

Q1

EMILSHUS

Delårsrapport januari–mars 2025



Januari–mars 2025

- Intäkterna ökade med 29 % till 202 miljoner kronor (158).
- Förvaltningsresultatet ökade med 43 % till 93 miljoner kronor (65).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 33 % till 0,72 kronor per stamaktie (0,54).
- Periodens resultat uppgick till 133 miljoner kronor (67), vilket motsvarar 1,07 kronor per stamaktie (0,56).
- Värdejustering av förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 62 miljoner kronor (3).
- Värdejustering av finansiella instrument påverkade resultatet med 9 miljoner kronor (29).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 55 % och uppgick till 85 miljoner kronor (55).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 1 065 miljoner kronor, varav 1 047 miljoner kronor var hänförligt till fastighetstransaktioner.

Nyckeltal i sammandrag

	Jan–mar		Rullande	
	2025	2024	12 mån	2024
Fastighetsvärde, mkr	10 066	7 518	10 066	8 940
Intäkter, mkr	202	158	719	674
Driftnetto, mkr	159	122	579	542
Förvaltningsresultat, mkr	93	65	325	297
Periodens resultat, mkr	133	67	354	288
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	85	55	300	270
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95
Återstående hyrestid, år	5,3	5,2	5,3	5,0
Fastigheternas direktavkastning, %	6,7	6,6	6,7	6,7
Avkastning på eget kapital, %	13	8	9	8
Belåningsgrad, %	55	52	55	52
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,3	2,5	2,4
Skuldkvot, ggr	8,8	8,3	8,8	8,2
Nyckeltal per stamaktie				
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,72	0,54	2,54	2,36
Tillväxt förvaltningsresultat per stamaktie, %	33	15	20	15
Periodens resultat per stamaktie före utspädning, kr	1,07	0,57	2,80	2,28
Periodens resultat per stamaktie efter utspädning, kr	1,07	0,56	2,77	2,27
Eget kapital per stamaktie, kr	28,83	25,93	28,83	27,99
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	31,55	27,89	31,55	30,60

Väsentliga händelser under kvartalet

- I januari meddelades att två fastigheter inom kategorin lätt industri i Ljungby respektive Marks kommun förvärvats för 271 miljoner kronor. Total uthyrningsbar area är 14 859 kvm och årligt hyresvärde är 19 miljoner kronor. Fastigheten i Marks kommun tillträdades under det fjärde kvartalet 2024 och fastigheten i Ljungby tillträdades under det första kvartalet 2025.
- I februari förvärvades åtta fastigheter inom kategorin lätt industri i Halmstad för 520 miljoner kronor. Total uthyrningsbar area är 47 400 kvm och årligt hyresvärde uppgår till 53 miljoner kronor. Fastigheterna tillträdades under det första kvartalet 2025.
- Emilshus genomförde en riktad nyemission av 9,4 miljoner preferensaktier efter beslut vid en extra bolagsstämma den 31 mars 2025. Emissionen tillförde bolaget 267 miljoner kronor i början av april.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- I april förvärvades 35 fastigheter främst inom kategorin lätt industri för 1 400 miljoner kronor. Total uthyrningsbar area uppgår till 124 000 kvm och årligt hyresvärde uppgår till 124 miljoner kronor. Tillträde sker den 1 september 2025. Portföljen inkluderar tre projektfastigheter som tillträds efter färdigställande, vilket beräknas ske vid årsskiftet 2025/2026. Genomförande av transaktionen är villkorat av beslut på säljarens årsstämma den 6 maj 2025.
- Emilshus har anställt Peder Karlén till tjänsten som fastighetschef med ansvar för bolagets förvaltningsverksamhet. Han kommer att ingå i bolagets ledningsgrupp och tillträder i augusti 2025.

Justerad prognos för 2025

- För 2025 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv uppgå till 375 miljoner kronor exklusive effekten av förvärvet i Skåne, vilket är villkorat av beslut av säljarens årsstämma. Tidigare lämnad prognos uppgick till 365 miljoner kronor och tillkännagavs vid avslämnande av bokslutskommunikén 2024.



Fortsatt expansion med ökad lönsamhet

Emilshus tillväxtsresa fortsatte under det första kvartalet 2025. Intäkterna ökade med 29 % till 202 miljoner kronor och förvaltningsresultatet steg med 43 % till 93 miljoner kronor jämfört med motsvarande period föregående år. Per aktie ökade förvaltningsresultatet med 33 % för perioden och med 20 % för rullande 12 månader, väl över våra finansiella mål. Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade under perioden med 55 % till 85 miljoner kronor.

Fortsatt tillväxt

Sedan noteringen 2022 har vårt fastighetsbestånd dubblerats från 5 till 10 miljarder kronor. Under årets första kvartal kommunicerades förvärv för 791 miljoner kronor i tre separata transaktioner parallellt med att fastigheter tillträdades för 1 068 miljoner kronor.

Efter periodens utgång tog vi ett viktigt steg i bolagets expansion genom ett förvärv av 35 fastigheter i västra Skåne för 1 400 miljoner kronor. De förvärvade fastigheterna är till övervägande del inom vår prioriterade kategori lätt industri samtidigt som portföljens nyckeltal matchar Emilshus kvalitetskrav. Formellt är affären villkorad av godkännande på säljarens årsstämma den 6 maj men säljarens samtliga större delägare har deklarerat att de kommer att rösta för ett fullföljande av affären. Tillträde planeras till den 1 september 2025.

För Emilshus är detta en strategiskt viktig affär som ger oss en plattform för fortsatt tillväxt i den expansiva Öresundsregionen. Vi kommer nu att etablera ett förvaltningskontor i regionen och vår ambition är att fortsätta växa genom förvärv av högavkastande fastigheter i Skåne.

Finansiering

I februari emitterade Emilshus en icke-säkerställd obligation om 400 miljoner kronor med en löptid om 3,25 år och en rörlig ränta om Stibor 3M+250 baspunkter. I mars genomfördes, efter beslut på en extra bolagsstämma, en riktad nyemission av 9,4 miljoner preferensaktier, vilket tillförde bolaget 267 miljoner kronor före emissionskostnader under början av det andra kvartalet. Sammantaget ger dessa emissioner Emilshus erforderliga medel för att finansiera ovanstående affärer.

Under det första kvartalet har banklån om totalt 400 miljoner kronor med förfall i december 2025 refinansierats i förtid med längre löptid, högre belåningsgrad och väsentligt förbättrade kreditvillkor som följd.

Förvaltning nära hyresgästerna

Vi har noterat en viss förbättring på uthyrningsmarknaden under årets inledning och som en effekt kan vi rapportera en positiv nettouthyrning om drygt 2 miljoner kronor under det första kvartalet 2025. Under perioden utökade och förlängde en av Emilshus större hyresgäster, Orkla/Bubs Godis, sitt hyresavtal, vilket nu löper till 2050. Uthyrningsgraden ligger oförändrad på 95 %.

Prognos för 2025

Det prognostiserade förvaltningsresultatet för helåret 2025 uppgår till 375 miljoner kronor, exklusive effekten av förvärvet i Skåne, vilket är villkorat av beslut av säljarens årsstämma den 6 maj och med planerat tillträde den 1 september 2025.

Framåtblick

Efter tillträde av de förvärvade fastigheterna i Skåne kommer Emilshus nå ett fastighetsvärde om 11,5 miljarder kronor. Med den volymen skapas synergier och förbättrade möjligheter för ytterligare tillväxt framåt. Arbetet med att bygga ett finansiellt starkt, lönsamt och lokalt förankrat fastighetsbolag fortsätter i oförminskad takt.

Växjö, april 2025
Jakob Fyrberg, VD



En strategiskt viktig affär som ger oss en plattform för fortsatt tillväxt i den expansiva Öresundsregionen.

Emilshus i korthet

Finansiella mål

Förvaltningsresultat per stamaktie

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

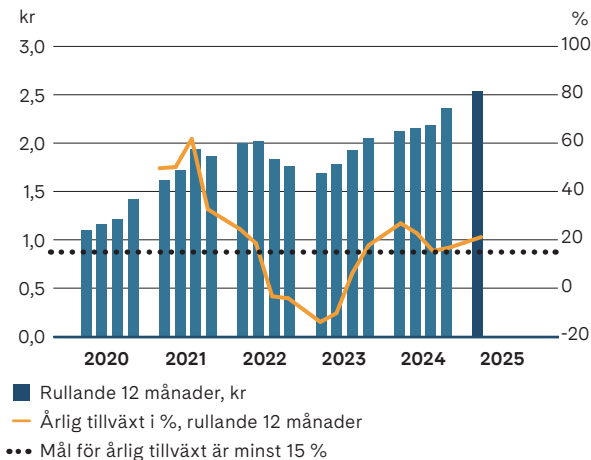
Avkastning på eget kapital

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

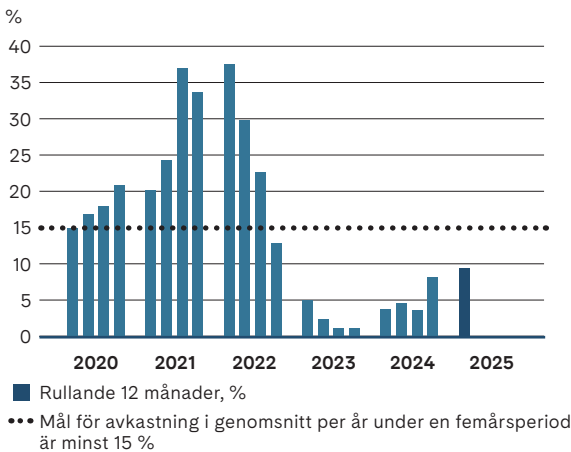
Utfall finansiella mål

	Rullande 12 mån	Femårigt genomsnitt
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie, %	20	20
Avkastning på eget kapital, %	9	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. Emilshus etablerar långsiktiga och nära relationer med hyresgästerna genom lokal närvaro och engagemang på de orter där bolaget verkar.

Fastighetsvärde per förvaltningsområde



26 %	Växjö
18 %	Jönköping
15 %	Värnamo
14 %	Linköping
11 %	Halmstad
10 %	Vetlanda
6 %	Kalmar

Intäkter, kostnader och resultat

Januari–mars 2025

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Intäkter

Intäkterna ökade med 29 % till 202 miljoner kronor (158). 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 1 % (2) och förklaras huvudsakligen av indexering enligt avtal.

Kontrakterad årshyra ökade med 34 % och uppgick vid utgången av perioden till 844 miljoner kronor (631). Den ekonomiska vakansen uppgick till 49 miljoner kronor (35) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 % (95). Av Emilshus hyresintäkter justeras 98 % årligen med en indexklausul i hyresavtalen.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till 44 miljoner kronor (36). Fastighetskostnaderna utgjordes av fastighetsskötsel och drift om 34 miljoner kronor (27), reparationer och underhåll om 4 miljoner kronor (4) samt kostnader för fastighetsskatt om 6 miljoner kronor (5). Fastighetskostnaderna i jämförbart bestånd minskade med 2 % (2). De lägre kostnaderna förklaras huvudsakligen av energieffektivisering.

Driftnetto

Driftnettet ökade med 30 % till 159 miljoner kronor (122). Överskottsgraden uppgick till 78 % (77).

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

Driftnettet i jämförbart bestånd ökade med 2 % (2).

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

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 10 miljoner kronor (8), vilket motsvarade 5 % (5) av intäkterna.

Finansnetto

Finansnetto uppgick till -56 miljoner kronor (-49). Genomsnittlig ränta inklusive kostnader för räntesäkring uppgick vid periodens utgång till 4,2 % (4,7). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,7 ggr (2,3) och på rullande 12 månader till 2,5 ggr.

Räntebindningstiden inklusive räntederivat uppgick vid periodens utgång till 2,6 år (2,9) och kapitalbindningstiden uppgick till 2,8 år (1,6). Den räntebärande nettoskuden ökade till 5 577 miljoner kronor (3 906), vilket huvudsakligen förklaras av förvärv.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 43 % till 93 miljoner kronor (65). Ökningen förklaras i huvudsak av ett högre driftnetto. Förvaltningsresultatet per stamaktie, efter avdrag för utdelning till preferensaktieägarna, ökade med 33 % till 0,72 kronor (0,54).

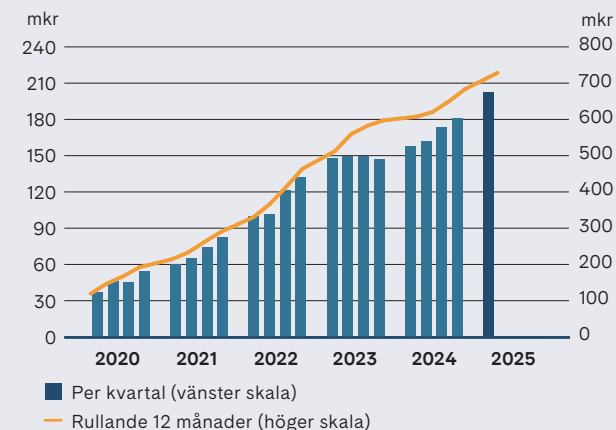
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Emilshus erhåller varje kvartal externa värderingsutlåtanden i syfte att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 62 miljoner kronor (3) under perioden. Värdeförändringarna var hänförliga till effekten av förändringar i direktavkastningskrav om 6 miljoner kronor, justerat driftnetto om 35 miljoner kronor samt övrigt i form av återlagda skatterabatter kopplade till förvärv om 22 miljoner kronor. Inga realiserade värdeförändringar påverkade resultatet under perioden. Samtliga fastigheter har per bokslutsdagen varit föremål för extern värdering av Newsec.

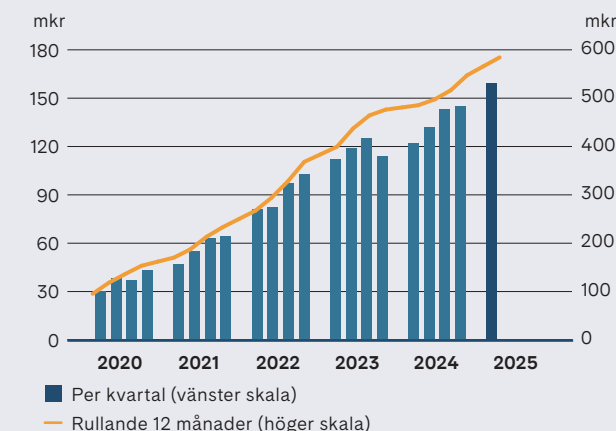
Värdeförändringar finansiella instrument

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 9 miljoner kronor (29). Värdeförändringen förklaras huvudsakligen av högre marknadsräntor. Inga realiserade värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet under perioden.

Intäkter



Driftnetto



Jämförbart bestånd

	31 mar		Förändring, %
	2025	2024	
Antal fastigheter	126	126	-
Fastighetsvärde, mkr	7 422	7 335	1
Direktavkastning, %	6,6	6,5	2
Intäkter, mkr	157	155	1
Fastighetskostnader, mkr	-34	-35	-2
Driftnetto, mkr	122	120	2

Skatt

Aktuell skattekostnad uppgick till 9 miljoner kronor (11) och uppskjuten skattekostnad uppgick till 22 miljoner kronor (19). Kostnaden för uppskjuten skatt är främst relaterad till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 133 miljoner kronor (67), vilket motsvarar 1,07 kronor per stamaktie före utspädning (0,57) respektive 1,07 kronor efter utspädning (0,56).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 85 miljoner kronor (55), vilket är en ökning om 55 %. Tillväxten i kassaflöde förklaras av ett ökat förvaltningsresultat samt lägre skattekostnad i förhållande till förvaltningsresultatet.

Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterbolag påverkade kassaflödet med -1 047 miljoner kronor (-172). Investeringar i befintliga fastigheter påverkade kassaflödet med -18 miljoner kronor (-19), vilket huvudsakligen avsåg hyresgästanpassningar och ombyggnationer.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 1 144 miljoner kronor (73) och förklaras till största del av nyupptagna banklån om 780 miljoner kronor (98) i samband med förvärv och refinansieringar, emission av en ny obligation om 394 miljoner kronor (-), inbetald del av den pågående nyemissionen av preferensaktier om 19 miljoner kronor (-) samt utdelning på preferensaktier om 10 miljoner kronor (10).

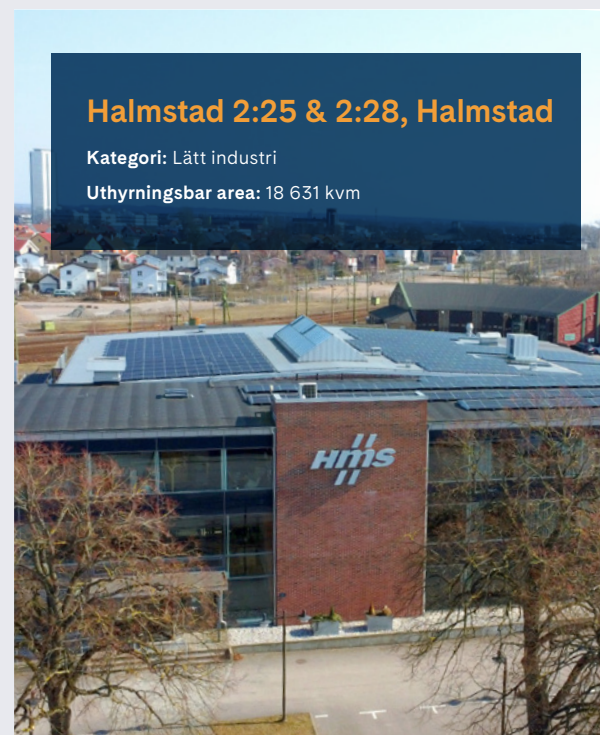
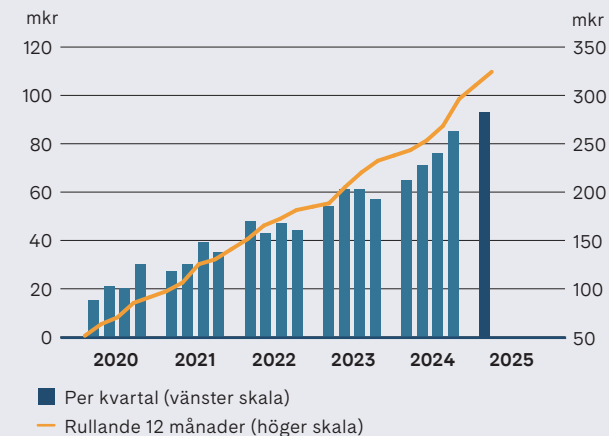
Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 175 miljoner kronor (-50), vilket vid periodens utgång innebar att Emilshus kassa uppgick till 276 miljoner kronor (163).

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 samt inlåningsränta på likvida medel. Periodens resultat uppgick till -11 miljoner kronor (-8).

Moderbolagets innehav avseende andelar i koncernföretag uppgick vid periodens utgång till 479 miljoner kronor (474). Moderbolagets fordringar på koncernföretag uppgick till 4 930 miljoner kronor (4 078) och utgjordes huvudsakligen av reversfordringar, vilka etablerats i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter genom bolag. Moderbolagets egna kapital uppgick till 2 667 miljoner kronor (2 053) vid periodens utgång, vilket innebär en soliditet om 46 % (44).

Förvaltningsresultat



Prognos och aktuell intjäningsförmåga

Justerad prognos för 2025

Förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv beräknas uppgå till 375 miljoner kronor exklusive effekten av förvärvet i Skåne, vilket är villkorat av beslut av säljarens årsstämma. Tidigare lämnad prognos uppgick till 365 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskomunikén 2024.

Intjäningsförmåga

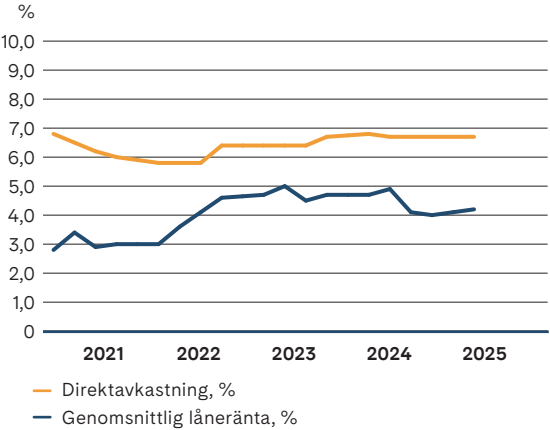
Aktuell intjäningsförmåga baseras på det fastighetsbestånd som var tillträtt per första dagen i nästkommande kvartal och utgör en tolv månaders illustration av Emilshus intjäningskapacitet vid denna tidpunkt. Den är inte en prognos och beaktar inte framtida förändringar i exempelvis hyror, vakanser, kostnader eller räntor. Förvärv som ännu inte tillträtts inkluderas inte.

Bedömningen utgår från kontrakterade intäkter justerade för fastighetsskatt, driftstillägg, hyresrabatter och garantier. Fastighetskostnaderna bygger på erfarenhetsbaserade normalårsvärden och inkluderar fastighetsadministration. Fastighetsskatten grundas

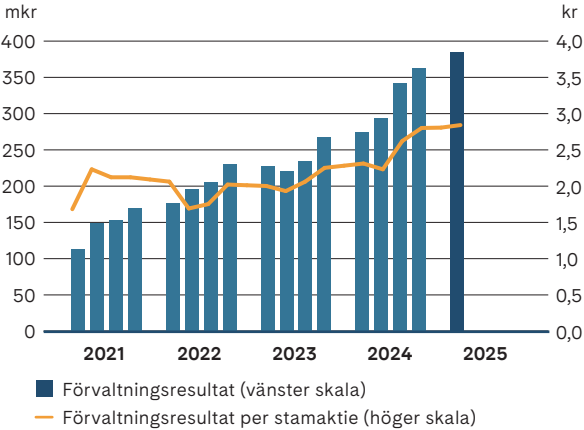
på aktuella taxeringsvärden. Kostnad för central administration utgår från nuvarande organisation och finansnettot speglar ränte-

läget samt bolagets skuld- och derivatportfölj och likvida medel vid periodens slut.

Direktavkastning och låneränta enligt intjäningsförmåga



Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmåga



Intjäningsförmåga

mkr	1 apr 2025	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
Intäkter	844	747	708	694	631	616	578	580	570	566	516	453	364
Fastighetskostnader	-173	-152	-142	-141	-129	-125	-120	-122	-117	-112	-99	-89	-69
Driftnetto	671	595	566	553	502	491	458	458	454	454	416	364	296
Central administration	-38	-35	-34	-33	-31	-31	-31	-31	-33	-33	-34	-32	-30
Finansnetto	-248	-198	-190	-227	-197	-192	-194	-207	-193	-191	-178	-137	-90
Förvaltningsresultat	385	362	342	293	274	268	234	221	228	230	205	195	176
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ¹⁾	2,85	2,81	2,63	2,24	2,32	2,26	2,07	1,94	2,01	2,03	1,76	1,70	2,07
Fastighetsvärde	10 066	8 940	8 464	8 292	7 518	7 324	7 208	7 169	7 095	7 111	7 146	6 303	5 103
Eget kapital	4 251	3 856	3 733	3 678	3 261	3 194	3 043	3 003	2 992	3 007	3 050	2 909	2 159
Räntebärande nettoskuld	5 577	4 617	4 305	4 185	3 906	3 772	3 905	3 905	3 843	3 879	3 848	3 126	2 753
Överskottsgrad, %	80	80	80	80	80	80	79	79	80	80	81	80	81
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,8	2,8	2,3	2,4	2,4	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,4	3,0
Skuldkvot, ggr	8,8	8,2	8,1	8,1	8,3	8,2	9,1	9,1	9,1	9,2	10,1	9,4	10,4
Direktavkastning, %	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,4	6,4	6,4	6,4	5,8	5,8	5,8

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

Våra fastigheter

Antal fastigheter

183

Ekonomisk uthyrningsgrad

95 %

Hyresvärde/kvm

884 kr

Fastighetsvärde/kvm

9 963 kr

Fastighetsbestånd

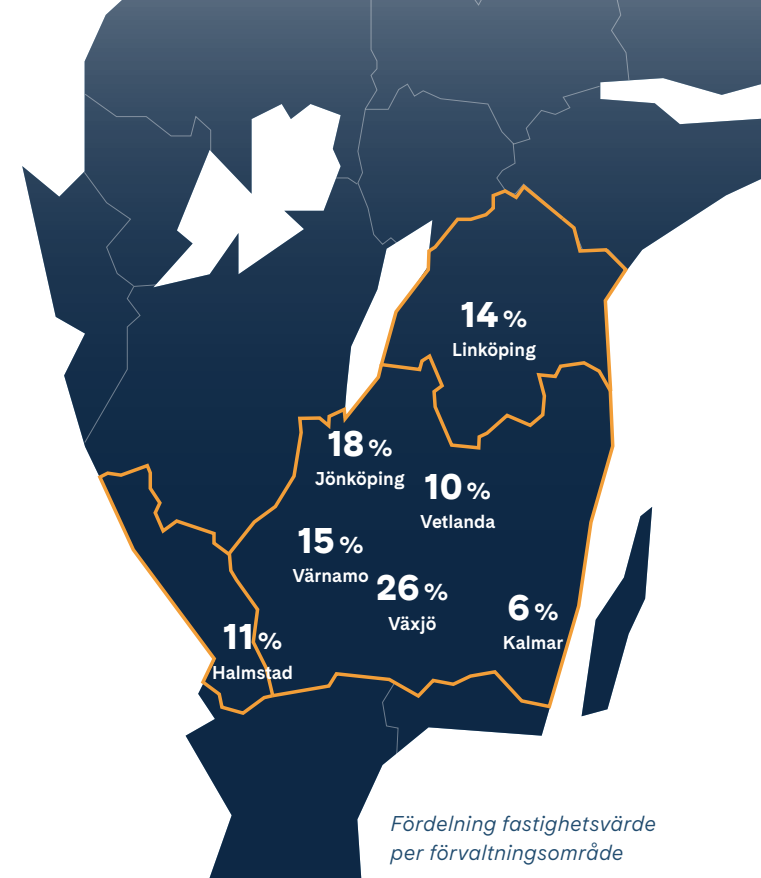
Den 31 mars ägde Emilshus 183 (139) fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 010 tkvm (820) och ett fastighetsvärde om 10 066 miljoner kronor (7 518). Fastighetsvärdet inkluderar även värdet av pågående projekt. Fastighetsvärdet per kvm uppgick till 9 963 kronor (9 169).

Emilshus fastighetsbestånd präglas generellt av långa hyresavtal och hög uthyrningsgrad. Det genomsnittliga hyresvärdet uppgick till 884 kronor per kvm (800).

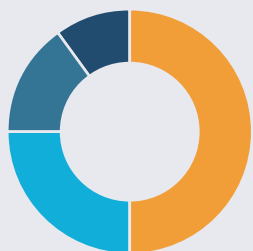
Emilshus har ett diversifierat fastighetsbestånd med kommersiella lokaler där tyngdpunkten ligger på lätt industri och industri-service/proffshandel. Även extern- och dagligvaruhandel är en prioriterad kategori. Kategorin Övrigt består främst av kontor och samhällsfastigheter.

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.



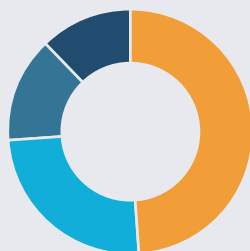
Fastighetsvärde per kategori



10 066 mkr

- 50 % Lätt industri
- 25 % Extern- och dagligvaruhandel
- 15 % Industri-service/Proffshandel
- 10 % Övrigt

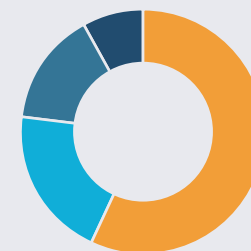
Hyresvärde per kategori



893 mkr

- 49 % Lätt industri
- 25 % Extern- och dagligvaruhandel
- 14 % Industri-service/Proffshandel
- 12 % Övrigt

Uthyrningsbar area per kategori



1 010 tkvm

- 57 % Lätt industri
- 20 % Extern- och dagligvaruhandel
- 15 % Industri-service/Proffshandel
- 8 % Övrigt

Fastighetsbeståndet i sammandrag per 1 april 2025

Område	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Redovisat värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr
			mkr	Andel	kr/kvm	mkr	kr/kvm		
Halmstad	23	89	1 062	11	11 910	100	1 117	94	94
Jönköping	33	160	1 816	18	11 319	152	947	96	146
Kalmar	21	65	631	6	9 765	53	821	96	51
Linköping	26	130	1 389	14	10 663	126	970	97	123
Vetlanda	21	147	1 046	10	7 096	110	748	93	102
Värnamo	23	216	1 503	15	6 950	135	624	94	127
Växjö	36	202	2 619	26	12 952	217	1 072	93	201
Totalt	183	1 010	10 066	100	9 963	893	884	95	844

Område	Lätt industri, tkvm	Extern- och dagligvaruhandel, tkvm	Industriservice/ proffshandel, tkvm	Övrigt, tkvm	Totalt, tkvm	Andel, %
Halmstad	54	9	22	3	89	9
Jönköping	91	12	33	24	160	16
Kalmar	10	22	33	-	65	6
Linköping	72	37	22	-	130	13
Vetlanda	85	33	13	17	147	15
Värnamo	184	20	12	-	216	21
Växjö	84	66	21	32	202	20
Totalt	580	199	155	77	1 010	100
Andel, %	57	20	15	8	100	

Fastighetstransaktioner

Genomförda fastighetstransaktioner

Under perioden kommunicerades förvärv av totalt 10 fastigheter i tre transaktioner om sammanlagt 791 miljoner kronor och med ett totalt hyresvärde om 72 miljoner kronor.

Efter periodens slut tecknades avtal om förvärv av 35 fastigheter i Skåne till ett värde om 1 400 miljoner kronor och med ett hyresvärde om 124 miljoner kronor. Tillträde för majoriteten av portföljen är planerat att genomföras i september 2025.

Tillträdde och frånträdde fastigheter

Totalt tillträdde under perioden fastigheter motsvarande ett värde om 1 068 miljoner kronor (179). Under perioden genomfördes inga frånträden.

Fastighetstransaktioner under och efter perioden

		Fastighets- värde, mkr	Årligt hyresvärde, mkr	Uthyrbar area, tkvm
Datum	Förvaltnings- område			
Förvärv				
24 januari	Växjö/Halmstad	271	19	14,9
12 februari	Halmstad	520	53	47,3
4 april	Skåne	1 400	124	124,0
Summa		2 191	196	186,2

Tillträdde fastigheter, jan–mar 2025

Fastighet	Förvaltningsområde	Fastighetskategori	Uthyrbar area, tkvm
Eketånga 24:37	Halmstad	Lätt industri	1,7
Eketånga 24:49	Halmstad	Lätt industri	5,3
Eketånga 5:417	Halmstad	Lätt industri	3,6
Fregatten 7	Halmstad	Lätt industri	1,5
Halmstad 2:25 & 2:28	Halmstad	Lätt industri	18,6
Ostkupan 3	Halmstad	Lätt industri	12,8
Slåttern 2	Halmstad	Extern- och dagligvaruhandel	3,6
Glaskulan 5	Linköping	Extern- och dagligvaruhandel	12,1
Gumsen 48	Linköping	Industriservice/ proffshandel	16,2
Yxan 1	Växjö	Lätt industri	8,4
Totalt			83,8



Mården 7, Landskrona

Kategori: Lätt industri

Uthyrningsbar area: 2 692 kvm

Projekt

Projekt i form av om- och tillbyggnader, anpassning av befintliga lokaler och nyproduktion är ett sätt 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 projekt

Under det fjärde kvartalet 2024 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.

Större pågående projekt

Fastighet	Fastighetskategori	Projekttyp	Färdigställande	Beräknad investering, mkr	Upparbetad investering vid periodens utgång, mkr	Förändrad årshyra, mkr	Förändring av hyresavtal
Pågående projekt							
Melltorp 2:28, Mark	Lätt industri	Lokalanpassning	Q3 2025	28	1	2	10-årigt avtal
Armaturen 1, Värnamo	Lätt industri	Lokalanpassning	Q4 2025	16	1	1	10-årigt avtal
Krokodilen 4, Kalmar	Extern handel	Lokalanpassning	Q4 2025	29	1	3	12-årigt avtal
Flahult 21:36, Jönköping	Lätt industri	Lokalanpassning	Q1 2026	43	0	3	25-årigt avtal
Övriga pågående projekt ¹⁾				28	9	-	
Totalt				144	11	9	

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

En lokalanpassning genomförs på Armaturen 1 i Värnamo i samband med att Proton Lighting AB tecknat ett nytt 10-årigt hyresavtal.

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 första kvartalet 2025 tecknades ett nytt 25-årigt hyresavtal om 14 710 kvm med Orkla Confectionary & Snacks Sverige AB (Bubs Godis) med start under det första kvartalet 2026. Fram tills tillträdet kommer fastigheten genomgå en lokalanpassning och tillbyggnad som utökar produktionskapaciteten.

Total beräknad investeringsvolym för pågående projekt uppgick vid periodens utgång till 144 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.



Hyresgäst utvidgar sin produktion i Jönköping

Under andra kvartalet 2025 påbörjar Emilshus en utbyggnad och hyresgäst Anpassning av fastigheten Flahult 21:36 i industriområdet Torsvik utanför Jönköping. Det är Orkla via bolaget Bubs Godis som utvidgar sin produktion av godis med ytterligare en produktionslinje och i samband med investeringen utvidgar och förlänger sitt hyresavtal till 2050. Emilshus förvärvade denna fastighet för ett år sedan samt en tomställd grannfastighet under hösten 2024. Därmed skapades förutsättningar för det aktuella projektet, där fastigheten utöver att anpassas till utvidgad produktion även moderniseras och energieffektiviseras. Om- och tillbyggnaden planeras färdigställas till årsskiftet 2025/2026.

Flahult 21:36, Jönköping

Kategori: Lätt industri
Uthyrningsbar area: 12 878 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 för värdering av fastighetsbeståndet uppgick till 6,7 % där avkastningskraven i värderingarna, beroende av fastighetskategori, låg i intervallet 6,5 % 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. För mer utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Emilshus årsredovisning 2024.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick vid periodens utgång till 10 066 miljoner kronor (7 518). Under perioden har fastigheter tillträtts till ett värde om 1 107 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 133 miljoner kronor. Projekten innebär ett ökat hyresvärde om 9 miljoner kronor.

Fastigheternas orealiserade värdeförändringar uppgick till 62 miljoner kronor (3) under perioden. Värdeförändringarna var hänförliga till effekten av förändringar i direktavkastningskrav om 6 miljoner kronor, justerat driftnetto om 35 miljoner kronor samt övrigt i form av återlagda skatterabatter kopplade till förvärv om 22 miljoner kronor.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

mkr	Jan-mar		Jan-dec
	2025	2024	2024
Vid periodens ingång	8 940	7 324	7 324
Förvärv av fastigheter	1 047	172	1 469
Investeringar i befintliga fastigheter	17	19	63
Försäljningar av fastigheter	-	-	-40
Orealiserade värdeförändringar	62	3	124
Vid periodens utgång	10 066	7 518	8 940

Fastigheternas värdeförändringar via resultaträkningen

mkr	Jan-mar		Jan-dec
	2025	2024	2024
Direktavkastningskrav	6	-54	42
Driftnetto	35	4	32
Övrigt	22	53	51
Orealiserad värdeförändring	62	3	124
Orealiserad värdeförändring, %	1	0	2
Realiserad värdeförändring	-	-	3
Totala värdeförändringar	62	3	127
Totala värdeförändringar, %	1	0	2

Känslighetsanalys

mkr	Förändring	Resultateffekt före skatt		
		31 mar		31 dec
		2025	2024	2024
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-364/+392	-271/+292	-324/+349
Intäkter	+/- 50 kr/kvm	+51 / -51	+41 / -41	+46 / -46
Fastighetskostnader	+/- 10 kr/kvm	-10 / +10	-8 / +8	-9 / +9
Vakansgrad	+/- 1 %	-9 / +9	-7 / +7	-8 / +8

Indata vid fastighetsvärdering

Vägt genomsnitt	31 mar		31 dec
	2025	2024	2024
Direktavkastningskrav, %	6,7	6,7	6,7
- Lätt industri	6,8	6,9	6,8
- Extern- och dagligvaruhandel	6,5	6,5	6,6
- Industriservice/proffshandel	6,6	6,6	6,6
- Övrigt	6,6	6,5	6,6
Driftskostnader, kr/kvm	103	91	97
- Lätt industri	76	58	67
- Extern- och dagligvaruhandel	115	112	108
- Industriservice/proffshandel	109	84	102
- Övrigt	327	326	324
Underhållskostnader, kr/kvm	38	36	38
- Lätt industri	32	28	31
- Extern- och dagligvaruhandel	45	44	44
- Industriservice/proffshandel	40	37	40
- Övrigt	75	74	74
Långsiktig vakansgrad, %	6,4	6,7	6,4
- Lätt industri	7,3	8,3	7,5
- Extern- och dagligvaruhandel	5,2	4,8	5,0
- Industriservice/proffshandel	5,5	5,2	5,5
- Övrigt	6,0	6,0	6,0
Intäkter, kr/kvm	886	766	842
- Lätt industri	766	632	704
- Extern- och dagligvaruhandel	1 164	1 013	1 109
- Industriservice/proffshandel	806	727	806
- Övrigt	1 687	1 338	1 666

Våra hyresgäster

Emilshus hyresgäster utgörs i hög grad av större, stabila bolag med långsiktighet i sina verksamheter och bedömd god betalningsförmåga. Med sin lokala inriktning är Emilshus en trygg aktör och partner i hyresgästernas lokalförsörjning och vidare utveckling.

Hyresgäster

Emilshus hade vid periodens utgång 744 hyresgäster (537) fördelade på 894 hyresavtal (638) och den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgick till 5,3 år (5,2). De tio största hyresgästerna utgjorde 21 % (28) av intäkterna. En god diversifiering i hyresportföljen innebär att Emilshus exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad. Ingen enskild hyresgäst står för mer än 2 % av bolagets totalt hyresintäkter.

Emilshus har ingått så kallade triple net-avtal för en betydande del av hyresavtalen, vilket innebär att hyresgästen åtar sig att stå

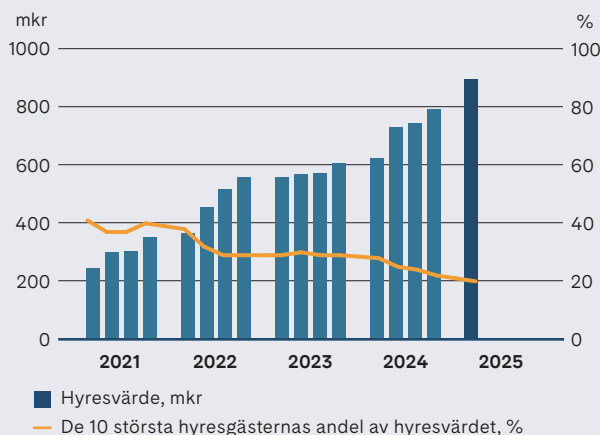
för kostnader såsom försäkring, fastighetsskatt, media samt underhåll och reparationer. Vid periodens utgång var 40 % (45) av total uthyrningsbar area kopplat till hyresavtal av triple net-karaktär.

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 parkerings- ytor samt avtal med kortare löptid än ett år vilka uppräknas på annat sätt eller inte alls.

Emilshus 10 största hyresgäster

Hyresgäster	Kontrakterad årshyra, mkr	Antal hyres- kontrakt	Andel av kontrakterad årshyra, %	Återstående hyrestid, år
Spaljisten AB	20	1	2	19,6
Trivselhus AB	20	1	2	3,8
Holmgrens Bil AB	20	6	2	9,6
Ahlberg Dollarstore AB	19	5	2	2,4
Hilding Anders Sweden AB	19	1	2	13,8
Optimera Svenska AB	16	9	2	1,4
Kalmar Solutions AB	16	1	2	13,6
HMS Industrial Networks AB	16	2	2	5,8
ROL AB	16	1	2	6,0
Coop Väst AB	15	7	2	10,4
Övriga	667	860	79	4,4
Totalt	844	894	100	5,3

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 trucktillverkaren Kalmar Solutions.

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 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 (–4) under perioden. Emilshus tecknade 16 hyresavtal med ett ökat årligt hyresvärde om 16 miljoner kronor (5), varav 9 miljoner kronor (4) avser hyresavtal med nya hyresgäster och 8 miljoner kronor (1) avser omförhandlade hyresavtal med befintliga hyresgäster. Erhållna uppsägningar av hyresavtal uppgick till 14 miljoner kronor (8), inklusive konkurser med ett hyresvärde om 0 miljoner kronor.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Förfallostruktur

Vid periodens utgång var den genomsnittliga hyrestiden 5,3 år (5,2) och 73 % av kontraktsvärdet hade ett förfall 2030 eller senare.

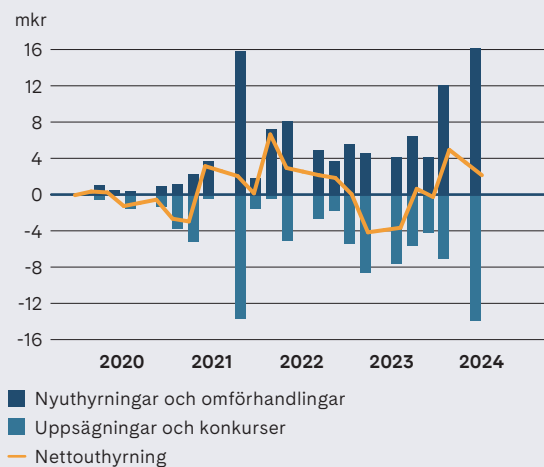
Nettouthyrning

mkr	Jan–mar		Jan–dec
	2025	2024	2024
Nyuthyrningar	9	4	26
Omförhandlingar	8	1	1
Uppsägningar	-14	-2	-18
Konkurser	0	-6	-6
Nettouthyrning	2	-4	2

Vakansförändringar

mkr	Jan–mar		Jan–dec
	2025	2024	2024
Ingående vakansvärde	43	30	
Inflyttningar	-3	-12	
Avflyttningar	4	17	
Förändring hyresrabatter	1	2	
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	4	6	
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-	-	
Utgående vakansvärde	49	43	

Nettouthyrning utveckling per kvartal



Förfallostruktur hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	Årshyra, mkr	Andel, %	Area, tkvm	Andel, %
2025	339	89	11	101	11
2026	227	169	20	180	19
2027	129	107	13	102	11
2028	77	83	10	79	8
2029	32	77	9	90	9
≥2030	90	320	38	406	42
Totalt	894	844	100	958	100

Hyreskontrakt och löptider

Förfalloår	Kontraktsvärde, mkr	Andel av total, %
2025	107	2
2026	228	5
2027	256	6
2028	272	6
2029	326	7
2030	429	10
2031	369	8
2032	196	4
≥2033	2 281	51
Totalt	4 464	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 de senaste

12 månaderna minskade Emilshus energianvändning per kvm i jämförbart bestånd med 6 %, jämfört med motsvarande period föregående år.

Uppföljning grönt finansiellt ramverk

I september 2024 uppdaterades Emilshus gröna finansiella ramverk som ger bolaget möjlighet att emittera gröna obligationer och andra finansiella instrument för finansiering av fastigheter och fastighetsprojekt. Bolagets gröna ramverk har granskats av ISS. Per 31 mars hade Emilshus gröna tillgångar till ett sammanlagt värde om 4 060 miljoner kronor med etablerad grön finansiering om 919 miljoner kronor i befintliga fastigheter. Outnyttjat belopp inom det gröna finansiella ramverket uppgick till 3 141 miljoner kronor.

Nyckeltal¹⁾

		Rullande	Jan–dec		
	Enhet	12 mån	2024	2023	2022
Energianvändning, jämförbart bestånd ²⁾					
Energiintensitet	kWh/kvm	79	106	109	119
– Förändring jämfört med motsvarande period föregående år	%	-6	-6	-6	-
Fossilfri el					
Andel av inköpt el	%	100	100	100	100
Växthusgasutsläpp ³⁾					
Scope 1 (direkta utsläpp från verksamheten)	tCO2e	25	23	23	-
Scope 2 (indirekta utsläpp orsakat av verksamheten)	tCO2e	818	737	612	-
Totalt Scope 1 och 2	tCO2e	843	760	635	-
Utsläppsintensitet Scope 1 och 2	kgCO2e/kvm	2,8	2,3	2,4	-

1) För information om beräkningsmetoder se Emilshus årsredovisning 2024.
2) Avser normalårskorrigerad data för fastigheter som förvaltats under de senaste 12 månaderna.
3) Data om växthusgasutsläpp redovisas sedan 2023.



Lokalt samhällsengagemang

Inför Allsvenskan 2025 har Emilshus utvecklat samarbetet med Östers IF och blivit klubbens huvudpartner. För Emilshus är det viktigt med lokal närvaro och lokalt engagemang på de orter där bolaget är verksamt och Östers IF:s breda verksamhet i Växjöområdet passar väl in i denna strategi. Klubben bedriver utöver elitfotboll en omfattande verksamhet inom akademi och ungdomsfotboll med 600 aktiva spelare och ledare. Inom ramen för satsningen ”Öster i samhället” bedrivs olika typer av aktiviteter med fokus på att skapa meningsfull verksamhet för barn och unga.

Finansiering

Kapitalstruktur

Emilshus kapitalstruktur utgjordes vid periodens utgång av 40 % (42) eget kapital, 55 % (53) räntebärande skulder och 5 % (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 4 251 miljoner kronor (3 261), vilket resulterade i en soliditet om 40 % (42). Eget kapital per stamaktie uppgick till 28,83 kronor (25,93) och långsiktigt substansvärde per stamaktie uppgick till 31,55 kronor (27,89).

Räntebärande skuld

Emilshus räntebärande skulder uppgick till 5 853 miljoner kronor (4 068) vid periodens utgång. Efter avdrag för likvida medel om 276 miljoner kronor (163) uppgick nettoskulden till 5 577 miljoner kronor (3 906), vilket innebär en belåningsgrad om 55 % (52).

Av de räntebärande skulderna utgör 5 063 miljoner kronor (3 491) säkerställda banklån vilka motsvarar 86 % (86) av den totala räntebärande skulden. Under perioden har banklån till ett värde om 398 miljoner kronor refinansierats med längre löptid, högre lånevolym och förbättrade kreditvillkor som följd.

Räntebärande obligationslån uppgick vid periodens utgång till 791 miljoner kronor (577), vilket motsvarar 14 % (14) av den totala räntebärande skulden. I februari emitterades nya seniora icke-säkerställda gröna obligationer till ett belopp om 400 miljoner kronor med en marginal om 2,50 % och en löptid om 3,25 år.

Skuldkvoten, beräknad som nettoskuld i förhållande till drift-netto med avdrag för centrala administrationskostnader enligt intjäningsförmåga, uppgick på balansdagen till 8,8 ggr (8,3).

Disponibel likviditet

Likvida medel uppgick till 276 miljoner kronor (163) jämte outnyttjade checkräkningskrediter om 130 miljoner kronor (80) samt outnyttjade revolverande kreditfaciliteter om 28 miljoner kronor (–).

Bolagets disponibla likviditet uppgick därmed till 434 miljoner kronor (243) vid periodens utgång.

Genomsnittlig
låneränta

4,2 %

Genomsnittlig
räntebindningstid

2,6 år

Räntetäckningsgrad
Rullande 12 månader

2,5 ggr

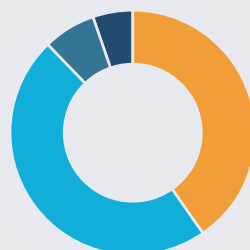
Belåningsgrad

55 %

Nyckeltal finansiering

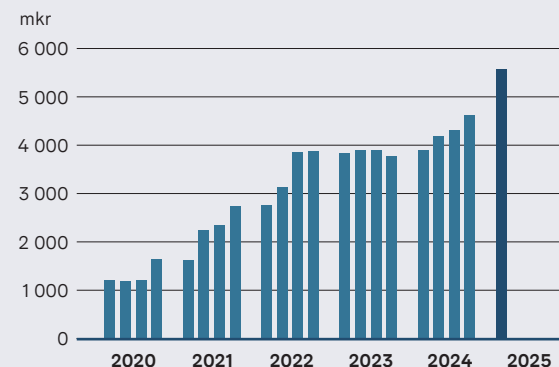
	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Räntebärande nettoskuld, mkr	5 577	3 906	4 617
Soliditet, %	40	42	42
Belåningsgrad, %	55	52	52
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	2,5	2,2	2,4
Räntesäkringsgrad, %	71	75	81
Skuldkvot, ggr	8,8	8,3	8,2
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,8	1,6	2,7
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,6	2,9	2,3
Genomsnittlig låneränta, %	4,2	4,7	4,0

Finansieringskällor



40 %	Eget kapital
47 %	Banklån
7 %	Gröna obligationslån
5 %	Övrigt

Räntebärande nettoskuld



Aktien och aktieägare

Aktier

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

Sista betalkurs den 31 mars 2025 var 43,50 kronor för stamaktien av serie B och 29,30 kronor för preferensaktien, motsvarande ett totalt marknadsvärde om 5 845 miljoner kronor. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktie av serie B uppgick under perioden till 46,35 kronor. Emilshus aktiekurs hade baserat på stängningskursen för stamaktien av serie B på balansdagen en oförändrad kursutveckling under perioden att jämföra med Nasdaq Stockholms fastighetsindex som under samma period hade en negativ utveckling om -10 %.

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 30 000 000 preferensaktier.

Aktieägare

Vid periodens utgång hade Emilshus 9 157 aktieägare (5 329). Av dessa utgjordes 98 % av svenska institutioner och privatpersoner. De tio största ägarna innehade sammantaget 68 % av kapitalet och 78 % av rösterna.

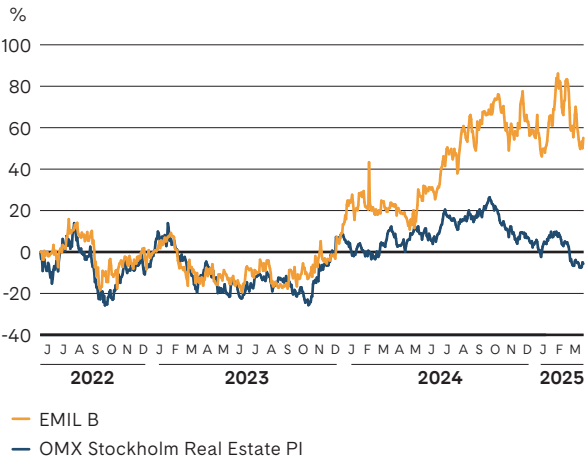
Teckningsoptioner

Det teckningsoptionsprogram 2023/2026 för anställda som infördes under det andra kvartalet 2023 omfattar maximalt 439 000 teckningsoptioner, varav 163 665 hade tecknats av anställda per periodens utgång. En teckningsoption berättigar till nyteckning av en stamaktie av serie B under perioden den 15 april till den 1 juni 2026 till en kurs som beror av Emilshus aktiekursutveckling relativt underliggande jämförelseindex OMX Stockholm Real Estate PI.

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	30 000 000
Stängningskurs EMIL B, kr ¹⁾	43,50
Volymviktad genomsnittskurs EMIL B, kr	46,35
Stängningskurs EMIL PREF, kr ¹⁾	29,30
Totalt marknadsvärde, mkr ¹⁾	5 845

1) Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget baserat på senast betalt pris för B-aktien respektive preferensaktien den 31 mars 2025.

Ägarfördelning

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal stamaktier	Preferens-aktier	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	-	8 698 053	8 698 053	-	6,5	3,6
Länsförsäkringar Fonder	-	6 125 132	6 125 132	-	4,5	2,6
ODIN Fonder	-	4 064 447	4 064 447	-	3,0	1,7
Tredje AP-fonden	-	3 068 595	3 068 595	-	2,3	1,3
Fjärde AP-fonden	-	918 159	918 159	2 036 983	2,2	1,2
NP3 Fastigheter AB	2 421 120	293 349	2 714 469	-	2,0	10,3
Danske Invest	-	1 981 138	1 981 138	600 000	1,9	1,1
Castar Europe AB ²⁾	500 000	1 605 980	2 105 980	160 000	1,7	2,8
Övriga aktieägare	1 133 220	30 626 119	31 759 339	20 969 697	32,2	22,5
Total	11 527 890	102 626 377	114 154 267	30 000 000	100,0	100,0

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

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

Kvartalsöversikt

	2025	2024				2023			
Resultaträkning, mkr	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Intäkter	202	181	173	162	158	147	149	149	148
Fastighetskostnader	-44	-36	-30	-30	-36	-32	-25	-30	-36
Driftnetto	159	145	143	132	122	114	125	119	112
Central administration	-10	-9	-8	-9	-8	-10	-6	-8	-8
Finansnetto	-56	-51	-59	-52	-49	-47	-57	-51	-50
Förvaltningsresultat	93	85	76	71	65	57	61	61	54
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	62	75	4	45	3	1	-3	-4	-37
Värdeförändringar finansiella instrument	9	-3	-55	-8	29	-98	-1	13	-26
Resultat före skatt	164	157	25	108	96	-40	58	70	-9
Aktuell och uppskjuten skatt	-31	-35	-12	-23	-29	-4	-17	-19	-6
Kvartalets resultat	133	122	13	85	67	-44	41	51	-15

	2025	2024				2023			
Balansräkning, mkr	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Tillgångar									
Förvaltningsfastigheter	10 066	8 940	8 464	8 292	7 518	7 324	7 208	7 169	7 095
Derivat	19	10	13	57	64	35	123	124	111
Kortfristiga fordringar	316	44	45	38	47	51	59	48	46
Likvida medel	276	100	243	906	163	212	124	193	239
Summa tillgångar	10 678	9 094	8 765	9 293	7 791	7 621	7 514	7 534	7 491
Eget kapital och skulder									
Eget kapital	4 251	3 856	3 733	3 678	3 261	3 194	3 043	3 003	2 992
Skulder till kreditinstitut	5 063	4 308	4 152	4 192	3 491	3 408	3 365	3 389	3 374
Obligationslån	791	396	396	899	577	576	644	643	642
Aktuell- och uppskjuten skatteskuld	329	307	276	266	257	256	251	241	234
Övriga skulder	243	228	207	257	206	189	212	259	248
Summa eget kapital och skulder	10 678	9 094	8 765	9 293	7 791	7 621	7 514	7 534	7 491

Nyckeltal per kvartal

	2025	2024				2023			
	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Fastighetsrelaterade									
Antal fastigheter	183	172	160	157	139	130	127	126	125
Uthyrningsbar area, tkvm	1 010	926	898	888	820	805	794	791	786
Fastigheternas verkliga värde, mkr	10 066	8 940	8 464	8 292	7 518	7 324	7 208	7 169	7 095
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	9 963	9 651	9 426	9 341	9 169	9 096	9 075	9 066	9 026
Långsiktigt substansvärde, mkr	3 602	3 493	3 337	3 236	2 797	2 740	2 506	2 459	2 454
Hysesvärde, mkr	893	790	744	730	656	636	597	593	585
Hysesvärde, kr/kvm	884	852	828	823	800	790	752	750	745
Återstående hyrestid, år	5,3	5,0	5,2	5,1	5,2	5,3	5,5	5,6	5,7
Nettouthyrning, mkr	2	5	0	1	-4	-4	0	2	2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Direktavkastning, %	6,7	6,6	6,8	6,8	6,6	6,3	6,9	6,7	6,3
Överskottsgrad, %	78	80	83	81	77	78	83	80	76
Aktierelaterade, stamaktier									
Antal stamaktier vid periodens slut	114 154 267	114 154 267	114 154 267	112 281 607	100 281 607	100 281 607	92 874 199	92 874 199	92 874 199
Genomsnittligt antal stamaktier	114 154 267	114 154 267	113 779 735	104 948 274	100 281 607	96 495 598	92 874 199	92 874 199	92 874 199
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,72	0,65	0,58	0,58	0,54	0,48	0,55	0,54	0,47
Periodens resultat per stamaktie, kr	1,07	0,98	0,03	0,71	0,57	-0,57	0,33	0,44	-0,27
Eget kapital per stamaktie, kr	28,83	27,99	26,92	26,88	25,93	25,26	25,66	25,22	25,11
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	31,55	30,60	29,23	28,82	27,89	27,32	26,98	26,48	26,42
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	15	14	0	11	9	-9	5	7	-4
Aktierelaterade, preferensaktier									
Antal preferensaktier vid periodens utgång	30 000 000	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	20 732 751	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625
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

	2025	2024				2023			
	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Finansiella									
Soliditet, %	40	42	43	40	42	42	41	40	40
Avkastning på eget kapital, %	13	13	1	10	8	-6	5	7	-2
Belåningsgrad, %	55	52	51	50	52	52	54	54	54
Belåningsgrad fastigheter, %	48	47	46	40	44	44	45	45	44
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	4,2	4,0	4,1	4,9	4,7	4,7	4,5	5,0	4,7
Genomsnittlig kapitalbindning vid periodens utgång, år	2,8	2,7	1,9	2,0	1,6	1,8	2,2	2,4	2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,7	2,3	2,3	2,3	2,1	2,1	2,1	2,1
Räntebärande nettoskuld, mkr	5 577	4 617	4 305	4 185	3 906	3 772	3 905	3 905	3 843
Skuldkvot, ggr	8,8	8,2	8,1	8,1	8,3	8,2	9,1	9,1	9,1
Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	85	82	67	65	55	53	50	49	44

Koncernens rapport över totalresultatet

mkr	Jan-mar		Rullande	Jan-dec
	2025	2024	12 mån	2024
Hysesintäkter	202	158	719	674
Intäkter	202	158	719	674
Fastighetskostnader	-44	-36	-140	-132
Driftnetto	159	122	579	542
Central administration	-10	-8	-36	-34
Finansnetto	-56	-49	-218	-211
Förvaltningsresultat	93	65	325	297
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	3	3
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	62	3	184	124
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-12	-12
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	9	29	-45	-25
Resultat före skatt	164	96	454	387
Aktuell skatt	-9	-11	-33	-34
Uppskjuten skatt	-22	-19	-68	-65
Periodens resultat¹⁾	133	67	354	288
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	1,07	0,57	2,80	2,28
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	1,07	0,56	2,77	2,27
Genomsnittligt antal stamaktier	114 154 267	100 281 607	111 759 136	108 290 971
Antal stamaktier vid periodens utgång	114 154 267	100 281 607	114 154 267	114 154 267
Genomsnittligt antal preferensaktier	20 732 751	20 628 625	20 654 657	20 628 625
Antal preferensaktier vid periodens utgång	30 000 000	20 628 625	30 000 000	20 628 625

1) Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat. Periodens resultat är i sin helhet hänförbart till moderbolagets aktieägare.

Koncernens rapport över finansiell ställning

mkr	31 mar		31 dec
	2025	2024	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10 066	7 518	8 940
Övriga anläggningstillgångar	2	1	1
Derivat	19	64	10
Summa anläggningstillgångar	10 087	7 583	8 951
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	10	8	6
Skattefordran	23	-	17
Övriga fordringar ¹⁾	254	14	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	24	19
Likvida medel	276	163	100
Summa omsättningstillgångar	591	208	143
SUMMA TILLGÅNGAR	10 678	7 791	9 094
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	288	242	270
Övrigt tillskjutet kapital	2 553	1 922	2 310
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	1 410	1 097	1 277
Summa eget kapital	4 251	3 261	3 856
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4 634	3 387	3 643
Obligationslån	791	577	396
Uppskjuten skatteskuld	329	260	307
Övriga skulder	1	1	1
Summa långfristiga skulder	5 755	4 225	4 347
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	429	104	665
Checkräkningskredit	-	-	13
Leverantörsskulder	20	12	14
Skatteskulder	-	-4	0
Övriga skulder	25	25	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	197	168	165
Summa kortfristiga skulder	671	306	892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 678	7 791	9 094

1) Inkluderar fordran på teckningsdeltagare om 243 miljoner kronor avseende pågående nyemission.

Koncernens rapport i sammandrag över förändring av eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferens- aktier ¹⁾	Aktie- kapital ²⁾	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat ³⁾	Totalt eget kapital ³⁾
Eget kapital 2024-01-01	100 281 607	20 628 625	242	1 922	1 030	3 194
Periodens resultat och total- resultat jan-mar 2024	-	-	-	-	67	67
Övriga förändringar av eget kapital	-	-	-	-	-	-
Eget kapital 2024-03-31	100 281 607	20 628 625	242	1 922	1 097	3 261
Nyemission stamaktier	13 872 660	-	28	399	-	426
Kostnader nyemissioner	-	-	-	-11	-	-11
Utdelning preferensaktier	-	-	-	-	-41	-41
Periodens resultat och total- resultat apr-dec 2024	-	-	-	-	288	288
Eget kapital 2024-12-31	114 154 267	20 628 625	270	2 309	1 277	3 856
Eget kapital 2025-01-01	114 154 267	20 628 625	270	2 309	1 277	3 856
Nyemission av preferensaktier	-	9 371 375	-	-	-	-
Pågående nyemission av preferensaktier	-	-	19	248	-	267
Kostnader nyemissioner	-	-	-	-5	-	-5
Periodens resultat och total- resultat jan-mar 2025	-	-	-	-	133	133
Eget kapital 2025-03-31	114 154 267	30 000 000	288	2 553	1 409	4 251

1) Antal preferensaktier inkluderar 9 371 375 ännu ej registrerade aktier kopplat till pågående nyemission.
2) Aktiekapital inkluderar per 31 mars 2025 19 miljoner kronor övrigt bundet kapital kopplat till pågående nyemission.
3) Totalt eget kapital, Periodens resultat och Periodens Totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Koncernens rapport över kassaflödet

mkr	Jan-mar 2025	2024	Rullande 12 mån	Jan-dec 2024
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	93	65	325	297
Betald inkomstskatt	-9	-11	-33	-34
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	2	1	8	7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	85	55	300	270
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-28	4	-26	7
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	39	10	82	53
Kassaflöde från den löpande verksamheten	97	69	357	329
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 047	-172	-2 344	-1 469
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-18	-19	-62	-63
Förvärv av inventarier	-0	-0	-0	-0
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	44	44
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 065	-192	-2 362	-1 489
Finansieringsverksamheten				
Upptagna banklån	780	98	1 647	965
Nyemission av stamkapital	-	-	416	416
Nyemission av preferenskapital ¹⁾	19	-	19	-
Utdelning på preferensaktier	-10	-10	-41	-41
Amortering på banklån	-26	-15	-105	-94
Amortering på övriga lån	-13	-	-13	-
Amortering på obligationslån	-	-	-581	-581
Upptagna obligationslån	394	-	790	396
Realiserade värdeförändringar fin instrument	-	-	-12	-12
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 144	73	2 119	1 048
Periodens kassaflöde	176	-50	114	-112
Likvida medel vid periodens början	100	212	163	212
Likvida medel vid periodens slut	276	163	276	100

1) Per den 31 mars hade 19 miljoner kronor av total emissionslikvid om 262 miljoner kronor erhållits likviditetsmässigt.
Resterande del om 243 miljoner kronor var redovisat som en fordran på teckningsdeltagare vilken reglerades i början av april.

Moderbolagets resultaträkning

mkr	Jan-mar		Jan-dec
	2025	2024	2024
Intäkter			
Nettoomsättning	7	6	23
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-18	-14	-64
Rörelseresultat	-10	-8	-41
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	36	48	183
Räntekostnader och liknande resultatposter	-36	-48	-200
Resultat efter finansiella poster	-11	-8	-58
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	-	-	39
Resultat före skatt	-11	-8	-20
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	0
Periodens resultat¹⁾	-11	-8	-20

1) Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning

mkr	31 mar		31 dec
	2025	2024	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriell anläggningstillgång	1	1	1
Derivat	1	1	1
Andelar i koncernföretag	479	474	479
Uppskjuten skattefordran	3	3	3
Summa anläggningstillgångar	484	479	484
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	4 930	4 078	4 629
Övriga fordringar ¹⁾	248	4	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	10	3
Kassa och bank	179	123	27
Summa omsättningstillgångar	5 369	4 214	4 664
SUMMA TILLGÅNGAR	5 854	4 694	5 149
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	288	242	270
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	2 535	1 922	2 309
Balanserad vinst eller förlust	-146	-103	-145
Periodens resultat	-11	-8	-20
Summa eget kapital	2 667	2 053	2 415
Långfristiga skulder			
Obligationslån	796	577	396
Skulder till kreditinstitut	1 928	1 906	1 614
Summa långfristiga skulder	2 723	2 483	2 010
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	429	104	665
Checkräkningskredit	-	-	13
Övriga skulder	14	14	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	40	21
Summa kortfristiga skulder	463	158	724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 854	4 694	5 149

1) Inkluderar fordran på teckningsdeltagare om 243 miljoner kronor avseende pågående nyemission.

Nyckeltal

	Jan-mar		Jan-dec			
	2025	2024	2024	2023	2022	2021
Fastighetsrelaterade						
Antal fastigheter	183	139	172	130	125	97
Uthyrningsbar area, tkvm	1 010	820	926	805	786	581
Fastigheternas verkliga värde, mkr	10 066	7 518	8 940	7 324	7 111	4 827
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	9 963	9 169	9 651	9 096	9 047	8 312
Långsiktigt substansvärde, mkr	3 602	2 797	3 493	2 740	2 447	1 560
Hysesvärde, mkr	893	656	790	636	581	361
Hysesvärde, kr/kvm	884	800	852	790	739	621
Återstående hyrestid, år	5,3	5,2	5,0	5,3	5,8	6,5
Nettouthyrning, mkr	2	-4	2	0	12	-3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	96	97
Direktavkastning, %	6,7	6,6	6,7	6,6	6,1	6,1
Överskottsgrad, %	78	77	80	79	80	81
Aktierelaterade, stamaktier						
Antal stamaktier vid periodens slut	114 154 267	100 281 607	114 154 267	100 281 607	92 874 199	66 446 380
Genomsnittligt antal stamaktier	114 154 267	100 281 607	108 290 971	93 779 549	80 559 130	64 936 235
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,72	0,54	2,36	2,05	1,76	1,87
Periodens resultat per stamaktie, kr	1,07	0,57	2,28	-0,09	3,36	7,07
Eget kapital per stamaktie, kr	28,83	25,93	27,99	25,26	25,27	21,09
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	31,55	27,89	30,60	27,32	26,34	23,48
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	14	9	9	0	14	37
Aktierelaterade, preferensaktier						
Antal preferensaktier vid periodens utgång	30 000 000	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625	13 951 313
Genomsnittligt antal preferensaktier	20 732 751	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 252 401	4 892 323
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Periodens utdelning per preferensaktie, kr	0,50	0,50	2,00	2,00	2,00	0,90

	Jan-mar		Jan-dec			
	2025	2024	2024	2023	2022	2021
Finansiella						
Soliditet, %	40	42	42	42	40	37
Avkastning på eget kapital, %	13	8	8	1	13	34
Belåningsgrad, %	55	52	52	52	55	57
Belåningsgrad fastigheter, %	48	44	47	44	45	46
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	4,2	4,7	4,0	4,7	4,6	3,0
Genomsnittlig kapitalbindning periodens utgång, år	2,8	1,6	2,7	1,8	2,9	2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,3	2,4	2,1	2,3	2,8
Räntebärande nettoskuld, mkr	5 577	3 906	4 617	3 772	3 879	2 747
Skuldkvot, ggr	8,8	8,3	8,2	8,2	9,2	10,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	85	55	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 avstämmningar av nyckeltal, se sidan 29.

Övrig information

Personal

Vid utgången av periodens uppgick antalet anställda till 26 personer (21).

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 42 i årsredovisningen för 2024.

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

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

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

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

Riskåtgärder vidtas löpande i linje med Emilshus riktlinjer.

Uppskattningar och bedömningar samt avrundningar

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

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna delårsrapport i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

Transaktioner med närstående

Styrelsens ordförande Johan Ericsson har genom helägt bolag under perioden fakturerat Emilshus konsultarvoden om 0,3 miljoner kronor (0,1).

Aktieinformation

Per 31 mars 2025 finns det 144 154 267 aktier och 247 905 277 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: 30 000 000 aktier och 30 000 000 röster.

Kvotvärdet per aktie uppgår till 2 kronor.

Vid årsstämman 25 april 2024 beslutades om en utdelning på preferensaktierna fram till nästkommande årsstämma, om totalt 2,00 kronor per preferensaktie med utbetalning vid fyra tillfällen om vardera 0,50 kronor per preferensaktie, med avstämningsdagar, i enlighet med vad som följer av bolagets bolagsordning. Årsstämman beslutade att ingen utdelning skulle ske för stamaktier av serie A och B.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport 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.

Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen 9 kapitel, Delårsrapport. Övriga upplysningar enligt IAS 34.16A lämnas på annan plats än i not i delårsrapporten. Jämförelser angivna inom parentes avser belopp för 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 marknadsräntor har en påverkan på Emilshus verksamhet. Emilshus har inte noterat någon väsentlig påverkan på bolagets verksamhet till följd av geopolitiska oroligheter. Det finns dock en risk för att eventuella prishöjningar, leveransproblem och en försämrad konjunktur kan komma att påverka bolaget eller bolagets hyresgäster negativt.

Förslag till vinstutdelning

Emilshus har som målsättning att återinvestera bolagets vinstmedel, som 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.

Extra bolagsstämma

Den 31 mars 2025 hölls en extra bolagsstämma som beslutade att godkänna styrelsens beslut från den 5 mars 2025 om nyemission av preferensaktier.

Årsstämma

Emilshus årsstämma 2025 kommer att hållas i Växjö den 29 april 2025.

Delårsrapportens undertecknande

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

Växjö den 29 april 2025

Johan Ericsson
Styrelsens ordförande

Jakob Fyrberg
Styrelseledamot och VD

Björn Garat
Styrelseledamot

Rutger Källén
Styrelseledamot

Elisabeth Thureson
Styrelseledamot

Ulrika Valassi
Styrelseledamot

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

Fastighetsbeståndet per 1 april 2025

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Redovisat värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr
			mkr	Andel	kr/kvm	mkr	kr/kvm		
Halmstad									
Lätt industri	12	54	620	58	11 500	60	1 116	96	58
Extern/Dagligvaruhandel	2	9	92	9	9 736	10	1 045	84	8
Industriservice/proffshandel	7	22	314	30	14 035	26	1 145	96	25
Övrigt	2	3	36	3	10 484	4	1 143	80	3
Totalt Halmstad	23	89	1 062	100	11 910	100	1 117	94	94
Jönköping									
Lätt industri	15	91	1 071	59	11 729	82	902	98	81
Extern/Dagligvaruhandel	5	12	178	10	14 813	16	1 320	94	15
Industriservice/proffshandel	9	33	262	14	8 023	23	702	89	20
Övrigt	4	24	305	17	12 457	31	1 255	97	30
Totalt Jönköping	33	160	1 816	100	11 319	152	947	96	146
Kalmar									
Lätt industri	2	10	88	14	8 702	9	906	94	9
Extern/Dagligvaruhandel	10	22	284	45	12 935	23	1 035	99	23
Industriservice/proffshandel	9	33	260	41	7 964	21	650	94	20
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Kalmar	21	65	631	100	9 765	53	821	96	51
Linköping									
Lätt industri	13	72	682	49	9 541	63	878	95	60
Extern/Dagligvaruhandel	5	37	453	33	12 396	42	1 158	99	42
Industriservice/proffshandel	8	22	254	18	11 425	21	957	100	21
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Linköping	26	130	1 389	100	10 663	126	970	97	123

	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	396	38	4 657	45	531	98	44
Extern/Dagligvaruhandel	8	33	379	36	11 517	34	1 021	85	29
Industriservice/proffshandel	3	13	76	7	6 098	7	523	100	7
Övrigt	5	17	196	19	11 444	25	1 464	90	22
Totalt Vetlanda	21	147	1 046	100	7 096	110	748	93	102
Värnamo									
Lätt industri	17	184	1 256	84	6 830	108	587	95	103
Extern/Dagligvaruhandel	3	20	173	11	8 613	22	1 103	86	19
Industriservice/proffshandel	3	12	75	5	6 043	5	413	100	5
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Värnamo	23	216	1 503	100	6 950	135	624	94	127
Växjö									
Lätt industri	9	84	874	33	10 408	68	812	100	68
Extern/Dagligvaruhandel	10	66	964	37	14 628	74	1 131	95	70
Industriservice/proffshandel	8	21	275	10	13 225	24	1 178	95	23
Övrigt	9	32	507	19	16 038	50	1 572	80	40
Totalt Växjö	36	202	2 619	100	12 952	217	1 072	93	201
Totalt Emilshus									
Lätt industri	73	580	4 987	50	8 603	436	752	97	422
Extern/Dagligvaruhandel	43	199	2 521	25	12 690	221	1 112	93	206
Industriservice/proffshandel	47	155	1 515	15	9 745	127	818	95	121
Övrigt	20	77	1 044	10	13 617	109	1 427	87	95
Totalt	183	1 010	10 066	100	9 963	893	884	95	844

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	Periodens resultat 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	Räntebärande skulder, med avdrag för likvida medel, i förhållande till fastigheternas verkliga värde.
Belåningsgrad fastigheter	Räntebärande nettoskuld med säkerhet i fastigheter i förhållande till verkligt värde på förvaltningsfastigheter.
Direktavkastning	Driftnetto i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång justerat för innehavstid.
Disponibel likviditet	Likvida medel, outnyttjade kontokrediter samt outnyttjade revolverande kreditfaciliteter.
Driftnetto	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.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra i förhållande till hyresvärdet.
Förvaltningsresultat	Beräknas som summan av driftnetto, 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.
Hyresintäkter	Utdebiterad hyra, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt m.m.
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.
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.
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.
Revolverande kreditfacilitet	Revolverande kreditfaciliteter kan utnyttjas efter pantsättning av fastigheter mot säkerhet i befintliga fastigheter.
Räntebärande nettoskuld	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat plus finansnetto i förhållande till finansnetto.
Skuldkvot	Räntebärande nettoskuld i förhållande till driftnetto med avdrag för kostnader avseende central administration enligt intjäningsförmåga.
Soliditet	Eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Uthyrningsbar area	Den lokalarea av fastigheterna som per första dagen i nästkommande rapportperiod är möjlig att hyra ut.
Överskottsgrad	Driftnetto i förhållande till intäkter.

För motivering till användning av respektive nyckeltal, se Emilshus årsredovisning för 2024.

Avstämning av nyckeltal

mkr	Jan-mar		Jan-dec			
	2025	2024	2024	2023	2022	2021
Avkastning på eget kapital						
Periodens resultat, mkr	133	67	288	33	311	469
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	399	201	-	-	-	-
Genomsnittligt eget kapital, mkr	4 054	3 227	3 525	3 100	2 427	1 395
Avkastning på eget kapital, %	13	8	8	1	13	34
Avkastning på eget kapital per stamaktie						
Periodens resultat, mkr	133	67	288	33	311	469
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	399	201	-	-	-	-
Resultat hänförligt till preferensaktier, mkr	41	41	41	41	41	10
Genomsnittligt eget kapital, mkr	4 054	3 227	3 525	3 100	2 427	1 395
Genomsnittligt preferenskapital, mkr	663	660	660	660	553	157
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	14	9	9	0	14	37
Belåningsgrad						
Räntebärande skulder, mkr	5 853	4 068	4 717	3 984	4 103	2 839
Likvida medel, mkr	-276	-163	-100	-212	-224	-93
Räntebärande nettoskuld, mkr	5 577	3 906	4 617	3 772	3 879	2 747
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	10 066	7 518	8 940	7 324	7 111	4 827
Belåningsgrad, %	55	52	52	52	55	57
Belåningsgrad fastigheter						
Räntebärande skulder, mkr	5 853	4 068	4 717	3 984	4 103	2 839
Räntebärande skulder utan säkerhet i fastigheter, mkr	-791	-577	-396	-576	-707	-541
Likvida medel, mkr	-276	-163	-100	-212	-224	-93
Räntebärande nettoskuld med säkerhet i fastigheter, mkr	4 787	3 329	4 221	3 196	3 173	2 206
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	10 066	7 518	8 940	7 324	7 111	4 827
Belåningsgrad fastigheter, %	48	44	47	44	45	46
Direktavkastning						
Driftnetto, mkr	159	122	542	471	363	228
Tillägg för omräkning till årsvärde	476	365				-
Justerat driftnetto, mkr	634	486	542	471	363	228
Genomsnittligt fastighetsvärde justerat för innehavstid, mkr	9 506	7 400	8 135	7 177	5 991	3 761
Direktavkastning, %	6,7	6,6	6,7	6,6	6,1	6,1

mkr	Jan-mar		Jan-dec			
	2025	2024	2024	2023	2022	2021
Eget kapital per preferensaktie						
Preferensaktieägares företrädesrätt vid likvidation, mkr	960	660	660	660	660	446
Antal utestående preferensaktier	30 000 000	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625	13 951 313
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Eget kapital per stamaktie						
Eget kapital, mkr	4 251	3 261	3 856	3 194	3 007	1 848
Eget kapital hänförligt till preferensaktier, mkr	-960	-660	-660	-660	-660	-446
Antal stamaktier vid periodens utgång	114 154 267	100 281 607	114 154 267	100 281 607	92 874 199	66 446 380
Eget kapital per stamaktie, kr	28,83	25,93	27,99	25,26	25,27	21,09
Ekonomisk uthyrningsgrad						
Kontrakterad årshyra, mkr	844	621	747	606	557	350
Hyresvärde, mkr	893	656	790	636	581	361
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	96	97
Förvaltningsresultat per stamaktie						
Förvaltningsresultat, mkr	93	65	297	233	182	131
Utdelning till preferensaktier, mkr	10	10	41	41	41	10
Genomsnittligt antal stamaktier	114 154 267	100 281 607	108 290 971	93 779 549	80 559 130	64 936 235
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,72	0,54	2,36	2,05	1,76	1,87
Långsiktigt substansvärde						
Eget kapital, mkr	4 251	3 261	3 856	3 194	3 007	1 848
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	-960	-660	-660	-660	-660	-446
Återläggning av derivat, mkr	-19	-64	-10	-35	-137	-12
Återläggning av uppskjuten skatt, mkr	329	260	307	241	237	171
Långsiktigt substansvärde, mkr	3 602	2 797	3 493	2 740	2 447	1 560

mkr	Jan-mar		Jan-dec			
	2025	2024	2024	2023	2022	2021
Långsiktigt substansvärde per stamaktie						
Eget kapital, mkr	4 251	3 261	3 856	3 194	3 007	1 848
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	-960	-660	-660	-660	-660	-446
Återläggning av derivat, mkr	-19	-64	-10	-35	-137	-12
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader, mkr	329	260	307	241	237	171
Långsiktigt substansvärde, mkr	3 602	2 797	3 493	2 740	2 447	1 560
Antal stamaktier vid periodens utgång	114 154 267	100 281 607	114 154 267	100 281 607	92 874 199	66 446 380
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	31,55	27,89	30,60	27,32	26,34	23,48
Periodens resultat per stamaktie						
Periodens resultat, mkr	133	67	288	33	311	469
Preferensaktiernas del av resultatet, mkr	10	10	41	41	41	10
Genomsnittligt antal stamaktier	114 154 267	100 281 607	108 290 971	93 779 549	80 559 130	64 936 235
Periodens resultat per stamaktie, kr	1,07	0,57	2,28	-0,09	3,36	7,07
Räntebärande nettoskuld						
Räntebärande skulder, mkr	5 853	4 068	4 717	3 984	4 103	2 839
Likvida medel, mkr	-276	-163	-100	-212	-224	-93
Räntebärande nettoskuld, mkr	5 577	3 906	4 617	3 772	3 879	2 747
Räntetäckningsgrad						
Förvaltningsresultat, mkr	93	65	297	233	182	131
Finansnetto, mkr	-56	-49	-211	-205	-143	-74
Förvaltningsresultat före finansnetto, mkr	148	114	508	439	325	205
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,3	2,4	2,1	2,3	2,8
Skuldkvot						
Räntebärande nettoskuld, mkr	5 577	3 906	4 617	3 772	3 879	2 747
Driftnetto enligt intjäningsförmåga, mkr	671	502	595	491	454	287
Central administration enligt intjäningsförmåga, mkr	-38	-31	-35	-31	-33	-29
Justerat driftnetto, mkr	633	471	560	460	421	259
Skuldkvot, ggr	8,8	8,3	8,2	8,2	9,2	10,6
Soliditet						
Eget kapital, mkr	4 251	3 261	3 856	3 194	3 007	1 848
Totala tillgångar, mkr	10 678	7 791	9 094	7 621	7 525	4 987
Soliditet, %	40	42	42	42	40	37

mkr	Jan-mar		Jan-dec			
	2025	2024	2024	2023	2022	2021
Överskottsgrad						
Driftnetto, mkr	159	122	542	471	363	228
Intäkter, mkr	202	158	674	593	454	280
Överskottsgrad, %	78	77	80	79	80	81

Kalendarium

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 29 april 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 mars 2025 till 1 010 tkvm uthyrningsbar area fördelat på 183 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