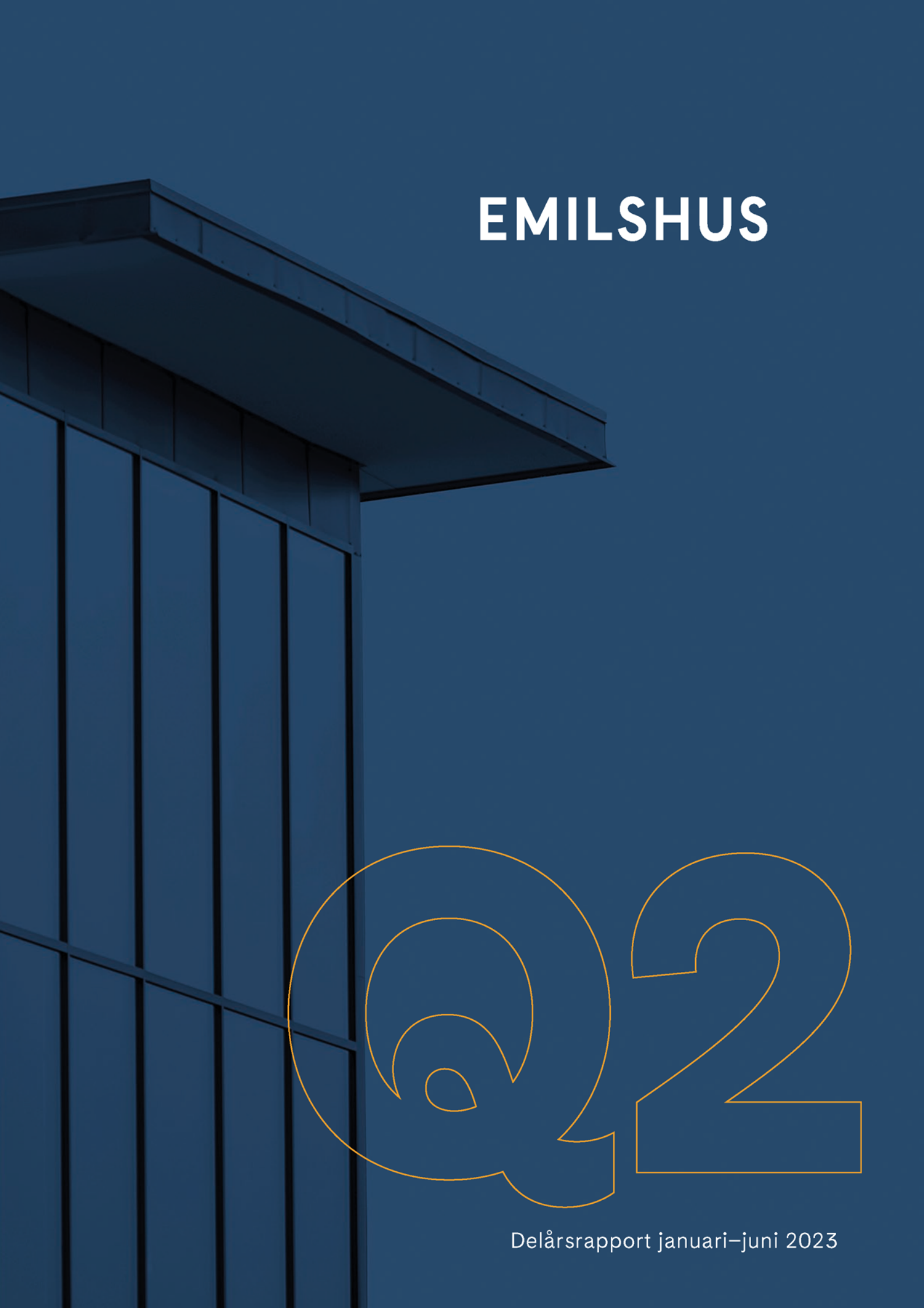




EMILSHUS

Q2

Delårsrapport januari–juni 2023

Perioden i korthet

Perioden januari–juni 2023

- Hyresintäkterna ökade med 48 % till 297 miljoner kronor (201), varav ökningen i jämförbart bestånd var 12 % (3).
- Förvaltningsresultatet ökade med 26 % till 115 miljoner kronor (91).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie minskade med 7 % till 1,02 kronor per stamaktie (1,09).
- Periodens resultat uppgick till 37 miljoner kronor (277), vilket motsvarar 0,17 kronor per stamaktie (3,81).
- Värdejustering av förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med -40 miljoner kronor (160).
- Värdejustering av finansiella instrument påverkade resultatet med -14 miljoner kronor (105).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet ökade med 22 % och uppgick till 93 miljoner kronor (76).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 98 miljoner kronor, varav 71 miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

Kvartalet april–juni 2023

- Hyresintäkterna ökade med 48 % till 149 miljoner kronor (101), varav ökningen i jämförbart bestånd var 12 % (2).
- Förvaltningsresultatet ökade med 41 % till 61 miljoner kronor (43).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 6 % till 0,54 kronor per stamaktie (0,51).
- Periodens resultat uppgick till 51 miljoner kronor (111), vilket motsvarar 0,44 kronor per stamaktie (1,43).
- Värdejustering av förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med -4 miljoner kronor (60).
- Värdejustering av finansiella instrument påverkade resultatet med 12 miljoner kronor (42).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet ökade med 40 % och uppgick till 49 miljoner kronor (35).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 78 miljoner kronor, varav 70 miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

HYRESINTÄKTER

+48%

till 297 mkr
(201)

FASTIGHETSVÄRDE

+14%

till 7 169 mkr
(6 303)

FÖRVALTNINGS- RESULTAT

+26%

till 115 mkr
(91)

KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET

+22%

till 93 mkr
(76)

	Jan–jun		Apr–jun		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Fastighetsvärde, mkr	7 169	6 303	7 169	6 303	7 111
Hyresintäkter, mkr	297	201	149	101	454
Driftsöverskott, mkr	231	162	119	82	363
Förvaltningsresultat, mkr	115	91	61	43	182
Periodens resultat, mkr	37	277	51	111	311
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	93	76	49	35	151
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,02	1,09	0,54	0,51	1,76
Periodens resultat per stamaktie före utspädning, kr	0,17	3,81	0,44	1,43	3,36
Periodens resultat per stamaktie efter utspädning, kr	0,17	3,81	0,44	1,43	3,35
Eget kapital per stamaktie, kr	25,2	24,9	25,2	24,9	25,3
Substansvärde per stamaktie, kr	26,5	26,2	26,5	26,2	26,3
Avkastning på eget kapital, %	2,4	23,3	3,3	8,8	12,8
Nettobelåningsgrad, %	54	50	54	50	55
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,7	2,2	2,4	2,3
Soliditet, %	40	40	40	40	40

Väsentliga händelser under kvartalet

- I maj tecknades avtal om förvärv av en fastighet i Linköping för 67 miljoner kronor under nyproduktion av cirka 4 000 kvm lokaler uthyrningsbar area för lätt industri. Tillträde sker efter färdigställande, beräknat till halvårsskiftet 2024.
- Årsstämman den 27 april beslutade att införa ett incitamentsprogram för anställda i bolaget, innefattande riktad emission av 439 000 teckningsoptioner samt godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner till deltagarna i incitamentsprogrammet.
- Emilshus har utsett Emil Jansbo till CFO för bolaget med planerat tillträde vid årsskiftet. Han efterträder nuvarande CFO Jonas Karlsson som har valt att lämna sin tjänst.
- I juni tecknades avtal om förvärv av en fastighet med proffshandel i Vaggeryd för 32 miljoner kronor. Fastigheten uppgår till ca 3 300 kvm uthyrningsbar area och är nyuppförd och fullt uthyrd. Tillträdet har ägt rum i juli 2023.

God utveckling med stärkt förvaltningsresultat

Starka kassaflöden, hög direktavkastning och långa hyresavtal med hyresgäster som har god betalningsförmåga skapar stabilitet i Emilshus. I en omvärld som andra kan uppleva som turbulent ger detta Emilshus goda förutsättningar för fortsatt tillväxt och ökad intjäning.

Emilshus hyresintäkter ökade under det första halvåret med 48 % till 297 miljoner kronor. Samtidigt steg förvaltningsresultatet med 26 % till 115 miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade med 22 % till 93 miljoner kronor.

Under andra det kvartalet ökade förvaltningsresultatet med 41 % till 149 miljoner kronor, motsvarande en ökning per stamaktie om 6 %. Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade med 40 % och vi redovisar en positiv nettouthyrning om 2 miljoner kronor.

Stabil verksamhet

Verksamheten i Emilshus går bra. Likaledes mår det absoluta flertalet av våra hyresgäster bra. Hyrorna för det andra kvartalet 2023 inkom enligt avtal och 98 % av hyresinbetalningarna för det tredje kvartalet har inkommit per 12 juli. Detta reflekterar att flertalet av våra större hyresgäster, i hög grad tillverkande industri och industrinära företag, upplever en god efterfrågan inom sina respektive verksamheter. Sammantaget upplever vi en god lokalefterfrågan inom både industri- och handelsområdet och genom nytecknade och förlängda hyresavtal redovisar vi även för det andra kvartalet 2023 en positiv nettouthyrning om 2 miljoner kronor. En annan positiv effekt är att våra hyresgäster efterfrågar om- och tillbyggnationer i sina förhyrda lokaler, vilket innebär omförhandlade och förlängda hyresavtal. Emilshus påbörjade under kvartalet två större ombyggnadsprojekt för fastigheter i Växjö, som även leder till lägre energianvändning. Därtill kommer en rad mindre ombyggnadsprojekt.

Förvärv som skapar lönsamhet

Emilshus har under det första halvåret genomfört bra förvärv. Totalt har vi tecknat avtal om förvärv av 12 100 kvm med betalningsstarka hyresgäster, långa kontraktstider och till en god direktavkastning. Med en stabil bas i en sund verksamhet ser vi fortsatt goda förutsättningar till selektiva förvärv till avkastningsnivåer som är anpassade efter ett högre ränteläge. Konkurrensen om de attraktiva objekten har minskat och flera av våra branschkollegor är idag snarare säljare än köpare. Därtill kommer kraften i Emilshus starka aktieägarbas och kunniga organisation, som ger Emilshus en stark marknadsposition med möjligheter till fortsatt tillväxt.



Under andra kvartalet ökade förvaltningsresultatet med 41 %.

Värdejustering av förvaltningsfastigheter

I en orolig marknad är det avgörande att ge en korrekt redovisning av fastighetsportföljens värdeutveckling. Emilshus låter därför oberoende värderingsföretag marknadsvärdera Emilshus samtliga fastigheter varje kvartal. Emilshus fastighetsvärden justerades med -4 miljoner kronor under det andra kvartalet 2023. Direktavkastningen i fastighetsvärderingarna för det andra kvartalet var 6,5 %.

Lång finansiering reducerar refinansieringsrisken

Emilshus bankfinansiering har en kapitalbindningstid om 2,4 år och det föreligger inte några förfall av banklån under innevarande år, ej heller under 2024. Vi har inte heller några obligationsförfall under 2023 eller 2024. Obligationsskuden utgörs av två lån, ett lån om 400 miljoner kronor som löper till april 2025 och ett lån om 250 miljoner kronor som löper till september 2025, vilket ger oss god tid att hantera dessa förfall.

Vid bedömningen av Emilshus skuldexponering ska beaktas bolagets höga intjäning. Ett bra mått på detta är den så kallade skuldkvoten, bolagets nettoskuld i relation till dess resultatgenerering. Här redovisar Emilshus ett tal på 9,0 ggr, vilket är en låg skuldkvot jämfört med andra marknadsnoterade fastighetsbolag. Ytterligare en faktor att beakta är att Emilshus löpande amorterar på bankskulderna. På årsbasis uppgår amorteringarna till 96 miljoner kronor.

Framtiden

Emilshus är ett tillväxtbolag med fokus på lönsamhet och starka kassaflöden, oavsett hög- eller lågkonjunktur. Utbudet av bra stycke-fastigheter och intressanta fastighetsportföljer har ökat under året vilket skapar möjligheter till affärer med en god riskjusterad avkastning. Vår ambition är att fortsätta att selektivt växa inom våra prioriterade marknadsområden, något vi visat kapacitet att göra under första halvåret 2023. Under hösten kommer vi att vara särskilt intresserade av förvärvsmöjligheter i marknadsområdena Östergötland och Halland. Närhet till marknaden och hyresgästerna är en av våra stora konkurrensfördelar.

Som tidigare kommunicerats har Emilshus rekryterat en ny CFO, Emil Jansbo som efterträder vår nuvarande CFO Jonas Karlsson då Jonas har valt att lämna sin tjänst. Emil har gedigen erfarenhet från såväl fastighetssektorn som från finans- och kapitalmarknaden och hans erfarenhet och driv blir en viktig tillgång i Emilshus fortsatta tillväxt. Samtidigt vill jag tacka Jonas Karlsson för hans betydelsefulla insatser, allt från Emilshus tillkomst för fem år sedan och fjolårets notering av aktien på Nasdaq Mid Cap och Emilshus starka ställning idag.

Växjö, juli 2023

Jakob Fyrberg, VD

Ett fastighetsbolag med starka kassaflöden

Fastighetsbolaget Emilshus är ett fastighetsbolag med ursprung i en Smålandsbaserad fastighetskoncern som etablerades 2008. I sin nuvarande struktur bildades Emilshus 2018. Ett antal 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 126 kommersiella fastigheter med ett totalt fastighetsvärde om 7 169 miljoner kronor.

Affärsidé

Emilshus affärsidé är att med utgångspunkt i småländsk företagskultur:

- förvärva, utveckla och förvalta högvakastande 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 högvakastande 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 % per år.

Avkastning på eget kapital

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

Finansiella riskbegränsningar

Nettobelåningsgrad

Nettobelåningsgraden ska varaktigt inte överstiga 60 %.

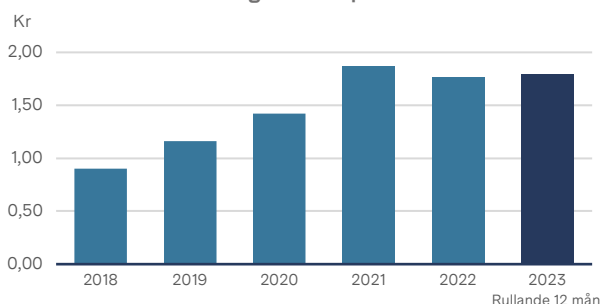
Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 ggr.

Utdelningspolicy

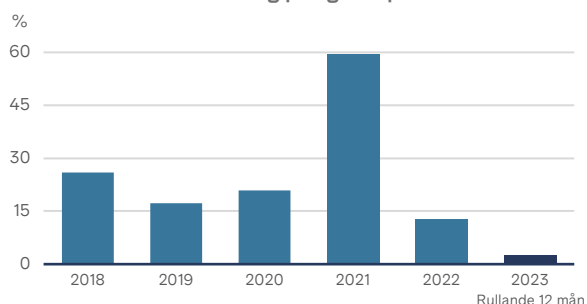
Det övergripande målet är att skapa värde för bolagets aktieägare. Under de närmaste åren bedöms detta bäst göras genom att återinvestera kassaflödet i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter vilket kan medföra en låg eller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

Förvaltningsresultat per stamaktie



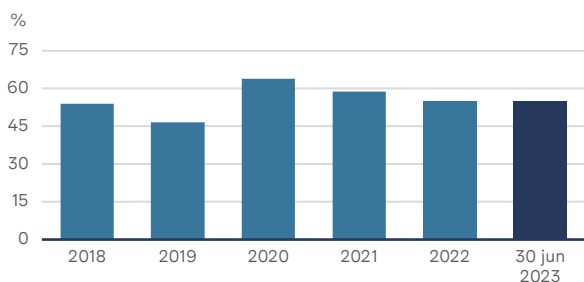
Genomsnittlig årlig ökning av förvaltningsresultat per stamaktie under perioden 2019–2023 uppgår till 15,8 %.

Avkastning på eget kapital



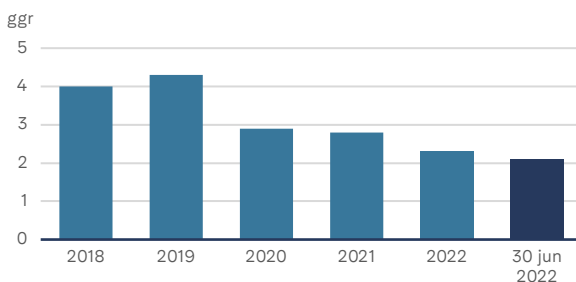
Genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital under perioden 2019–2023 uppgår till 17,4 %.

Nettobelåningsgrad



Nettobelåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 54,5 %.

Räntetäckningsgrad



Räntetäckningsgraden uppgick vid periodens utgång till 2,1 ggr.

Intäkter, kostnader och resultat

Januari–juni 2023

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 48 % till 297 miljoner kronor (201). Tillväxten är huvudsakligen hänförlig till fastighetsförvärv som genomfördes under föregående år men även hyresjusteringar samt ökade hyresintäkter till följd av genomförda investeringar på befintliga fastigheter. Hyresintäkter i jämförbart bestånd ökade med 12 % (3).

Kontrakterad årshyra ökade med 25 % och uppgick vid utgången av perioden till 566 miljoner kronor (453). Den ekonomiska vakansen uppgick till 27 miljoner kronor (23) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 % (95). Andelen hyresintäkter som innehåller en indexklausul uppgår till 96 % vilket innebär att en hög andel av hyresintäkterna årligen justeras i linje med inflationen. Från januari 2023 påverkades de årliga hyresintäkterna positivt med 41 miljoner kronor av indexuppräkningen.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 69 % till 66 miljoner kronor (39). Ökningen förklaras huvudsakligen av ett större fastighetsbestånd. Fastighetskostnaderna utgjordes av kostnader för fastighetsskötsel och drift 44 miljoner kronor (24), reparationer och underhåll 6 miljoner kronor (8) samt kostnader för fastighetsskatt om 9 miljoner kronor (7). Fastighetskostnaderna i jämförbart bestånd ökade med 9 % (12).

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade med 43 % till 232 miljoner kronor (162). Överskottsgraden uppgick till 78 % (81). Under jämförelseperioden föregående år erhöll Emilshus en frånträdesersättning om motsvarande 8 miljoner kronor, vilket påverkade överskottsgraden positivt 2022.

Överskottsgraden varierar under året beroende på de säsongsvariationer som föreligger inom fastighetsbranschen. Under vintermånaderna påverkas överskottsgraden av ökade kostnader för energi och snöröjning. Överskottsgraden påverkades negativt under perioden av fortsatt höga energiprisnivåer.

Under perioden hade Emilshus intäkter motsvarande 7 miljoner kronor relaterade till ökade energikostnader som vidarefakturerats till Emilshus hyresgäster. Justerat för dessa avräkningar var den underliggande överskottsgraden 80 %.

Driftsöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 12 % (1).

Jämförbart bestånd

	30 jun		Förändring, %
	2023	2022	
Antal fastigheter	102	102	
Värde fastigheter, mkr	4 905,5	4 925,6	-0,4
Direktavkastning, %	6,8	6,1	12,7
Hyresintäkter, mkr	201,3	180,2	11,7
Fastighetskostnader, mkr	-33,7	-30,9	9,1
Driftsöverskott, mkr	167,6	149,3	12,3

Administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 16 miljoner kronor (16) 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 % (8).

Finansnetto

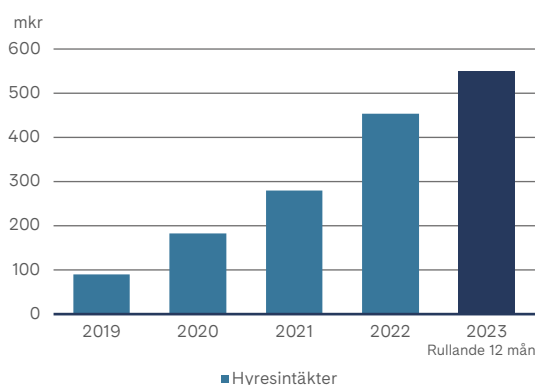
Finansnettot uppgick till -101 miljoner kronor (-55). Förändringen av finansnettot är hänförligt till en högre räntebärande skuld och högre marknadsräntor samt marginaler på nyupplåning. Genomsnittlig ränta på låneportföljen inklusive kostnader för räntesäkring uppgick vid periodens utgång till 5,0 % (3,6). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,1 ggr (2,7).

Under perioden genomfördes en omstrukturering av bolagets räntederivat vilket till viss del motverkat effekten från ökade marknadsräntor. Räntebindningstiden uppgick vid periodens utgång till 1,5 år (1,5) och kapitalbindningstiden till 2,4 år (3,0). Den räntebärande skulden ökade till 4 097 miljoner kronor (3 853).

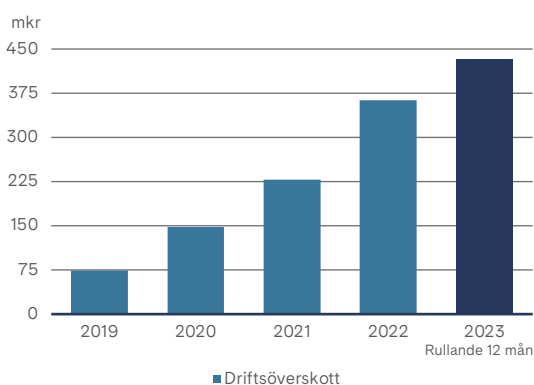
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, som utgörs av verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, ökade med 26 % till 115 miljoner kronor (91). Förändringen förklaras huvudsakligen av förbättrade driftsöverskott samt ökade räntekostnader. Förvaltningsresultatet per stamaktie efter avdrag för utdelning till preferensaktieägarna minskade med 6 % till 1,02 kronor (1,09).

Hyresintäkter



Driftsöverskott



Värdeförändring fastigheter och derivat

Emilshus inhämtar externa värderingsutlåtanden för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med -40 miljoner kronor (160). Värdejusteringen motsvarar cirka 0,6 % av fastighetsvärdet och förklaras huvudsakligen av högre direktavkastningskrav som påverkade värdet med -293 miljoner kronor, vilka till viss del motverkades av förbättrade driftnetton som påverkade värdet med 173 miljoner kronor och övrigt som påverkade med 80 miljoner kronor. 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 -14 miljoner kronor (105). Värdeförändringen förklaras av den under perioden förändrade marknadsräntan.

Skatt

Aktuell skattekostnad uppgick till 22 miljoner kronor (18) och uppskjuten skattekostnad uppgick till 3 miljoner kronor (61). 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 37 miljoner kronor (277), vilket motsvarar 0,17 kronor per genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (3,81).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 93 miljoner kronor (76), vilket är en förbättring med 22 %.

Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterbolag påverkade kassaflödet med 71 miljoner kronor (1 351). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 26 miljoner kronor (19), vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -26 miljoner kronor (1 820) och förklaras till största delen av återbetalningar på banklån om 331 miljoner kronor (660) respektive upptagna banklån om 323 miljoner kronor (1 322).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -31 miljoner kronor (634), vilket vid periodens utgång innebär att Emilshus likvida medel uppgick till 193 miljoner kronor (726).

Andra kvartalet 2023

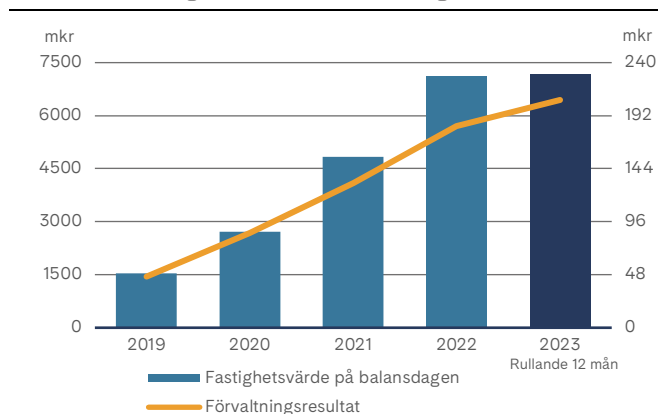
Hyresintäkterna visade en ökning om 48 % till 149 miljoner kronor (101). Driftsöverskottet var 119 miljoner kronor (82), vilket motsvarar en överskottsgrad om 80 % (81). Finansnettot uppgick till -51 miljoner kronor (-31). Förvaltningsresultatet uppgick till 61 miljoner kronor (43), vilket innebär en ökning om 41 %. Det ökade förvaltningsresultatet jämfört med föregående år förklaras huvudsakligen av ett förstärkt driftsöverskott. Kvartalet innebär goda marginaler till följd av effektiv kostnadskontroll. Förvaltningsresultatet per stamaktie efter avdrag för utdelning till preferensaktieägarna ökade med 6 % till 0,54 kronor (0,51). Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med -4 miljoner kronor (60) och orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument bestående av derivat för räntesäkring uppgick till 13 miljoner kronor (42). Resultatet efter skatt uppgick till 51 miljoner kronor (111). Kvartalet präglades av tillfredsställande marginaler vilket innebär en genomsnittlig direktavkastning om 6,7 %.

Moderbolagets resultat och ställning

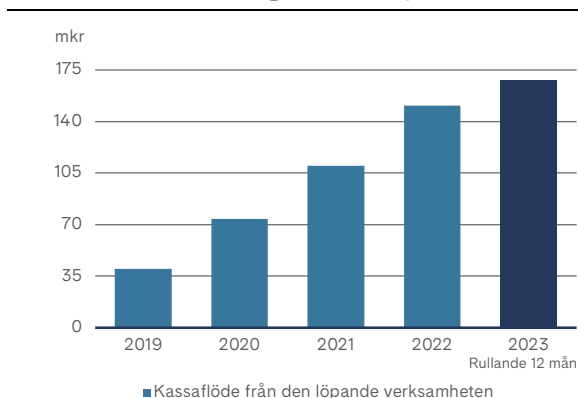
Moderbolaget tillhandahåller koncernledande funktioner avseende företagsledning, ekonomifunktion och fastighetsförvaltning. Moderbolagets intäkter består av vidarefakturerade kostnader till fastighetsägande dotterbolag. Moderbolagets kostnader har ökat jämfört med föregående år vilket förklaras av koncernens 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 -23 miljoner kronor (-48).

Moderbolagets innehav avseende andelar i koncernföretag uppgick vid periodens utgång till 473 miljoner kronor (473). Moderbolagets fordringar på koncernföretag uppgick till 4 136 miljoner kronor (3 256) och utgjordes huvudsakligen av reversfordringar, vilka etablerats i samband med företagsförvärv. Moderbolagets egna kapital uppgick vid periodens utgång till 1 854 miljoner kronor (1 816), vilket innebär en soliditet motsvarande 40 % (41).

Fastighetsvärde och förvaltningsresultat



Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapitalet



Intjäningsförmåga

Emilshus intjäningsförmåga baseras på det fastighetsbestånd som tillträtts 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 juli 2023

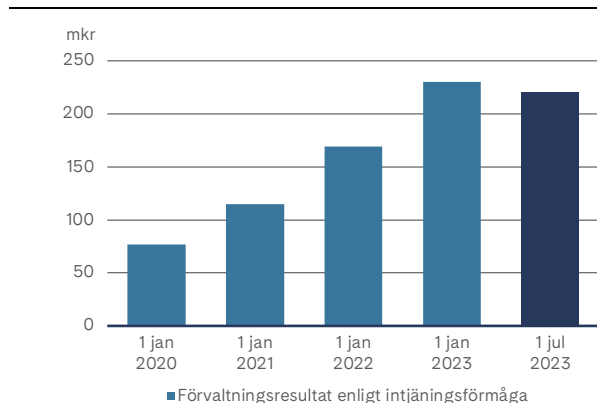
Baserat på det fastighetsbestånd som förelåg vid periodens utgång uppgår hyresintäkterna för den kommande tolv månadersperioden till 580 miljoner kronor och fastighetskostnaderna bedöms uppgå till 122 miljoner kronor, vilket innebär ett driftsöverskott om 458 miljoner kronor. Överskottsgraden bedöms uppgå till 79 % och direktavkastningen till 6,4 % utifrån fastighetsvärdet om 7 169 miljoner kronor. Utifrån nuvarande omfattning av organisation och verksamhet bedöms de centrala administrationskostnaderna uppgå till 30 miljoner kronor samt finansnettot till 207 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet bedöms uppgå till 221 miljoner kronor.

Emilshus förvaltningsresultat per stamaktie beräknas till 1,94 kronor per stamaktie. Vid beräkning av förvaltningsresultatet per stamaktie har framtida utdelningar på utställda preferensaktier avräknats.

mkr	1 juli 2023	Förändring 12 mån	1 juli 2022
Hyresintäkter	580,2	127,6	452,6
Fastighetskostnader	-121,8	-32,8	-89,0
Driftsöverskott	458,4	94,8	363,6
Central administration	-30,5	1,3	-31,8
Finansiella kostnader	-206,9	-69,7	-137,2
Förvaltningsresultat	221,0	26,4	194,6
Förvaltningsfastigheter	7 169,4	866,8	6 302,6
Eget kapital	3 002,6	93,8	2 908,8
Räntebärande nettoskuld	4 097,4	244,9	3 852,5
Totalt antal stamaktier, st	92 874 199		90 446 380
Överskottsgrad, %	79,0		80,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1		2,4
Direktavkastning, %	6,4		5,8
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ¹	1,94		1,70

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

Intjäningsförmåga



Våra fastigheter

HYRESVÄRDE

593 mkr

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

95 %

HYRESVÄRDE/KVM

750 kr

FASTIGHETSVÄRDE

7 169 mkr

Fastighetsbestånd

Den 30 juni ägde Emilshus 126 (117) fastigheter med en total uthyrningsbar area om 791 tkvm (725) och ett fastighetsvärde om 7 169 miljoner kronor (6 303). Fastighetsvärdet inkluderar även värdet av pågående projekt. Fastighetsvärdet uppgår per kvadratmeter till 9 066 kronor.

Emilshus fastighetsbestånd präglas generellt av attraktiva lokaler med stabila och långsiktiga hyresgäster, långa hyresavtal och hög uthyrningsgrad. Den genomsnittliga hyresnivån är förhållandevis låg med ett hyresvärde på 750 kronor per kvm.

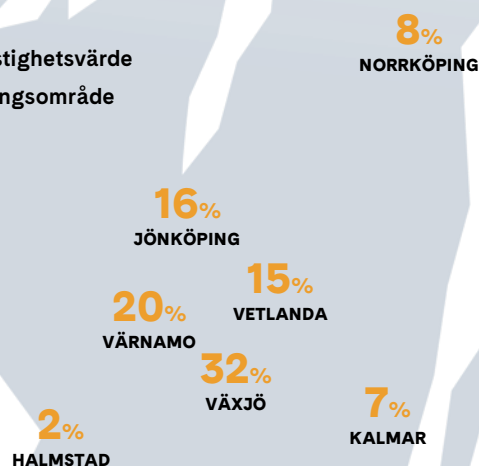
Emilshus har ett diversifierat fastighetsbestånd med kommersiella lokaler där tyngdpunkten ligger på lätt industri och industri-service/proffshandel, som motsvarar 59 % av fastighetsvärdet. Även extern- och dagligvaruhandel är en prioriterad lokaltyp och utgör 29 % av fastighetsvärdet. Kategorin Övrigt motsvarar 12 % av fastighetsvärdet och består till 6 procentenheter av kontor, 5 procentenheter av samhällsfastigheter och 1 procentenhet övrigt inklusive bostäder.

Geografisk inriktning

Emilshus strategi innebär ett fokus på tillväxtregioner i södra Sverige. Beståndet är idag koncentrerat till Småland, Östergötland och Halland. Det är viktiga industriregioner i Sverige, kända för aktivt och framgångsrikt företagande och korta avstånd mellan intressanta etableringsorter. Här finns flera större börsnoterade och världsledande företag inom sina respektive segment samt välmående småindustrier. I bolagets största förvaltningsområde Växjö med omnejd, finns ett väl differentierat näringsliv med högteknologiska och kunskapsintensiva företag och kommunen är en av de mest IT-företagstäta i landet. I samtliga tre regioner finns universitet och högskolor som med sin närvaro gynnar näringsliv och utveckling. Därtill erbjuder regionerna några av Sveriges främsta logistiklägen.

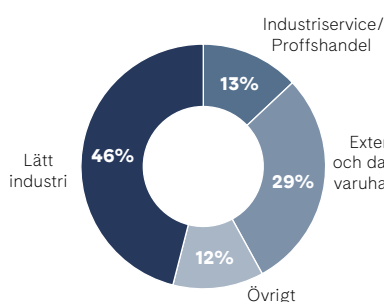
Kartan visar fastighetsbeståndets lokalisering utifrån fastighetsvärde och förvaltningsområde.

Fördelning fastighetsvärde per förvaltningsområde

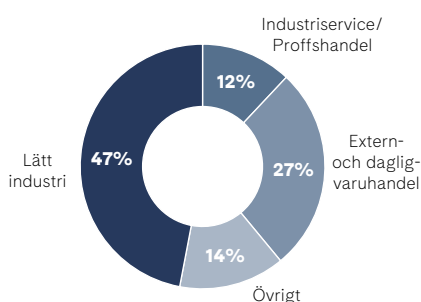


Totalt fastighetsvärde den 30 juni 2023
7 169 miljoner kronor

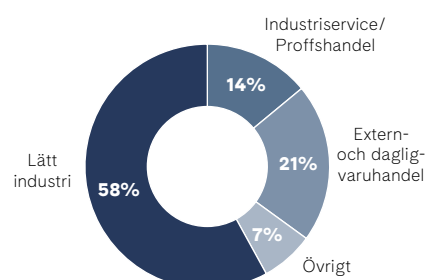
Fastighetsvärde per kategori Totalt 7 169 mkr



Hyresvärde per kategori Totalt 593 mkr



Uthyrningsbar area per kategori Totalt 791 tkvm



Våra fastigheter

Fastighetsbeståndet i sammandrag per 1 juli 2023

Område	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Redovisat värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad års-hyra, mkr
Halmstad	4	9	145	11	91	10
Jönköping	18	109	1 136	86	98	85
Kalmar	20	59	534	44	98	43
Norrköping	7	62	573	44	98	43
Vetlanda	21	145	1 036	101	95	97
Värnamo	22	214	1 447	122	98	120
Växjö	34	194	2 298	184	92	169
Totalt	126	791	7 169	593	95	566

Fördelning av uthyrbar area per förvaltningsområde och fastighetskategori per 1 juli 2023

Område	Lätt industri tkvm	Extern- och dagligvaruhandel tkvm	Industri-service/proffshandel tkvm	Övrigt tkvm	Totalt tkvm	Andel, %
Halmstad	–	–	9	–	9	1
Jönköping	77	7	14	10	108	14
Kalmar	14	21	24	–	59	7
Norrköping	26	24	11	–	62	8
Vetlanda	85	24	19	17	145	18
Värnamo	184	21	9	0	214	27
Växjö	72	66	23	32	193	25
Totalt	458	163	110	60	791	100
Andel, %	58	21	14	7	100	

Fastighetstransaktioner

I mars månad tecknades ett avtal om förvärv av en fastighet i Linköping inom fastighetskategorin extern- och dagligvaruhandel för 72 miljoner kronor. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 4 700 kvm och har ett årligt hyresvärde om 6 miljoner kronor. Fastigheten tillträdde den 3 april 2023.

I maj tecknades avtal om förvärv av en fastighet i Lamböhov i Linköping med nyproduktion av cirka 4 000 kvm lokaler för lätt industri för 67 miljoner kronor med ett årligt hyresvärde om 5 miljoner kronor. Tillträde sker efter färdigställande, beräknat till halvårsskiftet 2024.

I juni tecknades även avtal om förvärv av en fastighet med proffshandel i Vaggeryd, söder om Jönköping för 32 miljoner kronor. Den fullt uthyrda fastigheten omfattar cirka 3 300 kvm uthyrningsbar yta med ett årligt hyresvärde om ca 3 miljoner kronor. Tillträdet genomfördes i början av juli 2023.

Ingen avyttring av fastigheter har skett under perioden.

Genomförda fastighetstransaktioner

Jan–jun 2023

Fastighet	Kommun	Uthyrbar yta tkvm
Förvärvade fastigheter		
Prisuppgiften 2	Linköping	4,7
Totalt		4,7

Våra fastigheter

Projekt

För Emilshus är projekt i form av om- och tillbyggnader, anpassning av befintliga lokaler och nyproduktion en viktig del i att möta sina hyresgästers behov. Förändringsbehov kan uppstå vid en expansion eller förändring av verksamheten som kräver större ytor eller en annan disposition av lokalerna. Vid nyuthyrning sker det regelmässigt en viss anpassning av lokalerna och inte sällan även större förändringar, som en del av det nya hyresavtal som då tecknas. Investeringar i lokalerna görs till en attraktiv riskjusterad avkastning och för att minimera risken i projektverksamheten påbörjas projekt först när bindande hyresavtal har ingåtts.

Emilshus arbetar även aktivt med att identifiera och genomföra projekt som minskar energianvändning och förbättrar inomhusmiljön för hyresgästerna.

Pågående projekt

De största pågående projekten framgår av tabellen nedan.

Under det första kvartalet 2023 tecknades ett nytt 10-årigt hyresavtal med Griffel, ett lokalt it-företag, avseende 1 500 kvm i centrala Växjö. Fastigheten genomgår en helrenovering under 8 månader med start under det tredje kvartalet 2023 och färdigställande samt tillträde under det första kvartalet 2024. Under första kvartalet tecknades även ett nytt hyresavtal med bolagets befintliga hyresgäst kraftteknikbolaget KraftPowercon, avseende ytterligare 2 500 kvm lokaler i fastigheten Rättaren 8 i Växjö där hyresgäst Anpassningar nu pågår. I fastigheten Norra Delfin i Vetlanda genomförs ett projekt för energioptimering av handelslokaler. Under tredje kvartalet färdigställs en utbyggnad om 2 000 kvm för hyresgästen Addbrand i Bankeryd utanför Jönköping.

Total beräknad kostnad för pågående projekt uppgår till 54 miljoner kronor varav upparbetade kostnader vid periodens utgång uppgick till 27 miljoner kronor. Den tillkommande årshyran för tecknade tillägg till befintliga hyresavtal till följd av genomförda investeringar uppgår till 6 miljoner kronor.

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 14 miljoner kronor (14).



Tillbyggnad i Bankeryd

I Bankeryd utanför Jönköping bygger Emilshus ut lokaler för hyresgästen Addbrand med produktion av trycksaker, grafiskt material och emballage. Tillbyggnaden omfattar 2 000 kvm, främst för produktion och lager men även kontorslokaler. Det blir moderna och effektiva ytor som motsvarar Addbrands behov när verksamheten växer. I början av 2022 blev ett tilläggs- hyresavtal med Addbrand klart och arbetet med en utbyggnad ska vara klart under tredje kvartalet 2023.

Bankeryd-Nyarp 1:267

Ort: Bankeryd, Jönköping

Projekttyp: Tillbyggnad

Total uthyrningsbar area: 7 345 kvm, varav tillbyggnad om 2 000 kvm.

Fastighet	Hyresgäst	Fastighets- kategori	Projekttyp	Färdig- ställande	Beräknad investe- ring, mkr	Upparbetade kostnader vid periodens utgång, mkr	Förändrad årshyra, mkr	Förändring av hyresavtal
Pågående projekt								
Bankeryds-Nyarp 1:267, Jönköping	Addbrand	Lätt industri	Tillbyggnad 2 000 kvm	Q3 2023	19,6	18,8	1,6	Tilläggsavtal tecknat
Tråden 11, Norrköping	Soffa Direkt	Extern- och dagligvaruhandel	Ombyggnation	Q3 2023	6,8	6,3	1,4	Nytt 10-årigt avtal tecknat
Rättaren 8, Växjö	Kraft Powercon	Lätt industri	Anpassning av lokal	Q3 2023	3,4	0,3	0,9	Nytt 8-årigt avtal tecknat
Lågan 22, Växjö	Griffel	Övrigt	Anpassning av lokal	Q1 2024	24,0	1,2	2,3	Nytt 10-årigt avtal tecknat
Totalt					53,8	26,6	6,2	
Avslutade projekt								
Skomakaren 5, Växjö	Skogsstyrelsen	Övrigt	Anpassning av lokal	Q1 2023		6,7	0,3	5-årigt avtal
Stödstorp 2:4, Värnamo	Danx	Lätt industri	Ombyggnation	Q1 2023		1,5	0,2	5-årigt avtal
Brudabäck 6, Vetlanda	Byggbolaget	Industriervice/proffshandel	Anpassning av lokal	Q1 2023		2,6	0,3	7-årigt avtal
Hillerstorp 2:106, Gnosjö	Garo	Lätt industri	Ombyggnation	Q1 2023		11,6	1,5	8-årigt avtal
Hammarén 1, Gislaved	Formteknik	Lätt industri	Tillbyggnad	Q1 2023		11,6	0,9	Tilläggsavtal
Kronhjorten 3, Växjö	One Nordic	Lätt industri	Ombyggnation	Q1 2023		2,4	0,5	Tilläggsavtal
Fabriken 1, Växjö	Thoréns m fl	Övrigt	Anpassning av lokal	Q1 2023		5,0	1,2	Tilläggsavtal
Totalt						41,4	4,9	

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 oberoende externa värderingsutlåtanden för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Värderingarna upprättas kvartalsvis av Newsec.

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

	30 jun	
Totalt vägt genomsnitt	2023	2022
Direktavkastningskrav (exit), %	6,5	6,0
Driftskostnader (kr/kvm)	86	77
Underhållskostnader (kr/kvm)	36	34
Långsiktig vakansgrad, %	6,9	6,9
Hyresintäkter (kr/kvm)	672	592

Fastighetsbeståndets värdeförändring

	Jan-jun	Helår
mkr	2023	2022
Vid periodens ingång	7 111	4 827
Förvärv	71	2 193
Investeringar	28	69
Försäljningar	-	-77
Orealiserad värdeförändring	-40	99
Vid periodens utgång	7 169	7 111

Det vägda direktavkastningskravet (exit) för värdering av fastighetsbeståndet uppgick till 6,5 % där avkastningskraven i värderingarna låg i intervallet 5,0 % för bostäder till 7,5 % för industri.

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

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick vid periodens utgång till 7 169 miljoner kronor (6 303). Under perioden har fastigheter tillträtts till ett värde om 71 miljoner kronor. Vid periodens utgång hade Emilshus ingått avtal om investeringar i befintliga fastigheter genom hyresgästanpassningar avseende till- och ombyggnadsprojekt med upparbetade kostnader om 27 miljoner kronor och ett återstående investeringsåtagande motsvarande 27 miljoner kronor. Projekten innebär ett ökat hyresvärde om 6 miljoner kronor.

Fastigheternas realiserade värdeförändringar uppgick till -40 miljoner kronor (160) under perioden. Värdeförändringarna är främst hänförliga till effekten av förändringar i direktavkastningskrav som påverkade värdet med -293 miljoner kronor, vilka till viss del motverkades av förbättrade driftnetton som påverkade värdet med 173 miljoner kronor och övrigt som påverkade med 80 miljoner kronor.

Baserat på förvaltningsfastigheternas genomsnittliga innehavstid under perioden uppgick utfall för direktavkastningen under perioden till 6,5 % (6,2).

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

		Resultateffekt före skatt, mkr		
		Jan-jun		Helår
		2023	2022	2022
Förändring				
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	276	263	296
Hyresintäkter	+/- 50 kr/kvm	40	36	39
Fastighetskostnader	+/- 10 kr/kvm	8	7	8
Vakansgrad	+/- 1 %	6	5	6



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 och låga vakansgrad. Med sin lokala inriktning är Emilshus en trygg aktör och partner i hyresgästernas lokalför-sörjning och vidare utveckling.

Hyresgäster

Emilshus hade vid periodens utgång 517 hyresgäster (521) fördelade på 610 hyresavtal (584) och den genomsnittliga återstående hyresdurationen uppgick till 5,6 år (5,8). De tio största hyresgästerna utgjorde 30 % (32) av hyresintäkterna.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 95 % (95). 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 kostnader såsom försäkring, fastighetsskatt, media samt underhåll och reparationer. Vid periodens utgång utgjorde 47 % (48) motsvarande 369 tkvm av hyresavtal med triple net-karaktär.

Den huvudsakliga andelen av Emilshus hyresavtal uppräknas årligen med en nivå motsvarande konsumentprisindex (KPI) och en mindre andel med fast årlig indexering. Vid periodens utgång utgjorde dessa avtal 96 % 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 eller inte alls.

Lätt industri

Hyresgästerna inom den största fastighetskategorin lätt industri utgörs typiskt sett av tillverkande företag som disponerar lokalerna för produktion, lager och kontor. Hyresgästerna har, och genomför kontinuerligt betydande investeringar i maskiner och annan utrustning i sina lokaler, vilket skapat en långsiktighet och motiverar hyresgästen att förlänga hyresavtalen. De största hyresgästerna inom lätt industri är Bufab som är verksam 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.

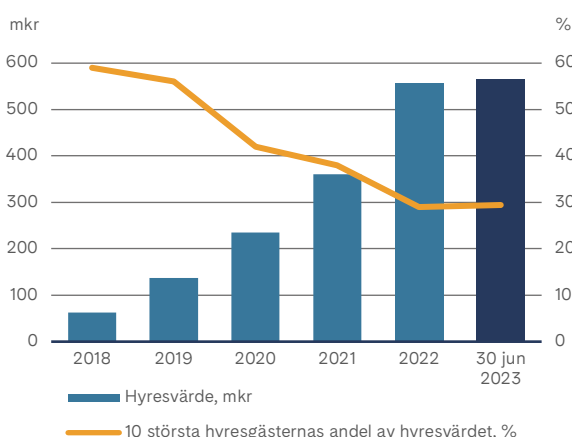
Extern- och dagligvaruhandel

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 Dollarstore 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	109	19	5,8
Spaljisten AB	394	18	21,3
Ahlberg Dollarstore AB	74	18	4,1
Trivselhus AB	99	18	5,5
Hilding Anders Sweden AB	274	18	15,5
Holmgrens Bil AB	114	17	6,7
Coop Väst AB	69	16	4,2
Optimera Svenska AB	43	15	2,8
ROL AB	112	14	7,8
Proton Lighting AB	33	13	2,5
Övriga	1 864	399	4,7
Totalt:	3 183	566	5,6

Emilshus 10 största hyresgäster

TRIVSELHUS

BUFAB

COOP

DOLLAR\$STORE
Mighty fine prices Every Day

/OPTIMERA/

Holmgrens Bil

Spaljisten
Fol on board

ROL

HILDING
ANDERS

PROTON lighting

Våra hyresgäster

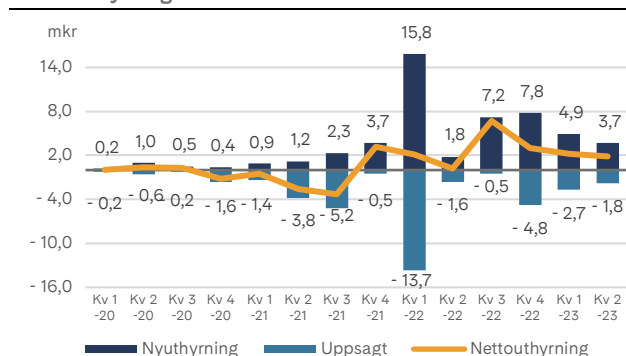
Nettouthyrning

Emilshus nettouthyrning var under perioden positiv och uppgick till 4 miljoner kronor (2). Under perioden tecknade Emilshus hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 20 miljoner kronor varav 7 miljoner kronor (17) avser hyresavtal med nya hyresgäster och 13 miljoner kronor avser omförhandlade hyresavtal med befintliga hyresgäster där nettoeffekten avseende ökad hyra uppgick till 1 miljoner kronor (0,5). Erhållna uppsägningar av hyresavtal uppgick till 4 miljoner kronor (15), inklusive en konkurs med ett hyresvärde om 0,1 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden var fortsatt hög och uppgick vid perioden utgång till 95 % (95).

Nettouthyrning

mkr	Jan-jun		Helår
	2023	2022	2022
Nyuthyrningar	7,3	17,1	32,1
Omförhandlingar	1,2	0,5	0,8
Uppsägningar	-4,4	-15,3	-20,9
Nettouthyrning	4,1	2,3	12,0

Nettouthyrning



Hyreskontrakt och löptider

Förfalloår	Kontraktsvärde, mkr	Andel av Total, %
2023	27	1
2024	65	2
2025	232	7
2026	274	9
2027	136	4
2028	90	3
2029	322	10
2030	234	7
2031+	1 804	57
Summa	3 183	100

Förfallostruktur hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	Årshyra, mkr	Andel, %	Area, tkvm	Andel, %
2023	236	27	5	50	7
2024	106	54	10	56	7
2025	86	106	19	136	18
2026	85	84	15	103	13
2027	27	34	6	31	4
2028+	70	260	46	391	51
Summa	610	566	100	766	100

Förfallostruktur

Emilshus förvaltning präglas av nära och långsiktiga relationer med hyresgästerna vilket avspeglas i hög andel hyresavtal med långa kontraktstider. Vid periodens utgång var den genomsnittliga hyresduratjonen 5,6 år (5,8) och 64 % av kontraktsvärdet har ett förfall 2030 eller senare. I kontraktsvärdet är tidsbegränsade avdrag såsom hyresrabatter om 6 miljoner kronor ej avräknade, vilka har en genomsnittlig återstående löptid om 5 år och påverkar kontrakterad årshyra med 1 miljoner kronor 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 fastighetssälgande. I sitt miljöarbete arbetar Emilshus aktivt med energieffektiviseringar i fastighetsbeståndet med användning av 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.

Väsentliga händelser 2023

- I mars publicerade Emilshus hållbarhetsrapport för 2022.
- Emilshus har fortsatt arbetet med att kartlägga samt övervaka energiförbrukningen i fastighetsbeståndet, vilket sedan styrt bolagets åtgärder och investeringar. Under första halvåret 2023 sänkte Emilshus energiförbrukningen i jämförbart bestånd med 6 %, motsvarande 485 000 kWh.
- Emilshus genomförde under perioden en Nöjd Kund Index-undersökning med bolagets hyresgäster samt en Nöjd Medarbetar Index-undersökning för anställda. Undersökningarna är en del i Emilshus arbete med att förbättra erbjudandet till hyresgästerna och att utveckla bolaget.
- Emilshus har installerat laddstolpar vid ett antal av bolagets fastigheter för att göra det enklare för bolagets hyresgäster att välja fossilfria transporter.

Energiförbrukning

kWh per kvm	Jan-jun		Förändring, %
	2023	2022	
Fastighetsenergi¹	59	63	-6
Varav el	27	30	-10
Varav fjärrvärme	31	32	-3

1. Avser LOA i fastigheter där Emilshus har abonnemang och därmed har kontroll över energiförbrukningen.

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.

Per 30 juni hade Emilshus gröna tillgångar till ett sammanlagt värde om 2 377 miljoner kronor med etablerad grön finansiering om 948 miljoner kronor i befintliga fastigheter. Outnyttjat belopp inom det gröna finansiella ramverket uppgick till 1 429 miljoner kronor.

Finansiering

GENOMSnittlig LÅNERÄNTA

5,0 %

GENOMSnittlig KAPITALBINDNING

2,4 år

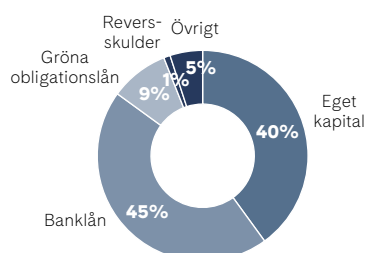
RÄNTETÄCKNINGSGRAD

2,1 ggr

NETTOBELÅNINGSGRAD

54,5 %

Finansieringskällor



Kapitalstruktur

Emilshus kapitalstruktur innebar vid periodens utgång att 40 % av balansomslutningen finansierades med eget kapital (40), 54 % med räntebärande skulder (53) och 6 % 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 % (40) och eget kapital uppgick till 3 003 miljoner kronor (2 909) vid periodens utgång. Eget kapital per stamaktie var 25,22 kronor (24,86) och substansvärdet per stamaktie uppgick till 26,48 kronor (26,15).

Räntebärande skulder

Emilshus räntebärande skulder uppgick till 4 097 miljoner kronor (3 853) vid periodens utgång. Efter avdrag för likvida medel om 193 miljoner kronor (726) uppgick nettoskulden till 3 905 miljoner kronor (3 853), vilket innebär en nettobelåningsgrad om 54 % (50). De räntebärande skulderna fördelade sig på säkerställda lån i bank om 3 389 miljoner kronor (3 355), vilka utgjorde 83 % (87) av de totala räntebärande skulderna. Räntebärande obligationslån uppgick till 643 miljoner kronor (498) och utgjorde 16 % (13) och ej säkerställda räntebärande reversskulder utgjorde 1 % (-) av de räntebärande skulderna. Nettobelåningsgraden avseende säkerställd skuld uppgick till 44,6 % (41,7).

Skuldkvoten beräknad som nettoskuld i förhållande till framtätkat justerat driftsöverskott inklusive kostnader avseende central administration uppgick på balansdagen till 9,0 ggr (10,7).

Kapitalbindning

Kapitalbindningstiden för Emilshus räntebärande skulder var vid periodens utgång 2,4 år (3,0). Under föregående år omförhandlade och förlängde Emilshus löptiderna på banklån varefter det inte föreligger några förfall av räntebärande skulder under 2023 eller 2024.

Likviditet

Likvida medel uppgick till 193 miljoner kronor (726) jämte outnyttjade checkräkningskrediter om 80 miljoner kronor (80).

Likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 273 miljoner kronor (847) vid periodens utgång.

Räntebärande skulder

mkr	30 jun		Helår
	2023	2022	2022
Koncernen			
Banklån	3 389	2 960	3 397
Reversskulder	65	–	65
Obligationslån	643	892	642
Totalt	4 097	3 853	4 103

Kapitalbindning, mkr

Bindningstid	Volym	Andel, %
2023	161	4
2024	96	2
2025	2 720	66
2026	1 121	27
>2026	–	0
100	4 097	100

Obligationslån, mkr

Förfalloår	Volym	Ränta, %
2025 apr	396	Stibor 3M+5,25
2025 sep	247	Stibor 3M+7,25

Genomsnittlig ränta och räntebindning

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder uppgick till 5,0 % (3,6). Den huvudsakliga förklaringen till den högre räntenivån är högre marknadsräntor och marginaler på nyupplåning.

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 1,5 år (1,2). Andelen av de räntebärande skulderna som hade räntesäkrats genom derivat uppgick vid periodens utgång till 60 % (44). Av koncernens utestående lån har 2 170 miljoner kronor (1 250) räntesäkrats genom ränteswappar, vilka har en genomsnittlig återstående löptid om 2,5 år. I tillägg har motsvarande 300 miljoner kronor (300) räntesäkrats genom ett räntetak (Stibor 3M till 1,0 %) med en återstående löptid om 2,4 år och förfall i december 2025. Derivaten begränsar eventuella framtida räntehöjningars effekt på Emilshus upplåningskostnad.

Marknadsvärdet för derivaten uppgick vid periodens utgång 124 miljoner kronor (116). Derivaten har värderats till verkligt värde och värdeförändringen har redovisats över resultaträkningen.

Räntebindning, mkr			
Bindningstid	Volym	Snittränta, %	Andel, %
2023	1 627	7,3	40
2024	–	0,0	–
2025	1 570	2,6	38
2026	200	2,5	5
>2026	700	5,1	17
Totalt	4 097	5,0	100

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, %	8,0	2,0	2,0
Stibor 3M, %			
4,5	17,3	31,6	31,6
5,0	7,2	23,2	17,1
5,5	-3,0	14,7	2,5

Vid ett antagande om en uppgång i Stibor 3M till 4,5/5,0/5,5 % samtidigt som ett antagande om en uppräkning av hyresnivån till följd av indexklausuler om 8,0/2,0/2,0 % genomförs 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 uppräkning 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.



Aktien och aktieägare

Aktier

Emilshus har tre aktieslag – onoterade stamaktier av serie A och stamaktier av serie B samt preferensaktier som är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap sedan den 13 juni 2022.

Sista betalkurs den 30 juni 2023 var 23,80 kronor för stamaktier av serie B och 23,90 kronor för preferensaktier, motsvarande ett totalt marknadsvärde om 2 703 miljoner kronor. Det volymviktade medelpriset i B-aktien uppgick under perioden till 25,93 kr.

Emilshus aktiekurs har utifrån stängningskursen för B-aktien på balansdagen och sedan noteringen den 13 juni 2022 haft en kursutveckling om -15 % att jämföra med Nasdaqs fastighetsindex som under samma period haft en utveckling om motsvarande -17 %.

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.

Aktieägare

Vid periodens utgång hade Emilshus 5 403 aktieägare varav 3 575 var preferensaktieägare. Av dessa utgjordes 99,5 % av svenska institutioner och privatägare, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktörer. De tio största ägarna innehade tillsammans 78 % av aktiekapital och röster.

Teckningsoptioner

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

I det incitamentsprogram 2023/2026 för anställda i bolaget som infördes under det andra kvartalet, har 439 000 teckningsoptioner emitterats. En teckningsoption berättigar till nyteckning av en stamaktie av serie B tidigast den 15 april 2026 och senast den 1 juni 2026.

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 % 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	23,80
Stängningskurs EMIL PREF, kr ¹	23,90
Totalt marknadsvärde, mkr ¹	2 703

1. Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget baserat på senast betalt pris för B-aktien respektive preferensaktien den 30 juni 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	2 421 120	13 456 350	15 877 470	4 016 589	17,5	19,2
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	1 636 428	1,8	0,9
Lannebo Fonder	–	1 814 367	1 814 367	–	1,6	0,8
Övriga aktieägare	841 200	15 090 489	15 931 689	9 617 288	22,5	15,2
Total	11 527 890	81 346 309	92 874 199	20 628 625	100,0	100,0

Koncernens rapport över totalresultatet

mkr	Jan-jun		Apr-jun		Rullande	Helår
	2023	2022	2023	2022	12 månader	2022
Hysesintäkter	297,2	201,1	149,0	101,4	550,1	454,0
Fastighetskostnader	-65,6	-38,8	-29,7	-19,8	-118,1	-91,4
Driftsöverskott	231,6	162,3	119,4	81,6	432,0	362,6
Central administration	-15,7	-16,0	-7,8	-7,3	-37,0	-37,4
Finansnetto	-100,8	-54,9	-50,8	-31,2	-188,8	-142,9
Förvaltningsresultat	115,1	91,3	60,8	43,1	206,2	182,4
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	0,7	–	0,7	2,1	2,7
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-40,4	159,7	-3,5	60,1	-100,8	99,3
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-13,6	104,5	12,5	41,6	7,2	125,3
Resultat före skatt	61,1	356,2	69,7	145,5	114,6	409,7
Aktuell skatt	-21,6	-17,5	-11,2	-9,8	-37,5	-33,4
Uppskjuten skatt	-2,9	-61,3	-7,3	-24,7	-7,0	-65,4
Periodens resultat	36,6	277,4	51,2	110,9	70,1	310,9
Övrigt totalresultat						
Periodens totalresultat	36,6	277,4	51,2	110,9	70,1	310,9
Periodens resultat och totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	36,6	277,4	51,2	110,9	70,1	310,9
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
	36,6	277,4	51,2	110,9	70,1	310,9
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	0,17	3,81	0,44	1,43	0,31	3,36
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	0,17	3,81	0,44	1,43	0,31	3,35
Genomsnittligt antal stamaktier	92 874 199	68 446 380	92 874 199	70 446 380	92 773 040	80 559 130
Antal stamaktier vid periodens utgång	92 874 199	90 446 380	92 874 199	90 446 380	92 874 199	92 874 199
Genomsnittligt antal preferensaktier	20 628 625	19 876 176	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 252 401
Antal preferensaktier vid periodens utgång	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625

Koncernens rapport över finansiell ställning

mkr	30 jun		31 dec
	2023	2022	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7 169,4	6 302,6	7 111,4
Balanserade utgifter för IT-system	0,1	0,2	0,2
Inventarier	1,4	1,4	1,4
Derivat	123,5	116,1	137,1
Summa anläggningstillgångar	7 294,4	6 420,3	7 250,1
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	6,9	13,1	1,8
Övriga fordringar	7,0	19,5	17,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33,0	19,4	31,1
Likvida medel	192,9	726,3	224,3
Summa omsättningstillgångar	239,7	778,3	274,4
SUMMA TILLGÅNGAR	7 534,2	7 198,7	7 524,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	227,0	222,2	227,0
Övrigt tillskjutet kapital	2 305,4	1 682,4	2 346,5
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	470,1	1 004,3	433,5
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 002,6	2 908,8	3 007,0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 293,7	2 881,8	3 308,9
Obligationslån	643,1	394,3	641,5
Uppskjuten skatteskuld	240,0	232,6	237,0
Övriga skulder	1,0	1,0	1,0
Summa långfristiga skulder	4 177,8	3 509,8	4 188,5
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	95,6	78,4	87,8
Obligationslån	–	498,0	–
Reversskulder	65,0	–	65,0
Leverantörsskulder	9,1	35,0	17,6
Skatteskulder	0,5	5,6	14,4
Övriga skulder	48,6	50,8	25,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	135,0	112,2	118,7
Summa kortfristiga skulder	353,8	780,0	329,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 534,2	7 198,7	7 524,5

Koncernens rapport i sammandrag över förändring av eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferens- aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens 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
Nyemission av teckningsrätter	–	–	–	0,2	–	0,2
Utdelning på preferensaktier	–	–	–	–	-41,3	-41,3
Periodens resultat och totalresultat jan-jun 2023	–	–	–	–	36,6	36,6
Eget kapital 2023-06-30	92 874 199	20 628 625	227,0	1 742,5	1 033,1	3 002,6

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



Pressaren 12, Växjö

Kategori: Lätt industri

Uthyrningsbar area: 12 378 kvm

Koncernens rapport över kassaflödet

mkr	Jan-jun		Apr-jun		Rullande	Helår
	2023	2022	2023	2022	12 månader	2022
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	115,1	91,3	60,8	43,1	206,2	182,4
Betald inkomstskatt	-21,6	-17,5	-11,2	-9,8	-37,5	-33,4
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-0,5	2,3	-0,3	1,9	-0,9	1,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	93,0	76,1	49,3	35,2	167,7	150,7
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital						
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-17,3	-21,1	-33,6	-16,8	7,8	4,0
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	17,0	74,7	10,2	79,5	-10,5	47,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	92,7	129,7	25,9	97,9	165,0	202,0
Investeringsverksamheten						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-70,9	-1 351,4	-70,0	-1 181,4	-912,4	-2 192,9
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-26,4	-19,2	-7,8	-13,8	-75,8	-68,6
Förvärv av inventarier	-0,5	0,1	–	–	-1,0	-0,4
Avyttring av förvaltningsfastigheter	–	55,0	–	55,0	21,6	76,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-97,8	-1 315,5	-77,8	-1 140,1	-967,5	-2 185,3
Finansieringsverksamheten						
Upptagna banklån	323,0	1 321,5	323,0	1 202,0	811,8	1 810,3
Upptagna övriga lån	–	–	–	–	65,0	65,0
Nyemission av stamkapital	0,2	634,2	0,2	634,2	65,5	699,5
Nyemission av preferenskapital	–	147,6	–	–	–	147,6
Utdelning	-20,6	-20,6	-10,3	-10,3	-41,3	-41,3
Amortering på banklån	-330,5	-659,6	-308,0	-559,8	-382,7	-711,8
Amortering på obligationslån	–	–	–	–	-495,9	-495,9
Upptagna obligationslån	1,6	396,4	0,9	395,3	246,8	641,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-26,3	1 819,6	5,8	1 661,4	269,1	2 115,0
Periodens kassaflöde	-31,4	633,7	-46,1	619,1	-533,4	131,7
Likvida medel vid periodens början	224,3	92,6	239,0	107,2	726,3	92,6
Likvida medel vid periodens slut	192,9	726,3	192,9	726,3	192,9	224,3

Moderbolagets resultaträkning

mkr	Jan–jun		Apr–jun		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Intäkter					
Nettoomsättning	10,7	4,9	5,3	2,8	11,7
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-26,4	-21,0	-12,7	-10,1	-49,4
Rörelseresultat	-15,7	-16,0	-7,4	-7,3	-37,7
Resultat från finansiella poster					
Räntetäkter och liknande resultatposter	–	–	–	8,0	59,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7,2	-20,8	-3,5	-23,3	-110,6
Resultat efter finansiella poster	-22,9	-36,8	-10,9	-22,6	-88,7
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	–	–	–	–	89,5
Resultat före skatt	-22,9	-36,8	-10,9	-22,6	0,8
Aktuell skatt	–	-11,2	–	-10,1	-11,2
Periodens resultat	-22,9	-48,0	-10,9	-32,8	-10,4

Totalresultat för moderbolaget

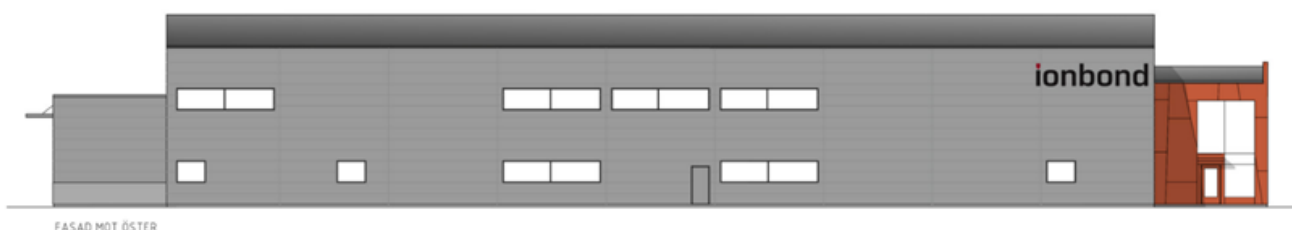
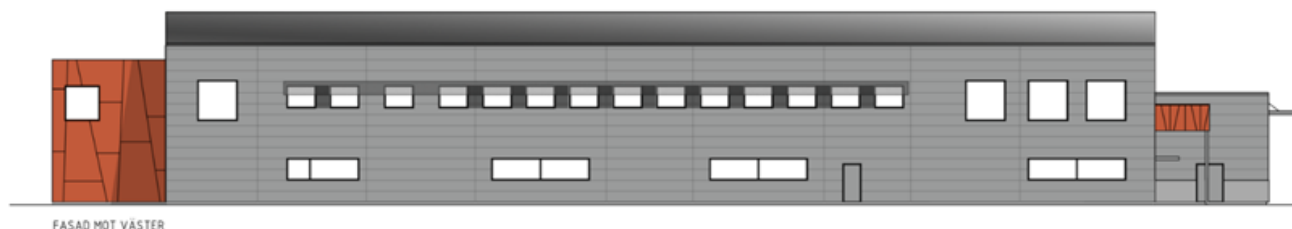
mkr	Jan–jun		Apr–jun		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Periodens resultat enligt resultaträkningen					
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat	-22,9	-48,0	-10,9	-32,8	-10,4

Moderbolagets balansräkning

mkr	30 jun		31 dec
	2023	2022	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för IT-system	0,1	0,3	0,2
Inventarier	1,3	1,3	1,3
Derivat	1,3	1,7	1,5
Andelar i koncernföretag	473,3	473,3	473,3
Uppskjuten skattefordran	2,7	2,7	2,7
Summa anläggningstillgångar	478,8	479,3	479,0
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	4 135,5	3 255,9	4 124,7
Skattefordran	4,1	0,6	–
Övriga fordringar	0,4	19,3	7,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14,4	8,2	10,1
Kassa och bank	33,1	621,0	71,9
Summa omsättningstillgångar	4 187,5	3 904,9	4 213,9
SUMMA TILLGÅNGAR	4 666,3	4 384,1	4 692,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	227,0	222,2	227,0
Fritt eget kapital			
Överkursfond	1 742,5	1 638,6	1 742,5
Balanserad vinst eller förlust	-92,4	2,9	-40,9
Periodens resultat	-22,9	-48,0	-10,4
Summa eget kapital	1 854,2	1 815,7	1 918,1
Långfristiga skulder			
Obligationslån	643,1	394,3	641,5
Skulder till kreditinstitut	1 998,3	1 567,4	1 983,3
Summa långfristiga skulder	2 641,4	1961,8	2 624,7
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	42,6	34,4	42,7
Obligationslån	–	498,0	–
Reversskulder	65,0	–	65,0
Leverantörsskulder	1,6	13,9	1,6
Övriga skulder	43,4	41,5	21,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18,2	18,9	19,1
Summa kortfristiga skulder	170,7	606,7	150,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 666,3	4 384,1	4 692,9

Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferens- aktier	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Totalt eget kapital
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
Nyemission av teckningsrätter	–	–	–	0,2	–	0,2
Utdelning på preferensaktier	–	–	–	–	-41,3	-41,3
Periodens resultat och totalresultat jan-jun 2023	–	–	–	–	-22,9	-22,9
Eget kapital 2023-06-30	92 874 199	20 628 625	227,0	1 742,7	-115,5	1 854,2



Ilos 1, Linköping

Kategori: Lätt industri, nybyggnation

Uthyrningsbar area: 4 000 kvm

Övrig information

Personal

Vid utgången av perioden uppgick antalet anställda till 20 personer (18).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, utifrån av styrelsens fastställda policyer. Emilshus riskhantering beskrivs mer utförligt på sidan 44-46 i årsredovisningen för 2022.

Emilshus är exponerat för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Med risk avses en osäkerhetsfaktor som kan påverka företagets förmåga att nå uppsatta mål. Riskhantering syftar till att skapa en balansgång mellan önskan om att begränsa risk och samtidigt nå uppsatta mål. Emilshus fastighetsbestånd består av högvärdande kommersiella fastigheter med Småland som kärnmarknad.

Arbetet med riskhantering avser en systematisk tillämpning av principer, förfaranden och praxis gällande identifiering, analysering, kontroll och uppföljning av risker inom Emilshus verksamhet. I arbetet med riskhantering ska den bästa tillgängliga informationen användas, och vid behov kompletteras med ytterligare undersökningar.

Emilshus arbete avseende riskhantering följer en definierad process, inkluderande följande fyra områden: riskidentifiering, riskbedömning, riskåtgärder, självvärdering och rapportering. Dessa aktiviteter ska utföras minst årligen. Uppföljningar och separata utvärderingar utförs kontinuerligt på olika nivåer i bolaget. Emilshus risker identifieras och värderas inom fem kategorier.

- Strategiska risker
- Operativa risker
- Finansiella risker
- Hållbarhetsrisker
- Omvärldsrisker

Riskåtgärder vidtas löpande i linje med Emilshus riktlinjer.

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 intäkts- 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 presenteras i denna delårsrapport i vissa fall inte exakt summerna 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 0,3 miljoner kronor (0,4).

Aktieinformation

Per 30 juni 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 som innehas av Sagax (1 248 440 teckningsoptioner) och NP3 Fastigheter AB (624 220 teckningsoptioner). Dessa teckningsoptioner berättigar till teckning av en stamaktie av serie B för 22,60 kronor fram till den 30 juni 2024. Teckningsoptionerna emitterades under det andra kvartalet 2021.

Incitamentsprogram

Årsstämman i april 2023 beslutade om införande av ett Incitamentsprogram 2023/2026 genom en emission av högst 439 000 teckningsoptioner samt godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner till deltagarna i incitamentsprogrammet. Programmet riktar sig till bolagets personal. Ytterligare information om villkoren för incitamentsprogrammet finns på bolagets hemsida www.emilshus.com.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Övriga upplysningar enligt IAS 34.16A lämnas på annan plats än i not i delårsrapporten. Jämförelser angivna inom parentes avser belopp för andra 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

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

Årsstämma

Emilshus årsstämma 2023 hölls i Växjö den 27 april. Information om beslut som fattades på årsstämman finns på bolagets hemsida www.emilshus.com.

Styrelsens uttalande

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer. 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.

Växjö den 14 juli 2023

Björn Garat
Styrelseledamot

Johan Ericsson
Styrelsens ordförande

Jakob Fyrberg
Styrelseledamot och VD

Elisabeth Thureson
Styrelseledamot

Rutger Källén
Styrelseledamot

Fastighetsbeståndet i sammandrag

1 juli 2023

mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Redovisat värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Kontrakterad årshyra, mkr
Halmstad							
Lätt industri	–	–	–	–	–	–	–
Extern- och dagligvaruhandel	–	–	–	–	–	–	–
Industriservice/proffshandel	4	9	145	11	1 170	91	10
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–
Totalt Halmstad	4	9	145	11	1 170	91	10
Jönköping							
Lätt industri	10	77	787	58	756	97	56
Extern- och dagligvaruhandel	3	7	98	7	986	100	7
Industriservice/proffshandel	3	14	57	4	265	100	7
Övrigt	2	10	193	17	1 714	99	17
Totalt Jönköping	18	108	1 136	86	796	98	85
Kalmar							
Lätt industri	3	14	119	12	819	100	12
Extern- och dagligvaruhandel	10	21	242	19	908	100	19
Industriservice/proffshandel	7	24	174	13	541	94	12
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–
Totalt Kalmar	20	59	534	44	737	98	43
Norrköping							
Lätt industri	3	26	212	19	731	97	18
Extern- och dagligvaruhandel	2	24	252	18	731	98	17
Industriservice/proffshandel	2	11	109	7	661	100	7
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–
Totalt Norrköping	7	62	573	44	718	98	43
Vetlanda							
Lätt industri	5	85	398	41	485	100	41
Extern- och dagligvaruhandel	7	24	327	26	1 081	92	24
Industriservice/proffshandel	4	19	111	11	569	95	10
Övrigt	5	17	200	23	1 363	91	21
Totalt Vetlanda	21	145	1 036	101	699	95	96
Värnamo							
Lätt industri	17	184	1 227	100	542	100	100
Extern- och dagligvaruhandel	3	21	180	21	994	90	19
Industriservice/proffshandel	2	9	39	2	193	100	2
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–
Totalt Värnamo	22	214	1 447	122	572	98	120
Växjö							
Lätt industri	7	72	554	45	619	100	45
Extern- och dagligvaruhandel	10	66	943	70	1 063	99	69
Industriservice/proffshandel	8	23	306	25	1 073	98	24
Övrigt	9	32	495	45	1 381	169	31
Totalt Växjö	34	193	2 298	184	952	92	169
Totalt Emilshus							
Lätt industri	45	458	3 297	274	599	99	272
Extern- och dagligvaruhandel	35	163	2 043	161	984	97	155
Industriservice/proffshandel	30	110	941	72	658	96	69
Övrigt	16	60	888	86	1 432	81	70
Totalt	126	791	7 169	593	750	95	566

Nyckeltal

mkr	Jan-jun		Helår		
	2023	2022	2022	2021	2020
FASTIGHETSRELATERADE					
Antal fastigheter, st	126	117	125	97	69
Uthyrningsbar area, tkvm	790,8	724,8	786,1	580,7	360,4
Fastigheternas verkliga värde, mkr	7 169,4	6 302,6	7 111,4	4 827,2	2 714,7
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	9 066	8 696	9 047	8 312	7 532
Långsiktigt substansvärde, mkr	2 458,9	2 365,2	2 446,7	2 006,5	1 002,9
Hyresvärde, mkr	592,8	475,2	580,7	360,7	234,6
Hyresvärde, kr/kvm	750	656	739	621	651
Återstående hyrestid, år	5,6	5,8	5,8	6,5	5,0
Nettouthyrning, mkr	4,1	2,3	12,0	-2,9	-0,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,4	95,2	95,9	97,1	96,9
Areamässig uthyrningsgrad, %	96,9	96,9	96,8	97,9	98,0
Direktavkastning, %	6,5	6,2	6,1	6,4	7,0
Överskottsgrad, %	77,9	80,7	79,9	81,5	81,2
AKTIERELATERADE, STAMAKTIER					
Antal stamaktier vid periodens slut	92 874 199	90 446 380	92 874 199	66 446 380	60 405 800
Genomsnittligt antal stamaktier	92 874 199	68 446 380	80 559 130	64 936 235	60 405 800
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,02	1,09	1,76	1,87	1,42
Periodens resultat per stamaktie, kr	0,17	3,81	3,36	7,07	2,91
Eget kapital per stamaktie, kr	25,22	24,86	25,27	21,09	15,0
Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	93,0	76,1	150,7	109,9	74,3
Substansvärde per stamaktie, kr	26,48	26,15	26,34	23,48	16,60
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	1,4	29,5	14,4	37,1	20,9
AKTIERELATERADE, PREFERENSAKTIER					
Antal preferensaktier vid periodens utgång	20 628 625	20 628 625	20 628 625	13 951 313	–
Genomsnittligt antal preferensaktier	20 628 625	19 876 176	20 252 401	6 296 818	–
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,0	32,0	32,0	32,0	–
Periodens resultat per preferensaktie, kr	1,0	1,0	2,0	0,9	–
Periodens utdelning per preferensaktie, kr	1,0	1,0	2,0	0,9	–
FINANSIELLA					
Soliditet, %	39,9	40,4	40,0	37,0	33,6
Avkastning på eget kapital, %	2,4	23,3	12,8	33,6	20,9
Nettobelåningsgrad, %	54,5	49,6	54,5	56,9	60,8
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	44,6	41,7	44,6	45,7	50,0
Belåningsgrad, %	57,2	53,2	57,7	48,5	63,8
Belåningsgrad fastigheter, %	48,2	47,0	48,7	47,6	52,9
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	5,0	3,6	4,6	3,0	2,8
Genomsnittlig kapitalbindning periodens utgång, år	2,4	3,0	2,9	2,6	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,7	2,3	2,8	2,9
Räntebärande nettoskuld, mkr	3 904,5	3 126,2	3 814,0	2 746,6	1 730,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	93,0	76,1	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)	Driftsöverskott 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>
Driftsöverskott	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	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 utnyttjandegraden för Emilshus förvaltningsfastigheter.</i>
Areamässig uthyrningsgrad	Uthyrd area i förhållande till uthyrningsbar yta.	<i>Motivering: Visar på den areamässiga utnyttjandegraden för Emilshus förvaltningsfastigheter.</i>
Överskottsgrad	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	<i>Motivering: Visar på förvaltningsverksamhetens lönsamhet.</i>

Avstämning av nyckeltal

mkr	Jan-jun		Helår		
	2023	2022	2022	2021	2020
Substansvärde					
Eget kapital, mkr	3 002,6	2 908,8	3 007,0	1 847,8	942,6
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	-660,1	-660,1	-660,1	-446,4	–
Återläggning av derivat, mkr	-123,5	-116,1	-137,1	-11,8	0,7
Återläggning av uppskjuten skatt, mkr	240,0	232,6	237,0	170,5	59,6
Substansvärde, mkr	2 458,9	2 365,2	2 446,7	1 560,1	1 002,9
Ekonomisk uthyrningsgrad					
Kontrakterad årshyra, mkr	565,7	453,6	557,1	350,3	227,4
Hysesvärde, mkr	592,8	475,2	580,7	360,7	234,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,4	95,2	95,9	97,1	96,9
Areamässig uthyrningsgrad					
Total uthyrningsbar area kvm	790 788	724,8	786 094	580 732	360 427
Kontrakterad area, kvm	766 045	702,1	760 599	568 504	353 269
Areamässig uthyrningsgrad, %	96,9	96,9	96,8	97,9	98,0
Överskottsgrad					
Driftnetto, mkr	231,6	162,3	362,6	228,4	148,3
Hysesintäkter, mkr	297,2	201,1	454,0	280,4	182,6
Överskottsgrad, %	77,9	80,7	79,9	81,5	81,2
Förvaltningsresultat per stamaktie					
Förvaltningsresultat, mkr	115,1	91,3	182,4	131,0	85,6
Utdelning till preferensaktier, mkr	20,6	16,5	40,5	9,8	–
Genomsnittligt antal stamaktier, st	92 874 199	68 446 380	80 559 130	64 936 235	60 405 800
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,02	1,09	1,76	1,87	1,42
Periodens resultat per stamaktie					
Periodens resultat, mkr	36,6	277,4	310,9	468,9	175,9
Preferensaktiernas del av resultatet, mkr	20,6	16,5	40,5	9,8	–
Genomsnittligt antal stamaktier, st	92 874 199	68 446 380	80 559 130	64 936 235	60 405 800
Periodens resultat per stamaktie, kr	0,17	3,81	3,36	7,07	2,91
Eget kapital per stamaktie					
Eget kapital, mkr	3 002,6	2 908,8	3 007,0	1 847,8	942,6
Eget kapital hänförligt till preferensaktier, mkr	660,1	660,1	660,1	446,4	–
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	92 874 199	90 446 380	92 874 199	66 446 380	60 405 800
Eget kapital per stamaktie, kr	25,2	24,9	25,3	21,1	15,6
Substansvärde per stamaktie					
Eget kapital, mkr	3 002,6	2 908,8	3 007,0	1 847,8	942,6
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	-660,1	-660,1	-660,1	-446,4	–
Återläggning av derivat, mkr	-123,5	-116,1	-137,1	-11,8	0,7
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader, mkr	240,0	232,6	237,0	170,5	59,6
Substansvärde, mkr	2 458,9	2 365,2	2 446,7	1 560,1	1 002,9
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	92 874 199	90 446 380	92 874 199	66 446 380	60 405 800
Substansvärde per stamaktie, kr	26,5	26,2	26,3	23,5	16,6

Avstämning av nyckeltal

mkr	Jan-jun		Helår		
	2023	2022	2022	2021	2020
Soliditet					
Eget kapital, mkr	3 002,6	2 908,8	3 007,0	1 847,8	942,6
Totala tillgångar, mkr	7 534,2	7 198,7	7 524,5	4 987,4	2 806,2
Soliditet %	40	40	40	37	34
Avkastning på eget kapital					
Periodens resultat, mkr	36,6	277,4	310,9	468,9	175,9
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	36,6	277,4	–	–	–
Genomsnittligt eget kapital, mkr	3 004,8	2 378,3	2 427,4	1 395,2	841,1
Avkastning på eget kapital, %	2	23	13	34	21
Nettobelåningsgrad					
Räntebärande skulder, mkr	4 097,4	3 852,5	4 103,3	2 839,2	1 730,8
Likvida medel, mkr	-192,9	-726,3	-224,3	-92,6	-79,0
Räntebärande nettoskulder, mkr	3 904,5	3 126,2	3 879,0	2 746,6	1 651,8
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	7 169,4	6 302,6	7 111,4	4 827,2	2 714,7
Nettobelåningsgrad, %	54	50	54	57	61
Nettobelåningsgrad fastigheter					
Räntebärande skulder, mkr	4 097,4	3 852,5	4 103,3	2 839,2	1 730,8
Räntebärande skulder utan säkerhet i fastigheter, mkr	-708,1	-498,0	-706,5	-540,9	-294,7
Likvida medel, mkr	-192,9	-726,3	-224,3	-92,6	-79,0
Räntebärande nettoskuld med säkerhet i fastigheter, mkr	3 196,4	2 628,3	3 172,5	2 205,7	1 357,0
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	7 169,4	6 302,6	7 111,4	4 827,2	2 714,7
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	45	42	45	46	50
Räntetäckningsgrad					
Förvaltningsresultat, mkr	115,1	91,3	182,4	131,0	85,6
Finansnetto, mkr	-100,8	-54,9	-142,9	-74,2	-44,1
Förvaltningsresultat före finansnetto, mkr	215,9	146,2	325,3	205,3	129,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,7	2,3	2,8	2,9
Räntebärande nettoskuld					
Räntebärande skulder, mkr	4 097,4	3 852,5	4 103,3	2 839,2	1 730,8
Likvida medel, mkr	-192,9	-726,3	-224,3	-92,6	-79,0
Räntebärande nettoskuld, mkr	3 904,5	3 126,2	3 879,0	2 746,6	1 651,8
Avkastning på eget kapital per stamaktie					
Periodens resultat, mkr	36,6	277,4	310,9	468,9	175,9
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	36,6	277,4	–	–	–
Periodens resultat hänförligt till preferensaktier, mkr	41,3	41,3	41,3	9,8	–
Genomsnittligt eget kapital, mkr	3 004,8	2 378,3	2 427,4	1 395,2	841,1
Genomsnittligt preferenskapital, mkr	660,1	636,0	553,3	156,6	–
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	1	30	14	37	21
Eget kapital per preferensaktie					
Preferensaktieägares företrädesrätt vid likvidation, mkr	660,1	660,1	660,1	446,4	–
Upplupen utdelning hänförligt till preferensaktier, mkr	41,3	41,3	20,6	14,0	–
Antal utestående preferensaktier	20 628 625	20 628 625	20 628 625	13 951 313	–
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,0	32,0	32,0	32,0	–
Direktavkastning					
Driftnetto	231,6	162,3	362,6	228,4	148,3
Tillägg för omräkning till årsvärde	231,6	162,3	–	–	–
Justerat driftnetto	463,2	324,5	362,6	228,4	148,3
Genomsnittligt fastighetsvärde justerat för innehavstid	7 132,4	5 235,4	5 991,2	3 760,6	2 123,4
Direktavkastning, %	6,5	6,2	6,1	6,1	7,0

Kalendarium

Kalendarium 2023

Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare
Delårsrapport januari-september 2023
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare
Bokslutskommuniké januari-december 2023

30 september 2023
18 oktober 2023
30 december 2023
14 februari 2024

Denna information är sådan information som Emilshus är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och Lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 14 juli 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 30 juni 2023 till cirka 791 tkvm uthyrningsbar area fördelat på 126 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