

Q1

EMILSHUS

Delårsrapport januari–mars 2024



Perioden januari–mars 2024

- Intäkterna ökade med 6 % till 158 miljoner kronor (148).
- Förvaltningsresultatet ökade med 19 % till 65 miljoner kronor (54).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 15 % till 0,54 kronor per stamaktie (0,47).
- Periodens resultat uppgick till 67 miljoner kronor (-15), vilket motsvarar 0,57 kronor per stamaktie (-0,27) före utspädning och 0,56 kronor per stamaktie (-0,27) efter utspädning.
- Värdejustering av förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 3 miljoner kronor (-37).
- Värdejustering av finansiella instrument påverkade resultatet med 29 miljoner kronor (-26).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 26 % och uppgick till 55 miljoner kronor (44).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 192 miljoner kronor, varav 172 miljoner kronor var hänförligt till fastighetsförvärv.

Stigande förvaltningsresultat och ökat kassaflöde för det första kvartalet.

Nyckeltal i sammandrag

	Jan–mar		Helår
	2024	2023	2023
Fastighetsvärde, mkr	7 518	7 095	7 324
Intäkter, mkr	158	148	593
Driftsöverskott, mkr	122	112	471
Förvaltningsresultat, mkr	65	54	233
Periodens resultat, mkr	67	-15	33
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	55	44	196
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95
Återstående hyrestid, år	5,2	5,7	5,3
Fastigheternas direktavkastning, %	6,6	6,3	6,6
Avkastning på eget kapital, %	8	-2	1
Nettobelåningsgrad, %	52	54	52
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,1	2,1
Skuldkvot, ggr	8,3	9,1	8,2
Nyckeltal per stamaktie			
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,54	0,47	2,05
Periodens resultat per stamaktie före utspädning, kr	0,57	-0,27	-0,09
Periodens resultat per stamaktie efter utspädning, kr	0,56	-0,27	-0,09
Eget kapital per stamaktie, kr	25,93	25,11	25,26
Substansvärde per stamaktie, kr	27,89	26,42	27,32

Väsentliga händelser under perioden

- I februari förvärvades åtta fastigheter med lätt industri i Östergötland och en fastighet i Småland för 179 miljoner kronor. De fullt uthyrda fastigheterna omfattar 15 000 kvm och har ett årligt hyresvärde om 16,5 miljoner kronor. Tillträde skedde under det första kvartalet.
- I mars förvärvades 16 fastigheter i Jönköping och två fastigheter i Linköping för 713 miljoner kronor. Fastigheterna med en uthyrningsgrad om 98 % omfattar 65 290 kvm och har ett årligt hyresvärde om 65 miljoner kronor. Tillträde kommer att ske under det andra kvartalet 2024.

Justerad prognos för 2024

- För 2024 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv uppgå till 280 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 270 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommunikén 2023.



Styrka ger möjligheter

Emilshus redovisar stigande förvaltningsresultat och ökat kassaflöde för det första kvartalet 2024. Vi håller strikt på vår affärsmodell och fortsätter att bygga ett finansiellt starkt och lönsamt fastighetsbolag med fokus på stabila kassaflöden genererade av högvakastande fastigheter med hög uthyrningsgrad och långa hyresavtal.

Under det första kvartalet ökade intäkterna med 6 % till 158 miljoner kronor och förvaltningsresultatet med 19 % till 65 miljoner kronor. Per stamaktie motsvarar det en ökning av förvaltningsresultatet om 15 % jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Kassaflödet från den löpande verksamheten stärktes samtidigt med 26 % till 55 miljoner kronor.

Strategiska förvärv

Emilshus har under det första kvartalet genomfört två kompletterande fastighetsförvärv om totalt 892 miljoner kronor i Småland och Östergötland, båda inom Emilshus prioriterade segment – lätt industri/lager. Båda förvärven stärker Emilshus på två för oss strategiskt viktiga delmarknader.

En stark lokal närvaro med god marknads- och kundkännedom är en av grundbultarna i en framgångsrik fastighetsrörelse. Emilshus fortsätter därför att successivt förvärva fastigheter på de orter där vi verkar och där vi ser förutsättningar inte bara för att genomföra ett lyckosamt förvärv utan där vi också bedömer att vi långsiktigt framgångsrikt kan förvalta fastigheterna med egen organisation.

En stark och kundnära förvaltning skapar lönsamhet

Den underliggande verksamheten i Emilshus går generellt sett bra. Under det första kvartalet har nya uthyrningar skett i Växjö, Vetlanda och Norrköping samtidigt som flera ombyggnadsprojekt har initierats på uppdrag av hyresgäster. Som en effekt härav växer projektportföljen och vi har under kvartalet påbörjat större ombyggnationer i Växjö, Vetlanda och Kalmar. Ett exempel är en större ombyggnad/anpassning av tidigare tomställda ytor i fastigheten Fläkten 11 i Växjö på uppdrag av en ny hyresgäst, Securitas.

Tyvärr tvingas vi samtidigt rapportera en negativ nettoutnyring i kvartalet om –3,6 miljoner kronor. Tappet i kvartalet förklaras av två konkurser inom padelverksamhet. Det är en typ av hyresgäst som vi inte eftersträvar att ha men som ingick i en större paketaffär 2021. Emilshus har idag ingen kvarvarande hyresgäst inom segmentet och de aktuella fastigheterna bedöms, med hänsyn till fastighetskvalitet och läge, kunna nyttjas för annan verksamhet inom en relativt snar framtid.

Inom förvaltningsorganisationen bedrivs flera energieffektiviserande projekt som en del av det löpande hållbarhetsarbetet. Ett exempel är det projekt som färdigställdes under kvartalet i fastigheten Norra Delfin 4 i Vetlanda där utbyte av ventilationsaggregat och styrsystem ledde till att energianvändningen minskade med 22 %. En annan illustration till att ett målmedvetet hållbarhetsarbete bidrar till ökad lönsamhet är att avslutade projekt under föregående år reducerade Emilshus totala energianvändning med 6 % på årsbasis i jämförbart bestånd.

Som en effekt av detta har ett mål fastställts för fortsatta energibesparande åtgärder där vi arbetar för att minska energianvändningen per kvm i jämförbart fastighetsbestånd med i genomsnitt 2 % per år från 2022 till 2030.

Finansiell förutsägbarhet och stabilitet

Även om de genomförda förvärven under det första kvartalet kortsiktigt ökar Emilshus skuldsättning är vår skuldkvot om 8,3 ggr låg jämfört med många andra fastighetsbolag. Därtill kommer att de räntebärande skulderna är räntesäkrade till 75 % med en kvarvarande räntebindningstid om 2,9 år. Sammantaget bidrar detta till finansiell förutsägbarhet och stabilitet.

Av bolagets totala räntebärande skulder utgörs 14 % av obligationer, motsvarande 577 miljoner kronor med löptid till sommaren och hösten 2025. Vi avser att hantera dessa förfall med god framförhållning.

Fortsatt tillväxt med fokus på lönsamhet

Genom effektiviseringar och förbättringar i vårt befintliga fastighetsbestånd i kombination med selektiva fastighetsförvärv fortsätter vi bygga Emilshus – alltid med lönsamheten i fokus. Som en effekt av detta ökar vi nu det prognosticerade förvaltningsresultatet till 280 miljoner kronor för helåret 2024, en ökning med 10 miljoner kronor jämfört med tidigare lämnad prognos.

Växjö, april 2024

Jakob Fyrberg, VD



Förvärven
stärker Emilshus
på två för oss
strategiskt viktiga
delmarknader.

Emilshus i korthet

Finansiella mål

Förvaltningsresultat per stamaktie

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

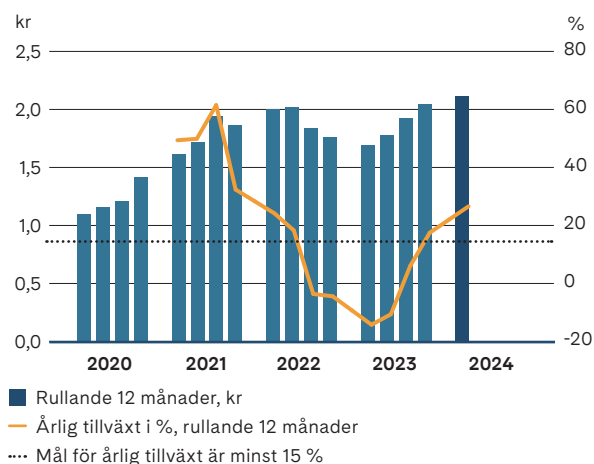
Avkastning på eget kapital

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

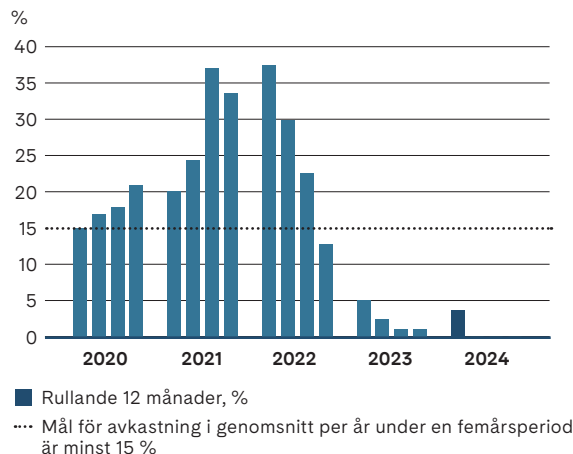
Utfall finansiella mål

	Rullande 12 mån	Genomsnitt per år 2020–2024
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie, %	25	20
Avkastning på eget kapital, %	4	16

Förvaltningsresultat per stamaktie



Avkastning på eget kapital



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

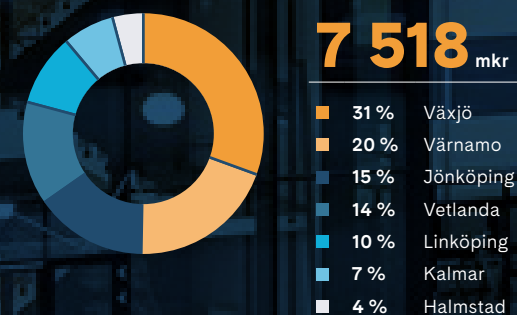
i befintliga fastigheter vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt beslut av bolagsstämman och enligt bolagsordningens bestämmelser.

Ett fastighetsbolag med starka kassaflöden

Med utgångspunkt i småländsk företagskultur förvärvar, utvecklar och förvaltar Emilshus högavkastande kommersiella fastigheter i södra Sverige. Prioriterade fastighetskategorier är lätt industri, proffshandel/industriservice, externhandel och dagligvaruhandel.

Fokus är hög direktavkastning i kombination med långa hyresavtal och hyresgäster med god betalningsförmåga. Vi etablerar långsiktiga och nära relationer med hyresgästerna genom lokal närvaro och engagemang på de orter där bolaget verkar.

Fastighetsvärde per förvaltningsområde



Intäkter, kostnader och resultat

Januari–mars 2024

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Intäkter

Intäkterna ökade med 6 % till 158 miljoner kronor (148). Tillväxten är huvudsakligen hänförlig till fastighetsförvärv men även hyresjusteringar samt ökade intäkter till följd av genomförda investeringar i befintliga fastigheter. Intäkter i jämförbart bestånd ökade med 2 % (11). Den relativt sett lägre tillväxten i jämförbart bestånd förklaras främst av en utgående hyresgaranti i fastigheten Växjö Fläkten 11. Efter periodens utgång har denna till viss del ersatts av en uthyrning till ny hyresgäst.

Kontrakterad årshyra ökade med 11 % och uppgick vid utgången av perioden till 621 miljoner kronor (557). Den ekonomiska vakansen uppgick till 35 miljoner kronor (29) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 % (95). Andelen intäkter som innehåller en indexklausul uppgår till 99 %, vilket innebär att en hög andel av intäkterna årligen justeras i linje med KPI.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 36 miljoner kronor (36) vilket är oförändrat mot föregående år. Fastighetskostnaderna utgjordes av fastighetsskötsel och drift om 27 miljoner kronor (29), reparationer och underhåll om 4 miljoner kronor (3) samt kostnader för fastighetsskatt om 5 miljoner kronor (5). Fastighetskostnaderna i jämförbart bestånd minskade med 1 % (11).

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade med 8 % till 122 miljoner kronor (112). Överskottsgraden uppgick till 77 % (76).

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

Driftsöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 3 % (12).

Genomsnittlig direktavkastning under perioden uppgick till 6,6 %.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 8 miljoner kronor (8) och utgjordes av kostnader för centrala funktioner såsom personalkostnader samt kostnader för företagsledning och ekonomifunktion. Kostnaderna för central administration som andel av Emilshus intäkter uppgick till 5 % (5).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -49 miljoner kronor (-50). Genomsnittlig ränta på de räntebärande skulderna inklusive kostnader för räntesäkring uppgick vid periodens utgång till 4,7 % (4,7). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,3 ggr (2,1).

Räntebindningstiden inklusive räntederivat uppgick vid periodens utgång till 2,9 år (1,6) och kapitalbindningstiden uppgick till 1,6 år (2,6). Den räntebärande nettoskulden ökade till 3 906 miljoner kronor (3 843).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, som utgörs av verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, ökade med 19 % till 65 miljoner kronor (54). Ökningen förklaras huvudsakligen av högre driftsöverskott. Förvaltningsresultatet per stamaktie efter avdrag för utdelning till preferensaktieägarna ökade med 15 % till 0,54 kronor (0,47).

Värdeförändring fastigheter och derivat

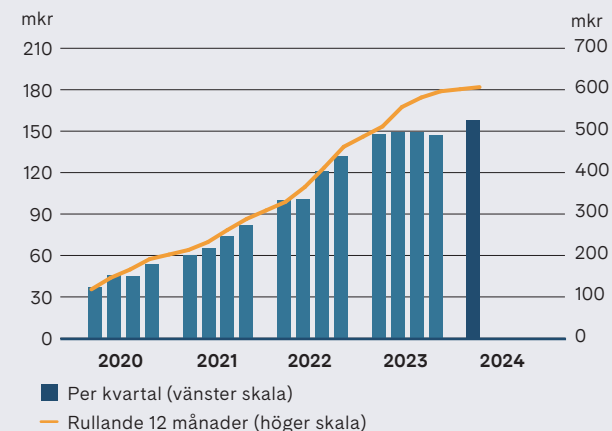
Emilshus inhämtar varje kvartal externa värderingsutlåtanden för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 3 miljoner kronor (-37). Värdejusteringen förklaras huvudsakligen av högre direktavkastningskrav som påverkade värdet med -54 miljoner kronor, vilken till viss del motverkades av förbättrade driftsöverskott som påverkade värdet med 4 miljoner kronor samt förvärv och övrigt som påverkade med 53 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 29 miljoner kronor (-26). Värdeförändringen förklaras av nya derivat som ingåtts under perioden samt högre marknadsräntor.

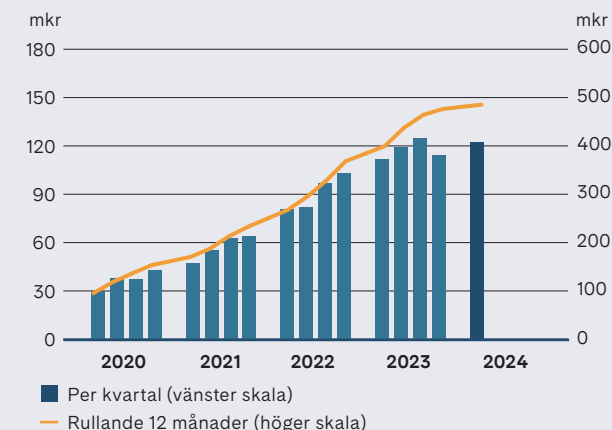
Jämförbart bestånd

	31 mar		Förändring, %
	2024	2023	
Antal fastigheter	125	125	-
Värde fastigheter, mkr	7 102	7 095	0
Direktavkastning, %	6,5	6,3	3
Intäkter, mkr	151	148	2
Fastighetskostnader, mkr	-35	-36	-1
Driftsöverskott, mkr	116	112	3

Intäkter



Driftsöverskott



Skatt

Aktuell skattekostnad uppgick till 11 miljoner kronor (10) och uppskjuten skattekostnad uppgick till 19 miljoner kronor (+4). Kostnaden för uppskjuten skatt är främst relaterad till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter och derivat. Gällande ränteavdragsbegränsningar hade en påverkan på koncernens effektiva skatt.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 67 miljoner kronor (-15), vilket motsvarar 0,57 kronor per genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (-0,27) respektive 0,56 kronor efter utspädning (-0,27).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 55 miljoner kronor (44), vilket är en förbättring med 26 %.

Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterbolag påverkade kassaflödet med -172 miljoner kronor (-1). Investeringar i befintliga fastigheter påverkade kassaflödet med -19 miljoner kronor (-19), vilket huvudsakligen avsåg hyresgästanpassningar och ombyggnationer.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 73 miljoner kronor (-32) och förklaras till största del av nyupptagna banklån om 98 miljoner kronor (-) kopplat till förvärv med avdrag för amorteringar om 15 miljoner kronor (23) samt utdelning på preferensaktier om 10 miljoner kronor.

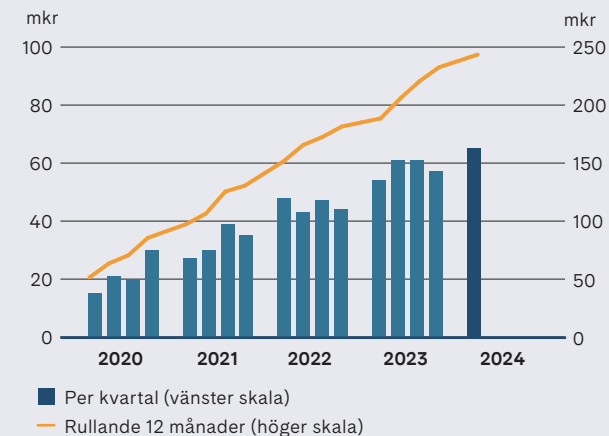
Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -50 miljoner kronor (15), vilket vid periodens utgång innebar att Emilshus likvida medel uppgick till 163 miljoner kronor (239).

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 banklån. Periodens resultat uppgick till -8 miljoner kronor (-12).

Moderbolagets innehav avseende andelar i koncernföretag uppgick vid periodens utgång till 474 miljoner kronor (473). Moderbolagets fordringar på koncernföretag uppgick till 4 078 miljoner kronor (4 156) och utgjordes huvudsakligen av reversfordringar, vilka etablerats i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter genom bolag. Moderbolagets egna kapital uppgick vid periodens utgång till 2 053 miljoner kronor (1 906), vilket innebär en soliditet motsvarande 44 % (41).

Förvaltningsresultat



Prognos och aktuell intjäningsförmåga

Justerad prognos för 2024

För 2024 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv uppgå till 280 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 270 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommunikén 2023.

Intjäningsförmåga

Emilshus intjäningsförmåga baseras på det fastighetsbestånd som tillträtts vid periodens ingång för en kommande period om tolv månader. Tillkännagivna ännu ej tillträdde förvärv inkluderas ej i intjäningsförmåga.

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

Fastighetskostnaderna baseras på erfarenhetstal utifrån ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder. I driftskostnaderna 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.

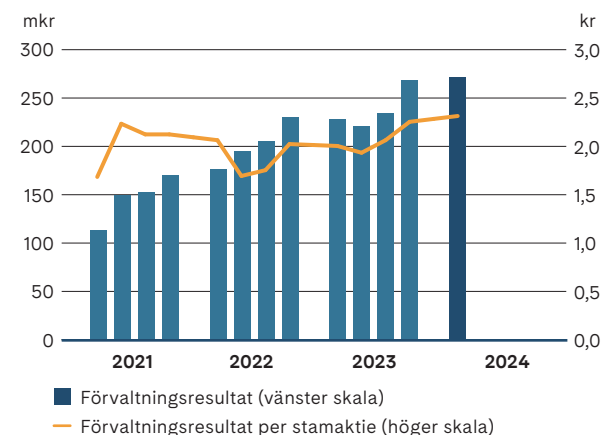
Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan illustrerar Emilshus intjäningsförmåga vid periodens utgång och beaktar inte eventuella kommande förändringar av variabler som hyror, vakanser, fastighetskostnader, räntor med mera.

Intjäningsförmåga per 1 april 2024

Baserat på det fastighetsbestånd som förelåg vid periodens utgång uppgår intäkterna för den kommande tolv månadersperioden till 631 miljoner kronor och fastighetskostnaderna bedöms uppgå till 129 miljoner kronor, vilket innebär ett driftsöverskott om 502 miljoner kronor. Överskottsgraden bedöms uppgå till 80 % och direktavkastningen till 6,8 % utifrån fastighetsvärdet om 7 518 miljoner kronor. Utifrån nuvarande omfattning av organisation och verksamhet bedöms de centrala administrationskostnaderna uppgå till 31 miljoner kronor samt finansnettot till 197 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet bedöms uppgå till 274 miljoner kronor.

Emilshus förvaltningsresultat beräknas till 2,32 kronor per stamaktie. Vid beräkning av förvaltningsresultatet per stamaktie har framtida utdelningar på utställda preferensaktier avräknats.

Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmåga



Intjäningsförmåga

	1 apr 2024	1 jan 2024	1 okt 2023	1 jul 2023	1 apr 2023	1 jan 2023	1 okt 2022	1 jul 2022	1 apr 2022	1 jan 2022	1 okt 2021	1 jul 2021	1 apr 2021
mkr													
Intäkter	631	616	578	580	570	566	516	453	364	350	304	294	237
Fastighetskostnader	-129	-125	-120	-122	-117	-112	-99	-89	-69	-63	-55	-55	-46
Driftsöverskott	502	491	458	458	454	454	416	364	296	287	248	240	191
Central administration	-31	-31	-31	-31	-33	-33	-34	-32	-30	-29	-24	-22	-20
Finansnetto	-197	-192	-194	-207	-193	-191	-178	-137	-90	-89	-72	-69	-59
Förvaltningsresultat	274	268	234	221	228	230	205	195	176	170	153	149	113
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ¹⁾	2,32	2,26	2,07	1,94	2,01	2,03	1,76	1,70	2,07	2,13	2,13	2,24	1,69
Förvaltningsfastigheter	7 518	7 324	7 208	7 169	7 095	7 111	7 146	6 303	5 103	4 827	4 014	3 706	2 798
Eget kapital	3 261	3 194	3 043	3 003	2 992	3 007	3 050	2 909	2 159	1 848	1 484	1 296	1 059
Räntebärande nettoskuld	3 906	3 772	3 905	3 905	3 843	3 879	3 848	3 126	2 753	2 747	2 342	2 248	1 619
Överskottsgrad, %	80	80	79	79	80	80	81	80	81	82	82	81	81
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,4	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,4	3,0	2,9	3,1	3,1	2,9
Skuldkvot, ggr	8,3	8,2	9,1	9,1	9,1	9,2	10,1	9,4	10,4	10,6	10,4	10,3	9,9
Direktavkastning, %	6,8	6,7	6,4	6,4	6,4	6,4	5,8	5,8	5,8	6,0	6,2	6,5	6,8

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

Våra fastigheter

Antal fastigheter

139

Hyresvärde/kvm

800 kr

Ekonomisk uthyrningsgrad

95 %

Fastighetsvärde/kvm

9 169 kr

Fastighetsbestånd

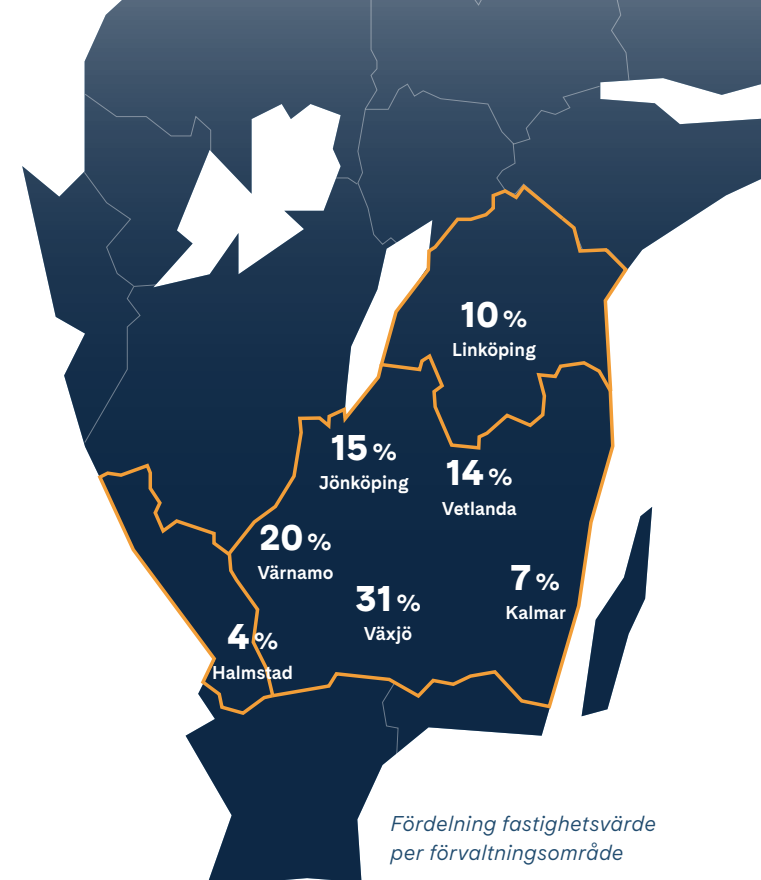
Den 31 mars ägde Emilshus 139 (125) fastigheter med en total uthyrningsbar area om 820 tkvm (786) och ett fastighetsvärde om 7 518 miljoner kronor (7 095). Fastighetsvärdet inkluderar även värdet av pågående projekt. Fastighetsvärdet per kvadratmeter uppgår till 9 169 kronor (9 026).

Emilshus fastighetsbestånd präglas generellt av attraktiva lokaler med stabila och långsiktiga hyresgäster, långa hyresavtal och hög uthyrningsgrad. Den genomsnittliga hyresnivån uppgår till 800 kronor per kvadratmeter (745).

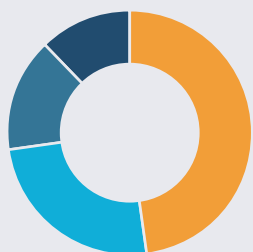
Emilshus har ett diversifierat fastighetsbestånd med kommersiella lokaler där tyngdpunkten ligger på lätt industri och industri-service/proffshandel. Även extern- och dagligvaruhandel är en prioriterad lokaltyp. Kategorin Övrigt består främst av kontor och samhällsfastigheter.

Geografisk inriktning

Emilshus strategi innebär ett fokus på tillväxtregioner i södra Sverige. Beståndet är idag koncentrerat till Småland, Östergötland och Halland. Dessa områden 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 logistikklägen.



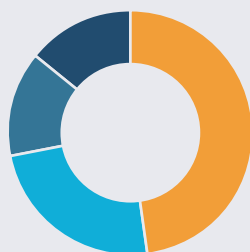
Fastighetsvärde per kategori



7 518 mkr

- 48 % Lätt industri
- 25 % Extern- och dagligvaruhandel
- 15 % Industri-service/Proffshandel
- 12 % Övrigt

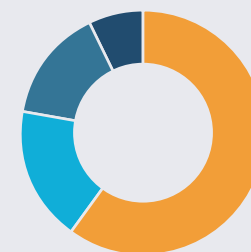
Hyresvärde per kategori



656 mkr

- 48 % Lätt industri
- 24 % Extern- och dagligvaruhandel
- 14 % Industri-service/Proffshandel
- 14 % Övrigt

Uthyrningsbar area per kategori



820 tkvm

- 60 % Lätt industri
- 18 % Extern- och dagligvaruhandel
- 15 % Industri-service/Proffshandel
- 7 % Övrigt

Fastighetsbeståndet i sammandrag per 1 april 2024

Område	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Redovisat värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr
			mkr	Andel	kr/kvm	mkr	kr/kvm		
Halmstad	7	20	267	4	13 350	22	1 100	91	20
Jönköping	18	109	1 139	15	10 450	91	835	98	89
Kalmar	20	59	533	7	9 034	46	780	96	44
Linköping	15	76	733	10	9 645	62	816	92	57
Vetlanda	21	147	1 031	14	7 014	106	721	96	102
Värnamo	23	217	1 477	20	6 806	133	613	96	128
Växjö	35	192	2 338	31	12 177	196	1 021	92	181
Totalt	139	820	7 518	100	9 169	656	800	95	621

Område	Lätt industri, tkvm	Extern- och dagligvaruhandel, tkvm	Industriservice/proffshandel, tkvm	Övrigt, tkvm	Totalt, tkvm	Andel, %
Halmstad	5	–	14	1	20	2
Jönköping	77	7	14	10	109	13
Kalmar	14	21	24	–	59	7
Linköping	52	5	19	–	76	9
Vetlanda	85	26	19	17	147	18
Värnamo	184	21	12	–	217	26
Växjö	74	64	23	32	193	23
Totalt	490	144	125	60	820	100
Andel, %	60	18	15	7	100	

Fastighetstransaktioner

I februari tecknades avtal om förvärv av åtta fastigheter med lätt industri i Östergötland och Småland för 179 miljoner kronor. Fastigheterna är fullt uthyrda och omfattar totalt 15 000 kvm uthyrningsbar area med ett totalt årligt hyresvärde om 17 miljoner kronor. Tillträde skedde 5 mars 2024.

I mars tecknades avtal om förvärv av 16 fastigheter i Jönköping och två fastigheter i Linköping med lätt industri för 713 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar totalt 65 290 kvm uthyrnings-

bar area med ett totalt årligt hyresvärde om 65 miljoner kronor. Tillträde kommer att ske under det andra kvartalet 2024. Ingen avyttring av fastigheter har genomförts under perioden.



Överlappen 8, Jönköping

Kategori: Lätt industri

Uthyrningsbar area: 1 726 kvm

Tillträdda fastigheter, jan–mar 2024

Fastighet	Kommun	Uthyrbar yta, tkvm
Förvärvade fastigheter		
Lekatten 1	Växjö	1,5
Gavotten 3	Linköping	1,0
Galjonen 9	Linköping	1,0
Grundet 4	Linköping	0,8
Grundet 8	Linköping	1,1
Gårdvaren 1	Linköping	3,7
Borraren 13	Norrköping	3,6
Fålehagen 1:5	Motala	0,9
Generatorn 3	Motala	1,3
Totalt		14,9

Projekt

För Emilshus är projekt i form av om- och tillbyggnader, anpassning av befintliga lokaler och nyproduktion en viktig del i att möta 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 tecknas. Investeringar i lokalerna genomförs 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

Större pågående projekten framgår av tabellen nedan.

Under det första kvartalet 2023 tecknades ett nytt 10-årigt hyresavtal med Griffel, ett it-företag, avseende 1 400 kvm i fastigheten Lågan 22 i centrala Växjö. Lokalerna som har genomgått en helrenovering färdigställdes och tillträdde under det första kvartalet 2024. I fastigheten Norra Delfin 4 i Vetlanda genomförs

ett projekt för energieffektivisering. Under det tredje kvartalet 2023 tecknades ett nytt 15-årigt hyresavtal med Clas Ohlson avseende 1 400 kvm i fastigheten Kolmilan 1 i Vetlanda. Under det första kvartalet 2024 färdigställdes hyresgäst Anpassningar och lokalerna tillträdde. Ytterligare hyresavtal om 1 700 kvm i Kolmilan 1 tecknades under det första kvartalet med Hemtex och Thansen. Hyresgästerna tillträder sina lokaler efter genomförda hyresgäst Anpassningar under första respektive tredje kvartalet 2024. För Thansen sker även en tillbyggnad till befintliga lokaler.

Total beräknad investeringsvolym för pågående projekt uppgår till 43 miljoner kronor varav upparbetade kostnader vid periodens utgång uppgick till 15 miljoner kronor. Projektverksamheten bidrar till ökade hyresintäkter i form av tillägg till befintliga avtal i takt med att projekten färdigställs. Emilshus projekt värderas till verkligt värde beaktande nedlagda externa investeringskostnader inklusive till projekten hänförliga räntekostnader samt kostnader för projektledning.

Större pågående och avslutade projekt

Fastighet	Fastighetskategori	Projekttyp	Färdigställande	Beräknad investering, mkr	Upparbetade kostnader vid periodens utgång, mkr	Förändrad årshyra, mkr	Förändring av hyresavtal
Pågående projekt							
Kolmilan 1, Vetlanda	Extern handel	Lokalanpassning	Q2 2024	8	5	2	15-årigt avtal
Norra Delfin 4, Vetlanda	Extern handel	Energibesparing	Q2 2024	4	4		
Fläkten 11, Växjö	Industriervice	Lokalanpassning	Q3 2024	8	0	2	10-årigt avtal
Övriga pågående projekt ¹⁾				24	6		
Totalt				43	15		
Avslutade projekt							
Lågan 22, Växjö	Övrigt	Lokalanpassning	Q1 2024	15	15	2	10-årigt avtal
Totalt				15	15	2	

1) Utförlig information presenteras endast för specificerade projekt.



Flera starka varumärken till Nydala handelsområde

Genom uthyrningar i Kolmilan 1 under 2023 och det första kvartalet 2024 kompletteras Nydala handelsområde i Vetlanda med flera starka varumärken och fastigheten är nu fullt uthyrd. Efter hyresgäst Anpassningar tillträdde Clas Ohlson och Hemtex sina lokaler under det första kvartalet 2024. För kedjan Thansen sker en hyresgäst Anpassning och därtill en utbyggnad om 200 kvm intill befintliga lokaler med tillträde under hösten 2024.

Kolmilan 1, Vetlanda

Kategori: Externhandel

Uthyrningsbar area: 11 568 kvm

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Emilshus koncernredovisning upprättas enligt IFRS Accounting Standards. Emilshus har valt att redovisa innehavet av förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. I syfte att fastställa fastigheternas marknadsvärde inhämtar Emilshus varje kvartal oberoende externa värderingsutlåtanden för samtliga fastigheter. Värderingarna upprättas av Newsec.

Värderingarna har genomförts 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.

Det vägda direktavkastningskravet (exit) för värdering av fastighetsbeståndet uppgick till 6,7 % där avkastningskraven i värderingarna, beroende av fastighetskategori, låg i intervallet 5,1 % till 7,9 %. Det initiala direktavkastningskravet i värderingarna uppgick till 6,7%.

Emilshus redovisade direktavkastning utifrån bedömd intjänsförmåga uppgår för den kommande perioden till 6,8 % och är således i linje med det vägda avkastningskravet i marknadsvärderingarna. De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. För mer utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Emilshus årsredovisning 2023.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick vid periodens utgång till 7 518 miljoner kronor (7 095). Under perioden har fastigheter tillträtts till ett värde om 179 miljoner kronor. Vid periodens utgång hade Emilshus ingått avtal om investeringar i befintliga fastigheter genom hyresgäst Anpassningar avseende till- och ombyggnadsprojekt med upparbetade kostnader om 15 miljoner kronor och ett återstående investeringsåtagande motsvarande 27 miljoner kronor. Projekten innebär ett ökat hyresvärde om 4 miljoner kronor.

Fastigheternas orealiserade värdeförändringar uppgick till 3 miljoner kronor (-37) under perioden. Värdeförändringarna är främst hänförliga till effekten av förändringar i direktavkastningskrav som påverkade värdet med -54 miljoner kronor, vilka till viss

del motverkades av förbättrade driftsöverskott som påverkade värdet med 4 miljoner kronor och förvärvsrelaterade effekter och övrigt som påverkade med 53 miljoner kronor.

Direktavkastningen uppgick under perioden till 6,6 % (6,3).

Fastighetsbeståndets värdeförändring

mkr	Jan-mar		Helår
	2024	2023	2023
Vid periodens ingång	7 324	7 111	7 111
Förvärv av fastigheter	172	1	199
Investeringar i befintliga fastigheter	19	19	55
Försäljningar av fastigheter	-	-	0,3
Orealiserade värdeförändringar	3	-37	-43
Vid periodens utgång	7 518	7 095	7 324

Fastigheternas värdeförändringar via resultaträkningen

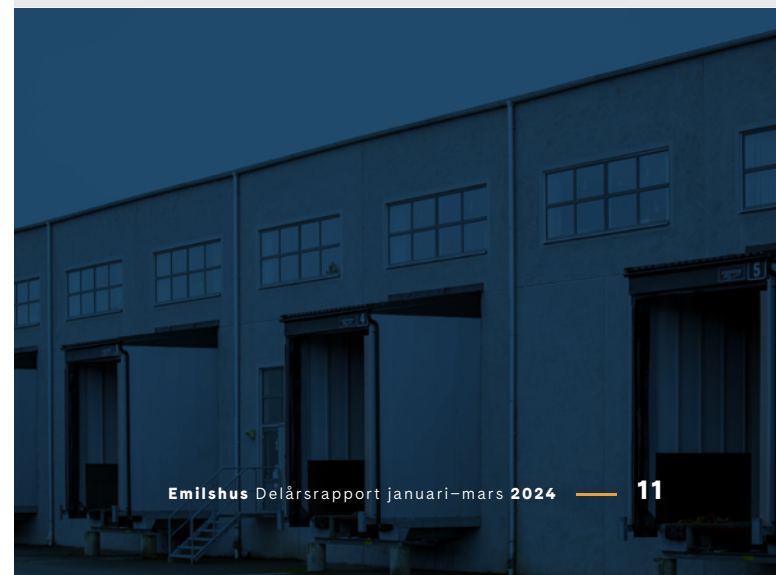
mkr	Jan-mar		Helår
	2024	2023	2023
Avkastningskrav	-54	-132	-462
Driftnetto	4	96	338
Förvärvsrelaterade effekter och övrigt	53	-	81
Orealiserad värdeförändring	3	-37	-43
Orealiserad värdeförändring, %	0	-1	-1
Realiserad värdeförändring	-	-	-
Totala värdeförändringar	3	-37	-43
Totala värdeförändringar, %	0	-1	-1

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

mkr	Förändring	Resultateffekt före skatt		
		Jan-mar		Helår
		2024	2023	2023
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	289	277	277
Intäkter	+/- 50 kr/kvm	41	39	40
Fastighetskostnader	+/- 10 kr/kvm	8	8	8
Vakansgrad	+/- 1 %	6	6	6

Indata vid fastighetsvärdering

Totalt vägt genomsnitt	31 mar	
	2024	2023
Direktavkastningskrav (exit), %	6,7	6,4
- Lätt industri	6,9	6,6
- Extern- och dagligvaruhandel	6,5	6,3
- Industriservice/proffshandel	6,6	6,3
- Övrigt	6,5	6,2
Driftskostnader (kr/kvm)	91	83
- Lätt industri	58	59
- Extern- och dagligvaruhandel	112	93
- Industriservice/proffshandel	84	69
- Övrigt	326	285
Underhållskostnader (kr/kvm)	36	36
- Lätt industri	28	30
- Extern- och dagligvaruhandel	44	44
- Industriservice/proffshandel	37	34
- Övrigt	74	75
Långsiktig vakansgrad, %	6,7	6,9
- Lätt industri	8,3	8,4
- Extern- och dagligvaruhandel	4,8	5,2
- Industriservice/proffshandel	5,2	5,0
- Övrigt	6,0	6,0
Intäkter (kr/kvm)	766	721
- Lätt industri	632	599
- Extern- och dagligvaruhandel	1 013	970
- Industriservice/proffshandel	727	640
- Övrigt	1 338	1 263



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 lokalförsörjning och vidare utveckling.

Hyresgäster

Emilshus hade vid periodens utgång 537 hyresgäster (518) fördelade på 638 hyresavtal (608) och den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgick till 5,2 år (5,7). De tio största hyresgästerna utgjorde 28 % (29) av intäkterna. Den höga graden av diversifiering i hyresportföljen 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

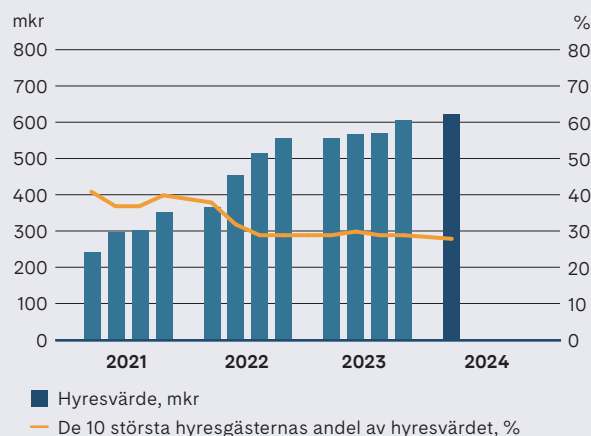
underhåll och reparationer. Vid periodens utgång utgjorde 45 % (47) hyresavtal av triple net-karaktär.

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 99 % av Emilshus kontrakterade årshyra och där övriga hyresavtal bland annat avser parkeringsytor samt avtal med kortare löptid än ett år vilka uppräknas på annat sätt eller inte alls.

Emilshus 10 största hyresgäster

Hyresgäster	Kontraktsvärde, mkr	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel av kontrakterad årshyra, %	Återstående hyrestid, år
Bufab Sweden AB	101	20	3	5,0
Spaljisten AB	404	20	3	20,6
Ahlberg Dollarstore AB	65	19	3	3,4
Hilding Anders Sweden AB	277	19	3	14,7
Trivselhus AB	87	19	3	4,7
Holmgrens Bil AB	107	18	3	5,9
Coop Väst AB	60	17	3	3,5
Optimera Svenska AB	33	16	3	2,1
ROL AB	107	15	2	7,0
Proton Lighting AB	24	14	2	1,8
Övriga	1 975	444	72	4,4
Totalt	3 241	621	100	5,2

Hyresvärde och de 10 största hyresgästernas andel av hyresvärdet



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 skapar 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 frekvent för hyresgäster inom denna kategori.

Industriservice/proffshandel

Industriservice/proffshandel omfattar fastigheter med hyresgäster som bedriver service, tjänster och handel riktad främst till industrier och andra företag. Den största hyresgästen inom Industriservice/proffshandel är Optimera som driver bygghandel för yrkeskunder nationellt. Emilshus hyresgäster är vanligtvis större företag som är långsiktiga i sina verksamheter och där deras lokaler är belägna i noggrant utvalda, strategiska lägen. Investeringar i om- och tillbyggnader sker, likt inom kategorin lätt industri, ofta för dessa hyresgäster i samband med omförhandling av hyresavtal.

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. Dollarstore, Holmgrens Bil och Coop Väst är de största hyresgästerna inom denna kategori.

Övrigt

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

Nettouthyrning

Emilshus nettouthyrning var under perioden negativ och uppgick till -4 miljoner kronor (2). Under perioden tecknade Emilshus elva hyresavtal med ett ökat årligt hyresvärde om 5 miljoner kronor, varav 4 miljoner kronor (13) avser hyresavtal med nya hyresgäster och 1 miljon kronor (10) avser omförhandlade hyresavtal med befintliga hyresgäster. Bland annat gjordes nyuthyrningar till Securitas Sverige med ett årligt hyresvärde om 2 miljoner kronor i kontorsfastigheten Fläkten 11 i Växjö samt Thansen om 1 miljon kronor i externhandelsfastigheten Kolmilan 1, Vetlanda. Erhållna uppsägningar av hyresavtal uppgick till 8 miljoner kronor (3), inklusive konkurser med ett hyresvärde om 6 miljoner kronor. Konkurserna bestod främst av två hyresgäster som bedrev padelverksamhet i Växjö och Jönköping. Emilshus har efter detta inga kvarstående hyresgäster verksamma inom padel. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 95 % (95).

Ekonomisk uthyrningsgrad

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 95 % (95). Den ekonomiska uthyrningsgraden har påverkats negativt till följd av avslutade hyresgarantier samt konkurser.

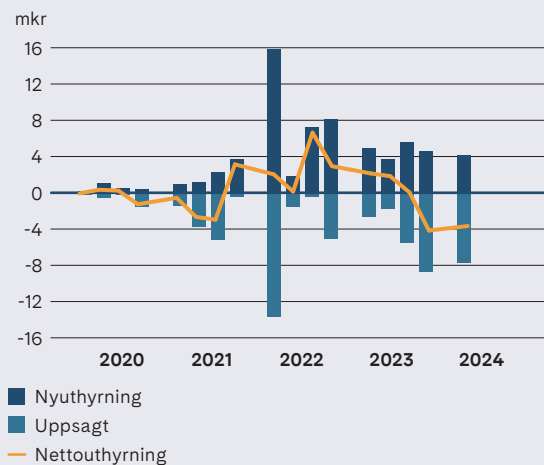
Förfallostruktur

Emilshus förvaltning präglas av nära och långsiktiga relationer med hyresgästerna vilket avspeglas i en hög andel hyresavtal med långa kontraktstider. Vid periodens utgång var den genomsnittliga hyrestiden 5,2 år (5,7) och 66 % av kontraktsvärdet hade ett förfall 2030 eller senare. I kontraktsvärdet är tidsbegränsade avdrag såsom hyresrabatter om 8 miljoner kronor ej avräknade, vilka har en genomsnittlig återstående löptid om 4,4 år och påverkar kontrakterad årshyra med 2 miljoner kronor per år.

Nettouthyrning

mkr	Jan-mar		Helår
	2024	2023	2023
Nyuthyrningar	4	4	17
Omförhandlingar	1	1	2
Uppsägningar och konkurser	-8	-3	-19
Nettouthyrning	-4	2	0

Nettouthyrning utveckling



Förfallostruktur hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	Årshyra, mkr	Andel, %	Area, tkvm	Andel, %
2024	275	38	6	29	4
2025	115	109	18	46	6
2026	104	107	17	142	19
2027	54	64	10	112	15
2028	13	26	4	34	4
2029+	77	277	45	403	53
Summa	638	621	100	766	100

Hyreskontrakt och löptider

Förfalloår	Kontraktsvärde, mkr	Andel av total, %
2024	38	1
2025	158	5
2026	259	8
2027	215	7
2028	108	3
2029	317	10
2030	250	8
2031	377	12
2032+	1 519	47
Summa	3 241	100

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 och kompetenta medarbetare ger bolaget goda förutsättningar för ett värdeskapande och hållbart fastighetsägande.

Energieffektivisering

Att identifiera och utföra åtgärder syftande till energieffektiviseringar i fastighetsbeståndet och därmed göra befintliga fastigheter mer hållbara, ses som den enskilt viktigaste insatsen för att minska bolagets klimatpåverkan. Energianvändningen i fastigheterna är därtill en viktig kostnadspost som bolaget med ett strukturerat arbete kan minska, något som sker i nära samarbete med hyresgästerna.

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 31 mars hade Emilshus gröna tillgångar till ett sammanlagt värde om 2 932 miljoner kronor med etablerad grön finansiering om 769 miljoner kronor i befintliga fastigheter. Outnyttjat belopp inom det gröna finansiella ramverket uppgick till 2 163 miljoner kronor.

Nyckeltal

	Jan-mar		Förändring, %
	2024	2023	
Energianvändning totalt, GWh	12	12	0
Energianvändning, kWh/kvm	45	45	0
– Varav el, kWh/kvm	11	12	-7
– Varav fjärrvärme, kWh/kvm	34	33	2

1) Avser LOA i fastigheter där Emilshus har abonnemang och därmed har kontroll över energianvändningen. Värden är normalårskorrigerade utifrån temperatur.

Väsentliga händelser 2024

- Emilshus fortsatte arbetet med att kartlägga samt övervaka energianvändning i fastighetsbeståndet, vilket sedan styrts bolagets åtgärder och investeringar.
- Under det första kvartalet färdigställdes ett belysningsprojekt i fastigheten Brudabäck 6, Vetlanda. Äldre armaturer byttes ut och ersattes med LED-armaturer, vilket bidrar till bättre ljus och energibesparing. Sedan installationen färdigställdes har elförbrukningen i fastigheten minskat med 29 % motsvarande 8 000 kWh.
- Under det första kvartalet färdigställdes ett större energiprojekt i fastigheten Norra Delfin 4, Vetlanda. Fastighetens ventilationsaggregat uppgraderas till ett modernt, energieffektivt aggregat med värmeåtervinning samtidigt som styrsystemen för värme och ventilation byts ut. Under det första kvartalet minskade energianvändningen med 22 % motsvarande 98 000 kWh.

Hållbarhetsmål

Fastigheter

- Den el som köps ska vara fossilfri och så långt som möjligt vara förnybar, ursprungsmärkt och närproducerad.¹
- Minska energianvändningen per kvm i jämförbart fastighetsbestånd med i genomsnitt 2 % per år från 2022 till 2030.

Medarbetare

- Emilshus eftersträvar en jämn könsfördelning i hela organisationen.
- Medarbetare ska ta miljöhänsyn vid val av transportsätt vid tjänsteresor.
- Emilshus kontor ska finnas i verksamhetsanpassade lokaler med fokus på medarbetarnas hälsa och trivsel.

Hyresgäster

- En årlig uppföljning ska genomföras med alla hyresgäster med fokus på trivsel, utveckling och hållbarhet.
- 100 % av nytecknade hyresavtal avseende lokaler om minst 500 kvm ska vara gröna hyresavtal.

Externa samarbetspartner

- Alla externa tekniska förvaltare ska uppfylla Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer.
- Material ska väljas med hänsyn till människorna som vistas i bolagets fastigheter samt med hänsyn till miljöaspekter i stort.
- Nybyggnation och tillbyggnader ska, där det är möjligt, ha minst 30 % lägre energianvändning än kraven i Boverkets Byggregler (BBR), uppnå kraven för Energideklaration A eller B alternativt kvalificera för miljöcertifiering.
- Hantering av demonterat och bortfört byggmaterial och inredning i stora projekt (över 2 miljoner kronor) ska, där det är möjligt, dokumenteras (återanvändning, materialåtervinning och deponering).

1) Avser fastigheter som ägts/förvaltats de senaste 12 månaderna och där Emilshus ansvarar för elavtalet.

Finansiering

Kapitalstruktur

Emilshus kapitalstruktur utgjordes vid periodens utgång av 42 % (40) eget kapital, 53 % (55) räntebärande skulder och 6 % (5) övriga poster.

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

Eget kapital

Vid periodens utgång uppgick eget kapital till 3 261 miljoner kronor (2 992) vilket resulterade i en soliditet om 42 % (40). Eget kapital per stamaktie uppgick till 25,93 kronor (25,11) och substansvärdet per stamaktie uppgick till 27,89 kronor (26,42).

Räntebärande skuld

Emilshus räntebärande skulder uppgick till 4 068 miljoner kronor (4 017) vid periodens utgång. Efter avdrag för likvida medel om 163 miljoner kronor (239) uppgick nettoskulden till 3 906 miljoner kronor (3 843), vilket innebär en nettobelåningsgrad om 52 % (54). De räntebärande skulderna består av säkerställda lån i bank om 3 491 miljoner kronor (3 153), vilka utgjorde 86 % (83) av de totala räntebärande skulderna. Räntebärande obligationslån uppgick till 577 miljoner kronor (642) och utgjorde 14 % (16) av de räntebärande skulderna.

Skuldkvoten beräknad som nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott med avdrag för kostnader avseende central administration uppgick på balansdagen till 8,3 ggr (9,1).

Likviditet och outnyttjade kreditlöften

Likvida medel uppgick till 163 miljoner kronor (239) jämte outnyttjade checkräkningskrediter om 80 miljoner kronor (80).

Likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 243 miljoner kronor (319) vid periodens utgång.

Kapital- och räntebindning

Kapitalbindningstiden för Emilshus räntebärande skulder var vid periodens utgång 1,6 år (2,6). Under föregående år omförhandlade och förlängde Emilshus löptiderna på banklån varefter det, bortsett från ordinarie löpande amorteringar, inte föreligger några förfall av räntebärande skulder under 2024.

Genomsnittlig låneränta

4,7 %

Genomsnittlig räntebindning

2,9 år

Räntetäckningsgrad

2,3 ggr

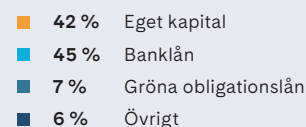
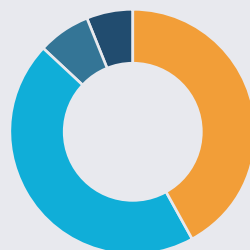
Nettobelåningsgrad

52 %

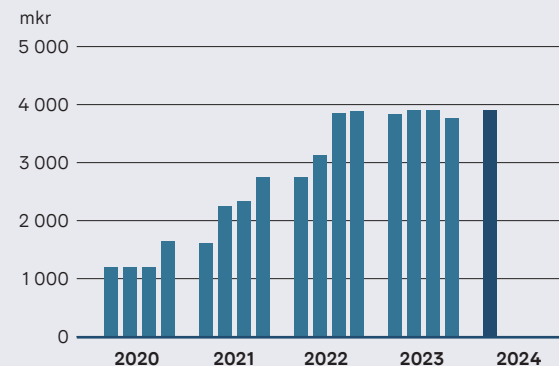
Nyckeltal finansiering

	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Nettoskuld, mkr	3 906	3 843	3 772
Soliditet, %	42	40	42
Räntesäkringsgrad, %	75	61	77
Skuldkvot, ggr	8,3	9,1	8,2
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	1,6	2,6	1,8
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,9	1,6	3,1
Genomsnittlig låneränta, %	4,7	4,7	4,7

Finansieringskällor



Räntebärande nettoskuld



Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder inklusive derivat uppgick vid periodens utgång till 4,7 % (4,7).

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive derivat uppgick vid periodens utgång till 2,9 år (1,6) och andelen av de räntebärande skulderna som hade räntesäkrats genom derivat uppgick till 75 % (61). Vid periodens utgång hade koncernen ingått räntesäkringar om ett totalt nominellt belopp om 3 840 miljoner kronor (2 470), varav 2 770 miljoner kronor avsåg aktiva ränteswappar med en genomsnittlig återstående löptid om 3,2 år, 770 miljoner kronor avsåg framtidsstartade ränteswappar med en genomsnittlig löptid om 2,7 år och 300 miljoner kronor avsåg räntetak (Stibor 3M till 1,0 %) med en återstående löptid om 1,7 år. Derivatens begränsar framtida ränteförändringars effekt på koncernens resultat.

Marknadsvärdet för derivaten uppgick vid periodens utgång till 64 miljoner kronor (111). Derivatet har värderats till verkligt värde och värdeförändringen har redovisats över resultaträkningen.

Förvaltningsresultatets 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.

Beräkningen baseras på aktuellt förvaltningsresultat utifrån Emilshus intjäningsförmåga per 1 april 2024 och räntebärande skulder vid periodens utgång jämte de derivat som Emilshus har ingått vilka begränsar framtida ränteförändringars effekt på förvaltningsresultatet. Vidare har även en uppräknig av Emilshus fastighetskostnader genomförts med motsvarande antagande om prisutveckling. Beräkningen är inte en prognos utan beskriver olika utfall för Emilshus förvaltningsresultat vid givna antaganden.

Finansiella riskbegränsningar

Emilshus finanspolicy anger riktlinjer och regler för finansverksamheten i syfte att belysa hur de finansiella riskerna ska begränsas. Emilshus har följande riktlinjer för finansieringsverksamheten:

- Nettobelåningsgraden ska varaktigt inte överstiga 60 %.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 ggr.

Kapital- och räntebindning

År	Kapitalbindning				Räntebindning		
	Banklån, mkr	Obligationer, mkr	Totala räntebärande skulder, mkr	Andel, %	Räntebindning, mkr ¹⁾	Snittränta, %	Andel, %
2024	104	–	104	3	998	6,7	25
2025	2 281	577	2 858	70	1 070	3,0	26
2026	1 016	–	1 016	25	700	3,1	17
2027	89	–	89	2	300	5,5	7
>2027	–	–	–	–	1 000	5,4	25
Totalt	3 491	577	4 068	100	4 068	4,7	100

1) Inkluderar derivat

Obligationslån

Förfalloår	Volym, mkr	Ränta, %
2025 apr	367	STIBOR 3M+5,25
2025 sep	210	STIBOR 3M+7,25

Derivatportfölj

mkr	Nominellt belopp	Återstående löptid, år	Genomsnittlig fast ränta, %	Verkligt värde
Ränteswappar	3 540	3,1	1,7	52
Räntetak	300	1,7	1,0	11
Totalt/ genomsnitt	3 840	2,4	1,7	64

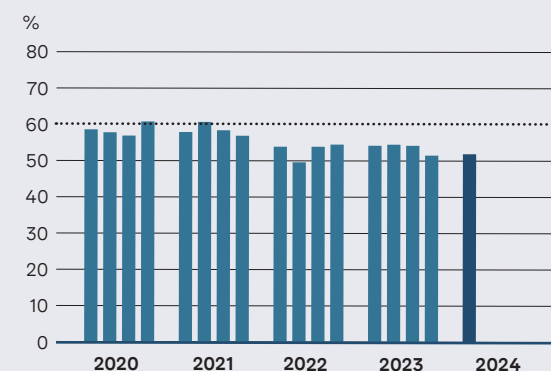
Förvaltningsresultatets räntekänslighet

mkr	2025	2026	2027
KPI, %	2,0	2,0	2,0
Stibor 3M, %			
3,50	30	22	25
3,75	25	16	18
4,00	21	9	11
4,25	16	3	4

Finansiella riskbegränsningar

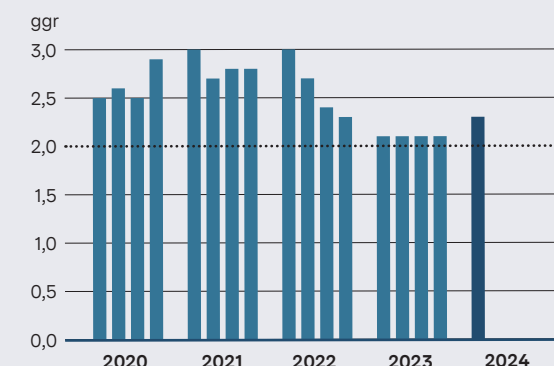
	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Nettobelåningsgrad, %	< 60	52	54
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	2,3	2,1

Nettobelåningsgrad



... Riskbegränsning

Räntetäckningsgrad



... Riskbegränsning

Aktien och aktieägare

Aktier

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

Sista betalkurs den 31 mars 2024 var 34,70 kronor för stamaktier av serie B och 28,50 kronor för preferensaktierna, motsvarande ett totalt marknadsvärde om 4 068 miljoner kronor. Det volymviktade medelpriset i B-aktien uppgick under perioden till 34,34 kronor. Emilshus aktiekurs hade utifrån stängningskursen för B-aktien på balansdagen en positiv kursutveckling om 9 % under kvartalet att jämföra med Nasdaqs fastighetsindex som under samma period hade en utveckling om motsvarande 5 %.

Vid periodens utgång uppgick antalet aktier i Emilshus till 11 527 890 stamaktier av serie A och 88 753 717 stamaktier av serie B samt 20 628 625 preferensaktier.

Aktieägare

Vid periodens utgång hade Emilshus 5 329 aktieägare. Av dessa utgjordes 97 % av svenska institutioner och privatägare. De tio största ägarna innehade tillsammans 75 % av kapitalet och 83 % av utestående röster.

Teckningsoptioner

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

I det teckningsoptionsprogram 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.

Kursutveckling stamaktie av serie B



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	100 281 607
Totalt antal noterade B-aktier	88 753 717
Totalt antal utestående och noterade preferensaktier	20 628 625
Stängningskurs EMIL B, kr ¹⁾	34,70
Stängningskurs EMIL PREF, kr ¹⁾	28,50
Totalt marknadsvärde, mkr ¹⁾	4 068

1) Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget baserat på senast betalt pris för B-aktien respektive preferensaktien den 31 mars 2024.

Ägarfördelning

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal stamaktier	Preferensaktier	Kapital, %	Röster, %
AB Sagax	3 033 550	18 130 980	21 164 530	6 233 320	22,7	24,3
Aptare Holding AB ¹⁾	4 440 000	20 480 010	24 920 010	–	20,6	28,9
NP3 Fastigheter AB	2 421 120	13 456 350	15 877 470	–	13,1	16,8
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	–	5 415 348	5 415 348	–	4,5	2,4
Tredje AP-fonden	–	4 123 314	4 123 314	–	3,4	1,8
Odin Förvaltning	–	3 442 731	3 442 731	–	2,8	1,5
Fjärde AP-fonden	–	–	–	2 730 009	2,3	1,2
Castar Europe AB ²⁾	380 000	1 725 980	2 105 980	225 000	1,9	2,6
Thuredagruppen ³⁾	412 020	1 854 070	2 266 090	–	1,9	2,7
Swedbank Försäkring	–	409 955	409 955	1 678 600	1,7	0,9
Övriga aktieägare	841 200	19 714 979	20 556 179	9 761 696	25,1	16,9
Total	11 527 890	88 753 717	100 281 607	20 628 625	100,0	100,0

1) Bolag ägt av Jakob Fyrberg och Pierre Folkesson, ledande befattningshavare i Emilshus, samt Tomas Carlström.

2) Bolag ägt av Johan Ericsson, styrelseordförande i Emilshus.

3) Bolag ägt av Elisabeth Thuresson, styrelseledamot i Emilshus, med familj.

Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2024	2023				2022			
	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Intäkter	158	147	149	149	148	132	121	101	100
Fastighetskostnader	-36	-32	-25	-30	-36	-28	-24	-20	-19
Driftsöverskott	122	114	125	119	112	103	97	82	81
Central administration	-8	-10	-6	-8	-8	-12	-9	-7	-9
Finansnetto	-49	-47	-57	-51	-50	-47	-41	-31	-24
Förvaltningsresultat	65	57	61	61	54	44	47	43	48
Realiserade och orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	3	1	-3	-4	-37	-84	26	61	100
Realiserade och orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	29	-98	-1	13	-26	-3	23	42	63
Resultat före skatt	96	-40	58	70	-9	-43	96	146	211
Aktuell och uppskjuten skatt	-29	-4	-17	-19	-6	0	-20	-35	-44
Kvartalets resultat	67	-44	41	51	-15	-42	76	111	167

Balansräkning, mkr	2024	2023				2022			
	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Tillgångar									
Förvaltningsfastigheter	7 518	7 324	7 208	7 169	7 095	7 111	7 146	6 303	5 103
Derivat	64	35	123	124	111	137	140	116	75
Kortfristiga fordringar	47	51	59	48	46	52	54	54	67
Likvida medel	163	212	124	193	239	224	565	726	107
Summa tillgångar	7 791	7 621	7 514	7 534	7 491	7 525	7 904	7 199	5 352
Eget kapital och skulder									
Eget kapital	3 261	3 194	3 043	3 003	2 992	3 007	3 050	2 909	2 159
Skulder till kreditinstitut	3 491	3 408	3 365	3 389	3 374	3 397	3 398	2 960	2 318
Obligationslån	577	576	644	643	642	642	951	892	497
Skulder till aktieägare	-	-	-	-	-	-	-	-	45
Uppskjuten skatteskuld	257	256	251	241	234	251	249	238	213
Övriga skulder	206	189	212	259	248	228	257	199	120
Summa eget kapital och skulder	7 791	7 621	7 514	7 534	7 491	7 524	7 904	7 199	5 352

Nyckeltal per kvartal

	2024	2023				2022			
	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Fastighetsrelaterade									
Antal fastigheter, st	139	130	127	126	125	125	124	117	102
Uthyrningsbar area, tkvm	820	805	794	791	786	786	783	725	594
Fastigheternas verkliga värde, mkr	7 518	7 324	7 208	7 169	7 095	7 111	7 146	6 303	5 103
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	9 169	9 096	9 075	9 066	9 026	9 047	9 132	8 696	8 589
Substansvärde, mkr	3 457	2 740	2 506	2 459	2 454	2 447	2 494	2 365	1 680
Hysesvärde, Mkr	656	636	597	593	585	581	531	475	373
Hysesvärde, kr/kvm	800	790	752	750	745	739	678	656	628
Återstående hyrestid, år	5,2	5,3	5,5	5,6	5,7	5,8	5,8	5,8	6,5
Nettouthyrning, mkr	-4	0	4	4	2	12	9	2	2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	96	97	95	98
Ytmässig uthyrningsgrad, %	97	97	97	97	97	97	99	97	98
Direktavkastning, %	6,6	6,6	6,6	6,5	6,3	6,1	6,1	6,2	6,5
Överskottsgrad, %	77	79	80	78	76	80	80	81	81
Aktierelaterade, stamaktier									
Antal stamaktier vid periodens slut	100 281 607	100 281 607	92 874 199	92 874 199	92 874 199	92 874 199	92 874 199	90 446 380	66 446 380
Genomsnittligt antal stamaktier	100 281 607	96 495 598	92 874 199	92 874 199	92 874 199	92 874 199	92 469 563	70 446 380	66 446 380
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,54	0,48	0,55	0,54	0,47	0,37	0,39	0,47	0,58
Periodens resultat per stamaktie, kr	0,57	-0,57	0,33	0,44	-0,27	-0,57	0,71	1,43	2,36
Eget kapital per stamaktie, kr	25,93	25,26	25,66	25,22	25,11	25,27	25,73	24,86	23,29
Substansvärde per stamaktie, kr	27,89	27,32	26,98	26,48	26,42	26,34	26,85	26,15	25,29
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	9	-9	5	7	-4	-9	11	21	43
Aktierelaterade, preferensaktier									
Antal preferensaktier vid periodens utgång	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625	19 123 727
Genomsnittligt antal preferensaktier	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 252 401	20 126 992	19 123 727	14 813 382
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Periodens utdelning per preferensaktie, kr	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50

Nyckeltal per kvartal

	2024	2023				2022			
	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Finansiella									
Soliditet, %	42	42	41	40	40	40	39	40	40
Avkastning på eget kapital, %	8	-6	5	7	-2	-6	10	18	33
Nettobelåningsgrad, %	52	52	54	54	54	55	54	50	54
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	44	44	45	45	44	45	49	35	43
Belåningsgrad, %	54	54	56	57	58	58	62	61	56
Belåningsgrad fastigheter, %	46	47	47	48	48	49	48	47	45
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	4,7	4,7	4,5	5,0	4,7	4,6	4,1	3,6	3,0
Genomsnittlig kapitalbindning vid periodens utgång, år	1,6	1,8	2,2	2,4	2,6	2,9	2,9	3,0	2,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,1	2,1	2,1	2,1	2,3	2,4	2,7	3,0
Räntebärande nettoskuld, mkr	3 906	3 772	3 905	3 905	3 843	3 879	3 848	3 126	2 753
Skuldkvot, ggr	8,3	8,2	9,1	9,1	9,1	9,2	10,1	9,4	10,4
Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	55	53	50	49	44	37	38	35	41

Koncernens rapport över totalresultatet

mkr	Jan-mar		Rullande	Helår
	2024	2023	12 mån	2023
Hysesintäkter	158	148	598	588
Övriga intäkter	-	-	5	5
Intäkter	158	148	602	593
Fastighetskostnader	-36	-36	-123	-123
Driftsöverskott	122	112	480	471
Central administration	-8	-8	-32	-32
Finansnetto	-49	-50	-204	-205
Förvaltningsresultat	65	54	244	233
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	3	-37	-3	-43
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-10	-10
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	29	-26	-47	-102
Resultat före skatt	96	-9	184	79
Aktuell skatt	-11	-10	-42	-42
Uppskjuten skatt	-19	4	-27	-4
Periodens resultat	67	-15	115	33
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	67	-15	115	33
Periodens resultat och totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	67	-15	115	33
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	0,57	-0,27	0,77	-0,09
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	0,56	-0,27	0,76	-0,09
Genomsnittligt antal stamaktier	100 281 607	92 874 199	95 631 401	93 779 549
Antal stamaktier vid periodens utgång	100 281 607	92 874 199	100 281 607	100 281 607
Genomsnittligt antal preferensaktier	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625
Antal preferensaktier vid periodens utgång	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625

Koncernens rapport över finansiell ställning

mkr	31 mar		31 dec
	2024	2023	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7 518	7 095	7 324
Övriga anläggningstillgångar	1	2	1
Derivat	64	111	35
Summa anläggningstillgångar	7 583	7 207	7 360
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	8	6	6
Övriga fordringar	14	11	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	27	24
Likvida medel	163	239	212
Summa omsättningstillgångar	208	283	262
SUMMA TILLGÅNGAR	7 791	7 491	7 621
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	242	227	242
Övrigt tillskjutet kapital	1 922	2 347	1 922
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	1 097	419	1 030
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 261	2 992	3 194
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 387	3 287	3 306
Obligationslån	577	642	576
Uppskjuten skatteskuld	260	233	241
Övriga skulder	1	1	1
Summa långfristiga skulder	4 225	4 162	4 125
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	104	88	101
Reversskulder	-	65	-
Leverantörsskulder	12	16	14
Skatteskulder	-4	2	15
Övriga skulder	25	19	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	168	147	139
Summa kortfristiga skulder	306	336	303
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 791	7 491	7 621

Koncernens rapport i sammandrag över förändring av eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat ¹⁾	Totalt eget kapital ¹⁾
Eget kapital 2023-01-01	92 874 199	20 628 625	227	1 742	1 038	3 007
Periodens resultat och totalresultat jan-mar 2023	-	-	-	-	-15	-15
Nyemission stamaktier	7 407 408	-	15	185	-	200
Nyemission av teckningsoptioner	-	-	-	0	-	0
Kostnader nyemissioner	-	-	-	-6	-	-6
Utdelning preferensaktier	-	-	-	-	-41	-41
Periodens resultat och totalresultat apr-dec 2023	-	-	-	-	48	48
Eget kapital 2023-12-31	100 281 607	20 628 625	242	1 922	1 030	3 194
Eget kapital 2024-01-01	100 281 607	20 628 625	242	1 922	1 030	3 194
Periodens resultat och totalresultat jan-mar 2024	-	-	-	-	67	67
Eget kapital 2024-03-31	100 281 607	20 628 625	242	1 922	1 097	3 261

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

Koncernens rapport över kassaflödet

mkr	Jan-mar 2024	2023	Rullande 12 mån	Helår 2023
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	65	54	244	233
Betalad skatt	-11	-10	-42	-42
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	1	-0	5	4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	55	44	207	196
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	4	16	-12	0
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	10	7	29	26
Kassaflöde från den löpande verksamheten	69	67	224	222
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-172	-1	-371	-199
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-19	-19	-56	-55
Förvärv av inventarier	-0	-1	0	-0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-192	-20	-427	-255
Finansieringsverksamheten				
Upptagna banklån	98	-	489	390
Nyemission av stamkapital	-	-	195	195
Utdelning på preferensaktier	-10	-10	-41	-41
Amortering på banklån	-15	-23	-372	-379
Amortering på övriga lån	-	-	-65	-65
Amortering på obligationslån	-	-	-69	-69
Upptagna obligationslån	-	1	-1	-
Realiserade värdeförändringar fin instrument	-	-	-10	-10
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	73	-32	126	21
Periodens kassaflöde	-50	15	-77	-12
Likvida medel vid periodens början	212	224	239	224
Likvida medel vid periodens slut	163	239	163	212

Moderbolagets resultaträkning

mkr	Jan-mar		Helår
	2024	2023	2023
Intäkter			
Nettoomsättning	6	5	21
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-14	-14	-53
Rörelseresultat	-8	-8	-32
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	48	-	174
Räntekostnader och liknande resultatposter	-48	-4	-193
Resultat efter finansiella poster	-8	-12	-51
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	-	-	39
Resultat före skatt	-8	-12	-11
Uppskjuten skatt	-	-	1
Aktuell skatt	-	-	-0
Periodens resultat	-8	-12	-11

Totalresultat för moderbolaget

mkr	Jan-mar		Helår
	2024	2023	2023
Periodens resultat enligt resultaträkningen			
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	-8	-12	-11

Moderbolagets balansräkning

mkr	31 mar		31 dec
	2024	2023	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga anläggningstillgångar	1	1	1
Derivat	1	1	1
Andelar i koncernföretag	474	473	474
Uppskjuten skattefordran	3	3	3
Summa anläggningstillgångar	479	479	479
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	4 078	4 156	4 013
Övriga fordringar	4	4	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	11	11
Kassa och bank	123	14	186
Summa omsättningstillgångar	4 214	4 184	4 214
SUMMA TILLGÅNGAR	4 694	4 663	4 693
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	242	227	242
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	1 922	1 742	1 922
Balanserad vinst eller förlust	-103	-51	-93
Periodens resultat	-8	-12	-11
Summa eget kapital	2 053	1 906	2 060
Långfristiga skulder			
Obligationslån	577	642	576
Skulder till kreditinstitut	1 906	1 972	1 961
Summa långfristiga skulder	2 483	2 614	2 537
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	104	43	54
Säljarreverser	-	65	-
Övriga skulder	14	13	24
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40	22	19
Summa kortfristiga skulder	158	142	96
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 694	4 663	4 693

Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferens- aktier	Aktie- kapital	Över- kursfond	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	92 874 199	20 628 625	227	1 743	-51	1 918
Periodens resultat och total- resultat jan-mar 2023	-	-	-	-	-12	-12
Eget kapital 2023-03-31	92 874 199	20 628 625	227	1 743	-63	1 906
Nyemission stamaktier	7 407 408	-	15	185	-	200
Nyemission av teckningsoptioner	-	-	-	0	-	0
Kostnader nyemissioner	-	-	-	-6	-	-6
Utdelning preferensaktier	-	-	-	-	-41	-41
Periodens resultat och total- resultat apr-dec	-	-	-	-	1	1
Övriga förändringar av eget kapital	-	-	-	-0	-	-0
Eget kapital 2023-12-31	100 281 607	20 628 625	242	1 922	-104	2 060
Eget kapital 2024-01-01	100 281 607	20 628 625	242	1 922	-104	2 060
Periodens resultat och total- resultat jan-mar 2024	-	-	-	-	-8	-8
Eget kapital 2024-03-31	100 281 607	20 628 625	242	1 922	-111	2 053

Nyckeltal

	Jan-mar		Helår		
	2024	2023	2023	2022	2021
Fastighetsrelaterade					
Antal fastigheter, st	139	125	130	125	97
Uthyrningsbar area, tkvm	820	786	805	786	581
Fastigheternas verkliga värde, mkr	7 518	7 095	7 324	7 111	4 827
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	9 169	9 026	9 096	9 047	8 312
Långsiktigt substansvärde, mkr	2 797	2 454	2 740	2 447	1 346
Hysesvärde, mkr	656	585	636	581	361
Hysesvärde, kr/kvm	800	745	790	739	621
Återstående hyrestid, år	5,2	5,7	5,3	5,8	6,5
Nettouthyrning, mkr	-4	2	0,0	12	-3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	96	97
Areamässig uthyrningsgrad, %	97	97	97	97	98
Direktavkastning, %	6,6	6,3	6,6	6,1	6,1
Överskottsgrad, %	77	76	79	80	81
Aktierelaterade, stamaktier					
Antal stamaktier vid periodens slut	100 281 607	92 874 199	100 281 607	92 874 199	66 446 380
Genomsnittligt antal stamaktier	100 281 607	92 874 199	93 779 549	80 559 130	64 936 235
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,54	0,47	2,05	1,76	1,87
Periodens resultat per stamaktie, kr	0,57	-0,27	-0,09	3,36	7,07
Eget kapital per stamaktie, kr	25,93	25,11	25,26	25,27	21,09
Substansvärde per stamaktie, kr	27,89	26,42	27,32	26,34	23,48
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	9	-4	0	14	37
Aktierelaterade, preferensaktier					
Antal preferensaktier vid periodens utgång	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625	13 951 313
Genomsnittligt antal preferensaktier	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 252 401	4 892 323
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Periodens utdelning per preferensaktie, kr	0,50	0,50	2,00	2,00	0,90

	Jan-mar		Helår		
	2024	2023	2023	2022	2021
Finansiella					
Soliditet, %	42	40	42	40	37
Avkastning på eget kapital, %	8	-2	1	13	34
Avkastning på totalt kapital, %	1	0	0	4	9
Nettobelåningsgrad, %	52	54	52	55	57
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	44	44	44	45	46
Belåningsgrad fastigheter, %	46	48	47	49	48
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	4,7	4,7	4,7	4,6	3,0
Genomsnittlig kapitalbindning periodens utgång, år	1,6	2,6	1,8	2,9	2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,1	2,1	2,3	2,8
Räntebärande nettoskuld, mkr	3 906	3 843	3 772	3 879	2 747
Skuldkvot, ggr	8,3	9,1	8,2	9,2	10,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	55	44	196	151	110

Jämförelsesiffror är justerade efter uppdelning i augusti 2021 av varje aktie i bolaget på tio aktier (10:1) av samma aktieslag som tidigare. För avstämmingar av nyckeltal, se sidan 30.

Övrig information

Personal

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, utifrån av styrelsen fastställda policyer. Emilshus riskhantering beskrivs mer utförligt på sidan 36–38 i årsredovisningen för 2023.

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 högavkastande 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 fem områden: riskidentifiering, riskbedömning, riskåtgärder, självutvärdering 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. Redo-

visningen 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 bokslutskommuniké 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 miljoner kronor (0,1). Emilshus ledande befattningshavare har i samband med införandet av Emilshus teckningsoptionsprogram förvärvat teckningsoptioner.

Aktieinformation

Per 31 mars 2024 finns det 120 910 232 aktier och 224 661 242 röster i Emilshus fördelade enligt följande:

- Stamaktier av serie A: 11 527 890 aktier och 115 278 900 röster.
- Stamaktier av serie B: 88 753 717 aktier och 88 753 717 röster.
- Preferensaktier: 20 628 625 aktier och 20 628 625 röster.

Kvotvärdet per aktie uppgår till 2 kronor.

Vid årsstämman 27 april 2023 beslutades om en utdelning på preferensaktierna fram till nästkommande årsstämma, om totalt 2,00 kronor per preferensaktie med utbetalning vid fyra tillfällen om vardera 0,50 kronor per preferensaktie, med avstämningssdagar, i enlighet med vad som följer av Bolagets bolagsordning. Årsstämman beslutade att ingen utdelning skulle ske för stamaktier av serie A och B.

Emilshus har 1 872 660 utestående teckningsoptioner som innehas av AB 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.

Teckningsoptionsprogram

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

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen 9 kapitel, Delårsrapport. Övriga upplysningar enligt IAS 34.16A lämnas på annan plats än i not i delårsrapporten. Jämförelser angivna inom parentes avser belopp för det första kvartalet 2023 respektive utgången av 2023. Övriga av IASB godkända och ändrade och nya IFRS standarder med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med nivå 3 i verkligt värdehierarkin. Derivat värderas till verkligt värde i balansräkningen i enlighet med nivå 2 i värdehierarkin 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.

Omvärldsfaktorer

Utvecklingen avseende marknadsrännor har en påverkan på Emilshus verksamhet. Emilshus har inte noterat någon väsentlig påverkan på bolagets verksamhet till följd av geopolitiska oroligheter. Det finns dock en risk för att eventuella prishöjningar, leveransproblem och en försämrad konjunktur kan komma att påverka bolaget eller bolagets hyresgäster negativt.

Förslag till vinstutdelning

Emilshus har som målsättning att återinvestera bolagets vinstmedel, som beslutas delas ut till preferensaktieägare, i verksamheten för att tillvarata affärsmöjligheter, skapa tillväxt och nå Emilshus finansiella och operationella mål.

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per preferensaktie. Styrelsen föreslår att ingen utdelning på stamaktier lämnas för verksamhetsåret. Utdelningsförslaget är i enlighet med Emilshus utdelningspolicy.

Årsstämma

Emilshus årsstämma 2024 kommer att hållas i Växjö den 25 april 2024. För mer information om årsstämman, besök www.emilshus.com.

Rapportens undertecknande

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 25 april 2024

Björn Garat
Styrelseledamot

Johan Ericsson
Styrelsens ordförande

Jakob Fyrberg
Styrelseledamot och VD

Elisabeth Thureson
Styrelseledamot

Rutger Källén
Styrelseledamot

Fastighetsbeståndet i sammandrag

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Verkligt värde			Hyresvärde		Vakanshyra, mkr	Ekonomisk uthy- ningsgrad, %	Kontrak- terad årshyra, mkr
			mkr	Andel	kr/kvm	mkr	kr/kvm			
Halmstad										
Lätt industri	1	5	55	21	-	4	-	-	100	4
Extern- och dagligvaruhandel	0	0	-	0	-	-	-	-	0	-
Industriservice/ proffshandel	5	14	200	75	14 274	16	1 144	1	94	15
Övrigt	1	1	12	4	-	1	-	-	0	1
Totalt Halmstad	7	20	267	100	13 450	21	1 082	1	95	20
Jönköping										
Lätt industri	10	77	785	69	10 224	61	792	2	97	59
Extern- och dagligvaruhandel	3	7	99	9	13 648	8	1 048	-	100	8
Industriservice/ proffshandel	3	14	57	5	3 977	4	282	-	100	4
Övrigt	2	10	198	17	19 029	19	1 804	0	100	19
Totalt Jönköping	18	109	1 139	100	10 471	91	838	2	98	89
Kalmar										
Lätt industri	3	14	118	22	8 333	12	843	1	93	11
Extern- och dagligvaruhandel	10	21	243	46	11 608	20	963	0	100	20
Industriservice/ proffshandel	7	24	172	32	7 109	14	562	1	93	13
Övrigt	0	-	0	-	-	-	-	-	0	-
Totalt Kalmar	20	59	533	100	8 990	46	771	2	96	44
Linköping										
Lätt industri	7	52	456	62	8 821	39	758	5	88	35
Extern- och dagligvaruhandel	1	5	74	10	15 691	6	1 275	-	100	6
Industriservice/ proffshandel	7	19	203	28	10 533	17	876	0	100	17
Övrigt	0	0	-	0	-	-	-	-	-	-
Totalt Linköping	15	76	733	100	9 684	62	820	5	92	57

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Verkligt värde			Hyresvärde		Vakanshyra, mkr	Ekonomisk uthy- ningsgrad, %	Kontrak- terad årshyra, mkr
			mkr	Andel	kr/kvm	mkr	kr/kvm			
Vetlanda										
Lätt industri	5	85	385	37	4 529	43	511	-	100	43
Extern- och dagligvaruhandel	7	26	337	33	12 856	27	1 032	1	98	27
Industriservice/ proffshandel	4	19	112	11	5 974	11	603	2	85	10
Övrigt	5	17	197	19	11 383	24	1 414	2	90	22
Totalt Vetlanda	21	147	1 031	100	7 002	106	722	5	96	102
Värnamo										
Lätt industri	17	184	1 227	83	6 675	106	576	1	99	104
Extern- och dagligvaruhandel	3	21	175	12	8 535	22	1 066	3	84	18
Industriservice/ proffshandel	3	12	75	5	6 075	5	405	-	100	5
Övrigt	0	0	-	0	-	-	-	-	0	-
Totalt Värnamo	23	217	1 477	100	6 817	133	613	5	96	128
Växjö										
Lätt industri	8	74	583	25	7 882	49	668	0	99	49
Extern- och dagligvaruhandel	10	64	956	41	14 864	73	1 133	4	94	69
Industriservice/ proffshandel	8	22	304	13	13 544	26	1 158	1	97	25
Övrigt	9	32	495	21	15 628	48	1 516	10	78	38
Totalt Växjö	35	192	2 338	100	12 153	196	1 020	16	92	181
Totalt Emilshus										
Lätt industri	51	490	3 608	48	7 360	315	642	9	97	306
Extern- och dagligvaruhandel	34	144	1 884	25	13 088	156	1 081	8	95	147
Industriservice/ proffshandel	37	125	1 123	15	8 960	93	741	4	95	88
Övrigt	17	60	902	12	14 965	92	1 534	1	86	80
Totalt	139	820	7 518	100	9 169	656	800	35	95	621

Definitioner

Avkastning på eget kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.
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.
Belåningsgrad fastigheter	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till verkligt värde på förvaltningsfastigheter.
Direktavkastning (yield)	Driftsöverskott omräknad 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.
Driftsöverskott	Periodens intäkter minus fastighetskostnader.
Eget kapital per preferens-aktie	Eget kapital per preferensaktie motsvarar aktiens lösenpris vid likvidation (32 kronor per preferensaktie) jämte upplupen utdelning.
Eget kapital per stamaktie	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avräkning av preferenskapitalet i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång.
Förvaltningsresultat	Beräknas som summan av driftsöverskott, försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto.
Förvaltningsresultat per stamaktie	Periodens resultat före skatt och värdeförändringar reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning i förhållande till vägt genomsnittligt antal stamaktier.
Genomsnittlig låneränta	Vägd ränta på räntebärande skulder med beaktande av räntederivat på balansdagen.
Hyrestid	Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.
Intäkter	Utdebiterad hyra, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt m.m.
Långsiktigt substansvärde (NAV)	Redovisat eget kapital efter att hänsyn tagits till preferenskapitalet och innehav utan bestämmande inflytande, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt.

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.
Nettobelåningsgrad	Räntebärande nettoskulder i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.
Nettobelåningsgrad fastigheter	Räntebärande nettoskulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.
Nettouthyrning	Under perioden ingångna nya hyresavtal, +/- effekter av omförhandlade hyresavtal, reducerat med uppsägningar för avflyttning (inklusive konkurser).
Preferenskapital	Antalet preferensaktier multiplicerat med eget kapital per preferensaktie.
Resultat per preferensaktie	Preferensaktieägarnas andel av resultatet vilket motsvarar den årliga utdelningen per preferensaktie.
Resultat per stamaktie	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier.
Räntebärande nettoskuld	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat plus finansnetto i förhållande till finansnetto.
Skuldkvot	Nettoskuld i förhållande till driftsöverskott med avdrag för kostnader avseende central administration enligt intjäningsförmågan.
Soliditet	Eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Uthyrningsgrad, ekonomisk	Kontrakterad årshyra i förhållande till hyresvärdet.
Uthyrningsgrad, area	Uthyrd area i förhållande till uthyrningsbar area.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i förhållande till intäkter.

För motivering till användning av respektive nyckeltal, se Emilshus Årsredovisning för 2023.

Avstämning av nyckeltal

mkr	Jan-mar		Helår		
	2024	2023	2023	2022	2021
Substansvärde					
Eget kapital, mkr	3 261	2 992	3 194	3 007	1 848
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	-660	-660	-660	-660	-446
Återläggning av derivat, mkr	-64	-111	-35	-137	-12
Återläggning av uppskjuten skatt, mkr	260	233	241	237	171
Substansvärde, mkr	2 797	2 454	2 740	2 447	1 560
Ekonomisk uthyrningsgrad					
Kontrakterad årshyra, mkr	621	557	606	557	350
Hyresvärde, mkr	656	585	636	581	361
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	96	97
Areamässig uthyrningsgrad					
Total uthyrningsbar area kvm	819 907	786 052	805 124	786 100	580 732
Kontrakterad area, kvm	791 043	760 312	777 945	760 599	568 504
Areamässig uthyrningsgrad, %	97	97	97	97	98
Överskottsgrad					
Driftsöverskott, mkr	122	112	471	363	228
Intäkter, mkr	158	148	593	454	280
Överskottsgrad, %	77	76	79	80	81
Förvaltningsresultat per stamaktie					
Förvaltningsresultat, mkr	65	54	233	182	131
Utdelning till preferensaktier, mkr	10	10	41	41	10
Genomsnittligt antal stamaktier, st	100 281 607	92 874 199	93 779 549	80 559 130	64 936 235
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,54	0,47	2,05	1,76	1,87
Periodens resultat per stamaktie					
Periodens resultat, mkr	67	-15	33	311	469
Preferensaktiernas del av resultatet, mkr	10	10	41	41	10
Genomsnittligt antal stamaktier, st	100 281 607	92 874 199	93 779 549	80 559 130	64 936 235
Periodens resultat per stamaktie, kr	0,57	-0,27	-0,09	3,36	7,07
Eget kapital per stamaktie					
Eget kapital, mkr	3 261	2 992	3 194	3 007	1 848
Eget kapital hänförligt till preferensaktier, mkr	-660	-660	-660	-660	-446
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	100 281 607	92 874 199	100 281 607	92 874 199	66 446 380
Eget kapital per stamaktie, kr	25,93	25,11	25,26	25,27	21,09

mkr	Jan-mar		Helår		
	2024	2023	2023	2022	2021
Substansvärde per stamaktie					
Eget kapital, mkr	3 261	2 992	3 194	3 007	1 848
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	-660	-660	-660	-660	-446
Återläggning av derivat, mkr	-64	-111	-35	-137	-12
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader, mkr	260	233	241	237	171
Substansvärde, mkr	2 797	2 454	2 740	2 447	1 560
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	100 281 607	92 874 199	100 281 607	92 874 199	66 446 380
Substansvärde per stamaktie, kr	27,89	26,42	27,32	26,34	23,48
Soliditet					
Eget kapital, mkr	3 261	2 992	3 194	3 007	1 848
Totala tillgångar, mkr	7 791	7 491	7 621	7 525	4 987
Soliditet %	42	40	42	40	37
Avkastning på eget kapital					
Periodens resultat, mkr	67	-15	33	311	469
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	201	-44			
Genomsnittligt eget kapital, mkr	3 227	3 000	3 100	2 427	1 395
Avkastning på eget kapital, %	8	-2	1	13	34
Nettobelåningsgrad					
Räntebärande skulder, mkr	4 068	4 082	3 984	4 103	2 839
Likvida medel, mkr	-163	-239	-212	-224	-93
Räntebärande nettoskulder, mkr	3 906	3 843	3 772	3 879	2 747
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	7 518	7 095	7 324	7 111	4 827
Nettobelåningsgrad, %	52	54	52	54	57
Nettobelåningsgrad fastigheter					
Räntebärande skulder, mkr	4 068	4 082	3 984	4 103	2 839
Räntebärande skulder utan säkerhet i fastigheter, mkr	-577	-707	-576	-707	-541
Likvida medel, mkr	-163	-239	-212	-224	-93
Räntebärande nettoskuld med säkerhet i fastigheter, mkr	3 329	3 135	3 196	3 173	2 206
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	7 518	7 095	7 324	7 111	4 827
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	44	44	44	45	46

mkr	Jan-mar		Helår		
	2024	2023	2023	2022	2021
Räntetäckningsgrad					
Förvaltningsresultat, mkr	65	54	233	182	131
Finansnetto, mkr	-49	-50	-205	-143	-74
Förvaltningsresultat före finansnetto, mkr	114	104	439	325	205
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,1	2,1	2,3	2,8
Skuldkvot					
Räntebärande nettoskuld, mkr	3 906	3 843	3 772	3 879	2 747
Driftöverskott enligt intjäningsförmåga, mkr	501	454	491	454	287
Central administration enligt intjäningsförmåga, mkr	-33	-33	-31	-33	-29
Framåtriktat justerat driftöverskott, mkr	468	421	460	421	259
Skuldkvot, ggr	8,4	9,1	8,2	9,2	10,6
Räntebärande nettoskuld					
Räntebärande skulder, mkr	4 068	4 082	3 984	4 103	2 839
Likvida medel, mkr	-163	-239	-212	-224	-93
Räntebärande nettoskuld, mkr	3 906	3 843	3 772	3 879	2 747
Avkastning på eget kapital per stamaktie					
Periodens resultat, mkr	67	-15	33	311	469
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	201	-44			
Resultat hänförligt till preferensaktier, mkr	41	41	41	41	10
Genomsnittligt eget kapital, mkr	3 227	3 000	3 100	2 427	1 395
Genomsnittligt preferenskapital, mkr	660	660	660	553	157
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	9	-4	0	14	37
Eget kapital per preferensaktie					
Preferensaktieägares företrädesrätt vid likvidation, mkr	660	660	660	648	157
Upplupen utdelning hänförligt till preferensaktier, mkr	41	41	21	14	
Antal utestående preferensaktier	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 252 401	4 892 323
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Direktavkastning					
Driftöverskott	122	112	471	363	228
Tillägg för omräkning till årsvärde	365	337			
Justerat driftöverskott	486	449	471	363	228
Genomsnittligt fastighetsvärde justerat för innehavstid	7 400	7 095	7 177	5 991	3 761
Direktavkastning, %	6,6	6,3	6,6	6,1	6,1

Kalendarium 2024

Årsstämma 2024	25 april 2024
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	28 juni 2024
Delårsrapport januari-juni 2024	11 juli 2024
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 september 2024
Delårsrapport januari-september 2024	16 oktober 2024
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 december 2024
Bokslutskommuniké januari-december 2024	12 februari 2025

Denna information är sådan information som Emilshus är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 25 april 2024 klockan 07.30.

Kontaktuppgifter

Jakob Fyrberg, VD
070-593 95 96
jakob.fyrberg@emilshus.com

Emil Jansbo, CFO
072-243 30 88
emil.jansbo@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 2024 till 820 kvkm uthyrningsbar area fördelat på 139 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