte 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 Bolaget ser en fortsatt 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 12 mån jan-dec	2024 12 mån jan-dec	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	269	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	281	281	220		
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	99	96	96	98		
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	576	491	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	609	519	519	442		
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	95	95	95	97		
Hyresvärde, bostäder						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	283	269	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	12	12	5		
(A+B) Hyresvärde bostäder, Mkr	287	281	281	220		
Hyresvärde, lokaler						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	576	491	491	428	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	28	28	15		
(A+B) Hyresvärde lokaler, Mkr	609	519	519	443		
Överskottsgrad						
A Periodens driftnetto 12 månader, Mkr	576	503	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	789	709	709	612		
A / B Överskottsgrad, %	73	71	71	68		
Driftnetto, Mkr	576	503	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	546 172	470 190	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	703 028	622 362	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 12 mån jan-dec	2024 12 mån jan-dec	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Långsiktigt substansvärde, Mkr						
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 754	5 556	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	55	45	45	-37		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	742	650	650	561		
A+B+C Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 550	6 251	6 251	5 442		
Avkastning på eget kapital						
A Periodens totalresultat 12 månader, Mkr	255	194	19	-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	5 556	4 962*	4 962 *	4 473		
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 754	5 556	5 556	4 917		
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	4,5	3,7	3,7	-6,0		
Soliditet						
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 754	5 556	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	13 860	12 324	12 324	10 999		
A / B Soliditet, %	42	45	45	45		
Nettobelåningsgrad						
A (A.1+A.2) Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	7 101	5 897	5 897	5 340	Räntebärande nettoskuld i procent av fastigheternas verkliga värde av periodens slut.	Nyckeltalet belyser Koncernens finansiella risk.
A.1 Långfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	7 021	5 759	5 759	5 214		
A.2 Kortfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	80	138	138	127		
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	208	365	365	66		
C Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	13 413	11 788	11 788	10 629		
(A-B) / C Nettobelåningsgrad, %	51	47	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	227	226	226	262		
B Räntebärande skulder säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	6 199	5 389	5 389	4 648		
A / B Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	3,7	4,2	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	42	26	26	54		
B Räntebärande skulder icke säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	902	508	508	692		
A / B Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	4,6	5,2	5,2	7,8		
Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv vid periodens utgång						
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden för finansiering exkl. byggnadskreditiv, Mkr	280	257	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	6 866	5 842	5 842	4 844		
A/B Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv vid periodens utgång, %	4,1	4,4	4,4	5,1		
Andel bunden ränta						
A Utestående räntederivat och fasträntelån, Mkr	4 688	3 451	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	7 101	5 897	5 897	5 340		
A/B Andel bunden ränta, %	66	59	59	31		
Räntetäckningsgrad						
A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr	256	223	223	134	Förvaltningsresultat före finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk samt visar hur känsligt Bolagets resultat är för ränteförändringar.
B Periodens finansiella kostnader 12 månader, Mkr	-267	-221	-221	-241		
(A-B) / (-B) Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,0	2,0	1,6		

*) Jämförelseperiod 2023-08-31

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2025 12 mån jan-dec	2024 12 mån jan-dec	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Förvaltningsresultat per aktie						
A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr	256	223	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	92 885 594	95 885 594	64 334 588		
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,7	2,3	2,3	2,1		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie						
A Förvaltningsresultat per aktie 12 månader, kr	2,7	2,3	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	2,3	2,1	2,1	3,2		
(A / B) -1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	15,2	11,5	11,5	-34,1		
Resultat per aktie, kr						
A Periodens totalresultat 12 månader, Mkr	255	194	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	92 885 594	95 885 594	64 334 588		
A / B Resultat per aktie, kr	2,7	2,0	2,1	-4,4		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie, kr						
A Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	5 754	5 556	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	58	58	63		
Långsiktigt substansvärde per aktie						
A (A.1+A.2+A.3) Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	6 550	6 251	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	5 754	5 556	5 556	4 919		
A.2 Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	55	45	45	-37		
A.3 Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	742	650	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	68	65	65	70		
Förvaltningsresultat 12 månader	256	223	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	2,7	2,7	2,7	0,9	Viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.	Nyckeltalet visar ränterisken för Nivikas räntebärande skulder.
Kapitalbindningstid	3,3	2,6	2,6	2,5	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.	Nyckeltalet belyser långsiktigheten i finansieringen och behovet av refinansiering.
Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	95 885 594	95 885 594	95 885 594	77 907 047	Antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt justerade för fondemissioner, aktiesplittar och aktiesammanslagningar.	Nyckeltalet visar hur antalet utestående aktier utvecklas på ett jämförbart sätt.
Genomsnittligt antal utestående aktier	95 885 594	92 885 594	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. %	4,8	3,8	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.

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 11 februari 2026

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

Elisabeth Norman

Styrelseordförande

Santhe Dahl

Styrelseledamot

Håkan Eriksson

Styrelseledamot

Benny Holmgren

Styrelseledamot

Knut Rost

Styrelseledamot

Helena Nordman-Knutson

Styrelseledamot

Oscar Welandson

Styrelseledamot

Tim Floderus

Styrelseledamot

Sverker Källgården

VD och koncernchef

Rapporten har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Denna information är sådan information som Nivika Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom ovanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 12 februari 2026 kl 07:00 CET.



INFORMATION FRÅN NIVIKA FASTIGHETER

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

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

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

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

Presentation för investerare, analytiker och media

En direktsänd websändning hålls den 12 februari 2026 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/bokslutskommuniké-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.....	2026-02-16
Årsredovisning 2025.....	2026-03-31
Delårsrapport Q1 2026.....	2026-05-07
Årsstämma 2026.....	2026-05-20
Delårsrapport Q2 2026.....	2026-07-09
Delårsrapport Q3 2026.....	2026-11-05

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

VARBERG

Nivika Fastigheter AB (publ)
Vagnvägen 3C
432 32 Varberg

VÄXJÖ

Nivika Fastigheter AB (publ)
Smedjegatan 30
352 46 Växjö

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

nivika.