

Q2

EMILSHUS

Delårsrapport januari–juni 2024



Perioden januari–juni 2024

- Intäkterna ökade med 8 % till 320 miljoner kronor (297).
- Förvaltningsresultatet ökade med 18 % till 136 miljoner kronor (115).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 10 % till 1,12 kronor per stamaktie (1,02).
- Periodens resultat uppgick till 152 miljoner kronor (37), vilket motsvarar 1,28 kronor per stamaktie (0,17).
- Värdejustering av förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 48 miljoner kronor (–40).
- Värdejustering av finansiella instrument påverkade resultatet med 21 miljoner kronor (–14).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 29 % och uppgick till 120 miljoner kronor (93).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 922 miljoner kronor, varav 891 miljoner kronor var hänförligt till fastighetstransaktioner.

Nyckeltal i sammandrag

	Jan–jun		Apr–jun		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Fastighetsvärde, mkr	8 292	7 169	8 292	7 169	7 324
Intäkter, mkr	320	297	162	149	593
Driftsöverskott, mkr	253	232	132	119	471
Förvaltningsresultat, mkr	136	115	71	61	233
Periodens resultat, mkr	152	37	85	51	33
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	120	93	65	49	196
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95
Återstående hyrestid, år	5,1	5,6	5,1	5,6	5,3
Fastigheternas direktavkastning, %	6,7	6,5	6,8	6,7	6,6
Avkastning på eget kapital, %	9	2	10	7	1
Nettobelåningsgrad, %	50	54	50	54	52
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,1	2,4	2,2	2,1
Skuldkvot, ggr	8,1	9,1	8,0	9,1	8,2
Nyckeltal per stamaktie					
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,12	1,02	0,58	0,54	2,05
Periodens resultat per stamaktie före utspädning, kr	1,28	0,17	0,71	0,44	-0,09
Periodens resultat per stamaktie efter utspädning, kr	1,27	0,17	0,70	0,44	-0,09
Eget kapital per stamaktie, kr	26,88	25,22	26,88	25,22	25,26
Substansvärde per stamaktie, kr	28,82	26,48	28,82	26,48	27,32

Kvartalet april–juni 2024

- Intäkterna ökade med 9 % till 162 miljoner kronor (149).
- Förvaltningsresultatet ökade med 17 % till 71 miljoner kronor (61).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 7 % till 0,58 kronor per stamaktie (0,54).
- Periodens resultat uppgick till 85 miljoner kronor (51), vilket motsvarar 0,71 kronor per stamaktie (0,44).
- Värdejustering av förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 45 miljoner kronor (–4).
- Värdejustering av finansiella instrument påverkade resultatet med –8 miljoner kronor (13).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 32 % och uppgick till 65 miljoner kronor (49).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 730 miljoner kronor, varav 718 miljoner kronor var hänförligt till fastighetstransaktioner.

Väsentliga händelser under kvartalet

- I maj genomfördes en riktad nyemission av 12 miljoner stamaktier av serie B som tillförde bolaget 384 miljoner kronor före emissionskostnader.
- I juni återköptes nominellt 76 miljoner kronor av bolagets utestående icke-säkerställda gröna obligationer med förfall i april 2025. Kvarstående utestående volym om 295 miljoner kronor kommer att förtidsinlösas per 15 juli 2024.
- I juni emitterades nya seniora icke-säkerställda gröna obligationer till ett belopp om 400 miljoner kronor med en löptid om tre år och en ränta om Stibor 3M+3,10 %.
- I juni förvärvades två fullt uthyrda fastigheter i Linköping för 74 miljoner kronor. Total uthyrningsbar area är 7 842 kvm och årligt hyresvärde uppgår till 7 miljoner kronor. Tillträde beräknas ske under det fjärde kvartalet 2024.
- I juni meddelades att nyttjande av samtliga teckningsoptioner av serie 2021:1 har genomförts, varvid Emilshus kommer tillföras 42 miljoner kronor.

Justerad prognos för 2024

- För 2024 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv uppgå till 290 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 280 miljoner kronor.



Fortsatt tillväxt med stärkt lönsamhet, ökad kapitalbas och fler aktieägare

Vi fortsätter att bygga ett lönsamt och finansiellt starkt fastighetsbolag. Vårt fokus är tillväxt i definierade marknadsområden med lönsamhet, starka kassaflöden och finansiell stabilitet som ledord.

Under det första halvåret 2024 ökade vi intäkterna med 8 % till 320 miljoner kronor och förvaltningsresultatet ökade med 18 % till 136 miljoner kronor jämfört med motsvarande period föregående år. Per stamaktie motsvarar det en ökning av förvaltningsresultatet om 10 %. Kassaflödet från den löpande verksamheten förstärktes samtidigt med 29 % till 120 miljoner kronor. Under det andra kvartalet ökade förvaltningsresultatet med 17 % till 71 miljoner kronor, motsvarande en ökning per stamaktie om 9 %. Kassaflödet från den löpande verksamheten förstärktes med 32 % under samma period.

Tillväxt på viktiga marknader

Arbetet med att bygga ett starkt Emilshus fortsätter. Detta sker genom selektiva förvärv av fastigheter inom våra marknadsområden i södra Sverige. Under första halvåret genomfördes strategiskt viktiga fastighetsaffärer för netto 891 miljoner kronor, vilket stärkte vår närvaro på delmarknaderna Linköping och Jönköping. De förvärvade fastigheterna är välavkastande, belägna i bra mikrolägen och har en lång återstående hyrestid – affärer i linje med Emilshus strategi.

Positiv nettouthyrning

Efterfrågan på Emilshus lokaler inom kategorierna lätt industri/lager och handel är god och våra hyresgäster mår generellt bra. Givet ett antal uthyrningar kan vi rapportera en positiv nettouthyrning om 1 miljon kronor under det andra kvartalet.

I vår förvaltning fortsätter arbetet med energieffektiviseringar och vi minskar löpande våra och hyresgästernas driftskostnader. Under maj 2024 bidrog detta till en minskning i energianvändning med cirka 220 000 kWh, motsvarande 12 % för hela fastighetsbeståndet jämfört med föregående år. Konkret och fokuserat hållbarhetsarbete är lönsamt.

Stärkt finansiell kapitalbas

Vi bygger ett finansiellt starkare bolag med syfte att fortsätta Emilshus expansion. Under det andra kvartalet stärktes Emilshus

kapitalbas genom en riktad nyemission av stamaktier av serie B till ett värde om 384 miljoner kronor till en emissionskurs överstigande substansvärdet per aktie. Nyemissionen, som tecknades av främst nordiska institutionella investerare, koordinerades med att NP3 samtidigt avyttrade 6,3 miljoner stamaktier av serie B i Emilshus till ett värde om 201 miljoner kronor. Därtill genomförde NP3 en sakutdelning till sina aktieägare av stamaktier av serie B i Emilshus. Detta innebär att Emilshus erhållit ett stort antal nya aktieägare. Därutöver kommer Emilshus tillföras 42 miljoner kronor genom att tidigare emitterade teckningsoptioner nyttjats.

Efter dessa kapitalmarknadstransaktioner har vi flera stora institutionella investerare som nya delägare samtidigt som vår ägarbas breddats med flera aktieägare. Effekten av dessa åtgärder märks bland annat i en ökad likviditet i handeln med Emilshusaktien vilket stärker vår position på kapitalmarknaden.

Emilshus har under det andra kvartalet även emitterat en ny icke säkerställd obligation om 400 miljoner kronor med förfall i juni 2027 samtidigt som vi förtidsinlöser en obligation med ursprungligt förfall i april 2025. Den nya obligationen löper med en marginal utöver Stibor 3M om 3,10 % att jämföra med 5,25 % för den förtidsinlösta obligationen, vilket innebär en väsentlig förbättring av finansnettot.

Kapacitet för fortsatt lönsam tillväxt

Aktie- och obligationsemissionerna genomfördes i syfte att skapa kapacitet för fortsatt lönsam tillväxt.

Emilshus fastighetsportfölj har under de senaste 12 månaderna vuxit med 16 % till 8 292 miljoner kronor. All tillväxt syftar till ökad lönsamhet, vilket manifesteras i att vi i denna rapport höjer vårt prognosticerade förvaltningsresultat för helåret 2024 till 290 miljoner kronor.

Växjö, juli 2024

Jakob Fyrberg, VD

22 All tillväxt syftar till ökad lönsamhet.

Emilshus i korthet

Finansiella mål

Förvaltningsresultat per stamaktie

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

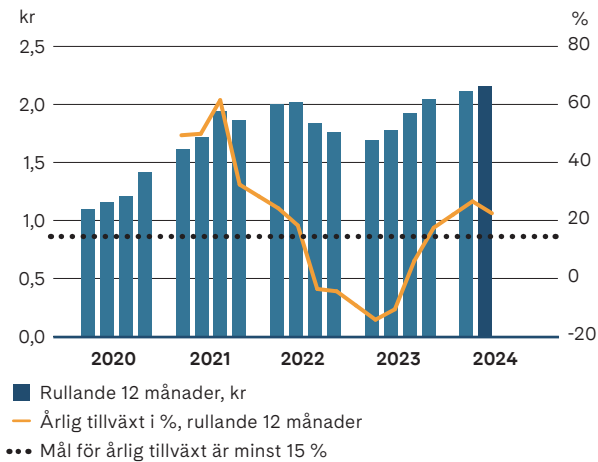
Avkastning på eget kapital

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

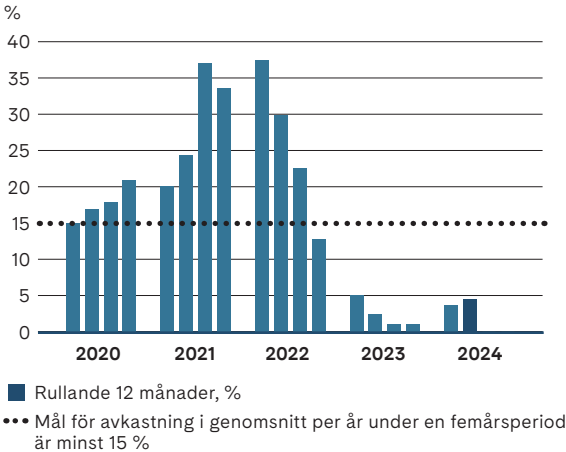
Utfall finansiella mål

	Rullande 12 mån	Genomsnitt per år 2020–2024
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie, %	21	19
Avkastning på eget kapital, %	4	16

Förvaltningsresultat per stamaktie



Avkastning på eget kapital



Utdelningspolicy

Det övergripande målet är att skapa värde för Emilshus 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

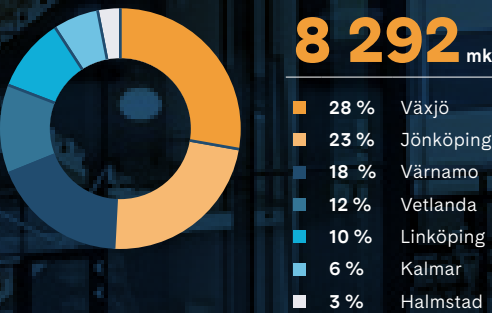
i befintliga fastigheter vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt beslut av bolagsstämman och enligt bolagsordningens bestämmelser.

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



8 292 mkr

Intäkter, kostnader och resultat

Januari–juni 2024

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Intäkter

Intäkterna ökade med 8 % till 320 miljoner kronor (297). 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 % (12). Den lägre tillväxten i jämförbart bestånd förklaras främst av en vakans i fastigheten Fläkten 11 i Växjö. Under perioden har vakansen minskat då delar av fastigheten har hyrts ut till en ny hyresgäst.

Kontrakterad årshyra ökade med 23 % och uppgick vid utgången av perioden till 694 miljoner kronor (566). Den ekonomiska vakansen uppgick till 37 miljoner kronor (27) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 % (95). 99 % av Emilshus hyresintäkter justeras årligen med en indexklausul i hyresavtalen.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna var oförändrade mot föregående år och uppgick till 66 miljoner kronor (66). Fastighetskostnaderna utgjordes av fastighetsskötsel och drift om 46 miljoner kronor (51), reparationer och underhåll om 10 miljoner kronor (6) samt kostnader för fastighetsskatt om 10 miljoner kronor (9). Fastighetskostnaderna i jämförbart bestånd minskade med –4 % (9).

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade med 9 % till 253 miljoner kronor (232). Överskottsgraden uppgick till 79 % (78).

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 4 % (12).

Genomsnittlig direktavkastning under perioden uppgick till 6,7 % (6,5).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 17 miljoner kronor (16) 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 –101 miljoner kronor (–101). Genomsnittlig ränta på de räntebärande skulderna inklusive kostnader för räntesäkring uppgick vid periodens utgång till 4,9 % (5,0). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,3 ggr (2,1).

Räntebindningstiden inklusive räntederivat uppgick vid periodens utgång till 2,3 år (1,5) och kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 år (2,4). Den räntebärande nettoskuden ökade till 4 185 miljoner kronor (3 905).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, som utgörs av verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, ökade med 18 % till 136 miljoner kronor (115). Ökningen förklaras av högre driftsöverskott i kombination med ett oförändrat finansnetto. Förvaltningsresultatet per stamaktie efter avdrag för utdelning till preferensaktieägarna ökade med 10 % till 1,12 kronor (1,02). För rullande 12 månader var ökningen 21 %.

Värdeförändring fastigheter och derivat

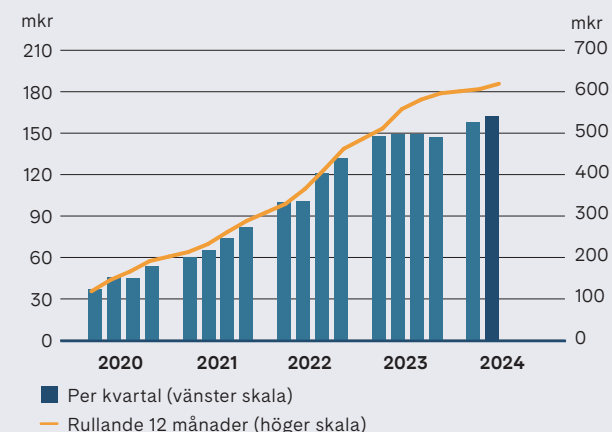
Emilshus erhåller varje kvartal externa värderingsutlåtanden för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 47 miljoner kronor (–40) under perioden. Värdeförändringarna var hänförliga till effekten av förändringar i direktavkastningskrav om –36 miljoner kronor, justerade driftsöverskott om 45 miljoner kronor samt övrigt i form av återlagda skatterabatter kopplade till förvärv om 37 miljoner kronor. Realiserad värdeförändring påverkade resultatet med 1 miljon kronor (–). Samtliga fastigheter har per bokslutsdagen varit föremål för extern värdering av Newsec.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 22 miljoner kronor (–14). Värdeförändringen förklaras huvudsakligen av högre swapräntor. Realiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till –1 miljon kronor (–).

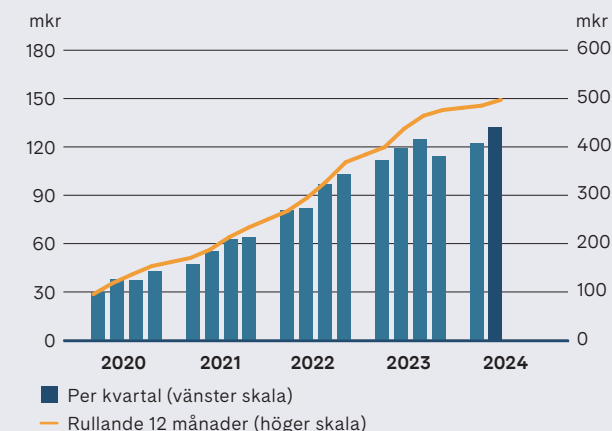
Jämförbart bestånd

	30 jun		Förändring, %
	2024	2023	
Antal fastigheter	124	124	-
Värde fastigheter, mkr	7 076	7 095	0
Direktavkastning, %	6,6	6,4	3
Intäkter, mkr	298	293	2
Fastighetskostnader, mkr	-64	-66	-4
Driftsöverskott, mkr	235	226	4

Intäkter



Driftsöverskott



Skatt

Aktuell skattekostnad uppgick till 20 miljoner kronor (22) och uppskjuten skattekostnad uppgick till 33 miljoner kronor (3). Kostnaden för uppskjuten skatt är främst relaterad till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter och derivat.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 152 miljoner kronor (37), vilket motsvarar 1,28 kronor per genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (0,17) respektive 1,27 kronor efter utspädning (0,17).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 120 miljoner kronor (93), vilket är en förbättring med 29 %. Tillväxten i kassaflöde förklaras av ett ökat förvaltningsresultat samt lägre skattekostnad i förhållande till resultat.

Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterbolag påverkade kassaflödet med -923 miljoner kronor (-71). Investeringar i befintliga fastigheter påverkade kassaflödet med -32 miljoner kronor (-26), vilket huvudsakligen avsåg hyresgästpassningar och ombyggnationer. I perioden genomfördes också en avyttring av en förvaltningsfastighet via dotterbolag, vilket påverkade kassaflödet positivt med 33 miljoner kronor.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 1 417 miljoner kronor (-26) och förklaras till största del av nyupptagna banklån om 764 miljoner kronor (323) kopplat till förvärv, emission av en ny obligation om 400 miljoner kronor (-), nyemission av stamaktier om 384 miljoner kronor före emissionskostnader samt utdelning på preferensaktier om 21 miljoner kronor.

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 694 miljoner kronor (-31), vilket vid periodens utgång innebär att Emilshus likvida medel uppgick till 906 miljoner kronor (193).

Andra kvartalet 2024

Intäkterna ökade med 9 % till 162 miljoner kronor (149). Driftsöverskottet uppgick till 132 miljoner kronor (119), vilket motsvarar en överskottsgrad om 81 % (80).

Finansnettot uppgick till -52 miljoner kronor (-51). Förvaltningsresultatet uppgick till 71 miljoner kronor (61), vilket innebar en ökning om 17 %. Det ökade förvaltningsresultatet jämfört med föregående år förklaras huvudsakligen av ett förstärkt driftsöverskott.

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 45 miljoner kronor (-4) och orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument bestående av derivat för räntesäkring uppgick till -7 miljoner kronor (12). Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 1 miljon kronor (-) och realiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -1 miljon kronor (-).

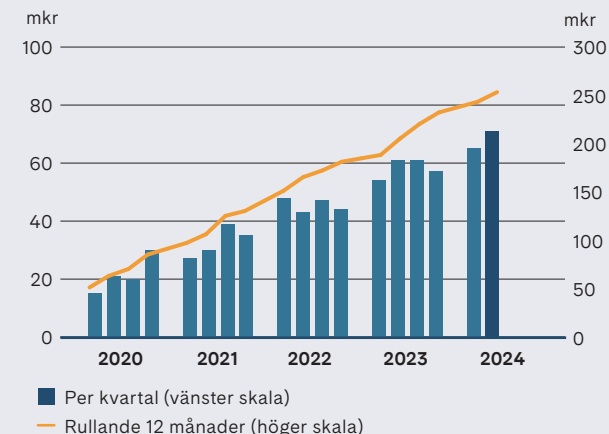
Resultatet efter skatt uppgick till 85 miljoner kronor (51). Genomsnittlig direktavkastning under kvartalet uppgick till 6,8 %.

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 -14 miljoner kronor (-23).

Moderbolagets innehav avseende andelar i koncernföretag uppgick vid periodens utgång till 474 miljoner kronor (473). Moderbolagets fordringar på koncernföretag uppgick till 4 223 miljoner kronor (4 136) och utgjordes huvudsakligen av reversfordringar, vilka etablerats i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter genom bolag. Moderbolagets egna kapital uppgick till 2 379 miljoner kronor (1 854) vid periodens utgång, vilket innebär en soliditet motsvarande 43 % (40).

Förvaltningsresultat



Ädelkorallen 1, Jönköping

Kategori: Proffshandel

Uthyrningsbar area: 1 350 kvm



Prognos och aktuell intjäningsförmåga

Justerad prognos för 2024

För 2024 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv uppgå till 290 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 280 miljoner kronor.

Intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga presenteras i samband med att delårsrapporter och bokslutskommuniké kommuniceras.

Intjäningsförmågan baseras på det fastighetsbestånd som var tillrätt per den första dagen i nästföljande period. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan illustrerar Emilshus intjäningsförmåga på tolv månaders basis givet situationen vid nästkommande periods ingång och beaktar inte eventuella kommande förändringar av variabler såsom hyror, vakanser, fastighetskostnader, räntor och låneamortering med mera. Effekter av tillkännagivna, ännu ej tillträdde, förvärv inkluderas således inte i intjäningsförmågan.

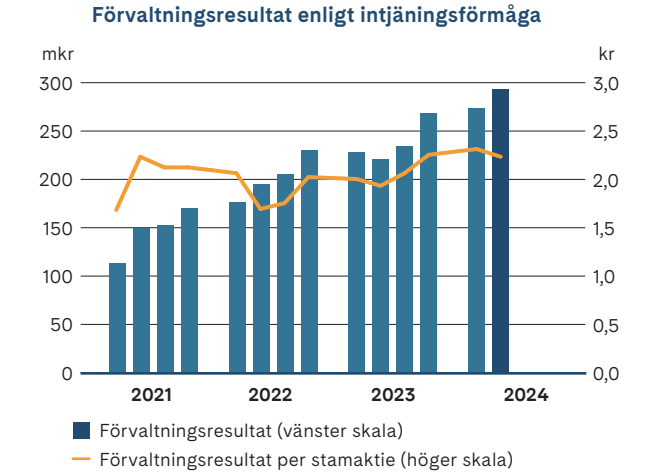
Bedömningen utgår från kontrakterade intäkter på årsbasis beaktat tillägg, hyresrabatter och hyresgarantier.

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 de skulder och likvida tillgångar som förelåg vid samma tidpunkt. Vidare inkluderar finansnettot effekten av periodiserade uppläggningskostnader på lån.

Intjäningsförmåga per 1 juli 2024

Baserat på det fastighetsbestånd som förelåg per 1 juli 2024 uppgår intäkterna på tolv månaders basis till 694 miljoner kronor och fastighetskostnaderna till 141 miljoner kronor, vilket innebär ett driftsöverskott om 553 miljoner kronor. Överskottsgraden uppgår till 80 % och direktavkastningen till 6,7 % utifrån fastighetsvärdet om 8 292 miljoner kronor. Baserat på nuvarande omfattning av organisation och verksamhet uppgår de centrala administrationskostnaderna till 33 miljoner kronor samt finansnettot till -227

miljoner kronor. Förvaltningsresultatet uppgår till 293 miljoner kronor, vilket motsvarar ett förvaltningsresultat per stamaktie om 2,24 kronor. Vid beräkning av förvaltningsresultatet per stamaktie har framtida utdelningar på utställda preferensaktier avräknats.



Intjäningsförmåga

mkr	1 jul 2024	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
Intäkter	694	631	616	578	580	570	566	516	453	364	350	304	294
Fastighetskostnader	-141	-129	-125	-120	-122	-117	-112	-99	-89	-69	-63	-55	-55
Driftsöverskott	553	502	491	458	458	454	454	416	364	296	287	248	240
Central administration	-33	-31	-31	-31	-31	-33	-33	-34	-32	-30	-29	-24	-22
Finansnetto	-227	-197	-192	-194	-207	-193	-191	-178	-137	-90	-89	-72	-69
Förvaltningsresultat	293	274	268	234	221	228	230	205	195	176	170	153	149
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ¹⁾	2,24	2,32	2,26	2,07	1,94	2,01	2,03	1,76	1,70	2,07	2,13	2,13	2,24
Förvaltningsfastigheter	8 292	7 518	7 324	7 208	7 169	7 095	7 111	7 146	6 303	5 103	4 827	4 014	3 706
Eget kapital	3 678	3 261	3 194	3 043	3 003	2 992	3 007	3 050	2 909	2 159	1 848	1 484	1 296
Räntebärande nettoskuld	4 185	3 906	3 772	3 905	3 905	3 843	3 879	3 848	3 126	2 753	2 747	2 342	2 248
Överskottsgrad, %	80	80	80	79	79	80	80	81	80	81	82	82	81
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,4	2,4	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,4	3,0	2,9	3,1	3,1
Skuldkvot, ggr	8,1	8,3	8,2	9,1	9,1	9,1	9,2	10,1	9,4	10,4	10,6	10,4	10,3
Direktavkastning, %	6,7	6,7	6,7	6,4	6,4	6,4	6,4	5,8	5,8	5,8	6,0	6,2	6,5

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

Våra fastigheter

Antal fastigheter

157

Hyresvärde/kvm

823 kr

Ekonomisk uthyrningsgrad

95 %

Fastighetsvärde/kvm

9 341 kr

Fastighetsbestånd

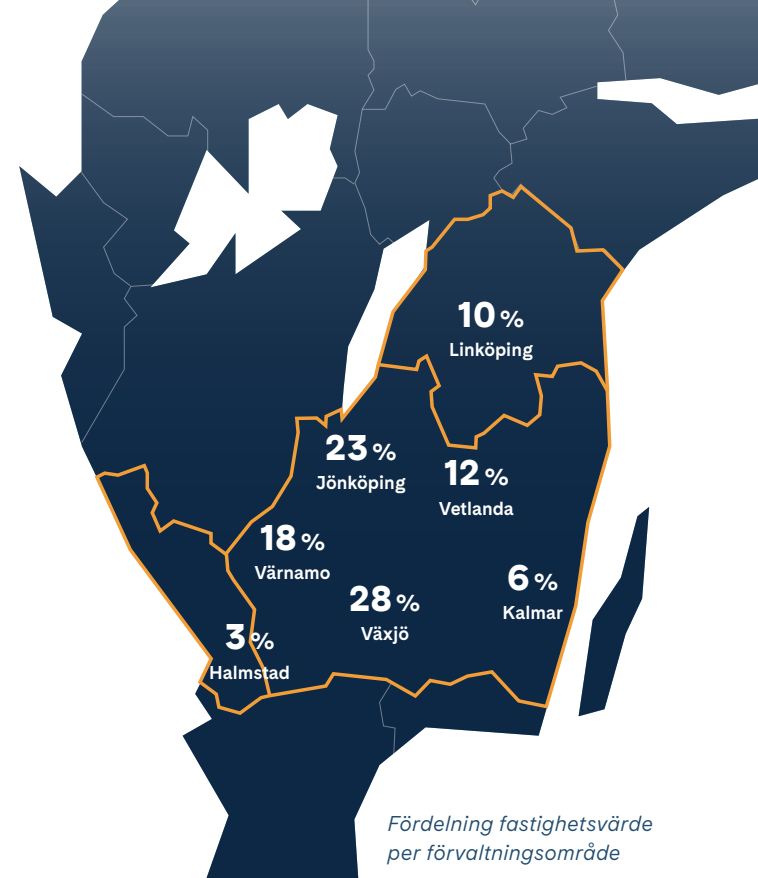
Den 30 juni ägde Emilshus 157 (126) fastigheter med en total uthyrningsbar area om 888 tkvm (791) och ett fastighetsvärde om 8 292 miljoner kronor (7 169). Fastighetsvärdet inkluderar även värdet av pågående projekt. Fastighetsvärdet per kvadratmeter uppgick till 9 341 kronor (9 066).

Emilshus fastighetsbestånd präglas generellt av attraktiva lokaler, långa hyresavtal och hög uthyrningsgrad. Den genomsnittliga hyresnivån uppgick till 823 kronor per kvadratmeter (750).

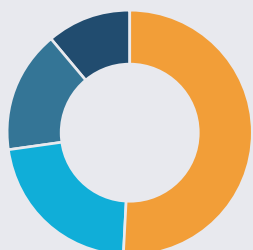
Emilshus har ett diversifierat fastighetsbestånd med kommersiella lokaler där tyngdpunkten ligger på lätt industri och industri-service/proffshandel. Även extern- och dagligvaruhandel är en prioriterad lokaltyp. Kategorin Övrigt består främst av kontor och samhällsfastigheter.

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 mindre industrier. I bolagets största förvaltningsområde Växjö med omnejd finns ett väl differentierat näringsliv med högteknologiska och kunskapsintensiva företag. I samtliga tre regioner finns universitet och högskolor som med sin närvaro gynnar näringsliv och utveckling. Därtill erbjuder regionerna några av Sveriges främsta logistiklägen.



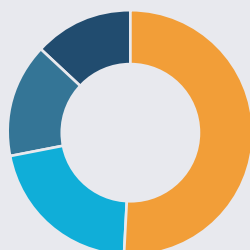
Fastighetsvärde per kategori



8 292 mkr

- 51 % Lätt industri
- 22 % Extern- och dagligvaruhandel
- 16 % Industri-service/Proffshandel
- 11 % Övrigt

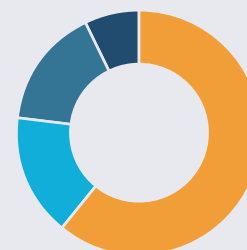
Hyresvärde per kategori



730 mkr

- 51 % Lätt industri
- 21 % Extern- och dagligvaruhandel
- 15 % Industri-service/Proffshandel
- 13 % Övrigt

Uthyrningsbar area per kategori



888 tkvm

- 61 % Lätt industri
- 16 % Extern- och dagligvaruhandel
- 16 % Industri-service/Proffshandel
- 7 % Övrigt

Fastighetsbeståndet i sammandrag per 1 juli 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	3	13 470	21	1 078	95	20
Jönköping	33	166	1 804	22	10 868	151	910	96	145
Kalmar	20	59	532	6	9 017	46	780	96	44
Linköping	18	86	839	10	9 771	74	862	97	72
Vetlanda	21	147	1 032	12	7 021	108	737	95	102
Värnamo	23	216	1 479	18	6 839	133	616	97	130
Växjö	35	194	2 340	28	12 067	196	1 013	92	180
Totalt	157	888	8 292	100	9 341	730	823	95	694

Område	Lätt industri, tkvm	Extern- och dagligvaruhandel, tkvm	Industriservice/ proffshandel, tkvm	Övrigt, tkvm	Totalt, tkvm	Andel, %
Halmstad	5	-	14	1	20	2
Jönköping	127	10	17	11	166	19
Kalmar	10	20	29	-	59	7
Linköping	59	5	22	-	86	10
Vetlanda	85	34	11	17	147	17
Värnamo	184	20	12	-	216	24
Växjö	76	53	33	32	194	22
Totalt	546	141	139	61	888	100
Andel, %	61	16	16	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 under det första kvartalet 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 uthyrningsbar area med ett totalt årligt hyresvärde om 65 miljoner kronor. Tillträde skedde under det andra kvartalet 2024.

I juni förvärvades två fastigheter i Linköping för 74 miljoner kronor. Fastigheterna är fullt uthyrda med en total uthyrningsbar

area om 7 842 kvm. Årligt hyresvärde uppgår till 7 miljoner kronor. Tillträde beräknas ske under det fjärde kvartalet 2024.

Efter färdigställande tillträdde i juni en nyproducerad industrifastighet i Linköping för 67 miljoner kronor. Förvärvet kommuniserades den 26 maj 2023. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 4 000 kvm med industrilokaler och är fullt uthyrd på ett 10-årigt avtal till Ionbond, ett bolag inom globala IHI Group med högteknologisk produktion. Årligt hyresvärde uppgår till 5 miljoner kronor.

I juni frånträdde en fastighet i Bankeryd, Jönköping för 34 miljoner kronor, vilket överstiger bokfört värde med 7 %. Årligt hyresvärde uppgick till 2 miljoner kronor.

Tillträdda och frånträdda fastigheter, jan–jun 2024

Fastighet	Kommun	Uthyrbar yta, tkvm
Förvärvade fastigheter		
Budkaveln 18	Jönköping	8,4
Flahult 21:36	Jönköping	12,9
Ädelkorallen 10	Jönköping	0,4
Ädelkorallen 1	Jönköping	1,4
Ädelkorallen 17	Jönköping	2,1
Ädelmetallen 5	Jönköping	5,2
Äreporten 3	Jönköping	1,3
Öronlappen 7	Jönköping	3,2
Öronlappen 8	Jönköping	2,2
Öronskyddet 9	Jönköping	1,7
Överlappen 15	Jönköping	2,0
Överlappen 8	Jönköping	1,7
Ädelmetallen 14	Jönköping	2,6
Ädelmetallen 4	Jönköping	3,4
Öskaret 16	Jönköping	8,5
Ädelmetallen 12	Jönköping	2,0
Ilos 1	Linköping	4,1
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
Magneten 2	Linköping	2,5
Megafonen 4	Linköping	3,7
Fålehagen 1:5	Motala	0,9
Generatoren 3	Motala	1,3
Borraren 13	Norrköping	3,6
Lekatten 1	Växjö	1,5
Totalt		84,2
Avyttrade fastigheter		
Attarp 2:553	Jönköping	1,9
Totalt		1,9

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. 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 tillträdades 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 tillträdades. 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 det första respektive det tredje kvartalet 2024. För Thansen sker även en tillbyggnad till befintliga lokaler.

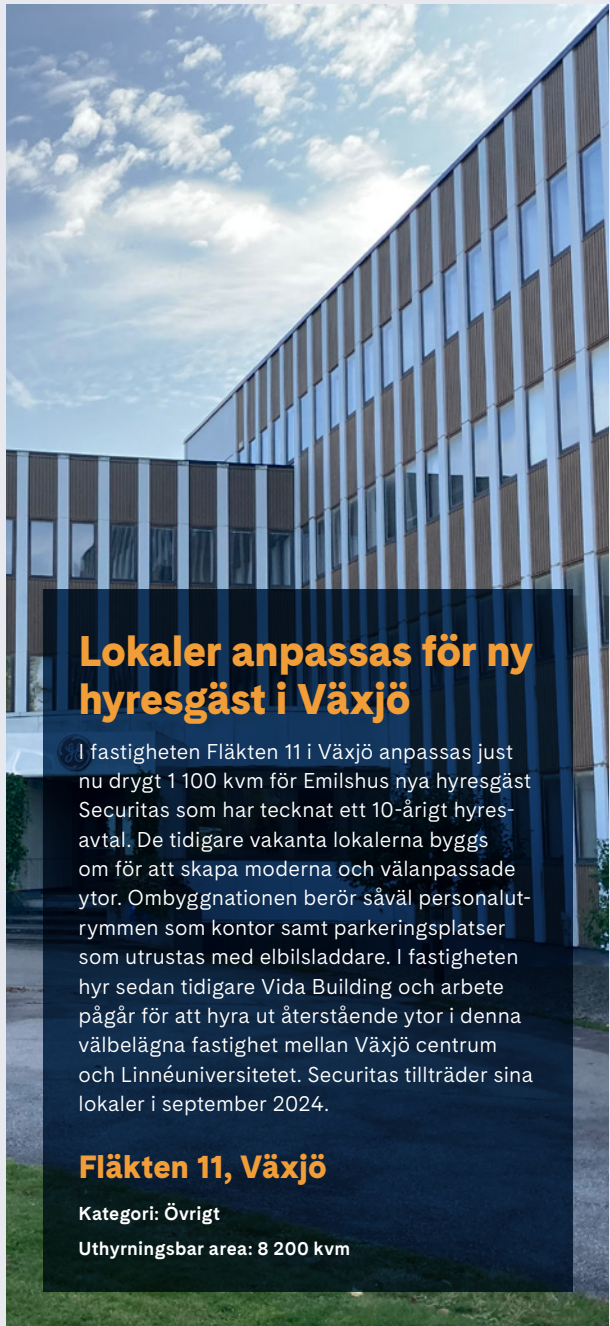
I fastigheten Fläkten 11 i Växjö anpassas drygt 1 100 kvm för Securitas som har tecknat ett nytt 10-årigt hyresavtal. Securitas tillträder sina lokaler i september 2024.

Total beräknad investeringsvolym för pågående projekt uppgick vid periodens utgång till 48 miljoner kronor varav upparbetade kostnader uppgick till 22 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 färdigställda 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	Q3 2024	7	6	2	15-årigt avtal
Norra Delfin 4, Vetlanda	Extern handel	Energibesparing	Q3 2024	3	4		
Fläkten 11, Växjö	Övrigt	Lokalanpassning	Q3 2024	8	2	2	10-årigt avtal
Övriga pågående projekt ¹⁾				30	11		
Totalt				48	22		
Färdigställda projekt							
Lågan 22, Växjö	Övrigt	Lokalanpassning	Q1 2024	15	15	2	10-årigt avtal
Totalt				15	15	2	

1) Övriga pågående projekt utgörs av ett flertal mindre projekt.



Lokaler anpassas för ny hyresgäst i Växjö

I fastigheten Fläkten 11 i Växjö anpassas just nu drygt 1 100 kvm för Emilshus nya hyresgäst Securitas som har tecknat ett 10-årigt hyresavtal. De tidigare vakanta lokalerna byggs om för att skapa moderna och välanpassade ytor. Ombyggnationen berör såväl personalutrymmen som kontor samt parkeringsplatser som utrustas med elbilsaddare. I fastigheten hyr sedan tidigare Vida Building och arbete pågår för att hyra ut återstående ytor i denna välbelägna fastighet mellan Växjö centrum och Linnéuniversitetet. Securitas tillträder sina lokaler i september 2024.

Fläkten 11, Växjö

Kategori: Övrigt

Uthyrningsbar area: 8 200 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 6,5 % till 6,9 %. Det initiala direktavkastningskravet i värderingarna uppgick till 6,6 %.

Under perioden uppgick den rapporterade direktavkastningen till 6,7 %. Emilshus direktavkastning utifrån bedömd intjäningsförmåga uppgår till 6,7 % 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 2023.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick vid periodens utgång till 8 292 miljoner kronor (7 169). Under perioden har fastigheter tillträtts till ett värde om 981 miljoner kronor. Vid periodens utgång hade Emilshus ingått avtal om investeringar i befintliga fastigheter genom hyresgästanspassningar avseende till- och ombyggnadsprojekt med upparbetade kostnader om 37 miljoner kronor och ett återstående investeringsåtagande motsvarande 26 miljoner kronor. Projekten innebär ett ökat hyresvärde om 6 miljoner kronor.

Fastigheternas realiserade värdeförändringar uppgick till 47 miljoner kronor (-40) under perioden. Värdeförändringarna var hänförliga till effekten av förändringar i direktavkastningskrav om -36 miljoner kronor, justerade driftsöverskott om 45 miljoner kronor samt övrigt i form av återlagda skatterabatter kopplade till förvärv om 37 miljoner kronor.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

mkr	Jan-jun		Helår
	2024	2023	2023
Vid periodens ingång	7 324	7 111	7 111
Förvärv av fastigheter	923	71	199
Investeringar i befintliga fastigheter	29	28	55
Försäljningar av fastigheter	-32	-	0,3
Orealiserade värdeförändringar	47	-40	-43
Vid periodens utgång	8 292	7 169	7 324

Fastigheternas värdeförändringar via resultaträkningen

mkr	Jan-jun		Helår
	2024	2023	2023
Avkastningskrav	-36	-293	-462
Driftsöverskott	46	173	338
Övrigt	37	80	81
Orealiserad värdeförändring	47	-40	-43
Orealiserad värdeförändring, %	1	-1	-1
Realiserad värdeförändring	1	-	-
Totala värdeförändringar	48	-40	-43
Totala värdeförändringar, %	1	-1	-1

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

mkr	Förändring	Resultateffekt före skatt		
		Jan-jun		Helår
		2024	2023	2023
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-300/+323	-276/+284	-259/+288
Intäkter	+/- 50 kr/kvm	+44/-44	+40/-40	+40/-40
Fastighetskostnader	+/- 10 kr/kvm	-9/+9	-8/+8	-8/+8
Vakansgrad	+/- 1 %	-7/+7	-6/+6	-6/+6

Indata vid fastighetsvärdering

Totalt vägt genomsnitt	Jan-jun		Helår
	2024	2023	2023
Direktavkastningskrav (exit), %	6,7	6,5	6,7
- Lätt industri	6,9	6,7	6,8
- Extern- och dagligvaruhandel	6,5	6,4	6,5
- Industriservice/proffshandel	6,6	6,4	6,6
- Övrigt	6,5	6,3	6,4
Driftskostnader (kr/kvm)	94	86	90
- Lätt industri	65	61	62
- Extern- och dagligvaruhandel	101	84	104
- Industriservice/proffshandel	98	88	78
- Övrigt	325	286	304
Underhållskostnader (kr/kvm)	37	36	38
- Lätt industri	30	30	32
- Extern- och dagligvaruhandel	43	43	45
- Industriservice/proffshandel	39	36	36
- Övrigt	73	75	77
Långsiktig vakansgrad, %	6,7	6,9	6,7
- Lätt industri	8,1	8,5	8,1
- Extern- och dagligvaruhandel	5,0	5,2	5,1
- Industriservice/proffshandel	5,3	5,1	5,2
- Övrigt	5,9	6,0	6,3
Intäkter (kr/kvm)	776	728	704
- Lätt industri	661	599	582
- Extern- och dagligvaruhandel	1 012	968	954
- Industriservice/proffshandel	735	688	641
- Övrigt	1 355	1 284	1 195



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 vidareutveckling.

Hyresgäster

Emilshus hade vid periodens utgång 581 hyresgäster (517) fördelade på 705 hyresavtal (610) och den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgick till 5,1 år (5,6). De tio största hyresgästerna utgjorde 25 % (30) av intäkterna. En hög 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

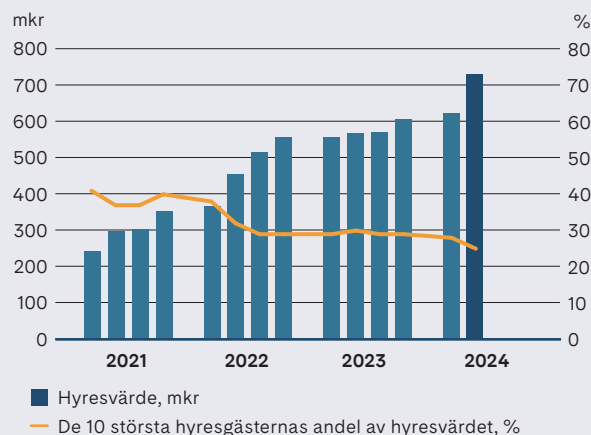
underhåll och reparationer. Vid periodens utgång var 44 % (47) av total uthyrningsbar area kopplat till hyresavtal av triple net-karaktär.

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	Kontraktstvärde, mkr	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel av kontrakterad årshyra, %	Återstående hyrestid, år
Bufab Sweden AB	96	20	3	4,8
Spaljisten AB	400	20	3	20,3
Trivselhus AB	91	20	3	4,6
Holmgrens Bil AB	109	19	3	5,7
Ahlberg Dollarstore AB	60	19	3	3,1
Hilding Anders Sweden AB	273	19	3	14,5
Optimera Svenska AB	29	16	2	1,8
ROL AB	103	15	2	6,8
Coop Väst AB	52	15	2	3,5
Proton Lighting AB	22	14	2	1,6
Övriga	2 282	517	75	4,4
Totalt	3 517	694	100	5,1

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 lågpriskodjor 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 uppgick under perioden till –3 miljoner kronor (4) medan nettouthyrningen under kvartalet var positiv och uppgick till 1 miljon kronor (2). Under perioden tecknade Emilshus 28 hyresavtal med ett ökat årligt hyresvärde om 11 miljoner kronor (8), varav 10 miljoner kronor (7) avser hyresavtal med nya hyresgäster och 1 miljon kronor (1) avser omförhandlade hyresavtal med befintliga hyresgäster. Erhållna uppsägningar av hyresavtal uppgick till 13 miljoner kronor (4), 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.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 95 % (95).

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 5,1 år (5,6) och 66 % av kontraktsvärdet hade ett förfall 2030 eller senare.

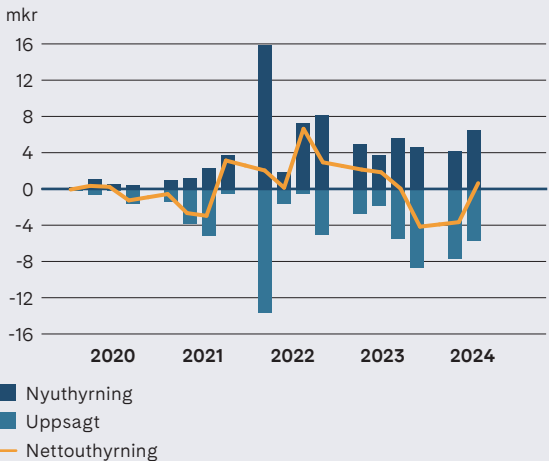
Nettouthyrning

mkr	Jan–jun		Helår
	2024	2023	2023
Nyuthyrningar	10	7	17
Omförhandlingar	1	1	2
Uppsägningar och konkurser	-13	-4	-19
Nettouthyrning	-3	4	0

Vakansförändringar

mkr	Jan–jun	Helår
	2024	2023
Ingående vakansvärde	30	24
Inflyttningar	-3	-8
Avflyttningar	6	13
Förändring hyresrabatter	1	1
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	3	-
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-	-
Utgående vakansvärde	37	30

Nettouthyrning utveckling



Förfallostruktur hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	Årshyra, mkr	Andel, %	Area, tkvm	Andel, %
2024	249	39	6	40	5
2025	153	114	16	141	17
2026	123	144	21	160	19
2027	82	74	11	73	9
2028	18	33	5	35	4
2029+	80	289	42	395	47
Totalt	705	694	100	844	100

Hyreskontrakt och löptider

Förfalloår	Kontraktsvärde, mkr	Andel av total, %
2024	11	0
2025	208	6
2026	301	9
2027	231	7
2028	129	4
2029	302	9
2030	300	9
2031	353	10
2032+	1 681	48
Totalt	3 517	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 erfarna 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. Emilshus har som mål att minska energianvändningen per kvm i jämförbart fastighetsbestånd med i genomsnitt 2 % per år från 2022 till 2030.

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 3 273 miljoner kronor med etablerad grön finansiering om 1 020 miljoner kronor i befintliga fastigheter. Outnyttjat belopp inom det gröna finansiella ramverket uppgick till 2 253 miljoner kronor.

Nyckeltal¹⁾

	Enhet	R12	2023	2022
Energianvändning				
Energianvändning total	GWh	25	15	16
Energiintensitet	kWh/kvm	88	112	119
– Förändring jämfört med motsvarande period föregående år	%	–4	–6	
Fossilfri el				
Andel av inköpt el	%	100	100	100
Växthusgasutsläpp²⁾				
Scope 1 (direkta utsläpp från verksamheten)	tCO ₂ e	23	23	-
Scope 2 (indirekta utsläpp orsakat av verksamheten)	tCO ₂ e	623	612	-
Totalt Scope 1 och 2	tCO ₂ e	646	635	-
Utsläppsintensitet Scope 1 och 2	kgCO ₂ e/kvm	1,5	2,4	-

1) För information om beräkningsmetoder se Emilshus årsredovisning 2023.

2) Data om växthusgasutsläpp redovisas sedan 2023.

Energibesparing genom optimering av styrsystem

Fastigheten Lunden 13 inrymmer välplanerade lokaler nära Vetlandas stadskärna. Under årets första kvartal genomfördes optimering av styrsystemen för ventilation och värme, vilket resulterade i ett bättre inomhusklimat för hyresgästerna och inte minst en minskad energianvändning om cirka 60 000 kWh under det andra kvartalet, motsvarande en besparing om cirka 25 %. Optimering av system leder även till större kännedom om byggnaden, vilket ger bra beslutsunderlag för kommande planerade energiprojekt i fastigheten.

Emilshus genomförde motsvarande översyn och optimering av styrning för värme och kyla i stora delar av beståndet under våren, en tid då temperaturen svänger stort vilket gör det enklare att identifiera var det finns förbättringspotential. Totalt bidrog detta till en minskning i energianvändning under maj månad med cirka 220 000 kWh, motsvarande 12 % över hela beståndet.

Lunden 13, Vetlanda

Kategori: Extern handel och Övrigt

Uthyrningsbar area: 4 732 kvm



Finansiering

Kapitalstruktur

Emilshus kapitalstruktur utgjordes vid periodens utgång av 40 % (40) eget kapital, 55 % (54) räntebärande skulder och 6 % (6) 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 3 678 miljoner kronor (3 003) vilket resulterade i en soliditet om 40 % (40). Eget kapital per stamaktie uppgick till 26,88 kronor (25,22) och substansvärdet per stamaktie uppgick till 28,82 kronor (26,48).

Räntebärande skuld

Emilshus räntebärande skulder uppgick till 5 091 miljoner kronor (4 097) vid periodens utgång. Efter avdrag för likvida medel om 906 miljoner kronor (193) uppgick nettoskulden till 4 185 miljoner kronor (3 905), vilket innebär en nettobelåningsgrad om 50 % (54).

Av de räntebärande skulderna utgörs 4 192 miljoner kronor (3 389) av säkerställda banklån vilket motsvarar 82 % (84) av den totala räntebärande skulden.

Räntebärande obligationslån uppgick vid periodens utgång till 899 miljoner kronor (643), vilket motsvarar 18 % (16) av den totala räntebärande skulden. I juni återköptes nominellt 76 miljoner kronor av bolagets utestående icke-säkerställda gröna obligationer med förfall i april 2025. Kvarstående utestående lånebelopp om 295 miljoner kronor kommer att förtidsinlösas per 15 juli 2024. Kombinerat med återköpet emitterades nya seniora icke-säkerställda gröna obligationer till ett belopp om 400 miljoner kronor med en löptid om 3 år och med en marginal om 3,10 %.

Skuldkvoten beräknad som nettoskuld i förhållande till driftsöverskott med avdrag för centrala administrationskostnader enligt intjäningsförmåga uppgick på balansdagen till 8,1 ggr (9,1)

Likviditet och outnyttjade kreditlöften

Likvida medel uppgick till 906 miljoner kronor (193) jämte outnyttjade checkräkningskrediter om 80 miljoner kronor (80) samt outnyttjade revolverande kreditfaciliteter om 100 miljoner kronor (0).

Likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 1 086 miljoner kronor (273) vid periodens utgång.

Genomsnittlig
låneränta

4,9 %

Genomsnittlig
räntebindningstid

2,3 år

Räntetäckningsgrad

2,3 ggr

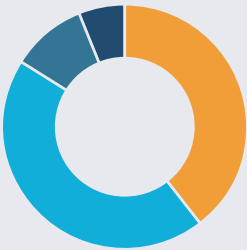
Nettobelåningsgrad

50 %

Nyckeltal finansiering

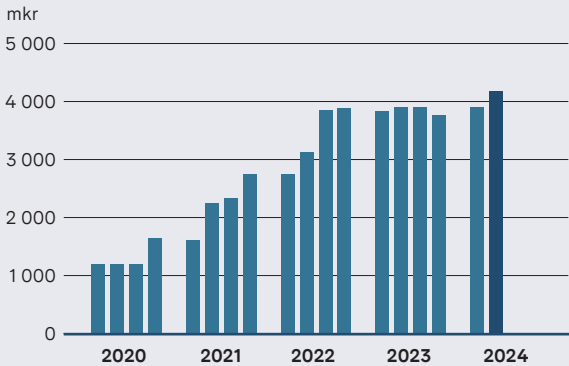
	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Nettoskuld, mkr	4 185	3 905	3 772
Nettobelåningsgrad, %	50	54	52
Soliditet, %	40	40	42
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,1	2,1
Räntesäkringsgrad, %	63	60	77
Skuldkvot, ggr	8,1	9,1	8,2
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,0	2,4	1,8
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,3	1,5	3,1
Genomsnittlig låneränta, %	4,9	5,0	4,7

Finansieringskällor



- 40 % Eget kapital
- 45 % Banklån
- 10 % Gröna obligationslån
- 6 % Övrigt

Räntebärande nettoskuld



Kapital- och räntebindning

Kapitalbindningstiden för Emilshus räntebärande skulder var vid periodens utgång 2,0 år (2,4). De räntebärande skulder som förfaller under 2024 utgörs av ovan nämnda obligationslån om 295 miljoner kronor, vilka kommer att förtidsinlösas per 15 juli 2024, samt ordinarie löpande amorteringar på säkerställda banklån om 49 miljoner kronor.

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder inklusive derivat uppgick vid periodens utgång till 4,9 % (5,0). Justerat för de obligationer som kommer att förtidsinlösas per 15 juli uppgår genomsnittlig låneränta vid periodens utgång till 4,6%.

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive derivat uppgick vid periodens utgång till 2,3 år (1,5) och andelen av de räntebärande skulderna räntesäkrade genom derivat uppgick till 63 % (60). Vid periodens utgång hade koncernen ingått räntesäkringar om ett totalt nominellt belopp om 3 990 miljoner kronor (2 170), varav 3 220 miljoner kronor avsåg aktiva ränteswappar med en genomsnittlig återstående löptid om 3,0 år, 770 miljoner kronor avsåg framtidsstartade ränteswappar med en genomsnittlig löptid om 2,7 år och 300 miljoner kronor avsåg räntetak (Stibor 3M+1,0 %) med en återstående löptid om 1,4 år. Derivatens begränsar framtida ränteförändringars effekt på koncernens resultat.

Verkligt värde för derivaten uppgick vid periodens utgång till 57 miljoner kronor (124).

Förvaltningsresultatets räntekänslighet

Emilshus känslighet för högre marknadsräntors effekt på förvaltningsresultatet begränsas av de räntesäkringar som ingåtts. Då det finns ett tydligt samband mellan inflationstakten och ränteläget begränsas även förvaltningsresultatets känslighet för högre marknadsräntor av det faktum att en hög andel av hyresintäkterna, via indexklausuler i avtalen, justeras upp i takt med inflationen.

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 ¹⁾	Andel, %	Räntebindning, mkr ²⁾	Snittränta, %	Andel, %
2024	49	295	344	7	1 121	6,3	22
2025	1 505	210	1 715	34	1 440	2,9	28
2026	977	-	977	19	700	3,0	14
2027	1 275	400	1 675	33	450	5,4	9
>2027	400	-	400	8	1 400	5,3	27
Totalt	4 206	905	5 111	100	5 111	4,9	100

1) Skillnaden i totala räntebärande skulder mellan tabellen ovan och balansräkningen förklaras av periodiserade uppläggningsavgifter.

2) Inkluderar derivat.

Obligationslån

Förfalloår	Volym, mkr	Ränta, %
2025 apr ¹⁾	295	Stibor 3M+5,25
2025 sep	210	Stibor 3M+7,25
2027 jun	400	Stibor 3M+3,10

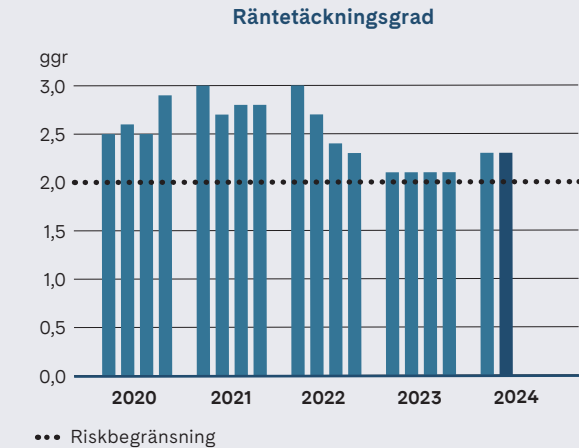
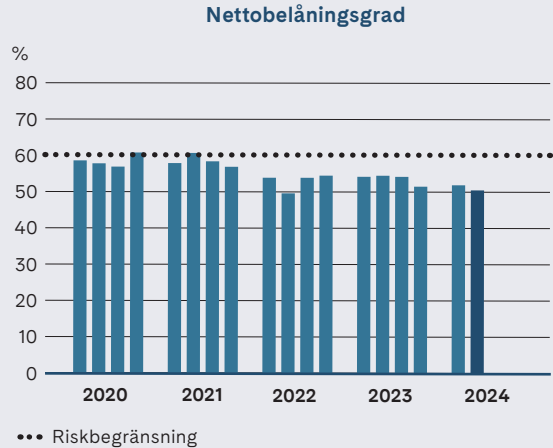
1) Kommer att förtidsinlösas per 15 juli 2024.

Derivatportfölj

mkr	Nominellt belopp	Återstående löptid, år	Genomsnittlig fast ränta, %	Verkligt värde
Ränteswappar	3 690	3,0	1,8	47
Räntetak	300	1,4	1,0	9
Totalt/genomsnitt	3 990	2,2	1,7	57

Finansiella riskbegränsningar

		30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Nettobelåningsgrad, %	< 60	50	54	52
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	2,3	2,1	2,1



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 28 juni 2024 var 36,60 kronor för stamaktier av serie B och 28,80 kronor för preferensaktierna, motsvarande ett totalt marknadsvärde om 4 704 miljoner kronor. Den volymviktade genomsnittskursen i B-aktien uppgick under perioden till 33,11 kronor. Emilshus aktiekurs hade utifrån stängningskursen för B-aktien på balansdagen en positiv kursutveckling om 15 % under perioden att jämföra med Nasdaqs fastighetsindex som under samma period hade en utveckling om motsvarande 1 %.

Vid periodens utgång uppgick antalet aktier i Emilshus till 11 527 890 stamaktier av serie A och 100 753 717 stamaktier av serie B samt 20 628 625 preferensaktier.

Aktieägare

Vid periodens utgång hade Emilshus 9 671 aktieägare (5 399). Av dessa utgjordes 98 % av svenska institutioner och privatägare. De tio största ägarna innehade tillsammans 68 % av kapitalet och 78 % av utestående röster.

Teckningsoptioner

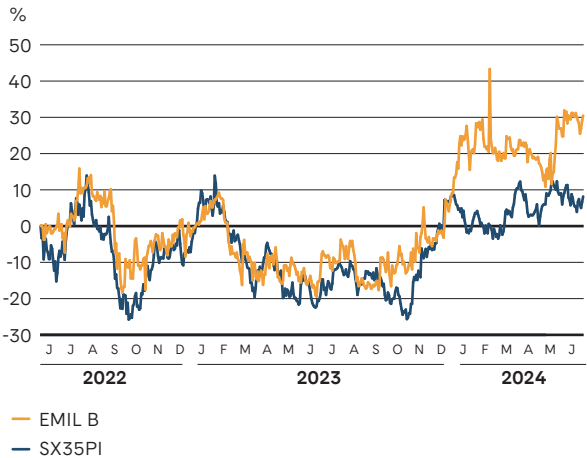
Emilshus mottog under perioden anmälningar om teckning av aktier med stöd av teckningsoptioner från samtliga innehavare av teckningsoptioner av serie 2021:1. Totalt avsåg anmälningarna utnyttjande av 187 266 teckningsoptioner för teckning av 1 872 660 stamaktier av serie B. Genom utnyttjandet av teckningsoptionerna kommer Emilshus tillföras 42 miljoner kronor, före kostnader i samband med utnyttjande av teckningsoptionerna.

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	112 281 607
Totalt antal noterade B-aktier	100 753 717
Totalt antal utestående och noterade preferensaktier	20 628 625
Stängningskurs EMIL B, kr ¹⁾	36,60
Volymviktad genomsnittskurs EMIL B, kr	33,11
Stängningskurs EMIL PREF, kr ¹⁾	28,80
Totalt marknadsvärde, mkr ¹⁾	4 704

1) Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget baserat på senast betalt pris för B-aktien respektive preferensaktien den 30 juni 2024.

Ägarfördelning

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal stamaktier	Preferens-aktier	Kapital, %	Röster, %
AB Sagax	3 033 550	23 516 955	26 550 505	6 233 320	24,7	25,4
Aptare Holding AB ¹⁾	4 440 000	20 480 010	24 920 010	–	18,7	27,4
Lannebo Fonder	–	7 649 448	7 649 448	–	5,8	3,2
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	–	6 682 521	6 682 521	–	5,0	2,8
Odin Förvaltning	–	3 777 555	3 777 555	–	2,8	1,6
Tredje AP-fonden	–	3 068 595	3 068 595	–	2,3	1,3
Fjärde AP-fonden	–	259 674	259 674	2 682 689	2,2	1,2
Handelsbanken Fonder	–	2 463 198	2 463 198	–	1,9	1,0
NP3 Fastigheter AB	2 421 120	–	2 421 120	–	1,8	10,2
Castar Europe AB ²⁾	500 000	1 605 980	2 105 980	225 000	1,8	2,9
Övriga aktieägare	1 133 220	31 249 781	32 383 001	11 487 616	33,0	22,8
Total	11 527 890	100 753 717	112 281 607	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.

Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2024		2023				2022		
	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
Intäkter	162	158	147	149	149	148	132	121	101
Fastighetskostnader	-30	-36	-32	-25	-30	-36	-28	-24	-20
Driftsöverskott	132	122	114	125	119	112	103	97	82
Central administration	-9	-8	-10	-6	-8	-8	-12	-9	-7
Finansnetto	-52	-49	-47	-57	-51	-50	-47	-41	-31
Förvaltningsresultat	71	65	57	61	61	54	44	47	43
Realiserade och orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	45	3	1	-3	-4	-37	-84	26	61
Realiserade och orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-8	29	-98	-1	13	-26	-3	23	42
Resultat före skatt	108	96	-40	58	70	-9	-43	96	146
Aktuell och uppskjuten skatt	-23	-29	-4	-17	-19	-6	0	-20	-35
Kvartalets resultat	85	67	-44	41	51	-15	-42	76	111

Balansräkning, mkr	2024		2023				2022		
	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
Tillgångar									
Förvaltningsfastigheter	8 292	7 518	7 324	7 208	7 169	7 095	7 111	7 146	6 303
Derivat	57	64	35	123	124	111	137	140	116
Kortfristiga fordringar	37	47	51	59	48	46	52	54	54
Likvida medel	906	163	212	124	193	239	224	565	726
Summa tillgångar	9 293	7 791	7 621	7 514	7 534	7 491	7 525	7 904	7 199
Eget kapital och skulder									
Eget kapital	3 678	3 261	3 194	3 043	3 003	2 992	3 007	3 050	2 909
Skulder till kreditinstitut	4 192	3 491	3 408	3 365	3 389	3 374	3 397	3 398	2 960
Obligationslån	899	577	576	644	643	642	642	951	892
Uppskjuten skatteskuld	266	257	256	251	241	234	251	249	238
Övriga skulder	257	206	189	212	259	248	228	257	199
Summa eget kapital och skulder	9 293	7 791	7 621	7 514	7 534	7 491	7 524	7 904	7 199

Nyckeltal per kvartal

	2024		2023				2022		
	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
Fastighetsrelaterade									
Antal fastigheter, st	157	139	130	127	126	125	125	124	117
Uthyrningsbar area, tkvm	888	820	805	794	791	786	786	783	725
Fastigheternas verkliga värde, mkr	8 292	7 518	7 324	7 208	7 169	7 095	7 111	7 146	6 303
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	9 341	9 169	9 096	9 075	9 066	9 026	9 047	9 132	8 696
Substansvärde, mkr	3 236	2 797	2 740	2 506	2 459	2 454	2 447	2 494	2 365
Hysesvärde, mkr	730	656	636	597	593	585	581	531	475
Hysesvärde, kr/kvm	823	800	790	752	750	745	739	678	656
Återstående hyrestid, år	5,1	5,2	5,3	5,5	5,6	5,7	5,8	5,8	5,8
Nettouthyrning, mkr	1	-4	-4	0	2	2	3	7	0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	95	96	97	95
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	96	97	96	97	97	97	99	97
Direktavkastning, %	6,8	6,6	6,6	6,6	6,5	6,3	6,1	6,1	6,2
Överskottsgrad, %	81	77	79	80	78	76	80	80	81
Aktierelaterade, stamaktier									
Antal stamaktier vid periodens slut	112 281 607	100 281 607	100 281 607	92 874 199	92 874 199	92 874 199	92 874 199	92 874 199	90 446 380
Genomsnittligt antal stamaktier	104 948 274	100 281 607	96 495 598	92 874 199	92 874 199	92 874 199	92 874 199	92 469 563	70 446 380
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,58	0,54	0,48	0,55	0,54	0,47	0,37	0,39	0,47
Periodens resultat per stamaktie, kr	0,71	0,57	-0,57	0,33	0,44	-0,27	-0,57	0,71	1,43
Eget kapital per stamaktie, kr	26,88	25,93	25,26	25,66	25,22	25,11	25,27	25,73	24,86
Substansvärde per stamaktie, kr	28,82	27,89	27,32	26,98	26,48	26,42	26,34	26,85	26,15
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	11	9	-9	5	7	-4	-9	11	21
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	20 628 625
Genomsnittligt antal preferensaktier	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 252 401	20 126 992	19 123 727
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 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
Finansiella									
Soliditet, %	40	42	42	41	40	40	40	39	40
Avkastning på eget kapital, %	10	8	-6	5	7	-2	-6	10	18
Nettobelåningsgrad, %	50	52	52	54	54	54	55	54	50
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	40	44	44	45	45	44	45	49	35
Belåningsgrad, %	61	54	54	56	57	58	58	62	61
Belåningsgrad fastigheter, %	51	46	47	47	48	48	49	48	47
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	4,9	4,7	4,7	4,5	5,0	4,7	4,6	4,1	3,6
Genomsnittlig kapitalbindning vid periodens utgång, år	2,0	2,0	1,8	2,2	2,4	2,6	2,9	2,9	3,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,3	2,1	2,1	2,1	2,1	2,3	2,4	2,7
Räntebärande nettoskuld, mkr	4 185	3 906	3 772	3 905	3 905	3 843	3 879	3 848	3 126
Skuldkvot, ggr	8,1	8,3	8,2	9,1	9,1	9,1	9,2	10,1	9,4
Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	65	55	53	50	49	44	37	38	35

Koncernens rapport över totalresultatet

mkr	Jan-jun		Apr-jun		Rullande	Helår
	2024	2023	2024	2023	12 mån	2023
Hysesintäkter	320	297	162	149	611	588
Övriga intäkter	-	-	-	-	5	5
Intäkter	320	297	162	149	616	593
Fastighetskostnader	-66	-66	-30	-30	-123	-123
Driftsöverskott	253	232	132	119	492	471
Central administration	-17	-16	-9	-8	-33	-32
Finansnetto	-101	-101	-52	-51	-206	-205
Förvaltningsresultat	136	115	71	61	254	233
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1	-	1	-	1	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	47	-40	45	-4	45	-43
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument	-1	-	-1	-	-11	-10
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	22	-14	-7	13	-67	-102
Resultat före skatt	205	61	108	70	222	79
Aktuell skatt	-20	-22	-9	-11	-40	-42
Uppskjuten skatt	-33	-3	-14	-7	-34	-4
Periodens resultat	152	37	85	51	149	33
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	152	37	85	51	149	33
Periodens resultat och totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	152	37	85	51	149	33
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	1,28	0,17	0,71	0,44	1,09	-0,09
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	1,27	0,17	0,70	0,44	1,07	-0,09
Genomsnittligt antal stamaktier	102 614 940	92 874 199	104 948 274	92 874 199	98 649 920	93 779 549
Antal stamaktier vid periodens utgång	112 281 607	92 874 199	112 281 607	92 874 199	112 281 607	100 281 607
Genomsnittligt antal preferensaktier	20 628 625	20 628 625	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	20 628 625	20 628 625

Koncernens rapport över finansiell ställning

mkr	30 jun		31 dec
	2024	2023	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8 292	7 169	7 324
Övriga anläggningstillgångar	1	2	1
Derivat	57	124	35
Summa anläggningstillgångar	8 349	7 294	7 360
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	7	7	6
Övriga fordringar	5	7	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	33	24
Likvida medel	906	193	212
Summa omsättningstillgångar	943	240	262
SUMMA TILLGÅNGAR	9 293	7 534	7 621
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	266	227	242
Övrigt tillskjutet kapital	2 271	1 742	1 922
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	1 141	1 033	1 030
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 678	3 003	3 194
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 331	3 294	3 306
Obligationslån	604	643	576
Uppskjuten skatteskuld	274	240	241
Övriga skulder	1	1	1
Summa långfristiga skulder	4 211	4 178	4 125
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	861	96	101
Obligationslån	295	-	-
Reversskulder	-	65	-
Leverantörsskulder	24	9	14
Skatteskulder	-8	1	15
Övriga skulder	64	49	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	168	135	139
Summa kortfristiga skulder	1 404	354	303
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 293	7 534	7 621

Koncernens rapport i sammandrag över förändring av eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferens- aktier	Aktie- kapital	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
Nyemission stamaktier	-	-	-	0	-	0
Utdelning preferensaktier	-	-	-	-	-41	-41
Periodens resultat och total- resultat jan-jun 2023	-	-	-	-	37	37
Eget kapital 2023-06-30	92 874 199	20 628 625	227	1 742	1 033	3 003
Nyemission stamaktier	7 407 408	-	15	185	-	200
Nyemission av tecknings- optioner	-	-	-	0	-	0
Kostnader nyemissioner	-	-	-	-6	-	-6
Utdelning preferensaktier	-	-	-	-	0	0,0
Periodens resultat och total- resultat jul-dec 2023	-	-	-	-	-3	-3
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
Nyemission stamaktier	12 000 000	-	24	360	-	384
Kostnader nyemissioner	-	-	-	-10	-	-10
Utdelning på preferensaktier	-	-	-	-	-41	-41
Periodens resultat och total- resultat jan-jun 2024	-	-	-	-	152	152
Eget kapital 2024-06-30	112 281 607	20 628 625	266	2 271	1 141	3 678

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

Koncernens rapport över kassaflödet

mkr	Jan-jun		Apr-jun		Rullande	Helår
	2024	2023	2024	2023	12 mån	2023
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	136	115	71	61	254	233
Betald skatt	-20	-22	-9	-11	-40	-42
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	4	-1	3	-0	9	4
Kassaflöde från den löpande verksam- heten före förändring av rörelsekapital	120	93	65	49	223	196
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital						
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseford- ringar	13	-17	8	-34	30	0
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskul- der	67	17	57	10	75	26
Kassaflöde från den löpande verksamheten	200	93	131	26	329	222
Investeringsverksamheten						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-923	-71	-751	-70	-1 051	-199
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-32	-26	-12	-8	-61	-55
Förvärv av inventarier	-0	-1	0	-	0	-0
Avyttring av förvaltningsfastigheter	33	-	33	-	33	-
Kassaflöde från investerings- verksamheten	-922	-98	-730	-78	-1 079	-255
Finansieringsverksamheten						
Upptagna banklån	764	323	665	323	831	390
Nyemission av stamkapital	374	0	374	0	568	195
Utdelning på preferensaktier	-21	-21	-10	-10	-41	-41
Amortering på banklån	-23	-331	-8	-308	-72	-379
Amortering på övriga lån	-	-	-	-	-65	-65
Amortering på obligationslån	-76	-	-76	-	-145	-69
Upptagna obligationslån	400	2	400	1	398	-
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument	-1	-	-1	-	-11	-10
Kassaflöde från finansierings- verksamheten	1 417	-26	1 344	6	1 464	21
Periodens kassaflöde	694	-31	744	-46	713	-12
Likvida medel vid periodens början	212	224	163	239	193	224
Likvida medel vid periodens slut	906	193	906	193	906	212

Moderbolagets resultaträkning

mkr	Jan-jun		Apr-jun		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Intäkter					
Nettoomsättning	11	11	6	5	21
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-30	-26	-16	-13	-53
Rörelseresultat	-18	-16	-10	-7	-32
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	103	-	55	0	174
Räntekostnader och liknande resultatposter	-99	-7	-52	-4	-193
Resultat efter finansiella poster	-14	-23	-6	-11	-51
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	0	39
Resultat före skatt	-14	-23	-6	-11	-11
Uppskjuten skatt	-	-	-	0	1
Aktuell skatt	-	-	-	0	-0
Periodens resultat	-14	-23	-6	-11	-11

Totalresultat för moderbolaget

mkr	Jan-jun		Apr-jun		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-14	-23	-6	-11	-11
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-14	-23	-6	-11	-11

Moderbolagets balansräkning

mkr	30 jun		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	4 223	4 136	4 013
Övriga fordringar	5	5	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	14	11
Kassa och bank	837	33	186
Summa omsättningstillgångar	5 076	4 188	4 214
SUMMA TILLGÅNGAR	5 556	4 666	4 693
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	266	227	242
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	2 271	1 743	1 922
Balanserad vinst eller förlust	-145	-92	-93
Periodens resultat	-14	-23	-11
Summa eget kapital	2 379	1 854	2 060
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 020	1 998	1 961
Obligationslån	604	643	576
Summa långfristiga skulder	1 624	2 641	2 537
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 156	43	54
Obligationslån	295	-	-
Reversskulder	-	65	-
Övriga skulder	66	45	24
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	18	19
Summa kortfristiga skulder	1 553	171	96
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 556	4 666	4 693

Nyckeltal

	Jan-jun		Helår		
	2024	2023	2023	2022	2021
Fastighetsrelaterade					
Antal fastigheter, st	157	126	130	125	97
Uthyrningsbar area, tkvm	888	791	805	786	581
Fastigheternas verkliga värde, mkr	8 292	7 169	7 324	7 111	4 827
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	9 341	9 066	9 096	9 047	8 312
Långsiktigt substansvärde, mkr	3 236	2 459	2 740	2 447	1 346
Hysesvärde, mkr	730	593	636	581	361
Hysesvärde, kr/kvm	823	750	790	739	621
Återstående hyrestid, år	5,1	5,6	5,3	5,8	6,5
Nettouthyrning, mkr	-3	4	-	12	-3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	96	97
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	97	97	97	98
Direktavkastning, %	6,7	6,5	6,6	6,1	6,1
Överskottsgrad, %	79	78	79	80	81
Aktierelaterade, stamaktier					
Antal stamaktier vid periodens slut	112 281 607	92 874 199	100 281 607	92 874 199	66 446 380
Genomsnittligt antal stamaktier	102 614 940	92 874 199	93 779 549	80 559 130	64 936 235
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,12	1,02	2,05	1,76	1,87
Periodens resultat per stamaktie, kr	1,28	0,17	-0,09	3,36	7,07
Eget kapital per stamaktie, kr	26,88	25,22	25,26	25,27	21,09
Substansvärde per stamaktie, kr	28,82	26,48	27,32	26,34	23,48
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	9	1	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	1,00	1,00	2,00	2,00	0,90

	Jan-jun		Helår		
	2024	2023	2023	2022	2021
Finansiella					
Soliditet, %	40	40	42	40	37
Avkastning på eget kapital, %	9	2	1	13	34
Avkastning på totalt kapital, %	2	0	0	4	9
Nettobelåningsgrad, %	50	54	52	55	57
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	40	45	44	45	46
Belåningsgrad fastigheter, %	51	48	47	49	48
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	4,9	5,0	4,7	4,6	3,0
Genomsnittlig kapitalbindning periodens utgång, år	2,0	2,4	1,8	2,9	2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,1	2,1	2,3	2,8
Räntebärande nettoskuld, mkr	4 185	3 905	3 772	3 879	2 747
Skuldkvot, ggr	8,1	9,1	8,2	9,2	10,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	120	93	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 avstämmningar av nyckeltal, se sidan 29.

Övrig information

Personal

Vid utgången av perioden uppgick antalet anställda till 21 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 högvakstade 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 (0,3). Emilshus ledande befattningshavare har i samband med införandet av Emilshus teckningsoptionsprogram förvärvat teckningsoptioner.

Aktieinformation

Per 30 juni 2024 finns det 132 910 232 aktier och 236 661 242 röster i Emilshus fördelade enligt följande:

- Stamaktier av serie A: 11 527 890 aktier och 115 278 900 röster.
- Stamaktier av serie B: 100 753 717 aktier och 100 753 717 röster.
- Preferensaktier: 20 628 625 aktier och 20 628 625 röster.

Kvotvärdet per aktie uppgår till 2 kronor.

Vid årsstämman 25 april 2024 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 avstämningsdagar, i enlighet med vad som följer av Bolagets bolagsordning. Årsstämman beslutade att ingen utdelning skulle ske för stamaktier av serie A och B.

Emilshus hade vid periodens utgång 1 872 660 utestående teckningsoptioner av serie 2021:1 som innehades 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. Under perioden mottog Emilshus anmälningar om teckning av aktier med stöd av dessa teckningsoptioner från samtliga innehavare.

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 andra 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 concernens 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 marknadsröntor 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.

Årsstämma

Emilshus årsstämma 2024 hölls i Växjö den 25 april 2024. För mer information om besluten som fattades på 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 11 juli 2024

Johan Ericsson
Styrelsens ordförande

Jakob Fyrberg
Styrelseledamot och VD

Björn Garat
Styrelseledamot

Rutger Källén
Styrelseledamot

Elisabeth Thureson
Styrelseledamot

Ulrika Valassi
Styrelseledamot

Fastighetsbeståndet i sammandrag

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Redovisat värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr
			mkr	Andel	kr/kvm	mkr	kr/kvm		
Halmstad									
Lätt industri	1	5	57	21	11 920	5	950	100	5
Extern/Dagligvaruhandel	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Industriservice/proffshandel	5	14	199	74	13 960	16	1 105	94	15
Övrigt	1	1	12	5	13 898	1	1 331	100	1
Totalt Halmstad	7	20	267	100	13 470	21	1 078	95	20
Jönköping									
Lätt industri	22	127	1 351	75	10 616	111	873	95	106
Extern/Dagligvaruhandel	4	10	136	8	13 881	11	1 161	99	11
Industriservice/proffshandel	5	17	92	5	5 254	7	394	100	7
Övrigt	2	11	225	12	19 635	22	1 889	96	21
Totalt Jönköping	33	166	1 804	100	10 868	151	910	96	145
Kalmar									
Lätt industri	2	10	81	15	8 280	9	902	92	8
Extern/Dagligvaruhandel	10	20	210	39	10 653	17	875	99	17
Industriservice/proffshandel	8	29	241	45	8 169	20	676	96	19
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Kalmar	20	59	532	100	9 017	46	780	96	44
Linköping									
Lätt industri	10	59	529	63	8 891	48	809	95	46
Extern/Dagligvaruhandel	1	5	74	9	15 734	6	1 275	100	6
Industriservice/proffshandel	7	22	236	28	10 891	20	915	100	20
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Linköping	18	86	839	100	9 771	74	862	97	72

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Redovisat värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr
			mkr	Andel	kr/kvm	mkr	kr/kvm		
Vetlanda									
Lätt industri	5	85	385	37	4 530	45	526	99	44
Extern/Dagligvaruhandel	9	34	378	37	11 178	33	972	91	30
Industriservice/proffshandel	2	11	72	7	6 514	6	556	100	6
Övrigt	5	17	197	19	11 494	25	1 436	90	22
Totalt Vetlanda	21	147	1 032	100	7 021	108	737	95	102
Värnamo									
Lätt industri	17	184	1 229	83	6 685	106	578	100	106
Extern/Dagligvaruhandel	3	20	175	12	8 727	22	1 097	86	19
Industriservice/proffshandel	3	12	75	5	6 067	5	409	100	5
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Värnamo	23	216	1 479	100	6 839	133	616	97	130
Växjö									
Lätt industri	8	76	614	26	8 119	51	678	99	51
Extern/Dagligvaruhandel	9	53	844	36	15 811	61	1 147	100	61
Industriservice/proffshandel	9	33	384	16	11 542	36	1 083	87	31
Övrigt	9	32	497	21	15 743	48	1 516	78	37
Totalt Växjö	35	194	2 340	100	12 067	196	1 013	92	180
Totalt Emilshus									
Lätt industri	65	546	4 245	51	7 779	375	687	97	365
Extern/Dagligvaruhandel	36	141	1 817	22	12 846	151	1 066	96	144
Industriservice/proffshandel	39	139	1 297	16	9 306	110	786	94	103
Övrigt	17	61	932	11	15 255	95	1 561	85	81
Totalt	157	888	8 292	100	9 341	730	823	95	694

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-jun		Helår		
	2024	2023	2023	2022	2021
Substansvärde					
Eget kapital, mkr	3 678	3 003	3 194	3 007	1 848
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	-660	-660	-660	-660	-446
Återläggning av derivat, mkr	-57	-124	-35	-137	-12
Återläggning av uppskjuten skatt, mkr	274	240	241	237	171
Substansvärde, mkr	3 236	2 459	2 740	2 447	1 560
Ekonomisk uthyrningsgrad					
Kontrakterad årshyra, mkr	694	566	606	557	350
Hyresvärde, mkr	730	593	636	581	361
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	96	97
Areamässig uthyrningsgrad					
Total uthyrningsbar area kvm	887 669	790 788	805 124	786 100	580 732
Kontrakterad area, kvm	843 972	766 045	777 945	760 599	568 504
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	97	97	97	98
Överskottsgrad					
Driftsöverskott, mkr	253	232	471	363	228
Intäkter, mkr	320	297	593	454	280
Överskottsgrad, %	79	78	79	80	81
Förvaltningsresultat per stamaktie					
Förvaltningsresultat, mkr	136	115	233	182	131
Utdelning till preferensaktier, mkr	21	21	41	41	10
Genomsnittligt antal stamaktier, st	102 614 940	92 874 199	93 779 549	80 559 130	64 936 235
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,12	1,02	2,05	1,76	1,87
Periodens resultat per stamaktie					
Periodens resultat, mkr	152	37	33	311	469
Preferensaktiernas del av resultatet, mkr	21	21	41	41	10
Genomsnittligt antal stamaktier, st	102 614 940	92 874 199	93 779 549	80 559 130	64 936 235
Periodens resultat per stamaktie, kr	1,28	0,17	-0,09	3,36	7,07
Eget kapital per stamaktie					
Eget kapital, mkr	3 678	3 003	3 194	3 007	1 848
Eget kapital hänförligt till preferensaktier, mkr	-660	-660	-660	-660	-446
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	112 281 607	92 874 199	100 281 607	92 874 199	66 446 380
Eget kapital per stamaktie, kr	26,88	25,22	25,26	25,27	21,09

mkr	Jan-jun		Helår		
	2024	2023	2023	2022	2021
Substansvärde per stamaktie					
Eget kapital, mkr	3 678	3 003	3 194	3 007	1 848
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	-660	-660	-660	-660	-446
Återläggning av derivat, mkr	-57	-124	-35	-137	-12
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader, mkr	274	240	241	237	171
Substansvärde, mkr	3 236	2 459	2 740	2 447	1 560
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	112 281 607	92 874 199	100 281 607	92 874 199	66 446 380
Substansvärde per stamaktie, kr	28,82	26,48	27,32	26,34	23,48
Soliditet					
Eget kapital, mkr	3 678	3 003	3 194	3 007	1 848
Totala tillgångar, mkr	9 293	7 534	7 621	7 525	4 987
Soliditet %	40	40	42	40	37
Avkastning på eget kapital					
Periodens resultat, mkr	152	37	33	311	469
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	152	37			
Genomsnittligt eget kapital, mkr	3 436	3 005	3 100	2 427	1 395
Avkastning på eget kapital, %	9	2	1	13	34
Nettobelåningsgrad					
Räntebärande skulder, mkr	5 091	4 097	3 984	4 103	2 839
Likvida medel, mkr	-906	-193	-212	-224	-93
Räntebärande nettoskulder, mkr	4 185	3 905	3 772	3 879	2 747
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	8 292	7 169	7 324	7 111	4 827
Nettobelåningsgrad, %	50	54	52	55	57
Nettobelåningsgrad fastigheter					
Räntebärande skulder, mkr	5 091	4 097	3 984	4 103	2 839
Räntebärande skulder utan säkerhet i fastigheter, mkr	-899	-708	-576	-707	-541
Likvida medel, mkr.	-906	-193	-212	-224	-93
Räntebärande nettoskuld med säkerhet i fastigheter, mkr	3 286	3 196	3 196	3 173	2 206
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	8 292	7 169	7 324	7 111	4 827
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	40	45	44	45	46

mkr	Jan–jun		Helår		
	2024	2023	2023	2022	2021
Räntetäckningsgrad					
Förvaltningsresultat, mkr	136	115	233	182	131
Finansnetto, mkr	-101	-101	-205	-143	-74
Förvaltningsresultat före finansnetto, mkr	237	216	439	325	205
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,1	2,1	2,3	2,8
Skuldkvot					
Räntebärande nettoskuld, mkr	4 185	3 905	3 772	3 879	2 747
Driftsöverskott enligt intjäningsförmåga, mkr	553	458	491	454	287
Central administration enligt intjäningsförmåga, mkr	-33	-31	-31	-33	-29
Framåtriktat justerat driftsöverskott, mkr	520	428	460	421	259
Skuldkvot, ggr	8,1	9,1	8,2	9,2	10,6
Räntebärande nettoskuld					
Räntebärande skulder, mkr	5 091	4 097	3 984	4 103	2 839
Likvida medel, mkr	-906	-193	-212	-224	-93
Räntebärande nettoskuld, mkr	4 185	3 905	3 772	3 879	2 747
Avkastning på eget kapital per stamaktie					
Periodens resultat, mkr	152	37	33	311	469
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	152	37			
Resultat hänförligt till preferensaktier, mkr	41	41	41	41	10
Genomsnittligt eget kapital, mkr	3 436	3 005	3 100	2 427	1 395
Genomsnittligt preferenskapital, mkr	660	660	660	553	157
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	9	1	0	14	37
Eget kapital per preferensaktie					
Preferensaktieägares företrädesrätt vid likvidation, mkr	660	660	660	660	446
Antal utestående preferensaktier	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625	13 951 313
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Direktavkastning					
Driftsöverskott, mkr	253	232	471	363	228
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	253	232			
Justerat driftsöverskott, mkr	507	463	471	363	228
Genomsnittligt fastighetsvärde justerat för innehavstid, mkr	7 593	7 132	7 177	5 991	3 761
Direktavkastning, %	6,7	6,5	6,6	6,1	6,1

Kalendarium 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 och Lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 11 juli 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 30 juni 2024 till 888 tkvm uthyrningsbar area fördelat på 157 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