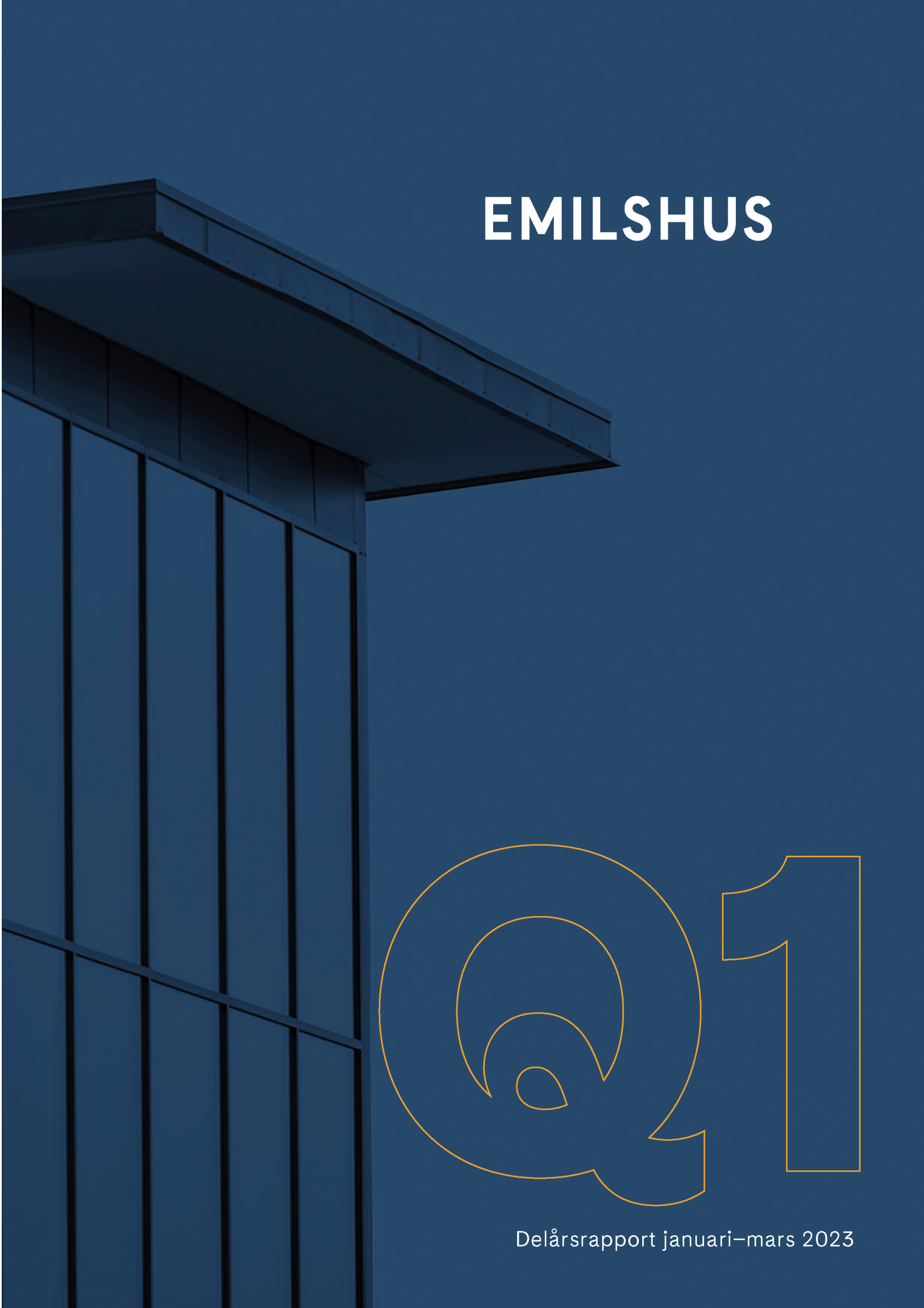




EMILSHUS

Q1

Delårsrapport januari–mars 2023

Perioden i korthet

Kvartalet januari–mars 2023

- Hyresintäkterna ökade med 48 procent till 148 mkr (100), varav ökningen i jämförbart bestånd var 11,4 procent (2,6).
- Förvaltningsresultatet ökade med 13 procent till 54 mkr (48).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie minskade med 24 procent till 0,47 kronor per stamaktie (0,62).
- Resultat efter skatt uppgick till -15 mkr (167), vilket motsvarar -0,27 kronor per stamaktie (2,36).
- Omvärdering av förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med -37 mkr (100).
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med -26 mkr (63).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet ökade med 7 procent och uppgick till 44 mkr (41).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 19 mkr, varav 1 mkr avsåg fastighetsförvärv.

HYRESINTÄKTER

+48%

till 148 mkr
(100)

FASTIGHETSVÄRDE

+39%

till 7 095 mkr
(5 103)

FÖRVALTNINGS- RESULTAT

+13%

till 54 mkr
(48)

KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET

+7%

till 44 mkr
(41)

NYCKELTAL I URVAL	Jan–mar		Helår
	2023	2022	2022
Fastighetsvärde, mkr	7 095	5 103	7 111
Hyresintäkter, mkr	148	100	454
Driftsöverskott, mkr	112	81	363
Förvaltningsresultat, mkr	54	48	182
Periodens resultat, mkr	-15	166	311
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	44	41	151
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,47	0,62	1,76
Periodens resultat per stamaktie, kr	-0,27	2,36	3,36
Eget kapital per stamaktie, kr	25,11	23,29	25,27
Substansvärde per stamaktie, kr	26,42	25,29	26,34
Avkastning på eget kapital, %	-1,9	33,2	12,8
Nettobelåningsgrad, %	54	54	55
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	3,0	2,3
Soliditet, %	40	40	40

Väsentliga händelser under kvartalet

- I februari beslutade styrelsen att uppdatera Emilshus finansiella mål och riskbegränsningar.
- I februari ingick Emilshus avtal med Carnegie Investment Bank AB om att agera likviditetsgarant för Emilshus stamaktie B i syfte att främja aktiens likviditet.
- I mars nytecknades och förlängdes hyresavtal i Växjö om totalt 6 200 kvm med ett årligt hyresvärde om 7,5 Mkr.
- I mars tecknades avtal om förvärv av en fastighet med lågprishandel i Linköping för 72 mkr med tillträde den 3 april 2023.

Motståndskraftig affärsmodell med kassaflöde i fokus

Emilshus förvärvar, utvecklar och förvaltar högvärdig kommersiella fastigheter med starka kassaflöden. Vår affärsmodell bygger på långa kontraktstider och styrkan i modellen märks i form av en positiv tillväxt i Emilshus intjänning och kassaflöde. I tider av ekonomisk osäkerhet är detta viktigt och något som ger oss en stark framtidsstro.

Jämfört med det fjärde kvartalet 2022, ökade Emilshus hyresintäkter under det första kvartalet 2023 med 13 procent till 148 mkr. Samtidigt ökade förvaltningsresultatet med 22 procent till 54 mkr. Kassaflödet före förändringar av rörelsekapital ökade med 18 procent till 44 mkr. Jämfört med motsvarande kvartal föregående år ökade hyresintäkterna med 48 procent och förvaltningsresultatet ökade med 13 procent. Sammantaget ger detta oss en god start på det nya verksamhetsåret.

God efterfrågan

Emilshus upplever en god efterfrågan på bolagets lokaler. Genom flera nytecknade och förlängda hyresavtal redovisar vi en positiv nettouthyrning om 2,2 mkr under det första kvartalet. Därtill kommer en positiv indexeringsseffekt till följd av att 96 procent av våra hyresavtal inflationsjusteras enligt KPI. De högre hyrorna har generellt mottagits väl av hyresgästerna och Emilshus har inte upplevt någon försämrad hyresbetalningsförmåga varken avseende hyresdebiteringen för det första eller det andra kvartalet 2023.

Värdejustering av förvaltningsfastigheter

Även om Emilshus upplever en styrka i bolagets affärsmodell är även bolaget exponerat för förändringarna i omvärlden. Stigande finansieringskostnader, kreditåtgärder och en oro för konjunkturutvecklingen har resulterat i en ökad försiktighet och färre aktiva investeringar, vilket givit en korrigering av avkastningskraven med fallande marknadsvärden som effekt. För Emilshus har korrigeringen visserligen i stor utsträckning balanserats av stigande hyresflöden genom inflationsjusteringen av hyrorna men som en nettoeffekt erhålls en negativ värdeförändring av Emilshus fastighetsvärden med 37 mkr under det första kvartalet 2023, motsvarande en justering om 0,5 procent.

Efter korrigeringen av fastighetsvärdet har vårt fastighetsbestånd en genomsnittlig direktavkastning om 6,4 procent.

Låg refinansieringsrisk

Emilshus har, utöver bankfinansiering även obligationsfinansiering om totalt 650 mkr. Obligationsskulden utgörs av två lån, ett med förfall i april 2025 om 400 mkr och ett med förfall i september 2025 om 250 mkr. Emilshus har därmed inga obligationsförfall under 2023 eller 2024. Bankfinansieringen löper med en kapitalbindningstid om 2,6 år och det föreligger inte några låneförfall under innevarande eller nästa år. Därtill kommer att bolagets fastighetsbestånd har en hög direktavkastning vilket innebär en god räntebetalningsförmåga. Detta ger Emilshus motståndskraft även för höga finansieringskostnader. Även vid en fortsatt hög räntenivå bedömer jag att Emilshus har kapacitet att bedriva en lönsam och växande affärsrörelse.

Emilshus – ett tillväxtbolag med höga ambitioner

Emilshus är ett tillväxtbolag med fokus på lönsamhet och starka kassaflöden, oavsett hög- eller lågkonjunktur. Givet en osäker omvärld är vi ödmjuka men ser också förbättrade möjligheter att genomföra fastighetsförvärv. Utbudet har ökat och marknaden erbjuder fler möjligheter till affärer med en god riskjusterad avkastning som på sikt ökar Emilshus intjäningskapacitet. Vår ambition är därför att utnyttja marknadens svaghet till att selektivt växa inom våra prioriterade marknadsområden, industri och lågprishandel, och vi är öppna för affärer både på våra befintliga geografiska marknader och i andra regioner i södra Sverige.

Växjö, april 2023

Jakob Fyrberg, VD

Ett fastighetsbolag med starka kassaflöden

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) är ett fastighetsbolag med ursprung i en Vetlandabaserad fastighetskoncern som etablerades 2008. I sin nuvarande struktur bildades Emilshus 2018. Ett antal småländska företagare med ett drivet entreprenörskap i kombination med gedigen kunskap om fastigheter, skapade ett fastighetsbolag med ambitionen att bli ledande inom kommersiella lokaler i södra Sverige. Idag äger och förvaltar Emilshus 125 kommersiella fastigheter med ett totalt fastighetsvärde om 7 095 mkr.

Affärsidé

Emilshus affärsidé är att med utgångspunkt i småländsk företagskultur:

- förvärva, utveckla och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter med fokus på direktavkastning i kombination med långa hyresavtal och hyresgäster med bedömd god betalningsförmåga.
- bygga nära och stabila relationer med Emilshus hyresgäster genom lokal närvaro och engagemang.

Strategi

Emilshus ska generera starka kassaflöden genom att:

- förvärva, utveckla och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i södra Sverige.
- fokusera på lätt industri, proffshandel/industriservice, externhandel och dagligvaruhandel.
- etablera långsiktiga och nära relationer med bolagets hyresgäster genom en lokal närvaro och lokalt engagemang på de orter där bolaget verkar.
- säkerställa en stabil finansiering av bolagets verksamhet.

Finansiella mål

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultatet per stamaktie ska öka med minst 15 procent per år.

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital ska under en femårsperiod i genomsnitt uppgå till minst 15 procent per år.

Finansiella riskbegränsningar

Nettobelåningsgrad

Nettobelåningsgraden ska varaktigt inte överstiga 60 procent.

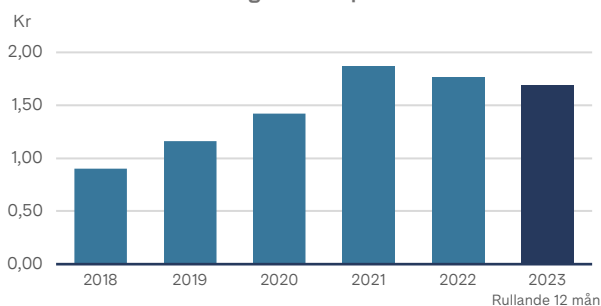
Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 ggr.

Utdelningspolicy

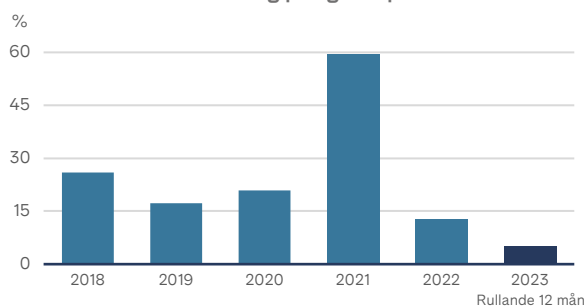
Det övergripande målet är att skapa värde för bolagets aktieägare. Under de närmaste åren bedöms detta bäst göras genom att återinvestera kassaflödet i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt bolagsordningens bestämmelser.

Förvaltningsresultat per stamaktie



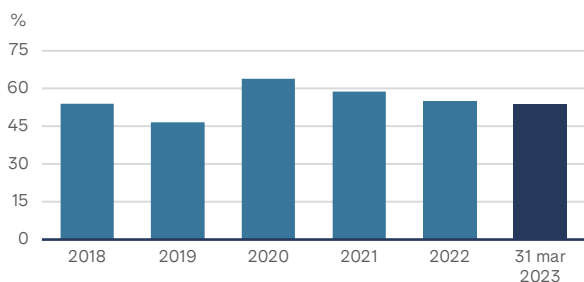
Genomsnittlig årlig ökning av förvaltningsresultat per stamaktie under perioden 2019–2023 uppgår till 18,2 procent.

Avkastning på eget kapital



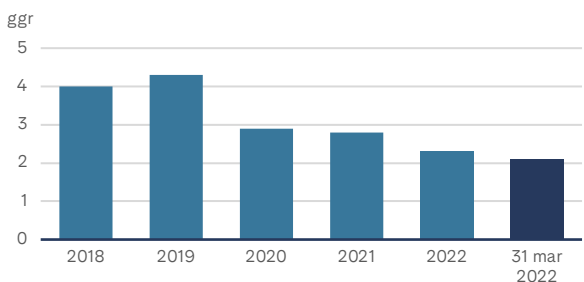
Genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital under perioden 2019–2023 uppgår till 17,9 procent.

Nettobelåningsgrad



Nettobelåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 54,2 procent.

Räntetäckningsgrad



Räntetäckningsgraden uppgick vid periodens utgång till 2,1 ggr.

Intäkter, kostnader och resultat

januari–mars 2023

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 48 procent till 148,1 mkr (99,7). Tillväxten är huvudsakligen hänförlig till fastighetsförvärv som genomfördes under föregående år men även hyresjusteringar samt ökade hyresintäkter till följd av investeringar.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd ökade med 11,4 procent (2,6).

Kontrakterad årshyra ökade med 53 procent och uppgick vid utgången av perioden till 557 mkr (364). Den ekonomiska vakansen uppgick till 29 mkr (9) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 procent (98). Andelen hyresintäkter som innehåller en indexklausul uppgår till 96 procent vilket innebär att en hög andel av hyresintäkterna årligen justeras i linje med inflationen. Från januari 2023 påverkades de årliga hyresintäkterna positivt med 40,5 mkr av indexuppräknings.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 88 procent till 35,9 mkr (19,1). Ökningen förklaras huvudsakligen av ett större fastighetsbestånd. Fastighetskostnaderna utgjordes av kostnader för fastighetsskötsel och drift 28,8 mkr (13,9), reparationer och underhåll 2,5 mkr (2,1) samt kostnader för fastighetsskatt om 4,6 mkr (3,1). Fastighetskostnaderna i jämförbart bestånd ökade med 10,7 procent (4,1).

Driftöverskott

Driftöverskottet ökade med 39 procent till 112,3 mkr (80,6). Överskottsgraden uppgick till 75,8 procent (80,9). Under jämförelseperioden föregående år erhöll Emilshus en frånrädesersättning om motsvarande 8,0 mkr, vilket påverkade överskottsgraden positivt.

Överskottsgraden varierar under året beroende på de säsongsvariationer som föreligger inom fastighetsbranschen. Under vintermånaderna påverkas överskottsgraden av kostnader för energi och snöröjning. Överskottsgraden påverkades negativt av fortsatt höga energiprisnivåer. Under perioden hade Emilshus intäkter motsvarande 6,1 mkr relaterade till ökade energikostnader som vidarefakturerats till Emilshus hyresgäster. Justerat för dessa avräkningar var den underliggande överskottsgraden 79,1 procent.

Driftöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 11,5 procent (2,2).

Jämförbart bestånd

	31 mar		Förändring, %
	2023	2022	
Antal fastigheter	102	102	
– Värde fastigheter, mkr	4 884	4 929	-0,9
Direktavkastning, %	6,8	6,0	12,5
Hyresintäkter, mkr	101,3	90,9	11,4
Fastighetskostnader, mkr	-18,7	-16,9	10,7
Driftnetto, mkr	82,5	74,0	11,5

Administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 7,9 mkr (8,7) och utgjordes av kostnader för centrala funktioner och består av koncerngemensamma kostnader såsom personalkostnader samt kostnader för företagsledning och ekonomifunktion. Kostnaderna för central administration som andel av Emilshus intäkter uppgick till 5,3 procent (8,7).

Finansnetto

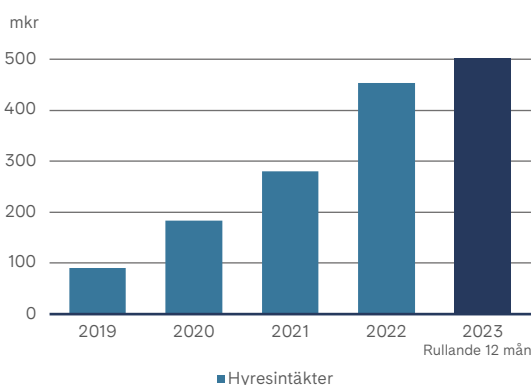
Finansnettot uppgick till -50,1 mkr (-23,6). Förändringen av finansnettot är hänförligt till en högre räntebärande skuld och högre marknadsräntor samt marginaler på nyupplåning. Genomsnittlig ränta på låneportföljen inklusive kostnader för räntesäkring uppgick vid periodens utgång till 4,7 procent (3,0). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,1 ggr (3,0).

I slutet av perioden genomfördes en omstrukturering av bolagets räntederivat vilket till viss del motverkat effekten från ökade marknadsräntor under kvartalet. Räntebindningstiden uppgick till 1,6 år (1,8) och kapitalbindningstiden var 2,6 år (2,3). Den räntebärande skulden ökade till 4 081,5 mkr (2 860,0).

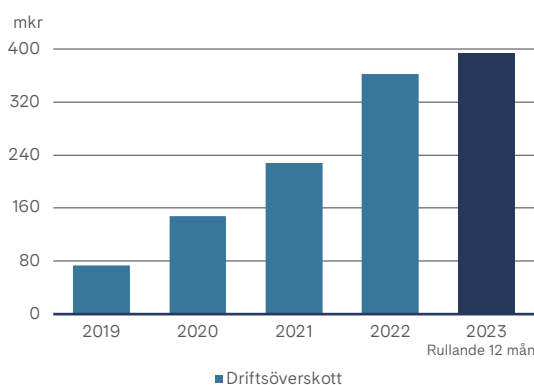
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, som utgörs av verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, ökade med 13 procent till 54,3 mkr (48,2). Förvaltningsresultatet per stamaktie efter avdrag för utdelning till preferensaktieägarna minskade med 24 procent till 0,47 kronor (0,62).

Hyresintäkter



Driftöverskott



Värdeförändring fastigheter och derivat

Emilshus inhämtar externa värderingsutlåtanden för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med -36,8 mkr (99,6). Värdenedgången förklaras huvudsakligen av högre direktavkastningskrav som påverkade värdet med -132,4 mkr, vilka till viss del motverkades av förbättrade driftnetton som påverkade värdet med 95,6 mkr. Samtliga fastigheter har per bokslutsdagen varit föremål för extern värdering av Newsec.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument består av derivat för räntesäkring och uppgick till -26,1 mkr (62,9). Värdeförändringen förklaras av den under perioden förändrade marknadsräntan.

Skatt

Aktuell skattekostnad uppgick till 33,4 mkr (21,1) och uppskjuten skattekostnad uppgick till 65,4 mkr (107,7). Kostnaden för uppskjuten skatt är främst relaterad till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter och derivat. Effektiv skatt påverkas särskilt av gällande ränteavdragsbegränsningar.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till -14,6 mkr (166,5), vilket motsvarar -0,27 kronor per genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (2,36).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 43,7 mkr (40,9), vilket är en förbättring med 7 procent.

Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med 0,9 mkr (170,0). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 18,6 mkr (5,4), vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -32,1 mkr (165,3) och förklaras till största delen av återbetalningar på banklån om 22,5 mkr (99,7) samt utbetalningar av aktieutdelning till preferensaktieägarna om 10,3 mkr (2,6).

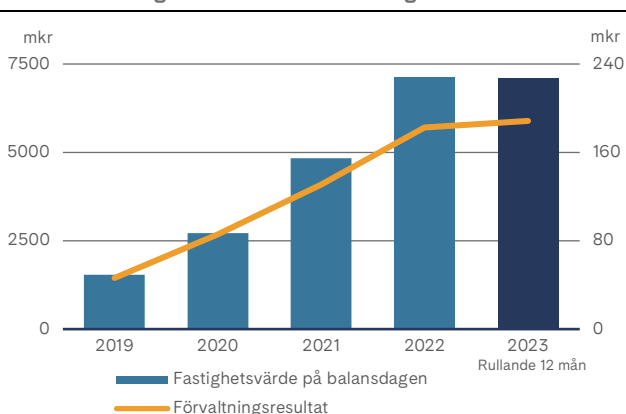
Sammanlagt förändrades likvida medel under perioden med 14,7 mkr (14,6), vilket vid periodens utgång innebär likvida medel om 239,0 mkr (107,2).

Moderbolagets resultat och ställning

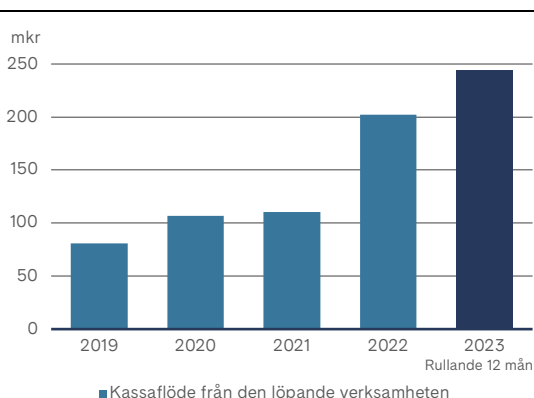
Moderbolaget tillhandahåller koncernledande funktioner avseende företagsledning, ekonomifunktion och fastighetsförvaltning. Moderbolagets intäkter består av vidarefakturerade kostnader till fastighetsägande dotterbolag. Moderbolagets kostnader har ökat jämfört med föregående år vilket förklaras av koncernens tillväxt. Ränteintäkterna utgörs av erhållen ränta på moderbolagets fordringar på dotterbolag. De ökade räntekostnaderna förklaras av ökningen avseende upptagna obligations- och banklån. Periodens resultat uppgick till -12,0 mkr (-15,2).

Moderbolagets innehav avseende andelar i koncernföretag uppgick vid periodens utgång till 473,3 mkr (473,3). Moderbolagets fordringar på koncernföretag uppgick till 4 156,2 mkr (2 171,5) och utgjordes huvudsakligen av reversfordringar, vilka etablerats i samband med företagsförvärv. Moderbolagets egna kapital uppgick vid periodens utgång till 1 906,1 mkr (1 209,8), vilket innebär en soliditet motsvarande 41 procent (44).

Fastighetsvärde och förvaltningsresultat



Kassaflöde



Intjäningsförmåga

Emilshus intjäningsförmåga vid årets ingång baseras på det fastighetsbestånd som Emilshus tillträtt vid periodens ingång för en kommande period om tolv månader.

Bedömningen utgår från kontrakterade hyresintäkter på årsbasis beaktat tillägg, hyresrabatter och hyresgarantier.

Fastighetskostnaderna baseras på erfarenhetstal utifrån ett normalårs driftkostnader och underhållsåtgärder. I driftkostnaderna ingår kostnad för fastighetsadministration. Fastighetsskatt har beräknats utifrån aktuella taxeringsvärden. Kostnaden för central administration har baserats på nuvarande organisation och omfattning av verksamheten. Finansnettot baseras på ränteläget vid periodens utgång samt den skuldsättning som förelåg vid samma tidpunkt.

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan visar på Emilshus intjäningsförmåga vid periodens utgång och beaktar inte eventuella kommande förändringar av variabler som hyror, vakanser, fastighetskostnader, räntor med mera.

Intjäningsförmåga per 1 april 2023

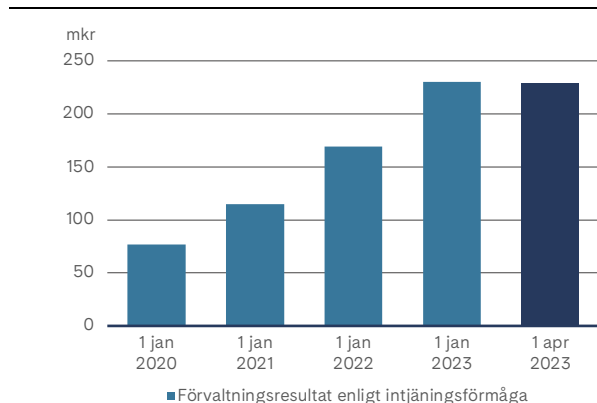
Baserat på det fastighetsbestånd som förelåg vid periodens utgång uppgår hyresintäkterna för den kommande tolv månadersperioden till 570 mkr och fastighetskostnaderna bedöms uppgå till 117 mkr vilket innebär ett driftöverskott om 454 mkr. Överskottsgraden bedöms uppgå till 79,5 procent och direktavkastningen till 6,4 procent utifrån fastighetsvärdet om 7 095 mkr. Utifrån nuvarande omfattning av organisation och verksamhet bedöms de centrala administrationskostnaderna uppgå till 33 mkr samt finansnettot till 193 mkr. Förvaltningsresultatet bedöms uppgå till 228 mkr.

Emilshus förvaltningsresultat per stamaktie beräknas till 2,01 kr per stamaktie. Vid beräkning av förvaltningsresultatet per stamaktie har framtida utdelningar på utställda preferensaktier avräknats.

mkr	1 april 2023	Förändring 12 mån	1 april 2022
Hyresintäkter	570,2	206,1	364,1
Fastighetskostnader	-116,7	-48,1	-68,6
Driftöverskott	453,5	158,0	295,5
Central administration	-32,5	-2,7	-29,8
Finansiella kostnader	-192,7	-102,6	-90,1
Förvaltningsresultat	228,3	52,7	175,6
Förvaltningsfastigheter, mkr	7 094,9	1 991,7	5 103,2
Eget kapital, mkr	2 992,4	833,0	2 159,4
Räntebärande skulder, mkr	4 081,5	1 221,4	2 860,1
Totalt antal stamaktier, st	92 874 199		66 446 380
Överskottsgrad, %	79,5		81,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2		3,0
Direktavkastning, %	6,4		5,8
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie ¹	2,01		2,07

1. Förvaltningsresultat per stamaktie avser resultat minskat med utdelning till preferensaktieinnehavare per balansdagen.

Intjäningsförmåga



Våra fastigheter

HYRESVÄRDE

585 mkr

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

95 %

HYRESVÄRDE/KVM

745 kr

FASTIGHETSVÄRDE

7 095 mkr

Fastighetsbestånd

Den 31 mars ägde Emilshus 125 (102) fastigheter med en total uthyrningsbar area om 786 tkvm (594) och ett fastighetsvärde om 7 095 mkr (5 103). Per kvadratmeter uppgår fastighetsvärdet till 9 026 kronor och hyresvärdet till 745 kronor.

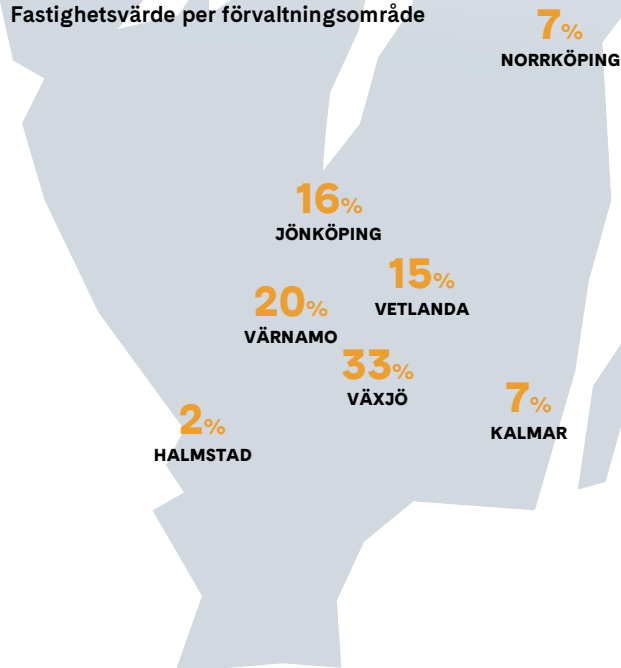
Emilshus har ett diversifierat fastighetsbestånd med kommersiella lokaler där tyngdpunkten ligger på lätt industri och industriservice/proffshandel, som motsvarar 60 procent av fastighetsvärdet. Även extern- och dagligvaruhandel är en prioriterad lokaltyp och utgör 28 procent av fastighetsvärdet. Kategorin Övrigt motsvarar 12 procent av fastighetsvärdet och består till 6 procentenheter av kontor, 5 procentenheter av samhällsfastigheter och 1 procentenheter övrigt inklusive bostäder.

Geografisk fördelning

Emilshus strategi innebär ett fokus på tillväxtregioner i södra Sverige. Beståndet är koncentrerat till områden såsom Växjö, Jönköping, Värnamo, Halmstad och Linköping/Norrköping. Småland, Halland och Östergötland är viktiga industriregioner i Sverige, kända för aktivt och framgångsrikt företagande och korta avstånd mellan intressanta etableringsorter. Därtill erbjuder dessa regioner några av Sveriges främsta logistiklägen.

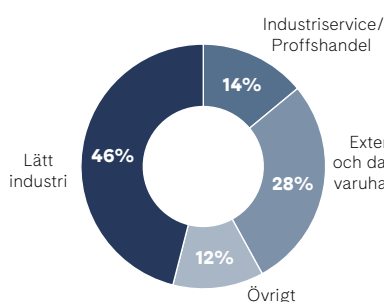
Växjö är baserat på fastighetsvärde den ort där Emilshus idag har sitt största fastighetsbestånd, motsvarande 33 procent av fastighetsvärdet. Värnamo och Jönköping utgjorde 20 respektive 16 procent av fastighetsvärdet. Kartan visar fastighetsbeståndets lokalisering utifrån fastighetsvärde och förvaltningsområde.

Fastighetsvärde per förvaltningsområde

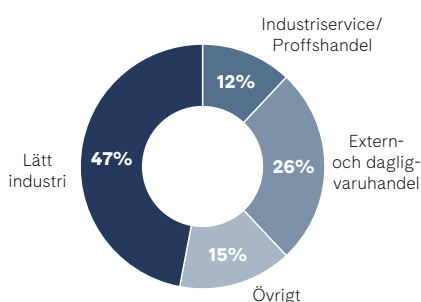


Totalt fastighetsvärde den 31 mars 2023
7 095 mkr

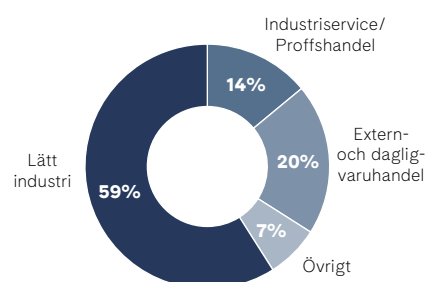
Fastighetsvärde per kategori Totalt 7 095 mkr



Hyresvärde per kategori Totalt 585 mkr



Uthyrningsbar area per kategori Totalt 786 tkvm



Våra fastigheter

Fastighetsbeståndet i sammandrag den 1 april 2023

mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Redovisat värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr
Halmstad							
Lätt industri	–	–	–	–	–	–	–
Extern- och dagligvaruhandel	–	–	–	–	–	–	–
Industriservice/proffshandel	4	9	149	11	1 166	92,3	10
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–
Totalt Halmstad	4	9	149	11	1 166	92,3	10
Jönköping							
Lätt industri	10	75	780	57	767	95,0	54
Extern- och dagligvaruhandel	3	7	98	7	987	100,0	7
Industriservice/proffshandel	3	14	57	4	266	100,0	4
Övrigt	2	10	191	17	1 681	98,7	17
Totalt Jönköping	18	106	1 126	85	802	96,4	82
Kalmar							
Lätt industri	3	14	117	11	774	98,3	11
Extern- och dagligvaruhandel	10	21	241	19	904	99,6	19
Industriservice/proffshandel	7	24	174	13	536	93,8	12
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–
Totalt Kalmar	20	59	532	43	723	97,5	42
Norrköping							
Lätt industri	3	26	212	19	723	97,0	18
Extern- och dagligvaruhandel	1	20	173	12	618	95,4	12
Industriservice/proffshandel	2	11	109	7	650	99,9	7
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–
Totalt Norrköping	6	57	495	38	673	97,1	37
Vetlanda							
Lätt industri	5	85	398	41	484	100,0	41
Extern- och dagligvaruhandel	7	24	326	26	1 089	93,1	24
Industriservice/proffshandel	4	19	110	11	560	94,6	10
Övrigt	5	17	200	23	1 357	91,3	21
Totalt Vetlanda	21	145	1 034	101	697	95,7	97
Värnamo							
Lätt industri	17	184	1 224	100	541	99,8	99
Extern- och dagligvaruhandel	3	20	181	21	1 040	90,9	19
Industriservice/proffshandel	2	9	39	2	187	100,0	2
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–
Totalt Värnamo	22	213	1 445	122	573	98,3	120
Växjö							
Lätt industri	7	75	552	44	593	98,9	44
Extern- och dagligvaruhandel	10	66	944	69	1 051	98,5	68
Industriservice/proffshandel	8	23	304	25	1 085	97,1	24
Övrigt	9	32	514	46	1 429	70,3	32
Totalt Växjö	34	196	2 315	185	943	91,3	169
Totalt Emilshus							
Lätt industri	45	459	3 284	272	594	98,4	268
Extern- och dagligvaruhandel	34	158	1 964	154	979	96,5	149
Industriservice/proffshandel	30	110	943	72	655	95,9	69
Övrigt	16	60	905	86	1 451	81,5	71
Totalt	125	786	7 095	585	745	95,1	557

Våra fastigheter

Fördelning av uthyrbar area per förvaltningsområde och fastighetskategori den 1 april 2023

Område	Lätt industri tkvm	Extern- och dagligvaru- handel tkvm	Industri- service/ proffshandel tkvm	Övrigt tkvm	Totalt tkvm	Andel, %
Halmstad	–	–	9	–	9	1
Jönköping	75	7	14	10	106	14
Kalmar	14	21	24	–	59	8
Norrköping	26	20	11	–	57	7
Vetlanda	85	24	19	17	145	18
Värnamo	184	20	9	–	213	27
Växjö	75	66	23	32	196	25
Totalt	459	158	110	60	786	100
Andel, %	59	20	14	7	100	

Fastighetstransaktioner

Emilshus genomförde inte några fastighetstransaktioner under det första kvartalet 2023.

I mars månad tecknades ett avtal om förvärv av en fastighet i Linköping inom fastighetskategorin extern- och dagligvaruhandel för 72 mkr. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 4700 kvm och har ett årligt hyresvärde om 5,7 mkr. Fastigheten tillträdades den 3 april 2023.

Projekt

Emilshus genomför investeringar i form av tillbyggnader och lokalanpassningar. De största pågående projekten framgår av tabellen nedan. Total beräknad kostnad för pågående projekt uppgår till 53 mkr varav upparbetade kostnader vid periodens utgång uppgick till 24 mkr. Den tillkommande årshyran för tecknade tillägg till befintliga hyresavtal till följd av genomförda investeringar uppgår till 8,6 mkr.

Emilshus projekt värderas löpande till nedlagda externa kostnader inklusive till projekten hänförliga räntekostnader samt kostnader för projektledning. Emilshus var vid periodens utgång ägare till tre byggrätter med ett totalt bokfört värde om 13,5 mkr (11,1).

Projekt

Fastighet	Hyresgäst	Fastighets- kategori	Projekttyp	Färdig- ställande	Beräknad investering, mkr	Upparbetade kostnader vid periodens utgång, mkr	Förändrad årshyra, mkr	Hyresavtal
Pågående projekt								
Bankeryds-Nyarp 1:267, Jönköping	AddBrand	Lätt industri	Tillbyggnad	Q2 2023	19,6	17,1	1,6	Tilläggsavtal tecknat
Tråden 11, Norrköping	Soffa Direkt	Extern- och dagligvaruhandel	Ombyggnation	Q2 2023	6,2	5,8	1,4	Nytt 5-årigt avtal tecknat
Lågan 22, Växjö	Griffel	Övrigt	Anpassning av lokal	Q1 2024	24,0	0,7	3,1	Nytt 10-årigt avtal tecknat
Rättaren 8, Växjö	Kraft Powercon	Lätt industri	Anpassning av lokal	Q3 2023	3,4	0,0	2,5	Nytt 8-årigt avtal tecknat
Totalt					53,2	23,6	8,6	

Avslutade projekt

Skomakaren 5, Växjö	Skogsstyrelsen	Övrigt	Anpassning av lokal	Q1 2023		6,7	0,3	Nytt 5-årigt avtal tecknat
Stödstorp 2:4, Värnamo	Danx	Lätt industri	Ombyggnation	Q1 2023		1,5	0,2	Nytt 5-årigt avtal tecknat
Brudabäck 6, Vetlanda	Byggbolaget	Industriservice/proffshandel	Anpassning av lokal	Q1 2023		2,6	0,3	Nytt 7-årigt avtal tecknat
Hillerstorp 2:106, Gnosjö	Garo	Lätt industri	Ombyggnation	Q1 2023		11,6	1,5	Nytt 8-årigt avtal tecknat
Hammaren 1, Gislaved	Formteknik	Lätt industri	Tillbyggnad	Q1 2023		11,6	0,9	Tilläggsavtal tecknat
Kronhjorten 3, Växjö	One Nordic	Lätt industri	Ombyggnation	Q1 2023		2,4	1,5	Nytt 5-årigt avtal tecknat
Fabriken 1, Växjö	Thoréns m fl	Övrigt	Anpassning av lokal	Q1 2023		5,0	1,2	Tilläggsavtal tecknat
Totalt						41,4	5,9	

Våra fastigheter

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Emilshus koncernredovisning upprättas enligt International Financial Reporting Standards, IFRS. Emilshus har valt att redovisa innehavet av förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. Emilshus inhämtar externa värderingsutlåtanden för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Värderingarna upprättas av Newsec och uppdateras kvartalsvis.

Värderingen har skett i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Bedömningarna av verkligt värde genomförs med tillämpning av en kombination av ortprismetoden och en avkastningsbaserad metod utifrån diskontering av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Värdet av eventuella byggrätter har adderats till nuvärdet. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år och beräkningen av kassaflöden utgår från befintliga hyresavtal där en marknadsanpassning av antagna villkor genomförs efter kontraktets utgång.

Indata vid fastighetsvärdering

	31 mar	
	2023	2022
<i>Totalt vägt genomsnitt</i>		
Direktavkastningskrav (exit), %	6,4	6,0
Driftskostnader (kr/kvm)	83	62
Underhållskostnader (kr/kvm)	36	31
Långsiktig vakansgrad, %	6,8	7,0
Hysesintäkter (kr/kvm)	670	594

Fastighetsbeståndets värdeförändring

mkr	Jan-mar	Helår
	2023	2022
Vid periodens ingång	7 111,4	4 827,2
Förvärv	0,9	2 192,9
Investeringar	19,4	68,6
Försäljningar	–	-76,6
Orealiserad värdeförändring	-36,8	99,3
Vid periodens utgång	7 094,9	7 111,4

Det vägda direktavkastningskravet (exit) för värdering av fastighetsbeståndet uppgick till 6,3 procent där avkastningskraven i värderingarna låg i intervallet 4,5 procent för bostäder till 7,5 procent för industri.

Emilshus redovisade direktavkastning utifrån bedömd intjäningsförmåga uppgår för den kommande perioden till 6,4 procent och är således högre än det vägda avkastningskravet i marknadsvärderingen. De realiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. För mer utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Emilshus årsredovisning 2022.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick vid periodens utgång till 7 094,9 mkr (5 103,3 mkr). Under perioden har inte några fastigheter tillträtts men slutregleringar av köpeskillingar från tidigare förvärv har genomförts till ett värde om 0,9 mkr. Vid periodens utgång hade Emilshus ingått avtal om investeringar i befintliga fastigheter genom hyresgästanpassningar avseende till- och ombyggnadsprojekt med upparbetade kostnader om 23,6 mkr och ett återstående investeringsåtagande motsvarande 29,6 mkr. Projekten innebär ett ökat hyresvärde om 8,6 mkr.

Fastigheternas realiserade värdeförändringar uppgick till -36,8 mkr (99,6) under perioden. Värdeförändringarna är främst hänförliga till effekten av förändringar i avkastningskrav som påverkade värdet med -132,4 mkr och förbättrade driftnetton för befintliga fastigheter som påverkade värdet med 95,6 mkr.

Baserat på förvaltningsfastigheternas genomsnittliga innehavstid under perioden uppgick utfall för direktavkastningen under perioden till 6,3 procent (6,5).

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

		Resultateffekt före skatt, mkr		
		Jan-mar	Helår	
		2023	2022	2022
Förändring				
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	277,1	212,6	296,3
Hysesintäkter	+/- 50 kr/kvm	39,3	29,7	39,3
Fastighetskostnader	+/- 10 kr/kvm	7,9	5,9	7,9
Vakansgrad	+/- 1 %	5,7	3,2	5,7



Våra hyresgäster

Emilshus hyresgäster utgörs i hög grad av större, stabila bolag med långsiktighet i sina verksamheter och god betalningsförmåga. Detta avspeglas i bolagets långa genomsnittliga återstående kontraktstid. Med sin lokala inriktning är Emilshus en trygg aktör och partner i hyresgästernas utveckling.

Hyresgäster

Emilshus hade vid periodens utgång 518 hyresgäster (370) fördelade på 608 hyresavtal (430) och den genomsnittliga återstående hyresdurationen uppgick till 5,7 år (6,5). De tio största hyresgästerna utgjorde 29 procent (38) av hyresintäkterna.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 95 procent (98). Antalet avtal i kombination med hyresdurationen innebär att Emilshus exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

Emilshus har ingått så kallade triple net-avtal för en betydande del av hyresavtalen, vilket innebär att hyresgästen åtar sig att stå för de kostnader som annars åligger fastighetsägaren såsom kostnader för försäkring, fastighetsskatt samt underhåll. Vid periodens utgång utgjorde hyresavtal om 367 tkvm motsvarande 47 procent (53) av hyresavtal med triple net-karaktär.

Den huvudsakliga andelen av Emilshus hyresavtal uppräknas årligen med en nivå motsvarande konsumentprisindex KPI. Vid periodens utgång utgjorde dessa avtal 96 procent av Emilshus kontrakterade årshyra och där övriga avtal består huvudsakligen av hyresavtal för bostäder, parkeringsytor samt avtal med kortare löptid än ett år vilka uppräknas på annat sätt.

Lätt industri

Hyresgästerna inom den största fastighetskategorin lätt industri utgörs typiskt sett av tillverkande företag som disponerar lokalerna för produktion, lager och kontor. Hyresgästerna genomför vanligtvis betydande investeringar i maskiner och annan utrustning i sina lokaler, vilket motiverar till att förlänga hyresavtalen. De största hyresgästerna inom lätt industri är Bufab som är verksamt inom verkstadsindustrin med anläggningar i Värnamo och Spaljisten som är en underleverantör till IKEA med verksamhet utanför Växjö. Investeringar i om- och tillbyggnader sker relativt frekvent för hyresgäster inom denna kategori.

Industriservice/proffshandel

Industriservice/proffshandel omfattar fastigheter med hyresgäster som bedriver service, tjänster och handel riktad främst till industri och företag. Den största hyresgästen inom Industriservice/proffshandel är Optimera som driver bygghandel för yrkeskunder nationellt. Emilshus hyresgäster är vanligtvis större företag som är långsiktiga med sina verksamheter och i hög grad förlänger sina hyresavtal. Investeringar i om- och tillbyggnader sker inte sällan för dessa hyresgäster.

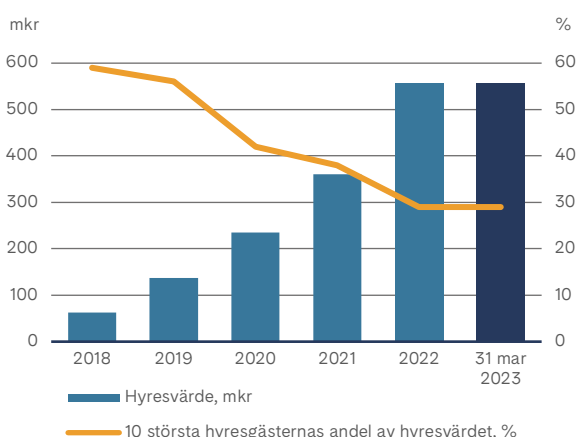
Extern- och dagligvaruhandel

Inom extern- och dagligvaruhandel återfinns hyresgäster främst inom livsmedel samt lågpriskedjor och annan livskraftig handel inklusive bilhandel i välbesökta externhandelsområden med goda kommunikationer. Coop Väst, Holmgrens Bil och Bauhaus är de största hyresgästerna inom denna kategori.

Övrigt

Stora hyresgäster i övriga fastigheter är bland annat verksamma inom samhällsservice, till exempel Region Jönköpings Län.

De 10 största hyresgästernas andel av hyresvärdet



Emilshus 10 största hyresgäster

Hyresgäster	Kontraktsvärde, mkr	Årshyra, mkr	Genomsnittlig kontraktslängd, år
Bufab Sweden AB	114	19	6,0
Spaljisten AB	398	18	21,5
Trivselhus AB	104	18	5,8
Hilding Anders Sweden AB	278	18	15,7
Holmgrens Bil AB	118	17	6,9
Coop Väst AB	72	16	4,5
Optimera Svenska AB	47	15	3,1
ROL AB	115	14	8,0
Proton Lighting AB	36	13	2,8
Bauhaus KB	208	13	16,3
Övriga	1 666	395	4,2
Totalt:	3 155	557	5,7

Emilshus 10 största hyresgäster

TRIVSELHUS

BUFAB

COOP

BAUHAUS

OPTIMERA

Holmgrens Bil

Spaljisten

ROL

HILDING ANDERS

PROTON lighting

Våra hyresgäster

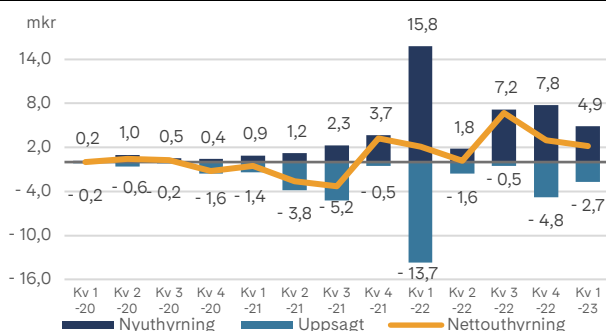
Nettouthyrning

Emilshus nettouthyrning var under perioden positiv och uppgick till 2,2 mkr (2,1). Under perioden tecknade Emilshus hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 13,3 mkr varav 3,6 mkr (15,3) avser hyresavtal med nya hyresgäster och 9,7 mkr avser omförhandlade hyresavtal med befintliga hyresgäster där nettoeffekten avseende ökad hyra uppgick till 1,3 mkr (0,5). Erhållna uppsägningar av hyresavtal uppgick till 2,7 mkr (13,7). Den ekonomiska uthyrningsgraden var fortsatt hög och uppgick vid perioden utgång till 95 procent (98). Jämfört med föregående år har uthyrningsgraden påverkats av de fastighetsförvärv som genomfördes under 2022.

Nettouthyrning

mkr	Jan-mar		Helår
	2023	2022	2022
Nyuthyrningar	3,6	15,3	32,1
Omförhandlingar	1,3	0,5	0,8
Uppsägningar	-2,7	-13,7	-20,9
Nettouthyrning	2,2	2,1	12,0

Nettouthyrning



Hyreskontrakt och löptider

Förfalloår	Kontraktsvärde, mkr	Andel av Total, %
2023	47	1,5
2024	78	2,5
2025	267	8,5
2026	246	7,8
2027	129	4,1
2028	82	2,6
2029	290	9,2
2030	222	7,0
2031+	1 794	56,8
Summa	3 155	100,0

Förfallostruktur hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	Årshyra, mkr	Andel, %	Area, tkvm	Andel, %
2023	270	47	9	67	9
2024	95	56	10	56	7
2025	90	111	20	142	19
2026	74	71	13	91	12
2027	20	30	5	29	4
2028+	59	242	43	376	49
Summa	608	557	100	760	100

Förfallostruktur

Emilshus målsättning är att ha nära och långsiktiga relationer med hyresgästerna och värdesätter därigenom långa hyresavtal. Vid periodens utgång var den genomsnittliga hyresdurationen 5,7 år (6,5) och 64 procent av kontraktetsvärde har ett förfall 2030 eller senare. I kontraktetsvärde är tidsbegränsade avdrag såsom hyresrabatter om 5,0 mkr ej avräknade, vilka har en genomsnittlig återstående löptid om 7,7 år och påverkar kontrakterad årshyra med 0,6 mkr per år.

Hållbarhetsarbete

Emilshus har högt ställda hållbarhetskrav på verksamheten. Hållbarhetsarbetet baserar sig på den hållbarhetsstrategi som antagits av styrelsen och som utgår från behovet av ett klokt och ansvarsfullt hushållande med begränsade resurser. Emilshus lokala närvaro med engagerade och kompetenta medarbetare ger bolaget goda förutsättningar för ett värdeskapande och hållbart fastighetssägande. I sitt miljöarbete arbetar Emilshus aktivt med energieffektiviseringar i fastighetsbeståndet och att använda effektiva systemstöd.

Fokusområden och hållbarhetsmål

Emilshus arbetar utifrån ett internt ramverk som består av hållbarhetsstrategi, handlingsplaner och policyer. Utifrån dessa ramverk har Emilshus identifierat fyra fokusområden i verksamheten som är särskilt viktiga, och för vilka mål har fastställts; Fastigheter, Medarbetare, Hyresgäster och Externa samarbetspartners.

Under 2022 genomfördes en översyn av Emilshus befintliga hållbarhetsmål. Därtill baseras Emilshus hållbarhetsarbete på ett åtagande mot FN:s Global Compact och FN:s globala mål för hållbar utveckling (Agenda 2030).

Väsentliga händelser 2023

- I mars publicerade Emilshus hållbarhetsrapport i årsredovisningen för 2022.
- Emilshus har fortsatt arbetet med att effektivisera energianvändningen i fastigheterna, bland annat utbyte av ventilationsaggregat i fastigheter, vilket förväntas ge betydande energibesparingar och samtidigt förbättra arbetsmiljön för hyresgästerna. Byte till energisnål LED-belysning är en annan energieffektiviserande åtgärd.
- Emilshus har installerat laddstolpar vid ett antal av bolagets fastigheter för att göra det enklare för bolagets hyresgäster att välja fossilfria transporter.
- Under 2022 tecknades 16 nya stora avtal, varav 86 procent var gröna hyresavtal.

Uppföljning grönt finansiellt ramverk

I september 2021 upprättades ett grönt finansiellt ramverk som ger Emilshus möjlighet att emittera gröna obligationer och andra finansiella instrument för finansiering av fastigheter och fastighetsprojekt. Bolagets gröna ramverk har granskats av Cicero Shades of Green som avgivit klassificeringen Ljusgrön (stark) med styrningsbetyg Bra. Emilshus emitterade inom ramen för det gröna ramverket 400 mkr i april 2022 och 250 mkr i augusti 2022.

Per 31 mars hade Emilshus gröna tillgångar till ett sammanlagt värde om 2 372 mkr och grön finansiering om 650 mkr i befintliga fastigheter. Outnyttjat belopp inom det gröna finansiella ramverket uppgick till 1 722 mkr.

Finansiering

GENOMSNITTLIG LÅNERÄNTA

4,7 %

GENOMSNITTLIG KAPITALBINDNING

2,6 år

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

2,1 ggr

NETTOBELÅNINGSGRAD

54,2 %

Kapitalstruktur

Emilshus kapitalstruktur innebar vid periodens utgång att 40 procent av balansomslutningen finansierades med eget kapital (40), 54 procent med räntebärande skulder (53) och 6 procent med övriga poster (7).

Emilshus kreditgivare utgörs av fyra nordiska banker där finansieringen består av säkerställda banklån och revolverande kreditfaciliteter. Obligationslån utgör en kompletterande finansieringskälla.

Eget kapital

Soliditeten uppgick till 40 procent (40) och eget kapital uppgick till 2 992,4 mkr (2 159,4) vid periodens utgång. Substansvärdet per stamaktie uppgick till 26,42 kronor (25,29).

Räntebärande skulder

Emilshus räntebärande skulder uppgick till 4 081,5 mkr (2 860,0) vid periodens utgång. Efter avdrag för likvida medel om 239,0 mkr (107,2) uppgick nettoskulden till 3 842,5 mkr (2 752,9), vilket innebär en nettobelåningsgrad om 54 procent (54). De räntebärande skulderna fördelade sig på säkerställda lån i bank om 3 135,3 mkr (2 210,9), vilka utgjorde 83 procent (81) av de totala räntebärande skulderna. Räntebärande obligationslån uppgick till 642,3 mkr (497,0) och utgjorde 16 procent (17) och ej säkerställda räntebärande reversskulder utgjorde 1 procent (2) av de räntebärande skulderna. Nettobelåningsgraden avseende säkerställd skuld uppgick till 44,2 procent (43,3).

Skuldkvoten beräknad som nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott inklusive för kostnader avseende central administration uppgick på balansdagen till 9,1 ggr (10,4).

Kapitalbindning

Kapitalbindningstiden för Emilshus räntebärande skulder var vid periodens utgång 2,6 år (2,3). Under föregående år omförhandlade och förlängde Emilshus löptiderna varefter det inte föreligger några förfall av banklån under 2023 eller 2024.

Likviditet

Likvida medel uppgick till 239,0 mkr (107,2) jämte outnyttjade checkräkningskrediter om 80,0 mkr (80,0).

Emilshus outnyttjade revolverande kreditfaciliteter, vilka är avsedda att utnyttjas vid framtida fastighetstransaktioner, uppgick vid periodens utgång till 46,5 mkr (314,3).

Likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 365,5 mkr (501,5) vid periodens utgång.

Räntekänslighet

Emilshus känslighet för högre marknadsräntors effekt på förvaltningsresultatet begränsas då en hög andel av Emilshus hyresavtal har indexklausuler. Den negativa resultateffekten av högre marknadsräntor för Emilshus förväntas på längre sikt att kompenseras av den hyresjustering som erhålls genom indexjustering som utlöses av stigande inflation.

Påverkan på förvaltningsresultatet, mkr

	2024	2025	2026
KPI, %	7,5	2,0	2,0
Stibor 3M, %			
3,5	25,7	36,4	42,4
4,0	15,6	28,0	27,9
4,5	5,5	19,7	13,4

Vid ett antagande om en uppgång i Stibor 3M till 3,5/4,0/4,5 procent samtidigt som ett antagande om en uppräkningsnivå till följd av indexklausuler om 7,5/2,0/2,0 procent sker under åren 2024–2026 beräknas en förändring av Emilshus förvaltningsresultat enligt tabellen ovan. Beräkningen baseras på aktuellt förvaltningsresultat utifrån Emilshus intjäningsförmåga och räntebärande skulder vid periodens utgång jämte de derivat som Emilshus har ingått vilka begränsar högre marknadsräntors effekt på förvaltningsresultatet. Vidare har även en uppräkningsnivå av Emilshus fastighetskostnader genomförts med motsvarande antagande om prisutveckling. Beräkningen är inte en prognos utan beskriver vilken effekt som erhålls på Emilshus förvaltningsresultat vid givna antaganden.

Genomsnittlig ränta och räntebindning

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder uppgick till 4,7 procent (3,0). Den huvudsakliga förklaringen till den högre räntenivån är högre marknadsräntor och marginaler på nyupplåning.

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 1,6 år (1,8). Andelen av de räntebärande skulderna som hade räntesäkrats genom derivat uppgick vid periodens utgång till 61 procent (44). Av koncernens utestående lån har 2 170 mkr (1 250) räntesäkrats genom ränteswappar, vilka har en genomsnittlig återstående löptid om 2,7 år. I tillägg har motsvarande 300 mkr (300) räntesäkrats genom ett räntetak (Stibor 3M till 1,0 procent) med en återstående löptid om 2,6 år och förfall i december 2025. Derivatet begränsar eventuella framtida räntehöjningars effekt på Emilshus upplåningskostnad.

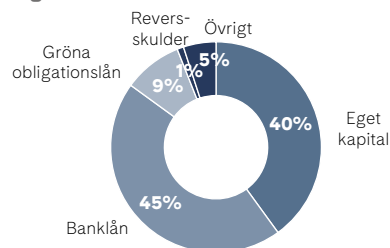
Marknadsvärdet för derivaten var vid periodens utgång 111,1 mkr (74,6). Derivatet har värderats till verkligt värde och värdeförändringen har redovisats över resultaträkningen.

Finansiering

Räntebärande skulder

mkr	31 mar		Helår
	2023	2022	2022
Koncernen			
Banklån	3 374,2	2 318,1	3 396,8
Ägarlån	-	45,0	-
Reversskulder	65,0	-	65,0
Obligationslån	642,3	497,0	641,5
Totalt	4 081,5	2 860,1	4 103,3

Finansieringskällor



Bankfinansiering

Förfalloår	Räntebindning, mkr	Snittränta, %	Andel, %	Kapitalbindning, mkr	Andel, %
2023	1 304,2	5,5	39	87,7	2,6
2024	-	-	-	87,7	2,6
2025	1 570,0	2,4	47	2 069,4	61,3
2026	200,0	2,5	6	1 129,5	33,5
>2026	300,0	5,1	9	-	-
Totalt	3 374,2	3,8	100	3 374,2	100

Obligationslån

Förfalloår	Belopp, mkr	Ränta, %
2025 apr	395,8	Stibor 3M+5,25
2025 sep	246,4	Stibor 3M+7,25



Aktien och aktieägare

Aktier

Emilshus har tre aktieslag – onoterade stamaktier av serie A samt stamaktier av serie B och preferensaktier som är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap sedan den 13 juni 2022. Sista betalkurs den 31 mars 2022 var 24,52 kronor för stamaktien av serie B och 23,90 kronor för preferensaktien. Emilshus aktiekurs har utifrån stängningskursen på balansdagen och sedan noteringen den 13 juni 2022 haft en kursutveckling om -12,4 procent att jämföra med Nasdaqs fastighetsindex som under samma period haft en utveckling om motsvarande – 12,5 procent.

Antalet aktier i Emilshus uppgår vid periodens utgång till 11 527 890 stamaktier av serie A och 81 346 309 stamaktier av serie B samt 20 628 625 preferensaktier.

Emilshus har 1 872 660 utestående teckningsoptioner. En teckningsoption berättigar till teckning av tio stamaktier av serie B för 22,60 kronor per stamaktie fram till den 30 juni 2024.

Likviditetsgarant

I februari 2023 ingick Emilshus ett avtal med Carnegie Investment Bank AB om att agera likviditetsgarant för Emilshus stamaktie av serie B i syfte att främja aktiens likviditet. Åtagandet innebär att likviditetsgaranten kvoterar köp- respektive säljvolym motsvarande minst 100 000 kronor med en spread om maximalt 2 procent mellan köp- och säljkurs.

Aktieinformation

Handelsplats	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
Kortnamn (ticker)	EMIL B respektive EMIL PREF
ISIN-kod B-aktier	SE0016785786
ISIN-kod preferensaktier	SE0016785794
Segment	Real Estate
Totalt antal utestående stamaktier	92 874 199
Totalt antal noterade B-aktier	81 346 309
Totalt antal utestående och noterade preferensaktier	20 628 625
Stängningskurs EMIL B, Kr ¹	24,52
Stängningskurs EMIL PREF, Kr ¹	23,90
Totalt marknadsvärde, mkr ¹	2 770,3

1. Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget baserat på senast betalt pris för B-aktien respektive preferensaktien den 31 mars 2023.

Kursutveckling stamaktie av serie B



Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal, stamaktier	Preferens-aktier	Kapital, %	Röster, %
Aptare Holding AB	4 440 000	20 480 010	24 920 010	–	22,0	29,9
AB Sagax	3 033 550	16 620 980	19 654 530	5 133 320	21,8	24,0
NP3 Fastigheter AB (publ)	2 421 120	13 456 350	15 877 470	4 357 558	17,8	19,3
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	–	3 824 591	3 824 591	–	3,4	1,8
Tredje AP-Fonden	–	3 571 400	3 571 400	–	3,1	1,6
Odin Förvaltning	–	2 500 000	2 500 000	–	2,2	1,2
Castar Europe AB	380 000	1 725 980	2 105 980	225 000	2,1	2,6
Thuredagruppen AB	412 020	1 854 070	2 266 090	–	2,0	2,7
Swedbank Försäkring AB	–	408 072	408 072	1 634 778	1,8	0,9
Lannebo Fonder	–	1 799 815	1 799 815	–	1,6	0,8
Övriga aktieägare	841 200	15 105 041	15 946 241	9 277 969	22,2	15,1
Total	11 527 890	81 346 309	92 874 199	20 628 625	100,0	100,0

Koncernens rapport över totalresultatet

mkr	Jan-mar		Rullande	Helår
	2023	2022	12 månader	2022
Hysesintäkter	148,1	99,7	502,5	454,0
Fastighetskostnader	-35,9	-19,1	-108,2	-91,4
Driftsöverskott	112,3	80,6	394,2	362,6
Central administration	-7,9	-8,7	-36,5	-37,4
Finansnetto	-50,1	-23,8	-169,2	-142,9
Förvaltningsresultat	54,3	48,2	188,5	182,4
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	2,7	2,7
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-36,8	99,6	-37,2	99,3
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-26,1	62,9	36,4	125,3
Resultat före skatt	-8,6	210,7	190,4	409,7
Aktuell skatt	-10,4	-7,7	-36,2	-33,4
Uppskjuten skatt	4,4	-36,6	-24,4	-65,4
Periodens resultat	-14,6	166,5	129,8	310,9
Övrigt totalresultat	-14,6	166,5	129,8	310,9
Periodens totalresultat	-14,6	166,5	129,8	310,9
Periodens resultat och totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	-14,6	166,5	129,8	310,9
Innehav utan bestämmande inflytande	-14,6	166,5	129,8	310,9
	-14,6	166,5	129,8	310,9
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	-0,27	2,36	1,02	3,36
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	-0,27	2,36	1,02	3,35
Genomsnittligt antal stamaktier	92 874 199	66 446 380	87 166 085	80 559 130
Antal stamaktier vid periodens utgång	92 874 199	66 446 380	92 874 199	92 874 199
Genomsnittligt antal preferensaktier	20 628 625	19 123 727	20 628 625	20 628 625
Antal preferensaktier vid periodens utgång	20 628 625	19 123 727	20 628 625	20 628 625

Koncernens rapport över finansiell ställning

mkr	31 mar		31 dec
	2023	2022	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7 094,9	5 103,3	7 111,4
Balanserade utgifter för IT-system	0,2	0,3	0,2
Inventarier	1,3	1,4	1,4
Derivat	111,1	74,6	137,1
Summa anläggningstillgångar	7 207,4	5 179,6	7 250,1
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	6,1	1,3	1,8
Övriga fordringar	10,7	37,0	17,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27,4	27,2	31,1
Likvida medel	239,0	107,2	224,3
Summa omsättningstillgångar	283,1	172,7	274,4
SUMMA TILLGÅNGAR	7 490,6	5 352,3	7 524,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	227,0	171,1	227,0
Övrigt tillskjutet kapital	2 346,5	1 053,7	2 346,5
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	418,9	934,6	433,5
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 992,4	2 159,4	3 007,0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 286,6	1 868,2	3 308,9
Obligationslån	642,3	–	641,5
Skulder till aktieägare	–	45,0	–
Uppskjuten skatteskuld	232,6	207,6	237,0
Övriga skulder	1,0	1,0	1,0
Summa långfristiga skulder	4 162,4	2 121,8	4 188,5
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	87,7	449,9	87,8
Obligationslån	–	497,0	–
Reversskulder	65,0	–	65,0
Leverantörsskulder	15,7	10,0	17,6
Skatteskulder	1,5	5,6	14,4
Övriga skulder	19,0	18,5	25,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	146,8	90,1	118,7
Summa kortfristiga skulder	335,7	1 071,0	329,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 490,6	5 352,3	7 524,5

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferens- aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ¹	Totalt eget kapital ¹
Eget kapital 2022-01-01	66 446 380	13 951 313	160,8	916,1	770,7	1847,6
Periodens resultat och totalresultat jan-dec 2022 samt övriga förändringar av eget kapital	26 427 819	6 677 312	66,2	826,2	267,1	1 159,4
Eget kapital 2022-12-31	92 874 199	20 628 625	227,0	1 742,2	1 037,7	3 007,0
Eget kapital 2023-01-01	92 874 199	20 628 625	227,0	1 742,2	1 037,7	3 007,0
Periodens resultat och totalresultat jan-mar 2023					-14,6	-14,6
Eget kapital 2023-03-31	92 874 199	20 628 625	227,0	1 742,2	1 023,1	2 992,4

1. Totalt eget kapital, Periodens resultat och Periodens Totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.



Koncernens rapport över kassaflödet

mkr	Jan–mar		Rullande	Helår
	2023	2022	12 månader	2022
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	54,3	48,2	188,5	182,4
Betald inkomstskatt	-10,4	-7,7	-36,2	-33,4
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-0,2	0,3	1,2	1,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	43,7	40,9	153,5	150,7
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	16,3	-11,4	31,7	4,0
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	6,8	-4,8	58,8	47,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	66,8	24,7	244,0	202,0
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-0,9	-170,0	-2 023,8	-2 192,9
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-18,6	-5,4	-81,8	-68,6
Förvärv av inventarier	-0,5	0,1	-0,9	-0,4
Avyttring av förvaltningsfastigheter	–	–	76,6	76,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20,0	-175,4	-2 029,9	-2 185,3
Finansieringsverksamheten				
Upptagna banklån	–	119,6	1 690,7	1 810,3
Upptagna övriga lån	–	–	65,0	65,0
Nyemission av stamkapital	–	–	699,5	699,5
Nyemission av preferenskapital	–	147,0	0,6	147,6
Utdelning	-10,3	-2,6	-49,0	-41,3
Amortering på banklån	-22,5	-99,7	-634,6	-711,8
Amortering på obligationslån	–	–	-495,9	-495,9
Upptagna obligationslån	0,7	1,0	641,2	641,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-32,1	165,3	1 917,6	2 115,0
Periodens kassaflöde	14,7	14,6	131,8	131,7
Likvida medel vid periodens början	224,3	92,6	224,3	92,6
Likvida medel vid periodens slut	239,0	107,2	356,1	224,3

Moderbolagets resultaträkning

mkr	Jan-mar		Helår
	2023	2022	2022
Intäkter			
Nettoomsättning	5,3	2,1	11,7
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-13,6	-10,8	-49,4
Rörelseresultat	-8,3	-8,8	-37,7
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	–	11,0	59,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3,7	-16,4	-110,6
Resultat efter finansiella poster	-12,0	-14,2	-88,7
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	–	–	89,5
Resultat före skatt	-12,0	-14,2	0,8
Aktuell skatt	–	-1,0	-11,2
Periodens resultat	-12,0	-15,2	-10,4

Totalresultat för moderbolaget

mkr	Jan-mar		Helår
	2023	2022	2022
Periodens resultat enligt resultaträkningen			
Övrigt totalresultat	–	–	–
Periodens totalresultat	-12,0	-15,2	-10,4

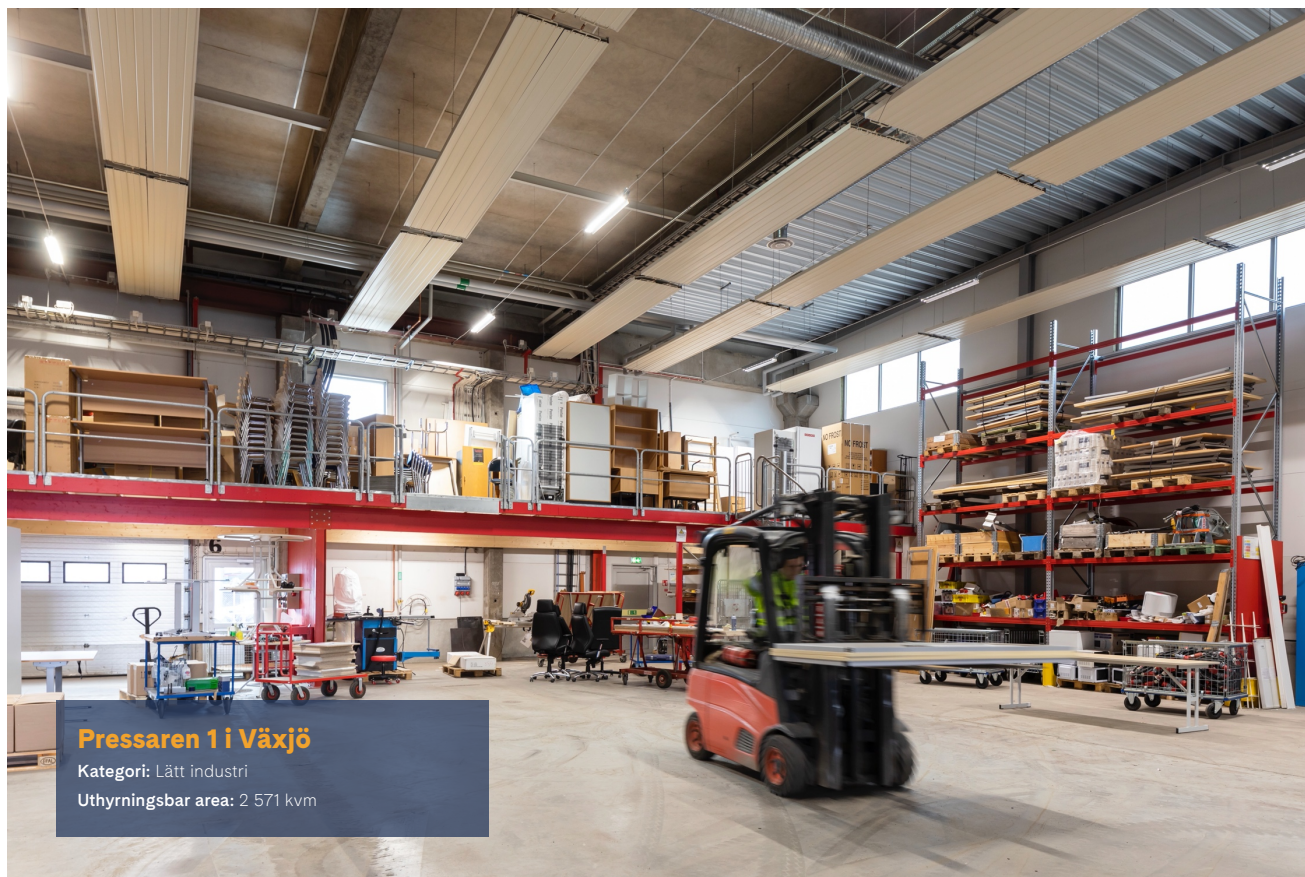
Moderbolagets balansräkning

mkr	31 mar		31 dec
	2023	2022	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för IT-system	0,2	0,5	0,2
Inventarier	1,2	1,3	1,3
Derivat	1,4	1,8	1,5
Andelar i koncernföretag	473,3	473,3	473,3
Uppskjuten skattefordran	2,7	2,7	2,7
Summa anläggningstillgångar	478,8	479,6	479,0
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	4 156,2	2 171,5	4 124,7
Skattefordran	3,2	–	–
Övriga fordringar	0,3	33,7	7,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10,8	9,8	10,1
Kassa och bank	13,5	31,8	71,9
Summa omsättningstillgångar	4 184,0	2 246,8	4 213,9
SUMMA TILLGÅNGAR	4 662,9	2 726,4	4 692,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	227,0	171,1	227,0
Fritt eget kapital			
Överkursfond	1 742,5	1 053,6	1 742,5
Balanserad vinst eller förlust	-51,3	0,3	-40,9
Periodens resultat	-12,0	-15,2	-10,4
Summa eget kapital	1 906,1	1 209,8	1 918,1
Långfristiga skulder			
Obligationslån	642,3	–	641,5
Skulder till aktieägare	–	45,0	–
Skulder till kreditinstitut	1 972,0	653,0	1 983,3
Summa långfristiga skulder	2 614,3	698,0	2 624,7
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	42,6	296,7	42,7
Obligationslån	–	497,0	–
Reversskulder	65,0	–	65,0
Leverantörsskulder	1,2	6,7	1,6
Skatteskulder	–	0,7	–
Övriga skulder	11,6	10,0	21,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22,1	7,6	19,1
Summa kortfristiga skulder	142,4	818,6	150,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 662,9	2 726,4	4 692,9

Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferens- aktier	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital ¹
Eget kapital 2022-01-01	66 446 380	13 951 313	160,8	916,3	2,9	1 080,0
Periodens resultat och totalresultat jan-dec 2022 samt övriga förändringar av eget kapital	26 427 819	6 677 312	66,2	826,2	-54,3	838,1
Eget kapital 2022-12-31	92 874 199	20 628 625	227,0	1 742,5	-51,4	1 918,1
Eget kapital 2023-01-01	92 874 199	20 628 625	227,0	1 742,5	-51,4	1 918,1
Periodens resultat och totalresultat jan-mar 2023					-12,0	-12,0
Eget kapital 2023-03-31	92 874 199	20 628 625	227,0	1 742,5	-63,4	1 906,1

1. Totalt eget kapital, Periodens resultat och Periodens totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.



Övrig information

Personal

Vid utgången av perioden uppgick antalet anställda till 20 personer (17).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, utifrån av styrelsen fastställda policyer. Emilshus risker beskrivs i årsredovisningen för 2022. Inga väsentliga förändringar har därefter uppstått som påverkar styrelsens och företagsledningens bedömning.

Uppskattningar och bedömningar samt avrundningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheterna.

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.

Transaktioner med närstående

Styrelsens ordförande Johan Ericsson har genom helägt bolag under perioden fakturerat Emilshus konsultarvoden om 0,1 mkr (0,0).

Aktieinformation

Per 31 mars 2023 finns det 113 502 824 aktier och 217 253 834 röster i Emilshus fördelade enligt följande.

- Stamaktier av serie A: 11 527 890 aktier och 115 278 900 röster.
- Stamaktier av serie B: 81 346 309 aktier och 81 346 309 röster.
- Preferensaktier: 20 628 625 aktier och 20 628 625 röster.

Kvotvärdet per aktie uppgår till 2 kronor.

Emilshus har 1 872 660 utestående teckningsoptioner vilka berättigar till teckning av en stamaktie av serie B för 22,60 kronor fram till den 30 juni 2024. Teckningsoptionerna innehas av Sagax (1 248 440 teckningsoptioner) och NP3 Fastigheter AB (624 220 teckningsoptioner).

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Jämförelser angivna inom parentes avser belopp för första kvartalet 2022 respektive utgången av 2022. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning.

Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värdehierarkin. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med nivå 3 i verkligt värdehierarkin. Derivat värderas till verkligt värde i balansräkningen och övriga finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde. Skillnader mellan anskaffningsvärde och verkligt värde för övriga finansiella instrument har bedömts som ej väsentliga. Emilshus verksamhet består av ett rörelsesegment för vilket rapportering sker.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Omvärldsfaktorer

Emilshus har hittills inte noterat någon väsentlig påverkan på bolagets verksamhet av följderna av kriget i Ukraina och den förändrade omvärldssituationen. Koncernens projektverksamhet har dock påverkats varvid något projekt har senarelagts. Det finns dock en risk för att eventuella prishöjningar, leveransproblem och en försämrad konjunktur kan komma att påverka bolaget eller bolagets hyresgäster negativt. Utvecklingen avseende marknadsräntor har en påverkan på Emilshus verksamhet.

Årsstämma

Emilshus årsstämma för 2023 hålls i Växjö den 27 april 2023. För mer information om årsstämman, besök www.emilshus.com.

Styrelsens uttalande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att denna delårsrapport ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Vetlanda den 27 april 2023

Björn Garat
Styrelseledamot

Johan Ericsson
Styrelsens ordförande

Jakob Fyrberg
Styrelseledamot och VD

Elisabeth Thureson
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Nyckeltal

mkr	Jan-mar		Helår		
	2023	2022	2022	2021	2020
FASTIGHETSRELATERADE					
Antal fastigheter, st	125	102	125	97	69
Uthyrningsbar area, tkvm	786,1	594,2	786,1	580,7	360,4
Fastigheternas verkliga värde, mkr	7 094,9	5 103,3	7 111,4	4 827,2	2 714,7
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	9 026	8 589	9 047	8 312	7 532
Långsiktigt substansvärde, mkr	2 453,9	1 680,5	2 446,7	2 006,5	1 002,9
Hyresvärde, mkr	585,2	373,1	580,7	360,7	234,6
Hyresvärde, kr/kvm	745	628	739	621	651
Återstående hyrestid, år	5,7	6,5	5,8	6,5	5,0
Nettouthyrning, mkr	2,2	1,6	12,0	-2,9	-0,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,1	97,6	95,9	97,1	96,9
Areamässig uthyrningsgrad, %	96,7	98,2	96,8	97,9	98,0
Direktavkastning, %	6,3	6,5	6,1	6,4	7,0
Överskottsgrad, %	75,8	80,9	79,9	81,5	81,2
AKTIERELATERADE, STAMAKTIER					
Antal stamaktier vid periodens slut	92 874 199	66 446 380	92 874 199	66 446 380	60 405 800
Genomsnittligt antal stamaktier	92 874 199	66 446 380	80 559 130	64 936 235	60 405 800
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,47	0,58	1,76	1,87	1,42
Förändring i förvaltningsresultat per stamaktie, %	-19	29	-6	32	22
Periodens resultat per stamaktie, kr	-0,27	2,36	3,36	7,07	2,91
Eget kapital per stamaktie, kr	25,11	23,29	25,27	21,09	15,0
Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	43,7	40,9	150,7	109,9	74,3
Substansvärde per stamaktie, kr	26,42	25,29	26,34	23,48	16,60
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	-2,9	42,9	14,4	37,1	20,9
AKTIERELATERADE, PREFERENSAKTIER					
Antal preferensaktier vid periodens utgång	20 628 625	19 123 727	20 628 625	13 951 313	–
Genomsnittligt antal preferensaktier	20 628 625	19 123 727	20 252 401	6 296 818	–
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,0	32,0	32,0	32,0	–
Periodens resultat per preferensaktie, kr	0,3	0,5	2,0	0,9	–
Periodens utdelning per preferensaktie, kr	0,3	0,5	2,0	0,9	–
FINANSIELLA					
Soliditet, %	39,9	40,3	40,0	37,0	33,6
Avkastning på eget kapital, %	-1,9	33,2	12,8	33,6	20,9
Nettobelåningsgrad, %	54,2	53,9	54,5	56,9	60,8
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	44,2	43,3	44,6	45,7	50,0
Belåningsgrad, %	57,5	46,3	57,7	48,5	63,8
Belåningsgrad fastigheter, %	48,5	45,4	48,7	47,6	52,9
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	4,7	3,0	4,6	3,0	2,8
Genomsnittlig kapitalbindning periodens utgång, år	2,6	2,3	2,9	2,6	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	3,0	2,3	2,8	2,9
Räntebärande nettoskuld, mkr	3 777,5	2 752,9	3 814,0	2 746,6	1 730,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	43,7	40,9	150,7	110,5	74,3

Jämförelsesiffror är justerade efter uppdelning i augusti 2021 av varje aktie i bolaget på tio aktier (10:1) av samma aktieslag som tidigare.

Kommentar till nyckeltal

Emilshus presenterar vissa finansiella mått i rapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och företagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och prestationer.

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. För detaljerade uppgifter om beräkningar av alternativa nyckeltal (APM) se sidan 30.

Definitioner

Avkastning på eget kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.	<i>Motivering: Visar hur ägarnas kapital förräntas under perioden.</i>
Avkastning på eget kapital, stamaktie	Resultatet efter skatt omräknat till 12 månader, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden och resultatandel för innehav utan bestämmande inflytande, i procent av genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande.	<i>Motivering: Visar hur ägarnas kapital förräntas under perioden med beaktande av preferensaktieägarnas rätt till utdelning.</i>
Belåningsgrad	Räntebärande skulder i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.	<i>Motivering: Visar på Emilshus skuldsättningsnivå.</i>
Belåningsgrad fastigheter	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till verkligt värde.	<i>Motivering: Visar på Emilshus skuldsättningsnivå avseende säkerställda skulder.</i>
Direktavkastning (yield)	Driftöverskott omräknat till 12 månader, i procent av fastighetsportföljens värde vid periodens utgång, justerad för innehavstid. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastighetens värde.	<i>Motivering: Visar på Emilshus lönsamhet före finansiella kostnader och kostnader för central administration i relation till fastighetsportföljens marknadsvärde.</i>
Driftöverskott	Periodens hyresintäkter minus fastighetskostnader.	<i>Motivering: Visar på förvaltningens lönsamhet före kostnader för central administration och finansnetto.</i>
Eget kapital per preferensaktie	Eget kapital per preferensaktie motsvarar aktiens lösenpris vid likvidation (32 kronor per preferensaktie) jämte upplupen utdelning.	<i>Motivering: Visar preferensaktieägarnas andel av eget kapital.</i>
Eget kapital per stamaktie	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avräkning av preferenskapitalet i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång.	<i>Motivering: Visar stamaktieägarnas andel av eget kapital.</i>
Förvaltningsresultat	Förvaltningsresultat är ett specifikt resultatmått som är praxis i fastighetsbranschen och används för att underlätta jämförbarheten inom branschen. Beräknas som summan av driftnetto, försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto.	<i>Motivering: Visar på Emilshus lönsamhet före värdeförändringar.</i>
Förvaltningsresultat per stamaktie	Periodens resultat före skatt och värdeförändringar reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning i förhållande till vägt genomsnittligt antal stamaktier.	<i>Motivering: Visar på Emilshus lönsamhet före värdeförändringar med hänsyn tagen till utdelning på preferensaktier.</i>
Genomsnittlig låneränta	Vägd ränta på räntebärande låneskulder med beaktande av räntederivat på balansdagen.	<i>Motivering: Visar på Emilshus genomsnittliga ränta och ger en bild av Emilshus ränterisk.</i>
Hyresduration	Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.	<i>Motivering: Visar på Emilshus risk för framtida vakanser.</i>
Hyresintäkter	Utdebiterad hyra, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt m.m.	

Definitioner

Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	<i>Motivering: Visar på Emilshus intäktpotential utifrån aktuellt fastighetsinnehav.</i>
Långsiktigt substansvärde (NAV)	Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet och innehav utan bestämmande inflytande, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt.	<i>Motivering: Visar på koncernens långsiktiga substansvärde och är ett etablerat mått som används av noterade fastighetsbolag på ett enhetligt sätt.</i>
Långsiktigt substansvärde per stamaktie	Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet och innehav utan bestämmande inflytande, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång.	<i>Motivering: Visar på hur stor del av Emilshus substansvärde som är hänförligt till stamaktieägarna efter att andelen hänförligt till preferensaktieägarna har avräknats.</i>
Nettobelåningsgrad	Räntebärande nettoskulder i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.	<i>Motivering: Visar på Emilshus finansiella risk.</i>
Nettobelåningsgrad fastigheter	Räntebärande nettoskulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.	<i>Motivering: Visar på Emilshus finansiella risk.</i>
Nettouthyrning	Under perioden ingångna nya hyresavtal inklusive befintliga avtal vilka omförhandlats reducerad med uppsägningar för avflytt.	
Preferenskapital	Antalet preferensaktier multiplicerat med eget kapital per preferensaktie.	<i>Motivering: Visar eget kapital hänförligt till preferensaktieägarna.</i>
Resultat per preferensaktie	Preferensaktieägarnas andel av resultatet vilket motsvarar den årliga utdelningen per preferensaktie.	<i>Motivering: Visar på preferensaktieägarnas andel av resultatet.</i>
Resultat per stamaktie	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier.	<i>Motivering: Visar på stamaktieägarnas andel av resultatet med hänsyn tagen till utdelning på preferensaktier.</i>
Räntebärande nettoskuld	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel.	<i>Motivering: Visar på koncernens skuldsättning.</i>
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat plus finansnetto i förhållande till finansnetto.	<i>Motivering: Visar på Emilshus förmåga att betala ränta utifrån finansiellt utfall för den operativa verksamheten.</i>
Soliditet	Eget kapital i förhållande till balansomslutning.	<i>Motivering: Visar på hur stor andel av Emilshus tillgångar som är finansierade med eget kapital och belyser Emilshus finansiella stabilitet.</i>
Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt i förhållande till hyresvärdet.	<i>Motivering: Visar på den ekonomiska utnyttjningsgraden för Emilshus förvaltningsfastigheter.</i>
Areamässig uthyrningsgrad	Uthyrd area i förhållande till uthyrningsbar yta.	<i>Motivering: Visar på den areamässiga utnyttjningsgraden för Emilshus förvaltningsfastigheter.</i>
Överskottsgrad	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	<i>Motivering: Visar på förvaltningsverksamhetens lönsamhet.</i>

Avstämning av nyckeltal

mkr	Jan–mar		Helår		
	2023	2022	2022	2021	2020
Substansvärde					
Eget kapital, mkr	2 992,4	2 159,4	3 007,0	1 847,8	942,6
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	-660,1	-612,0	-660,1	-446,4	–
Återläggning av derivat, mkr	-111,1	-74,6	-137,1	-11,8	0,7
Återläggning av uppskjuten skatt, mkr	232,6	207,6	237,0	170,5	59,6
Substansvärde, mkr	2 453,9	1 680,5	2 446,7	1 560,1	1 002,9
Ekonomisk uthyrningsgrad					
Kontrakterad årshyra, mkr	556,7	364,1	557,1	350,3	227,4
Hysesvärde, mkr	585,2	373,1	580,7	360,7	234,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,1	97,6	95,9	97,1	96,9
Areamässig uthyrningsgrad					
Total uthyrningsbar area kvm	786 052	594 177	786 094	580 732	360 427
Kontrakterad area, kvm	760 312	583 425	760 599	568 504	353 269
Areamässig uthyrningsgrad, %	96,7	98,2	96,8	97,9	98,0
Överskottsgrad					
Driftnetto, mkr	112,3	80,6	362,6	228,4	148,3
Hysesintäkter, mkr	148,1	99,7	454,0	280,4	182,6
Överskottsgrad, %	75,8	80,9	79,9	81,5	81,2
Förvaltningsresultat per stamaktie					
Förvaltningsresultat, mkr	54,3	48,2	182,4	131,0	85,6
Utdelning till preferensaktier, mkr	10,3	9,6	40,5	9,8	–
Genomsnittligt antal stamaktier, st	92 874 199	66 446 380	80 559 130	64 936 235	60 405 800
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,47	0,58	1,76	1,87	1,42
Periodens resultat per stamaktie					
Periodens resultat, mkr	-14,6	166,5	310,9	468,9	175,9
Preferensaktiernas del av resultatet, mkr	10,3	9,6	40,5	9,8	–
Genomsnittligt antal stamaktier, st	92 874 199	66 446 380	80 559 130	64 936 235	60 405 800
Periodens resultat per stamaktie, kr	-0,27	2,36	3,36	7,07	2,91
Eget kapital per stamaktie					
Eget kapital, mkr	2 992,4	2 159,4	3 007,0	1 847,8	942,6
Eget kapital hänförligt till preferensaktier, mkr	-660,1	-612,0	-660,1	-446,4	–
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	92 874 199	66 446 380	92 874 199	66 446 380	60 405 800
Eget kapital per stamaktie, kr	25,1	23,3	25,3	21,1	15,6
Substansvärde per stamaktie					
Eget kapital, mkr	2 992,4	2 159,4	3 007,0	1 847,8	942,6
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	-660,1	-612,0	-660,1	-446,4	–
Återläggning av derivat, mkr	-111,1	-74,6	-137,1	-11,8	0,7
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader, mkr	232,6	207,6	237,0	170,5	59,6
Substansvärde, mkr	2 453,9	1 680,5	2 446,7	1 560,1	1 002,9
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	92 874 199	66 446 380	92 874 199	66 446 380	60 405 800
Substansvärde per stamaktie, kr	26,4	25,3	26,3	23,5	16,6

Avstämning av nyckeltal

mkr	Jan-mar		Helår		
	2023	2022	2022	2021	2020
Soliditet					
Eget kapital, mkr	2 992,4	2 159,4	3 007,0	1 847,8	942,6
Totala tillgångar, mkr	7 490,6	5 352,3	7 524,5	4 987,4	2 806,2
Soliditet %	40	40	40	37	34
Avkastning på eget kapital					
Periodens resultat, mkr	-14,6	166,5	310,9	468,9	175,9
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	-43,8	499,4	–	–	–
Genomsnittligt eget kapital, mkr	2 999,7	2 003,6	2 427,4	1 395,2	841,1
Avkastning på eget kapital, %	-2	33	13	34	21
Nettobelåningsgrad					
Räntebärande skulder, mkr	4 081,5	2 860,0	4 103,3	2 839,2	1 730,8
Likvida medel, mkr	-239,0	-107,2	-224,3	-92,6	-79,0
Räntebärande nettoskulder, mkr	3 842,5	2 752,9	3 879,0	2 746,6	1 651,8
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	7 094,9	5 103,3	7 111,4	4 827,2	2 714,7
Nettobelåningsgrad, %	54	54	54	57	61
Nettobelåningsgrad fastigheter					
Räntebärande skulder, mkr	4 081,5	2 860,0	4 103,3	2 839,2	1 730,8
Räntebärande skulder utan säkerhet i fastigheter, mkr	-707,3	-542,0	-706,5	-540,9	-294,7
Likvida medel, mkr	-239,0	-107,2	-224,3	-92,6	-79,0
Räntebärande nettoskuld med säkerhet i fastigheter, mkr	3 135,3	2 210,9	3 172,5	2 205,7	1 357,0
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	7 094,9	5 103,3	7 111,4	4 827,2	2 714,7
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	44	43	45	46	50
Räntetäckningsgrad					
Förvaltningsresultat, mkr	54,3	48,2	182,4	131,0	85,6
Finansnetto, mkr	-50,1	-23,8	-142,9	-74,2	-44,1
Förvaltningsresultat före finansnetto, mkr	104,4	71,9	325,3	205,3	129,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	3,0	2,3	2,8	2,9
Räntebärande nettoskuld					
Räntebärande skulder, mkr	4 081,5	2 860,0	4 103,3	2 839,2	1 730,8
Likvida medel, mkr	-239,0	-107,2	-224,3	-92,6	-79,0
Räntebärande nettoskuld, mkr	3 842,5	2 752,9	3 879,0	2 746,6	1 651,8
Avkastning på eget kapital per stamaktie					
Periodens resultat, mkr	-14,6	166,5	310,9	468,9	175,9
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	-43,8	499,4	–	–	–
Periodens resultat hänförligt till preferensaktier, mkr	10,3	9,6	41,3	9,8	–
Genomsnittligt eget kapital, mkr	2 999,7	2 003,6	2 427,4	1 395,2	841,1
Genomsnittligt preferenskapital, mkr	660,1	474,0	553,3	156,6	–
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	-2,9	42,9	14,4	37,1	20,9
Eget kapital per preferensaktie					
Preferensaktieägares företrädesrätt vid likvidation, mkr	660,1	612,0	660,1	446,4	–
Upplupen utdelning hänförligt till preferensaktier, mkr	10,3	9,6	20,6	14,0	–
Antal utestående preferensaktier	20 628 625	19 123 727	20 628 625	13 951 313	–
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,0	32,0	32,0	32,0	–
Direktavkastning					
Driftnetto	112,3	80,6	362,6	228,4	148,3
Tillägg för omräkning till årsvärde	336,8	241,9	–	–	–
Justerat driftnetto	449,0	322,5	362,6	228,4	148,3
Genomsnittligt fastighetsvärde justerat för innehavstid	7 094,9	4 943,7	5 991,2	3 760,6	2 123,4
Direktavkastning, %	6,3	6,5	6,1	6,1	7,0

Kalendarium

Kalendarium 2023

Årsstämma 2023

27 april 2023

Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare

30 juni 2023

Delårsrapport januari-juni 2023

14 juli 2023

Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare

30 september 2023

Delårsrapport januari-september 2023

18 oktober 2023

Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare

30 december 2023

Bokslutskommuniké januari-december 2023

14 februari 2024

Denna information är sådan information som Emilshus är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 27 april 2023 klockan 07.30.

Kontaktuppgifter

Jakob Fyrberg, VD

010-303 93 05

jakob.fyrberg@emilshus.com

Jonas Karlsson, CFO

010-303 93 01

jonas.karlsson@emilshus.com

Om Emilshus

Emilshus är ett fastighetsbolag som med utgångspunkt i småländsk företagskultur förvärvar, utvecklar och förvaltar högavkastande kommersiella fastigheter med södra Sverige som kärnmarknad. Bolagets fastighetsbestånd uppgick per den 31 mars 2023 till cirka 786 tkvm uthyrningsbar area fördelat på 125 fastigheter med tyngdpunkt på lätt industri, industriservice/proffshandel och extern- och dagligvaruhandel. Emilshus stamaktie och preferensaktie är noterade på Nasdaq Stockholm.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)

Organisationsnummer: 559164-8752

www.emilshus.com