

Delårsrapport Q1 2026
1 januari - 31 mars

niniviska.

Driftnetto Q1	146 Mkr (128)
Fastighetsvärde	13 900 Mkr (12 187)
Kontraktsvärde	885 Mkr (782)
Uthyrningsgrad	96% (95)
Uthyrningsbar yta	728 000 m² (647 000)
Belåningsgrad	52% (48)



Kvartalet på 4 minuter

Skanna QR-koden för en kort video-presentation av årets första kvartal. Nivikas AI-avatar Niva ger en genomgång av rapporten där hon belyser finansiella resultat och viktiga händelser.

Innehåll

2	Inledning	12	Fastighetsportföljen	26	Moderbolaget
3	Perioden i korthet	14	Affärsområde Kommersiellt	26	Resultaträkning
4	VD-ord	16	Affärsområde Bostäder	27	Balansräkning
5	Investera i Nivika	17	Affärsområde Fastighetsutveckling	28	Fastighetsvärdering
7	Koncernen	19	Fastighetstransaktioner	29	Noter
7	Totalresultat	20	Finansiering	31	Övrig information
8	Finansiell ställning	22	Hållbarhet	32	Avstämningstabeller & nyckeltal
9	Förändringar i eget kapital	23	Målsättningar	37	Styrelsens försäkran
10	Kassaflöde	24	Aktien & ägarna	38	Information från Nivika Fastigheter
11	Aktuell intjäningsförmåga				

Perioden i korthet

Det första kvartalet 2026 kännetecknades av fortsatt tillväxt med stigande intäkter, driftnetto och förvaltningsresultat jämfört med motsvarande kvartal 2025. Totalt förvärvades fastigheter för drygt 290 miljoner kronor, nettouthyrningen var positiv och uthyrningsgraden fortsatt hög.

Vid periodens utgång uppgick fastighetsportföljens värde till 13,9 miljarder kronor (12,7) med ett totalt aktuellt hyresvärde om 926 miljoner kronor (852). Fastighetsportföljen utgörs, vid periodslut, av 66 procent kommersiella fastigheter och 34 procent bostäder, sett till fastighetsvärde.

Januari - mars 2026 (jan-mars 2025)

- De totala intäkterna ökade med 16% till 220 Mkr (189)
- Nettouthyrningen uppgick till 0,1 Mkr (7)
- Driftnettot ökade med 14% till 146 Mkr (128)
- Förvaltningsresultatet ökade med 20% till 62 Mkr (52)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital ökade med 16% till 128 Mkr (110)
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 72 Mkr (4) varav realiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (0)
- Värdeförändringar räntederivat uppgick till 42 Mkr (15)
- Periodens resultat uppgick till 124 Mkr (56)
- Resultat per aktie 1,30 kr (0,59)

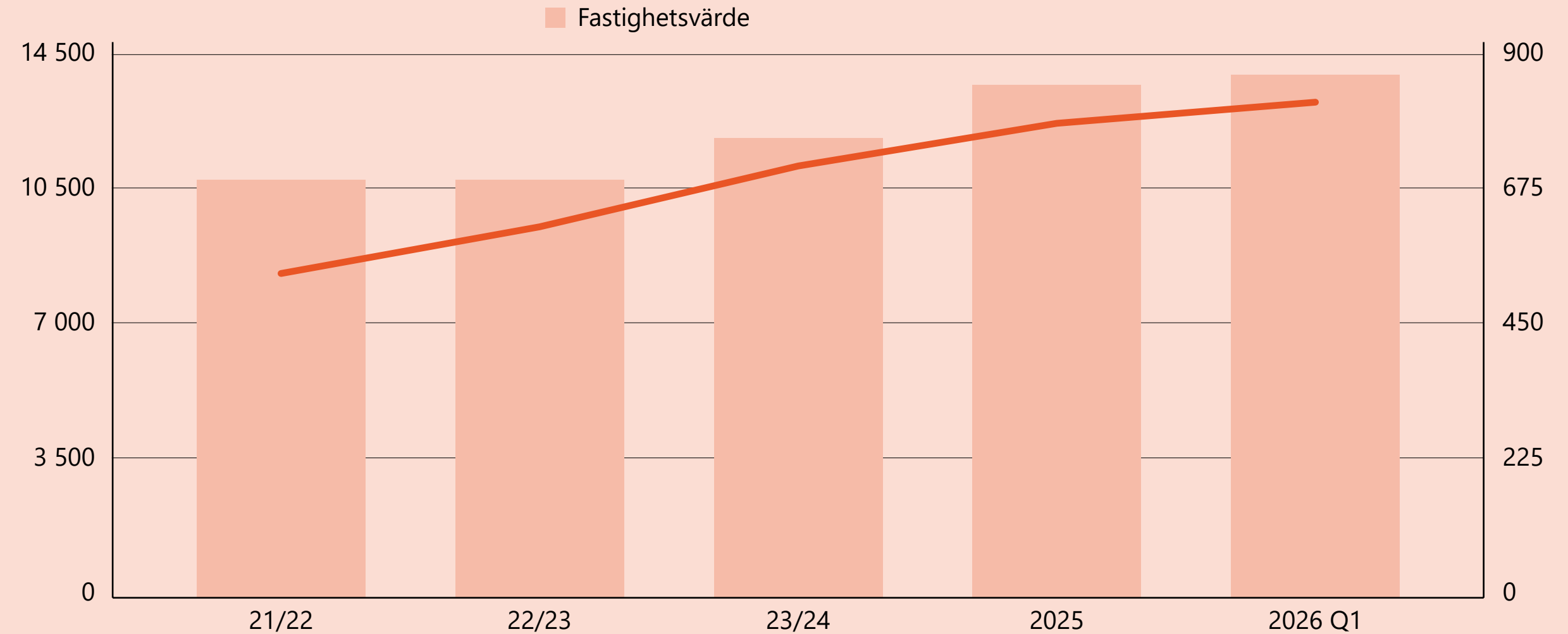
Viktiga händelser under perioden januari till mars 2026

- Nivika har under första kvartalet tillträtt totalt nio kommersiella fastigheter i Jönköping, Kungsbacka, Halmstad och Helsingborg. Förvärven som är inom lätt industri/lager tillför cirka 25 000 m² i uthyrbar yta, drygt 24 miljoner kronor i årligt hyresvärde och 293 miljoner kronor i fastighetsvärde. För detaljer se avsnitt Fastighetstransaktioner.
- Nettouthyrningen för kvartalet uppgår till 0,1 miljoner kronor. Nivika har bland annat tecknat två nya hyresavtal i Ljungby och Värnamo omfattande totalt cirka 5 400 m², årligt hyresvärde på 4,7 miljoner kronor och genomsnittlig avtalstid på tio år. Avtalet i Värnamo avser en utbyggnation av befintlig fastighet där DS Smith Packaging AB är hyresgäst.
- I mars togs första spadtaget för en serviceanläggning för tung trafik som Nivika uppför på Stigamo söder om Jönköping. Anläggningen som etableras på en befintlig byggrätt kommer att omfatta drivmedelsstation, besiktningssanläggning samt tvätthall.
- Årsredovisning 2025 med hållbarhetsrapport publicerades i slutet av kvartalet. Rapporten finns att läsa på Nivikas hemsida.

Viktiga händelser efter periodslut

- Nivika har efter perioden tillträtt totalt sex kommersiella fastigheter i Jönköping och en kommersiell fastighet i Falkenberg. Fastigheterna är av typen lätt industri/lager och tillför knappt 12 300 m² i uthyrbar yta, drygt 15 miljoner kronor i årligt hyresvärde och cirka 222 miljoner kronor i fastighetsvärde. För detaljer se avsnitt Fastighetstransaktioner.
- Efter periodens slut meddelades att Nivika tecknat sitt första hållbarhetslänkade lån. Finansieringen är kopplad till Bolagets övergripande hållbarhetsmål och lånevillkoren justeras utifrån hur Nivika uppnår definierade hållbarhetsrelaterade nyckeltal.

Fastighetsvärde och totala intäkter, Mkr



Nyckeltal	2026 3 mån jan-mars	2025 3 mån jan-mars	2025/26 R12 april-mars	2025 12 mån jan-dec
Intäkter, Mkr	220	189	820	789
Driftnetto, Mkr	146	128	594	576
Förvaltningsresultat, Mkr	62	52	267	256
Periodens totalresultat, Mkr	124	56	324	255
Fastighetsvärde, Mkr	13 900	12 187	13 900	13 413
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	98	96	98	99
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	95	95	95	95
Nettobelåningsgrad, %	52,3	48,1	52,3	51,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9	2,0	2,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	69,6	65,8	69,6	68,3
Resultat per aktie, kr	1,30	0,59	3,37	2,66

VD-ord



Under årets första kvartal har Nivika, som en följd av strategin att växa genom förvärv av högavkastande kommersiella fastigheter, fortsatt leverera ökat resultat trots geopolitiska utmaningar och stigande räntor.

Bra start på året

Intäkterna under det första kvartalet ökade med 16 procent till 220 miljoner kronor jämfört med 189 miljoner kronor motsvarande kvartal föregående år. Driftnettot ökade med 14 procent till 146 miljoner kronor (128), förvaltningsresultatet ökade med 20 procent till 62 miljoner kronor (52). Överskottsgraden ligger på 66 procent (68) som ett resultat av en kall och snörik vinter. Kassaflödet från verksamheten ökade till 128 miljoner kronor (110). Nettouthyrningen är fortsatt positiv och uppgick i kvartalet till 0,1 miljoner kronor (7) med en total uthyrningsgrad om 96 procent (95).

Nivika har fullt fokus på att öka förvaltningsresultat- och kassaflöde per aktie. Genom att vikta över beståndet

mot mer högavkastande fastigheter, många med triple net-avtal, förbättrar vi successivt dessa nyckeltal och höjer överskottsgraden över tid. Frånträdet av den lågavkastande portfölj om cirka 600 miljoner vi sålt i Jönköping är satt till den 16 juni.

Det här är första kvartalet med vår nya segmentsredovisning i de tre affärsområdena Kommersiellt, Bostad och Fastighetsutveckling. Omorganisationen som genomförts har fått en bra start, det är tydligt vilket uppdrag respektive affärsområde har och vi kan fokusera på detaljer för att skruva upp avkastningen i de befintliga portföljerna. Omorganisationen innebär också att jag kan fokusera på att styra verksamheten, öka lönsamheten och hålla kontakt med marknaden och nya potentiella aktieägare.

Stark finansiell ställning

Nivikas finansiella ställning är stark med en nettobelåningsgrad om 52 procent (48). Vi har under det senaste året successivt ökat vår räntesäkringsgrad genom ytterligare räntesäkringar för att minska risken för ökade finansiella kostnader, per sista mars var räntesäkringsgraden 63 procent (57) av utestående skuld och den genomsnittliga räntan uppgick till 4,2 procent (4,3).

Efter periodens slut meddelades att Nivika tecknat Bolagets första hållbarhetslänkade lån om 200 miljoner kronor baserat på definierade och hållbarhetsrelaterade nyckeltal inom energieffektivitet och klimatpåverkan.

Kommersiella beståndet

Nivika har fortsatt att växa genom förvärv av högavkastande kommersiella fastigheter med hög överskottsgrad. I kvartalet har nio fastigheter värda drygt 290 miljoner kronor med ett hyresvärde om drygt 24 miljoner kronor förvärvats utmed E4-Riksväg 40 samt E6, vilka utgör den västsvenska triangeln.

Marknaden för förvärv av fastigheter inom framför allt lätt industrisegmentet är fortsatt god, vi utvärderar flertalet prospekt i såväl Jönköping, Borås, Falkenberg som Helsingborg och även längre söderut. Genom aktiva val väljer vi vilka fastigheter vi lämnar bud på, avkastning är i fokus vid förvärv.

Uthyrningsgraden kommersiellt är per 31 mars 95 procent (95). Vi för flertalet förhandlingar om nyuthyrningar inom beståndet och vi ser generellt god efterfrågan på våra lokaler inom samtliga våra marknader.

Bostadsbeståndet

Inom affärsområde bostad, som efter omorganisationen består av bostadsfastigheter, vissa även med kommersiella inslag, 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 mars en uthyrningsgrad om 97 procent, varav bostäderna 98 procent (96).

Projektverksamheten

Projekten vi har i produktion i dagsläget går enligt plan, såväl ekonomiskt som tidsmässigt, och fastigheterna kommer bli fina tillskott till förvaltningen under året.

Hållbarhet

Andelen gröna fastigheter, enligt Nivikas gröna ramverk, uppgår vid periodens slut till 47 procent (44).

Andelen fastigheter med energiklass A-C ligger per den sista mars på 60 procent (49) och genomsnittlig energianvändning ligger på 83,5 kWh/m² jämfört med 82 kWh/m² för basåret. Ökningen förklaras av ett kallt första kvartal samt tillkommande fastigheter.

Lönsamhet och tydlighet i fokus framåt

Nivika växer och våra nyckeltal fortsätter att stärkas. Jag känner mig väldigt trygg i den strategi vi har satt för Nivika, att optimera befintliga portföljer parallellt med tillväxt genom förvärv av högavkastande fastigheter inom vår geografi. Vi kommer att fortsätta förbättra våra nyckeltal successivt och skapa ökat värde för våra aktieägare. Vår marknad för såväl uthyrning av lokaler som förvärv av fastigheter är god, och vi är ytterst konkurrenskraftiga inom båda områdena vilket gör att jag med tillförsikt ser framåt.

Värnamo, maj 2026

Nivikas finansiella mål

Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie R12, %

26

Mål: ≥15



Genomsnittlig avkastning på eget kapital 5 år, %

7

Mål: ≥12

Nettobelåningsgrad, %

52

Mål: ≤55



Räntetäckningsgrad R12, ggr

2,0

Mål: ≥2,0



Investera i Nivika

Nivika är ett småländskt fastighetsbolag med huvudkontor i Värnamo, noterat på Nasdaq Mid Cap Real Estate. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med fokus på långsiktig, hållbar och lönsam tillväxt. Genom förvärv, aktiv förvaltning och nära dialog med hyresgäster skapas tillväxt, stabila kassaflöden och operativ effektivitet.

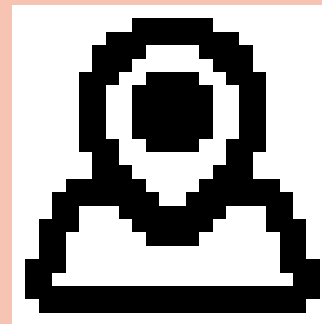
Fastighetsbeståndet är i huvudsak koncentrerat till den västsvenska triangeln samt Växjö, regioner med stark industriell bas, god infrastruktur och attraktiva logistiklägen som driver en hög efterfrågan på lokaler. Den lokala närvaron gör Nivika till en långsiktig partner för växande företag.

Portföljen består till 66 procent av kommersiella fastigheter, främst inom industri och lager, kompletterat med bostäder för ökad diversifiering och en mer defensiv riskprofil. Hög uthyrningsgrad speglar ett attraktivt erbjudande.

Värdeskapandet sker genom förvärv av högavkastande fastigheter, driftoptimering av kluster samt ny- och ombyggnationer i befintligt bestånd. Verksamheten präglas av långsiktighet, en balanserad kapitalstruktur och tydlig finanspolicy.

Sammanfattningsvis bygger Nivikas strategi på lokal närvaro, långsiktighet och lönsam tillväxt som skapar hållbar värdetillväxt över tid.

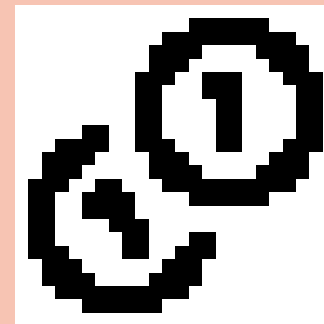
1



Lokala

Nivika har en stark lokal närvaro i utvalda tillväxtregioner längs den västsvenska triangeln – E4, riksväg 40 och E6 – samt i Växjö. Med egna medarbetare och kontor i Värnamo, Jönköping, Växjö och Varberg har Bolaget en djup förståelse för de lokala marknaderna. Närheten till fastigheter och hyresgäster möjliggör snabba beslut, hög servicegrad och ett proaktivt förvaltningsarbete. Den starka lokalkännedomen skapar goda affärsmöjligheter inom förvärv, uthyrning och utveckling, och bidrar till effektiv förvaltning och stabila kassaflöden över tid.

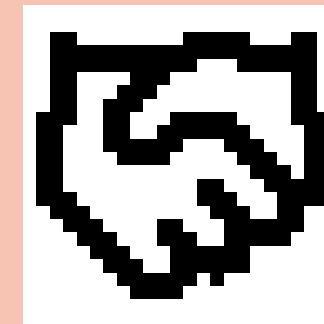
2



Lönsamma

Nivika skapar lönsam tillväxt genom en diversifierad fastighetsportfölj, tydliga finansiella mål och ett disciplinerat kapitalutnyttjande. Balansen mellan kommersiella fastigheter och bostäder ger stabila kassaflöden och en väl avvägd riskprofil. Tillväxten drivs genom selektiva förvärv av högavkastande fastigheter, i kombination med effektiv förvaltning och optimering av det befintliga beståndet. Detta stärker driftnettot och bidrar till en långsiktigt växande intjäningsförmåga. Fokus är att öka förvaltningsresultatet och kassaflödet per aktie över tid, vilket skapar finansiell styrka och aktieägarvärde.

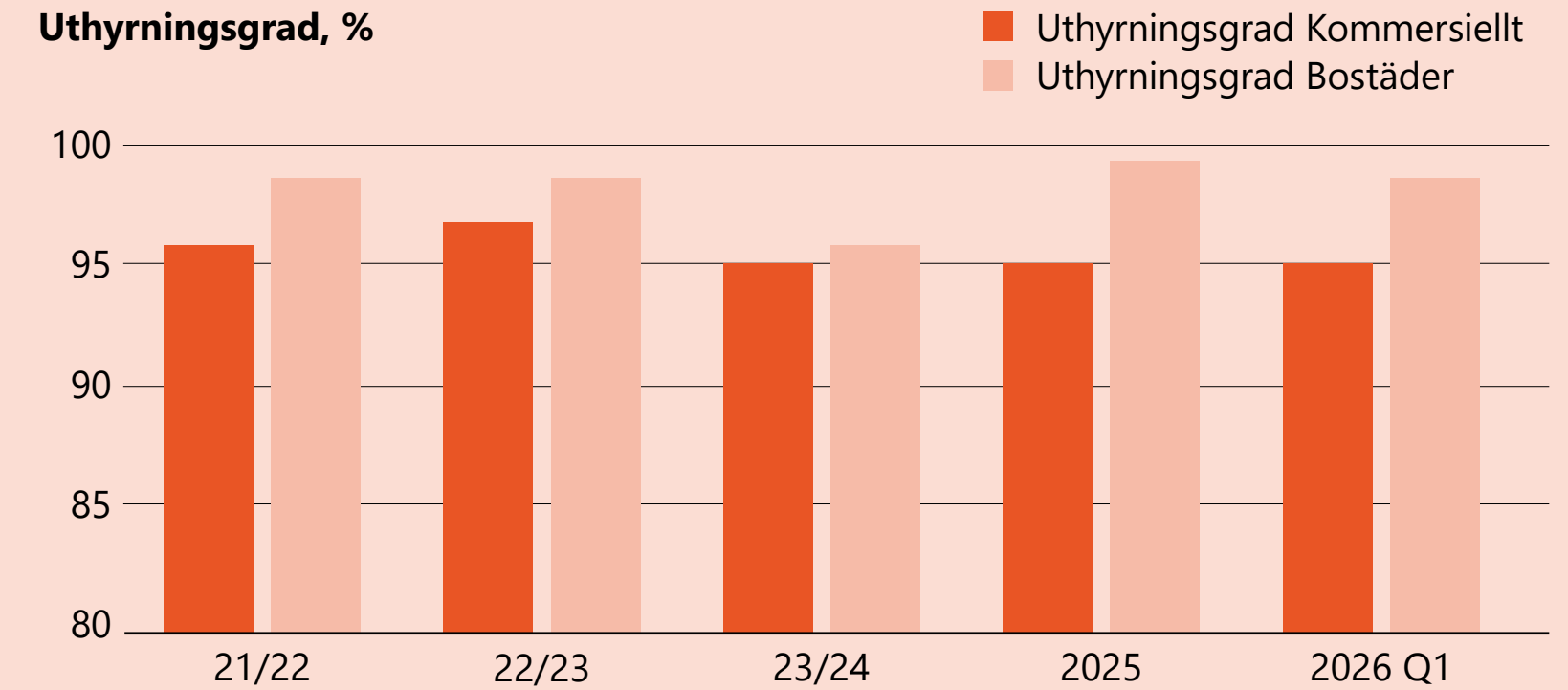
3



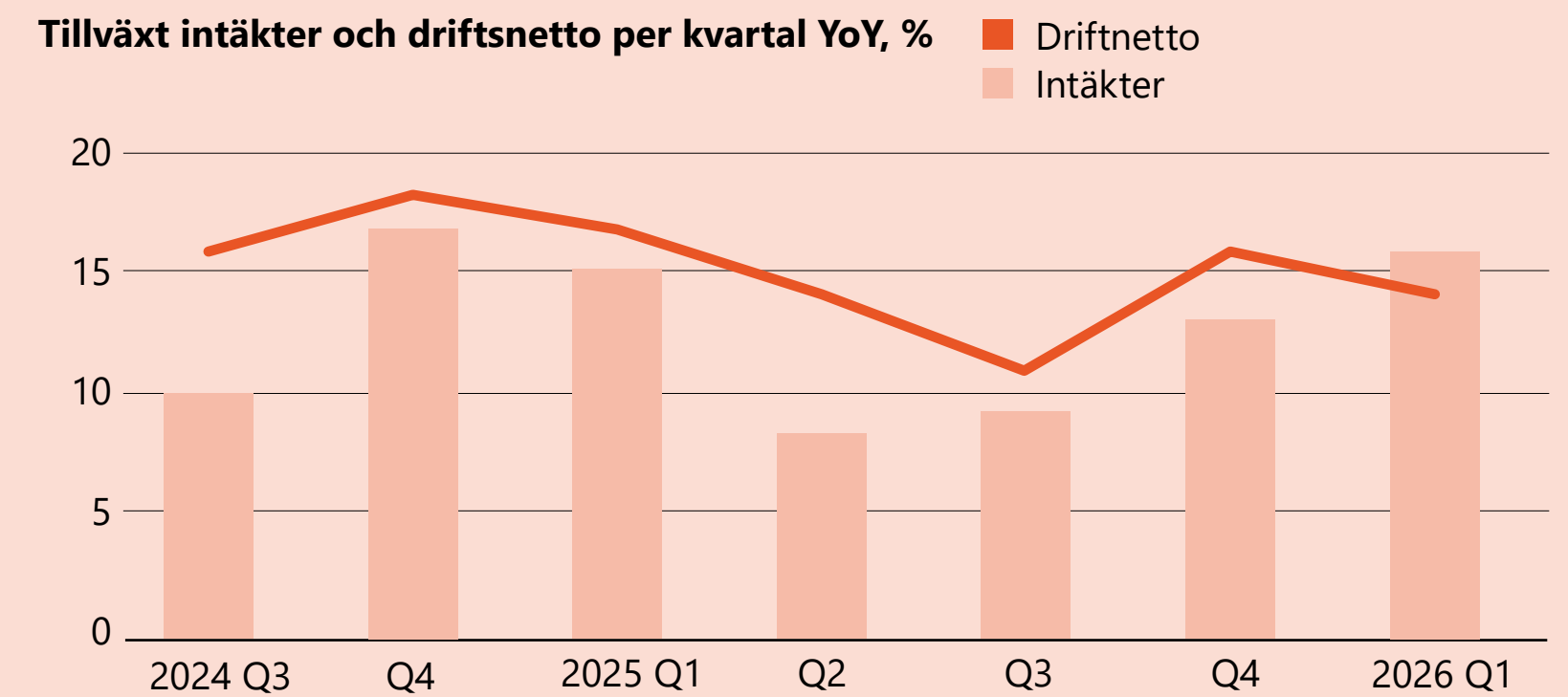
Långsiktiga

Nivika har ett tydligt långsiktigt fokus på att skapa hållbar värdetillväxt och stabila kassaflöden. Genom förvärv av högavkastande fastigheter i attraktiva lägen i kombination med aktiv och ansvarsfull förvaltning byggs en robust portfölj som står stark över tid och genom olika marknadscykler. Förvaltningen präglas av nära hyresgästrelationer, hög kvalitet och kontinuerliga förbättringar. Samtidigt görs långsiktiga investeringar i energi, hållbarhet och utveckling av fastigheterna, vilket stärker attraktiviteten och framtidssäkrar beståndet. Sammantaget skapar detta en stabil grund för uthållig intjäning, balanserad risk och långsiktigt positiv värdeutveckling.

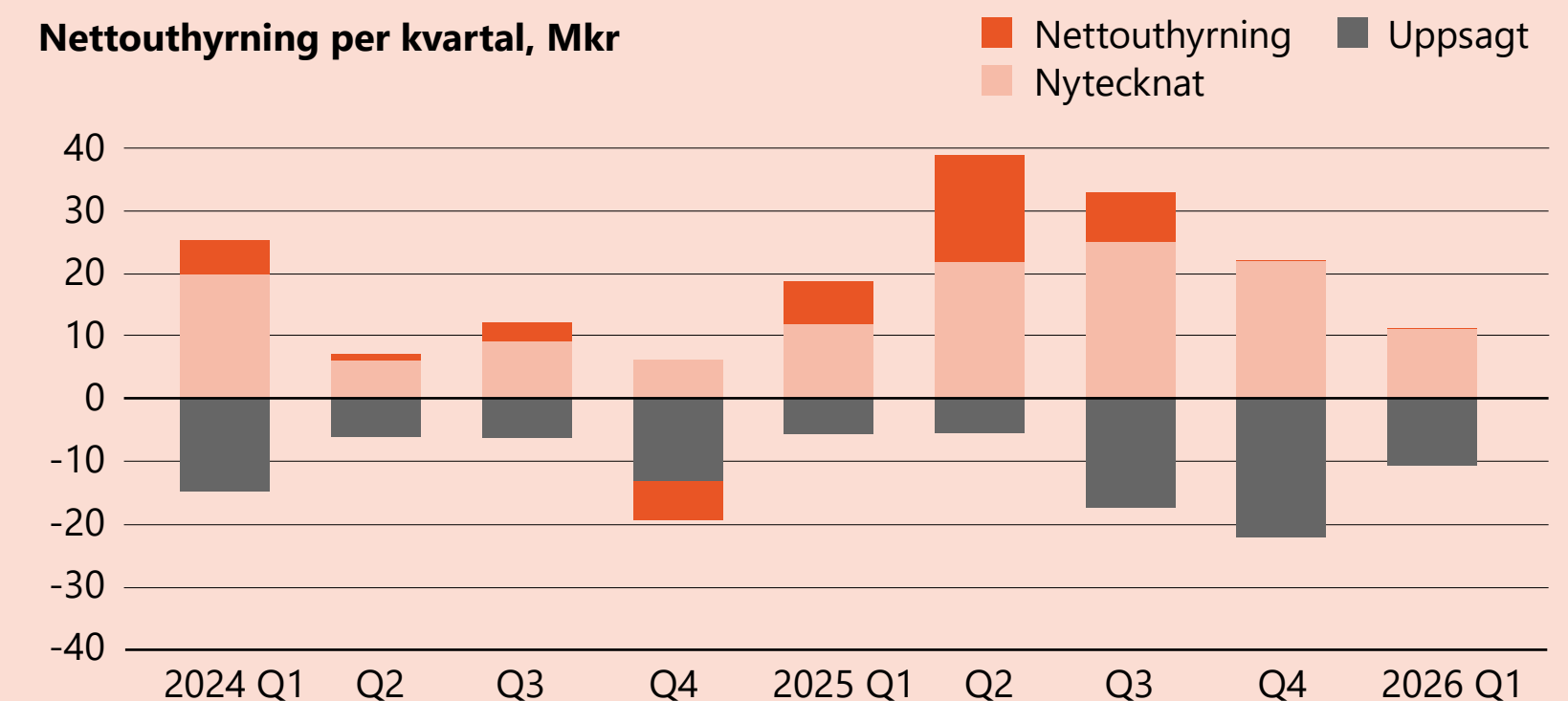
Uthyrningsgrad, %



Tillväxt intäkter och driftsnetto per kvartal YoY, %



Nettouthyrning per kvartal, Mkr





Koncernrapport

Rapport över resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag, Mkr	2026 3 mån jan-mars	2025 3 mån jan-mars	2025/26 12 mån april-mars	2025 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	208	181	780	753
Serviceintäkter	11	8	39	36
Summa intäkter	220	189	820	789
Driftskostnader	-64	-52	-188	-176
Underhållskostnader	-4	-4	-13	-14
Fastighetsskatt	-6	-5	-24	-23
Summa fastighetskostnader	-74	-61	-225	-213
Driftnetto	146	128	594	576
Central administration	-14	-14	-53	-53
Finansnetto	-70	-63	-274	-267
Förvaltningsresultat	62	52	267	256
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-	-	4	4
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	72	4	192	124
Värdeförändring räntederivat	42	15	18	-9
	114	18	214	118
Resultat före skatt	175	70	480	375
Aktuell skatt	-3	-3	-13	-13
Uppskjuten skatt	-48	-11	-145	-107
Periodens resultat	124	56	323	254
Övrigt totalresultat	-	-	1	1
Övrigt totalresultat	-	-	1	1
Periodens totalresultat	124	56	324	255
Hänförligt till				
Moderföretagets aktieägare	124	56	324	255
Innehav utan bestämmande inflytande				
Genomsnittligt antal aktier under perioden	95 885 594	95 885 594	95 885 594	95 885 594
Resultat per aktie, kr	1,30	0,59	3,37	2,66

Intäkter

Hysesintäkterna för kvartalet uppgick till 220 miljoner kronor (189) vilket är en ökning med 16 procent i jämförelse med samma kvartal föregående år. Hyresintäkter utgör 209 miljoner kronor (181) av de totala intäkterna.

Intäkterna består även av serviceintäkter, som för hela perioden uppgår till 11 miljoner kronor (8). Serviceintäkter består huvudsakligen av vidaredebitering av värme, el, vatten och fastighetsskatt. Tillväxten är framförallt hänförlig till fastighetsförvärv men även till indexreglering samt ökade hyresintäkter till följd av genomförda investeringar i befintliga fastigheter.

Bolaget förvaltar efter första kvartalet 246 fastigheter med en total uthyrbara yta om cirka 728 000 m². Det sammanlagda hyresvärdet per 31 mars 2026 uppgick, på årsbasis, till 926 miljoner kronor (823), vilket motsvarar en tillväxt om 13 procent.

Driftskostnader och driftnetto

Driftskostnaderna, inklusive underhållskostnader och fastighetsskatt, uppgick under perioden till -74 miljoner kronor (-61). Under perioden har driftskostnaderna, och då främst mediakostnaderna, ökat till följd av en kall och snörik vinter.

Driftnettot för första kvartalet ökade med 14 procent och uppgick till 146 miljoner kronor (128) vilket motsvarar en överskottsgrad om 66 procent (68). Den främsta förklaringen till det ökade driftnettot är genomförda förvärv.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -70 miljoner kronor (-62) och utgörs främst av löpande räntekostnader samt mindre del uppläggningsavgifter. Ränteintäkterna

uppgick till 945 tusen kronor (492). Förändringen jämfört med föregående period förklaras främst av en ökad andel obligationsskuld och ett en ökad låneskuld. Effekten har delvis motverkats av aktivt förvaltd räntesäkringsportfölj samt lägre kreditmarginaler.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat efter finansnetto, uppgick för första kvartalet till 62 miljoner kronor (52). Ökningen av förvaltningsresultatet är främst hänförlig till hyresintäkter från nyförvärvade fastigheter samt lägre andel finansieringskostnader.

Värdeförändringar

För det första kvartalet uppgick värdeförändringen för fastigheter till 72 miljoner kronor (4) och utgjordes uteslutande av orealiserade värdeförändringar. Av dessa är 49 miljoner kronor hänförliga till ett ökat driftnetto, främst drivet av genomförda uthyrningar samt förlängningar av befintliga hyresavtal. Vidare är 21 miljoner kronor hänförliga till förändrade antaganden om avkastningskrav. Därtill hänförs 2 miljoner kronor till pågående byggnationer.

Räntederivat inom Nivika marknadsvärderas vid varje kvartals utgång. Den orealiserade värdeförändringen under det första kvartalet uppgick till 42 miljoner kronor (15) och hänförs främst till stigande marknadsräntor.

Koncernrapport

Koncernens rapport över finansiell ställning			
Tillgångar, Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara/licenser	1	2	1
Summa immateriella anläggningstillgångar	1	2	1
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13 224	12 108	12 737
Rörelsefastigheter	78	79	79
Inventarier	69	61	71
Nyttjanderättstillgångar	25	18	26
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	-	-	-
Uppskjuten skattefordran	10	22	10
Andra långfristiga fordringar	36	25	71
Summa anläggningstillgångar	14 039	12 313	13 591
Omsättningstillgångar			
Varulager	-	-	-
Hysesfordringar	15	22	14
Övriga fordringar	43	4	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	17	29
Likvida medel	190	215	208
Summa omsättningstillgångar	277	258	268
Tillgångar till försäljning	597	-	597
Summa Tillgångar	14 317	12 574	13 860

Koncernens rapport över finansiell ställning			
Eget kapital och skulder, Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Aktiekapital	48	48	48
Övrigt tillskjutet kapital	3 575	3 575	3 575
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	2 247	1 998	2 130
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 870	5 621	5 754
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	790	661	742
Räntebärande finansiella skulder	7 375	5 996	6 755
Leasingskulder	21	14	21
Derivatinstrument	12	30	55
Summa långfristiga skulder	8 204	6 701	7 573
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	81	85	80
Leasingskulder	4	3	4
Leverantörsskulder	59	38	47
Aktuella skatteskulder	7	5	28
Övriga skulder	61	86	75
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	35	33
Summa kortfristiga skulder	248	251	267
Skulder direkt hänförliga till tillgångar till försäljning	266	-	266
Summa eget kapital och skulder	14 317	12 574	13 860

Tillgångar till försäljning

Tillgångar till försäljning per 2026-03-31 uppgår till 597 miljoner kronor. Dessa avser förvaltningsfastigheter där avtal om avyttring har tecknats 2025-12-19 med frånträde 16 juni 2026. Hänförliga till dessa uppgår skulderna till 266 miljoner kronor.

Koncernrapport

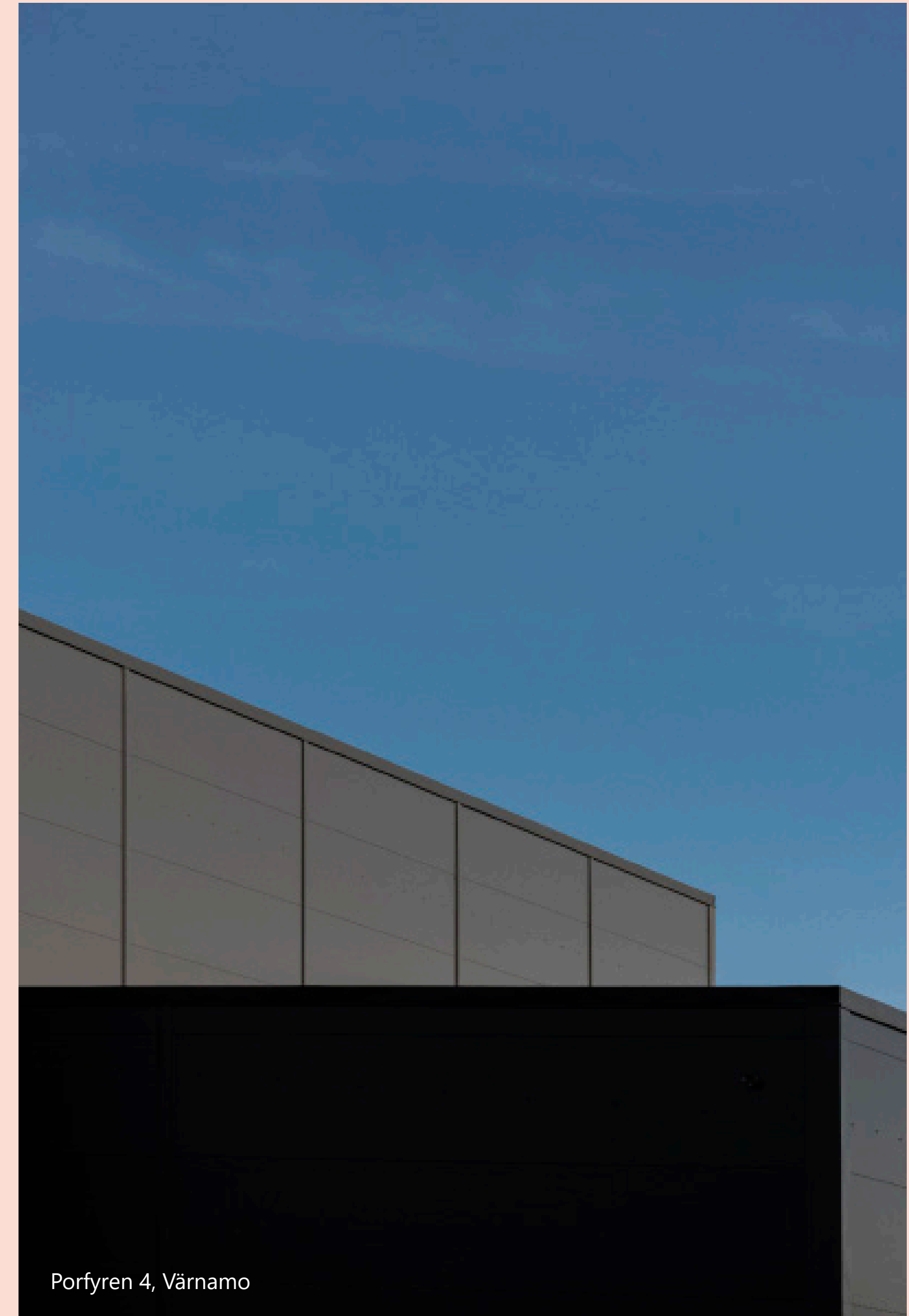
Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 5 870 miljoner kronor (5 754). Soliditeten uppgick till 41 procent (42). Förändringen under perioden januari - mars 2026 utgörs av återköp av aktier 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 mars 1 040 573 aktier (1 051 286) av serie B. Under perioden 1 januari till 31 mars 2026 har återköp genomförts till ett belopp om cirka 7,9 miljoner kronor (20).

Förändring av eget kapital, Mkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omvärderings-reserv	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2025-01-01	48	3 575		1 933	5 556
Årets resultat				56	56
Övrigt totalresultat					
Summa totalresultat				56	56
Transaktioner med ägare:					
- Återutgivning av aktier som betalning för fast. förvärv				30	30
Utgående balans 2025-03-31	48	3 575		1 998	5 621
Ingående balans 2025-04-01	48	3 575		1 998	5 621
Årets resultat				198	198
Övrigt totalresultat			1		1
Summa totalresultat			1	198	199
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning				-61	-61
- Återutgivning av aktier som betalning för fast. förvärv				27	27
- Återköp av aktier				-33	-33
Utgående balans 2025-12-31	48	3 575	1	2 129	5 754
Ingående balans 2026-01-01	48	3 575	1	2 129	5 754
Årets resultat				124	124
Övrigt totalresultat					
Summa totalresultat				124	124
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning				0	0
- Återutgivning av aktier som betalning för fast. förvärv					
- Återköp av aktier				-8	-8
Utgående balans 2026-03-31	48	3 575	1	2 246	5 870



Porfyren 4, Värnamo

Koncernrapport

Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten i perioden uppgick till 126 miljoner kronor (118). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet med -268 miljoner kronor (-1 008). Detta avser förvärv av nio fastigheter, tre kommersiella fastigheter i Jönköping, fyra kommersiella fastigheter i Kungsbacka samt två kommersiella fastigheter i Halmstad respektive Helsingborg. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -135 miljoner kronor (-104) och avser främst pågående nybyggnationer samt anpassningar och ombyggnationer för befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens förändring under året utgörs främst av upplåning netto om 354 miljoner kronor (1 204), samt betald ränta -71 miljoner kronor (-260) återköpt av aktier -8 miljoner kronor (-53) samt utdelning om -15 miljoner kronor (-46).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -18 miljoner kronor (-157) vilket gav utgående likvida medel om 190 miljoner kronor (208).

Koncernens kassaflödesanalys, Mkr	2026 3 mån jan-mars	2025 3 mån jan-mars	2025 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	175	70	375
Justering för:			
- Finansiella poster	70	63	267
- Värdeförändring fastigheter	-72	-4	-128
- Värdeförändring räntederivat	-42	-15	9
- Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-3	-4	2
- Betald skatt	-	-	-17
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	128	110	508
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet			
Förändring rörelsefordringar	10	-1	-54
Förändring rörelseskulder	-12	9	35
Kassaflöde från den löpande verksamheten	126	118	489
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-268	-269	-1 008
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	5
Investering i förvaltningsfastigheter	-135	-104	-462
Förändring i materiella anläggningstillgångar	1	-2	-12
Förändring i finansiella tillgångar	-1	-1	-9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-403	-374	-1 486
Finansieringsverksamheten			
Återköp av egna aktier	-8	-21	-53
Utbetald utdelning	-15	-	-46
Upptagna lån	562	1 878	3 996
Amortering/lösen lån	-208	-1 693	-2 792
Betald ränta	-71	-58	-260
Amortering av leasingskuld	-1	-1	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	259	105	840
Periodens kassaflöde	-18	-150	-157
Likvida medel vid periodens början	208	365	365
Likvida medel vid periodens slut	190	215	208

Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga, Mkr	2026-04-01	2026-01-01	2025-10-01	2025-07-01	2025-04-01	2025-01-01
Hysesvärde	926	896	866	841	823	800
Vakans	-41	-37	-38	-37	-41	-40
Hysesintäkter	885	859	828	804	782	760
Fastighetskostnader	-223	-219	-213	-211	-209	-203
Driftnetto	662	640	615	594	573	557
Central administration	-53	-50	-47	-47	-45	-40
Finansiella kostnader	-290	-279	-277	-260	-258	-259
Förvaltningsresultat	318	311	291	286	270	258
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,32	3,24	3,03	2,99	2,82	2,69

Den aktuella intjäningsförmågan för de kommande 12 månaderna är baserad på den fastighetsportfölj som Nivika ägde per 1 april 2026.

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.

- Hyresintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal på årsbasis (inklusive tillägg och eventuella hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyresavtal per 1 april.

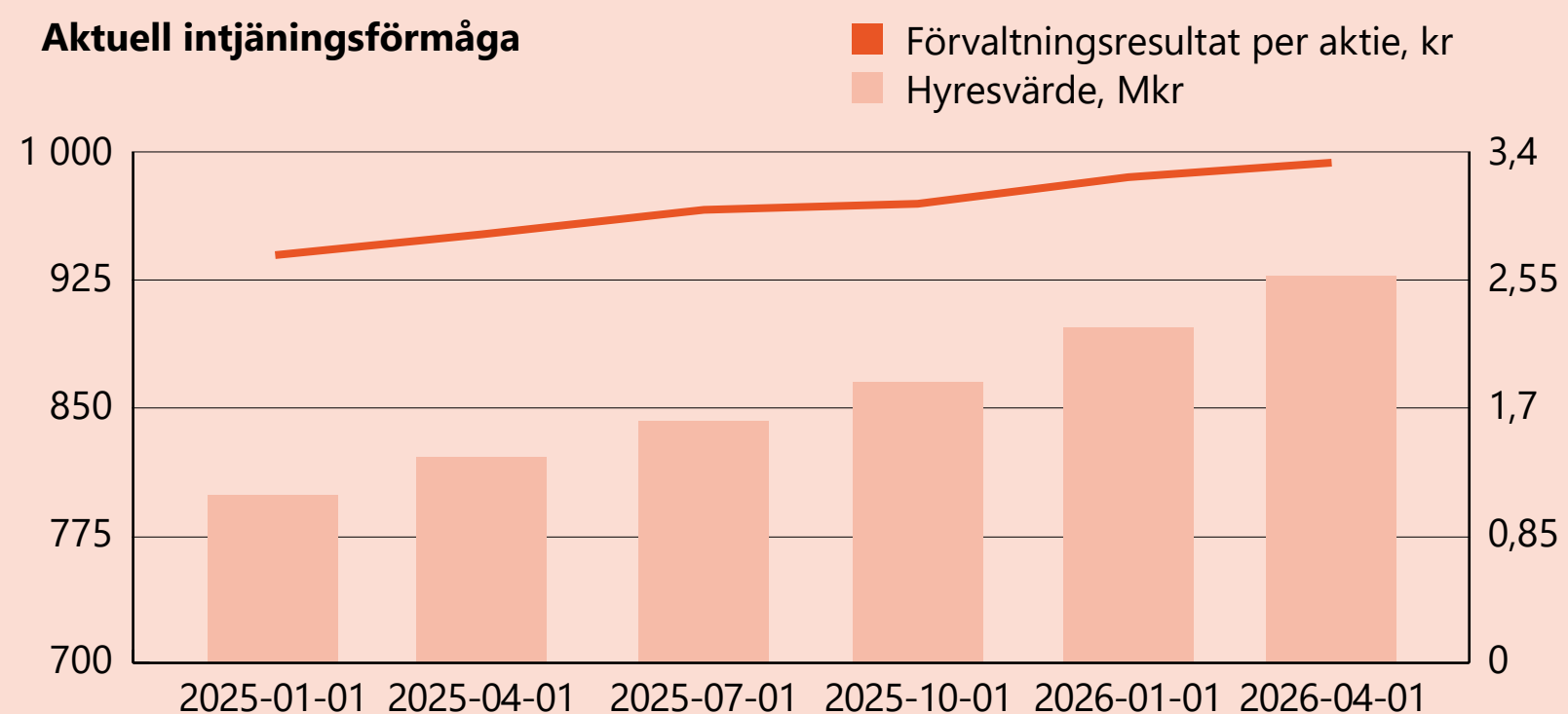
- Fastighetskostnader baseras på driftkostnader ett normalt verksamhetsår inkluderat löpande underhåll för ägda fastigheter per

1 april. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration. Fastighetskostnader ingår i posten Fastighetskostnader och beräknas utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden.

- Centrala administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen, inklusive projektutveckling, och fastighetsportföljens storlek per 1 april. Kostnader av engångskaraktär är inte medtagna.

- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån Bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå och kreditportfölj per 1 april.

I aktuell intjäningsförmåga är kommande intäkter från pågående byggnationer ej inräknade. För mer information om pågående projekt se avsnitt Affärsområde Fastighetsutveckling i delårsrapporten. Kolumn 2026-04-01 inkluderar fastigheter som tillträdde 2026-04-01. För detaljer se avsnitt Fastighetstransaktioner.



Fastighetsportföljen

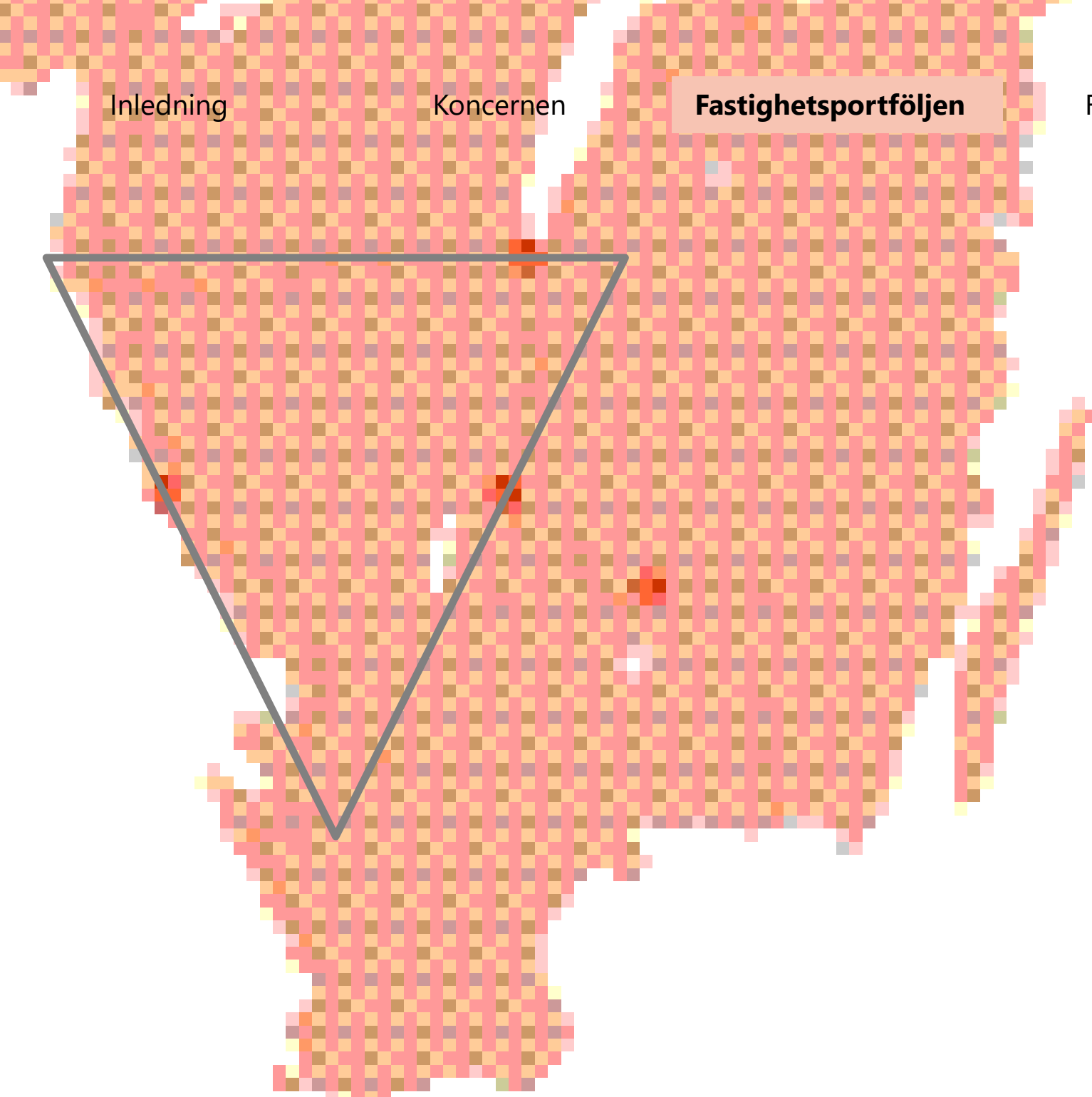
Fastighetsportföljen

Nivikas fastighetsportfölj är i huvudsak koncentrerad till den västsvenska triangeln samt Växjö, områden som kännetecknas av en stark industriell bas, god infrastruktur och attraktiva logistiklägen som sammantaget skapar en stabil och långsiktig efterfrågan på både kommersiella lokaler och bostäder. Därutöver omfattar portföljen selfstorage-verksamheten Mitt Lager med anläggningar på ett flertal orter i södra Sverige.

Jönköping, inkluderat Ulricehamn, Borås och Höglandet är Nivikas största geografi och kännetecknas av en stark arbetsmarknad, god befolkningstillväxt och ett fördelaktigt geografiskt läge. Jönköping fungerar även som ett logistiknav i södra Sverige och har en betydande koncentration av offentlig verksamhet, däribland ett av Sveriges ledande länsjukhus samt flera nationella myndigheter, vilket sammantaget bidrar till en stabil efterfrågan på både kommersiella ytor och bostäder.

Värnamo, inkluderat Ljungby och Gislaved, är en del av Gnosjöregionen, på många sätt Sveriges industriella nav. Regionen präglas av låg arbetslöshet, stark företagsamhet och en näringslivsstruktur med såväl världsledande industribolag som lönsamma små och medelstora företag. Den tydliga entreprenörsandan och den höga aktiviteten inom tillverkningsindustrin bidrar till en stabil efterfrågan på lokaler för lätt industri och lager.

Växjö, inkluderat Kalmar och Nybro, har ett diversifierat näringsliv med starka rötter inom skog och trä samt en lång tradition av tillverkande industri. Staden har också utvecklats till en attraktiv ort för IT- och tjänsteföretag. Kombinationen av



- Västsvenska triangeln
- Kontor (Värnamo, Jönköping, Växjö, Varberg)

traditionell industri och nya tillväxtsektorer skapar en balanserad marknad med efterfrågan på såväl kommersiella lokaler som bostäder.

Västkusten med orter från Helsingborg till Göteborg, är ett av Sveriges mest expansiva områden med en stadigt ökande befolkning och ett brett näringsliv. Regionen binds samman av E6, som utgör en central pulsåder för transporter och logistik och ger närhet till Danmark och den europeiska kontinenten. Läget gör området attraktivt för verksamheter inom logistik, lager och lätt industri.

Nivikas selfstorage-verksamhet, Mitt Lager, har anläggningar på ett flertal orter i södra Sverige och utgör ett kompletterande inslag i portföljen.

Fastighetsvärde, geografi	Mkr	%
Jönköping	4 850	35
Värnamo	4 478	32
Västkusten	2 295	17
Växjö	2 278	16
Totalt	13 900	

Per 31 mars 2026 uppgick Nivikas fastighetsportfölj till 13,9 miljarder kronor, varav cirka 93 procent utgörs av kassaflödesgenererande förvaltningsfastigheter. Portföljen är uppdelad mellan förvaltningsfastigheter, pågående byggnationer, byggrätter och obebyggd mark. Tabellerna nedan visar

fördelningen som är en ögonblicksbild och grundar sig på gällande avtal och aktuella bedömningar av projektens omfattning, inriktning och status vid periodens slut, och uppdateras löpande i takt med att projekt färdigställs eller förutsättningar förändras.

Förvaltnings- och rörelsefastigheter	Uthyrbar yta m ²	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Kontrakterad hyra Mkr	Värderings-yield, %, viktad
		Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²		
Kommersiell yta	576 364	8 480	14 712	640	1 110	605	6,7
Bostadsyta	151 983	4 440	29 214	287	1 886	279	4,5
Summa	728 347	12 935	17 760	926	1 272	885	5,9

Pågående byggnation	Uthyrbar yta m ²	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl. mark) Mkr		
		Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²	Bedömd	Upparbetat	Bokfört värde
Kommersiellt	26 600	706	26 541	47	1 756	569	374	436
Bostäder	3 752	147	39 179	8	2 186	138	121	121
Summa	30 352	853	28 104	55	1 809	707	495	557

Sammanställning	Uthyrbar yta m ²	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Bokfört värde Mkr
		Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²	
Förvaltnings- och rörelsefastigheter	728 347	12 935	17 760	926	1 272	12 935
Pågående byggnation	30 352	853	28 104	55	1 809	557
Byggrätter och obebyggd mark						408
Summa	758 699	13 788	18 173	981	1 293	13 900

Fastighetsportföljen

Hyresgäster

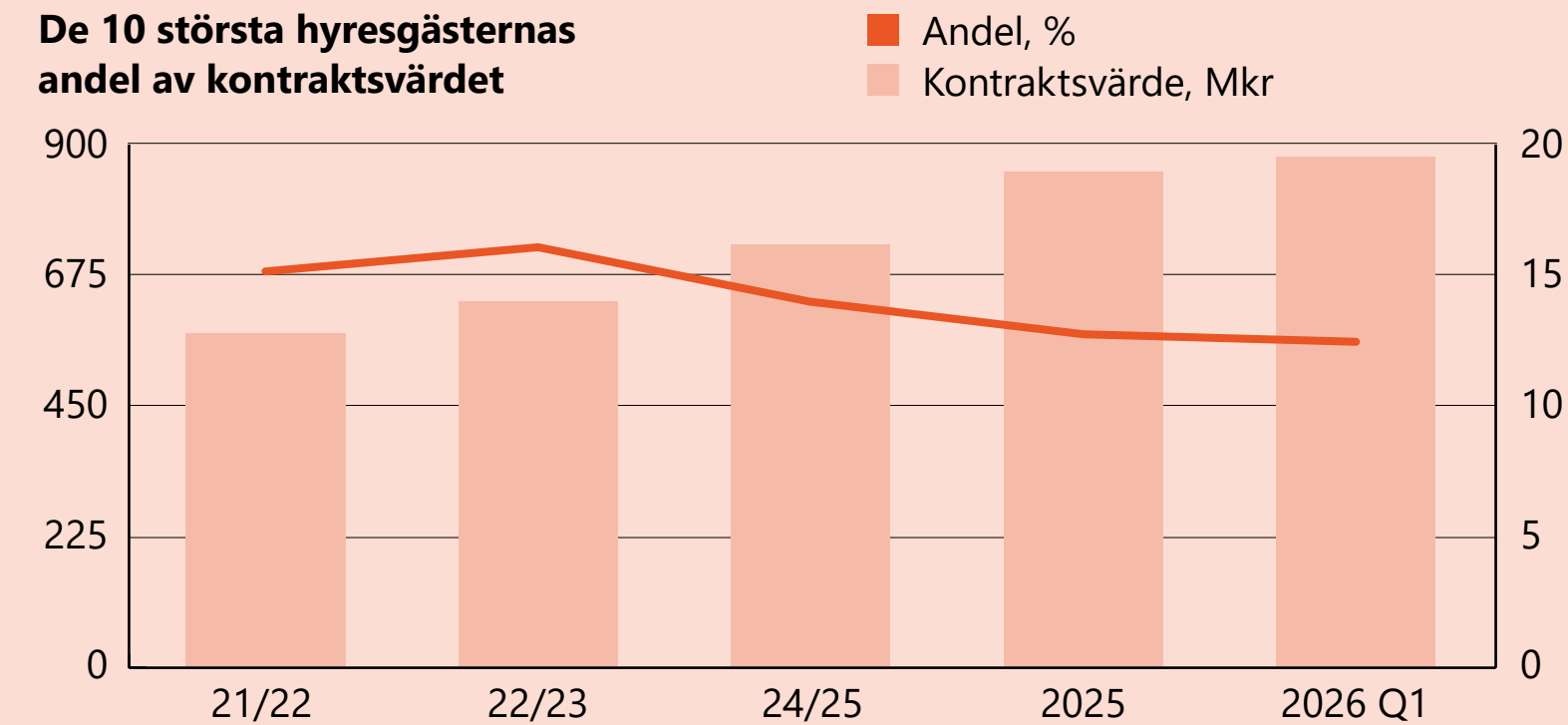
Nivika strävar efter att teckna långa hyresavtal för att skapa stabila och förutsägbara kassaflöden. Genom en spridd förfallostruktur och en bred diversifiering av hyresgäster avseende bransch, storlek och geografi begränsas risken för vakanser och hyresförluster. De flesta kommersiella hyresavtal innehåller förlängningsoptioner om tre eller fem år till oförändrade villkor, vilka utnyttjas i majoriteten av fallen. Per den 31 mars 2026 uppgick kontrakterad årshyra, inklusive bostäder, till 885 miljoner kronor (782) och den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 5,5 år (5,5).

Efterfrågan på Nivikas fastigheter är fortsatt god och den totala uthyrningsgraden uppgick till 96 procent för hela beståndet inklusive projektfastigheter, motsvarande 95 procent för kommersiellt och 98 procent för bostäder. Nettouthyrningen uppgick under perioden till 0,1 miljoner kronor och det är fortsatt en hög aktivitet inom uthyrningsverksamheten.

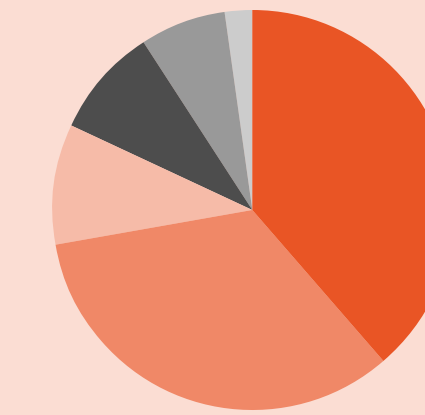
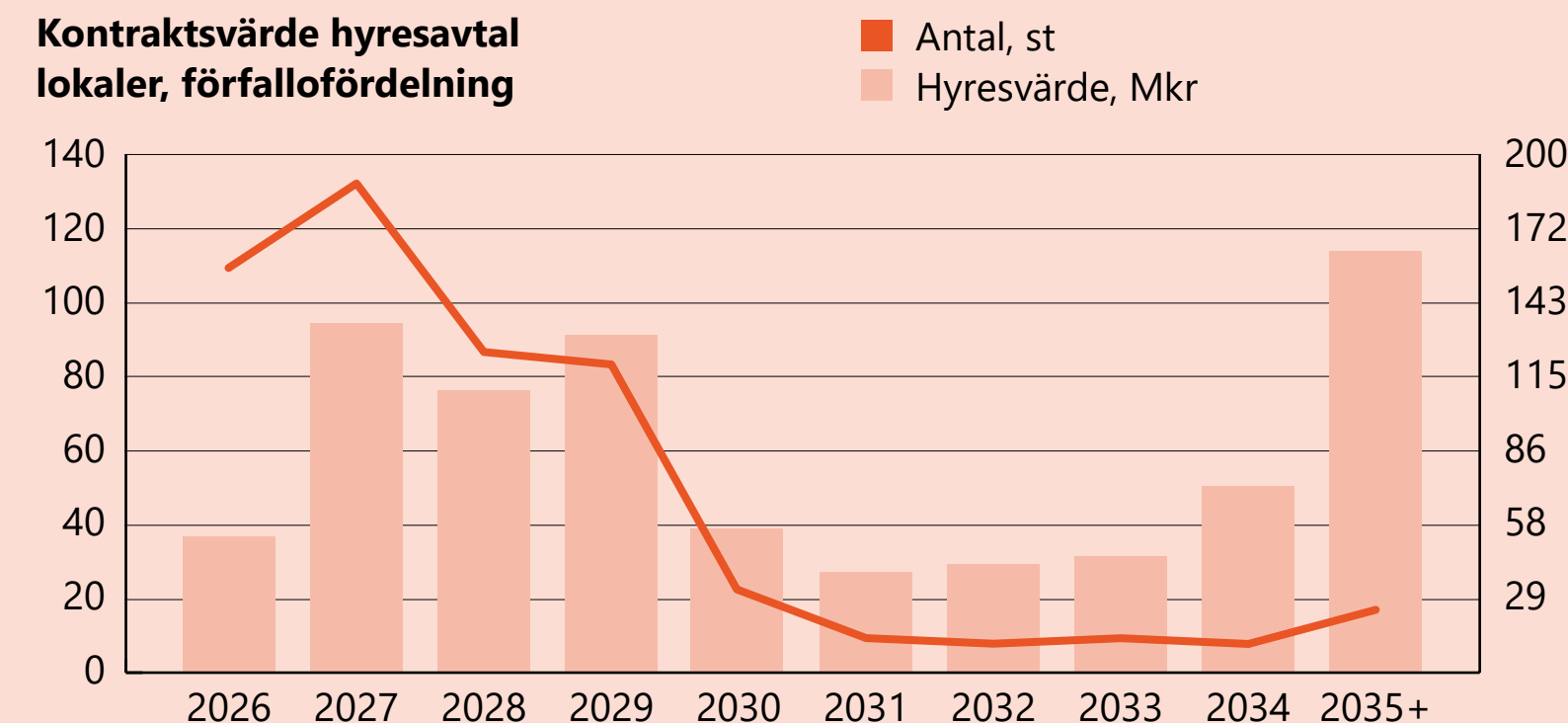
Hyresgästerna utgörs av en väl diversifierad bas med väletablerade små och medelstora företag, multinationella bolag samt bostadshyresgäster. Per den 31 mars 2026 omfattade portföljen cirka 650 kommersiella hyreskontrakt och knappt 2 800 hyresbostäder. De tio största hyreskontrakten stod för knappt 13 procent (15) av den totala årliga grundhyran, med en genomsnittlig återstående kontraktstid om 11,4 år (9,8).

Hyreskontrakt kommersiella lokaler	Andel, %
Holmgrens Bil AB, Jönköping	3,8
DS Smith Packaging AB	1,3
Holmgrens Bil AB, Värnamo	1,0
Falkenbergs Kommun	1,0
Polismyndigheten	1,0
Götessons Industri AB	0,9
Gobilind Fastighets AB	0,9
Racketcentrum Sports AB	0,9
Stacke Hydraulik AB	0,9
Växjö Vipera Arena AB	0,9
Övriga	87,3

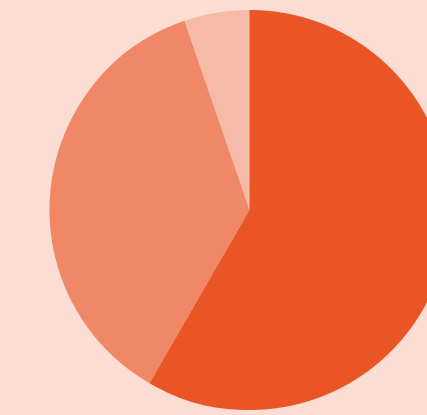
De 10 största hyresgästernas andel av kontraktsvärdet



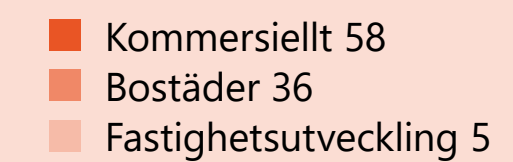
Kontraktsvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning



Fastighetsvärde per fastighetskategori, %



Fastighetsvärde per affärsområde, %



Fastighetskategorier

Industri och lager är Nivikas största fastighetskategori och omfattar huvudsakligen tillverkande företag med produktionslokaler kompletterade med lager och kontor. Hyresgästerna gör ofta betydande investeringar i maskiner och inventarier, vilket skapar långsiktighet och en naturlig grund för långa hyresavtal.

Samhällsfastigheter utgörs av fastigheter som hyrs av skattefinansierad verksamhet. I Nivikas bestånd avser detta lokaler för förskolor, utbildning, vårdcentraler och myndigheter. Falkenbergs kommun och Polismyndigheten är de största hyresgästerna inom kategorin.

Kontor i Nivikas portfölj är i huvudsak integrerade med handel och/eller bostäder alternativt hyresgäster inom service- och tjänsteföretag kopplade till industri och näringsliv. Bland större kontorshyresgäster finns Loomis, Aneta Belysning och Riverty.

Handel, hotell och restaurang inkluderar citynära, fristående och blandade handelsfastigheter samt bilhandel (största hyresgäster: Holmgrens Bil och Hedin Bil). Hotell och restauranger ligger främst i city eller vid avfarter längs västsvenska triangeln, med aktörer som Rasta, Rosegarden och Best Western.

Mark omfattar allt från råmark i tidiga detaljplaneskeden till byggklar mark för industri- och bostadsutveckling. Nivika driver i dag sju detaljplaneprocesser i beståndet och den samlade mark- och projektportföljen medger utveckling av cirka 140 000 m² kommersiella ytor samt cirka 2 800 bostäder, fördelade över ett femtiotal fastigheter.

Bostäder omfattar knappt 2 800 lägenheter i Nivikas förvaltningsområden. En stor del av portföljen utgörs av moderna bostäder uppförda av Nivika under de senaste tio åren, med god energiprestanda, låga driftskostnader och i många fall installerade solceller.

Affärsområde Kommersiellt

Affärsområde kommersiellt är Nivikas största affärsområde och omfattar samtliga fastigheter som är rena kommersiella fastigheter. Fastigheterna är primärt lokaliserade längs den västsvenska triangeln samt i Växjö och ytan utgörs i huvudsak av industri/lager.

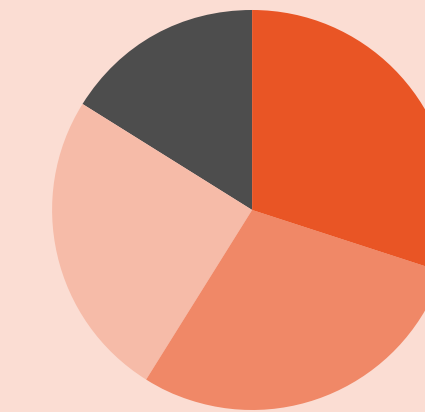
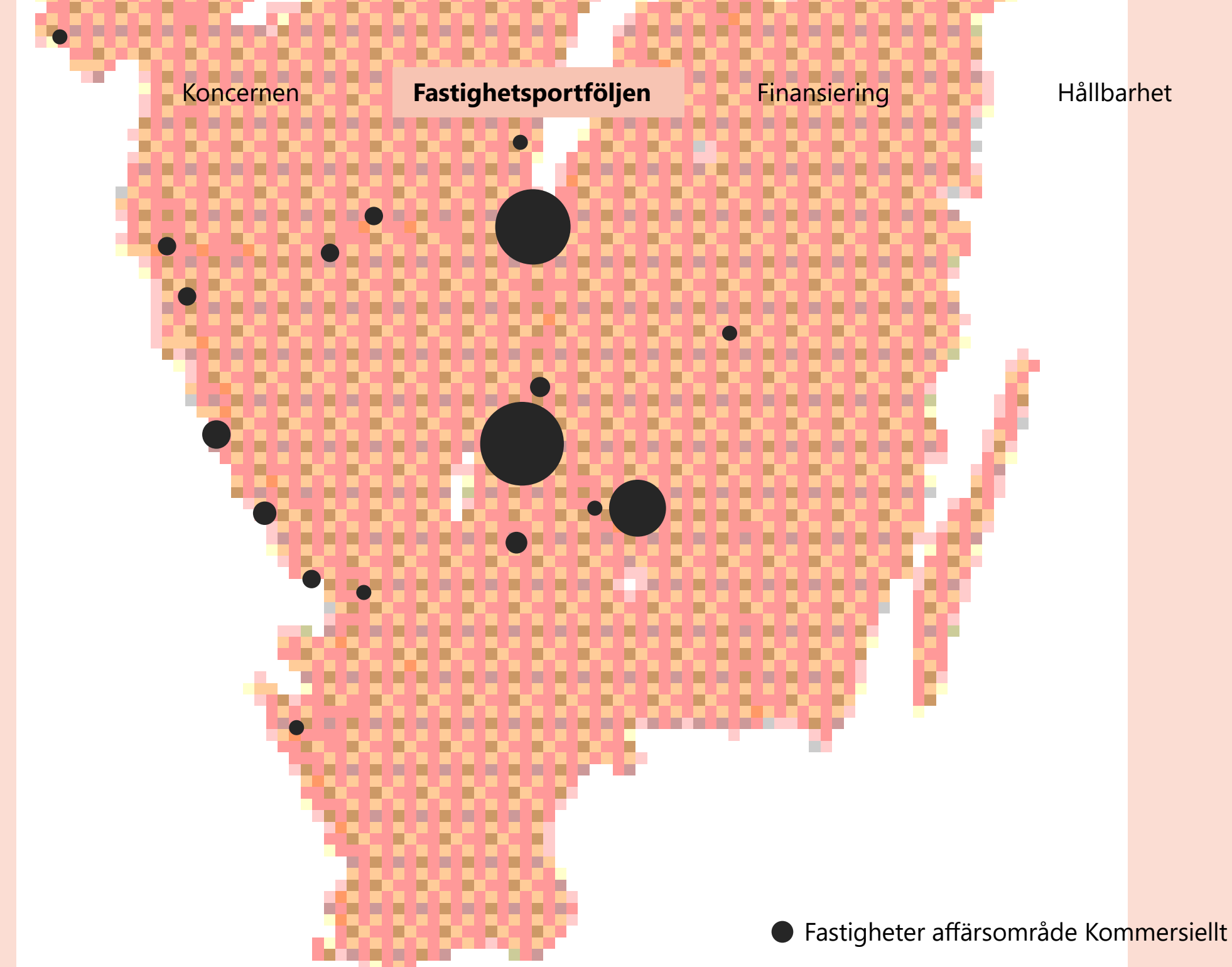
Totalt omfattar affärsområdet per 31 mars 2026 162 fastigheter om totalt 545 600 m² och ett fastighetsvärde om 8 094 miljoner kronor vilket motsvarar 58 procent av värdet på Nivikas totala fastighetsportfölj. Fastighetsvärdet inkluderar byggrättsvärde och mark om 84 miljoner kronor. Hyresvärdet för affärsområdet uppgår till cirka 598 miljoner kronor och uthyrningsgraden är 95 procent.

Tillväxten inom affärsområdet sker via förvärv av högavkastande fastigheter, en aktiv förvaltning inklusive projekt i befintliga fastigheter samt en effektiv uthyrningsverksamhet.

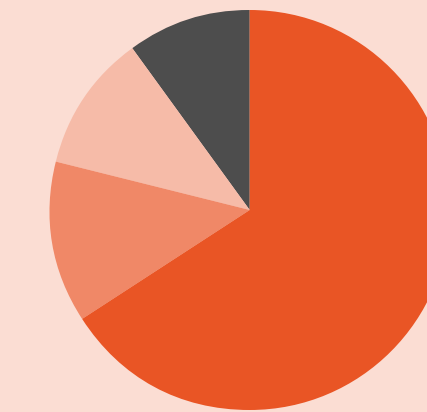
Samtliga förvärv som genomfördes under första kvartalet 2026 var inom affärsområde kommersiellt vilket innebär att fastighetsvärden om drygt 290 miljoner kronor adderades.

Aktiviteten är fortsatt god i uthyrningsverksamheten och det finns löpande intressanta förvärvsmöjligheter att utvärdera.

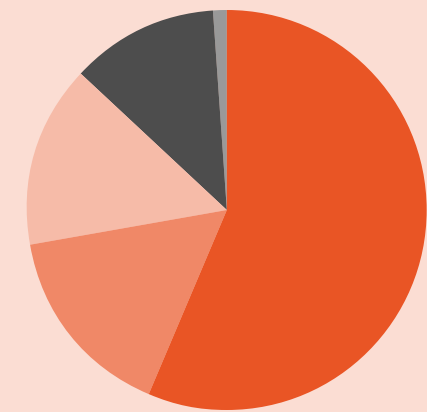
Affärsområdet inkluderar även Nivikas self storage-verksamhet Mitt Lager, se nästkommande sida för mer information.



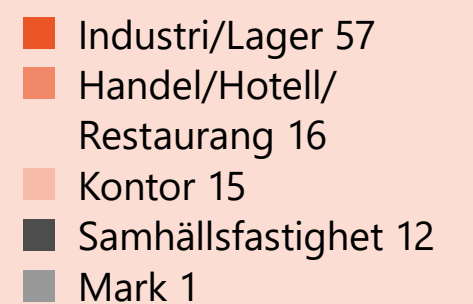
Hyresvärde per geografi, %



m² per fastighetskategori, %



Hyresvärde per fastighetskategori, %



Resultaträkning Affärsområde Kommersiellt, Mkr	2026 3 mån jan-mars	2025 3 mån jan-mars
Hyresintäkter	134	109
Serviceintäkter	7	5
Summa intäkter	141	114
Driftskostnader	-30	-22
Underhållskostnader	-2	-2
Fastighetsskatt	-5	-3
Summa fastighetskostnader	-37	-27
Driftnetto	105	86
Central administration	-6	-6
Finansnetto	-49	-38
Förvaltningsresultat	50	43

Fastighetsvärde, Mkr

8 094

2025-03-31: 6 460

Antal fastigheter, st

162

2025-03-31: 135

Antal hyresavtal, st

542

2025-03-31: 493

Uthyrningsgrad, %

95

2025-03-31: 95

Överskottsgrad Q1, %

74

2025-03-31: 75

Återstående kontraktstid, år

5,5

2025-03-31: 5,5

Affärsområde Kommersiellt

Mitt Lager

Self storage-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 self storage-verksamhet.

Per den 31 mars 2026 har Mitt Lager 17 anläggningar på 13 orter i södra Sverige. Anläggningarna har tillsammans cirka 3 900 förråd, med en ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens slut på 62 procent. Mitt Lager fortsätter att växa med Nivika, antingen genom etablering på flera orter 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. Kunden kan hyra och få tillgång till ett förråd på mindre än två minuter. Verksamheten omsätter cirka 24 miljoner kronor i årstakt och drivs av två medarbetare.

Under första kvartalet 2026 har Mitt Lager växt med 182 respektive 35 förråd i två befintliga anläggningar i Jönköping och Borås.



Antal anläggningar, st

17

2025-03-31: 15

Antal förråd, st

3 893

2025-03-31: 3 286

Årlig tillväxt antal förråd, %

18

2025-03-31: 7

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

62

2025-03-31: 59

Omsättning rullande 12 månader, Mkr

24

2025-03-31: 21



Hjortronet 7, Motala

Affärsområde Bostad

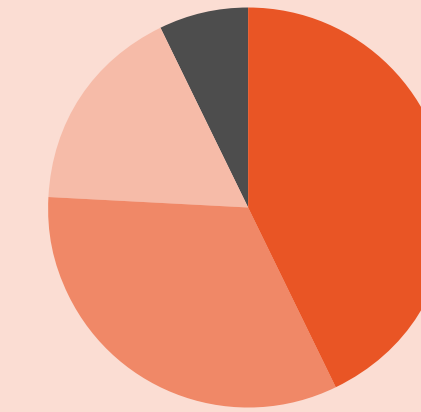
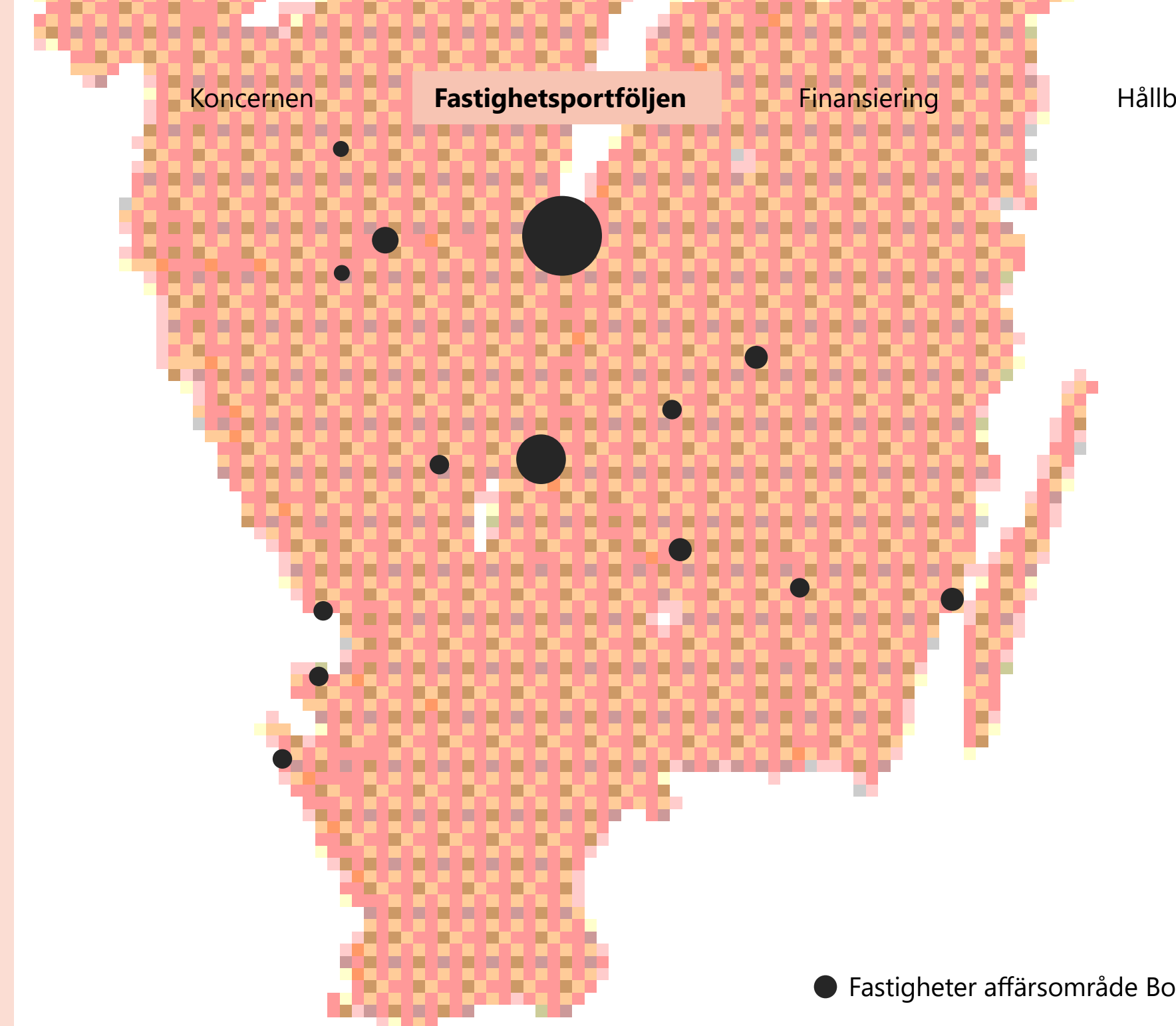
Affärsområde Bostad omfattar Nivikas samtliga fastigheter med bostadsyta. Då fastigheterna kan innehålla kommersiella inslag, exempelvis lokaler i gatuplan, utgörs den uthyrningsbara ytan i affärsområdet till cirka 83 procent av bostadsyta. Beståndet är lokaliserat längs den västsvenska triangeln, i Växjö samt i utvalda region- och tillväxtorter i Småland, där efterfrågan på bostäder är stabil och långsiktigt god.

Totalt omfattar affärsområdet per 31 mars 2026 73 fastigheter om totalt 182 700 m² fördelat på 2 776 lägenheter och 30 700 m² kommersiell yta. Stora delar av lägenhetsbeståndet har uppförts av Nivika under den senaste tioårsperioden, vilket innebär en modern och ändamålsenlig portfölj.

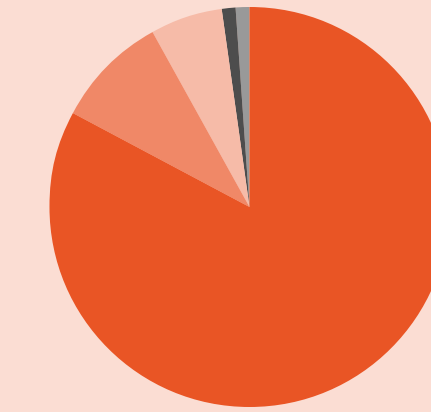
Fastighetsvärdet för affärsområdet uppgår till totalt 5 072 miljoner kronor, vilket motsvarar 36 procent av Nivikas totala fastighetsportfölj. Fastighetsvärdet inkluderar byggrättsvärden om cirka 90 miljoner kronor. Hyresvärdet uppgår till cirka 329 miljoner kronor.

Fokus inom affärsområdet är effektiv förvaltning, optimering av drift och lönsamma investeringar i befintligt bestånd. Den höga andelen nyproducerade lägenheter i kombination med en aktiv uthyrningsorganisation bidrar till låg vakansrisk, begränsat underhållsbehov och stabila kassaflöden. Uthyrningsgraden är fortsatt hög och uppgår till 97 procent totalt, varav 98 procent för bostäderna.

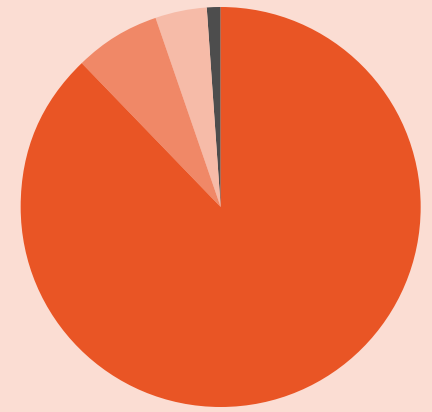
Resultaträkning Affärsområde Bostad, Mkr	2026 3 mån jan-mars	2025 3 mån jan-mars
Hyresintäkter	74	72
Serviceintäkter	4	3
Summa intäkter	78	75
Driftskostnader	-33	-25
Underhållskostnader	-2	-2
Fastighetsskatt	-1	-1
Summa fastighetskostnader	-36	-28
Driftnetto	42	47
Central administration	-8	-8
Finansnetto	-22	-25
Förvaltningsresultat	12	14



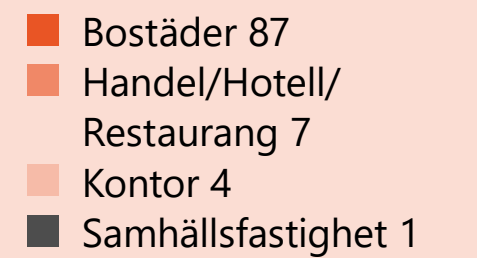
Hyresvärde per geografi, %



m² per fastighetskategori, %



Hyresvärde per fastighetskategori, %



Fastighetsvärde, Mkr

5 072

2025-03-31: 5 012

Antal fastigheter, st

73

2025-03-31: 73

Antal lägenheter, st

2 776

2025-03-31: 2 776

Uthyrningsgrad, %

97

2025-03-31: 96

Överskottsgrad Q1, %

54

2025-03-31: 63

Snitthyra bostäder, kr/m²

1 886

2025-03-31: 1 839

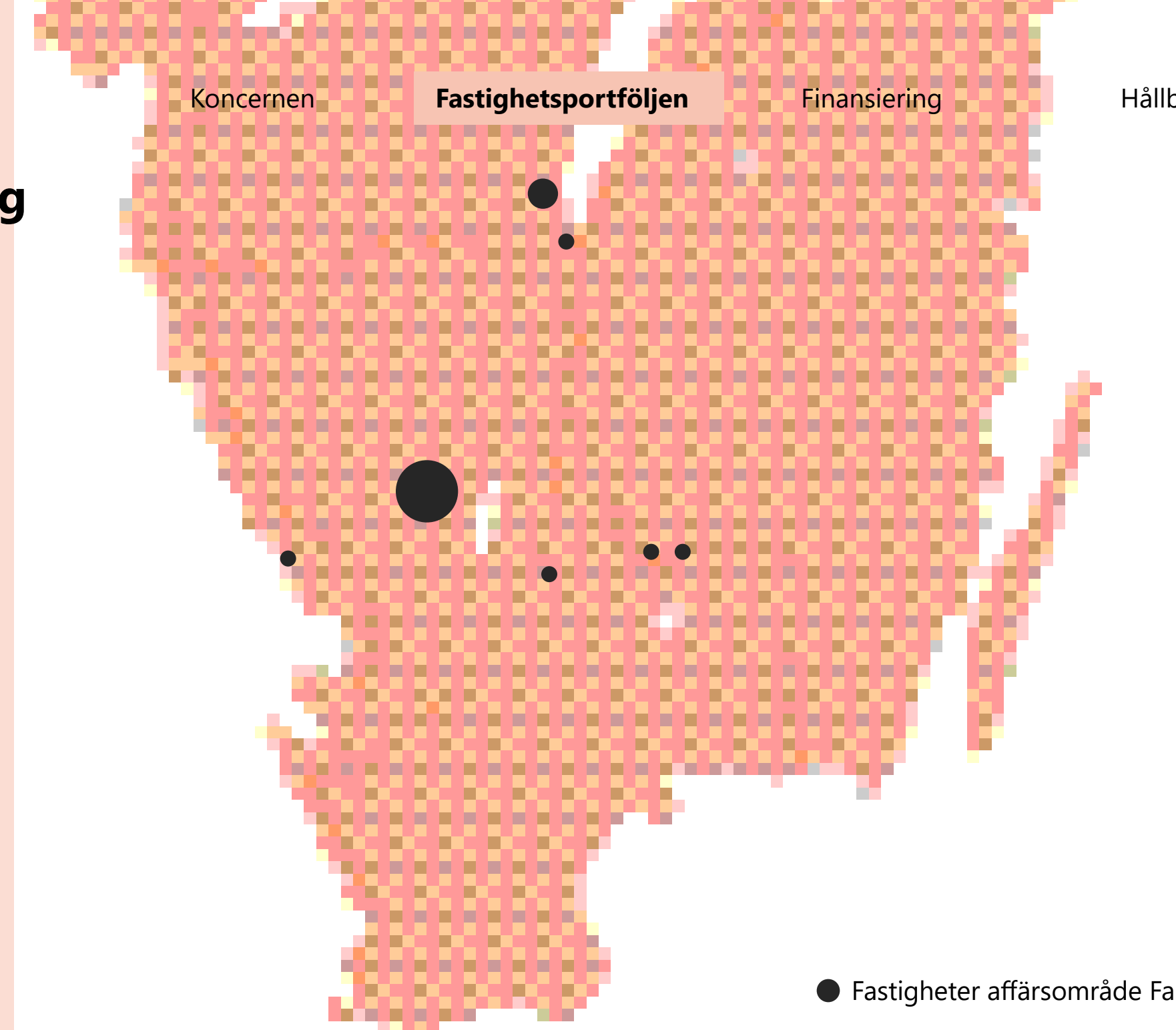
Affärsområde Fastighetsutveckling

Affärsområde Fastighetsutveckling ansvarar för Nivikas större ombyggnadsprojekt samt nyproduktion. Affärsområdet omfattar 11 fastigheter, vilka utgörs av projektfastigheter där nybyggnation pågår eller mark för framtida utveckling. Fastigheterna genererar därmed i nuläget inget eget kassaflöde utan utgör en del av Bolagets långsiktiga värdeskapande.

Fastighetsvärdet inom affärsområdet uppgår till 734 miljoner kronor, varav 503 miljoner kronor, motsvarande cirka 70 procent, avser pågående nybyggnationer. De största projekten är Mossarp 1:49, där nybyggnation sker för Rosti GP AB, samt Centrum 4 med projektet Stationsallén, där bostäder och lokaler uppförs med Gislaveds kommun som lokalhyresgäst. Efter färdigställande överförs fastigheterna, beroende på typ, till förvaltning inom övriga två affärsområden.

Affärsområdet innefattar även funktionerna energi, teknik och drift, som i nära samarbete med förvaltningen arbetar med driftoptimering samt identifierar och genomför investeringar inom energieffektivisering.

Fokus inom affärsområdet är att initiera, leda och genomföra lönsamma om- och nybyggnationsprojekt samt investeringar inom energi- och driftoptimering, med syfte att öka driftnetton och fastighetsvärden samt, i förekommande fall, generera projektvinster.



Årligt hyresvärde vid färdigställande, Mkr

55

Yta vid färdigställande, m²

30 350

Pågående projekt	Fastighet	Kommun	Projekttyp	Kategori	Planeras vara färdigställt	Hyresgäst	Bedömd investering, Mkr	Återstående investering, Mkr	Bostäder Uthyrbar yta, m ²	Lokaler Uthyrbar yta, m ²	Hyresvärde, Mkr	Antal lägenheter
Överkanten 4		Jönköping	Ombyggnation	Industri/Lager	Q2 2026	Jem & Fix KB, Lekia AB	12	9	-	-	3,4	-
Centrum 4, "Stationsallén"		Gislaved	Nybyggnation	Samhällsfastighet/Bostäder	Q3 2026	Gislaveds kommun/Bostäder	320	37	3 752	5 711	22,8	66
Mossarp 1:49		Gislaved	Nybyggnation	Industri/Lager	Q3 2026	Rosti GP AB	225	70	-	15 460	17,6	-
Kalkstenen 2		Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q3 2026	Netmine AB	43	17	-	1 820	3,4	-
Stigamo 1:52		Jönköping	Nybyggnation	Handel	Q3 2026	Flertal	39	26	-	704	2,4	-
Hematiten 1		Värnamo	Tillbyggnation	Industri/Lager	Q4 2026	DS Smith Packaging AB	27	24	-	2 905	2,5	-
Vinkeln 6		Jönköping	Ombyggnation	Handel	Q1 2027	Holmgrens Bil AB	40	28	-	-	2,8	-
Summa							707	211	3 752	26 600	54,9	66

Hematiten 1, Värnamo



Fastighetstransaktioner

Under det första kvartalet 2026 har Nivika fortsatt att genomföra strategiska förvärv med fokus på högavkastande fastigheter längs den västsvenska triangeln. Under perioden har bland annat tillträde skett till flera tidigare kommunicerade förvärv i Jönköping, Kungsbacka, Halmstad och Helsingborg.

I Jönköping har Nivika tillträtt tre fastigheter. Fastigheterna omfattar totalt cirka 10 100 m² uthyrningsbar yta med ett årligt hyresvärde om cirka 9,0 miljoner

kronor. I samband med förvärven har flera nya hyresavtal tecknats, vilket bidrar till ett ökat årligt hyresvärde framåt. Förvärven stärker även Nivikas etablerade kluster i Jönköping och skapar förvaltningsmässiga synergier.

Under perioden har Nivika även tillträtt flertalet fastigheter på Västkusten. Förvärven i Kungsbacka stärker förvaltningsunderlaget på orten och bidrar till en effektivare förvaltning. Därutöver har ett kompletteringsförvärv tillträtts i

Halmstad. Totalt omfattar förvärven cirka 10 900 m² uthyrningsbar yta med ett årligt hyresvärde om cirka 9,9 miljoner kronor. Förvärven är genomförda till attraktiva avkastningsnivåer och bidrar till ett starkt kassaflöde.

Nivika har även under perioden tillträtt en fastighet i Helsingborg omfattande cirka 3 900 m² uthyrningsbar yta och ett årligt hyresvärde om cirka 5,4 miljoner kronor. Förvärvet innebär att Nivika

återetablerar sig i Helsingborg och binder ihop den västsvenska triangeln, vilket stärker Bolagets geografiska närvaro och tillväxtförutsättningar i regionen.

Efter periodens utgång har Nivika tillträtt ytterligare sju fastigheter. I början av april tillträdde fyra fastigheter i Jönköping, varav tre på industriområdet Hedenstorp och en på Ljungarums industriområde. Fastigheterna är fullt uthyrda och förvärven har delvis finansierats genom

överlåtelse av återköpta B aktier som dellikvid. Under andra halvan av april och början av maj har tre fastigheter i Falkenberg och Jönköping tillträtts. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 7 000 m² med ett årligt hyresvärde om cirka 6,4 miljoner kronor.

I mitten av juni 2026 sker frånträde av nio bostads- och kontorsfastigheter i Jönköping i enlighet med det avtal som tecknades i december 2025. De avyttrade

fastigheterna omfattar cirka 17 200 m² uthyrningsbar yta. Avyttringen är ett led i Nivikas strategi att frigöra kapital för fortsatt tillväxt i högavkastande fastigheter.

Sammantaget bedöms genomförda och kommande transaktioner stärka Nivikas kassaflöde och förvaltningsresultat.

Förvärvade och avyttrade fastigheter med tillträde under perioden januari till mars 2026

Fastighetsnamn	Kommun	Förvärv / Avyttring	Hyresvärde, Mkr	Fastighetsvärde, Mkr	Yta, m ²	Till-/frånträde
Vattenpasset 1	Jönköping	Förvärv	1,8	17,0	1 455	2026-01-07
Överkanten 4	Jönköping	Förvärv	4,0	52,0	3 380	2026-01-19
Backen 1:148	Jönköping	Förvärv	3,2	28,0	5 330	2026-01-30
Varla 2:372	Kungsbacka	Förvärv	2,1	27,0	2 246	2026-02-02
Hede 3:137	Kungsbacka	Förvärv	1,6	17,0	1 268	2026-02-02
Varla 7:13, 14:7 och 14:9	Kungsbacka	Förvärv	3,9	50,0	4 484	2026-02-03
Varla 7:15	Kungsbacka	Förvärv	1,0	8,0	960	2026-02-03
Kolven 5	Halmstad	Förvärv	1,3	11,0	1 952	2026-02-17
Bergatrollet 3	Helsingborg	Förvärv	5,4	82,5	3 850	2026-03-02
Summa Förvärv			24,3	293	24 925	
Summa Avyttringar			-	-	-	

Förvärvade och avyttrade fastigheter med tillträde under perioden april 2026 och framåt

Fastighetsnamn	Kommun	Förvärv / Avyttring	Hyresvärde, Mkr	Fastighetsvärde, Mkr	Yta, m ²	Till-/frånträde
Hedenstorp 2:38	Jönköping	Förvärv	1,2	19,5	1 202	2026-04-01
Hedenstorp 2:45	Jönköping	Förvärv	1,8	25,6	1 158	2026-04-01
Hedenstorp 2:8	Jönköping	Förvärv	5,0	77,4	2 366	2026-04-01
Ädelkorallen 16	Jönköping	Förvärv	0,7	8,6	558	2026-04-01
Hedenstorp 2:18	Jönköping	Förvärv	2,2	33,8	2 026	2026-04-15
Bussen 1	Falkenberg	Förvärv	2,9	38,0	4 100	2026-04-29
Ädelmetallen 18	Jönköping	Förvärv	1,3	19,0	845	2026-05-04
Abborren 6	Jönköping	Avyttring	-2,9	-42,4	-831	2026-06-16
Advokaten 5	Jönköping	Avyttring	-6,8	-164,0	-3 960	2026-06-16
Advokaten 14	Jönköping	Avyttring	-9,6	-128,0	-4 032	2026-06-16
Arkadien 2	Jönköping	Avyttring	-4,4	-59,0	-1 859	2026-06-16
Bäret 1	Jönköping	Avyttring	-2,3	-51,9	-1 285	2026-06-16
Bäret 2	Jönköping	Avyttring	-3,6	-60,2	-2 337	2026-06-16
Vakten 8	Jönköping	Avyttring	-0,9	-13,3	-458	2026-06-16
Vakten 10	Jönköping	Avyttring	-1,2	-36,5	-1 250	2026-06-16
Varbygeln 2	Jönköping	Avyttring	-2,7	-41,7	-1 381	2026-06-16
Summa Förvärv			15,1	221,9	12 255	
Summa Avyttringar			-34,4	-597	-17 393	

Finansiering

Nivika har under perioden ökat bankfinansiering hänfört till förvärv samt pågående nybyggnationer. Efter perioden har Bolaget tecknat hållbarhetslänkad finansiering som ett led i arbetet med att öka andelen hållbar finansiering och stärka kopplingen mellan finansiering och befintligt hållbarhetsarbete.

Kapitalstruktur

Bolagets kapitalstruktur utgjordes vid periodens utgång av banklån, obligationslån, övriga skulder och eget kapital. Kapitalstrukturen är utformad för att säkerställa långsiktig finansiell stabilitet, god tillgång till kapitalmarknaden och en balanserad riskprofil över tid.

Bolaget samarbetar med ett flertal nordiska storbanker, SBAB och mindre lokala sparbanker där finansieringen utgörs av säkerställda banklån, byggnadskreditiv och revolverande kreditfaciliteter. Obligationslån utgör ett komplement till bankfinansieringen tillsammans med en mindre andel reverser i samband med förvärv.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens utgång till 7 456 miljoner kronor, fördelat på bankfinansiering 6 555 miljoner kronor, obligationslån 800 miljoner kronor samt övriga räntebärande skulder 101 miljoner kronor.

Nettoskuld efter avdrag för likvida medel uppgick vid periodens slut till 7 266 miljoner kronor, vilket motsvarar en nettobelåningsgrad om 52 procent i förhållande till fastigheternas totala marknadsvärde om 13 900 miljoner kronor. Bolagets mål är att långsiktigt ha en nettobelåningsgrad som inte överstiger 55 procent.

Under perioden har skuldsättningen ökat främst till följd av nyupplåning kopplad till förvärv och nyttjande av revolverande facilitet samt investeringar i pågående nyproduktion. Löpande refinansiering av befintlig skuld har gjorts till förbättrade kreditvillkor och ökad volym. Säkerheterna för banklånen består huvudsakligen av pant i fastigheter samt koncernborgen.

Efter perioden tecknades även ett hållbarhetslänkat lån med Swedbank om drygt 200 miljoner kronor med en löptid om tre år. Finansieringen är kopplad till Bolagets övergripande hållbarhetsmål och omfattar definierade hållbarhetsrelaterade nyckeltal inom energieffektivitet och klimatpåverkan. Uppföljning sker årligen och lånemarginalen justeras beroende på måluppfyllelse. Lånet är den första hållbarhetslänkade finansieringen som Nivika har gjort.

Nivika arbetar löpande med att öka andelen grön finansiering och vid periodens utgång klassificerades drygt 40 procent av den räntebärande skulden som grön.

Samtliga finansiella och informationsmässiga åtaganden enligt lånevillkoren var uppfyllda vid periodens utgång.

Obligationsfinansiering

Nivika har två utestående seniora icke-säkerställda gröna obligationer till ett sammanlagt nominellt belopp om 800 miljoner kronor. Likviden används i enlighet med Bolagets gröna ramverk. Tabellen till höger redogör för de två utestående obligationerna.

Tillgänglig likviditet

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 189 miljoner kronor. Därutöver hade Nivika beviljad men ej utnyttjad

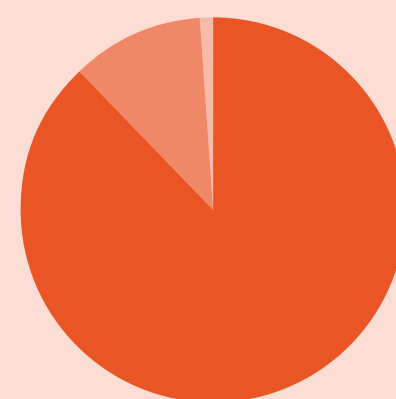
finansiering om cirka 479 miljoner kronor avseende byggnadskreditiv, banklån och revolverande kreditfaciliteter. Tillgänglig likviditet uppgick vid periodens utgång till 669 miljoner kronor.

Kapital- och räntebindning

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden för de räntebärande skulderna uppgick vid periodens utgång till 2,9 år. Tabell Kapital- och räntebindning till höger visar förfallostrukturen för kapital- och räntebindning. Kapitalbindingens förfallostruktur exkluderar löpande amorteringar. Räntebindningens förfallostruktur inkluderar räntederivat och lån med fast ränta.

Den genomsnittliga räntan på räntebärande skulder, justerad för räntederivat och exklusive byggnadskreditiv, uppgick till 4,2 procent och har påverkats av stigande marknadsräntor. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,5 år. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 gånger för den rullande tolv månadersperioden, i linje med Bolagets finansiella mål.

Fördelning räntebärande skulder, %



- Banklån 88
- Obligationer 11
- Säljarreverser 1

Finansiering	2026-03-31	2025-03-31
Säkerställd finansiering, Mkr	6 555	5 569
Obligationslån, Mkr	800	400
Genomsnittlig ränta, %	4,2	4,3
Kapitalbindningstid, år	2,9	3,3
Räntebindningstid, år	2,5	2,6
Andel bunden ränta, %	63	57
Likvida medel, Mkr	190	215
Tillgänglig likviditet, Mkr	669	666
Nettobelåningsgrad, %	52,3	48,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9
Soliditet, %	41	45

Förfall	Kapitalbindning			Räntebindning		
	Banklån, Mkr	Obligation, Mkr	Andel, %	Belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
0-1 år	1 159		16	2 768	6,68	37
1-2 år	3 838	400	57	979	2,16	13
2-3 år	1 234	400	22	611	1,23	8
3-4 år	281		4	1 444	2,72	19
4-5 år	34		0	451	4,09	6
5- år	109		1	1 203	3,23	16
Summa	6 655	800	100	7 456	4,16	100

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

Finansiering

Räntederivat och fasträntelån

Nivika hanterar löpande ränterisken genom olika typer av räntederivat och fasträntelån för att begränsa effekten av ränteförändringar på Bolagets resultat och kassaflöde. Vid periodens utgång var 63 procent av den totala låneportföljen räntesäkrad via olika typer av räntederivat samt fasträntelån. Tabeller över kapital och räntebindning redovisas på föregående sida, och förfallostruktur nedan och till höger.

Fasträntelån		
Belopp, Mkr	Räntenivå, %	Förfalldatum
10	2,00	2026-04-04
97	3,43	2026-07-09
0	5,00	2026-12-31
33	2,00	2027-07-09
145	3,55	2027-11-09
2	4,00	2027-11-29
5	2,00	2028-06-30
2	2,00	2028-06-30
147	4,21	2029-01-19
6	5,00	2029-12-31
18	5,00	2034-06-30
5	5,00	2034-09-30
9	3,00	2035-12-01
478		

Förfallostruktur swapar		
Belopp, Mkr	Räntenivå, %	Förfalldatum
200	1,87	2027-04-09
200	1,93	2027-06-19
200	1,88	2027-09-08
80	1,98	2027-09-27
120	1,98	2027-09-27
150	2,20	2028-04-07
200	2,04	2028-09-01
73	3,39	2029-05-02
45	2,94	2029-05-15
64	3,37	2029-06-03
300	2,84	2029-06-05
100	2,84	2029-06-05
251	2,83	2029-09-17
400	2,09	2029-09-24
205	2,70	2030-02-11
200	2,88	2030-05-31
251	2,85	2030-09-17
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

Godkänt investeringsbelopp för grön finansiering, Mkr	2026-03-31
Totalt verkligt värde gröna tillgångar	6 524
Existerande grön bankfinansiering	-2 299
Existerande grön obligationsfinansiering	-800
Totalt återstående utrymme för grön kapitalmarknadsfinansiering	3 425

Grön upplåning, Mkr	2026-03-31
Bankfinansiering, grön	2 299
Obligationslån	800
Summa	3 099

Grönt Ramverk

Hösten 2020 etablerade Nivika sitt första gröna ramverk i samband med emissionen av Bolagets första gröna obligation. Som ett led i det fortsatta finansiella hållbarhetsarbetet uppdaterade Nivika under hösten 2024 det gröna ramverket. Det uppdaterade ramverket har tredjepartsgranskats och godkänts av Sustainalytics.

Det uppdaterade gröna ramverket linjerar i stora delar med EU taxonomin och möjliggör att grön finansiering kan användas för investeringar i gröna och energieffektiva byggnader, liksom för omfattande energieffektiviseringsåtgärder i det befintliga fastighetsbeståndet.

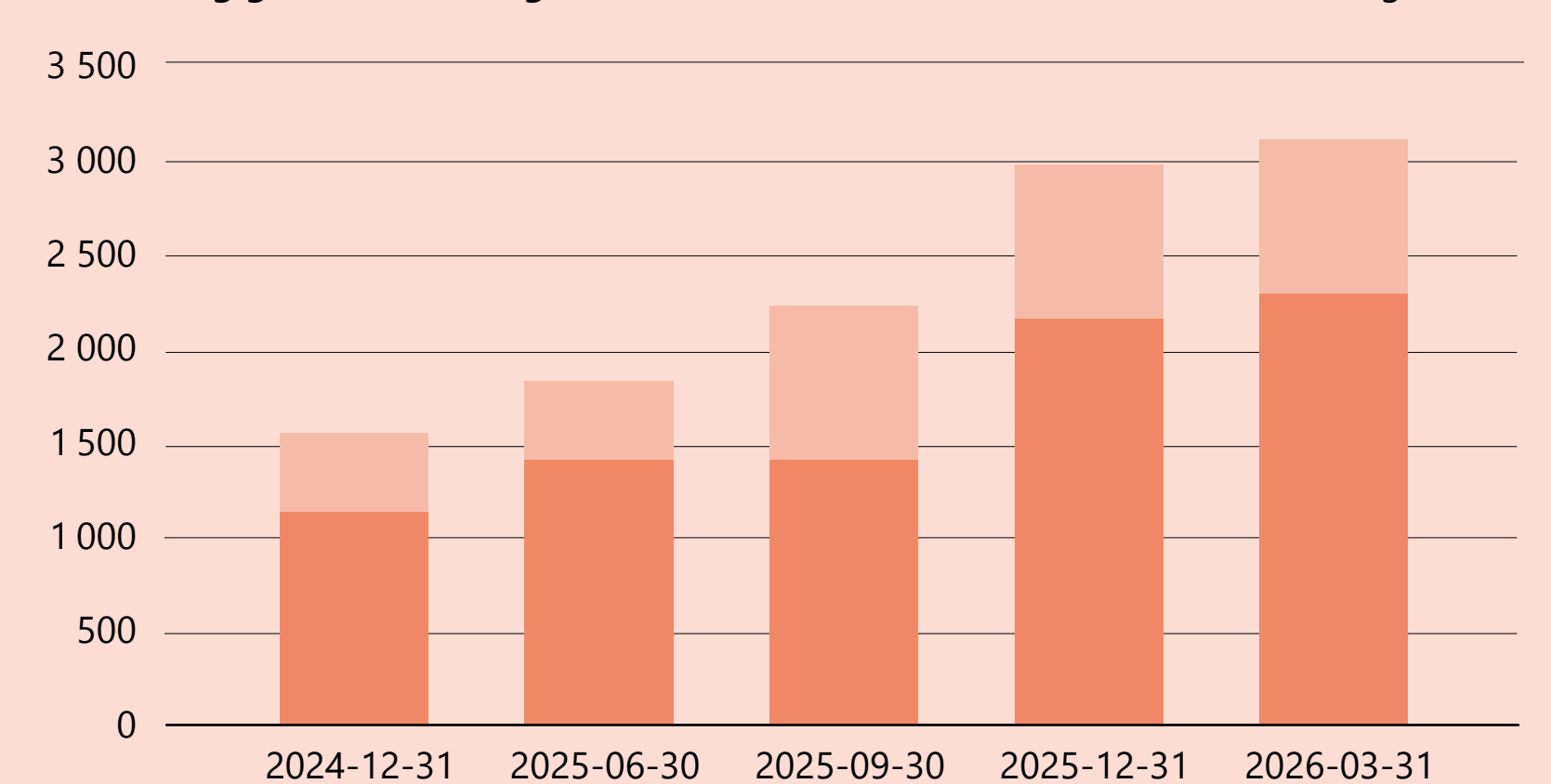
Grön finansiering

I juni 2021 erhöll Nivika sin första gröna bankfinansiering. Sedan dess har den gröna bankfinansieringen successivt ökat och uppgår vid periodens slut till 2 299 miljoner kronor, motsvarande cirka 75 procent av Bolagets totala gröna finansiering om 3 099 miljoner kronor.

Vid periodens slut har Nivika två utestående obligationslån som är klassificerade som gröna, till ett sammanlagt nominellt belopp om 800 miljoner kronor.

Likviden från Nivikas gröna obligationer, emitterade under hösten 2024 och hösten 2025, har använts i enlighet med det gröna ramverket. Investeringarna har huvudsakligen avsett finansiering av nybyggnation med energiklass A och B samt finansiering av fastigheter som uppfyller gällande krav för energikonsumtion baserat på byggnadsår. Mer detaljerad information om Bolagets gröna ramverk och användningen av grön finansiering återfinns i Nivikas årsredovisning 2025.

Utveckling grön finansiering, Mkr



Hållbarhet

E

Miljön

Minska utsläppen av växthusgaser i linje med Parisavtalet

Mål 2034

- Direkta utsläpp från drivmedel (scope 1): -58,8%
- Driftrelaterade utsläpp (scope 1, 2 och 3): -63,2% per m²
- Utsläpp från nyproduktion (scope 3): -56,8% per m² BTA

S

Människan

Vara en trygg och attraktiv arbetsgivare samt skapa trygghet och trivsel för Nivikas hyresgäster

Mål 2030

- Nöjd medarbetarindex (NMI): ≥80
- Korttidsfrånvaro: <2%
- Nollvision skador och olyckor
- Kundnöjdhet kommersiellt NKI: >76
- Kundnöjdhet bostäder NPS: >22

G

Marknaden

Enbart arbeta med affärspartners som följer Nivikas värdegrunder

Mål 2030

- Leverantörsuppförandekoden signeras av samtliga leverantörer
- Uppförandekoden vara känd av alla medarbetare
- Andelen ickereklaerade fakturor som betalats i tid ska uppgå till 100%

Nivikas hållbarhetsarbete fokuserar på områdena Miljön, Människan och Marknaden och utgör en integrerad del av Bolagets strategiarbete och dagliga verksamhet. Arbetet syftar till att förena klimatansvar, sociala aspekter och affärsmässigt värdeskapande och därigenom bidra till en långsiktigt stabil utveckling.

Under det första kvartalet har hållbarhetsarbetet fokuserat på fortsatt genomförande av energieffektiviserande åtgärder i fastighetsbeståndet samt på att stärka kopplingen mellan hållbarhetsmål och finansiering.

Gröna fastigheter

Andelen gröna fastigheter uppgick vid periodens slut till 47 procent av fastighetsvärdet och andelen fastigheter med energiklass A–C till 60 procent. Ökningen förklaras av genomförda förvärv av gröna fastigheter samt genomförda energieffektiviseringsåtgärder i befintligt bestånd, vilka har bidragit till förbättrade energideklarationer.

Fastighetsportfölj

Energianvändningen över rullande tolv månader uppgick till 83,5 kWh/m² Atemp (87). Den förbättrade energiprestandan har uppnåtts trots ett kallare kvartal och tillkommande förvärv med initialt svagare energiprestanda, där åtgärdsplaner för energieffektivisering har beaktats i syfte att successivt förbättra energiklass och minska energianvändningen.

Samtidigt kan mätbara effekter av genomförda energieffektiviseringsåtgärder i befintligt bestånd konstateras. Byte av ventilationsaggregat i en fastighet på höglandet har lett till en minskning av den totala energianvändningen med cirka 17 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Även genomförda styrbyten samt optimering av fjärrvärmesystem har bidragit till minskad energiförbrukning under perioden.

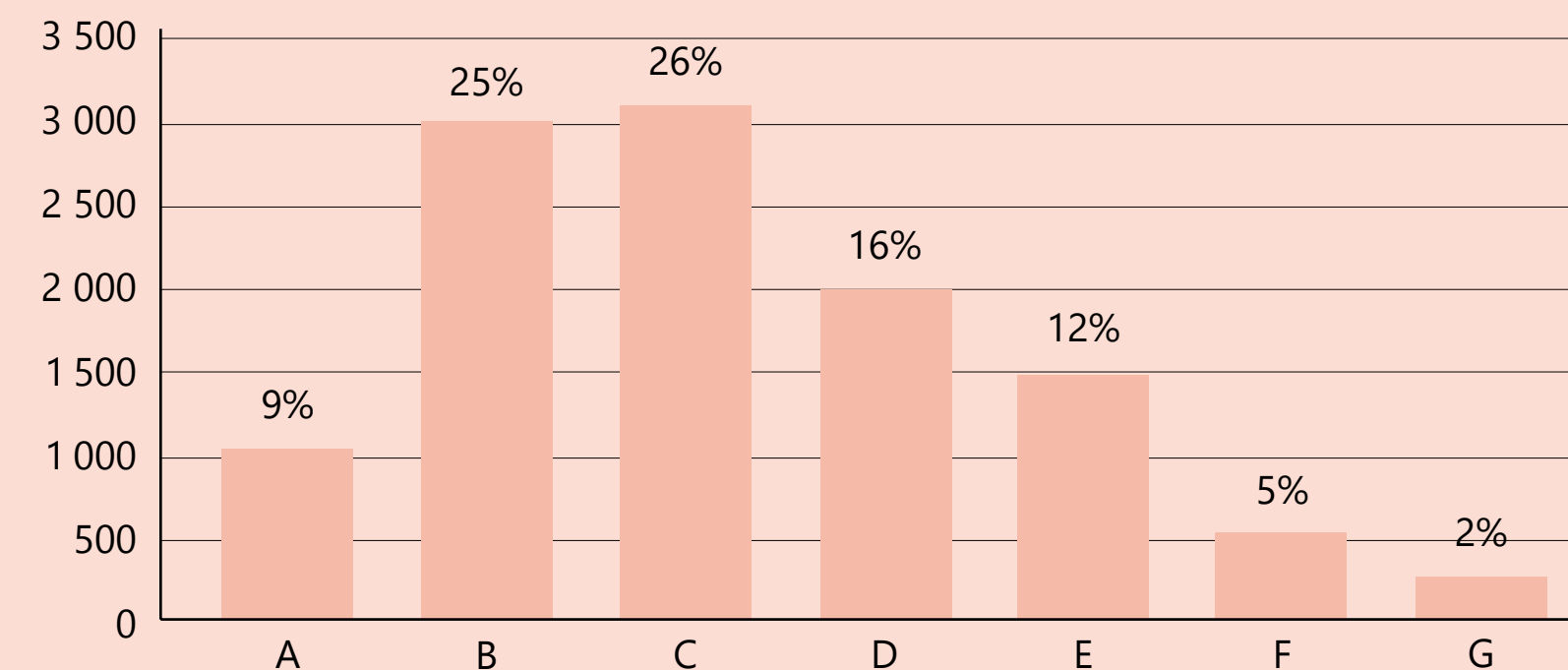
För att minska utsläpp från nyproduktion i linje med uppsatta mål till 2034 pågår arbete i nystartade och kommande projekt med fokus på energieffektiva lösningar, samt materialval med lägre klimatavtryck, exempelvis klimatförbättrad betong och återvunnet stål.

Andelen kommersiella hyresavtal med grön bilaga ökade under kvartalet till 12 procent (1) av kontraktsvärdet. Utvecklingen speglar ett ökat fokus på att integrera energi- och hållbarhetsrelaterade frågor i dialogen med hyresgäster som ger ökade förutsättningar att påverka energiförbrukningen.

Finansiering

Efter periodens utgång tecknades Nivikas första hållbarhetslänkade lån. Finansieringen stärker kopplingen mellan det operativa hållbarhetsarbetet och Bolagets kapitalstruktur och utgör ett led i arbetet med att successivt öka andelen hållbar och hållbarhetslänkad finansiering samt att minska Bolagets långsiktiga klimatpåverkan och riskexponering.

Energiklasser per fastighetsvärde och dess fördelning, Mkr



Gröna fastigheter, %

47

2025-03-31: 44

Energiklass A-C, %

60

2025-03-31: 49

Grön bilaga, %

12

2025-03-31: 1



Värendsvallen 12, Växjö

Målsättningar

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.

30-50

Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie R12, %

26

Mål: ≥ 15



Genomsnittlig avkastning på eget kapital 5 år, %

7

Mål: ≥ 12

Nettobelåningsgrad, %

52

Mål: ≤ 55



Räntetäckningsgrad R12, ggr

2,0

Mål: $\geq 2,0$



Uthyrningsgrad för fastighetstyp
Kommersiellt/Bostäder, %

95/98

Mål: ≥ 90 / ≥ 95



Energianvändning R12, %

+2

Mål 2034: -15

Nivika har som mål att årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie långsiktigt ska vara minst 15 procent. Per den 31 mars 2026 uppgick den årliga tillväxten i förvaltningsresultatet per aktie till 26 procent (5).

Nivika har som mål att genomsnittlig avkastning på eget kapital långsiktigt ska uppgå till minst 12 procent. Per den 31 mars 2026 uppgick den årliga avkastningen på eget kapital till 6 procent (3) och snittavkastningen över den senaste femårs-perioden till 7 procent.

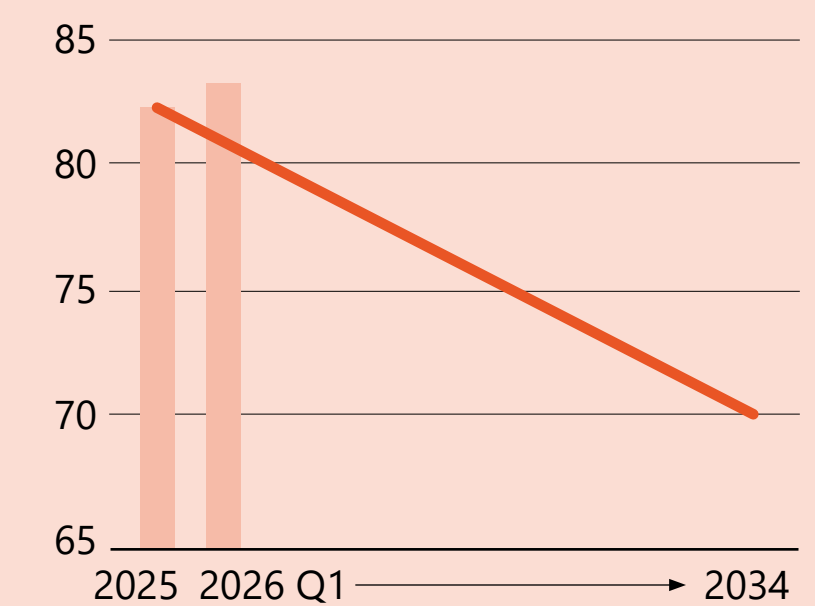
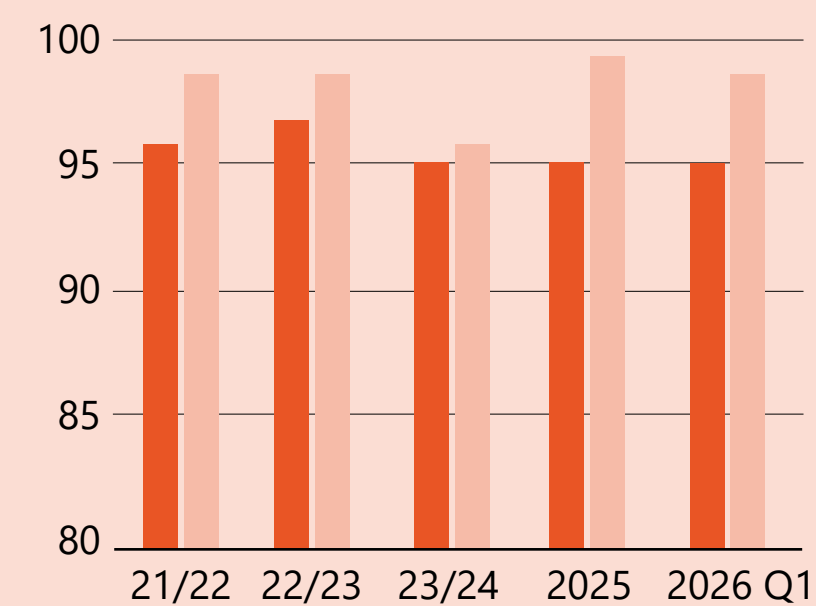
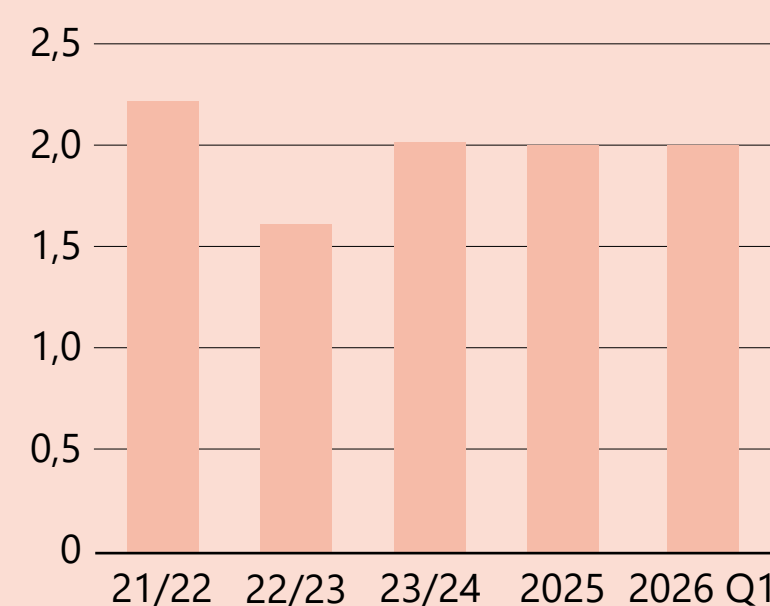
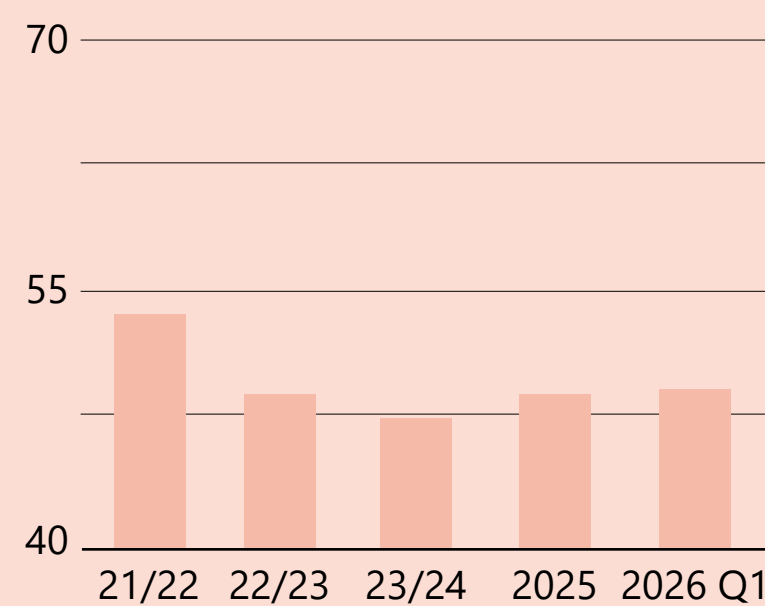
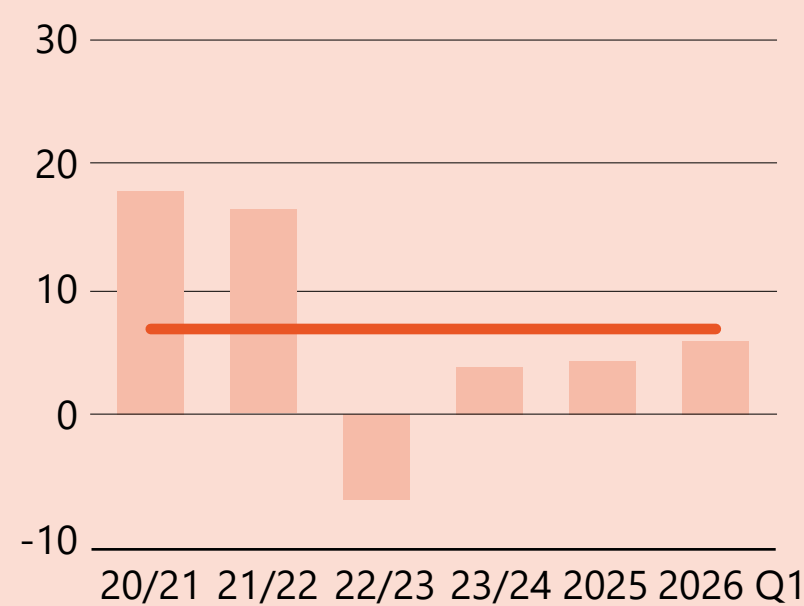
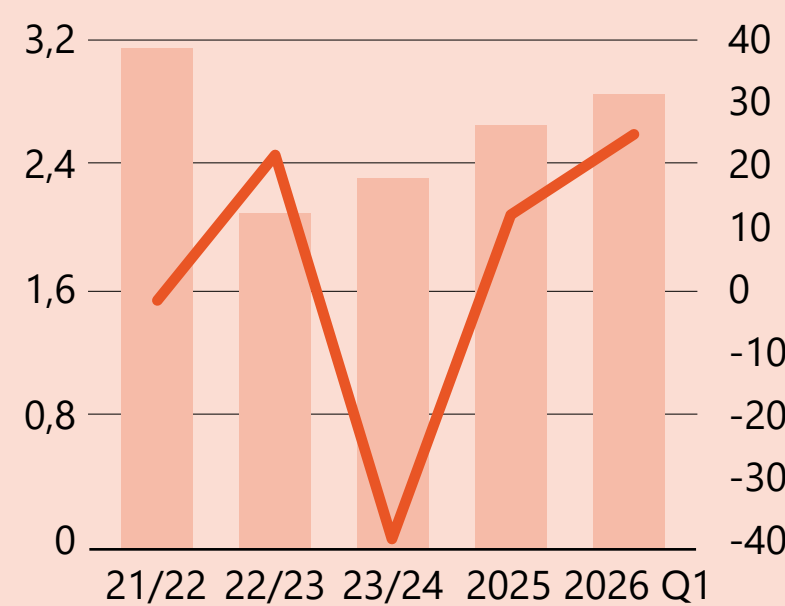
Nivikas mål är att nettobelåningsgraden inte skall överstiga 55 procent. Räntebärande skulder, efter avdrag för kassa, i förhållande till fastighetsvärde ger en nettobelåningsgrad om 52 procent (48) per 31 mars 2026.

Nivikas mål är att räntetäckningsgraden över tid inte skall understiga 2,0 ggr. Per den 31 mars 2026 uppgick räntetäckningsgraden till 2,0 ggr (2,0).

Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på minst 90 procent. Per den 31 mars 2026 var uthyrningsgraden 95 procent (95).

Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för bostäder på minst 95 procent. Per den 31 mars 2026 var uthyrningsgraden 98 procent (96).

Nivika har som mål att minska energianvändningen med 15 procent till 2034 med 2025 som basår. Per den 31 mars 2026 uppgick energianvändningen till 83,5 kWh/m² Atemp, jämfört med 82 kWh/m² Atemp för basåret.



■ Årlig tillväxt, %
■ Förvaltningsresultat per aktie, kr

■ Snittavkastning, %
■ Avkastning på eget kapital, %

■ Belåningsgrad, %

■ Räntetäckningsgrad, %

■ Uthyrningsgrad Kommersiellt, %
■ Uthyrningsgrad Bostäder, %

■ Mål, kWh/m² Atemp
■ Energianvändning, kWh/m² Atemp

Aktien & 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 mars 2026 till 3 850 miljoner kronor och antalet aktieägare var 3 788 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 januari till 31 mars 2026 omsattes på Nasdaq Stockholm cirka 2 008 000 NIVI B-aktier. Dagsomsättningen för Nivika på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till 30 427 aktier och det volymviktade genomsnittspriset uppgick till 42,57 kronor. Högst betalkurs under perioden var 45,45 kronor den 23 februari 2026 och lägst betalkurs var 38,70 kronor den 23 mars 2026. Aktiekursen den 31 mars 2026 uppgick till 40,15 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 mars 2026. Bolaget ägde per den 31 mars 1 040 573 aktier av serie B. Under perioden 1 januari till 31 mars 2026 har återköp genomförts till ett belopp om cirka 7,9 miljoner kronor.

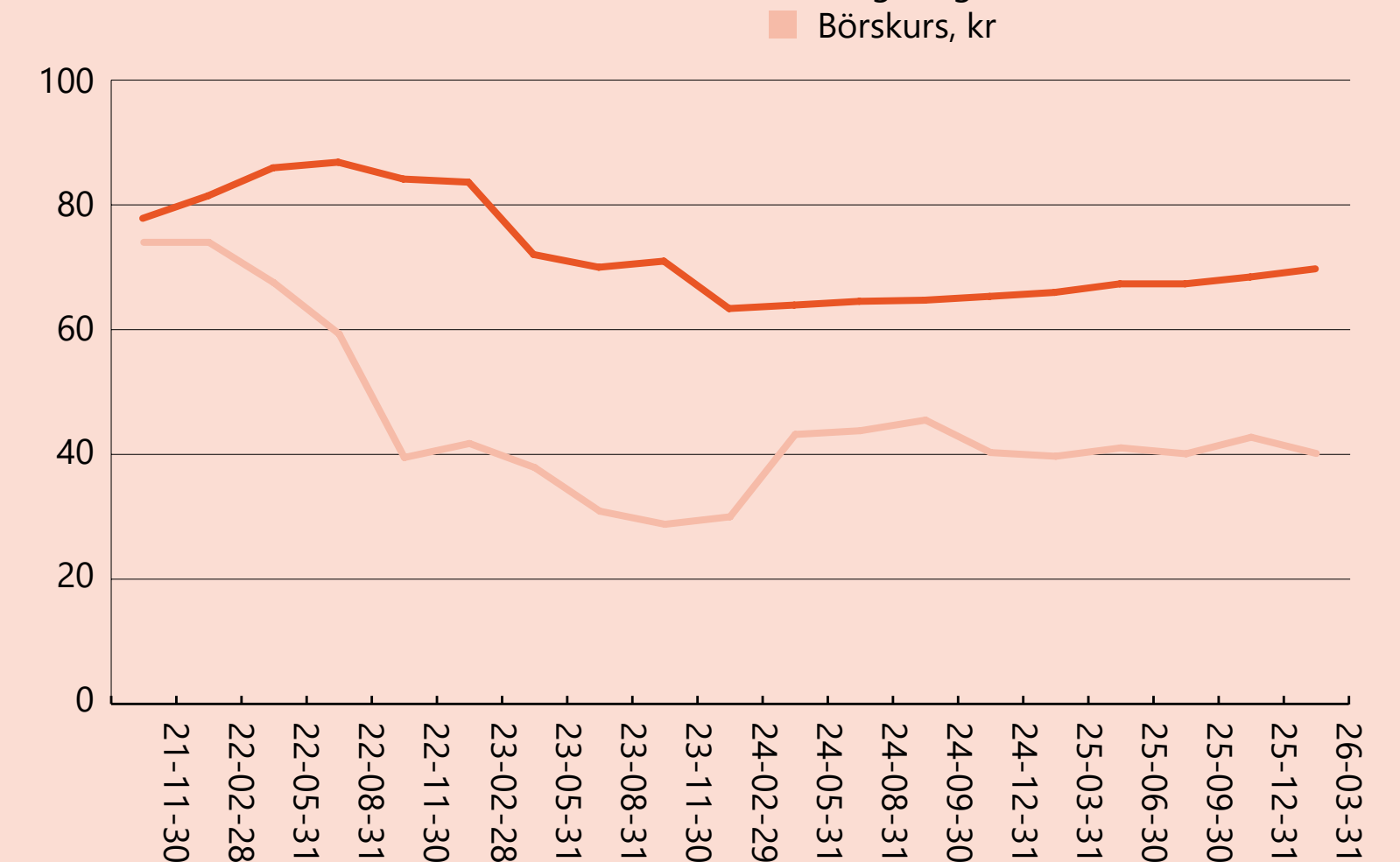
Nivika-aktien	2026-03-31
Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	Nivika
Kortnamn (ticker)	NIVI B
ISIN-kod	SE0017083272
Segment	Nasdaq, Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt utestående aktier	95 885 594 st
Totalt antal B-aktier	71 000 794 st
Stängningskurs 31 mars 2026	40,15 kr
Marknadsvärde 31 mars 2026*	3 850 Mkr

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

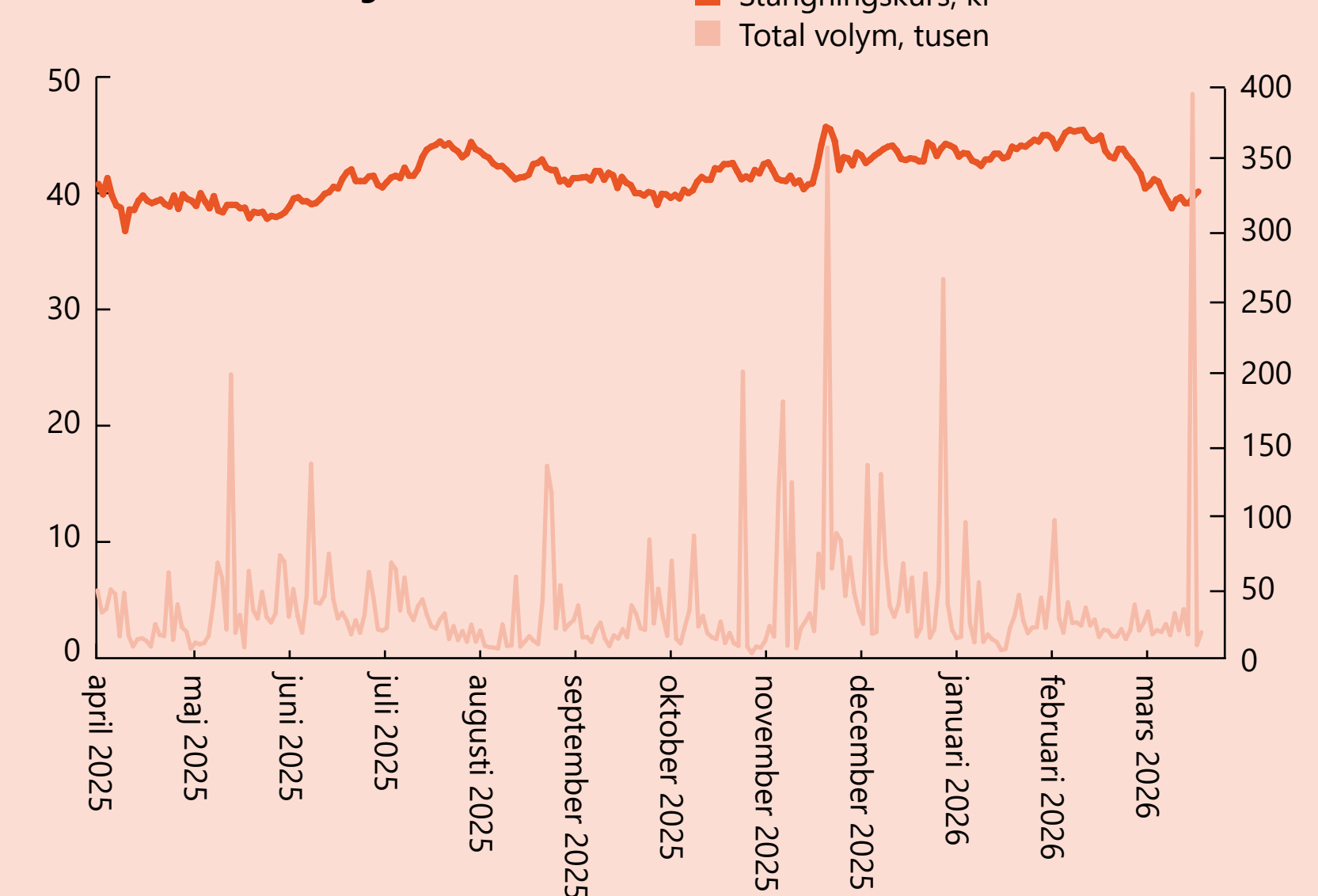
De tio största aktieägare (röstsorterat) per den 31 mars 2026	Antal tusen A-aktier*	Antal tusen B-aktier*	Totalt antal aktier, tusen	Andel av kapital	Andel av röster
Santhe Dahl Invest AB	6 952	18 706	25 658	26,8	27,6
Almina Invest AB	7 436	2 091	9 526	9,9	23,9
Husleden Förvaltning AB	4 000	11 071	15 071	15,7	16,0
Skandinavkonsult 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	-	4 027	4 027	4,2	1,3
Nordnet Pensionsförsäkring AB	-	3 560	3 560	3,7	1,1
Swedbank Robur Småbolagsfond Norden	-	3 550	3 550	3,7	1,1
Tredje AP-fonden	-	2 654	2 654	2,8	0,8
SEB Life International Assurance	-	2 029	2 029	2,1	0,6
10 största aktieägare	24 885	51 647	76 532	79,8	93,9
Återköpta aktier	-	1 041	1 041	1,1	0,3
Övriga aktieägare	-	18 313	18 313	19,1	5,7
Totalt	24 885	71 001	95 886	100,0	100,0
Varav styrelse och koncernledning	21 776	35 750	56 991	60,0	79,3

Källa: Euroclear Sweden och Bolaget. *) A-aktier berättigar till tio röster per aktie och B-aktier berättigar till en röst per aktie.

Långsiktigt substansvärde och börskurs



NIVI B och omsättning





Refugen 6, Värnamo

Resultaträkning - Moderbolaget

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

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

Resultaträkning, Mkr	2026 3 mån jan-mars	2025 3 mån jan-mars	2025/26 12 mån april-mars	2025 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	24	22	102	100
Bruttoresultat	24	22	102	100
Administrationskostnader	-31	-29	-115	-113
Rörelseresultat	-6	-7	-12	-13
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-103	-103
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	45	19	121	95
Räntekostnader och liknande resultatposter	-14	-7	-63	-55
Finansnetto	31	12	-45	-63
Resultat efter finansiella poster	24	5	-57	-76
Bokslutsdispositioner	-	-	84	84
Resultat före skatt	24	5	27	7
Skatt på periodens resultat	-	-	-22	-22
Periodens resultat	24	5	5	-15

Balansräkning - Moderbolaget

Tillgångar, Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara/licenser	0	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar	0	0	0
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg, installationer och immateriella tillgångar	1	1	1
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2 056	2 086	2 160
Uppskjuten skattefordran	2	21	2
Andra långfristiga fordringar	36	-	35
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 094	2 107	2 197
Summa anläggningstillgångar	2 095	2 108	2 198
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	0	0	0
Fordringar hos koncernföretag	2 527	2 140	2 401
Aktuell skattefordran	-	2	0
Övriga fordringar	5	-	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	10	22
Summa kortfristiga fordringar	2 552	2 152	2 432
Kassa och bank	155	208	173
Summa omsättningstillgångar	2 707	2 360	2 605
Summa Tillgångar	4 802	4 468	4 804

Eget kapital och skulder, Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	48	48	48
Fritt eget kapital			
Överkursfond	3 575	3 575	3 575
Balanserat resultat	154	225	177
Periodens resultat	24	5	-15
Summa fritt eget kapital	3 754	3 805	3 738
Summa eget kapital	3 802	3 853	3 786
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	868	480	869
Derivatinstrument	-	-	17
Summa långfristiga skulder	868	480	886
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	32	32	32
Leverantörsskulder	1	4	1
Skulder till koncernföretag	74	77	62
Aktuella skatteskulder	1	-	1
Övriga skulder	9	8	23
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	14	13
Summa kortfristiga skulder	132	135	132
Summa skulder	1 000	615	1 018
Summa eget kapital och skulder	4 802	4 468	4 804

Fastighetsvärdering

Nivika genomför varje kvartal värdering av hela sin fastighetsportfölj. Per 2026-03-31 har drygt 30 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.

Värderingsparametrar	
Värderingstidpunkt	2026-03-31 (2025-12-31)
Inflationsantagande, %	År 2026 1,5 därefter 2,0 (År 2026 1,5 därefter 2,0)
Kalkylperiod, år	5-25, median 10 (5-25, median 10)
Direktavkastning kommersiellt, %	5,8 - 8,8, viktad 6,7 (5,8- 8,8, viktad 6,7)
Direktavkastning bostäder, %	3,1 -7,0, viktad 4,5 (3,2 -7,0, viktad 4,5)
Långsiktig vakans, %	0-20
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

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.

Känslighetsanalys

Nedan redovisas effekterna på fastigheternas värde, vid förändringar av ett antal faktorer. Redovisade effekter

Känslighetsscenario	Ändring indata		Värdeförändring	
	Enhet	Antal	Mkr	%
Marknadshyra för lokal (ej bostäder)	%-enheter	10	1 280	+9,2
Vakansgrad	%-enheter	10	-1 708	-12,3
Drift & underhåll	kr/m ²	10	-167	-1,2
Inflation	%-enheter	1	1 152	8,3
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	1	-1 929	-13,9
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	-1	2 847	20,5

Fastighetsportföljen jan-mars 2026

Fastighetsvärdet på Nivikas portfölj uppgår vid rapportperiodens slut till 13,9 miljarder kronor. Portföljen har under perioden januari till mars 2026 ökat genom förvärv och pågående byggnationer.

I Jönköping har Nivika tillträtt fastigheterna Vattenpasset 1, Överkanten 4 och Backen 1:148. Fastigheterna omfattar totalt knappt 10 200 m² uthyrningsbar yta med ett årligt hyresvärde om 9,0 miljoner kronor. I samband med förvärven har flera nya hyresavtal tecknats, vilket bidrar till ett ökat årligt hyresvärde framåt.

I Kungsbacka har fastigheterna Varla 2:372, Hede 3:137, Varla 7:13, 14:7 och 14:9 samt Varla 7:15 tillträtts. I Halmstad har fastigheten Kolven 5 tillträtts. Totalt omfattar förvärven drygt 10 900 m² uthyrningsbar yta med ett årligt hyresvärde om 9,9 miljoner kronor.

skall endast ses som en indikation och inkluderar inte någon effekt av de kompenserande åtgärder som Bolaget skulle kunna vidta.

Nivika har även under perioden tillträtt fastighet Bergatrollet 3 i Helsingborg omfattande cirka 3 900 m² uthyrningsbar yta och ett årligt hyresvärde om 5,4 miljoner kronor.

Under perioden har tre nya större om- och nybyggnationsprojekt startats. I Jönköping sker en ombyggnation för nya hyresgäster på fastigheten Överkanten 4 som förvärvades under kvartalet. I Värnamo sker en tillbyggnation på fastigheten Hematiten 1 åt hyresgästen DS Smith Packaging AB. På Stigamo industriområde söder om Jönköping sker nybyggnation av serviceanläggning för tung trafik på fastigheten Stigamo 1:52. Anläggningen kommer omfattar drivmedelsstation samt besiktning- och tvätthall. Totalt tillför de tre projekten 8,3 miljoner kronor i hyresvärde efter färdigställande.

Förändring förvaltningsfastigheter, Mkr	2026-03-31	2025-12-31
Fastighetsbestånd vid årets början	13 334	11 769
Förvärv av fastigheter	293	1 082
Försäljning av fastigheter	-	38
Omklassificering till rörelsefastighet	-	59
Investeringar i befintliga fastigheter	135	462
Värdeförändring i befintliga fastigheter	72	124
Fastighetsbestånd vid periodens slut	13 821	13 334

Värdeförändringar fastigheter, Mkr	2026 jan-mars	2025 jan-mars
Förändring kassaflöde mm.	49	11
Pågående nybyggnation	2	9
Mark och outnyttjade byggrätter	-	13
Förändringar i avkastningskrav	21	-29
Avtalad försäljning	-	-
Orealiserad värdeförändring	72	4
Förändring, %	0,5	0,0
Realiserad värdeförändring	-	-0
Totala värdeförändringar	72	4
Förändring, %	0,5	0,0

Noter

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 i juni 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 2026-03-31, Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	-12	-	-12

Värdering 2025-03-31, Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	-30	-	-30

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

Mkr	2026-03-31	2025-03-31
Ingående balans	-55	-45
Värdeförändring	42	15
Utgående balans	-12	-30

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	2026-03-31	2025-03-31
Årets resultat, Mkr	124,5	56,2
Antal aktier	95 885 594	95 885 594
Genomsnittligt antal aktier under perioden	95 885 594	95 885 594
Resultat per aktie, kr	1,30	0,56

För beräkningsgrunder se årsredovisningen 2025.

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 mars 2026, siffror inom parentes avser kalenderår 2025:

Inköp	Avser	Mkr	
Värnanäs	Administrativa tjänster / Inköp	2,8	(4,1)
Yälp Facility AB	Lokalvård	0,7	(3,0)
Holmgren Group AB	Hyresgästanpassningar	-	(10,2)
Totalt		3,5	(17,4)

Försäljning	Avser	Mkr	
Värnanäs	Hyra	1,2	(5,9)
Poplanäs Invest AB	Hyra	1,3	(4,1)
Holmgren Group AB	Hyra	-	(44,0)
Pollock Invest AB	Hyra	0,5	(1,7)
Totalt		14,0	(56,0)

En utförligare beskrivning av transaktioner med närstående finns i årsredovisningen 2025.

Noter

Segmentsredovisning

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 utifrån affärsområden: Kommersiellt, Bostad samt Fastighetsutveckling.

Mkr	— Bostäder —		— Kommersiellt —		— Fastighetsutveckling —		— Totalt —	
	2026 jan-mars 3 mån	2025 jan-mars 3 mån	2026 jan-mars 3 mån	2025 jan-mars 3 mån	2026 jan-mars 3 mån	2025 jan-mars 3 mån	2026 jan-mars 3 mån	2025 jan-mars 3 mån
Hysesintäkter	74	72	134	108	0	-	209	181
Serviceintäkter	4	3	7	5	0	-	11	8
Summa intäkter	78	75	141	114	0	-	220	189
Fastighetskostnader - Drift	-33	-25	-30	-22	-3	-4	-66	-51
Fastighetskostnader - Underhåll	-2	-2	-2	-2	-	-	-4	-4
Fastighetskostnader - Fastighetsskatt	-1	-1	-5	-3	0	0	-6	-5
Driftnetto	42	47	105	86	-3	-4	146	130
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	17	-28	56	25	-	3	72	0
Resultat inkl. värdeförändringar	57	19	153	112	-3	0	218	0
Central administration	-8	-8	-6	-6	-1	0	-14	-14
Finansnetto	-22	-25	-49	-38	1	1	-70	-61
Resultat före skatt	26	-14	98	68	-3	0	133	55
Förvaltningsfastigheter	5 072	4 863	8 015	6 816	734	428	13 821	12 107
Rörelsefastigheter	-	-	79	79	-	-	79	79

Övrig information

Redovisningsprinciper

Nivika Fastigheter AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU. Denna delårsrapport är upprättade 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 nettning av förpliktelser gentemot samma motpart. I Nivikas fall utgörs detta av marknadsvärdering från bankerna.

Värderingsmetod räntebärande skulder

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

Säsongsvariationer

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

Uppskattningar och bedömningar

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

Avrundningar

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

Jämförelsesiffror

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

Marknadsutveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

Nivikas fastighetsportfölj är fördelad över samtliga fastighetstyper med en övervikt på industri- och lagerfastigheter och finns på starka marknader i tillväxtregionerna i Småland och på Västkusten, 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 2025.

För en utförlig beskrivning av koncernens väsentliga risker och hanteringen av dessa hänvisas till årsredovisningen för 2025, sidorna 64-67.

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

Inledningen på 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 & nyckeltal

Hållbarhetsrelaterade nyckeltal	2026-03-31	2025-12-31	2024-12-31	Mål	Definition
Miljön				2034	
Energi					
Energianvändning, kWh/m ² Atemp (R12)	83,5	82	89	70	Totalt inköpt energi till koncernens fastigheter per Atemp, utan avdrag för IMD eller vidarefakturering. Normalårskorrigerad värme. Rullande 12 månader.
Energiklass, A-C, % av fastighetsvärde	60	61	49	75	Andel av fastighetsportföljens fastighetsvärde som utgörs av byggnader med energiklass A, B eller C enligt gällande energideklaration.
Energiklass, F&G, % av fastighetsvärde	6,5	6,3	6,4	0	Andel av fastighetsportföljens fastighetsvärde som utgörs av byggnader med energiklass F eller G enligt gällande energideklaration.
Egenproducerad solet, % av fastighetsel (R12)	12	14	11	15	Andel egenproducerad solet av fastigheternas totala elanvändning. Rullande 12 månader.
Grön bilaga, % av kommersiellt kontraktvärde	11,5	5,7	1,4	75	Andel av kommersiellt hyreskontraktvärde som omfattas av grön bilaga.
Drivmedel					
Fossilfri fordonsflotta, % av fordonsflottan	38	35	28	100	Andel fordon i den egna fordonsflottan som drivs av fossilfria drivmedel.
Byggnation och material					
Klimatprestanda i projekt, byggdel A1-A5, kg CO ₂ e/m ² BTA (R12)	271	271	348	150	Genomsnittliga klimatutsläpp från material- och byggskede (moduler A1–A5) för färdigställda projekt under perioden. Rullande 12 månader.
Cirkulära material andel avslutade projekt med cirkulära material, %	-	-	-	10	Andel avslutade byggprojekt där cirkulära material använts i definierad omfattning.
Projektavfall, kg CO ₂ e/m ² BTA	-	6,4	5,4	2,4	Klimatpåverkan från hantering av byggavfall i avslutade projekt, beräknad per kvadratmeter BTA.
Människan				2030	
Medarbetare					
Medarbetarindex, MI	-	74	-	80	Indexvärde baserat på resultat från medarbetarundersökning som mäter engagemang, ledarskap och arbetsmiljö.
Korttidsfrånvaro, % (R12)	0,5	0,8	0,9	<2	Korttidsfrånvaro i relation till ordinarie arbetstid. Rullande 12 månader.
Olyckor och skador, antal (R12)	2	2	1	0	Antal rapporterade arbetsrelaterade olyckor och skador under perioden. Rullande 12 månader.
Kund					
Kundnöjdhet kommersiellt, NKI	-	71	66	76	Genomsnittligt Nöjd Kund Index-värde från kundundersökning bland kommersiella hyresgäster.
Kundnöjdhet bostäder, NPS	-	12	-	22	Net Promoter Score baserat på kundundersökning bland bostadshyresgäster.
Marknaden				2030	
Värdeskapande					
Uppförandekod, % känd av medarbetare	-	100	100	100	Andel av Bolagets medarbetare som undertecknat uppförandekoden.
Andelen icke reklamerade fakturor som betalats i tid, %	79	88	-	100	Andel icke reklamerade leverantörsfakturor som betalats inom överenskommen tidsfrist.
Leverantör					
Leverantörsuppförandekod, % leverantörer som signerat	39	1,5	-	100	Andel återkommande leverantörer med en inköpsvolym överstigande 50 000 kronor som signerat Bolagets uppförandekod för leverantörer.
Finansiering					
Gröna fastigheter, %	47	49	45		Andel av fastighetsportföljen, baserat på fastighetsvärde, som uppfyller kriterier för gröna fastigheter enligt Bolagets Gröna ramverk.
Taxonomilinjerade fastigheter, %	45	43	33		Andel av fastighetsportföljen som är förenlig med EU-taxonomin tekniska granskningskriterier.
Taxonomirapportering, indikativ					
Förenlig omsättning, %/total omsättning	48	47	37		Andel av nettoomsättningen kopplad till Nivikas egna fastigheter som bedöms vara förenlig med EU-taxonomin.
Förenliga kapitalutgifter, %/totala kapitalutgifter	8	31	14		Andel av investeringar i Nivikas fastigheter som bedöms vara förenliga med EU-taxonomin.
Förenliga driftutgifter, %/totala driftutgifter	29	29	7		Andel av driftutgifter för fastighetsskötsel samt reparation och underhåll som bedöms vara förenliga med EU-taxonomin.

Avstämningstabeller & nyckeltal

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	2026 3 mån jan-mars	2025 3 mån jan-mars	2025 12 mån jan-dec	2023/24 16 mån sep-dec	Definition
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder					
A Kontraktvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	280	268	283	269	Kontrakterad årshyra i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.
B Hyresvärde bostäder, Mkr	287	279	287	281	
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	98	96	99	96	
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler					
A Kontraktvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	605	514	576	491	Kontrakterad årshyra i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.
B Hyresvärde lokaler, Mkr	640	544	609	519	
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	95	95	95	95	
Hyresvärde, bostäder					
A Kontraktvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	280	268	283	269	Årshyra för aktuella hyresavtal med tillägg för bedömd marknadshyra för vakant area.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	7	11	4	12	
(A+B) Hyresvärde bostäder, Mkr	287	279	287	281	
Hyresvärde, lokaler					
A Kontraktvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	605	514	576	491	Årshyra för aktuella hyresavtal med tillägg för bedömd marknadshyra för vakant area.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	34	30	33	28	
(A+B) Hyresvärde lokaler, Mkr	640	544	609	519	
Överskottsgrad					
A Periodens driftnetto 12 månader, Mkr	594	522	576	503	Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.
B Periodens hyresintäkter 12 månader, Mkr	820	733	789	709	
A / B Överskottsgrad, %	73	71	73	71	
Driftnetto, Mkr	594	522	576	655	Hyresintäkter minus fastigheternas driftskostnader.
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter	576 364	491 837	546 172	470 190	Total yta för kommersiella fastigheter som är tillgänglig för uthyrning, inklusive rörelsefastighet.
Total uthyrbar yta	728 347	647 291	703 028	622 362	Total yta (m ²) som är tillgänglig för uthyrning.

Avstämningstabeller & nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2026 3 mån jan-mars	2025 3 mån jan-mars	2025 12 mån jan-dec	2023/24 16 mån sep-dec	Definition
Långsiktigt substansvärde, Mkr					
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 870	5 621	5 754	5 556	Redovisat eget kapital efter återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	12	30	55	45	
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	790	661	742	650	
A+B+C Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 673	6 312	6 550	6 251	
Avkastning på eget kapital					
A Periodens totalresultat 12 månader, Mkr	323	56	255	19	Periodens totalresultat rullande tolv månader i förhållande till genomsnittligt eget kapital.
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	5 621	5 556	5 556	4 962*	
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 870	5 621	5 754	5 556	
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	6	1	5	4	
Soliditet					
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 870	5 621	5 754	5 556	Eget kapital i procent av totala tillgångar.
B Totala tillgångar vid periodens slut, Mkr	14 317	12 574	13 860	12 324	
A / B Soliditet, %	41	45	42	45	
Nettobelåningsgrad					
A (A.1+A.2) Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	7 456	6 081	7 101	5 897	Räntebärande nettoskuld i förhållande till fastighetsvärde vid periodens slut.
A.1 Långfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	7 375	5 996	7 021	5 759	
A.2 Kortfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	81	85	80	138	
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	190	215	208	365	
C Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	13 900	12 187	13 413	11 788	
(A-B) / C Nettobelåningsgrad, %	52	48	51	47	

*) Jämförelseperiod 2023-08-31

Avstämningstabeller & nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2026 3 mån jan-mars	2025 3 mån jan-mars	2025 12 mån jan-dec	2023/24 16 mån sep-dec	Definition
Genomsnittlig ränta					
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden för finansiering, Mkr	296	258	280	257	Genomsnittlig ränta för krediter med hänsyn tagen till räntederivat och fasträntelån uppräknat till årstakt vid periodens utgång.
B Räntebärande skulder exkluderat byggnadskreditiv vid periodens slut, Mkr	7 122	5 935	6 866	5 842	
A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	4,2	4,3	4,1	4,4	
Andel bunden ränta					
A Utestående räntederivat och fasträntelån, Mkr	4 688	3 455	4 688	3 451	Andel bunden ränta i förhållande till totala räntebärande skulder vid periodens utgång.
B Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	7 456	6 081	7 101	5 897	
A/B Andel bunden ränta, %	63	57	66	59	
Räntetäckningsgrad					
A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr	267	212	256	223	Förvaltningsresultat före finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.
B Periodens finansiella kostnader 12 månader, Mkr	274	-249	-267	-221	
(A-B) / (-B) Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,0	2,0	2,0	

Aktierelaterade nyckeltal					
Förvaltningsresultat per aktie					
A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr	267	212	256	223	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	95 885 594	98 885 594	95 885 594	95 885 594	
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,8	2,2	2,7	2,3	
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie					
A Förvaltningsresultat per aktie 12 månader, kr	2,8	2,2	2,7	2,3	Procentuell förändring i förvaltningsresultat per aktie under perioden jämfört med motsvarande period föregående år.
B Förvaltningsresultat per aktie 12 månader under motsvarande period, kr	2,2	2,1	2,3	2,1	
(A / B) -1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	25,8	4,5	15,2	11,5	
Resultat per aktie, kr					
A Periodens totalresultat 12 månader, Mkr	323	190	255	200	Totalresultat, rullande tolv månader, i förhållande till vägt antal genomsnittliga utestående aktier under perioden.
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	95 885 594	95 885 594	95 885 594	95 885 594	
A / B Resultat per aktie, kr	3,4	2,0	2,7	2,1	

Avstämningstabeller & nyckeltal

Aktierelaterade nyckeltal	2026 3 mån jan-mars	2025 3 mån jan-mars	2025 12 mån jan-dec	2023/24 16 mån sep-dec	Definition
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie, kr					
A Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	5 870	5 621	5 754	5 556	Eget kapital i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	95 885 594	95 885 594	95 885 594	95 885 594	
A / B Eget kapital per aktie, kr	61	59	60	58	
Långsiktigt substansvärde per aktie					
A (A.1+A.2+A.3) Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	6 673	6 312	6 550	6 251	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt i förhållande till justerat antal aktier vid periodens utgång.
A.1 Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 870	5 621	5 754	5 556	
A.2 Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	12	30	55	45	
A.3 Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	790	661	742	650	
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	95 885 594	95 885 594	95 885 594	95 885 594	
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	70	66	68	65	

Övrigt					
Förvaltningsresultat 12 månader	267	212	256	223	Driftnetto med avdrag för central administration och finansnetto.
Räntebindningstid	2,5	2,6	2,7	2,7	Viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.
Kapitalbindningstid	2,9	3,3	3,3	2,6	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.
Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	95 885 594	95 885 594	95 885 594	95 885 594	Antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid vid periodens utgång justerade för fondemissioner, aktiesplittar och aktiesammanslagningar.
Genomsnittligt antal utestående aktier	95 885 594	95 885 594	95 885 594	95 885 594	Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie. %	5,7	4,1	4,8	3,8	Procentuell förändring i substansvärde per aktie under en period om 12 månader.

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 6 maj 2026

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

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 7 maj 2026 kl 07:00 CET.

Rapporten har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Elisabeth Norman
Styrelseordförande

Knut Rost
Styrelseledamot

Helena Nordman-Knutson
Styrelseledamot

Oscar Welandson
Styrelseledamot

Tim Floderus
Styrelseledamot

Sverker Källgården
VD och koncernchef

Santhe Dahl
Styrelseledamot

Håkan Eriksson
Styrelseledamot



Värendsvallen 12, Växjö

Information från Nivika Fastigheter

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

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

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

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

Presentation för investerare, analytiker och media

En direktsänd websändning hålls den 7 maj 2026 kl 10:00 (CEST) där VD Sverker Källgården och CFO Daniel Karlsson presenterar rapporten. Presentationen hålls på svenska och kommer sändas live på <https://www.finwire.tv/webcast/nivika-fastigheter/q1-2026/>. 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

- Årsstämma 2026 2026-05-20
- Delårsrapport Q2 2026 2026-07-09
- Delårsrapport Q3 2026 2026-11-05
- Bokslutskommuniké 2026 2027-02-18

Värnamo (HK)

Nivika Fastigheter AB
Refugen 6
331 44 Värnamo
varnamo@nivika.se
010-263 61 00

Jönköping

Nivika Fastigheter AB
Österängsvägen 2A
554 63 Jönköping
jonkoping@nivika.se
010-263 61 10

Växjö

Nivika Fastigheter AB
Smedjegatan 30
352 46 Växjö
vaxjo@nivika.se
010-263 61 20

Varberg

Nivika Fastigheter AB
Vagnvägen 3 C
432 32 Varberg
varberg@nivika.se
010-263 61 80

www.nivika.se

Delårsrapport Q1 2026
1 januari - 31 mars

Kontakt
Daniel Karlsson, CFO
070-558 43 54
daniel.karlsson@nivika.se

The logo for nivika.se is displayed in a large, bold, orange font. The letters are lowercase and have a thick, rounded appearance. The 'i' has a solid orange dot above it, and the 'a' has a solid orange dot to its right. The entire logo is set against a white rectangular background.

nivika.se