

Delårsrapport Q2 2026
1 januari - 30 juni

ninivika.

Driftnetto	311 Mkr (271)
Fastighetsvärde	13 712 Mkr (12 593)
Kontraktsvärde	865 Mkr (804)
Uthyrningsgrad	95% (96)
Uthyrningsbar yta	728 600 m² (667 500)
Belåningsgrad	53% (49)



Kvartalet på 4 minuter

Skanna QR-koden för en kort videopresentation av årets andra 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 andra kvartalet 2026 kännetecknades av hög aktivitet med fastighetsförvärv om drygt 250 miljoner kronor, aktieåterköp på cirka 188 miljoner kronor samt frånträde av bostads- och kontorsportfölj om 597 miljoner kronor.

Vid periodens utgång uppgick fastighetsportföljens värde till 13,7 miljarder kronor (12,6) med ett totalt aktuellt hyresvärde om 911 miljoner kronor (841). Fastighetsportföljen utgörs, vid periodslut, av 68 procent kommersiella fastigheter och 32 procent bostäder, sett till fastighetsvärde.

April - juni 2026 (april-juni 2025)

- De totala intäkterna ökade med 16% till 223 Mkr (193)
- Nettouthyrningen uppgick till 3,9 Mkr (17)
- Driftnettot ökade med 15% till 165 Mkr (143)
- Förvaltningsresultatet ökade med 17% till 76 Mkr (65)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital ökade med 15% till 152 Mkr (132)
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 31 Mkr (39) varav realiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (0)
- Värdeförändringar räntederivat uppgick till -60 Mkr (-68)
- Periodens resultat uppgick till 110 Mkr (30)
- Resultat per aktie 1,15 kr (0,32)

Januari - juni 2026 (jan-juni 2025)

- De totala intäkterna ökade med 16% till 443 Mkr (382)
- Nettouthyrningen uppgick till 4,0 Mkr (24)
- Driftnettot ökade med 15% till 311 Mkr (271)
- Förvaltningsresultatet ökade med 18% till 138 Mkr (117)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital ökade med 16% till 280 Mkr (242)
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 103 Mkr (42) varav realiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (0)
- Värdeförändringar räntederivat uppgick till -18 Mkr (-53)
- Periodens resultat uppgick till 234 Mkr (87)
- Resultat per aktie 2,45 kr (0,90)

Viktiga händelser under perioden april till juni 2026

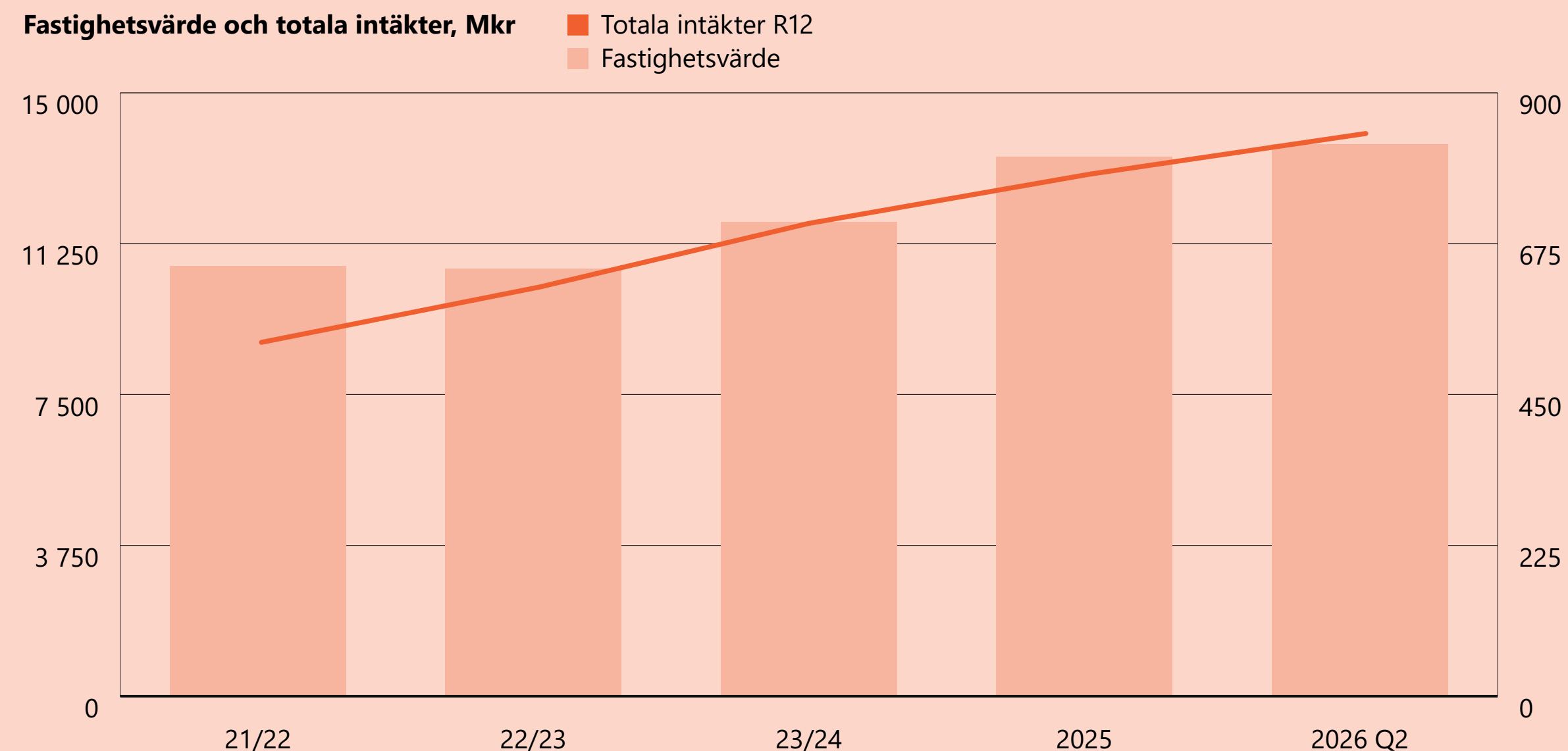
- Nivika har under andra kvartalet tillträtt totalt åtta kommersiella fastigheter i Jönköping och Falkenberg om totalt 253 miljoner kronor i fastighetsvärde. Nivika har under andra kvartalet även frånträtt nio bostads- och kontorsfastigheter i Jönköping till ett överenskommet fastighetsvärde om 597 miljoner kronor. För detaljer se avsnitt Fastighetstransaktioner.

- Under perioden har aktieåterköp uppgående till cirka 188 miljoner kronor genomförts och vid extra bolagsstämman 26 juni beslutades att makulera knappt 5,4 miljoner aktier.
- Drygt 3,1 miljoner aktier av serie A har under perioden, på begäran av ägare, omvandlats till aktier av serie B.
- Kreditavtal med två finansörer har refinansierats vilket resulterat i lägre kreditmarginaler, längre löptid och att lånen hållbarhetslänkats.

Viktiga händelser efter periodslut

- Nivika har efter perioden tillträtt två kommersiella fastigheter i Varberg om cirka 32 miljoner kronor i fastighetsvärde. Därutöver har Nivika tecknat avtal om försäljning av tre bostadsfastigheter i Vetlanda till ett underliggande fastighetsvärde om 172 miljoner kronor samt frånträtt en byggrätt till ett underliggande fastighetsvärde om 14 miljoner kronor. Samtidigt har avtal tecknats om förvärv av en kommersiell fastighet i Vetlanda om drygt 33 miljoner kronor. För detaljer se avsnitt Fastighetstransaktioner.

Fastighetsvärde och totala intäkter, Mkr



Nyckeltal	2026 6 mån jan-juni	2025 6 mån jan-juni	2025/26 R12 juli-juni	2025 12 mån jan-dec
Intäkter, Mkr	443	382	850	789
Driftnetto, Mkr	311	271	616	576
Förvaltningsresultat, Mkr	138	117	278	256
Periodens totalresultat, Mkr	234	87	321	255
Fastighetsvärde, Mkr	13 712	12 593	13 712	13 413
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, Mkr	280	242	546	508
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	97	97	97	99
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	94	95	94	95
Nettobelåningsgrad, %	52,6	49,3	52,6	51,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,0	2,0	2,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	72,4	67,2	72,4	68,3
Resultat per aktie, kr	2,45	0,90	3,36	2,66

VD-ord



Sverker Källgården
VD

Fortsatt leverans i enlighet med strategin.

Nivika har under årets andra kvartal fortsatt att leverera ökad lönsamhet och förbättrade nyckeltal. Detta är ett resultat av vår strategi att successivt växla från en blandportfölj till en mer renodlad kommersiell portfölj, med fokus på att öka avkastningen till våra aktieägare.

Intäkterna under det andra kvartalet ökade med 16 procent till 223 miljoner kronor jämfört med 193 miljoner kronor motsvarande kvartal föregående år. Driftnettot ökade med 15 procent till 165 miljoner kronor (143), förvaltningsresultatet ökade med 17 procent till 76 miljoner kronor (65) och överskottsgraden ligger för kvartalet på 74 procent (74). Kassaflödet från rörelsen före förändring av rörelsekapital ökade till 152 miljoner kronor (132). Nettouthyrningen är fortsatt positiv och uppgick i kvartalet till 3,9 miljoner kronor (17) med en total uthyrningsgrad om 95 procent (96).

Vi har under kvartalet frånträtt den bostads- och kontorsportfölj värd cirka 600 miljoner kronor i Jönköping som vi sålt till bokförda värden. Efter det att affären pressmeddelades har vi förvärvat industri- och lagerfastigheter för mer än 600 miljoner vilket ger en fin effekt på våra nyckeltal. Vi har kunnat förvärva innan vi erhållit likviden från affären tack vare våra goda samarbeten med våra affärsbanker. Efter perioden har vi även tecknat avtal om försäljning av tre bostadsfastigheter och en tomt i Vetlanda

till ett värde av 186 miljoner kronor, vilket är 2 procent under bokfört värde. I affären finns även en option för köparen att under hösten förvärva resterande bostadsfastigheter i Vetlanda till bokförda värden.

Nivika har under kvartalet återköpt cirka fem miljoner aktier till en snittkurs om cirka 38 kronor. Vid en extra bolagsstämma den 26 juni fattades beslut om att makulera knappt 5,4 miljoner aktier vilket kommer stärka nyckeltalen per aktie med cirka 6 procent.

Stark finansiell ställning

Nivikas finansiella ställning är stark med en nettobelåningsgrad om 53 procent (49) och en räntesäkringsgrad om 65 procent (60).

Bolaget har under kvartalet ökat sin hållbarhetslänkade finansiering med ytterligare två banker i samband med refinansiering av skuld. Effekten av refinansieringarna har resulterat i avtalsförlängningar och villkorsjusteringar vilket medför att genomsnittsräntan har sjunkit till 3,9 (4,2) procent.

Kommersiella beståndet

Nivika har fortsatt att växa genom förvärv av kommersiella fastigheter med hög överskottsgrad. I kvartalet har åtta fastigheter värda drygt 250 miljoner kronor samt med ett hyresvärde om knappt 18 miljoner kronor förvärvats i Jönköping och Falkenberg.

Marknaden för förvärv av fastigheter inom lätt industrisegmentet är fortsatt god. Vi får kontinuerligt förvärvsmöjligheter till oss och vi fokuserar på effektiv förvaltning, hög överskottsgrad samt stabila hyresgäster när vi väljer att investera.

Uthyrningsgraden kommersiellt är per 30 juni 94 procent (95). Vi har ett fåtal större lokaler vakanta, men ett ökat intresse och fler visningar under våren gör att vi med tillförsikt ser fram emot höstens uthyrningar.

Bostadsbeståndet

Inom affärsområde bostad fortsätter vi fokusera på effektiv förvaltning och att hyra ut de vakanser som uppstår. Vi arbetar målmedvetet med vår uthyrning och har per den sista juni en total uthyrningsgrad om 97 procent, varav bostäderna 97 procent (98). Den något lägre uthyrningsgraden inom bostadssegmentet är hänförlig till studentlägenheter i Jönköping som blivit vakanta i samband med terminsskiftet. Dessa bedöms vara fullt uthyrda inför höstterminens start.

Projektverksamheten

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

Hållbarhet

Vi har under kvartalet fokuserat på projekt inom energieffektivisering, förbättringar av vår energiprestanda, utveckling inom medarbetarskapet samt en stärkt hållbarhetskoppling till finansieringen. Andelen gröna fastigheter, enligt Nivikas gröna ramverk, uppgår vid periodens slut

till 49 procent (43). Andelen fastigheter med energiklass A⁰-C ligger per den sista juni på 66 (49) och genomsnittlig energianvändning ligger på 83 kWh/m² (84).

Under kvartalet har Nivikas första byggnad klassad som A⁰ deklarerats.

Lönsamhet och tydlighet i fokus framåt

Nivika växer och våra nyckeltal fortsätter att stärkas. Vi har under kvartalet accelererat omställningen mot högavkastande fastigheter genom försäljningar av fastigheter inom bostäder samt kontor. Prissättningen på dessa affärer indikerar att vi har ett attraktivt bestånd och vi hoppas kunna genomföra ytterligare affärer inom både köp och sälj under resterande delen av året.

Vi har under kvartalet genomfört betydande aktieåterköp och vid en extra bolagsstämma i juni beslutades att makulera aktierna. Vi utvärderar ständigt återköp av aktier mot fastighetsförvärv och lägger vårt kapital där vi anser det gör mest nytta för våra aktieägare.

Det har varit ett bra första halvår för Nivika och det momentum vi har gör att jag med tillförsikt ser fram emot hösten, men först skall jag och våra fantastiska medarbetare ta en välförtjänt sommaresemester och komma tillbaka med fulladdade batterier.

Värnamo, juli 2026

Nivikas finansiella mål

Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie R12, %

17

Mål: ≥15



Genomsnittlig avkastning på eget kapital 5 år, %

7

Mål: ≥12

Nettobelåningsgrad, %

53

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 68 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.

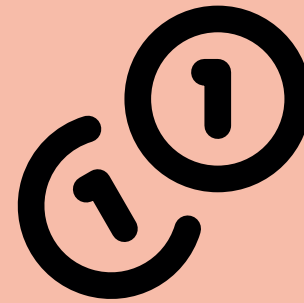
1



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.

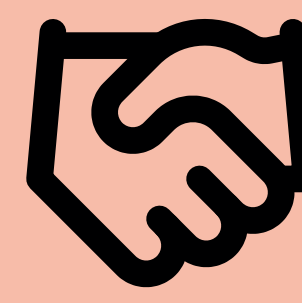
2



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.

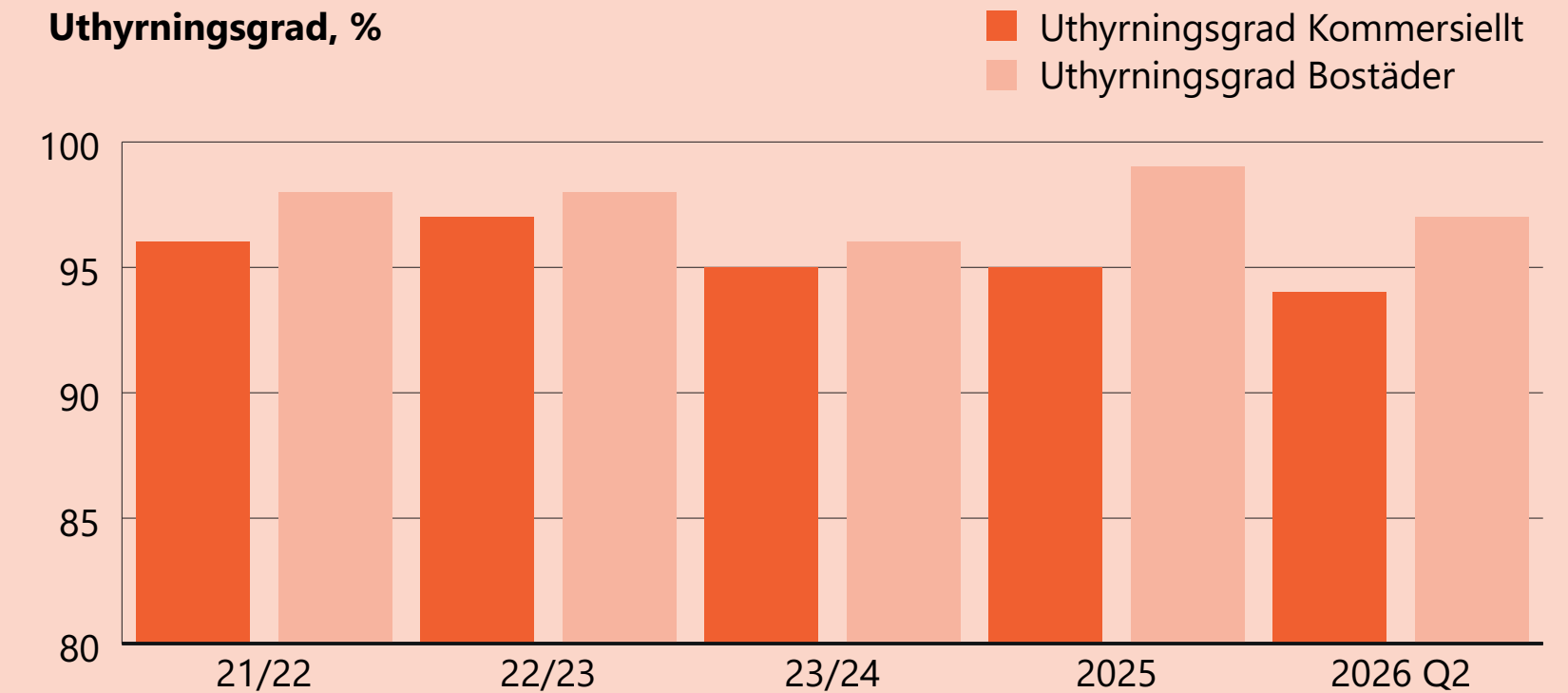
3



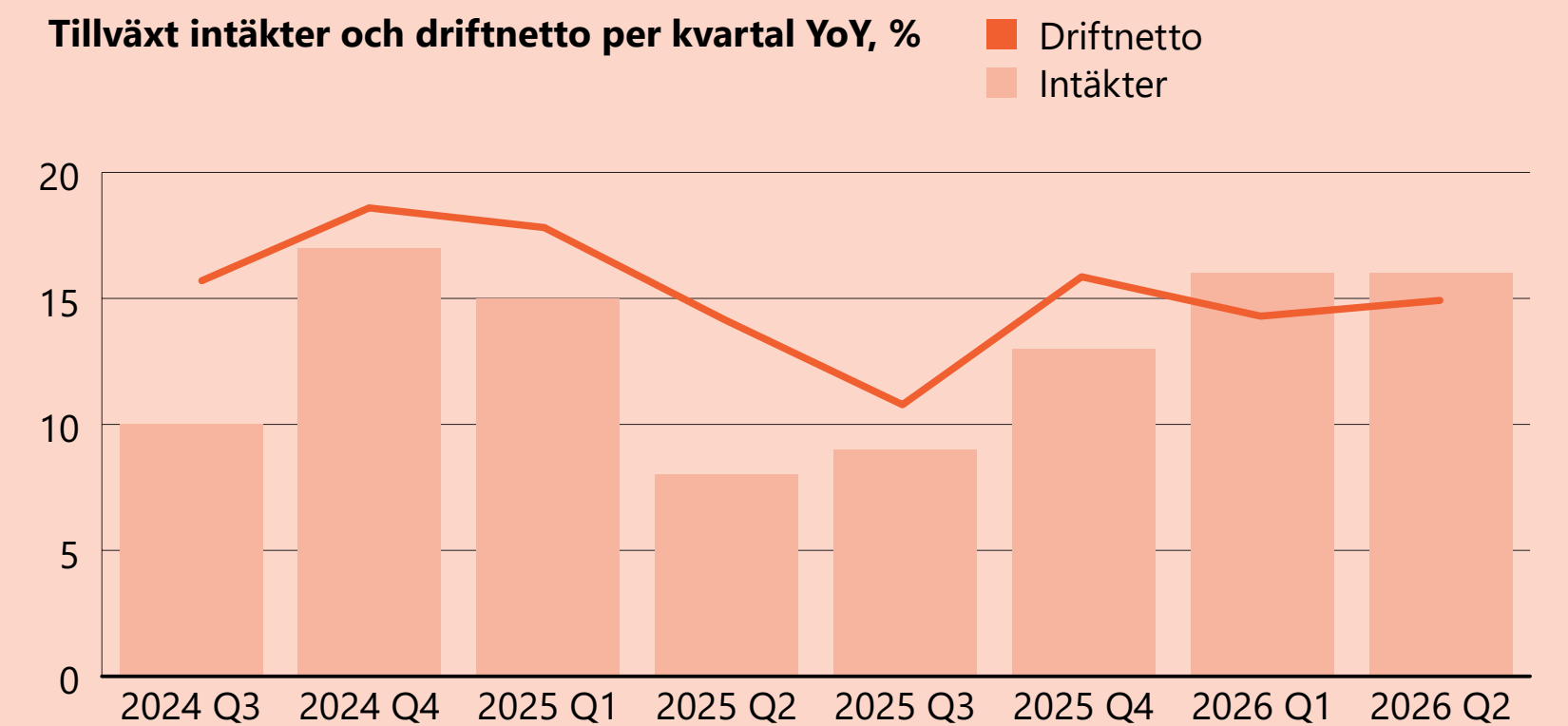
Långsiktiga

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 marknadscyklar. 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 långsiktig positiv värdeutveckling.

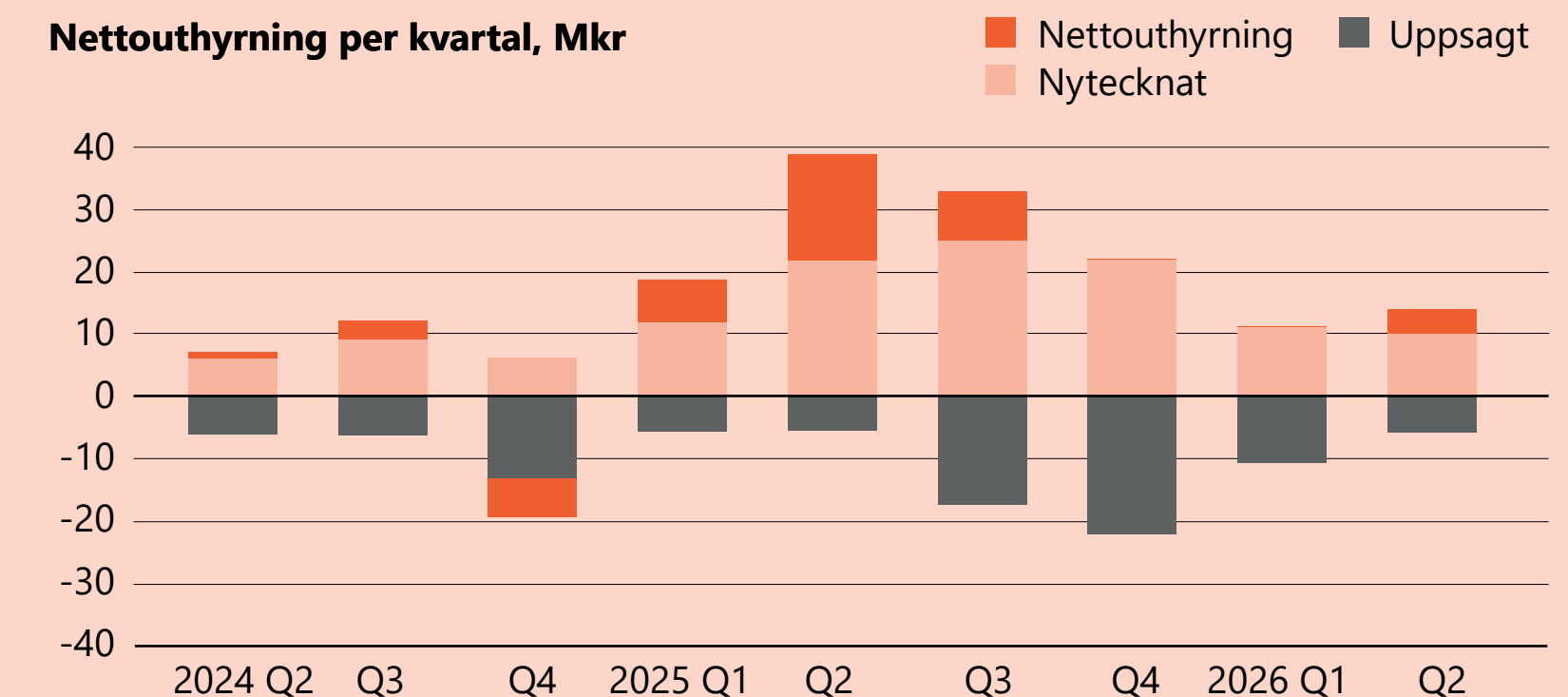
Uthyrningsgrad, %



Tillväxt intäkter och driftnetto per kvartal YoY, %



Nettouthyrning per kvartal, Mkr





Koncernrapport

Rapport över resultat och totalresultat för koncernen i sammandrag, Mkr	2026 3 mån april-juni	2025 3 mån april-juni	2026 6 mån jan-juni	2025 6 mån jan-juni	2025/26 12 mån juli-juni	2025 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	211	184	419	365	807	753
Serviceintäkter	12	9	24	17	42	36
Summa intäkter	223	193	443	382	850	789
Driftskostnader	-50	-42	-114	-94	-196	-176
Underhållskostnader	-3	-3	-7	-7	-13	-14
Fastighetsskatt	-6	-5	-12	-10	-24	-23
Summa fastighetskostnader	-58	-51	-132	-112	-233	-213
Driftnetto	165	143	311	271	616	576
Central administration	-12	-14	-26	-27	-52	-53
Finansnetto	-76	-64	-147	-127	-287	-267
Förvaltningsresultat	76	65	138	117	278	256
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-	-	-	-	-	4
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	31	39	103	42	184	124
Värdeförändring räntederivat	-60	-68	-18	-53	25	-9
	-29	-29	85	-10	209	118
Resultat före skatt	47	36	223	106	487	375
Aktuell skatt	-4	-2	-7	-5	-15	-13
Uppskjuten skatt	66	-4	19	-14	-74	-107
Periodens resultat	110	30	234	87	321	254
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	1
Periodens totalresultat	110	30	234	87	321	255
Hänförligt till						
Moderföretagets aktieägare	110	30	234	87	321	255
Innehav utan bestämmande inflytande						
Justerat antal aktier under perioden	90 500 000	95 885 594	90 500 000	95 885 594	90 500 000	95 885 594
Genomsnittligt antal aktier under perioden	95 457 697	95 885 594	95 457 697	95 885 594	95 457 697	95 885 594
Resultat per aktie, kr	1,15	0,32	2,45	0,90	3,36	2,66

Intäkter

De totala intäkterna för andra kvartalet uppgick till 223 miljoner kronor (193) vilket är en ökning med 16 procent i jämförelse med samma kvartal föregående år. För hela perioden, januari till juni uppgick de totala intäkterna till 443 miljoner kronor (382). Hysesintäkter utgör 419 miljoner kronor (365) av de totala intäkterna.

Intäkterna består även av serviceintäkter, som för andra kvartalet uppgår till 12 miljoner kronor (9), för hela rapportperioden uppgår till 24 miljoner kronor (17). 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 andra kvartalet 245 fastigheter med en total uthyrbara yta om cirka 728 600 m². Det sammanlagda hyresvärdet per 30 juni 2026 uppgick, på årsbasis, till 911 miljoner kronor (841), vilket motsvarar en tillväxt om 8 procent.

Driftskostnader och driftnetto

Driftskostnaderna, inklusive underhållskostnader och fastighetsskatt, uppgick för andra kvartalet till -58 miljoner kronor (51). För hela rapportperioden uppgick driftskostnaderna till -132 miljoner kronor (-112). Under perioden har driftskostnaderna, och då främst mediakostnaderna, ökat till följd av delvis en kall och snörik vinter, men även en utökad fastighetsportfölj påverkar.

Driftnettot för andra kvartalet ökade med 15 procent och uppgick till 165 miljoner kronor (143) vilket motsvarar en överskottsgrad om 74 procent (74). Driftnettot för hela rapportperioden ökade med 15 procent och uppgick till 311 miljoner kronor (271) vilket

motsvarar en överskottsgrad om 70 procent (71). Den främsta förklaringen till det ökade driftnettot är genomförda förvärv.

Finansnetto

Finansnettot för andra kvartalet uppgick till -76 miljoner kronor (-64) och utgörs främst av löpande räntekostnader samt mindre del engångs- och periodiserade uppläggningsavgifter. Ränteintäkterna uppgick till 0,5 miljon kronor (1). Förändringen jämfört med föregående period förklaras främst av en ökad andel obligationsskuld och en ökad bankskuld. Effekten har delvis motverkats av en aktivt förvaltd räntesäkringsportfölj samt lägre kreditmarginaler.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, uppgick för andra kvartalet till 76 miljoner kronor (65). Ökningen av förvaltningsresultatet är främst hänförlig till hyresintäkter från nyförvärvade fastigheter samt lägre kostnader för central administration.

Värdeförändringar

För det andra kvartalet uppgick värdeförändringen för fastigheter till 31 miljoner kronor (39) och utgjordes uteslutande av orealiserade värdeförändringar. Av dessa är 21 miljoner kronor hänförliga till ett ökat driftnetto, främst drivet av genomförda uthyrningar samt förlängningar av befintliga hyresavtal. Vidare är 10 miljoner kronor hänförliga till förändrade antaganden om avkastningskrav. Därtill hänförs 3 miljoner kronor till pågående byggnationer.

Räntederivat inom Nivika marknadsvärderas vid varje kvartals utgång. Den orealiserade värdeförändringen under det andra kvartalet uppgick till -60 miljoner kronor (-68) och hänförs främst till förändring i marknadsräntor.

Koncernrapport

Koncernens rapport över finansiell ställning			
Tillgångar, Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara/licenser	1	1	1
Summa immateriella anläggningstillgångar	1	1	1
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13 633	12 513	12 737
Rörelsefastigheter	78	79	79
Inventarier	68	64	71
Nyttjanderättstillgångar	25	18	26
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	0	0	0
Uppskjuten skattefordran	10	22	10
Andra långfristiga fordringar	35	24	71
Summa anläggningstillgångar	13 849	12 720	12 995
Omsättningstillgångar			
Varulager	-	-	-
Hysesfordringar	33	22	14
Övriga fordringar	78	17	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	18	29
Likvida medel	129	166	208
Summa omsättningstillgångar	266	223	268
Tillgångar till försäljning	-	-	597
Summa Tillgångar	14 115	12 944	13 860

Koncernens rapport över finansiell ställning			
Eget kapital och skulder, Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Aktiekapital	48	48	48
Övrigt tillskjutet kapital	3 575	3 575	3 575
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	2 129	2 017	2 130
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 753	5 640	5 754
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	724	700	742
Räntebärande finansiella skulder	7 267	6 281	6 755
Leasingskulder	21	15	21
Derivatinstrument	72	98	55
Summa långfristiga skulder	8 083	7 095	7 573
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	73	88	80
Leasingskulder	4	3	4
Leverantörsskulder	34	30	47
Aktuella skatteskulder	10	5	28
Övriga skulder	124	46	75
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	37	33
Summa kortfristiga skulder	279	209	267
Skulder direkt hänförliga till tillgångar till försäljning	-	-	266
Summa eget kapital och skulder	14 115	12 944	13 860

Koncernrapport

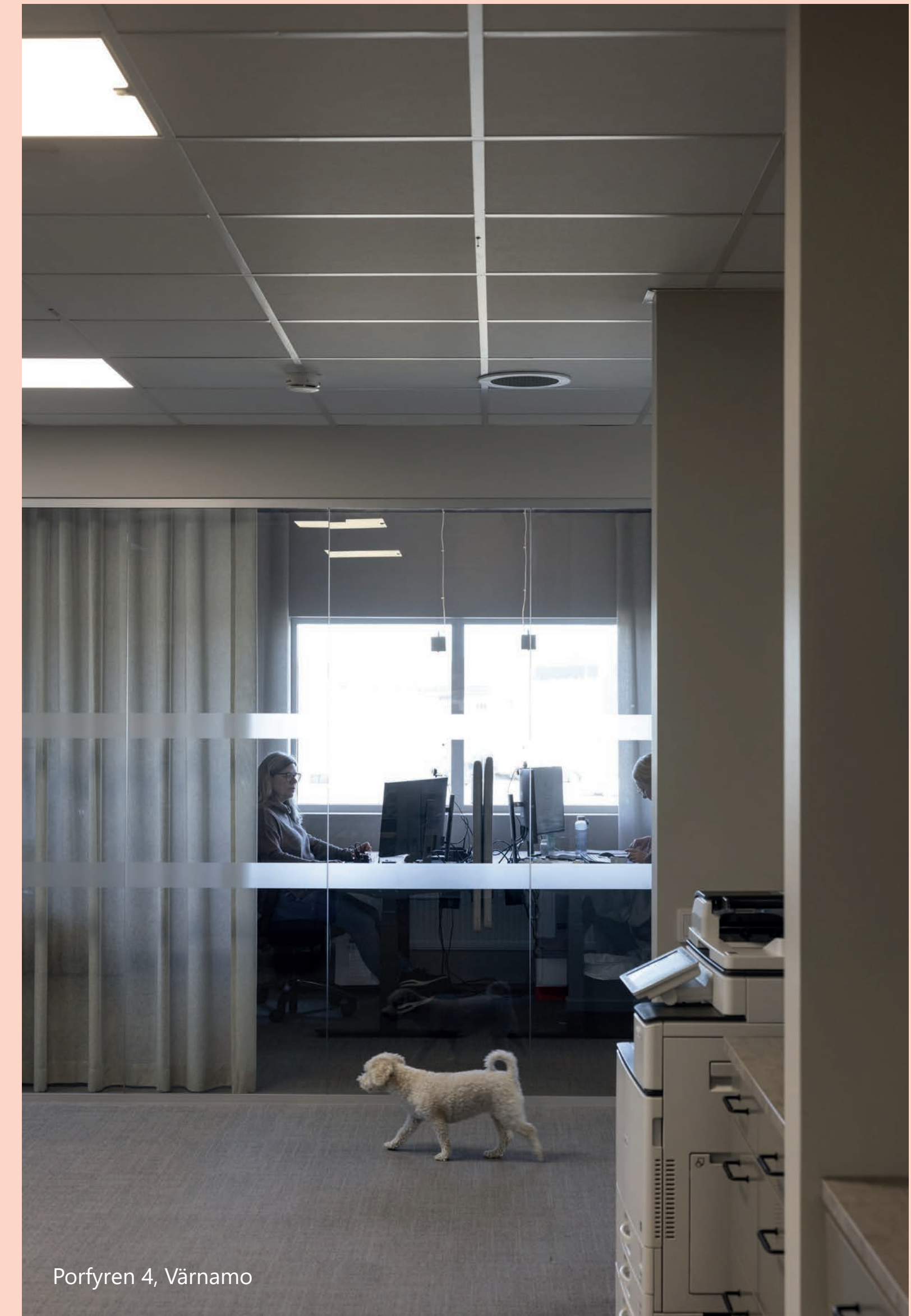
Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 5 753 miljoner kronor (5 754). Soliditeten uppgick till 41 procent (42). Förändringen under perioden januari - juni 2026 utgörs av beslutad utdelning av årsstämman, återutgivning av aktier som betalning vid fastighetsförvärv, återköp av aktier samt periodens resultat.

Vid utgången av perioden uppgick antal aktier till 90 500 000 stycken, fördelat på 21 776 200 stycken av serie A och 68 723 800 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 30 juni 13 018 aktier av serie B. Under perioden 1 januari till 30 juni 2026 har återköp genomförts till ett belopp om cirka 196,2 miljoner kronor (20). Merparten av de återköpta aktierna har därefter dragits in i enlighet med beslut vid extra bolagsstämma den 26 juni 2026.

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				87	87
Övrigt totalresultat					
Summa totalresultat				87	87
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning				-15	-15
- Återutgivning av aktier som betalning för fast. förvärv				42	42
- Återköp av aktier				-29	-29
Utgående balans 2025-06-30	48	3 575		2 017	5 640
Ingående balans 2025-07-01	48	3 575		2 017	5 640
Årets resultat				168	168
Övrigt totalresultat			1		1
Summa totalresultat			1	168	169
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning				-46	-46
- Återutgivning av aktier som betalning för fast. förvärv				15	15
- Återköp av aktier				-24	-24
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				234	234
Övrigt totalresultat					
Summa totalresultat				234	234
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning				-69	-69
- Återutgivning av aktier som betalning för fast. förvärv				30	30
- Återköp av aktier				-196	-196
Utgående balans 2026-06-30	48	3 575	1	2 129	5 753



Porfyren 4, Värnamo

Koncernrapport

Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten i perioden uppgick till 222 miljoner kronor (219). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet med -486 miljoner kronor (-481). Detta avser förvärv av sjutton fastigheter, tio kommersiella fastigheter Jönköping, fyra kommersiella fastigheter i Kungsbacka, en kommersiell fastighet i Halmstad, en i Falkenberg samt en i Helsingborg. Avyttring av förvaltningsfastigheter uppgick till 574 miljoner kronor och avser avyttringen av nio fastigheter i Jönköping. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -248 miljoner kronor (-239) 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 239 miljoner kronor (472), samt betald ränta -148 miljoner kronor (-120) återköp av aktier -196 miljoner kronor (-23) samt utdelning om -33 miljoner kronor (-15).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -79 miljoner kronor (-199) vilket gav utgående likvida medel om 129 miljoner kronor (166).

Koncernens kassaflödesanalys, Mkr	2026 6 mån jan-juni	2025 6 mån jan-juni	2025 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	223	106	375
Justering för:			
- Finansiella poster	147	127	267
- Värdeförändring fastigheter	-103	-42	-128
- Värdeförändring räntederivat	18	-53	9
- Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		-1	2
- Betald skatt	-4	-	-17
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	280	242	508
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet			
Förändring rörelsefordringar	-77	12	-54
Förändring rörelseskulder	19	-35	35
Kassaflöde från den löpande verksamheten	222	219	489
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-486	-481	-1 008
Avyttring av förvaltningsfastigheter	574	-	5
Investering i förvaltningsfastigheter	-248	-239	-462
Förändring i materiella anläggningstillgångar	0	-5	-12
Förändring i finansiella tillgångar	0	2	-9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-160	-724	-1 486
Finansieringsverksamheten			
Återköp av egna aktier	-196	-29	-53
Utbetald utdelning	-33	-15	-46
Upptagna lån	1 293	2 263	3 996
Amortering/lösen lån	-1 054	-1 791	-2 792
Betald ränta	-148	-120	-260
Amortering av leasingskuld	-3	-2	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-141	306	840
Periodens kassaflöde	-79	-199	-157
Likvida medel vid periodens början	208	365	365
Likvida medel vid periodens slut	129	166	208

Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga, Mkr	2026-07-01	2026-04-01	2026-01-01	2025-10-01	2025-07-01	2025-04-01
Hysesvärde	911	926	896	866	841	823
Vakans	-46	-41	-37	-38	-37	-41
Hysesintäkter	865	885	859	828	804	782
Fastighetskostnader	-216	-223	-219	-213	-211	-209
Driftnetto	649	662	640	615	594	573
Central administration	-53	-53	-50	-47	-47	-45
Finansiella kostnader	-276	-290	-279	-277	-260	-258
Förvaltningsresultat	320	318	311	291	286	270
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,53	3,32	3,24	3,03	2,99	2,82

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

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

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

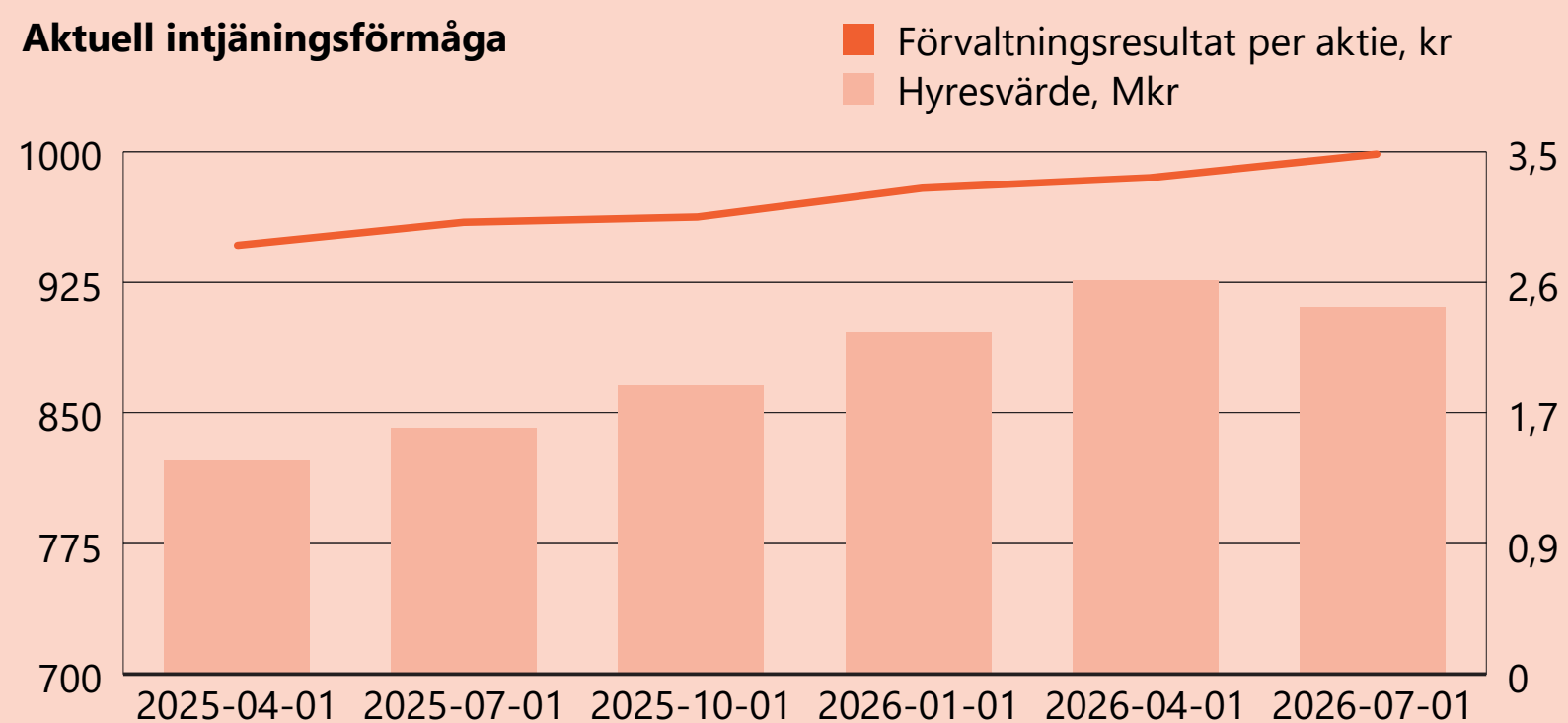
per 1 juli. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration. Fastighetskostnader ingår i posten Fastighetskostnader och beräknas utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden.

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

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

I aktuell intjäningsförmåga är kommande intäkter från pågående byggnationer ej inräknade. För mer information om pågående projekt se avsnitt Affärsområde Fastighetsutveckling i delårsrapporten. Hänsyn har ej heller tagits till händelser efter periodens utgång.

Aktuell intjäningsförmåga



Hematiten 1, Värnamo

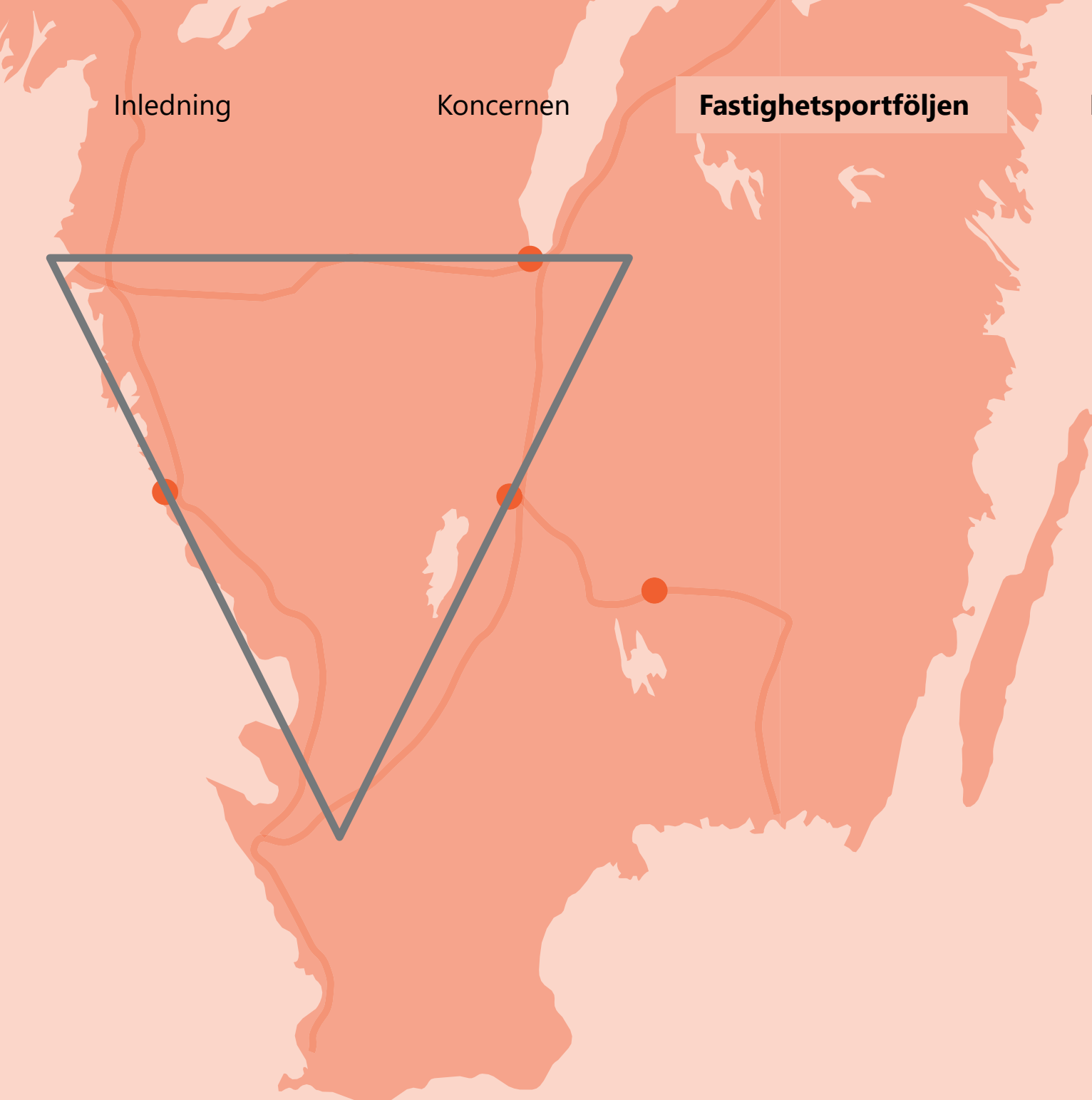
Fastighetsportföljen

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 self storage-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 traditionell industri och nya tillväxtsektorer



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

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	4 521	33
Värnamo	4 558	33
Västkusten	2 345	17
Växjö	2 287	17
Totalt	13 712	

Per 30 juni 2026 uppgick Nivikas fastighetsportfölj till 13,7 miljarder kronor, varav cirka 92 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	582 389	8 448	14 506	634	1 089	595	6,7
Bostadsyta	146 248	4 177	28 564	276	1 890	269	4,6
Summa	728 637	12 625	17 327	911	1 250	865	6,0

Pågående byggnation	Uthyrbar yta m ²	Fastighetsvärde, bedömt		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	466	522
Bostäder	3 752	147	39 179	8	2 186	138	130	130
Summa	30 352	853	28 104	55	1 809	707	596	652

Sammanställning	Uthyrbar yta m ²	Fastighetsvärde, bedömt		Hyresvärde		Bokfört värde Mkr
		Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²	
Förvaltnings- och rörelsefastigheter	728 637	12 624	17 327	911	1 250	12 625
Pågående byggnation	30 352	853	28 104	55	1 809	652
Byggrätter och obebyggd mark						435
Summa	758 989	13 478	17 758	966	1 272	13 712

Fastighetsportföljen

Hyresgäster

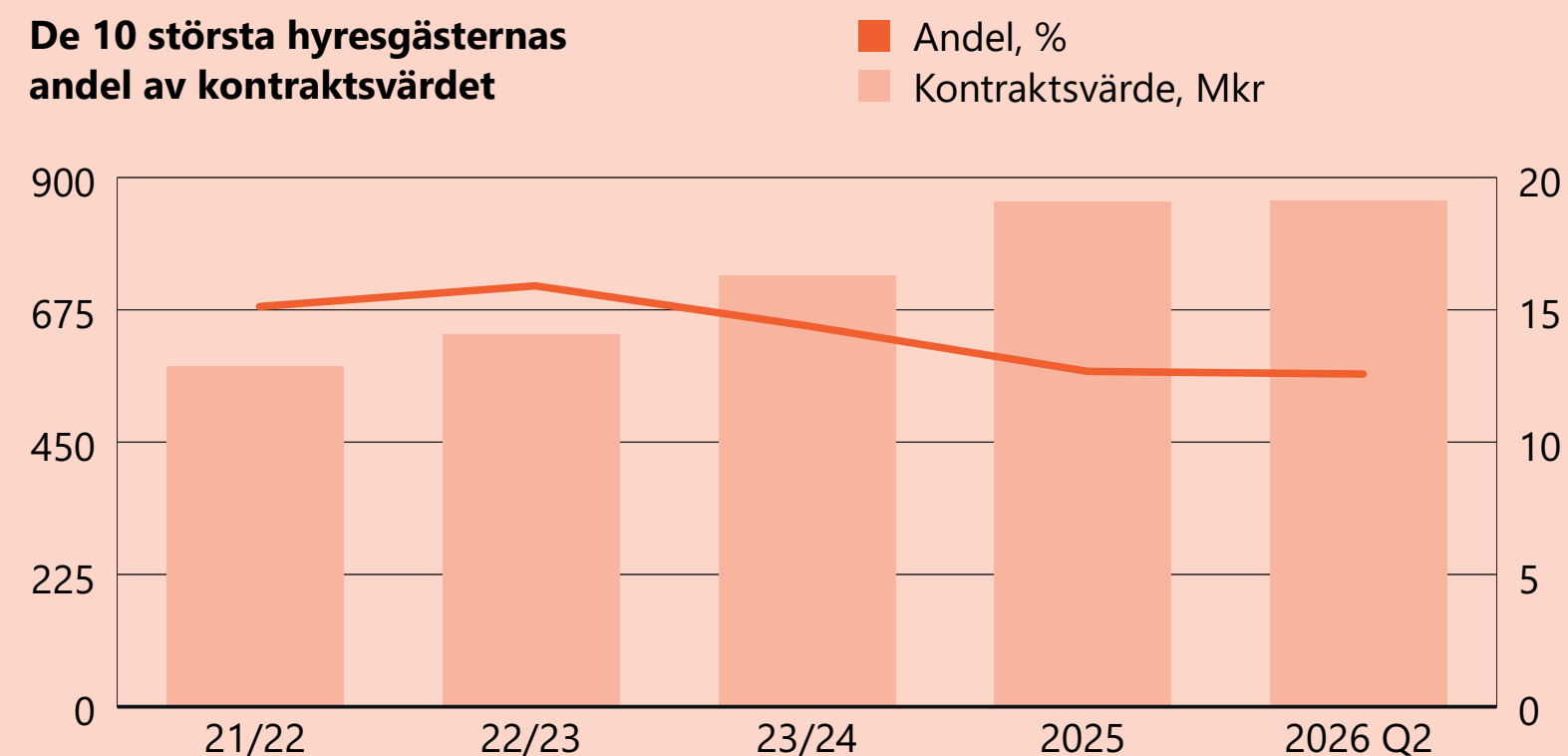
Nivika strävar efter att teckna långa hyresavtal för att skapa stabila och förutsägbara kassaflöden. Genom en spridd förfallostruktur och en bred diversifiering av hyresgäster avseende bransch, storlek och geografi begränsas risken för vakanser och hyresförluster. De flesta kommersiella hyresavtal innehåller förlängningsoptioner om tre eller fem år till oförändrade villkor, vilka utnyttjas i majoriteten av fallen. Per den 30 juni 2026 uppgick kontrakterad årshyra, inklusive bostäder, till 865 miljoner kronor (804) och den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 5,6 år (5,4).

Efterfrågan på Nivikas fastigheter är fortsatt god och den totala uthyrningsgraden uppgick till 95 procent för hela beståndet inklusive projektfastigheter, motsvarande 94 procent för kommersiellt och 97 procent för bostäder. Nettouthyrningen uppgick under perioden till 3,9 miljoner kronor och det är fortsatt en hög aktivitet inom uthyrningsverksamheten.

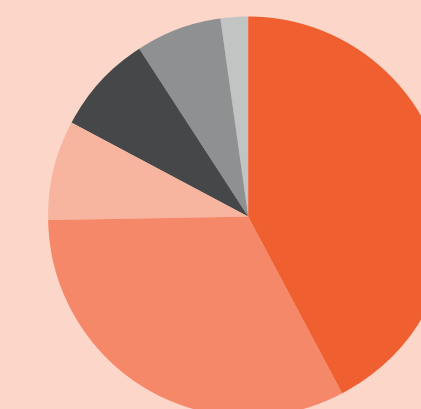
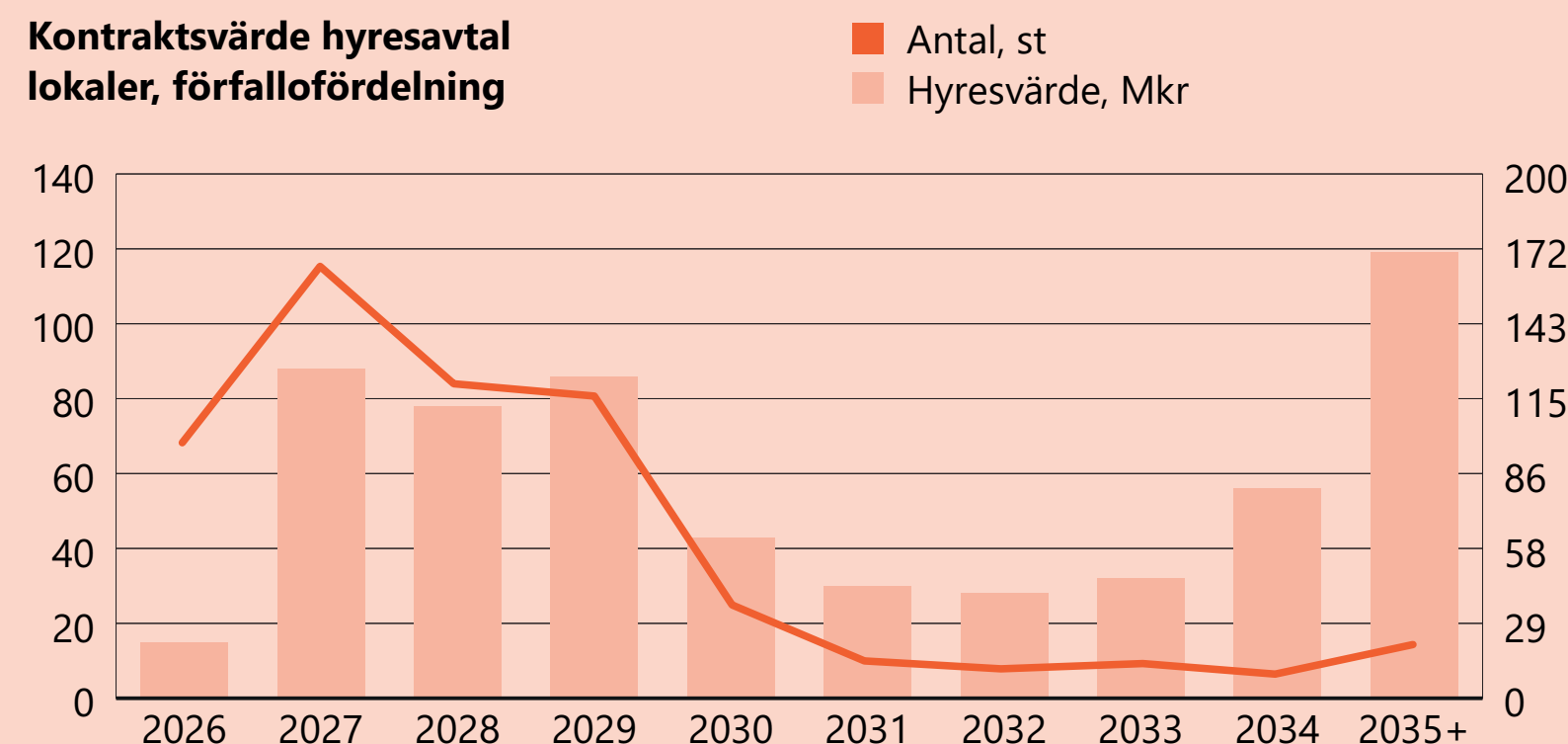
Hyresgästerna utgörs av en väl diversifierad bas med väletablerade små och medelstora företag, multinationella bolag samt bostadshyresgäster. Per den 30 juni 2026 omfattade portföljen cirka 620 kommersiella hyreskontrakt och knappt 2 700 hyresbostäder. De tio största hyreskontrakten stod för 13 procent (14) av den totala årliga grundhyran, med en genomsnittlig återstående kontraktstid om 11,2 år (9,0).

Hyreskontrakt kommersiella lokaler	Andel, %
Holmgrens Bil AB, Jönköping	3,9
DS Smith Packaging AB	1,4
Polismyndigheten	1,0
Holmgrens Bil AB, Värnamo	1,0
Falkenbergs Kommun	1,0
Götessons Industri AB	1,0
Gobilind Fastighets AB	1,0
Racketcentrum Sports AB	1,0
Stacke Hydraulik AB	0,9
Växjö Vipera Arena AB	0,9
Övriga	87,0

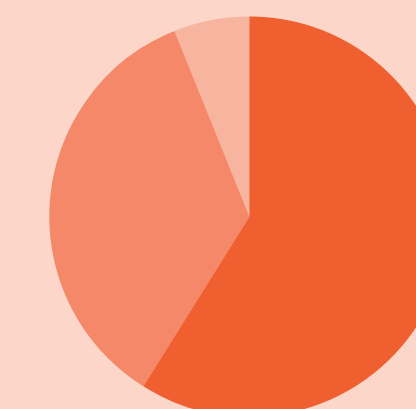
De 10 största hyresgästernas andel av kontraktsvärdet



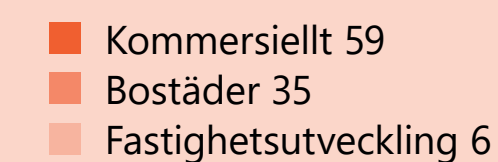
Kontraktsvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning



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 2 700 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.

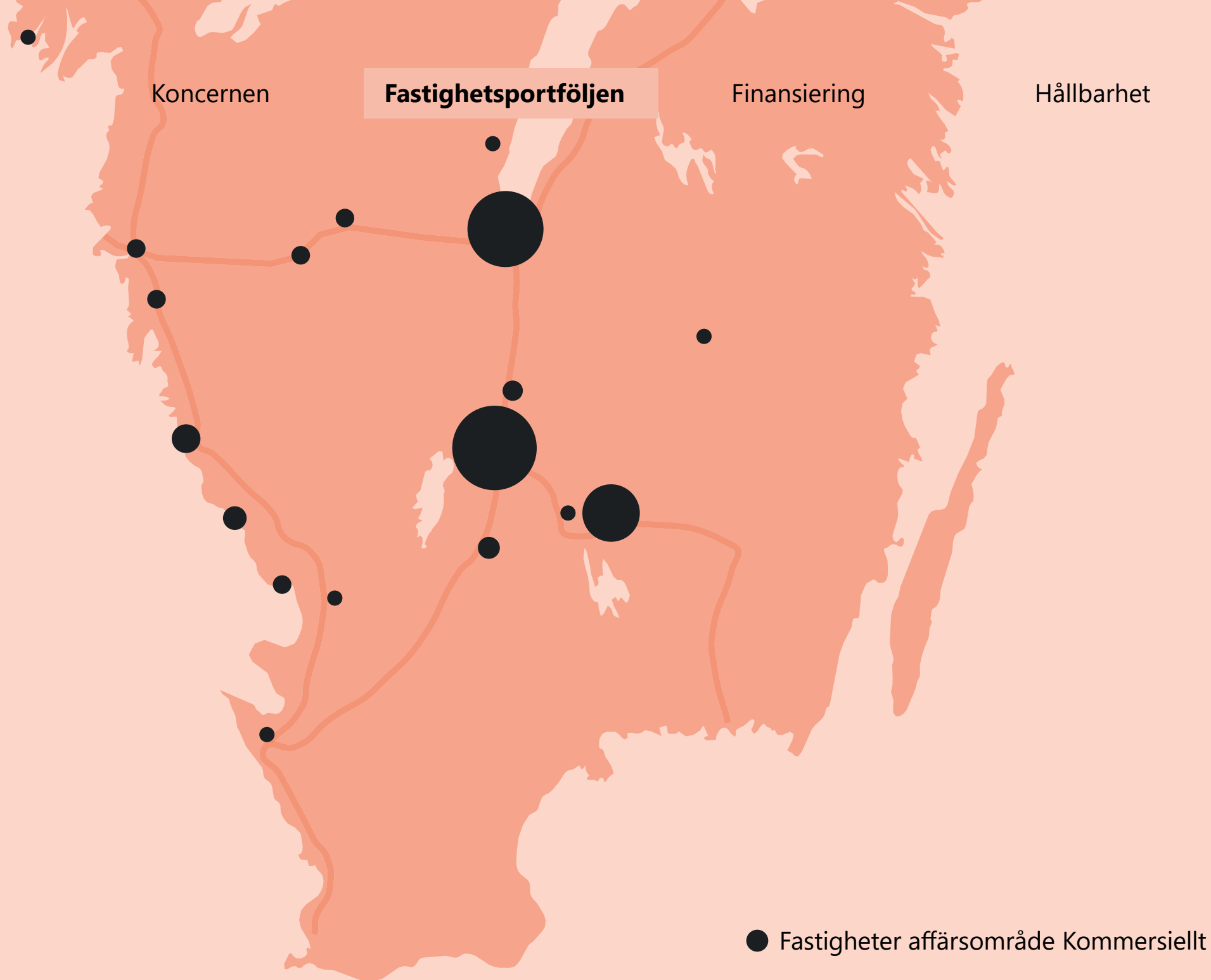
Per 30 juni 2026 omfattar affärsområdet totalt 164 fastigheter om totalt 553 000 m² med ett fastighetsvärde om 8 115 miljoner kronor vilket motsvarar 59 procent av värdet på Nivikas totala fastighetsportfölj. Fastighetsvärdet inkluderar byggrättsvärde och mark om 94 miljoner kronor. Hyresvärdet för affärsområdet uppgår till cirka 595 miljoner kronor och uthyrningsgraden är 94 procent.

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

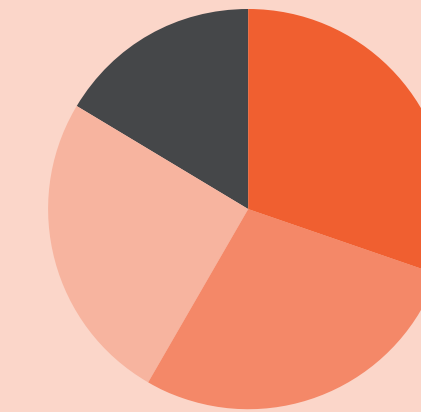
Samtliga förvärv som genomfördes under andra kvartalet 2026 var inom affärsområde Kommersiellt vilket innebär att totalt åtta fastigheter med ett totalt fastighetsvärde om drygt 250 miljoner kronor adderades. Under kvartalet avyttrades även sex fastigheter inom affärsområde Kommersiellt till ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 321 miljoner kronor.

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

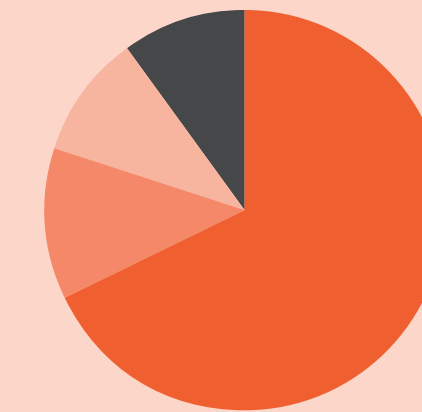
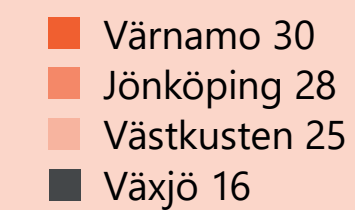
Affärsområdet inkluderar även Nivikas self storage-verksamhet Mitt Lager, se nästkommande sida för mer information.



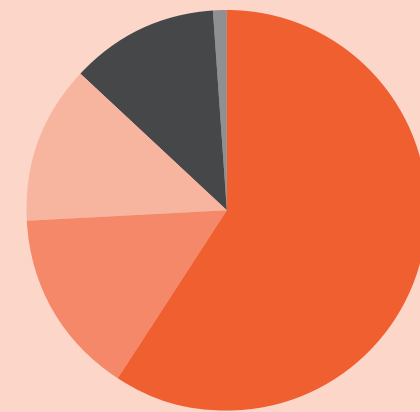
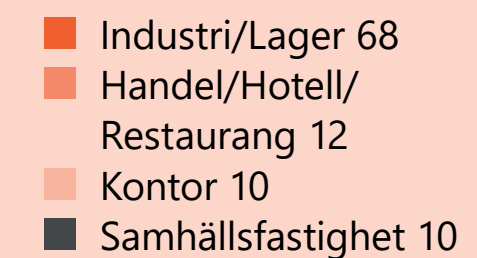
Resultaträkning Affärsområde Kommersiellt, Mkr	2026 6 mån jan-juni	2025 6 mån jan-juni
Hyresintäkter	271	221
Serviceintäkter	16	10
Summa intäkter	287	231
Driftskostnader	-57	-42
Underhållskostnader	-3	-3
Fastighetsskatt	-10	-7
Summa fastighetskostnader	-70	-51
Driftnetto	217	180
Central administration	-9	-11
Finansnetto	-82	-78
Förvaltningsresultat	126	91



Hyresvärde per geografi, %



m² per fastighetskategori, %



Hyresvärde per fastighetskategori, %



Fastighetsvärde, Mkr

8 115

2025-06-30: 7 067

Antal fastigheter, st

164

2025-06-30: 137

Antal hyresavtal, st

543

2025-06-30: 492

Uthyrningsgrad, %

94

2025-06-30: 94

Överskottsgrad H1, %

76

2025-06-30: 78

Återstående kontraktstid, år

5,7

2025-06-30: 4,8

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 30 juni 2026 har Mitt Lager 18 anläggningar på 13 orter i södra Sverige. Anläggningarna har tillsammans cirka 4 000 förråd, med en ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens slut på 61 procent. Mitt Lager fortsätter att växa med Nivika, antingen genom etablering på fler 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 25 miljoner kronor i årstakt och drivs av två medarbetare.

Under andra kvartalet 2026 har Mitt Lager växt med 91 förråd i en nyetablerad anläggning på Hedenstorp i Jönköping.



Antal anläggningar, st

18

2025-06-30: 15

Antal förråd, st

3 984

2025-06-30: 3 185

Årlig tillväxt antal förråd, %

22

2025-06-30: 1

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

61

2025-06-30: 58

Omsättning rullande 12 månader, Mkr

25

2025-06-30: 21



Hjortronet 7, Motala

Affärsområde Bostad

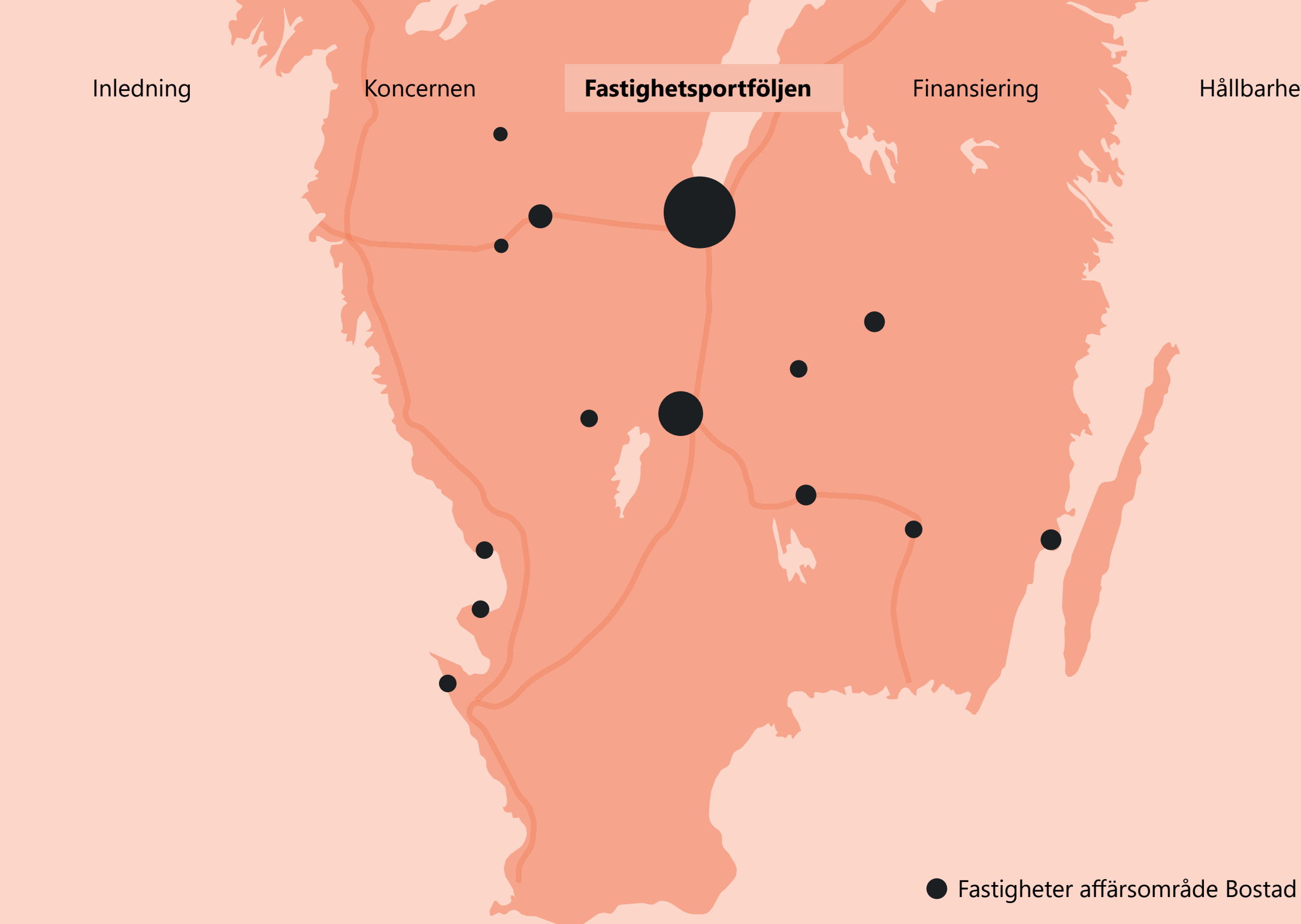
Affärsområde Bostad omfattar Nivikas samtliga fastigheter med bostadsyta. Då fastigheterna kan innehålla kommersiella inslag, exempelvis lokaler i gatuplan, utgörs den uthyrningsbara ytan i affärsområdet till cirka 83 procent av bostadsyta. Beståndet är lokaliserat längs den västsvenska triangeln, i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

Per 30 juni 2026 omfattar affärsområdet totalt 70 fastigheter med totalt 175 600 m² fördelat på 2 691 lägenheter och 29 300 m² kommersiell yta. Stora delar av lägenhetsbeståndet har uppförts av Nivika under den senaste tioårsperioden, vilket innebär en modern och ändamålsenlig portfölj.

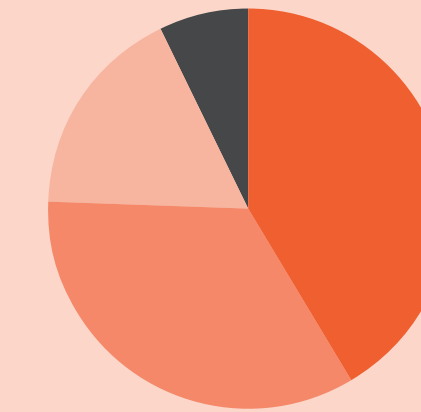
Fastighetsvärdet för affärsområdet uppgår till totalt 4 791 miljoner kronor, vilket motsvarar 35 procent av Nivikas totala fastighetsportfölj. Fastighetsvärdet inkluderar byggrättsvärden om cirka 25 miljoner kronor. Hyresvärdet uppgår till cirka 316 miljoner kronor.

Under andra kvartalet avyttrades tre fastigheter inom affärsområde Bostad till ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 276 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 uppgår till 97 procent totalt, varav 97 procent för bostäderna.

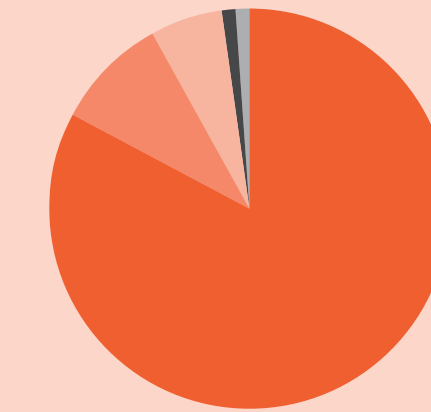


Resultaträkning Affärsområde Bostad, Mkr	2026 6 mån jan-juni	2025 6 mån jan-juni
Hyresintäkter	149	144
Serviceintäkter	8	7
Summa intäkter	156	151
Driftskostnader	-54	-46
Underhållskostnader	-3	-4
Fastighetsskatt	-2	-3
Summa fastighetskostnader	-59	-53
Driftnetto	98	98
Central administration	-14	-16
Finansnetto	-60	-51
Förvaltningsresultat	24	31



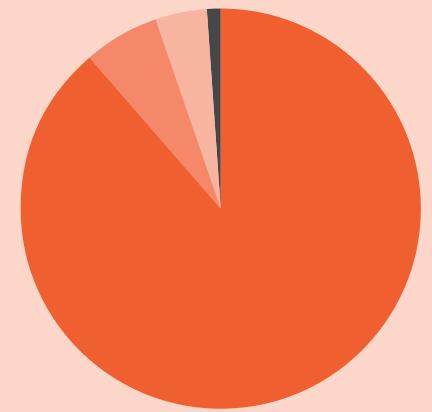
Hyresvärde per geografi, %

- Jönköping 41
- Värnamo 34
- Växjö 17
- Västkusten 7



m² per fastighetskategori, %

- Bostäder 83
- Handel/Hotell/Restaurang 9
- Kontor 6
- Samhällsfastighet 1
- Industri/Lager 1



Hyresvärde per fastighetskategori, %

- Bostäder 87
- Handel/Hotell/Restaurang 6
- Kontor 4
- Samhällsfastighet 1

Fastighetsvärde, Mkr

4 791

2025-06-30: 5 026

Antal fastigheter, st

70

2025-06-30: 73

Antal lägenheter, st

2 691

2025-06-30: 2 776

Uthyrningsgrad, %

97

2025-06-30: 98

Överskottsgrad H1, %

63

2025-06-30: 65

Snitthyra bostäder, kr/m²

1 890

2025-06-30: 1 792

Affärsområde Fastighetsutveckling

Affärsområde Fastighetsutveckling ansvarar för Nivikas större ombyggnadsprojekt samt nyproduktion. Affärsområdet omfattar 11 fastigheter, vilka utgörs av projektfastigheter under nybyggnation samt mark för framtida utveckling.

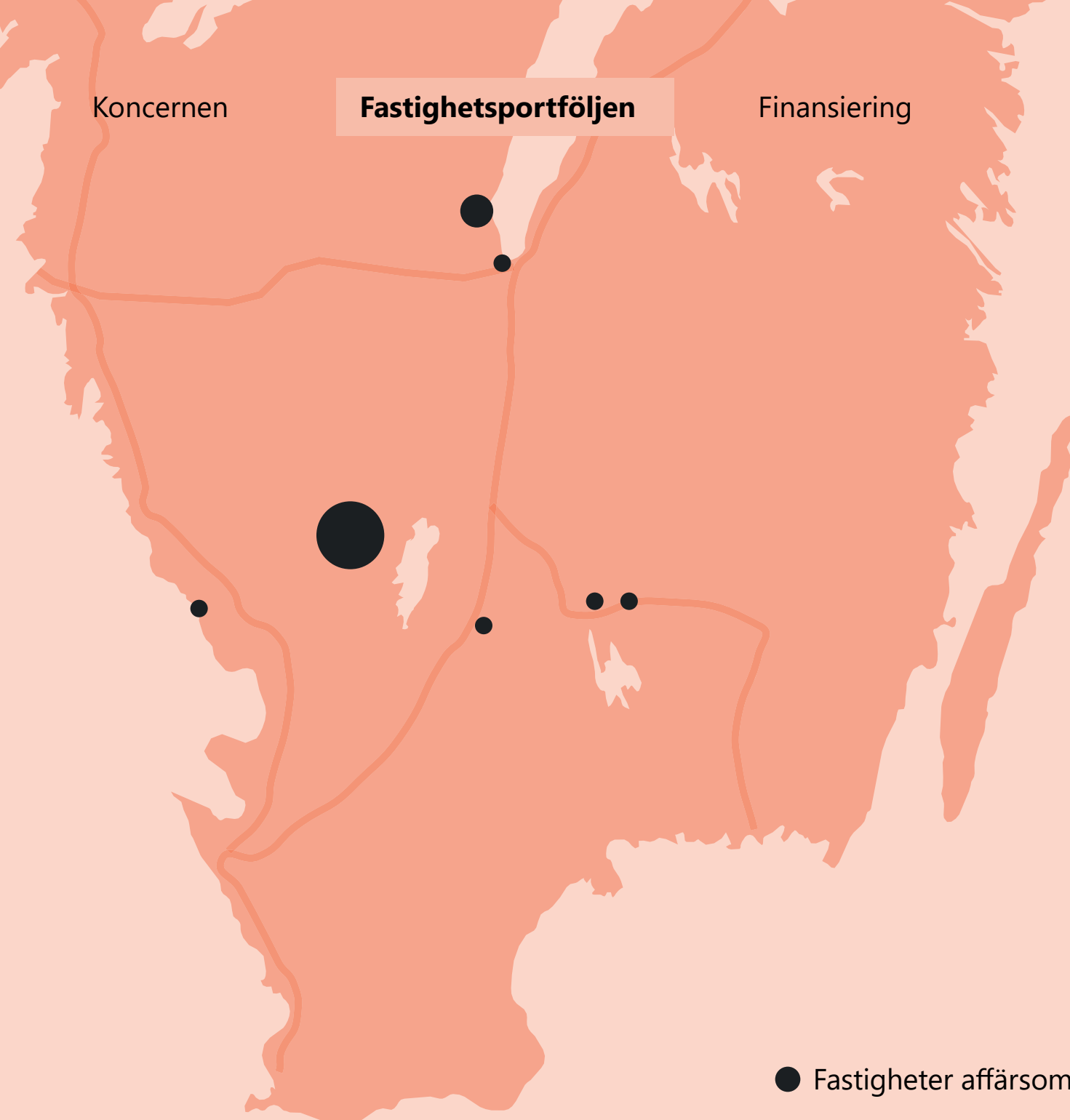
Fastigheterna genererar därmed i nuläget inget eget kassaflöde utan utgör en del av Bolagets långsiktiga värdeskapande.

Fastighetsvärdet inom affärsområdet uppgår till 805 miljoner kronor, varav 573 miljoner kronor, motsvarande drygt 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.

Tabellen till höger omfattar Nivikas pågående projekt med en produktionskostnad över 10 miljoner kronor. Under andra kvartalet har inga större projekt startats.



● Fastigheter affärsområde Fastighetsutveckling



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	Q3 2026	Jem & Fix KB, Lekia AB	12	4	-	-	3,4	-
Centrum 4, "Stationsallén"		Gislaved	Nybyggnation	Samhällsfastighet/Bostäder	Q3 2026	Gislaveds kommun/Bostäder	320	17	3 752	5 711	22,8	66
Mossarp 1:49		Gislaved	Nybyggnation	Industri/Lager	Q3 2026	Rosti GP AB	225	39	-	15 460	17,6	-
Kalkstenen 2		Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q3 2026	Netmine AB	43	6	-	1 820	3,4	-
Stigamo 1:52		Jönköping	Nybyggnation	Handel	Q3 2026	Flertal	39	7	-	704	2,4	-
Hematiten 1		Värnamo	Tillbyggnation	Industri/Lager	Q4 2026	DS Smith Packaging AB	27	19	-	2 905	2,5	-
Vinkeln 6		Jönköping	Ombyggnation	Handel	Q1 2027	Holmgrens Bil AB	40	19	-	-	2,8	-
Summa							707	111	3 752	26 600	54,9	66

nivika.

Refugen 6, Värnamo

IONITY

IONITY

PRENDO

Fastighetstransaktioner

Under det andra kvartalet 2026 har Nivika fortsatt att genomföra strategiska förvärv av kommersiella fastigheter i etablerade delmarknader, med tyngdpunkt i Jönköping och kompletterande investeringar på Västkusten. Under perioden genomfördes även den tidigare kommunicerade avyttringen i Jönköping.

Åtta fastigheter har tillträtts, motsvarande cirka 17 200 m² uthyrningsbar yta och ett årligt hyresvärde om cirka 17,7 miljoner kronor. Förvärven avser i huvudsak

fastigheter i Jönköping, där klustret ytterligare har stärkts, samt en fastighet i Falkenberg. Förvärven har genomförts till ett sammanlagt fastighetsvärde om drygt 250 miljoner kronor. Två av förvärven delbetalades med återköpta aktier.

I mitten av juni 2026 har frånträde skett av nio fastigheter i Jönköping enligt tidigare kommunicerat avtal. De avyttrade fastigheterna omfattar cirka 17 400 m² uthyrningsbar yta med ett årligt hyresvärde om cirka 34,4 miljoner kronor.

Det överenskomna fastighetsvärdet uppgår till knappt 600 miljoner kronor. Avyttringen är ett led i strategin att frigöra kapital för fortsatt tillväxt i prioriterade marknader och segment.

Efter periodens utgång har Nivika tillträtt två kommersiella fastigheter i Varberg med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 32 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar 1 800 m² uthyrbar yta med ett årligt hyresvärde om 3,0 miljoner kronor.

Nivika har även avtalat och frånträtt en obebyggd tomt i Vetlanda.

Därtill har Nivika avtalat om försäljning av tre bostadsfastigheter i Vetlanda till ett sammanlagt överenskommet fastighetsvärde om drygt 170 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar totalt cirka 10 200 m² uthyrbar yta med ett årligt hyresvärde om 14,4 miljoner kronor. Transaktionen är villkorad av köparens finansiering och frånträde planeras ske

under tredje kvartalet 2026. I samband med affären har köparen även erhållit en option att under hösten förvärva Nivikas återstående bostadsfastigheter i Vetlanda till bokförda värden om drygt 190 miljoner kronor.

Som en del i transaktionen har Nivika samtidigt tecknat avtal om förvärv av den kommersiella fastigheten Trucken 7 i Vetlanda. Fastigheten omfattar cirka 6 500 m² uthyrningsbar yta med ett

årligt hyresvärde om 3,1 miljoner kronor. Tillträde sker simultant och är villkorat av försäljningen.

Sammantaget bedöms genomförda och avtalade transaktioner stärka Nivikas finansiella flexibilitet samt skapa förutsättningar för fortsatt tillväxt och stärkt förvaltningsresultat.

Förvärvade och avyttrade fastigheter med tillträde under perioden april till juni 2026

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
Månsarp 1:435	Jönköping	Förvärv	2,6	31,0	4 943	2026-05-29
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			17,7	252,9	17 198	
Summa Avyttringar			-34,4	-597,0	-17 393	

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

Fastighetsnamn	Kommun	Förvärv / Avyttring	Hyresvärde, Mkr	Fastighetsvärde, Mkr	Yta, m ²	Till-/frånträde
Glöden 6	Varberg	Förvärv	2,6	29,5	1 500	2026-07-02
Glöden 8	Varberg	Förvärv	0,4	2,0	267	2026-07-02
Trucken 7*	Vetlanda	Förvärv	3,1	33,5	6 534	2026-08-24
Hygiea 1	Vetlanda	Avyttring	-	-14,3	-	2026-07-02
Banken 14**	Vetlanda	Avyttring	-5,1	-54,7	3 898	2026-08-24
Banken 18**	Vetlanda	Avyttring	-2,6	-34,3	1 487	2026-08-24
Hygiea 3**	Vetlanda	Avyttring	-6,6	-82,9	4 799	2026-08-24
Summa Förvärv			6,1	65,0	8 301	
Summa Avyttringar			-14,4	-186,2	-10 184	

*) Transaktion villkorad tillträde av Banken 14, Banken 18 och Hygiea 3

***) Transaktion villkorad köparens finansiering

Finansiering

Nivika har under perioden ökat bankfinansieringen i samband med förvärv och pågående nybyggnationer. Samtidigt har Bolaget tecknat hållbarhetslänkad finansiering med ytterligare två banker i samband med avtalsförlängningar och villkorsjusteringar, vilket medfört lägre kreditmarginaler. Bankvolymen har även minskat till följd av genomförd avyttring.

Kapitalstruktur

Vid periodens utgång utgjordes Nivikas kapitalstruktur av banklån, övriga skulder och eget kapital, utformad för att säkerställa långsiktig finansiell stabilitet, god tillgång till kapitalmarknaden och en balanserad riskprofil.

Finansieringen utgörs främst av säkerställda banklån, byggnadskreditiv och revolverande kreditfaciliteter från fyra nordiska storbanker, därtill även SBAB och lokala sparbanker. Obligationslån kompletterar bankfinansieringen tillsammans med en mindre andel reverser i samband med förvärv.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens utgång till 7 340 miljoner kronor, fördelat på bankfinansiering 6 450 miljoner kronor, obligationslån 800 miljoner kronor samt övriga räntebärande skulder 90 miljoner kronor.

Nettoskuld efter avdrag för likvida medel uppgick vid periodens slut till 7 211 miljoner kronor, vilket motsvarar en nettobelåningsgrad om 53 procent i förhållande till fastigheternas totala marknadsvärde om 13 712 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, nyttjande av revolverande facilitet samt investeringar i pågående nyproduktion. Löpande refinansiering av befintlig skuld har genomförts till förbättrade kreditvillkor och med utökade volymer. Säkerheterna för banklånen utgörs huvudsakligen av pant i fastigheter samt koncernborgen.

Under andra kvartalet har Nivika utökat sin hållbarhetslänkade finansiering genom nya och omförhandlade kreditavtal med SEB och Danske Bank, motsvarande knappt 1 900 miljoner kronor av utestående skuld.

Nivika arbetar löpande med att öka andelen grön och hållbarhetslänkad finansiering. Vid periodens utgång uppgick andelen till drygt 70 procent av utestående räntebärande skuld.

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

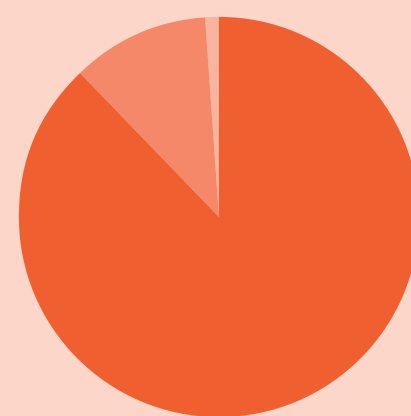
Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 129 miljoner kronor. Därutöver hade Nivika beviljad men ej utnyttjad finansiering om cirka 586 miljoner kronor avseende byggnadskreditiv, banklån och revolverande kreditfaciliteter. Tillgänglig likviditet uppgick vid periodens utgång till 715 miljoner kronor.

Kapital- och räntebindning

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden för de räntebärande skulderna uppgick vid periodens utgång till 3,0 år. Tabell Kapital- och räntebindning, till höger, visar förfallostrukturen för kapital- och räntebindning. Kapitalbindningens 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 3,9 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,4 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
- Övrigt 1

Finansiering	2026-06-30	2025-06-30
Säkerställd finansiering, Mkr	6 450	5 866
Obligationslån, Mkr	800	400
Genomsnittlig ränta, %	3,9	4,2
Kapitalbindningstid, år	3,0	3,0
Räntebindningstid, år	2,4	2,7
Andel bunden ränta, %	65	60
Likvida medel, Mkr	129	166
Tillgänglig likviditet, Mkr	715	709
Nettobelåningsgrad, %	52,6	49,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,0
Soliditet, %	41	44

Förfall	Kapitalbindning			Räntebindning		
	Banklån*, Mkr	Obligation, Mkr	Andel, %	Belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
0-1 år	1 189		16	2 544	6,67	35
1-2 år	2 392	400	38	1 134	1,49	15
2-3 år	2 564	400	40	888	2,58	12
3-4 år	247		3	1 060	2,54	14
4-5 år	34		0	795	2,88	11
5- år	114		2	919	3,32	13
Summa	6 540	800	100	7 340	3,94	100

*Inkluderar även övriga räntebärande skulder

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 65 procent av den totala låneportföljen räntesäkrad via olika typer av räntederivat samt fasträntelån. Tabeller över kapital och räntebindning samt förfallostruktur redovisas nedan och till höger.

Fasträntelån		
Belopp, Mkr	Räntenivå, %	Förfalldatum
97	3,43	2026-07-09
0	5,00	2026-12-31
33	2,00	2027-07-09
144	3,55	2027-11-09
1	4,00	2027-11-29
5	2,00	2028-06-30
2	2,00	2028-06-30
146	4,21	2029-01-19
4	5,00	2029-12-31
16	5,00	2034-06-30
5	5,00	2034-09-30
8	3,00	2035-12-01
460		

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
45	2,94	2029-05-15
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
126	2,47	2031-06-29
418	3,01	2031-06-30
137	3,21	2032-06-30
251*	3,28	2033-12-30
251*	3,30	2034-12-29
251*	3,30	2035-06-29
4 336		

*) Framtida start 2026-12-31

Godkänt investeringsbelopp för grön finansiering, Mkr	2026-06-30
Totalt verkligt värde gröna tillgångar	6 785
Existerande grön bankfinansiering	-2 303
Existerande grön obligationsfinansiering	-800
Totalt återstående utrymme för grön kapitalmarknadsfinansiering	3 682

Grön upplåning, Mkr	2026-06-30
Bankfinansiering, grön	2 303
Obligationslån	800
Summa	3 103

Hållbarhetslänkat, Mkr	2026-06-30
Hållbarhetslänkade lån	2 081
Summa	2 081

Grönt Ramverk

Nivika etablerade sitt första gröna ramverk under hösten 2020 i samband med emissionen av bolagets första gröna obligation. Som en del av det fortsatta arbetet med hållbar finansiering uppdaterades ramverket under hösten 2024. Det reviderade ramverket har granskats och godkänts av Sustainalytics.

Det uppdaterade ramverket linjerar i stora delar med EU-taxonomin och skapar förutsättningar för grön finansiering av investeringar i gröna och energieffektiva byggnader liksom för omfattande energieffektiviseringsåtgärder i det befintliga fastighetsbeståndet.

Grön finansiering

Nivika erhöll sin första gröna bankfinansiering i juni 2021. Sedan dess har andelen grön bankfinansiering ökat successivt och uppgår vid periodens slut

till 2 303 miljoner kronor, motsvarande cirka 75 procent av Bolagets totala gröna finansiering om 3 103 miljoner kronor.

Vid periodens utgång hade Nivika två utestående gröna obligationslån till ett sammanlagt nominellt belopp om 800 miljoner kronor.

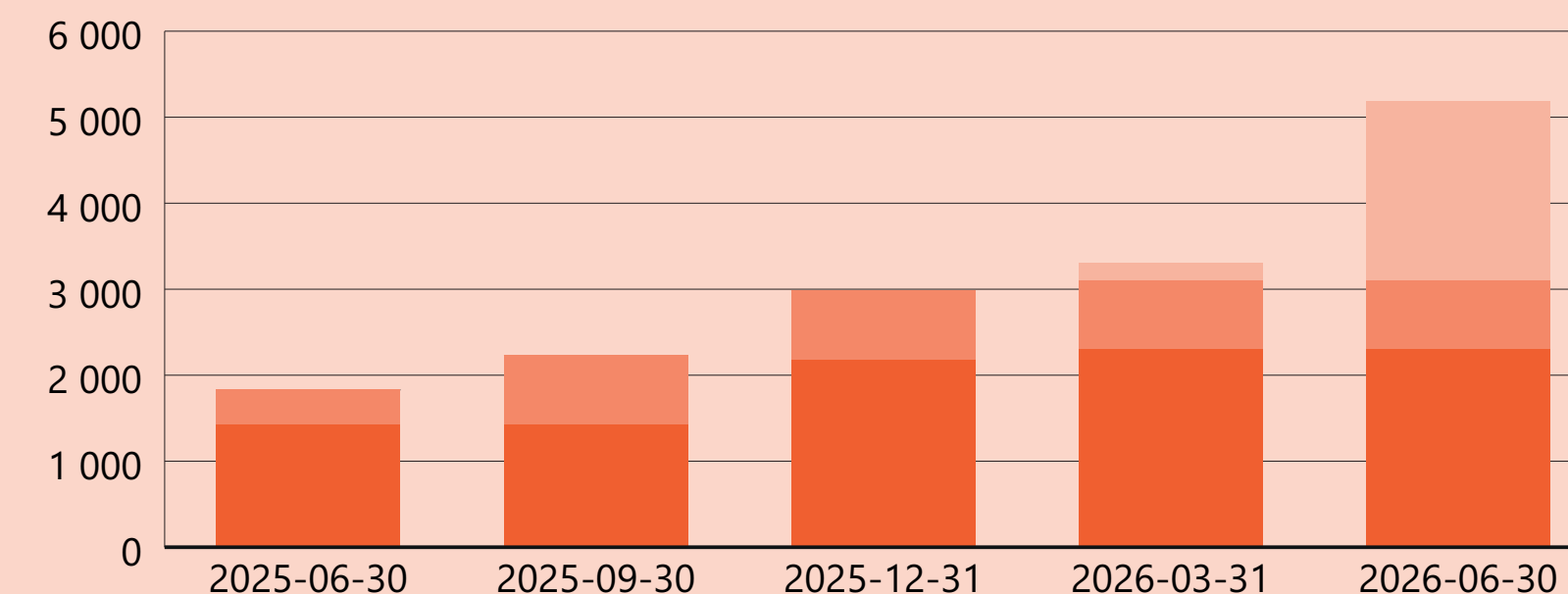
Likviden från de gröna obligationerna, som emitterades under hösten 2024 och hösten 2025, har allokerats i enlighet med det gröna ramverket. Investeringarna har främst avsett nyproduktion av byggnader med energiklass A och B samt finansiering av fastigheter som uppfyller gällande krav på energiprestanda baserat på byggnadsår.

Mer detaljerad information om Bolagets gröna ramverk och användningen av grön finansiering återfinns i Nivikas årsredovisning 2025.

Hållbarhetslänkad finansiering

Under första halvåret har Nivika ingått hållbarhetslänkade finansieringsavtal med tre av Bolagets banker, motsvarande drygt två miljarder kronor i länkad finansiering. Finansieringen baseras på tydliga nyckeltal kopplade till bland annat energianvändning och klimatpåverkan. Utfallet följs upp löpande och påverkar de finansiella villkoren.

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 värdegrund

Mål 2030

- Leverantörsuppförandekoden signeras av samtliga leverantörer
- Uppförandekoden ska 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 andra kvartalet har fokus varit på energieffektivisering i beståndet, förbättrad energiprestanda, utveckling inom medarbetarområdet samt en stärkt koppling till finansiering.

Uppdatering av den dubbla väsentlighetsanalysen har genomförts under kvartalet och utgör ett centralt underlag för prioritering av hållbarhetsfrågor samt för att tydliggöra kopplingen mellan påverkan, risker och affär.

Gröna fastigheter

Andelen gröna fastigheter uppgick till 49 procent av fastighetsvärdet och andelen fastigheter med energiklass A⁰-C till 66 procent. Ökningen förklaras av energieffektiviseringsåtgärder samt en högre andel energieffektiva fastigheter i portföljen. Under kvartalet har även den första byggnaden klassad som A⁰ deklarerats.

Fastighetsportfölj

Energianvändningen över rullande tolv månader uppgick till 83 kWh/m² Atemp (84). Utvecklingen speglar ett fortsatt arbete med driftoptimering och successiva förbättringar i beståndet.

Arbete pågår i projektverksamheten för att minska utsläpp från nyproduktion genom energieffektiva lösningar och material med lägre klimatavtryck, såsom klimatförbättrad betong och återvunnet

stål. Klimatprestanda i projekt (A1-A5) uppgick till 260 kg CO₂e/m² BTA.

Andelen kommersiella hyresavtal med grön bilaga uppgick till 13 procent (1) av kontraktsvärdet, vilket speglar ett ökat fokus på energi- och hållbarhetsfrågor i dialogen med hyresgäster och stärker förutsättningarna att påverka energianvändningen.

Människan

Under kvartalet har en medarbetarenkät genomförts. Medarbetarindex, NMI, uppgick till 76 vilket är en stabil nivå jämfört med föregående år, med fortsatt högt engagemang, stark kultur och goda resultat inom arbetsmiljö och ledarskap.

Finansiering

Under kvartalet har hållbarhetslänkade lån tecknats med tre av Bolagets finansierer, vilket stärker kopplingen mellan det operativa hållbarhetsarbetet och Bolagets kapitalstruktur.

Vid periodens slut var 71 procent av Nivikas finansiering grön eller hållbarhetslänkad.

Gröna fastigheter, %

49

2025-06-30: 43

Energiklass A-C, %

66

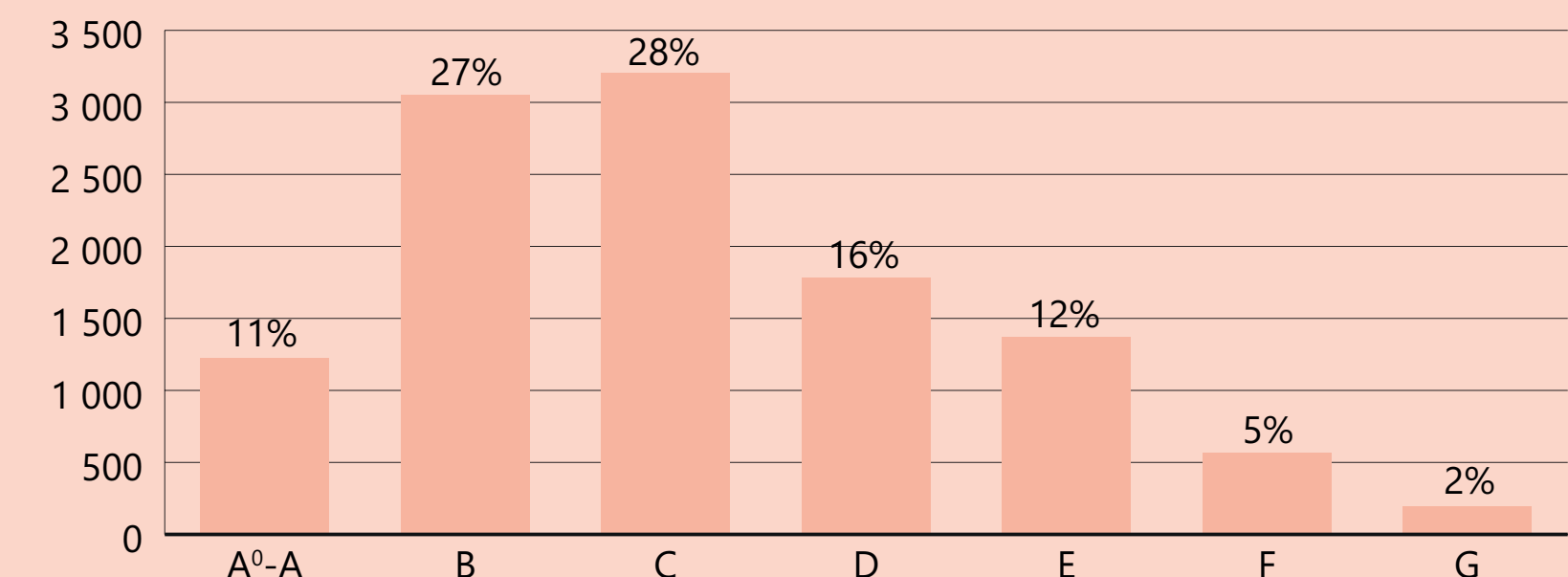
2025-06-30: 49

Grön bilaga, %

13

2025-06-30: 1

Energiklasser per fastighetsvärde och dess fördelning, Mkr



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

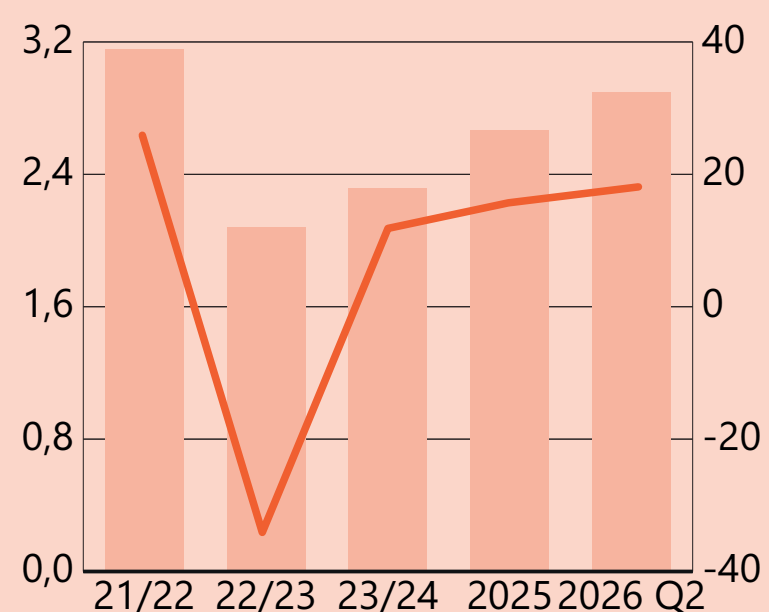
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie R12, %

17

Mål: ≥ 15



Nivika har som mål att årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie långsiktigt ska vara minst 15 procent. Per den 30 juni 2026 uppgick den årliga tillväxten i förvaltningsresultatet per aktie till 17 procent (11).



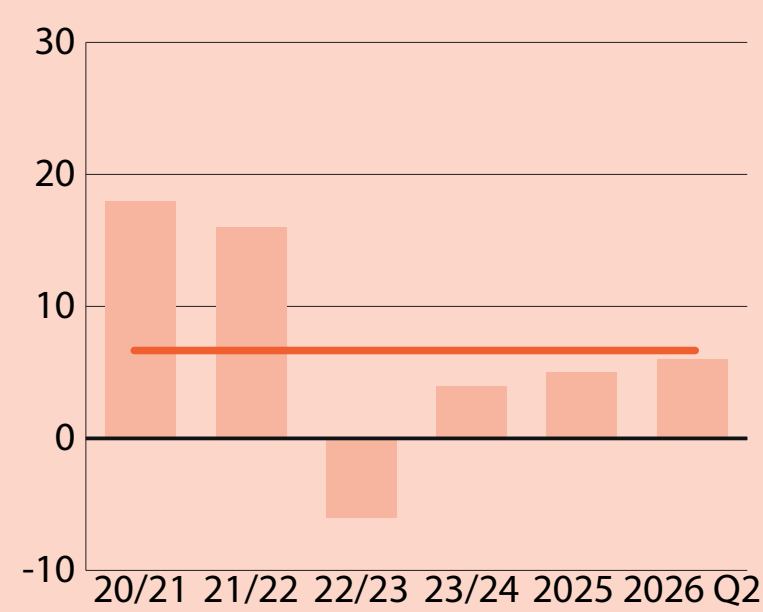
■ Årlig tillväxt, %
■ Förvaltningsresultat per aktie, kr

Genomsnittlig avkastning på eget kapital 5 år, %

7

Mål: ≥ 12

Nivika har som mål att genomsnittlig avkastning på eget kapital långsiktigt ska uppgå till minst 12 procent. Per den 30 juni 2026 uppgick den årliga avkastningen på eget kapital till 6 procent (3) och snittavkastningen över den senaste femårsperioden till 7 procent.



■ Snittavkastning, %
■ Avkastning på eget kapital, %

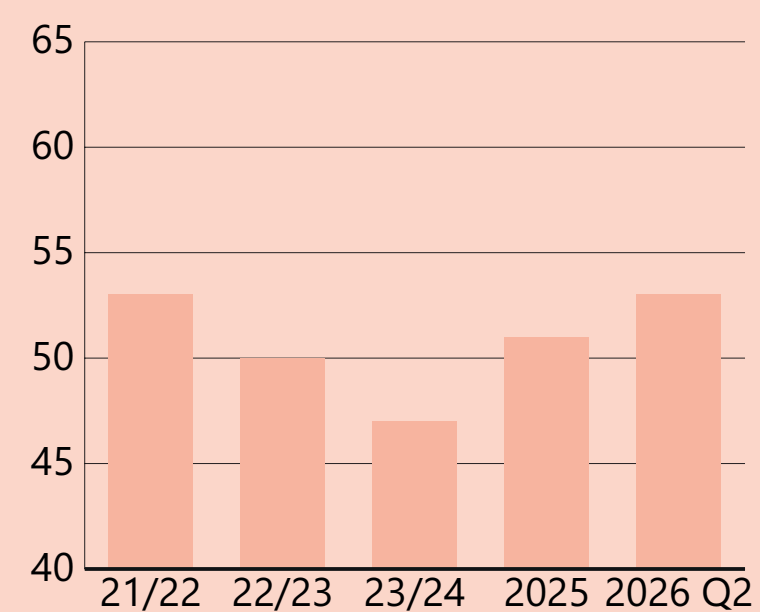
Nettobelåningsgrad, %

53

Mål: ≤ 55



Nivikas mål är att nettobelåningsgraden inte skall överstiga 55 procent. Räntebärande skulder, efter avdrag för kassa, i förhållande till fastighetsvärde ger en nettobelåningsgrad om 53 procent (49) per 30 juni 2026.



■ Belåningsgrad, %

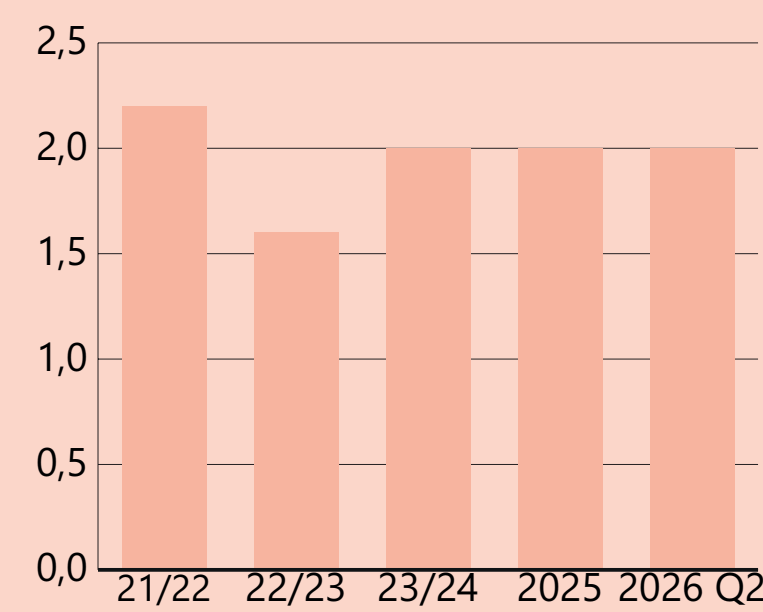
Räntetäckningsgrad R12, ggr

2,0

Mål: $\geq 2,0$



Nivikas mål är att räntetäckningsgraden över tid inte skall understiga 2,0 ggr. Per den 30 juni 2026 uppgick räntetäckningsgraden till 2,0 ggr (2,0) mätt på rullande 12 månader.



■ Räntetäckningsgrad, %

Uthyrningsgrad för fastighetstyp Kommersiellt/Bostäder, %

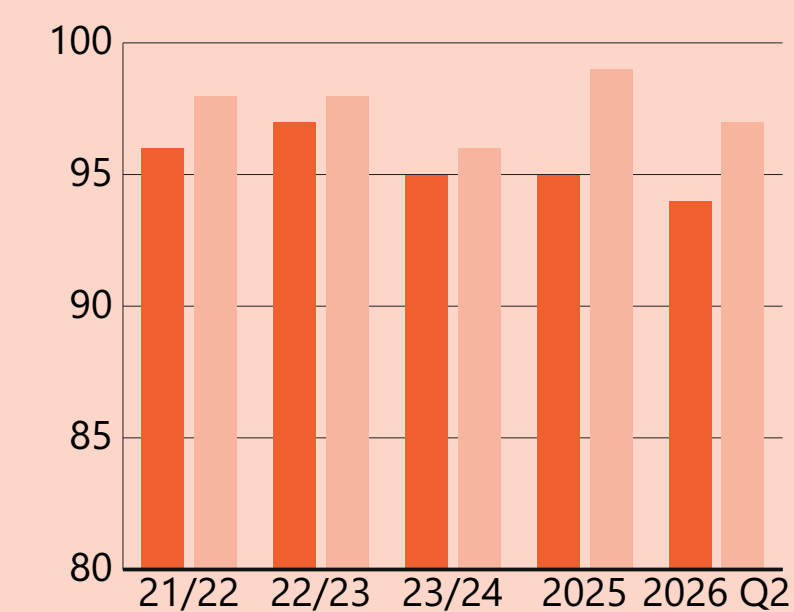
94/97

Mål: ≥ 90 / ≥ 95



Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på minst 90 procent. Per den 30 juni 2026 var uthyrningsgraden 94 procent (95).

Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för bostäder på minst 95 procent. Per den 30 juni 2026 var uthyrningsgraden 97 procent (97).



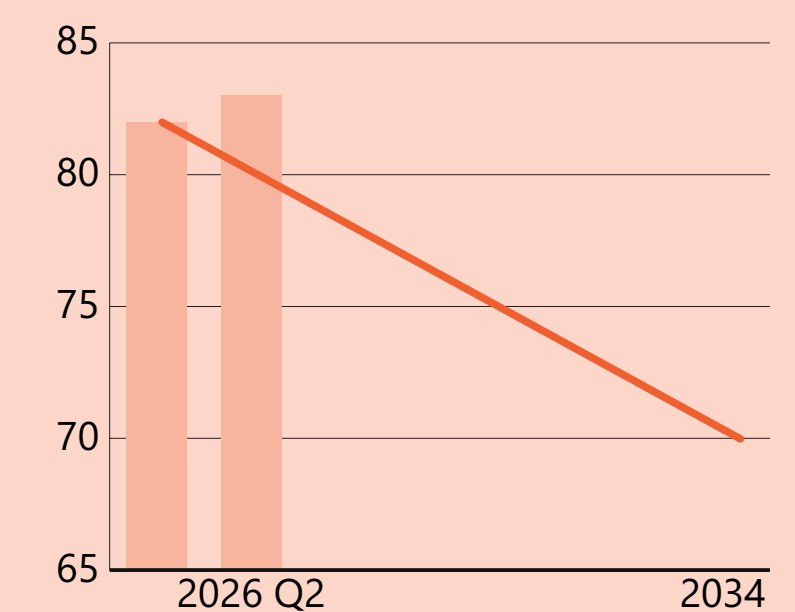
■ Uthyrningsgrad Kommersiellt, %
■ Uthyrningsgrad Bostäder, %

Energianvändning R12, %

+1,2

Mål 2034: -15

Nivika har som mål att minska energianvändningen med 15 procent till 2034 med 2025 som basår. Per den 30 juni 2026 uppgick energianvändningen till 83 kWh/m² Atemp, jämfört med 82 kWh/m² Atemp för basåret.



■ 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 30 juni 2026 till 3 244 miljoner kronor och antalet aktieägare var 3 704 stycken.

Vid utgången av perioden uppgick antal aktier till 90 500 000 stycken, fördelat på 21 776 200 stycken av serie A och 68 723 800 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.

Under andra kvartalet har antalet A-aktier minskat med 3 109 000 aktier till följd av aktieägares begäran om omvandling till B-aktier. Vidare beslutade den extra bolagsstämman den 26 juni 2026 om minskning av antalet aktier genom indragning av 5 385 594 återköpta B-aktier.

Kursutveckling och handel

Under perioden 1 april till 30 juni 2026 omsattes på Nasdaq Stockholm cirka 6 605 000 NIVI B-aktier. Dagsomsättningen för Nivika på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till 100 080 aktier och det volymviktade genomsnittspriset uppgick till 37,92 kronor. Högst betalkurs under perioden var 40,50 kronor den 17 april 2026 och lägst betalkurs var 35,75 kronor den 29 juni 2026. Aktiekursen den 30 juni 2026 uppgick till 35,85 kronor (senast betalt). Information om aktiens utveckling finns även på www.nivika.se.

Återköp av aktier

Vid årsstämman i maj 2026 bemyndigades Nivikas styrelse att, fram till nästa stämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att förvärva egna aktier. Styrelsen

har i maj 2026 beslutat att påbörja ett återköpsprogram av egna aktier till ett belopp om upp till 200 miljoner kronor under perioden 25 maj 2026 till årsstämman 2027.

Under perioden 1 april till 30 juni 2026 har återköp genomförts till ett belopp om cirka 188,3 miljoner kronor. De återköpta aktierna har därefter dragits in i enlighet med beslut vid extra bolagsstämman den 26 juni 2026. Bolaget ägde per den 30 juni 13 018 aktier av serie B.

Likviditetsgarant

Nivika har i juni 2026 utsett Pareto Securities till likviditetsgarant i syfte att främja aktiens likviditet.

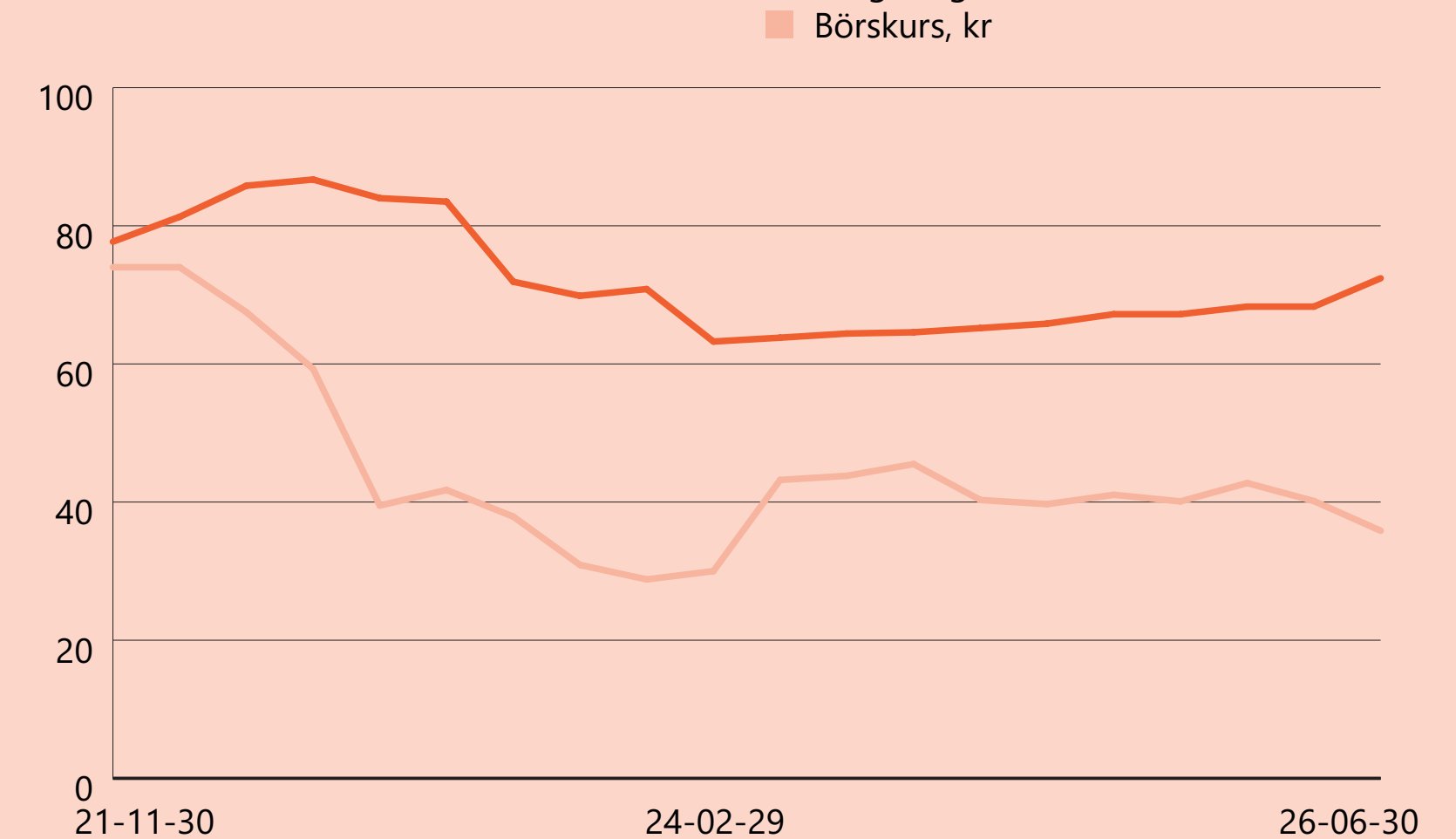
Nivika-aktien	2026-06-30
Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	Nivika
Kortnamn (ticker)	NIVI B
ISIN-kod	SE0017083272
Segment	Nasdaq, Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt utestående aktier	90 500 000 st
Totalt antal B-aktier	68 723 800 st
Stängningskurs 30 juni 2026	35,85 kr
Marknadsvärde 30 juni 2026*	3 244 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 30 juni 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	18 767	25 719	28,4	30,8
Almina Invest AB	7 436	2 091	9 526	10,5	26,7
Husleden Förvaltning AB	4 000	11 071	15 071	16,7	17,8
Skandinavkonsult i Stockholm AB	3 389	3 026	6 414	7,1	12,9
Nordea Livförsäkring Sverige AB	-	3 779	3 779	4,2	1,3
Nordnet Pensionsförsäkring AB	-	3 555	3 555	3,9	1,2
Swedbank Robur Småbolagsfond Norden	-	3 550	3 550	3,9	1,2
SEB Life International Assurance	-	2 028	2 028	2,2	0,7
Tredje AP-fonden	-	1 920	1 920	2,1	0,7
Folketrygdfondet	-	1 542	1 542	1,7	0,5
10 största aktieägare	21 776	51 330	733 106	80,8	93,9
Återköpta aktier	-	13	13	0,0	0,0
Övriga aktieägare	-	17 381	17 381	19,2	6,1
Totalt	21 776	68 724	90 500	100,0	100,0
Varav styrelse och koncernledning	21 776	35 812	57 588	63,6	88,5

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

Långsiktig substansvärde och börskurs



NIVI B



Rönnehagen 2, Ulricehamn



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 april-juni	2025 3 mån april-juni	2026 6 mån jan-juni	2025 6 mån jan-juni	2025/26 12 mån juni-juni	2025 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	24	22	48	44	104	100
Bruttoresultat	24	22	48	44	104	100
Administrationskostnader	-30	-30	-60	-59	-115	-113
Rörelseresultat	-6	-7	-12	-15	-10	-13
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-103	-103
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16	23	61	42	113	95
Räntekostnader och liknande resultatposter	-13	-8	-27	-14	-68	-55
Finansnetto	3	16	33	28	-58	-63
Resultat efter finansiella poster	-3	8	21	13	-68	-76
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	84	84
Resultat före skatt	-3	8	21	13	15	7
Skatt på periodens resultat		-	-	-	-22	-22
Periodens resultat	-3	8	21	13	-7	-15

Balansräkning - Moderbolaget

Tillgångar, Mkr	2026-06-30	2025-06-30	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	2 100	2 086	2 160
Uppskjuten skattefordran	2	21	2
Andra långfristiga fordringar	36	-	35
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 138	2 107	2 197
Summa anläggningstillgångar	2 138	2 108	2 198
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	0	0	0
Fordringar hos koncernföretag	2 266	2 090	2 401
Aktuell skattefordran	-	2	0
Övriga fordringar	0	-	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42	30	22
Summa kortfristiga fordringar	2 308	2 122	2 432
Kassa och bank	114	140	173
Summa omsättningstillgångar	2 423	2 262	2 605
Summa Tillgångar	4 561	4 371	4 804

Eget kapital och skulder, Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	48	48	48
Fritt eget kapital			
Överkursfond	3 575	3 575	3 575
Balanserat resultat	-73	213	177
Periodens resultat	21	13	-15
Summa fritt eget kapital	3 524	3 802	3 738
Summa eget kapital	3 572	3 850	3 786
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	867	470	869
Derivatinstrument	14	-	17
Summa långfristiga skulder	882	470	886
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	22	32	32
Leverantörsskulder	2	0	1
Skulder till koncernföretag	13	-	62
Aktuella skatteskulder	1	-	1
Övriga skulder	54	4	23
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	14	13
Summa kortfristiga skulder	108	50	132
Summa skulder	989	520	1 018
Summa eget kapital och skulder	4 561	4 371	4 804

Fastighetsvärdering

Nivika genomför varje kvartal värdering av hela sin fastighetsportfölj. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande tolv månadersperiod av Savills och Newsec. 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.

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	2026-06-30 (2026-03-31)
Inflationsantagande, %	År 2026 1,0 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, %	3,9 -7,0, viktad 4,6 (3,1 -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	%
Hysesintäkter	%-enheter	10	1 257	+9,2
Vakansgrad	%-enheter	10	-1 678	-12,2
Drift & underhåll	kr/m ²	10	-166	-1,2
Inflation	%-enheter	1	1 160	8,5
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	1	-1 874	-13,7
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	-1	2 738	20,0

Fastighetsportföljen april-juni 2026

Fastighetsvärdet på Nivikas portfölj uppgår vid rapportperiodens slut till 13,7 miljarder kronor. Under perioden april till juni 2026 har portföljen huvudsakligen förändrats som ett resultat av förvärv, avyttringar och pågående byggnationer.

I Jönköping har Nivika tillträtt fastigheterna Hedenstorp 2:18, 2:38, 2:45 och 2:8. I Jönköping har även fastigheterna Ädelkorallen 16, Ädelmetallen 18 och Månsarp 1:435 tillträtts. Fastigheterna omfattar totalt knappt 13 100 m² uthyrningsbar yta med ett årligt hyresvärde om 14,8 miljoner kronor. Fastigheterna är fullt uthyrda.

I Falkenberg har fastigheten Bussen 1 tillträtts. Fastigheten omfattar 4 100 m² uthyrningsbar yta med ett årligt hyresvärde om 2,9 miljoner kronor.

Nivika har även under perioden frånträtt en fastighetsportfölj i Jönköping bestående av fastigheterna Aborren 6,

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

Advokaten 5, Advokaten 14, Arkadien 2, Båret 1, Båret 2, Vakten 8, Vakten 10 och Varbygeln 2. Portföljen omfattade totalt cirka 17 400 m² uthyrningsbar yta, ett årligt hyresvärde om 34,4 miljoner kronor och avyttrades till bokfört värde på 597 miljoner kronor.

Under perioden har inga nya större om- och nybyggnationsprojekt startats eller färdigställts. Samtliga pågående projekt går enligt plan, både tids- och kostnadsmässigt.

Förändring förvaltningsfastigheter, Mkr	2026-06-30	2025-12-31
Fastighetsbestånd vid årets början	13 334	11 769
Förvärv av fastigheter	545	1 082
Försäljning av fastigheter	-597	-38
Omklassificering till rörelsefastighet	79*	-59
Investeringar i befintliga fastigheter	248	462
Värdeförändring i befintliga fastigheter	103	124
Fastighetsbestånd vid periodens slut	13 712	13 334

* Marknadsvärde på omklassificerad fastighet.

Värdeförändringar fastigheter, Mkr	2026 april-juni	2025 april-juni
Förändring kassaflöde mm.	18	38
Pågående nybyggnation	3	7
Mark och outnyttjade byggrätter	-	-10
Förändringar i avkastningskrav	10	4
Avtalad försäljning	-	-
Orealiserad värdeförändring	31	39
Förändring, %	0,2	0,3
Realiserad värdeförändring	-	-
Totala värdeförändringar	31	39
Förändring, %	0,2	0,3

Noter

Tillgångar till försäljning

Under perioden har avyttring av nio bostads- och kontorsfastigheter i Jönköping till ett överenskommet värde motsvarande bokfört värde frånträtts.

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 2026-06-30, Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	-72	-	-72

Värdering 2025-06-30, Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	-98	-	-98

Nedanstående tabell presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

Mkr	2026-06-30	2025-06-30
Ingående balans	-55	-45
Värdeförändring	-18	-53
Utgående balans	-72	-98

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	2026-06-30	2025-06-30
Årets resultat, Mkr	234,2	86,5
Antal aktier	90 500 000	95 885 594
Genomsnittligt antal aktier under perioden	95 457 697	95 885 594
Resultat per aktie, kr	2,445	0,90

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 transaktioner med närstående parter under perioden januari till juni 2026, siffror inom parentes avser kalenderår 2025:

Inköp	Avser	Mkr	
Almina Invest AB	Administrativa tjänster / Inköp	3,6	(4,1)
COF Holding AB	Lokalvård	1,3	(3,0)
Holmgren Group AB	Hyresgästanpassningar	-	(10,2)
Totalt		4,9	(17,4)

Försäljning	Avser	Mkr	
Värnanäs	Hyra	2,2	(5,9)
Poplanäs Invest AB	Hyra	2,5	(4,1)
Holmgren Group AB	Hyra	-	(44,0)
Pollock Invest AB	Hyra	-	(1,7)
Totalt		4,7	(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. Klassificeringen av fastigheterna är till viss del uppdaterad per 2026-01-01. Affärsområde Kommersiellt är

Nivikas största affärsområde och omfattar samtliga fastigheter som är rena kommersiella fastigheter. Affärsområde Bostäder innefattar samtliga fastigheter med bostadsyta som också kan kommersiella inslag, exempelvis lokaler i gatuplan. Tidigare år har klassificeringen istället varit baserad på majoritetsytan, därav kan viss skillnad finnas mellan år 2026 och 2025.

Mkr	— Bostäder —		— Kommersiellt —		— Fastighetsutveckling —		— Övrigt —		— Totalt —	
	2026 jan-juni 6 mån	2025 jan-juni 6 mån	2026 jan-juni 6 mån	2025 jan-juni 6 mån	2026 jan-juni 6 mån	2025 jan-juni 6 mån	2026 jan-juni 6 mån	2025 jan-juni 6 mån	2026 jan-juni 6 mån	2025 jan-juni 6 mån
Hysesintäkter	149	144	271	221	0	-	-	-	419	365
Serviceintäkter	8	7	16	10	-	-	-	-	24	17
Summa intäkter	156	151	287	231	0	-	-	-	443	382
Fastighetskostnader - Drift	-54	-46	-57	-42	-3	-7	-	-	-114	-94
Fastighetskostnader - Underhåll	-3	-4	-3	-3	-	-	-	-	-7	-7
Fastighetskostnader - Fastighetsskatt	-2	-3	-10	-7	0	0	-	-	-12	-10
Driftnetto	98	98	217	180	-3	-7	-	-	311	271
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	8	-32	95	64	0	11	-	-	103	43
Värdeförändring, derivat	-	-	-	-	-	-	-18	-53	-18	-53
Resultat inkl. värdeförändringar	106	66	311	244	-3	4	-18	-53	396	261
Central administration	-14	-16	-9	-11	-4	0	-	-	-26	-27
Finansnetto	-60	-51	-82	-78	-5	1	-	-	-147	-127
Resultat före skatt	32	-1	221	155	-12	6	-	-53	223	107
Förvaltningsfastigheter	4 791	4 872	8 036	7 142	806	500	-	-	13 633	12 514
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. Upplupningar 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 värderas 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

Första halvåret har präglats av geopolitisk osäkerhet vilket potentiellt kan påverka investerings- och risksentiment hos nuvarande och framtida hyresgäster samt potentiellt ökad risk för stigande inflation. 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	2026-06-30	2025-12-31	2024-12-31	Mål	Definition
Miljön				2034	
Energi					
Energianvändning, kWh/m ² Atemp (R12)	83	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	66	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	6,7	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	13,2	5,7	1,4	75	Andel av kommersiellt hyreskontraktvärde som omfattas av grön bilaga.
Drivmedel					
Fossilfri fordonsflotta, % av fordonsflottan	43	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)	260	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	76	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)	3	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, %	94	88	-	100	Andel icke reklamerade leverantörsfakturor som betalats inom överenskommen tidsfrist.
Leverantör					
Leverantörsuppförandekod, % leverantörer som signerat	60	1,5	-	100	Andel återkommande leverantörer med en inköpsvolym överstigande 50 000 kronor som signerat Bolagets uppförandekod för leverantörer.
Finansiering					
Gröna fastigheter, %	49	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	15	31	14		Andel av investeringar i Nivikas fastigheter som bedöms vara förenliga med EU-taxonomin.
Förenliga driftutgifter, %/totala driftutgifter	33	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 6 mån jan-juni	2025 6 mån jan-juni	2025 12 mån jan-dec	2023/24 16 mån sep-dec	Definition
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder					
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	269	270	283	269	Kontrakterad årshyra i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.
B Hyresvärde bostäder, Mkr	276	278	287	281	
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	97	97	99	96	
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler					
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	596	535	576	491	Kontrakterad årshyra i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.
B Hyresvärde lokaler, Mkr	634	563	609	519	
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	94	95	95	95	
Hyresvärde, bostäder					
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	269	270	283	269	Årshyra för aktuella hyresavtal med tillägg för bedömd marknadshyra för vakant area.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	7	8	4	12	
(A+B) Hyresvärde bostäder, Mkr	276	278	287	281	
Hyresvärde, lokaler					
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	595	535	576	491	Årshyra för aktuella hyresavtal med tillägg för bedömd marknadshyra för vakant area.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	39	29	33	28	
(A+B) Hyresvärde lokaler, Mkr	634	563	609	519	
Överskottsgrad					
A Periodens driftnetto 12 månader, Mkr	616	540	576	503	Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.
B Periodens hyresintäkter 12 månader, Mkr	850	748	789	709	
A / B Överskottsgrad, %	73	72	73	71	
Driftnetto 12 månader, Mkr	616	540	576	655	Hyresintäkter minus fastigheternas driftskostnader.
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter	553 077	512 226	546 172	470 190	Total yta för kommersiella fastigheter som är tillgänglig för uthyrning, inklusive rörelsefastighet.
Total uthyrbar yta	728 637	667 544	703 028	622 362	Total yta (m ²) som är tillgänglig för uthyrning.

Avstämningstabeller & nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2026 6 mån jan-juni	2025 6 mån jan-juni	2025 12 mån jan-dec	2023/24 16 mån sep-dec	Definition
Långsiktigt substansvärde, Mkr					
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 753	5 640	5 754	5 556	Redovisat eget kapital efter återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	72	98	55	45	
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	724	700	742	650	
A+B+C Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 549	6 439	6 550	6 251	
Avkastning på eget kapital					
A Periodens totalresultat 12 månader, Mkr	321	196	255	19	Periodens totalresultat rullande tolv månader i förhållande till genomsnittligt eget kapital.
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	5 640	5 506	5 556	4 962*	
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 753	5 640	5 754	5 556	
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	6	4	5	4	
Soliditet					
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 753	5 640	5 754	5 556	Eget kapital i procent av totala tillgångar.
B Totala tillgångar vid periodens slut, Mkr	14 115	12 944	13 860	12 324	
A / B Soliditet, %	41	44	42	45	
Nettobelåningsgrad					
A (A.1+A.2) Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	7 340	6 369	7 101	5 897	Räntebärande nettoskuld i förhållande till fastighetsvärde vid periodens slut.
A.1 Långfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	7 267	6 281	7 021	5 759	
A.2 Kortfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	73	88	80	138	
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	129	166	208	365	
C Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	13 712	12 593	13 413	11 788	
(A-B) / C Nettobelåningsgrad, %	53	49	51	47	

*) Jämförelseperiod 2023-08-31

Avstämningstabeller & nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2026 6 mån jan-juni	2025 6 mån jan-juni	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	279	260	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	6 908	6 137	6 866	5 842	
A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	4,0	4,2	4,1	4,4	
Andel bunden ränta					
A Utestående räntederivat och fasträntelån, Mkr	4 796	3 794	4 688	3 451	Andel bunden ränta i förhållande till totala räntebärande skulder vid periodens utgång.
B Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	7 340	6 369	7 101	5 897	
A/B Andel bunden ränta, %	65	60	66	59	
Räntetäckningsgrad					
A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr	278	237	256	223	Förvaltningsresultat före finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.
B Periodens finansiella kostnader 12 månader, Mkr	-292	-246	-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	278	237	256	223	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	95 457 697	95 885 594	95 885 594	95 885 594	
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,9	2,5	2,7	2,3	
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie					
A Förvaltningsresultat per aktie 12 månader, kr	2,9	2,5	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	2,5	2,2	2,3	2,1	
(A / B) -1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	17,6	11,4	15,2	11,5	
Resultat per aktie, kr					
A Periodens totalresultat 12 månader, Mkr	321	190	255	200	Totalresultat, rullande tolv månader, i förhållande till vägt antal genomsnittliga utestående aktier under perioden.
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	95 457 697	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 6 mån jan-juni	2025 6 mån jan-juni	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	5 753	5 640	5 754	5 556	Eget kapital i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	90 500 000	95 885 594	95 885 594	95 885 594	
A / B Eget kapital per aktie, kr	64	59	60	58	
Långsiktigt substansvärde per aktie					
A (A.1+A.2+A.3) Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	6 549	6 439	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	5 753	5 640	5 754	5 556	
A.2 Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	72	98	55	45	
A.3 Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	724	700	742	650	
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	90 500 000	95 885 594	95 885 594	95 885 594	
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	72	67	68	65	

Övrigt					
Förvaltningsresultat 12 månader	278	237	256	223	Driftnetto med avdrag för central administration och finansnetto.
Räntebindningstid	2,5	2,7	2,7	2,7	Viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.
Kapitalbindningstid	3,0	3,0	3,3	2,6	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.
Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	90 500 000	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	95 457 697	95 885 594	95 885 594	95 885 594	Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie. %	7,8	6,4	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 8 juli 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 9 juli 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



Porfyren 4, Värnamo

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 9 juli 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/q2-2026/>. 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

- 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 Q2 2026
1 januari - 30 juni

Kontakt
Daniel Karlsson, CFO
010-263 61 43
daniel.karlsson@nivika.se

nivika.