

Q4

EMILSHUS

Bokslutskommuniké januari–december 2024



Helåret januari–december 2024

- Intäkterna ökade med 14 % till 674 miljoner kronor (593).
- Förvaltningsresultatet ökade med 27 % till 297 miljoner kronor (233).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 15 % till 2,36 kronor per stamaktie (2,05).
- Periodens resultat uppgick till 288 miljoner kronor (33), vilket motsvarar 2,28 kronor per stamaktie (-0,09).
- Värdejustering av förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 127 miljoner kronor (-43).
- Värdejustering av finansiella instrument påverkade resultatet med -37 miljoner kronor (-112).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 38 % och uppgick till 270 miljoner kronor (196).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 1 489 miljoner kronor, varav 1 425 miljoner kronor var hänförligt till fastighetstransaktioner.

Kvartalet oktober–december 2024

- Intäkterna ökade med 24 % till 181 miljoner kronor (147).
- Förvaltningsresultatet ökade med 49 % till 85 miljoner kronor (57).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 35 % till 0,65 kronor per stamaktie (0,48).
- Periodens resultat uppgick till 122 miljoner kronor (-44), vilket motsvarar 0,98 kronor per stamaktie (-0,57).
- Värdejustering av förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 75 miljoner kronor (1).
- Värdejustering av finansiella instrument påverkade resultatet med -3 miljoner kronor (-98).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 56 % och uppgick till 82 miljoner kronor (53).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 402 miljoner kronor, varav 379 miljoner kronor var hänförligt till fastighetstransaktioner.

Förslag avseende utdelning 2024

- Styrelsen föreslår att ingen utdelning på stamaktier lämnas för verksamhetsåret 2024. Vidare föreslår styrelsen en utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per preferensaktie. Utdelningsförslaget är i enlighet med Emilshus utdelningspolicy.

Prognos för 2025

- För 2025 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv uppgå till 365 miljoner kronor.

Nyckeltal i sammandrag

| | Jan–dec | | Okt–dec | |
|---|---------|-------|---------|-------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Fastighetsvärde, mkr | 8 940 | 7 324 | 8 940 | 7 324 |
| Intäkter, mkr | 674 | 593 | 181 | 147 |
| Driftsöverskott, mkr | 542 | 471 | 145 | 114 |
| Förvaltningsresultat, mkr | 297 | 233 | 85 | 57 |
| Periodens resultat, mkr | 288 | 33 | 122 | -44 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr | 270 | 196 | 82 | 53 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 95 | 95 | 95 | 95 |
| Återstående hyrestid, år | 5,0 | 5,3 | 5,0 | 5,3 |
| Fastigheternas direktavkastning, % | 6,7 | 6,6 | 6,6 | 6,3 |
| Avkastning på eget kapital, % | 8 | 1 | 13 | -6 |
| Nettobelåningsgrad, % | 52 | 52 | 52 | 52 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,4 | 2,1 | 2,7 | 2,2 |
| Skuldkvot, ggr | 8,2 | 8,2 | 8,2 | 8,2 |
| Nyckeltal per stamaktie | | | | |
| Förvaltningsresultat per stamaktie, kr | 2,36 | 2,05 | 0,65 | 0,48 |
| Tillväxt förvaltningsresultat per stamaktie, % | 15 | 16 | 35 | 32 |
| Periodens resultat per stamaktie före utspädning, kr | 2,28 | -0,09 | 0,98 | -0,57 |
| Periodens resultat per stamaktie efter utspädning, kr | 2,27 | -0,09 | 0,97 | -0,57 |
| Eget kapital per stamaktie, kr | 27,99 | 25,26 | 27,99 | 25,26 |
| Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr | 30,60 | 27,32 | 30,60 | 27,32 |



Väsentliga händelser under kvartalet

- Sju fastigheter inom kategorin lätt industri i Halmstad förvärvades för 235 miljoner kronor. Total uthyrningsbar area är 22 170 kvm och årligt hyresvärde uppgår till 23 miljoner kronor. Tillträde genomfördes i november.
- Fyra fastigheter inom kategorierna externhandel och lätt industri i Linköping förvärvades för 377 miljoner kronor. Uthyrningsbar area är 31 737 kvm och årligt hyresvärde uppgår till 37 miljoner kronor. Två av fastigheterna tillträdde i december och resterande tillträds under det första kvartalet 2025.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- I januari meddelades att två fastigheter inom kategorin lätt industri i Ljungby respektive Marks kommun har förvärvats för 271 miljoner kronor. Total uthyrningsbar area är 14 859 kvm och årligt hyresvärde uppgår till 19 miljoner kronor. Fastigheten i Marks kommun med en yta om 6 500 kvm tillträdde under det fjärde kvartalet 2024 medan fastigheten i Ljungby tillträds under det första kvartalet 2025.



Yxan 1, Ljungby

Kategori: Lätt industri
Lokalarea: 8 359 kvm, markarea: 81 529 kvm

Stabil och lönsam tillväxt genom målmedvetet arbete

Med rötter i småländskt företagande grundades Emilshus hösten 2018, vilket innebär att 2024 är bolagets sjätte verksamhetsår. Utvecklingen av Emilshus under dessa stundtals utmanande år har kännetecknats av en kontinuerlig tillväxt vad gäller såväl storlek som lönsamhet.

Emilshus fokus och arbetsformer är desamma nu som när bolaget bildades och det jag skrev i VD-kommentaren i årsredovisningen för 2019 gäller fortfarande. Emilshus affärsidé med fokus på högavkastande kommersiella fastigheter i kombination med långa hyresavtal och hyresgäster med bedömd god betalningsförmåga är oförändrad. Bolaget grundades utifrån vetskapen att fastighetsägande fungerar bäst när det sker med en stark lokal förankring. Kännedom om orten, hyresgästerna och de lokala villkoren ger bäst förutsättningar att tillhandahålla bra lokallösningar. På så sätt utvecklas ett sunt och hållbart fastighetsbolag.

Samma målformuleringar och arbetssätt gäller för Emilshus fortsatta tillväxt, nu med utgångspunkt i ett fastighetsvärde om 9 miljarder kronor och en verksamhet som utökats geografiskt i södra Sverige. Vi är förvissade om att framgång grundas i hängivet dagligt arbete och att det finns effektivitetsvinster i samlade fastighetsbestånd med egen närvaro på orter med ett starkt och växande näringsliv.

Ett starkt 2024

Verksamhetsåret 2024 var ett starkt år för Emilshus med lönsam tillväxt genom flera fastighetsförvärv, en effektiv förvaltning och intäktsgivande projektverksamhet. Därtill riktade vi under året extra fokus på att stärka bolagets finansiering inom ramen för givna riskbegränsningar. Sammantaget gav detta en tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie om 15 % jämfört med föregående år.

Positiv nettouthyrning

En positiv nettouthyrning under det fjärde kvartalet om 5 miljoner kronor med flera nytecknade och fleråriga hyresavtal innebär att Emilshus kan rapportera en positiv nettouthyrning om 2 miljoner kronor för helåret 2024. Parallellt med en framgångsrik uthyrningsverksamhet har förvaltningsorganisationen under året arbetat med kostnadseffektiviseringar vilket är en av förklaringarna till det redovisade driftsöverskottet.

Ökad efterfrågan på om- och tillbyggnationer

Det är glädjande att vi ser en större efterfrågan på om- och tillbyggnationer från befintliga hyresgäster, vilket inneburit att Emilshus projektportfölj växt under året. Bolaget har idag 15 pågående projekt med fokus på ombyggnation och energibesparande åtgärder.

Hög förvärvstakt

Under 2024 genomförde Emilshus totalt 14 affärer med ett sammantaget fastighetsvärde om 1,8 miljarder kronor. Förvärvstakten är ett resultat av ett kontinuerligt arbete för att hitta nya affärer samt en god intern kapacitet att hantera och integrera förvärvade fastigheter.

I tillägg till att förvärvade fastigheter ska möta Emilshus kvalitetskrav gäller också att de ska passa in i vår strategi att bygga sammanhållna bestånd på utvalda orter. Efter Småland definierade vi Östergötland som nästa marknadsområde att expandera till. Vi har där systematiskt byggt en stark lokal närvaro med drygt 100 000 kvm uthyrningsbar area. Därefter kommer Halland som vi bearbetar aktivt för att nå en liknande volym, senast genom ett förvärv av sju välbelägna fastigheter i Halmstad för 235 miljoner kronor. Samtidigt fortsätter Emilshus att växa i Småland och

under året genomfördes bland annat ett förvärv av 16 industrifastigheter i Jönköping för 713 miljoner kronor. Därtill kommer ett större förvärv i Ljungby i början av 2025.

Aktivt arbete med finansiering

Emilshus har under 2024 genomfört flera aktiviteter på kapitalmarknaden för att finansiera bolagets tillväxt. Under det andra kvartalet genomfördes en riktad nyemission av stamaktier av serie B till ett värde om 384 miljoner kronor samtidigt som en icke säkerställd obligation om 400 miljoner kronor emitterades. Vidare förtidsinlöstes bolagets befintliga obligationer med förfall i april respektive september 2025. Under året har även befintliga banklån om totalt 2,8 miljarder kronor refinansierats.

Häri genom finansierades bolagets expansion samtidigt som kommande obligations- och skuldförfall hanterats i god tid, vilket givit Emilshus såväl en förlängd kapitalbindning som förbättrade finansieringsvillkor, allt inom ramen för bolagets finansiella riskbegränsningar.

Framåtblick 2025 och prognos

Emilshus tillväxtresa fortsätter utan att släppa fokus på lönsamhet och finansiell stabilitet. Vi står såväl operativt som finansiellt väl rustade inför 2025, vilket bland annat illustreras av att Emilshus förvaltningsresultat för helåret 2025 prognosticeras att uppgå till 365 miljoner kronor.

Sist men inte minst, ett stort tack till Emilshus medarbetare för allt gediget arbete under 2024. Emilshus är ett bolag som vi bygger tillsammans.

Växjö, februari 2025

Jakob Fyrberg, VD



Emilshus tillväxtresa fortsätter utan att släppa fokus på lönsamhet och finansiell stabilitet.

Emilshus i korthet

Finansiella mål

Förvaltningsresultat per stamaktie

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

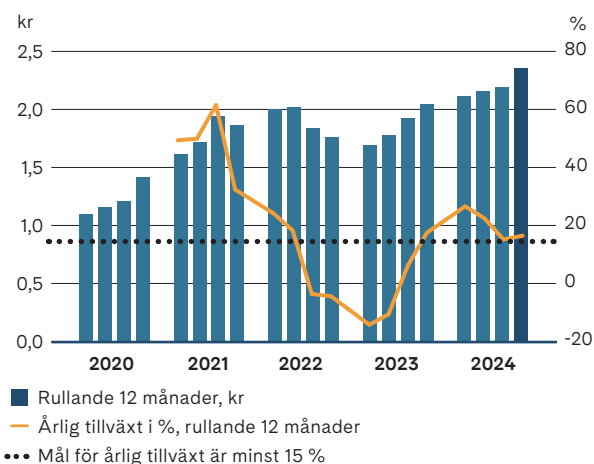
Avkastning på eget kapital

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

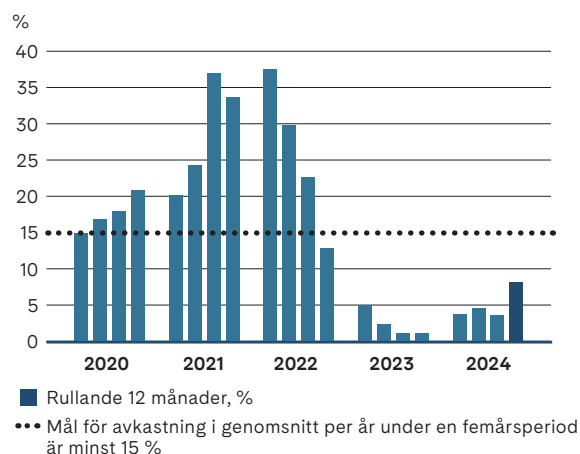
Utfall finansiella mål

| | Utfall 2024 | Femårigt genomsnitt |
|--|-------------|---------------------|
| Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie, % | 15 | 16 |
| Avkastning på eget kapital, % | 8 | 15 |

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

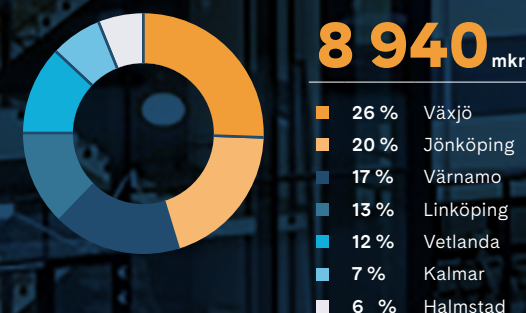
i befintliga fastigheter vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt beslut av bolagsstämman och enligt bolagsordningens bestämmelser.

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



Intäkter, kostnader och resultat

Januari–december 2024

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Intäkter

Intäkterna ökade med 14 % till 674 miljoner kronor (593). 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 4 % (12).

Kontrakterad årshyra ökade med 23 % och uppgick vid utgången av perioden till 747 miljoner kronor (606). Den ekonomiska vakansen uppgick till 43 miljoner kronor (30) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 % (95). Av Emilshus hyresintäkter justeras 98 % årligen med en indexklausul i hyresavtalen.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till 132 miljoner kronor (123). Fastighetskostnaderna utgjordes av fastighetsskötsel och drift om 91 miljoner kronor (90), reparationer och underhåll om 21 miljoner kronor (14) samt kostnader för fastighetsskatt om 21 miljoner kronor (19). Fastighetskostnaderna i jämförbart bestånd minskade med -1 % (3).

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade med 15 % till 542 miljoner kronor (471). Överskottsgraden uppgick till 80 % (79).

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 5 % (14).

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

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 34 miljoner kronor (32), vilket motsvarade 5 % (5) av intäkterna.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -211 miljoner kronor (-205). Genomsnittlig ränta inklusive kostnader för räntesäkring uppgick vid periodens utgång till 4,0 % (4,7). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,4 ggr (2,1).

Räntebindningstiden inklusive räntederivat uppgick vid periodens utgång till 2,3 år (3,1) och kapitalbindningstiden uppgick till 2,7 år (1,8). Den räntebärande nettoskulden ökade till 4 617 miljoner kronor (3 772).

Förvaltningsresultat

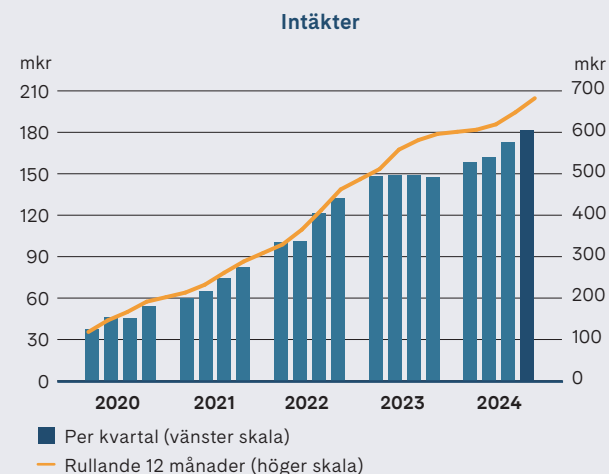
Förvaltningsresultatet ökade med 27 % till 297 miljoner kronor (233). Ökningen förklaras i huvudsak av ett högre driftsöverskott. Förvaltningsresultatet per stamaktie, efter avdrag för utdelning till preferensaktieägarna, ökade med 15 % till 2,36 kronor (2,05).

Värdeförändring fastigheter

Emilshus erhåller varje kvartal externa värderingsutlåtanden i syfte att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 124 miljoner kronor (-43) under perioden. Värdeförändringarna var hänförliga till effekten av förändringar i direktavkastningskrav om 42 miljoner kronor, justerade driftsöverskott om 32 miljoner kronor samt övrigt i form av återlagda skatterabatter kopplade till förvärv om 51 miljoner kronor. Realiserad värdeförändring påverkade resultatet med 3 miljoner kronor (-). Samtliga fastigheter har per bokslutsdagen varit föremål för extern värdering av Newsec.

Värdeförändring finansiella instrument

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -25 miljoner kronor (-102). Värdeförändringen förklaras huvudsakligen av lägre swapräntor. Realiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -12 miljoner kronor (-10), vilket förklaras av kostnader relaterat till omstrukturering av ränteswappar och återköp av obligationer.



Jämförbart bestånd

| | 31 dec | | Förändring, % |
|--------------------------|--------|-------|---------------|
| | 2024 | 2023 | |
| Antal fastigheter | 123 | 123 | - |
| Värde fastigheter, mkr | 7 146 | 7 090 | 1 |
| Direktavkastning, % | 6,7 | 6,4 | 5 |
| Intäkter, mkr | 593 | 571 | 4 |
| Fastighetskostnader, mkr | -117 | -119 | -1 |
| Driftsöverskott, mkr | 476 | 452 | 5 |

Skatt

Aktuell skattekostnad uppgick till 34 miljoner kronor (42) och uppskjuten skattekostnad uppgick till 65 miljoner kronor (4). Kostnaden för uppskjuten skatt är främst relaterad till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 288 miljoner kronor (33), vilket motsvarar 2,28 kronor per genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (-0,09) respektive 2,27 kronor efter utspädning (-0,09).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 270 miljoner kronor (196), vilket är en ökning om 38 %. Tillväxten i kassaflöde förklaras av ett ökat förvaltningsresultat samt lägre skattekostnad i förhållande till resultatet.

Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterbolag påverkade kassaflödet med -1 469 miljoner kronor (-199). Investeringar i befintliga fastigheter påverkade kassaflödet med -63 miljoner kronor (-55), vilket huvudsakligen avsåg hyresgästpassningar och ombyggnationer. Under perioden avyttrades två förvaltningsfastigheter via dotterbolag, vilket påverkade kassaflödet positivt med 44 miljoner kronor (-).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 1 048 miljoner kronor (21) och förklaras till största del av nyupptagna banklån om 965 miljoner kronor (390) i samband med förvärv och refinansieringar, återbetalning av obligationslån om 581 miljoner kronor (-), emission av en ny obligation om 396 miljoner kronor (-), nyemission av stamaktier om 416 miljoner kronor (-) samt utdelning på preferensaktier om 41 miljoner kronor (41).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -112 miljoner kronor (-12), vilket vid periodens utgång innebar att Emilshus likvida medel uppgick till 100 miljoner kronor (212).

Fjärde kvartalet 2024

Intäkterna ökade med 24 % till 181 miljoner kronor (147). Driftsöverskottet uppgick till 145 miljoner kronor (114), vilket motsvarar en överskottsgrad om 80 % (78).

Genomsnittlig direktavkastning under kvartalet uppgick till 6,6 % (6,3 %).

Finansnettot uppgick till -51 miljoner kronor (-47). Förvaltningsresultatet uppgick till 85 miljoner kronor (57), vilket motsvarar en ökning om 49 %. Det ökade förvaltningsresultatet jämfört med föregående år förklaras huvudsakligen av genomförda fastighetsförvärv och ett förstärkt driftsöverskott i jämförbart bestånd.

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 72 miljoner kronor (1) och realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 3 miljoner kronor (-). Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument bestående av derivat för räntesäkring uppgick till -3 miljoner kronor (-88).

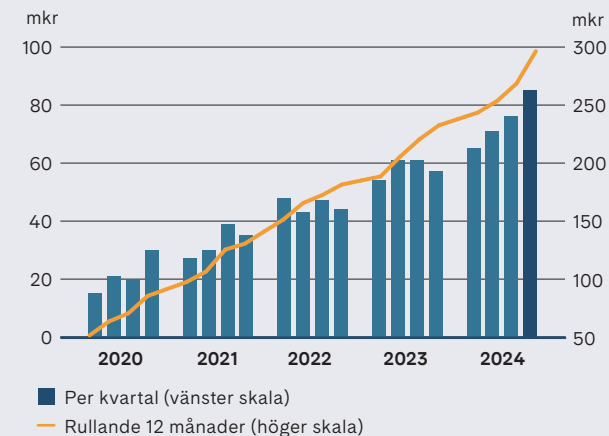
Resultatet efter skatt uppgick till 122 miljoner kronor (-44).

Moderbolagets resultat och ställning

Moderbolaget tillhandahåller koncernledande funktioner avseende företagsledning, ekonomi- och finansfunktion samt 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 högre räntebärande skuld. Periodens resultat uppgick till -31 miljoner kronor (-11).

Moderbolagets innehav avseende andelar i koncernföretag uppgick vid periodens utgång till 479 miljoner kronor (474). Moderbolagets fordringar på koncernföretag uppgick till 4 618 miljoner kronor (4 013) och utgjordes huvudsakligen av reversfordringar, vilka etablerats i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter genom bolag. Moderbolagets egna kapital uppgick till 2 403 miljoner kronor (2 060) vid periodens utgång, vilket innebär en soliditet motsvarande 47 % (44).

Förvaltningsresultat



Prognos och aktuell intjäningsförmåga

Prognos för 2025

För 2025 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv uppgå till 365 miljoner kronor.

Intjäningsförmåga

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

Intjäningsförmågan baseras på det fastighetsbestånd som var tillträtt per 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 fastighetsskatt, driftstillägg, hyresrabatter och hyresgarantier. Fastighetskostnaderna baseras på erfarenhetstal utifrån ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder. I driftskostna-

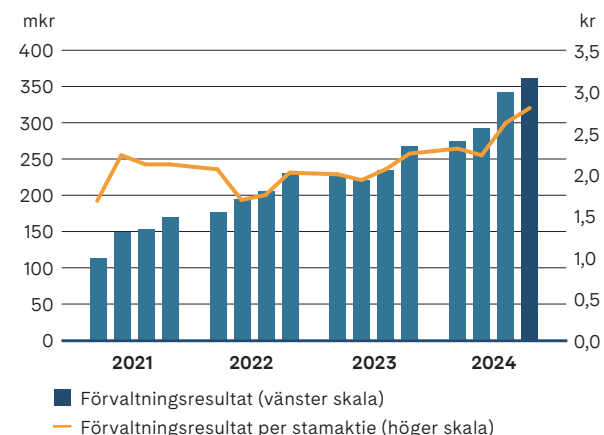
derna ingår kostnad för fastighetsadministration. Fastighetsskatt har beräknats utifrån aktuella taxeringsvärden. Kostnaden för central administration har baserats på nuvarande organisation och omfattning av verksamheten. Finansnettot baseras på ränteläget vid periodens utgång samt de skulder och likvida tillgångar som förelåg vid samma tidpunkt. Vidare inkluderar finansnettot effekten av periodiserade uppläggningskostnader på lån.

Intjäningsförmåga per 1 januari 2025

Baserat på det fastighetsbestånd som förelåg per 1 januari 2025 uppgår intäkterna på tolv månadersbasis till 747 miljoner kronor och fastighetskostnaderna till 152 miljoner kronor, vilket innebär ett driftsöverskott om 595 miljoner kronor. Överskottsgraden uppgår till 80 % och direktavkastningen till 6,7 % utifrån fastighetsvärdet om 8 940 miljoner kronor. Baserat på nuvarande omfattning av organisation och verksamhet uppgår de centrala administrationskostnaderna till 35 miljoner kronor samt finansnettot till -198 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet uppgår till 362 miljoner kronor, vilket motsvarar ett förvaltningsresultat per stamaktie om 2,81 kronor. Vid beräkning av förvaltningsresultatet

per stamaktie har framtida utdelningar på utställda preferensaktier avräknats.

Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmåga



Intjäningsförmåga

| mkr | 1 jan 2025 | 1 okt 2024 | 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 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Intäkter | 747 | 708 | 694 | 631 | 616 | 578 | 580 | 570 | 566 | 516 | 453 | 364 | 350 |
| Fastighetskostnader | -152 | -142 | -141 | -129 | -125 | -120 | -122 | -117 | -112 | -99 | -89 | -69 | -63 |
| Driftsöverskott | 595 | 566 | 553 | 502 | 491 | 458 | 458 | 454 | 454 | 416 | 364 | 296 | 287 |
| Central administration | -35 | -34 | -33 | -31 | -31 | -31 | -31 | -33 | -33 | -34 | -32 | -30 | -29 |
| Finansnetto | -198 | -190 | -227 | -197 | -192 | -194 | -207 | -193 | -191 | -178 | -137 | -90 | -89 |
| Förvaltningsresultat | 362 | 342 | 293 | 274 | 268 | 234 | 221 | 228 | 230 | 205 | 195 | 176 | 170 |
| Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ¹⁾ | 2,81 | 2,63 | 2,24 | 2,32 | 2,26 | 2,07 | 1,94 | 2,01 | 2,03 | 1,76 | 1,70 | 2,07 | 2,13 |
| Förvaltningsfastigheter | 8 940 | 8 464 | 8 292 | 7 518 | 7 324 | 7 208 | 7 169 | 7 095 | 7 111 | 7 146 | 6 303 | 5 103 | 4 827 |
| Eget kapital | 3 856 | 3 733 | 3 678 | 3 261 | 3 194 | 3 043 | 3 003 | 2 992 | 3 007 | 3 050 | 2 909 | 2 159 | 1 848 |
| Räntebärande nettoskuld | 4 617 | 4 305 | 4 185 | 3 906 | 3 772 | 3 905 | 3 905 | 3 843 | 3 879 | 3 848 | 3 126 | 2 753 | 2 747 |
| Överskottsgrad, % | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 79 | 79 | 80 | 80 | 81 | 80 | 81 | 82 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,8 | 2,8 | 2,3 | 2,4 | 2,4 | 2,2 | 2,1 | 2,2 | 2,2 | 2,2 | 2,4 | 3,0 | 2,9 |
| Skuldkvot, ggr | 8,2 | 8,1 | 8,1 | 8,3 | 8,2 | 9,1 | 9,1 | 9,1 | 9,2 | 10,1 | 9,4 | 10,4 | 10,6 |
| Direktavkastning, % | 6,7 | 6,7 | 6,7 | 6,7 | 6,7 | 6,4 | 6,4 | 6,4 | 6,4 | 5,8 | 5,8 | 5,8 | 6,0 |

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

Våra fastigheter

Antal fastigheter

172

Hyresvärde/kvm

852 kr

Ekonomisk uthyrningsgrad

95 %

Fastighetsvärde/kvm

9 651 kr

Fastighetsbestånd

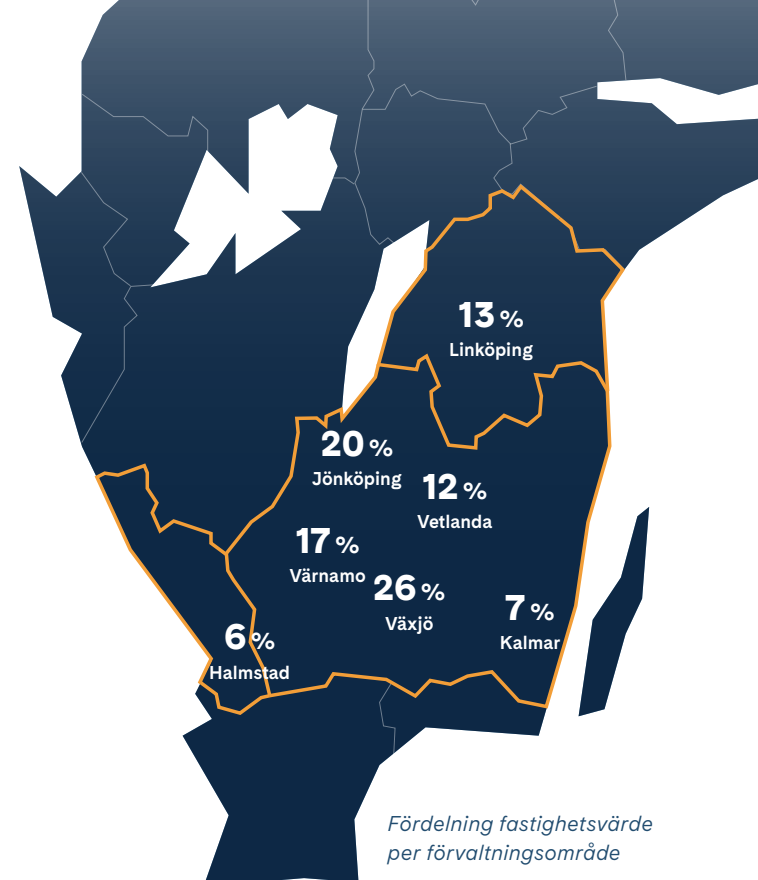
Den 31 december ägde Emilshus 172 (130) fastigheter med en total uthyrningsbar area om 926 tkvm (805) och ett fastighetsvärde om 8 940 miljoner kronor (7 324). Fastighetsvärdet inkluderar även värdet av pågående projekt. Fastighetsvärdet per kvadratmeter uppgick till 9 651 kronor (9 096).

Emilshus fastighetsbestånd präglas generellt av attraktiva lokaler, långa hyresavtal och hög uthyrningsgrad. Det genomsnittliga hyresvärdet uppgick till 852 kronor per kvadratmeter (790).

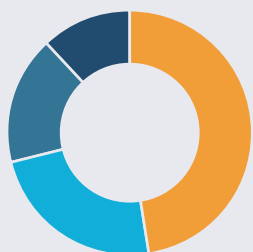
Emilshus har ett diversifierat fastighetsbestånd med kommersiella lokaler där tyngdpunkten ligger på lätt industri och industri-service/proffshandel. Även extern- och dagligvaruhandel är en prioriterad kategori. Kategorin Övrigt består främst av kontor och samhällsfastigheter.

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 regioner finns universitet och högskolor som med sin närvaro gynnar näringsliv och utveckling. Därtill erbjuder regionerna några av Sveriges främsta lägen för lager och lätt industri.



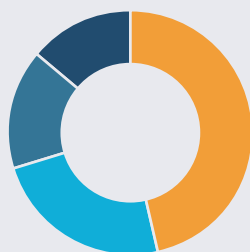
Fastighetsvärde per kategori



8 940 mkr

- 48 % Lätt industri
- 24 % Extern- och dagligvaruhandel
- 17 % Industriservice/Proffshandel
- 12 % Övrigt

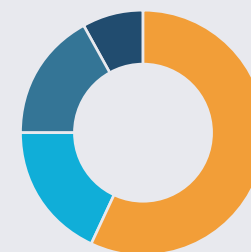
Hyresvärde per kategori



790 mkr

- 47 % Lätt industri
- 24 % Extern- och dagligvaruhandel
- 16 % Industriservice/Proffshandel
- 14 % Övrigt

Uthyrningsbar area per kategori



926 tkvm

- 57 % Lätt industri
- 18 % Extern- och dagligvaruhandel
- 17 % Industriservice/Proffshandel
- 8 % Övrigt

Fastighetsbeståndet i sammandrag per 1 januari 2025

| Område | Antal fastigheter | Uthyrbar area, tkvm | Redovisat värde | | | Hyresvärde | | Ekonomisk uthyrningsgrad, % | Kontrakterad årshyra, mkr |
|---------------|-------------------|---------------------|-----------------|------------|--------------|------------|------------|-----------------------------|---------------------------|
| | | | mkr | Andel | kr/kvm | mkr | kr/kvm | | |
| Halmstad | 15 | 42 | 517 | 6 | 12 316 | 45 | 1 072 | 96 | 43 |
| Jönköping | 33 | 160 | 1 752 | 20 | 10 915 | 152 | 945 | 95 | 144 |
| Kalmar | 21 | 64 | 628 | 7 | 9 754 | 53 | 819 | 96 | 51 |
| Linköping | 24 | 102 | 1 141 | 13 | 11 186 | 94 | 925 | 97 | 91 |
| Vetlanda | 21 | 147 | 1 038 | 12 | 7 042 | 110 | 748 | 95 | 105 |
| Värnamo | 23 | 216 | 1 502 | 17 | 6 947 | 135 | 624 | 94 | 127 |
| Växjö | 35 | 194 | 2 362 | 26 | 12 184 | 201 | 1 034 | 92 | 185 |
| Totalt | 172 | 926 | 8 940 | 100 | 9 651 | 790 | 852 | 95 | 747 |

| Område | Lätt industri, tkvm | Extern- och dagligvaruhandel, tkvm | Industriservice/proffshandel, tkvm | Övrigt, tkvm | Totalt, tkvm | Andel, % |
|-----------------|---------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------|------------|
| | | | | | | |
| Jönköping | 91 | 12 | 33 | 24 | 160 | 17 |
| Kalmar | 10 | 22 | 33 | - | 64 | 7 |
| Linköping | 72 | 8 | 22 | - | 102 | 11 |
| Vetlanda | 85 | 33 | 13 | 17 | 147 | 16 |
| Värnamo | 184 | 20 | 12 | - | 216 | 23 |
| Växjö | 76 | 66 | 21 | 32 | 194 | 21 |
| Totalt | 528 | 167 | 155 | 77 | 926 | 100 |
| Andel, % | 57 | 18 | 17 | 8 | 100 | |

Fastighetstransaktioner

Under det första kvartalet tillträdde åtta fastigheter inom kategorin 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. Under det andra kvartalet tillträdde 16 fastigheter i Jönköping och två fastigheter i Linköping inom kategorin lätt industri för 713 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar totalt 65 290 kvm uthyrningsbar area med ett totalt årligt hyresvärde om 65 miljoner kronor. 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 genomfördes under det fjärde kvartalet 2024. Efter färdigställande tillträdde i juni en nyproducerad industrifastighet i Linköping för 67 miljoner kronor. Förvärvet kommunicerades den 26 maj 2023. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 4 000 kvm med industrilokaler och är fullt uthyrd. 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.

Under det tredje kvartalet tillträdde två fastigheter i Norrköping och en fastighet i Kalmar om totalt 156 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 10 126 kvm och 22 851 kvm friköpt mark med ett årligt hyresvärde om 13 miljoner kronor. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda. Under det fjärde kvartalet tillträdde sju fastigheter inom kategorin lätt industri i Halmstad om 235 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 22 170 kvm med ett årligt hyresvärde uppgående till 23 miljoner kronor. I november frånträdde en fastighet i Nässjö för 11 miljoner kronor, vilket överstiger bokfört värde med 38 %. Årligt hyresvärde uppgick till 3 miljoner kronor. I december förvärvades fyra fastigheter inom kategorierna externhandel och lätt industri i Linköping för 377 miljoner kronor. Uthyrningsbar area är 31 737 kvm och årligt hyresvärde uppgår till 37 miljoner kronor. Tillträde av två fastigheter genomfördes i december och resterande fastigheter tillträds under det första kvartalet 2025. Under det fjärde kvartalet tillträdde en industrifastighet i Marks kommun om 6 500 kvm med ett tioårigt hyresavtal.

Tillträdda och frånträdda fastigheter, jan–dec 2024

| Fastighet | Kommun | Uthyrbar area, tkvm |
|-------------------------------|------------|---------------------|
| Förvärvade fastigheter | | |
| Filen 1 | Halmstad | 6,6 |
| Filen 4 | Halmstad | 5,8 |
| Filen 5 | Halmstad | 2,5 |
| Finsmeden 3 | Halmstad | 1,0 |
| Finsmeden 6 | Halmstad | 2,6 |
| Fräsaren 15 | Halmstad | 1,5 |
| Slagan 2 | Halmstad | 1,8 |
| Budkaveln 18 | Jönköping | 8,4 |
| Flahult 21:36 | Jönköping | 12,9 |
| Ädelkorallen 1 | Jönköping | 1,4 |
| Ädelkorallen 10 | Jönköping | 0,4 |
| Ädelkorallen 17 | Jönköping | 2,1 |
| Ädelmetallen 12 | Jönköping | 2,0 |
| Ädelmetallen 14 | Jönköping | 2,6 |
| Ädelmetallen 4 | Jönköping | 3,4 |
| Ädelmetallen 5 | Jönköping | 5,2 |
| Åreporten 3 | Jönköping | 1,3 |
| Öronlappen 7 | Jönköping | 3,2 |
| Öronlappen 8 | Jönköping | 2,2 |
| Öronskyddet 9 | Jönköping | 1,7 |
| Öskaret 16 | Jönköping | 8,5 |
| Överlappen 15 | Jönköping | 2,0 |
| Överlappen 8 | Jönköping | 1,7 |
| Flahult 21:38 | Jönköping | 1,4 |
| Krokodilen 1 | Kalmar | 5,3 |
| Galjonen 9 | Linköping | 1,0 |
| Gavotten 3 | 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 |
| Ilos 1 | Linköping | 4,1 |
| Gavotten 9 | Linköping | 1,7 |
| Glasflaskan 2 | Linköping | 6,1 |
| Himna 11:226 | Linköping | 2,4 |
| Idrottspriset 1 | Linköping | 1,1 |
| Melltorp 2:28 | Mark | 6,5 |
| Fålehagen 1:5 | Motala | 0,9 |
| Generatorn 3 | Motala | 1,3 |
| Borraren 13 | Norrköping | 3,6 |
| Manganet 5 | Norrköping | 0,6 |
| Garaget 1 | Norrköping | 4,2 |
| Lekatten 1 | Växjö | 1,5 |
| Totalt | | 135,4 |
| Avyttrade fastigheter | | |
| Attarp 2:553 | Jönköping | 1,9 |
| Svedjan 2 | Nässjö | 6,9 |
| Totalt | | 8,8 |

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 hyresavtal som tecknas. Investeringar i lokalerna genomförs till en attraktiv riskjusterad avkastning. För att minimera risken i projektverksamheten påbörjas projekt efter att bindande hyresavtal har ingåtts.

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

Pågående och färdigställda projekt

Större pågående projekt framgår av tabellen nedan.

Ett nytt 10-årigt hyresavtal tecknades under 2023 med IT-företaget Griffel avseende 1 400 kvm i fastigheten Lågan 22 i centrala Växjö. Lokalerna som har genomgått en omfattande renovering färdigställdes och tillträdde under det första kvartalet 2024.

I fastigheten Norra Delfin 4 i Vetlanda färdigställdes ett projekt för energieffektivisering under det tredje kvartalet 2024.

Ett nytt 15-årigt hyresavtal tecknades under 2023 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 i Kolmilan 1

om 1 700 kvm tecknades under det första kvartalet med Hemtex och Thansen. Hyresgästerna tillträdde sina lokaler efter genomförda hyresgäst Anpassningar under det första respektive det tredje kvartalet 2024.

I fastigheten Fläkten 11 i Växjö anpassades drygt 1 100 kvm för Securitas som har tecknat ett nytt 10-årigt hyresavtal. Lokalerna tillträdde i slutet av det tredje kvartalet 2024.

I Kalmar genomförs en om- och tillbyggnad av Krokodilen 4 till Toyotahandlaren Bil och Motor i Sydost AB som samtidigt tecknat ett nytt 12-årigt hyresavtal om totalt 2 800 kvm.

Under det fjärde kvartalet förvärvades fastigheten Melltorp 2:28 med ytor för lätt industri om 6 500 kvm. Nu genomgår fastigheten en lokalanpassning för skogsmaskinstillverkaren Malwa Forest som tecknat ett 10-årigt hyresavtal som träder i kraft vid färdigställandet.

Total beräknad investeringsvolym för pågående projekt uppgick vid periodens utgång till 84 miljoner kronor varav upparbetade kostnader uppgick till 11 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 | Upparbetad investering vid periodens utgång, mkr | Förändrad årshyra, mkr | Förändring av hyresavtal |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|---------------------------|--|------------------------|--------------------------|
| Pågående projekt | | | | | | | |
| Krokodilen 4, Kalmar | Extern handel | Lokalanpassning | Q4 2025 | 29 | 0 | 3 | 12-årigt avtal |
| Melltorp 2:28, Mark | Lätt industri | Lokalanpassning | Q2 2025 | 28 | 0 | 2 | 10-årigt avtal |
| Övriga pågående projekt ¹⁾ | | | | 27 | 11 | - | |
| Totalt | | | | 84 | 11 | 5 | |
| Färdigställda projekt | | | | | | | |
| Lågan 22, Växjö | Övrigt | Lokalanpassning | Q1 2024 | 15 | 15 | 2 | 10-årigt avtal |
| Norra Delfin 4, Vetlanda | Extern handel | Energibesparing | Q3 2024 | 4 | 4 | | |
| Kolmilan 1, Vetlanda | Extern handel | Lokalanpassning | Q4 2024 | 7 | 6 | 2 | 15-årigt avtal |
| Fläkten 11, Växjö | Industriservice | Lokalanpassning | Q4 2024 | 8 | 8 | 2 | 10-årigt avtal |
| Totalt | | | | 34 | 33 | 6 | |

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



Långt hyresavtal efter omfattande renovering

Emilshus förvärvade under det fjärde kvartalet industrifastigheten Melltorp 2:28 i Marks kommun och tecknade i samband med affären ett 10-årigt hyresavtal med Malwa Forest, ett företag som tillverkar skogsmaskiner. Byggnaden genomgår nu en omfattande renovering och anpassning till Malwa Forests verksamhet, en utveckling som sker i nära samarbete med hyresgästen. Lokalerna som kommer omfatta såväl tillverkning som kontor och personalutrymmen utrustas med energieffektiva system för värme och ventilation samt modern LED-belysning. Ombyggnadsprojektet färdigställs till sommaren 2025 varefter hyresgästen flyttar in.

Melltorp 2:28, Mark

Kategori: Lätt industri

Uthyrningsbar area: 6 500 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 6,6 % till 6,8 %. Det initiala direktavkastningskravet i värderingarna uppgick i genomsnitt 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 8 940 miljoner kronor (7 324). Under perioden har fastigheter tillträtts till ett värde om 1 469 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 11 miljoner kronor och ett återstående investeringsåtagande motsvarande 73 miljoner kronor. Projekten innebär ett ökat hyresvärde om 5 miljoner kronor.

Fastigheternas realiserade värdeförändringar uppgick till 124 miljoner kronor (-43) under perioden. Värdeförändringarna var hänförliga till effekten av förändringar i direktavkastningskrav om 42 miljoner kronor, justerade driftsöverskott om 32 miljoner kronor samt övrigt i form av återlagda skatterabatter kopplade till förvärv om 51 miljoner kronor.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

| mkr | Jan-dec | |
|--|--------------|--------------|
| | 2024 | 2023 |
| Vid periodens ingång | 7 324 | 7 111 |
| Förvärv av fastigheter | 1 469 | 199 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 63 | 55 |
| Försäljningar av fastigheter | -40 | - |
| Realiserade värdeförändringar | 124 | -43 |
| Vid periodens utgång | 8 940 | 7 324 |

Fastigheternas värdeförändringar via resultaträkningen

| mkr | Jan-dec | |
|------------------------------------|------------|------------|
| | 2024 | 2023 |
| Direktavkastningskrav | 42 | -462 |
| Driftsöverskott | 32 | 338 |
| Övrigt | 51 | 81 |
| Orealiserad värdeförändring | 124 | -43 |
| Orealiserad värdeförändring, % | 2 | -1 |
| Realiserad värdeförändring | 3 | - |
| Totala värdeförändringar | 127 | -43 |
| Totala värdeförändringar, % | 2 | -1 |

Känslighetsanalys

| mkr | Förändring | Resultateffekt före skatt | |
|-----------------------|---------------|---------------------------|-----------|
| | | 31 dec | |
| | | 2024 | 2023 |
| Direktavkastningskrav | +/- 0,25 p.e. | -324/+349 | -259/+288 |
| Intäkter | +/- 50 kr/kvm | +46/-46 | +40/-40 |
| Fastighetskostnader | +/- 10 kr/kvm | -9/+9 | -8/+8 |
| Vakansgrad | +/- 1 p.e. | -8/+8 | -6/+6 |

Indata vid fastighetsvärdering

| Totalt vägt genomsnitt | 31 dec | |
|--|------------|------------|
| | 2024 | 2023 |
| Direktavkastningskrav (exit), % | 6,7 | 6,7 |
| - Lätt industri | 6,8 | 6,8 |
| - Extern- och dagligvaruhandel | 6,6 | 6,5 |
| - Industriservice/proffshandel | 6,6 | 6,6 |
| - Övrigt | 6,6 | 6,4 |
| Driftskostnader (kr/kvm) | 97 | 90 |
| - Lätt industri | 67 | 62 |
| - Extern- och dagligvaruhandel | 108 | 104 |
| - Industriservice/proffshandel | 102 | 78 |
| - Övrigt | 324 | 304 |
| Underhållskostnader (kr/kvm) | 38 | 38 |
| - Lätt industri | 31 | 32 |
| - Extern- och dagligvaruhandel | 44 | 45 |
| - Industriservice/proffshandel | 40 | 36 |
| - Övrigt | 74 | 77 |
| Långsiktig vakansgrad, % | 6,4 | 6,7 |
| - Lätt industri | 7,5 | 8,1 |
| - Extern- och dagligvaruhandel | 5,0 | 5,1 |
| - Industriservice/proffshandel | 5,5 | 5,2 |
| - Övrigt | 6,0 | 6,3 |
| Intäkter (kr/kvm) | 842 | 804 |
| - Lätt industri | 704 | 654 |
| - Extern- och dagligvaruhandel | 1 109 | 1 077 |
| - Industriservice/proffshandel | 806 | 716 |
| - Övrigt | 1 666 | 1 694 |

Våra hyresgäster

Emilshus hyresgäster utgörs i hög grad av 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 viktig partner i hyresgästernas lokalförsörjning och vidareutveckling.

Hyresgäster

Emilshus hade vid periodens utgång 649 hyresgäster (519) fördelade på 787 hyresavtal (609) och den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgick till 5,0 år (5,3). De tio största hyresgästerna utgjorde 23 % (29) av intäkterna. En god 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

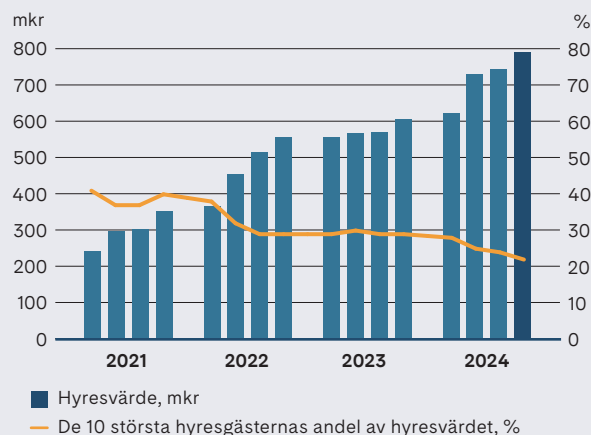
underhåll och reparationer. Vid periodens utgång var 43 % (46) av total uthyrningsbar area kopplat till hyresavtal av triple net-karaktär.

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 98 % 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 |
|---------------------------|---------------------|---------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| Spaljisten AB | 396 | 20 | 3 | 19,8 |
| Trivselhus AB | 92 | 20 | 3 | 4,6 |
| Holmgrens Bil AB | 124 | 20 | 3 | 6,3 |
| Ahlberg Dollarstore AB | 51 | 19 | 3 | 2,6 |
| Hildning Anders Sweden AB | 267 | 19 | 3 | 14,0 |
| Optimera Svenska AB | 27 | 16 | 2 | 1,7 |
| ROL AB | 97 | 16 | 2 | 6,3 |
| Coop Väst AB | 160 | 15 | 2 | 10,6 |
| Proton Lighting AB | 22 | 14 | 2 | 1,6 |
| Bauhaus & Co KB | 191 | 13 | 2 | 14,6 |
| Övriga | 2 314 | 575 | 77 | 4,0 |
| Totalt | 3 740 | 747 | 100 | 5,0 |

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. Investeringar kopplat till om- och tillbyggnader sker frekvent inom denna kategori. Den största hyresgästen inom lätt industri är Spaljisten, en underleverantör till IKEA med verksamhet utanför Växjö. Andra stora aktörer inkluderar godistillverkaren Bubs Godis, ROL som tillverkar butiks- och kontorsinredning, verkstadsindustribolaget Bufab samt sängtillverkaren Hilding Anders.

Industriservice/proffshandel

Industriservice/proffshandel omfattar fastigheter med hyresgäster som bedriver service, tjänster och handel riktad främst till industrier och andra företag. De största hyresgästerna inom Industriservice/proffshandel är Optimera och Beijer Byggmaterial 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 och förlängning av hyresavtalen.

Extern- och dagligvaruhandel

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

Övrigt

Fastigheterna inom denna kategori kännetecknas främst av kontor där flertalet hyresgäster är verksamma inom samhällsservice där en av de största hyresgästerna är Region Jönköpings län. Andra stora hyresgäster inom kategorin är IT-tjänstebolaget Griffel och säkerhetsföretaget Securitas.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick till 2 miljoner kronor (0) under perioden och i det fjärde kvartalet uppgick nettouthyrningen till 5 miljoner kronor (-4). Emilshus tecknade 56 hyresavtal med ett ökat årligt hyresvärde om 27 miljoner kronor (19), varav 26 miljoner kronor (17) avser hyresavtal med nya hyresgäster och 1 miljon kronor (2) avser omförhandlade hyresavtal med befintliga hyresgäster. Erhållna uppsägningar av hyresavtal uppgick till 25 miljoner kronor (19), inklusive konkurser med ett hyresvärde om 6 miljoner kronor.

Konkurserna inträffade under det andra kvartalet och 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

Vid periodens utgång var den genomsnittliga hyrestiden 5,0 år (5,3) och 69 % av kontraktsvärdet hade ett förfall 2030 eller senare.

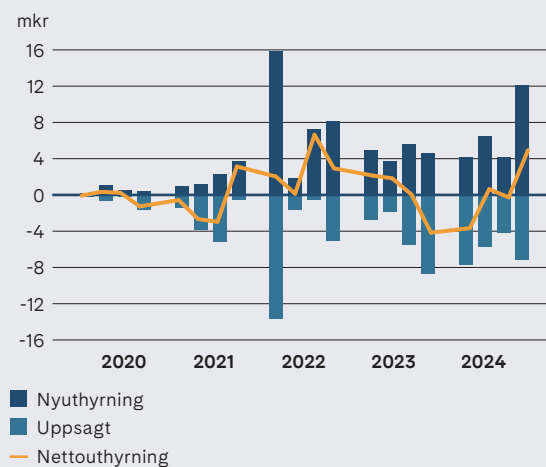
Nettouthyrning

| mkr | Jan-dec | |
|----------------------------|----------|----------|
| | 2024 | 2023 |
| Nyuthyrningar | 26 | 17 |
| Omförhandlingar | 1 | 2 |
| Uppsägningar och konkurser | -25 | -19 |
| Nettouthyrning | 2 | 0 |

Vakansförändringar

| mkr | Jan-dec | |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| | 2024 | 2023 |
| Ingående vakansvärde | 30 | 24 |
| Inflyttningar | -12 | -8 |
| Avflyttningar | 17 | 13 |
| Förändring hyresrabatter | 2 | 1 |
| Vakansvärde, förvärvade fastigheter | 6 | - |
| Vakansvärde, avyttrade fastigheter | - | - |
| Utgående vakansvärde | 43 | 30 |

Nettouthyrning utveckling



Förfallostruktur hyresavtal

| Förfalloår | Antal hyresavtal | Årshyra, mkr | Andel, % | Area, tkvm | Andel, % |
|---------------|------------------|--------------|------------|------------|------------|
| 2025 | 363 | 106 | 14 | 115 | 13 |
| 2026 | 163 | 166 | 22 | 188 | 21 |
| 2027 | 106 | 89 | 12 | 83 | 9 |
| 2028 | 51 | 52 | 7 | 55 | 6 |
| 2029 | 27 | 73 | 10 | 85 | 10 |
| ≥2030 | 77 | 262 | 35 | 353 | 40 |
| Totalt | 787 | 747 | 100 | 879 | 100 |

Hyreskontrakt och löptider

| Förfalloår | Kontraktsvärde, mkr | Andel av total, % |
|---------------|---------------------|-------------------|
| 2025 | 143 | 4 |
| 2026 | 271 | 7 |
| 2027 | 236 | 6 |
| 2028 | 180 | 5 |
| 2029 | 327 | 9 |
| 2030 | 308 | 8 |
| 2031 | 316 | 8 |
| 2032 | 229 | 6 |
| ≥2033 | 1731 | 46 |
| Totalt | 3 740 | 100 |

Hållbarhetsarbete

Emilshus har högt ställda hållbarhetskrav på verksamheten. Hållbarhetsarbetet baserar sig på den hållbarhetsstrategi som antagits av styrelsen, vilken 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. Under 2024 minskade Emilshus energianvändning per kvm i jämförbart bestånd med 6 procent, jämfört med föregående år.

Nyckeltal¹⁾

| | Enhet | Jan–dec | | |
|---|-------------------------|---------|------|------|
| | | 2024 | 2023 | 2022 |
| Energianvändning, jämförbart bestånd²⁾ | | | | |
| Energiintensitet | kWh/kvm | 106 | 109 | 119 |
| – Förändring jämfört med motsvarande period föregående år | % | -6 | -6 | - |
| Fossilfri el | | | | |
| Andel av inköpt el | % | 100 | 100 | 100 |
| Växthusgasutsläpp³⁾ | | | | |
| Scope 1 (direkta utsläpp från verksamheten) | tCO ₂ e | 23 | 23 | - |
| Scope 2 (indirekta utsläpp orsakat av verksamheten) | tCO ₂ e | 737 | 612 | - |
| Totalt Scope 1 och 2 | tCO ₂ e | 760 | 635 | - |
| Utsläppsintensitet Scope 1 och 2 | kgCO ₂ e/kvm | 2,3 | 2,4 | - |

1) För information om beräkningsmetoder se Emilshus årsredovisning 2023.

2) Avser fastigheter som förvaltats under de senaste 12 månaderna.

3) Data om växthusgasutsläpp redovisas sedan 2023.

Uppföljning grönt finansiellt ramverk

I september 2024 uppdaterades Emilshus gröna finansiella 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 ISS.

Per 31 december hade Emilshus gröna tillgångar till ett sammanlagt värde om 3 037 miljoner kronor med etablerad grön finansiering om 519 miljoner kronor i befintliga fastigheter. Outnyttjat belopp inom det gröna finansiella ramverket uppgick till 2 518 miljoner kronor.



Betydande energibesparing med ny belysning

I fastigheten Öskaret 16 i Jönköping har ett nyligen genomfört belysningsprojekt lett till en betydande energibesparing. Äldre armatur byttes ut mot smart LED-belysning som med närvarostyrning optimerades för hyresgästens lagerverksamhet. Det nya belysningssystemet beräknas innebära en årlig energibesparing om 58 000 kWh, motsvarande en besparing om 90 % jämfört med tidigare installation. Emilshus genomför löpande belysningsprojekt i fastighetsbeståndet, åtgärder som till begränsade kostnader har materiell påverkan på bolagets energianvändning.

Öskaret 16, Jönköping

Kategori: Lätt industri

Uthyrningsbar area: 8 545 kvm

Finansiering

Kapitalstruktur

Emilshus kapitalstruktur utgjordes vid periodens utgång av 42 % (42) eget kapital, 52 % (52) räntebärande skulder och 6 % (6) övriga poster.

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

Eget kapital

Vid periodens utgång uppgick eget kapital till 3 856 miljoner kronor (3 194) vilket resulterade i en soliditet om 42 % (42). Eget kapital per stamaktie uppgick till 27,99 kronor (25,26) och långsiktigt substansvärde per stamaktie uppgick till 30,60 kronor (27,32).

Räntebärande skuld

Emilshus räntebärande skulder uppgick till 4 717 miljoner kronor (3 984) vid periodens utgång. Efter avdrag för likvida medel om 100 miljoner kronor (212) uppgick nettoskulden till 4 617 miljoner kronor (3 772), vilket innebär en nettobelåningsgrad om 52 % (52).

Av de räntebärande skulderna utgör 4 321 miljoner kronor (3 408) säkerställda banklån vilka motsvarar 92 % (86) av den totala räntebärande skulden. Under året har banklån till ett värde om 2 838 miljoner kronor refinansierats med längre löptid, högre lånevolym och förbättrade kreditvillkor som följd.

Räntebärande obligationslån uppgick vid periodens utgång till 396 miljoner kronor (576), vilket motsvarar 8 % (14) av den totala räntebärande skulden. I juni och juli återköptes bolagets utestående icke-säkerställda gröna obligationer om totalt 376 miljoner kronor med förfall i april 2025. I samband med återköpet emitterades nya seniora icke-säkerställda gröna obligationer till ett belopp om 400 miljoner kronor med en marginal om 3,10 % och en löptid om 3 år. I september återköptes utestående icke-säkerställda gröna obligationer om totalt 210 miljoner kronor med förfall i september 2025.

Skuldkvoten beräknad som nettoskuld i förhållande till driftsöverskott med avdrag för centrala administrationskostnader enligt intjäningsförmåga uppgick på balansdagen till 8,2 ggr (8,2).

Likviditet och outnyttjade kreditlöften

Likvida medel uppgick till 100 miljoner kronor (212) jämte outnyttjade checkräkningskrediter om 67 miljoner kronor (80) samt outnyttjade revolverande kreditfaciliteter om 21 miljoner kronor (-).

Likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 188 miljoner kronor (292) vid periodens utgång.

Genomsnittlig
låneränta

4,0 %

Genomsnittlig
räntebindningstid

2,3 år

Räntetäckningsgrad

2,4 ggr

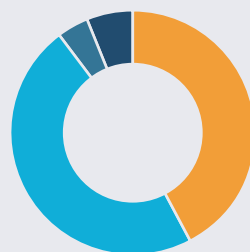
Nettobelåningsgrad

52 %

Nyckeltal finansiering

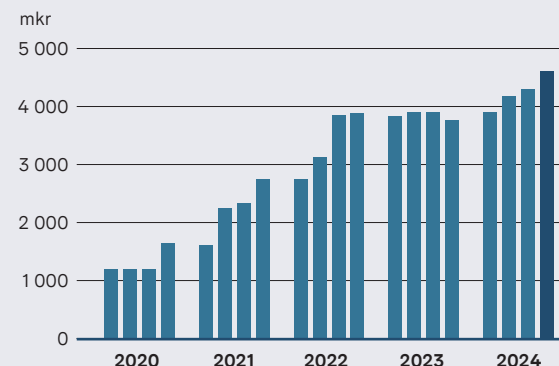
| | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Nettoskuld | 4 617 | 3 772 |
| Soliditet, % | 42 | 42 |
| Nettobelåningsgrad, % | 52 | 52 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,4 | 2,1 |
| Räntesäkringsgrad | 81 | 77 |
| Skuldkvot, ggr | 8,2 | 8,2 |
| Genomsnittlig kapitalbindningstid, år | 2,7 | 1,8 |
| Genomsnittlig räntebindningstid, år | 2,3 | 3,1 |
| Genomsnittlig låneränta, % | 4,0 | 4,7 |

Finansieringskällor



| | |
|------|----------------------|
| 42 % | Eget kapital |
| 48 % | Banklån |
| 4 % | Gröna obligationslån |
| 6 % | Övrigt |

Räntebärande nettoskuld



Kapital- och räntebindning

Kapitalbindningstiden för Emilshus räntebärande skulder var vid periodens utgång 2,7 år (1,8). Av de räntebärande skulder som förfaller under 2025 utgörs 130 miljoner kronor av ordinarie löpande amorteringar på säkerställda banklån, 79 miljoner kronor av revolverlån och 398 miljoner kronor avser banklån. Banklånen med förfall 2025 har efter periodens utgång refinansierats med längre löptid och förbättrade finansieringsvillkor som följd. Därtill innebär refinansieringen att Emilshus tillförts 480 miljoner kronor i form av ökad likviditet efter rapportperiodens slut.

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder inklusive derivat uppgick vid periodens utgång till 4,0 % (4,7).

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive derivat uppgick vid periodens utgång till 2,3 år (3,1). Andelen av de räntebärande skulderna som räntesäkrats genom derivat uppgick till 81 % (77). Vid periodens utgång hade koncernen ingått räntesäkringar med ett sammanlagt nominellt belopp om 4 590 miljoner kronor (3 840). Av dessa avsåg 3 520 miljoner kronor aktiva ränteswappar med en genomsnittlig återstående löptid om 2,7 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 0,9 år. Derivatens begränsar framtida ränteförändringars effekt på koncernens resultat.

Derivatens verkliga värde uppgick vid periodens utgång till 10 miljoner kronor (35).

Finansiella riskbegränsningar

Emilshus finanspolicy anger riktlinjer och regler för finansverksamheten i syfte att belysa hur de finansiella riskerna ska begränsas. Emilshus har följande huvudsakliga 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, % |
| 2025 | 678 | - | 678 | 14 | 919 | 4,7 | 19 |
| 2026 | 851 | - | 851 | 18 | 1 370 | 2,6 | 29 |
| 2027 | 1 296 | 400 | 1 696 | 36 | 450 | 5,0 | 9 |
| 2028 | 373 | - | 373 | 8 | 800 | 4,7 | 17 |
| ≥2029 | 1 140 | - | 1 140 | 24 | 1 200 | 4,7 | 25 |
| Totalt | 4 339 | 400 | 4 739 | 100 | 4 739 | 4,0 | 100 |

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

2) Inkluderar derivat.

Obligationslån

| Förfalloår | Volym, mkr | Ränta, % |
|------------|------------|-----------------|
| 2027 jun | 400 | Stibor 3M+3,10% |

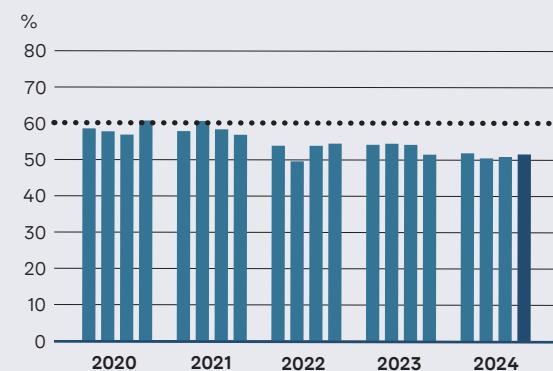
Derivatportfölj

| mkr | Nominellt belopp | Återstående löptid, år | Genomsnittlig fast ränta, % | Verkligt värde |
|--------------------------|------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Ränteswappar | 4 290 | 2,9 | 1,9 | 6 |
| Räntetak | 300 | 0,9 | 1,0 | 4 |
| Totalt/genomsnitt | 4 590 | 1,9 | 1,9 | 10 |

Finansiella riskbegränsningar

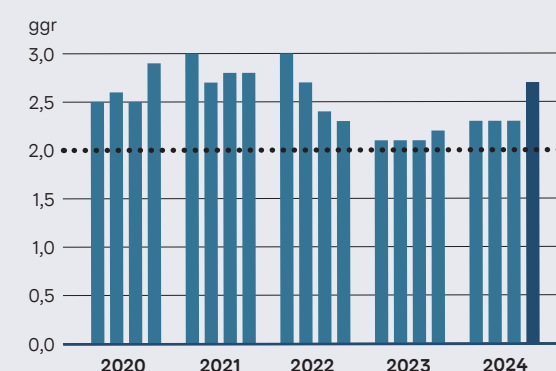
| | | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|-------------------------|-------|-------------|-------------|
| Nettobelåningsgrad, % | < 60 | 52 | 52 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | > 2,0 | 2,4 | 2,1 |

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 30 december 2024 var 43,50 kronor för stamaktien av serie B och 29,80 kronor för preferensaktien, motsvarande ett totalt marknadsvärde om 5 580 miljoner kronor. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktie av serie B uppgick under perioden till 46,36 kronor. Emilshus aktiekurs hade utifrån stängningskursen för stamaktien av serie B på balansdagen en positiv kursutveckling om 37 % under året att jämföra med Nasdaqs fastighetsindex som under samma period hade en utveckling om -2 %.

Vid periodens utgång uppgick antalet aktier i Emilshus till 11 527 890 stamaktier av serie A och 102 626 377 stamaktier av serie B samt 20 628 625 preferensaktier.

Aktieägare

Vid periodens utgång hade Emilshus 9 351 aktieägare (5 281). Av dessa utgjordes 98 % av svenska institutioner och privatpersoner. De tio största ägarna innehade sammantaget 68 % av kapitalet och 76 % av rösterna.

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 tillfördes Emilshus 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 2023, har 439 000 teckningsoptioner emitterats. En teckningsoption berättigar till nyteckning av en stamaktie av serie B under perioden den 15 april till 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 | 114 154 267 |
| Totalt antal noterade B-aktier | 102 626 377 |
| Totalt antal utestående och noterade preferensaktier | 20 628 625 |
| Stängningskurs EMIL B, kr ¹⁾ | 43,50 |
| Volymviktad genomsnittskurs EMIL B, kr | 46,36 |
| Stängningskurs EMIL PREF, kr ¹⁾ | 29,80 |
| Totalt marknadsvärde, mkr ¹⁾ | 5 580 |

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

Ägarfördelning

| Ägare | A-aktier | B-aktier | Totalt antal stamaktier | Preferensaktier | Kapital, | Röster, |
|---------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|-------------------|--------------|--------------|
| AB Sagax | 3 033 550 | 24 765 395 | 27 798 945 | 6 233 320 | 25,2 | 25,7 |
| Aptare Holding AB ¹⁾ | 4 440 000 | 20 480 010 | 24 920 010 | – | 18,5 | 27,2 |
| Lannebo Kapitalförvaltning AB | – | 8 268 595 | 8 268 595 | – | 6,1 | 3,5 |
| Länsförsäkringar Fonder | – | 6 351 684 | 6 351 684 | – | 4,7 | 2,7 |
| ODIN Fonder | – | 4 084 003 | 4 084 003 | – | 3,0 | 1,7 |
| Tredje AP-fonden | – | 3 068 595 | 3 068 595 | – | 2,3 | 1,3 |
| Fjärde AP-fonden | – | 259 674 | 259 674 | 2 556 160 | 2,1 | 1,2 |
| NP3 Fastigheter AB | 2 421 120 | 361 893 | 2 783 013 | – | 2,1 | 10,3 |
| Handelsbanken Fonder | – | 2 635 704 | 2 635 704 | – | 2,0 | 1,1 |
| Danske Invest | – | 1 827 138 | 1 827 138 | 600 000 | 1,8 | 1,0 |
| Övriga aktieägare | 1 633 220 | 30 523 686 | 32 156 906 | 11 239 145 | 32,2 | 24,4 |
| Total | 11 527 890 | 102 626 377 | 114 154 267 | 20 628 625 | 100,0 | 100,0 |

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

Kvartalsöversikt

| Resultaträkning, mkr | 2024 | | | | 2023 | | | | 2022 |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | Kv 4 | Kv 3 | Kv 2 | Kv 1 | Kv 4 | Kv 3 | Kv 2 | Kv 1 | Kv 4 |
| Intäkter | 181 | 173 | 162 | 158 | 147 | 149 | 149 | 148 | 132 |
| Fastighetskostnader | -36 | -30 | -30 | -36 | -32 | -25 | -30 | -36 | -28 |
| Driftsöverskott | 145 | 143 | 132 | 122 | 114 | 125 | 119 | 112 | 103 |
| Central administration | -9 | -8 | -9 | -8 | -10 | -6 | -8 | -8 | -12 |
| Finansnetto | -51 | -59 | -52 | -49 | -47 | -57 | -51 | -50 | -47 |
| Förvaltningsresultat | 85 | 76 | 71 | 65 | 57 | 61 | 61 | 54 | 44 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 75 | 4 | 45 | 3 | 1 | -3 | -4 | -37 | -84 |
| Värdeförändringar finansiella instrument | -3 | -55 | -8 | 29 | -98 | -1 | 13 | -26 | -3 |
| Resultat före skatt | 157 | 25 | 108 | 96 | -40 | 58 | 70 | -9 | -43 |
| Aktuell och uppskjuten skatt | -35 | -12 | -23 | -29 | -4 | -17 | -19 | -6 | 0 |
| Kvartalets resultat | 122 | 13 | 85 | 67 | -44 | 41 | 51 | -15 | -42 |

| Balansräkning, mkr | 2024 | | | | 2023 | | | | 2022 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | Kv 4 | Kv 3 | Kv 2 | Kv 1 | Kv 4 | Kv 3 | Kv 2 | Kv 1 | Kv 4 |
| Tillgångar | | | | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 8 940 | 8 464 | 8 292 | 7 518 | 7 324 | 7 208 | 7 169 | 7 095 | 7 111 |
| Derivat | 10 | 13 | 57 | 64 | 35 | 123 | 124 | 111 | 137 |
| Kortfristiga fordringar | 44 | 45 | 38 | 47 | 51 | 59 | 48 | 46 | 52 |
| Likvida medel | 100 | 243 | 906 | 163 | 212 | 124 | 193 | 239 | 224 |
| Summa tillgångar | 9 094 | 8 765 | 9 293 | 7 791 | 7 621 | 7 514 | 7 534 | 7 491 | 7 525 |
| Eget kapital och skulder | | | | | | | | | |
| Eget kapital | 3 856 | 3 733 | 3 678 | 3 261 | 3 194 | 3 043 | 3 003 | 2 992 | 3 007 |
| Skulder till kreditinstitut | 4 308 | 4 152 | 4 192 | 3 491 | 3 408 | 3 365 | 3 389 | 3 374 | 3 397 |
| Obligationslån | 396 | 396 | 899 | 577 | 576 | 644 | 643 | 642 | 642 |
| Aktuell- och uppskjuten skatteskuld | 307 | 276 | 266 | 257 | 256 | 251 | 241 | 234 | 251 |
| Övriga skulder | 228 | 207 | 257 | 206 | 189 | 212 | 259 | 248 | 228 |
| Summa eget kapital och skulder | 9 094 | 8 765 | 9 293 | 7 791 | 7 621 | 7 514 | 7 534 | 7 491 | 7 525 |

Nyckeltal per kvartal

| | 2024 | | | | 2023 | | | | 2022 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|------------|
| | Kv 4 | Kv 3 | Kv 2 | Kv 1 | Kv 4 | Kv 3 | Kv 2 | Kv 1 | Kv 4 |
| Fastighetsrelaterade | | | | | | | | | |
| Antal fastigheter, st | 172 | 160 | 157 | 139 | 130 | 127 | 126 | 125 | 125 |
| Uthyrningsbar area, tkvm | 926 | 898 | 888 | 820 | 805 | 794 | 791 | 786 | 786 |
| Fastigheternas verkliga värde, mkr | 8 940 | 8 464 | 8 292 | 7 518 | 7 324 | 7 208 | 7 169 | 7 095 | 7 111 |
| Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm | 9 651 | 9 426 | 9 341 | 9 169 | 9 096 | 9 075 | 9 066 | 9 026 | 9 047 |
| Långsiktigt substansvärde, mkr | 3 493 | 3 337 | 3 236 | 2 797 | 2 740 | 2 506 | 2 459 | 2 454 | 2 447 |
| Hysesvärde, mkr | 790 | 744 | 730 | 656 | 636 | 597 | 593 | 585 | 581 |
| Hysesvärde, kr/kvm | 852 | 828 | 823 | 800 | 790 | 752 | 750 | 745 | 739 |
| Återstående hyrestid, år | 5,0 | 5,2 | 5,1 | 5,2 | 5,3 | 5,5 | 5,6 | 5,7 | 5,8 |
| Nettouthyrning, mkr | 5 | 0 | 1 | -4 | -4 | 0 | 2 | 2 | 3 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 95 | 95 | 95 | 95 | 95 | 95 | 95 | 95 | 96 |
| Areamässig uthyrningsgrad, % | 95 | 95 | 95 | 96 | 97 | 96 | 97 | 97 | 97 |
| Direktavkastning, % | 6,6 | 6,8 | 6,8 | 6,6 | 6,3 | 6,9 | 6,7 | 6,3 | 6,9 |
| Överskottsgrad, % | 80 | 83 | 81 | 77 | 78 | 83 | 80 | 76 | 78 |
| Aktierelaterade, stamaktier | | | | | | | | | |
| Antal stamaktier vid periodens slut | 114 154 267 | 114 154 267 | 112 281 607 | 100 281 607 | 100 281 607 | 92 874 199 | 92 874 199 | 92 874 199 | 92 874 199 |
| Genomsnittligt antal stamaktier | 114 154 267 | 113 779 735 | 104 948 274 | 100 281 607 | 96 495 598 | 92 874 199 | 92 874 199 | 92 874 199 | 92 874 199 |
| Förvaltningsresultat per stamaktie, kr | 0,65 | 0,58 | 0,58 | 0,54 | 0,48 | 0,55 | 0,54 | 0,47 | 0,37 |
| Periodens resultat per stamaktie, kr | 0,98 | 0,03 | 0,71 | 0,57 | -0,57 | 0,33 | 0,44 | -0,27 | -0,57 |
| Eget kapital per stamaktie, kr | 27,99 | 26,92 | 26,88 | 25,93 | 25,26 | 25,66 | 25,22 | 25,11 | 25,27 |
| Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr | 30,60 | 29,23 | 28,82 | 27,89 | 27,32 | 26,98 | 26,48 | 26,42 | 26,34 |
| Avkastning på eget kapital per stamaktie, % | 14 | 0 | 11 | 9 | -9 | 5 | 7 | -4 | -9 |
| 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 | 20 628 625 | 20 628 625 | 20 252 401 |
| 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 4 | Kv 3 | Kv 2 | Kv 1 | Kv 4 | Kv 3 | Kv 2 | Kv 1 | Kv 4 |
| Finansiella | | | | | | | | | |
| Soliditet, % | 42 | 43 | 40 | 42 | 42 | 41 | 40 | 40 | 40 |
| Avkastning på eget kapital, % | 13 | 1 | 10 | 8 | -6 | 5 | 7 | -2 | -6 |
| Nettobelåningsgrad, % | 52 | 51 | 50 | 52 | 52 | 54 | 54 | 54 | 55 |
| Nettobelåningsgrad fastigheter, % | 47 | 46 | 40 | 44 | 44 | 45 | 45 | 44 | 45 |
| Belåningsgrad, % | 53 | 54 | 61 | 54 | 54 | 56 | 57 | 58 | 58 |
| Belåningsgrad fastigheter, % | 48 | 49 | 51 | 46 | 47 | 47 | 48 | 48 | 49 |
| Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, % | 4,0 | 4,1 | 4,9 | 4,7 | 4,7 | 4,5 | 5,0 | 4,7 | 4,6 |
| Genomsnittlig kapitalbindning vid periodens utgång, år | 2,7 | 1,9 | 2,0 | 1,6 | 1,8 | 2,2 | 2,4 | 2,6 | 2,9 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,7 | 2,3 | 2,3 | 2,3 | 2,1 | 2,1 | 2,1 | 2,1 | 2,3 |
| Räntebärande nettoskuld, mkr | 4 617 | 4 305 | 4 185 | 3 906 | 3 772 | 3 905 | 3 905 | 3 843 | 3 879 |
| Skuldkvot, ggr | 8,2 | 8,1 | 8,1 | 8,3 | 8,2 | 9,1 | 9,1 | 9,1 | 9,2 |
| Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr | 82 | 67 | 65 | 55 | 53 | 50 | 49 | 44 | 37 |

Koncernens rapport över totalresultatet

| mkr | Jan-dec | | Okt-dec | |
|--|-------------|--------------|-------------|--------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Hysesintäkter | 674 | 588 | 181 | 147 |
| Övriga intäkter | - | 5 | - | - |
| Intäkter | 674 | 593 | 181 | 147 |
| Fastighetskostnader | -132 | -123 | -36 | -32 |
| Driftsöverskott | 542 | 471 | 145 | 114 |
| Central administration | -34 | -32 | -9 | -10 |
| Finansnetto | -211 | -205 | -51 | -47 |
| Förvaltningsresultat | 297 | 233 | 85 | 57 |
| Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 3 | - | 3 | - |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 124 | -43 | 72 | 1 |
| Realiserade värdeförändringar finansiella instrument | -12 | -10 | - | -10 |
| Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument | -25 | -102 | -3 | -88 |
| Resultat före skatt | 387 | 79 | 157 | -40 |
| Aktuell skatt | -34 | -42 | -5 | -8 |
| Uppskjuten skatt | -65 | -4 | -30 | 4 |
| Periodens resultat | 288 | 33 | 122 | -44 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - |
| Periodens totalresultat | 288 | 33 | 122 | -44 |
| Periodens resultat och totalresultat hänförligt till: | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | 288 | 33 | 122 | -44 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | - | - | - | - |
| Resultat per stamaktie före utspädning, kr | 2,28 | -0,09 | 0,98 | -0,57 |
| Resultat per stamaktie efter utspädning, kr | 2,27 | -0,09 | 0,97 | -0,57 |
| Genomsnittligt antal stamaktier | 108 290 971 | 93 779 549 | 114 154 267 | 96 495 598 |
| Antal stamaktier vid periodens utgång | 114 154 267 | 100 281 607 | 114 154 267 | 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 dec | |
|--|--------------|--------------|
| | 2024 | 2023 |
| TILLGÅNGAR | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| Förvaltningsfastigheter | 8 940 | 7 324 |
| Övriga anläggningstillgångar | 1 | 1 |
| Derivat | 10 | 35 |
| Summa anläggningstillgångar | 8 951 | 7 360 |
| Omsättningstillgångar | | |
| Hysesfordringar | 6 | 6 |
| Skattefordran | 17 | - |
| Övriga fordringar | 0 | 20 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 19 | 24 |
| Likvida medel | 100 | 212 |
| Summa omsättningstillgångar | 143 | 262 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 9 094 | 7 621 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Aktiekapital | 270 | 242 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 2 310 | 1 922 |
| Balanserat resultat inkl. periodens resultat | 1 277 | 1 030 |
| Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 3 856 | 3 194 |
| Långfristiga skulder | | |
| Skulder till kreditinstitut | 3 643 | 3 306 |
| Obligationslån | 396 | 576 |
| Uppskjuten skatteskuld | 307 | 241 |
| Övriga skulder | 1 | 1 |
| Summa långfristiga skulder | 4 347 | 4 125 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Skulder till kreditinstitut | 665 | 101 |
| Checkräkningskredit | 13 | - |
| Leverantörsskulder | 14 | 14 |
| Skatteskulder | 0 | 15 |
| Övriga skulder | 34 | 34 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 165 | 139 |
| Summa kortfristiga skulder | 892 | 303 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 9 094 | 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 | 7 407 408 | - | 15 | 185 | - | 200 |
| Nyemission av tecknings- optioner | - | - | - | 0 | - | 0 |
| Kostnader nyemissioner | - | - | - | -6 | - | -6 |
| Utdelning preferensaktier | - | - | - | - | -41 | -41 |
| Periodens resultat och total- resultat jan-dec 2023 | - | - | - | - | 33 | 33 |
| 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 | 13 872 660 | - | 28 | 399 | - | 426 |
| Kostnader nyemissioner | - | - | - | -11 | - | -11 |
| Utdelning på preferensaktier | - | - | - | - | -41 | -41 |
| Periodens resultat och total- resultat jan-dec 2024 | - | - | - | - | 288 | 288 |
| Eget kapital 2024-12-31 | 114 154 267 | 20 628 625 | 270 | 2 309 | 1 276 | 3 856 |

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

Koncernens rapport över kassaflödet

| mkr | Jan-dec | | Okt-dec | |
|---|---------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Den löpande verksamheten | | | | |
| Förvaltningsresultat | 297 | 233 | 85 | 57 |
| Betald skatt | -34 | -42 | -5 | -8 |
| Justering för poster som ej ingår i kassaflödet | 7 | 4 | 2 | 4 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 270 | 196 | 82 | 53 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | | | |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar | 7 | 0 | 0 | 18 |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder | 53 | 26 | 18 | 6 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 329 | 222 | 101 | 78 |
| Investeringsverksamheten | | | | |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | -1 469 | -199 | -390 | -97 |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | -63 | -55 | -23 | -19 |
| Förvärv av inventarier | -0 | -0 | -0 | 0 |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter | 44 | - | 11 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -1 489 | -255 | -402 | -116 |
| Finansieringsverksamheten | | | | |
| Upptagna banklån | 965 | 390 | 201 | 48 |
| Nyemission av stamaktier | 416 | 195 | - | 194 |
| Utdelning på preferensaktier | -41 | -41 | -10 | -10 |
| Amortering på banklån | -94 | -379 | -32 | -25 |
| Amortering på övriga lån | - | -65 | - | - |
| Amortering på obligationslån | -581 | -69 | - | -69 |
| Upptagna obligationslån | 396 | - | - | -3 |
| Realiserade värdeförändringar finansiella instrument | -12 | -10 | - | -10 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 1 048 | 21 | 158 | 126 |
| Periodens kassaflöde | -112 | -12 | -143 | 88 |
| Likvida medel vid periodens början | 212 | 224 | 243 | 124 |
| Likvida medel vid periodens slut | 100 | 212 | 100 | 212 |

Moderbolagets resultaträkning

| mkr | Jan-dec | | Okt-dec | |
|--|------------|------------|------------|------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Intäkter | | | | |
| Nettoomsättning | 23 | 21 | 6 | 5 |
| Rörelsens kostnader | | | | |
| Övriga externa kostnader | -64 | -53 | -19 | -15 |
| Rörelseresultat | -41 | -32 | -13 | -10 |
| Resultat från finansiella poster | | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 183 | 174 | 33 | 77 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -200 | -193 | -38 | -83 |
| Resultat efter finansiella poster | -58 | -51 | -19 | -16 |
| Bokslutsdispositioner | | | | |
| Koncernbidrag | 28 | 39 | 28 | 39 |
| Resultat före skatt | -30 | -11 | 9 | 24 |
| Uppskjuten skatt | - | 1 | - | - |
| Aktuell skatt | -1 | -0 | -1 | - |
| Periodens resultat | -31 | -11 | 8 | 24 |

Totalresultat för moderbolaget

| mkr | Jan-dec | | Okt-dec | |
|--|------------|------------|----------|-----------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Periodens resultat enligt resultaträkningen | | | | |
| Övrigt totalresultat | -31 | -11 | 8 | 24 |
| Periodens totalresultat | -31 | -11 | 8 | 24 |

Moderbolagets balansräkning

| mkr | 31 dec | |
|--|--------------|--------------|
| | 2024 | 2023 |
| TILLGÅNGAR | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| Immateriell anläggningstillgång | 1 | 1 |
| Derivat | 1 | 1 |
| Andelar i koncernföretag | 479 | 474 |
| Uppskjuten skattefordran | 3 | 3 |
| Summa anläggningstillgångar | 484 | 479 |
| Omsättningstillgångar | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 4 618 | 4 013 |
| Övriga fordringar | 5 | 3 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 3 | 11 |
| Kassa och bank | 27 | 186 |
| Summa omsättningstillgångar | 4 653 | 4 214 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 5 137 | 4 693 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Aktiekapital | 270 | 242 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Överkursfond | 2 309 | 1 922 |
| Balanserad vinst eller förlust | -145 | -93 |
| Periodens resultat | -31 | -11 |
| Summa eget kapital | 2 403 | 2 060 |
| Långfristiga skulder | | |
| Obligationslån | 396 | 576 |
| Skulder till kreditinstitut | 1 614 | 1 961 |
| Summa långfristiga skulder | 2 010 | 2 537 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Skulder till kreditinstitut | 665 | 54 |
| Checkräkningskredit | 13 | - |
| Övriga skulder | 25 | 24 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 | 19 |
| Summa kortfristiga skulder | 724 | 96 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 5 137 | 4 693 |

Nyckeltal

| | Jan-dec | | | |
|---|-------------|-------------|------------|------------|
| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
| Fastighetsrelaterade | | | | |
| Antal fastigheter, st | 172 | 130 | 125 | 97 |
| Uthyrningsbar area, tkvm | 926 | 805 | 786 | 581 |
| Fastigheternas verkliga värde, mkr | 8 940 | 7 324 | 7 111 | 4 827 |
| Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm | 9 651 | 9 096 | 9 047 | 8 312 |
| Långsiktigt substansvärde, mkr | 3 493 | 2 740 | 2 447 | 1 560 |
| Hysesvärde, mkr | 790 | 636 | 581 | 361 |
| Hysesvärde, kr/kvm | 852 | 790 | 739 | 621 |
| Återstående hyrestid, år | 5,0 | 5,3 | 5,8 | 6,5 |
| Nettouthyrning, mkr | 2 | 0 | 12 | -3 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 95 | 95 | 96 | 97 |
| Areamässig uthyrningsgrad, % | 95 | 97 | 97 | 98 |
| Direktavkastning, % | 6,7 | 6,6 | 6,1 | 6,1 |
| Överskottsgrad, % | 80 | 79 | 80 | 81 |
| Aktierelaterade, stamaktier | | | | |
| Antal stamaktier vid periodens slut | 114 154 267 | 100 281 607 | 92 874 199 | 66 446 380 |
| Genomsnittligt antal stamaktier | 108 290 971 | 93 779 549 | 80 559 130 | 64 936 235 |
| Förvaltningsresultat per stamaktie, kr | 2,36 | 2,05 | 1,76 | 1,87 |
| Periodens resultat per stamaktie, kr | 2,28 | -0,09 | 3,36 | 7,07 |
| Eget kapital per stamaktie, kr | 27,99 | 25,26 | 25,27 | 21,09 |
| Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr | 30,60 | 27,32 | 26,34 | 23,48 |
| Avkastning på eget kapital per stamaktie, % | 9 | 0 | 14 | 37 |
| Aktierelaterade, preferensaktier | | | | |
| Antal preferensaktier vid periodens utgång | 20 628 625 | 20 628 625 | 20 628 625 | 13 951 313 |
| Genomsnittligt antal preferensaktier | 20 628 625 | 20 628 625 | 20 252 401 | 4 892 323 |
| Eget kapital per preferensaktie, kr | 32,00 | 32,00 | 32,00 | 32,00 |
| Periodens utdelning per preferensaktie, kr | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 0,90 |

| | Jan-dec | | | |
|---|---------|-------|-------|-------|
| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
| Finansiella | | | | |
| Soliditet, % | 42 | 42 | 40 | 37 |
| Avkastning på eget kapital, % | 8 | 1 | 13 | 34 |
| Avkastning på totalt kapital, % | 3 | 0 | 4 | 9 |
| Nettobelåningsgrad, % | 52 | 52 | 55 | 57 |
| Nettobelåningsgrad fastigheter, % | 47 | 44 | 45 | 46 |
| Belåningsgrad fastigheter, % | 48 | 47 | 49 | 48 |
| Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, % | 4,0 | 4,7 | 4,6 | 3,0 |
| Genomsnittlig kapitalbindning periodens utgång, år | 2,7 | 1,8 | 2,9 | 2,6 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,4 | 2,1 | 2,3 | 2,8 |
| Räntebärande nettoskuld, mkr | 4 617 | 3 772 | 3 879 | 2 747 |
| Skuldkvot, ggr | 8,2 | 8,2 | 9,2 | 10,6 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr | 270 | 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 avstämningsav nyckeltal, se sidan 29.

Övrig information

Personal

Vid utgången av året uppgick antalet anställda till 24 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 företags 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 0,4 miljoner kronor (0,6). I övrigt har inga förändringar skett sedan årsredovisningen 2023.

Aktieinformation

Per 31 december 2024 finns det 134 782 892 aktier och 238 533 902 röster i Emilshus fördelade enligt följande:

- Stamaktier av serie A: 11 527 890 aktier och 115 278 900 röster.
- Stamaktier av serie B: 102 626 377 aktier och 102 626 377 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 avstämningssdag, i enlighet med vad som följer av bolagets bolagsordning. Årsstämman beslutade att ingen utdelning skulle ske för stamaktier av serie A och B.

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 bokslutskommuniké är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste koncernredovisningen och årsredovisningen. Bokslutskommunikén 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 bokslutskommunikén. Jämförelser angivna inom parentes avser belopp för motsvarande kvartal respektive period föregående år.

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.

Valberedning

Valberedningens medlemmar inför årsstämman 2025 är, Erik Borgblad, utsedd av Aptare Holding AB (valberedningens ordförande), David Mindus, utsedd av AB Sagax, Tobias Kaj, utsedd av Lannebo Kapitalförvaltning samt Johan Ericsson, styrelseordförande i Fastighetsbolaget Emilshus AB.

Förslag till vinstutdelning

Emilshus har som målsättning att återinvestera bolagets vinstmedel, som inte 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 2025 kommer att hållas i Växjö den 29 april 2025.

Bokslutskommunikéns undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att denna bokslutskommuniké 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 7 februari 2025

Johan Ericsson
Styrelsens ordförande

Jakob Fyrberg
Styrelseledamot och VD

Björn Garat
Styrelseledamot

Rutger Källén
Styrelseledamot

Elisabeth Thureson
Styrelseledamot

Ulrika Valassi
Styrelseledamot

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.



Fastighetsbeståndet per 1 januari 2025

| | Antal fastigheter | Uthyrbar area, tkvm | Redovisat värde | | | Hyresvärde | | Ekonomisk uthyrningsgrad, % | Kontrakterad årshyra, mkr |
|------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------|------------|---------------|------------|--------------|-----------------------------|---------------------------|
| | | | mkr | Andel | kr/kvm | mkr | kr/kvm | | |
| Halmstad | | | | | | | | | |
| Lätt industri | 5 | 10 | 126 | 24 | 12 147 | 10 | 1 000 | 100 | 10 |
| Extern/Dagligvaruhandel | 1 | 6 | 49 | 9 | 8 475 | 5 | 935 | 98 | 5 |
| Industriservice/proffshandel | 7 | 22 | 308 | 59 | 13 767 | 25 | 1 129 | 96 | 24 |
| Övrigt | 2 | 3 | 34 | 7 | 9 879 | 4 | 1 146 | 83 | 3 |
| Totalt Halmstad | 15 | 42 | 517 | 100 | 12 316 | 45 | 1 072 | 96 | 43 |
| Jönköping | | | | | | | | | |
| Lätt industri | 15 | 91 | 1 018 | 58 | 11 142 | 82 | 900 | 97 | 79 |
| Extern/Dagligvaruhandel | 5 | 12 | 179 | 10 | 14 846 | 16 | 1 320 | 94 | 15 |
| Industriservice/proffshandel | 9 | 33 | 249 | 14 | 7 640 | 23 | 701 | 88 | 20 |
| Övrigt | 4 | 24 | 306 | 17 | 12 496 | 31 | 1 256 | 97 | 30 |
| Totalt Jönköping | 33 | 160 | 1 752 | 100 | 10 915 | 152 | 945 | 95 | 144 |
| Kalmar | | | | | | | | | |
| Lätt industri | 2 | 10 | 88 | 14 | 8 932 | 9 | 895 | 89 | 8 |
| Extern/Dagligvaruhandel | 10 | 22 | 281 | 45 | 12 807 | 23 | 1 035 | 99 | 23 |
| Industriservice/proffshandel | 9 | 33 | 259 | 41 | 7 949 | 21 | 651 | 95 | 20 |
| Övrigt | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Totalt Kalmar | 21 | 64 | 628 | 100 | 9 754 | 53 | 819 | 96 | 51 |
| Linköping | | | | | | | | | |
| Lätt industri | 13 | 72 | 741 | 65 | 10 361 | 61 | 852 | 95 | 58 |
| Extern/Dagligvaruhandel | 3 | 8 | 146 | 13 | 17 742 | 12 | 1 456 | 100 | 12 |
| Industriservice/proffshandel | 8 | 22 | 254 | 22 | 11 421 | 21 | 963 | 100 | 21 |
| Övrigt | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Totalt Linköping | 24 | 102 | 1 141 | 100 | 11 186 | 94 | 925 | 97 | 91 |

| | 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 | 391 | 38 | 4 603 | 45 | 533 | 99 | 45 |
| Extern/Dagligvaruhandel | 8 | 33 | 375 | 36 | 11 419 | 33 | 1 018 | 94 | 31 |
| Industriservice/proffshandel | 3 | 13 | 76 | 7 | 6 090 | 7 | 523 | 100 | 7 |
| Övrigt | 5 | 17 | 196 | 19 | 11 444 | 25 | 1 463 | 89 | 22 |
| Totalt Vetlanda | 21 | 147 | 1 038 | 100 | 7 042 | 110 | 748 | 95 | 105 |
| Värnamo | | | | | | | | | |
| Lätt industri | 17 | 184 | 1 254 | 84 | 6 823 | 108 | 587 | 95 | 103 |
| Extern/Dagligvaruhandel | 3 | 20 | 173 | 12 | 8 642 | 22 | 1 103 | 86 | 19 |
| Industriservice/proffshandel | 3 | 12 | 75 | 5 | 6 035 | 5 | 413 | 100 | 5 |
| Övrigt | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Totalt Värnamo | 23 | 216 | 1 502 | 100 | 6 947 | 135 | 624 | 94 | 127 |
| Växjö | | | | | | | | | |
| Lätt industri | 8 | 76 | 629 | 27 | 8 320 | 52 | 688 | 100 | 52 |
| Extern/Dagligvaruhandel | 10 | 66 | 958 | 41 | 14 545 | 74 | 1 131 | 95 | 70 |
| Industriservice/proffshandel | 8 | 21 | 275 | 12 | 13 215 | 24 | 1 178 | 95 | 23 |
| Övrigt | 9 | 32 | 500 | 21 | 15 829 | 50 | 1 568 | 81 | 40 |
| Totalt Växjö | 35 | 194 | 2 362 | 100 | 12 184 | 201 | 1 034 | 92 | 185 |
| Totalt Emilshus | | | | | | | | | |
| Lätt industri | 65 | 528 | 4 248 | 48 | 8 052 | 367 | 697 | 97 | 355 |
| Extern/Dagligvaruhandel | 40 | 167 | 2 161 | 24 | 12 960 | 186 | 1 115 | 94 | 176 |
| Industriservice/proffshandel | 47 | 155 | 1 495 | 17 | 9 620 | 127 | 816 | 95 | 121 |
| Övrigt | 20 | 77 | 1 036 | 12 | 13 516 | 109 | 1 426 | 87 | 95 |
| Totalt | 172 | 926 | 8 940 | 100 | 9 651 | 790 | 852 | 95 | 747 |

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 per 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 preferensaktie | 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 | 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) inom 24 månader. |
| 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-dec | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
| Långsiktigt substansvärde | | | | |
| Eget kapital, mkr | 3 856 | 3 194 | 3 007 | 1 848 |
| Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr | -660 | -660 | -660 | -446 |
| Återläggning av derivat, mkr | -10 | -35 | -137 | -12 |
| Återläggning av uppskjuten skatt, mkr | 307 | 241 | 237 | 171 |
| Långsiktigt substansvärde, mkr | 3 493 | 2 740 | 2 447 | 1 560 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad | | | | |
| Kontrakterad årshyra, mkr | 747 | 606 | 557 | 350 |
| Hysesvärde, mkr | 790 | 636 | 581 | 361 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 95 | 95 | 96 | 97 |
| Areamässig uthyrningsgrad | | | | |
| Total uthyrningsbar area kvm | 926 319 | 805 124 | 786 100 | 580 732 |
| Kontrakterad area, kvm | 879 374 | 777 945 | 760 599 | 568 504 |
| Areamässig uthyrningsgrad, % | 95 | 97 | 97 | 98 |
| Överskottsgrad | | | | |
| Driftsöverskott, mkr | 542 | 471 | 363 | 228 |
| Intäkter, mkr | 674 | 593 | 454 | 280 |
| Överskottsgrad, % | 80 | 79 | 80 | 81 |
| Förvaltningsresultat per stamaktie | | | | |
| Förvaltningsresultat, mkr | 297 | 233 | 182 | 131 |
| Utdelning till preferensaktier, mkr | 41 | 41 | 41 | 10 |
| Genomsnittligt antal stamaktier, st | 108 290 971 | 93 779 549 | 80 559 130 | 64 936 235 |
| Förvaltningsresultat per stamaktie, kr | 2,36 | 2,05 | 1,76 | 1,87 |
| Periodens resultat per stamaktie | | | | |
| Periodens resultat, mkr | 288 | 33 | 311 | 469 |
| Preferensaktiernas del av resultatet, mkr | 41 | 41 | 41 | 10 |
| Genomsnittligt antal stamaktier, st | 108 290 971 | 93 779 549 | 80 559 130 | 64 936 235 |
| Periodens resultat per stamaktie, kr | 2,28 | -0,09 | 3,36 | 7,07 |
| Eget kapital per stamaktie | | | | |
| Eget kapital, mkr | 3 856 | 3 194 | 3 007 | 1 848 |
| Eget kapital hänförligt till preferensaktier, mkr | -660 | -660 | -660 | -446 |
| Antal stamaktier vid periodens utgång, st | 114 154 267 | 100 281 607 | 92 874 199 | 66 446 380 |
| Eget kapital per stamaktie, kr | 27,99 | 25,26 | 25,27 | 21,09 |

| mkr | Jan-dec | | | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
| Långsiktigt substansvärde per stamaktie | | | | |
| Eget kapital, mkr | 3 856 | 3 194 | 3 007 | 1 848 |
| Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr | -660 | -660 | -660 | -446 |
| Återläggning av derivat, mkr | -10 | -35 | -137 | -12 |
| Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader, mkr | 307 | 241 | 237 | 171 |
| Långsiktigt substansvärde, mkr | 3 493 | 2 740 | 2 447 | 1 560 |
| Antal stamaktier vid periodens utgång, st | 114 154 267 | 100 281 607 | 92 874 199 | 66 446 380 |
| Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr | 30,60 | 27,32 | 26,34 | 23,48 |
| Soliditet | | | | |
| Eget kapital, mkr | 3 856 | 3 194 | 3 007 | 1 848 |
| Totala tillgångar, mkr | 9 094 | 7 621 | 7 525 | 4 987 |
| Soliditet, % | 42 | 42 | 40 | 37 |
| Avkastning på eget kapital | | | | |
| Periodens resultat, mkr | 288 | 33 | 311 | 469 |
| Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr | - | - | - | - |
| Genomsnittligt eget kapital, mkr | 3 525 | 3 100 | 2 427 | 1 395 |
| Avkastning på eget kapital, % | 8 | 1 | 13 | 34 |
| Nettobelåningsgrad | | | | |
| Räntebärande skulder, mkr | 4 717 | 3 984 | 4 103 | 2 839 |
| Likvida medel, mkr | -100 | -212 | -224 | -93 |
| Räntebärande nettoskulder, mkr | 4 617 | 3 772 | 3 879 | 2 747 |
| Verkligt värde förvaltningsfastigheter | 8 940 | 7 324 | 7 111 | 4 827 |
| Nettobelåningsgrad, % | 52 | 52 | 55 | 57 |
| Nettobelåningsgrad fastigheter | | | | |
| Räntebärande skulder, mkr | 4 717 | 3 984 | 4 103 | 2 839 |
| Räntebärande skulder utan säkerhet i fastigheter, mkr | -396 | -576 | -707 | -541 |
| Likvida medel, mkr | -100 | -212 | -224 | -93 |
| Räntebärande nettoskuld med säkerhet i fastigheter, mkr | 4 221 | 3 196 | 3 173 | 2 206 |
| Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr | 8 940 | 7 324 | 7 111 | 4 827 |
| Nettobelåningsgrad fastigheter, % | 47 | 44 | 45 | 46 |

| mkr | Jan–dec | | | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
| Räntetäckningsgrad | | | | |
| Förvaltningsresultat, mkr | 297 | 233 | 182 | 131 |
| Finansnetto, mkr | -211 | -205 | -143 | -74 |
| Förvaltningsresultat före finansnetto, mkr | 508 | 439 | 325 | 205 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,4 | 2,1 | 2,3 | 2,8 |
| Skuldkvot | | | | |
| Räntebärande nettoskuld, mkr | 4 617 | 3 772 | 3 879 | 2 747 |
| Driftsöverskott enligt intjäningsförmåga, mkr | 595 | 491 | 454 | 287 |
| Central administration enligt intjäningsförmåga, mkr | -35 | -31 | -33 | -29 |
| Justerat driftsöverskott, mkr | 560 | 460 | 421 | 259 |
| Skuldkvot, ggr | 8,2 | 8,2 | 9,2 | 10,6 |
| Räntebärande nettoskuld | | | | |
| Räntebärande skulder, mkr | 4 717 | 3 984 | 4 103 | 2 839 |
| Likvida medel, mkr | -100 | -212 | -224 | -93 |
| Räntebärande nettoskuld, mkr | 4 617 | 3 772 | 3 879 | 2 747 |
| Avkastning på eget kapital per stamaktie | | | | |
| Periodens resultat, mkr | 288 | 33 | 311 | 469 |
| Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr | - | - | - | - |
| Resultat hänförligt till preferensaktier, mkr | 41 | 41 | 41 | 10 |
| Genomsnittligt eget kapital, mkr | 3 525 | 3 100 | 2 427 | 1 395 |
| Genomsnittligt preferenskapital, mkr | 660 | 660 | 553 | 157 |
| Avkastning på eget kapital per stamaktie, % | 9 | 0 | 14 | 37 |
| Eget kapital per preferensaktie | | | | |
| Preferensaktieägares företrädesrätt vid likvidation, mkr | 660 | 660 | 660 | 446 |
| Antal utestående preferensaktier | 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 |
| Direktavkastning | | | | |
| Driftsöverskott | 542 | 471 | 363 | 228 |
| Tillägg för omräkning till årsvärde | - | - | - | - |
| Justerat driftsöverskott | 542 | 471 | 363 | 228 |
| Genomsnittligt fastighetsvärde justerat för innehavstid | 8 135 | 7 177 | 5 991 | 3 761 |
| Direktavkastning, % | 6,7 | 6,6 | 6,1 | 6,1 |

Kalendarium 2025

| | |
|---|-----------------|
| Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare | 31 mars 2025 |
| Årsredovisning 2024 | 31 mars 2025 |
| Delårsrapport januari–mars 2025 | 29 april 2025 |
| Årsstämma 2025 | 29 april 2025 |
| Delårsrapport januari–juni 2025 | 11 juli 2025 |
| Delårsrapport januari–september 2025 | 15 oktober 2025 |
| Bokslutskommuniké januari–december 2025 | 6 februari 2026 |

Denna information är sådan information som Emilshus är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 7 februari 2025 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 31 december 2024 till 926 tkvm uthyrningsbar area fördelat på 172 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