

Q2

EMILSHUS

Delårsrapport januari–juni 2025



Januari–juni 2025

- Intäkterna ökade med 30 % till 415 miljoner kronor (320).
- Förvaltningsresultatet ökade med 40 % till 190 miljoner kronor (136).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 26 % till 1,41 kronor per stamaktie (1,12).
- Periodens resultat uppgick till 211 miljoner kronor (152), vilket motsvarar 1,59 kronor per stamaktie (1,28).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 128 miljoner kronor (48).
- Värdeförändringar finansiella instrument påverkade resultatet med –62 miljoner kronor (21).
- Kassaflödet från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 47 % och uppgick till 177 miljoner kronor (120).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 1 445 miljoner kronor, varav 1 387 miljoner kronor var hänförligt till fastighetstransaktioner.

April–juni 2025

- Intäkterna ökade med 31 % till 213 miljoner kronor (162).
- Förvaltningsresultatet ökade med 38 % till 98 miljoner kronor (71).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 20 % till 0,69 kronor per stamaktie (0,58).
- Periodens resultat uppgick till 78 miljoner kronor (85), vilket motsvarar 0,55 kronor per stamaktie (0,71).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 66 miljoner kronor (45).
- Värdeförändringar finansiella instrument påverkade resultatet med –70 miljoner kronor (–8).
- Kassaflödet från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 40 % och uppgick till 92 miljoner kronor (65).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 380 miljoner kronor, varav 340 miljoner kronor var hänförligt till fastighetstransaktioner.

Väsentliga händelser under kvartalet

- I april tecknades avtal om förvärv av 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, med undantag för tre projektfastigheter som tillträds efter färdigställande beräknat till årsskiftet 2025/2026.
- I april meddelades att Peder Karlén har anställts till tjänsten som fastighetschef med ansvar för bolagets förvaltningsverksamhet. Han kommer att ingå i bolagets ledningsgrupp och tillträder i augusti 2025.
- I maj meddelades att Emilshus höjer prognosen för 2025 till ett förvaltningsresultat om 390 miljoner kronor med anledning av att ovanstående förvärv godkännts av säljarens årsstämma den 6 maj.
- I maj genomförde Emilshus en riktad nyemission om 12 miljoner B-aktier och tillfördes 546 miljoner kronor.
- I juni meddelades att Emilshus har förvärvat 14 fastigheter inom kategorin lätt industri för 397 miljoner kronor. Samtliga fastigheter har tillträtts per 1 juli 2025.

Nyckeltal i sammandrag

	Jan–jun		Apr–jun		Rullande	Jan–dec
	2025	2024	2025	2024	12 mån	2024
Fastighetsvärde, mkr	10 512	8 292	10 512	8 292	10 512	8 940
Intäkter, mkr	415	320	213	162	770	674
Driftnetto, mkr	329	253	171	132	618	542
Förvaltningsresultat, mkr	190	136	98	71	352	297
Periodens resultat, mkr	211	152	78	85	347	288
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	177	120	92	65	326	270
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	95
Återstående hyrestid, år	5,4	5,1	5,4	5,1	5,4	5,0
Fastigheternas direktavkastning, %	6,7	6,7	6,7	6,8	6,7	6,7
Avkastning på eget kapital, %	10	9	7	10	8	8
Belåningsgrad, %	48	50	48	50	48	52
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,3	2,6	2,4	2,5	2,4
Skuldkvot, ggr	7,8	8,1	7,8	8,1	7,8	8,2
Nyckeltal per stamaktie						
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,41	1,12	0,69	0,58	2,65	2,36
Tillväxt förvaltningsresultat per stamaktie, %	26	10	20	6	23	15
Periodens resultat per stamaktie före utspädning, kr	1,59	1,28	0,55	0,71	2,61	2,28
Periodens resultat per stamaktie efter utspädning, kr	1,59	1,27	0,55	0,71	2,60	2,25
Eget kapital per stamaktie, kr	30,46	26,88	30,46	26,88	30,46	27,99
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	33,54	28,82	33,54	28,82	33,54	30,60

Justerad prognos för 2025

- För 2025 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv uppgå till 400 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 390 miljoner kronor och tillkännagavs i ett pressmeddelande den 6 maj 2025.



Hög aktivitet

Emilshus redovisar ett starkt första halvår 2025 med fortsatt lönsam tillväxt. Intäkterna ökade med 30 % till 415 miljoner kronor och förvaltningsresultatet steg med 40 % till 190 miljoner kronor jämfört med motsvarande period föregående år. Per stamaktie ökade förvaltningsresultatet med 26 % för perioden och med 23 % för rullande 12 månader, väl över våra finansiella mål om en tillväxt om 15 % per år. Kassaflödet från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade under perioden med 47 % till 177 miljoner kronor.

Tillväxtfokus

Emilshus är ett tillväxtbolag med fokus på lönsamhet och starka kassaflöden. Under det andra kvartalet kommunicerade vi förvärv om 1 797 miljoner kronor i tio separata transaktioner. Det enskilt största förvärvet omfattande 35 fastigheter i västra Skåne för 1 400 miljoner kronor slutfördes i maj och tillträds i september 2025. Detta är en strategiskt viktig affär för Emilshus som ger en plattform för fortsatt tillväxt i den expansiva Öresundsregionen där vi nu etablerar ett förvaltningskontor. Ytterligare affärsmöjligheter har identifierats i regionen och under det andra kvartalet genomfördes två affärer med sammanlagt fyra fastigheter i Malmö och Helsingborg. Liksom i den större portföljaffären avser förvärven fastigheter inom vår prioriterade kategori lätt industri

med stabila hyresgäster. Huvuddelen av de affärer som genomförts i kvartalet är så kallade direktaffärer där fastigheterna inte saluförts i marknaden utan identifierats genom egna kontakter.

Förvaltningsfokus

I dagens generellt avvaktande uthyrningsmarknad är fastighetsförvaltningens affärsförmåga av avgörande betydelse för värdeskapande. Emilshus förvaltning bygger på närhet till hyresgäster och fastigheter, lokal marknadskännedom med engagemang och egen personal i alla förvaltningsroller. Under det andra kvartalet tecknade vi ett flertal nya samt omförhandlade hyresavtal och redovisar en oförändrad ekonomisk uthyrningsgrad om 95 % vid periodens slut.

Aktiva på kapitalmarknaden

En förutsättning för expansion är tillgång till stabil finansiering och Emilshus arbetar kontinuerligt nära kapitalmarknaden för att optimera och trygga vår tillgång till kapital. I syfte att skapa utrymme för ytterligare tillväxt genomfördes i maj en nyemission om 12 miljoner B-aktier som tillförde bolaget totalt 546 miljoner kronor före emissionskostnader. Emissionen övertecknades och flera av våra befintliga större ägare deltog samtidigt som vi bredade ägarbasen med nya internationella investerare.

Uppdaterad prognos

Den 6 maj uppdaterades vår prognos avseende förvaltningsresultatet för helåret 2025 från 375 till 390 miljoner kronor. Justeringen gjordes med anledning av förvärvet av fastighetsportföljen i Skåne om 1 400 miljoner kronor. Med anledning av de senaste förvärven justerar vi nu prognosen för helåret 2025 till 400 miljoner kronor.

Framåtblick

Med hög tillväxttakt grundad i finansiell disciplin och stabilitet bygger vi ett robust och lönsamt Emilshus. Med fastighetsförvärven i västra Skåne breddas bolagets marknadsbas till en viktig tillväxtregion, Öresundsregionen, vilket innebär skalfördelar och nya kontaktytor för affärer. Vi är väl rustade att tillvarata dessa nya affärsmöjligheter och fortsätta vår tillväxtresa genom selektiva förvärv i västra Skåne liksom i våra övriga regioner.

Växjö, juli 2025

Jakob Fyrberg, VD



Med hög tillväxttakt grundad i finansiell disciplin och stabilitet bygger vi ett robust och lönsamt Emilshus.

Emilshus i korthet

Finansiella mål

Förvaltningsresultat per stamaktie

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

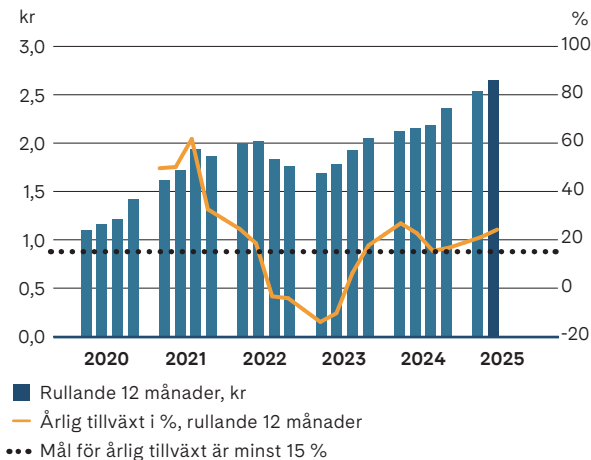
Avkastning på eget kapital

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

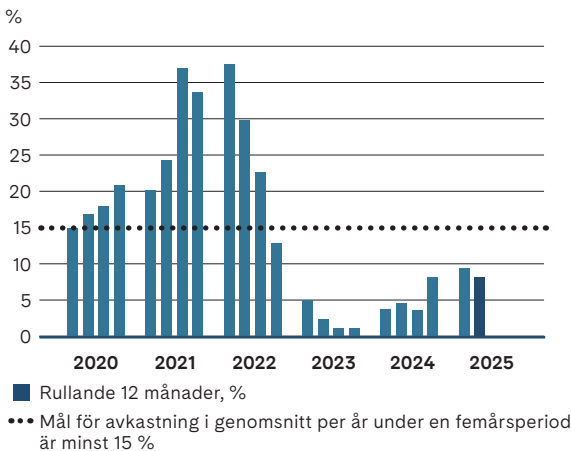
Utfall finansiella mål

	Rullande 12 mån	Femårigt genomsnitt
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie, %	23	20
Avkastning på eget kapital, %	8	14

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



25 %	Växjö
18 %	Jönköping
14 %	Värnamo
14 %	Linköping
12 %	Halmstad
10 %	Vetlanda
6 %	Kalmar
1 %	Malmö

Intäkter, kostnader och resultat

Januari–juni 2025

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Intäkter

Intäkterna ökade med 30 % till 415 miljoner kronor (320). Tillväxten är huvudsakligen hänförlig till fastighetsförvärv men även hyresjusteringar samt ökade intäkter till följd av genomförda investeringar i befintliga fastigheter. Intäkter i jämförbart bestånd ökade med 2 % (2) och förklaras huvudsakligen av indexering enligt avtal.

Kontrakterad årshyra ökade med 25 % och uppgick vid utgången av perioden till 867 miljoner kronor (694). Den ekonomiska vakansen uppgick till 50 miljoner kronor (37) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 % (95). Av Emilshus hyresintäkter justeras 99 % årligen med en indexklausul i hyresavtalen.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till 86 miljoner kronor (66). Fastighetskostnaderna utgjordes av fastighetsskötsel och drift om 63 miljoner kronor (46), reparationer och underhåll om 10 miljoner kronor (10) samt kostnader för fastighetsskatt om 13 miljoner kronor (10). Fastighetskostnaderna i jämförbart bestånd ökade med 2 % (-4).

Driftnetto

Driftnettot ökade med 30 % till 329 miljoner kronor (253). Driftnettot i jämförbart bestånd ökade med 2 % (4).

Överskottsgraden uppgick till 79 % (79). Överskottsgraden varierar under året beroende på de säsongsvariationer som föreligger inom fastighetsbranschen.

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

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 20 miljoner kronor (17), vilket motsvarade 5 % (5) av intäkterna.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -119 miljoner kronor (-101). Genomsnittlig ränta inklusive kostnader för räntesäkring uppgick vid periodens utgång till 4,2 % (4,9). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,6 ggr (2,3) och för rullande 12 månader till 2,5 ggr.

Räntebindningstiden inklusive räntederivat uppgick vid periodens utgång till 2,6 år (2,3) och kapitalbindningstiden uppgick till 2,6 år (2,0). Den räntebärande nettoskulden ökade till 5 092 miljoner kronor (4 185), vilket huvudsakligen förklaras av nyupplåning i samband med förvärv.

Förvaltningsresultat

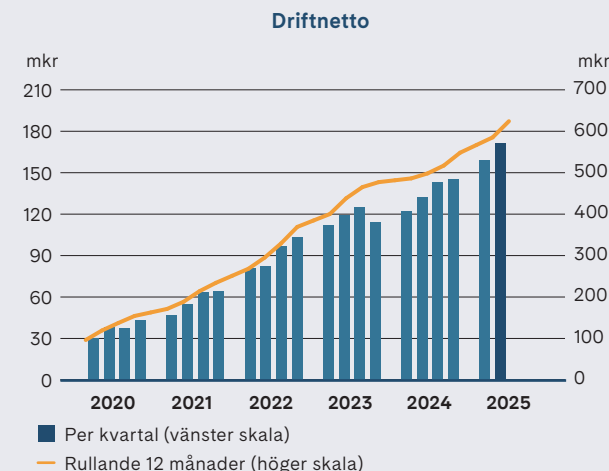
Förvaltningsresultatet ökade med 40 % till 190 miljoner kronor (136). Ökningen förklaras i huvudsak av ett högre driftnetto. Förvaltningsresultatet per stamaktie, efter avdrag för utdelning till preferensaktieägarna, ökade med 26 % till 1,41 kronor (1,12).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 121 miljoner kronor (47) under perioden. Värdeförändringarna var hänförliga till effekten av förändringar i direktavkastningskrav om 69 miljoner kronor, justerat driftnetto om 26 miljoner kronor samt övrigt i form av återlagda skatterabatter kopplade till förvärv om 26 miljoner kronor. Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 7 miljoner kronor (1). Samtliga fastigheter har per bokslutsdagen varit föremål för extern värdering av Newsec.

Värdeförändringar finansiella instrument

Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument uppgick till -62 miljoner kronor (22). Värdeförändringen förklaras huvudsakligen av lägre marknadsräntor. Inga realiserade värdeförändringar finansiella instrument påverkade resultatet under perioden.



Jämförbart bestånd

	30 jun		Förändring, %
	2025	2024	
Antal fastigheter	125	125	-
Fastighetsvärde, mkr	7 428	7 284	2
Direktavkastning, %	6,6	6,7	-1
Intäkter, mkr	311	306	2
Fastighetskostnader, mkr	-64	-63	2
Driftnetto, mkr	247	243	2

Skatt

Aktuell skattekostnad uppgick till 17 miljoner kronor (20) och uppskjuten skattekostnad uppgick till 28 miljoner kronor (33). 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 211 miljoner kronor (152), vilket motsvarar 1,59 kronor per stamaktie före utspädning (1,28) respektive 1,59 kronor efter utspädning (1,27).

Kassaflöde

Kassaflödet från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 177 miljoner kronor (120), vilket är en ökning om 47 %. Tillväxten i kassaflöde förklaras av ett ökat förvaltningsresultat samt lägre skattekostnad i förhållande till förvaltningsresultatet.

Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterbolag påverkade kassaflödet med -1 412 miljoner kronor (-923). Investeringar i befintliga fastigheter påverkade kassaflödet med -57 miljoner kronor (-32), vilket huvudsakligen avsåg hyresgästanpassningar och ombyggnationer.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 1 685 miljoner kronor (1 417) och förklaras till största del av nyupptagna banklån om 780 miljoner kronor (764) i samband med förvärv och refinansieringar, emission av en ny obligation om 394 miljoner kronor (400), nyemission av stamaktier om 527 miljoner kronor (374), nyemission av preferensaktier om 267 miljoner kronor (-) samt utdelning på preferensaktier om 21 miljoner kronor (21).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 435 miljoner kronor (694), vilket vid periodens utgång innebar att Emilshus kassa uppgick till 536 miljoner kronor (906).

Andra kvartalet 2025

Intäkterna ökade med 31 % till 213 miljoner kronor (162). Driftnettot uppgick till 171 miljoner kronor (132), vilket motsvarar en överskottsgrad om 80 % (81).

Finansnettot uppgick till -63 miljoner kronor (-52). Förvaltningsresultatet uppgick till 98 miljoner kronor (71), vilket innebar en ökning om 38 %. Det ökade förvaltningsresultatet jämfört med föregående år förklaras huvudsakligen av ett förstärkt driftnetto.

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 59 miljoner kronor (45) och realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 7 miljoner kronor (1). Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument bestående av derivat för räntesäkring uppgick till -70 miljoner kronor (-7). Ingen realiserad värdeförändring finansiella instrument redovisades under kvartalet (-1).

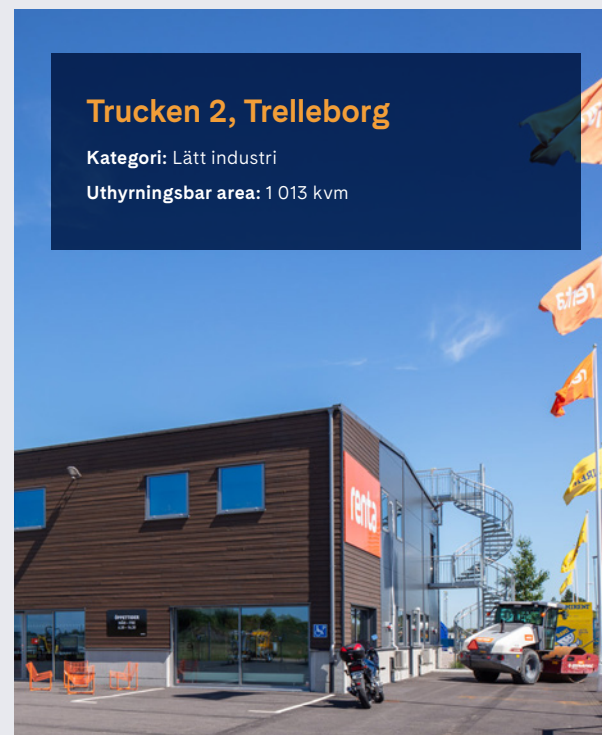
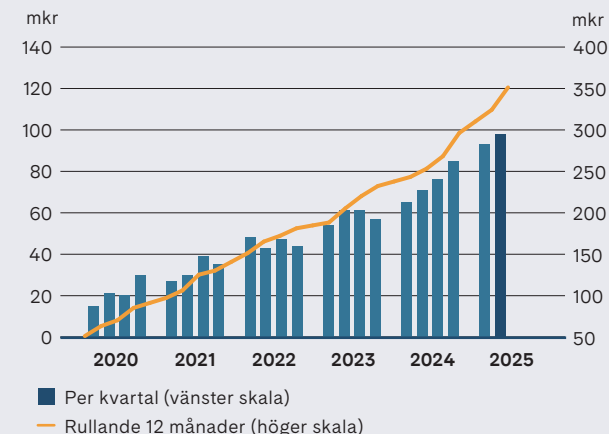
Resultatet efter skatt uppgick till 78 miljoner kronor (85). Genomsnittlig direktavkastning under kvartalet uppgick till 6,7 %.

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 ökade 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 -25 miljoner kronor (-14).

Moderbolagets andelar i koncernföretag uppgick vid periodens utgång till 479 miljoner kronor (474). Moderbolagets fordringar på koncernföretag uppgick till 5 134 miljoner kronor (4 223) och utgjordes huvudsakligen av reversfordringar, vilka etablerats i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter genom bolag. Moderbolagets egna kapital uppgick till 3 125 miljoner kronor (2 379) vid periodens utgång, vilket innebär en soliditet om 51 % (43).

Förvaltningsresultat



Prognos och aktuell intjäningsförmåga

Justerad prognos för 2025

För 2025 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv uppgå till 400 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 390 miljoner kronor och tillkännagavs i ett pressmeddelande den 6 maj 2025.

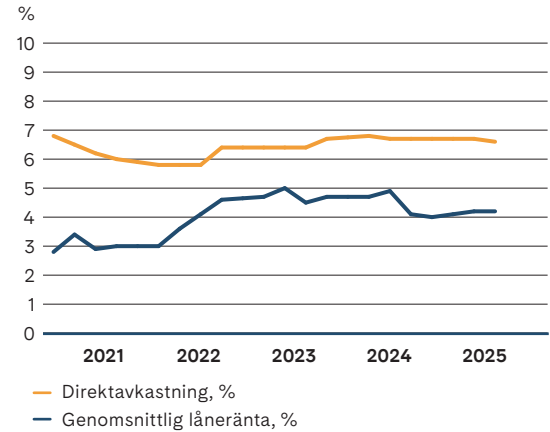
Intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga baseras på det fastighetsbestånd som ägdes vid periodens utgång 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.

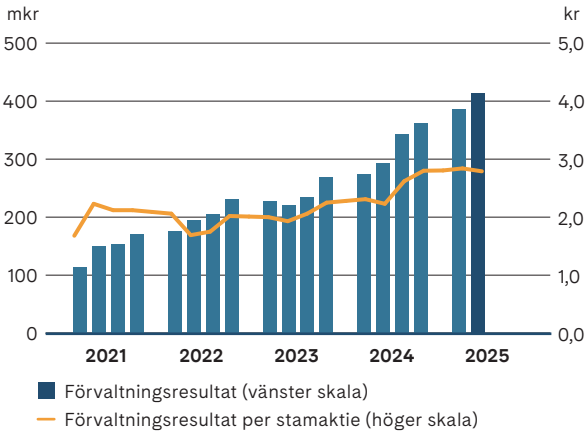
Bedömningen utgår från kontrakterade intäkter justerade för fastighetsskatt, drifttillägg, hyresrabatter och garantier per första dagen i nästkommande kvartal. Fastighetskostnaderna bygger på erfarenhetsbaserade normalårsvärden och inkluderar fastighetsadministration. Fastighetsskatten baseras på aktuella taxeringsvärden. Kostnad för central administration utgår från nuvarande

organisation och finansnettot speglar ränteläget samt bolagets skuld- och derivatportfölj och likvida medel vid periodens utgång.

Direktavkastning och låneränta enligt intjäningsförmåga



Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmåga



Intjäningsförmåga

mkr	1 jul 2025	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
Intäkter	867	844	747	708	694	631	616	578	580	570	566	516	453
Fastighetskostnader	-177	-173	-152	-142	-141	-129	-125	-120	-122	-117	-112	-99	-89
Driftnetto	690	671	595	566	553	502	491	458	458	454	454	416	364
Central administration	-39	-38	-35	-34	-33	-31	-31	-31	-31	-33	-33	-34	-32
Finansnetto	-239	-248	-198	-190	-227	-197	-192	-194	-207	-193	-191	-178	-137
Förvaltningsresultat	412	385	362	342	293	274	268	234	221	228	230	205	195
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ¹⁾	2,79	2,85	2,81	2,63	2,24	2,32	2,26	2,07	1,94	2,01	2,03	1,76	1,70
Fastighetsvärde	10 512	10 066	8 940	8 464	8 292	7 518	7 324	7 208	7 169	7 095	7 111	7 146	6 303
Eget kapital	4 802	4 251	3 856	3 733	3 678	3 261	3 194	3 043	3 003	2 992	3 007	3 050	2 909
Räntebärande nettoskuld	5 092	5 577	4 617	4 305	4 185	3 906	3 772	3 905	3 905	3 843	3 879	3 848	3 126
Överskottsgrad, %	80	80	80	80	80	80	80	79	79	80	80	81	80
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,6	2,8	2,8	2,3	2,4	2,4	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,4
Skuldkvot, ggr	7,8	8,8	8,2	8,1	8,1	8,3	8,2	9,1	9,1	9,1	9,2	10,1	9,4
Direktavkastning, %	6,6	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,4	6,4	6,4	6,4	5,8	5,8

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

Våra fastigheter

Antal fastigheter

195

Ekonomisk uthyrningsgrad

95 %

Hyresvärde/kvm

882 kr

Fastighetsvärde/kvm

10 105 kr

Fastighetsbestånd

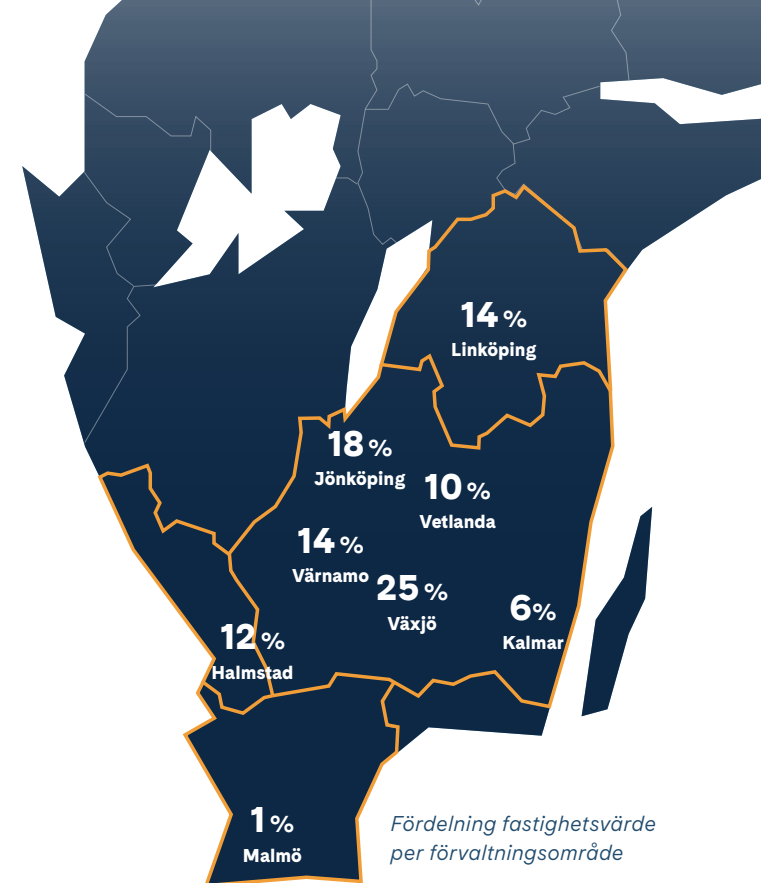
Den 30 juni ägde Emilshus 195 (157) fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 040 tkvm (888) och ett fastighetsvärde om 10 512 miljoner kronor (8 292). Fastighetsvärdet inkluderar även värdet av pågående projekt. Fastighetsvärdet per kvm uppgick till 10 105 kronor (9 341).

Emilshus fastighetsbestånd präglas generellt av långa hyresavtal och hög uthyrningsgrad. Det genomsnittliga hyresvärdet uppgick till 882 kronor per kvm (823).

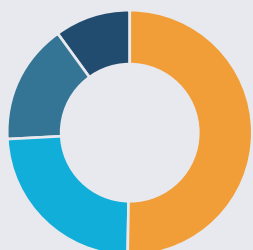
Emilshus har ett diversifierat fastighetsbestånd med kommersiella lokaler där tyngdpunkten ligger på lätt industri och industri-service/proffshandel. Även extern- och dagligvaruhandel är en prioriterad kategori. Kategorin Övrigt består främst av kontor och samhällsfastigheter.

Geografisk inriktning

Emilshus strategi innebär ett fokus på tillväxtregioner i södra Sverige. Beståndet är idag koncentrerat till Småland, Östergötland, Halland och Skåne. Dessa områden är viktiga industriregioner i Sverige, kända för aktivt och framgångsrikt företagande samt 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.



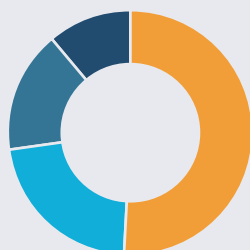
Fastighetsvärde per kategori



10 512 mkr

- 51 % Lätt industri
- 24 % Extern- och dagligvaruhandel
- 16 % Industriservice/Proffshandel
- 10 % Övrigt

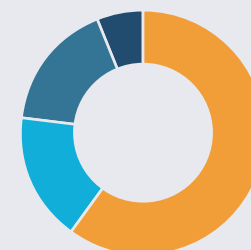
Hyresvärde per kategori



917 mkr

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

Uthyrningsbar area per kategori



1 040 tkvm

- 60 % Lätt industri
- 17 % Extern- och dagligvaruhandel
- 17 % Industriservice/Proffshandel
- 6 % Övrigt

Fastighetsbeståndet i sammandrag per 1 juli 2025¹

Område	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Redovisat värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr
			mkr	Andel	kr/kvm	mkr	kr/kvm		
Halmstad	28	106	1 248	12	11 786	117	1 104	96	112
Jönköping	34	164	1 864	18	11 362	152	927	95	145
Kalmar	21	65	641	6	9 923	53	817	97	51
Linköping	28	133	1 481	14	11 133	132	992	96	126
Malmö	4	7	110	1	15 737	10	1 481	97	10
Vetlanda	21	147	1 048	10	7 113	108	734	91	98
Värnamo	23	216	1 499	14	6 932	134	618	95	127
Växjö	36	202	2 623	25	12 967	211	1 044	93	197
Totalt	195	1 040	10 512	100	10 105	917	882	95	867

Område	Lätt industri, tkvm	Extern- och dagligvaruhandel, tkvm	Industriservice/ proffshandel, tkvm	Övrigt, tkvm	Totalt, tkvm	Andel, %
Halmstad	69	5	28	3	106	10
Jönköping	127	9	17	11	164	16
Kalmar	11	26	27	-	65	6
Linköping	70	20	42	-	133	13
Malmö	4	-	-	3	7	1
Vetlanda	85	33	13	17	147	14
Värnamo	184	20	12	-	216	21
Växjö	76	62	33	32	202	19
Totalt	626	175	173	66	1 040	100
Andel, %	60	17	17	6	100	

1) Fastigheter som ägdes vid periodens utgång är beaktade, avtalade till- och frånträden därefter är ej beaktade.

Fastighetstransaktioner

Genomförda fastighetstransaktioner

Under perioden kommunicerades förvärv av totalt 59 fastigheter i 13 transaktioner om sammanlagt 2 588 miljoner kronor och med ett totalt hyresvärde om 232 miljoner kronor.

Tillträdda och frånträdda fastigheter

Totalt tillträdades under perioden fastigheter motsvarande ett värde om 1 437 miljoner kronor (999). Under perioden frånträddes en fastighet motsvarande ett värde om 25 miljoner kronor i Tenhult, Jönköping.

Fastighetstransaktioner under och efter perioden

		Fastighets- värde, mkr	Årligt hyresvärde, mkr	Uthyrbar area, tkvm
Datum	Förvaltnings- område			
Förvärv				
24 januari	Växjö, Halmstad	271	19	15
12 februari	Halmstad	520	53	47
4 april	Malmö	1 400	124	124
27 juni	Halmstad, Malmö, Linköping, Jönköping	397	36	33
Summa		2 588	232	219

Tillträdda och frånträdda fastigheter, jan–jun 2025

Fastighet	Förvaltnings- område	Fastighetskategori	Uthyrbar area, tkvm
Förvärvade fastigheter			
Eketånga 24:37	Halmstad	Lätt industri	2
Eketånga 24:49	Halmstad	Lätt industri	5
Eketånga 5:417	Halmstad	Lätt industri	4
Fregatten 7	Halmstad	Lätt industri	2
Halmstad 2:25 & 2:28	Halmstad	Lätt industri	19
Ostkupan 3	Halmstad	Lätt industri	13
Slåttern 2	Halmstad	Extern- och dagligvaruhandel	4
Flamman 7	Halmstad	Lätt industri	2
Tapeten 2	Halmstad	Lätt industri	3
Formen 3	Halmstad	Lätt industri	2
Eketånga 24:58	Halmstad	Extern- och dagligvaruhandel	2
Flaket 1	Halmstad	Lätt industri	8
Backen 1:132	Jönköping	Lätt industri	3
Stora Kärr 8:507	Jönköping	Lätt industri	2
Glaskulan 5	Linköping	Extern- och dagligvaruhandel	12
Gumsen 48	Linköping	Industriservice/Proffshandel	16
Glasbiten 5	Linköping	Industriservice/Proffshandel	1
Glaset 3	Linköping	Industriservice/Proffshandel	1
Gånggriften 2	Malmö	Lätt industri	2
Gånggriften 4	Malmö	Övrigt	3
Svavlet 3	Malmö	Lätt industri	1
Bössan 4	Malmö	Lätt industri	1
Yxan 1	Växjö	Lätt industri	8
Totalt			115
Avyttrade fastigheter			
Häljaryd 1:299	Jönköping	Extern- och dagligvaruhandel	1
Totalt			1

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.

En lokalanpassning genomförs på Armaturen 1 i Värnamo i samband med att Proton Lighting AB tecknat ett nytt 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	7	2	10-årigt avtal
Lågan 22, Växjö	Övrigt	Lokalanpassning	Q4 2025	10	6	1	5- & 7-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	12	3	12-årigt avtal
Flahult 21:36, Jönköping	Lätt industri	Lokalanpassning	Q1 2026	43	8	3	25-årigt avtal
Övriga pågående projekt ¹⁾				25	7	-	
Totalt				151	40	10	

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

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 till tillträdet kommer fastigheten genomgå en lokalanpassning och tillbyggnad som utökar produktionskapaciteten.

Fastigheten Lågan 22 i Växjö är numera fullt uthyrd efter att Odd Kommunikation AB och Projektbyggaren Teknik Syd AB tecknat nya hyresavtal och tillträder sina lokaler under 2025.

Total beräknad investeringsvolym för pågående projekt uppgick vid periodens utgång till 151 miljoner kronor varav upparbetade kostnader uppgick till 40 miljoner kronor. Projektverksamheten bidrar till ökade hyresintäkter i form av tillägg till befintliga avtal i takt med att projekten färdigställs.

Nyuthyrningar fyller helrenoverad fastighet i Växjö

Värdehöjande investeringar sker löpande i Emilshus befintliga fastighetsbestånd. Fastigheten Lågan 22 i centrala Växjö som förvärvades 2019 har genomgått en total renovering och uppgradering. Den centralt belägna byggnaden, ursprungligen uppförd för Riksbanken, har färdigställts i etapper med inflyttning av ankarhyresgäst under 2024. Nu pågår projektets slutliga etapp och två företag har tecknat avtal avseende de återstående ytorna om 550 kvm. Efter färdigställda hyresgäst Anpassningar och inflyttning efter sommaren är fastigheten därmed fullt uthyrd.

Lågan 22, Växjö

Kategori: Övrigt

Uthyrningsbar area: 2 112 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 6,7 %. Det initiala direktavkastningskravet i värderingarna uppgick i genomsnitt till 6,5 %.

Under perioden uppgick den rapporterade direktavkastningen till 6,7 %. Emilshus direktavkastning utifrån bedömd intjäningsförmåga uppgår till 6,6 % 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 10 512 miljoner kronor (8 292). Under perioden har fastigheter tillträtts till ett värde om 1 412 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 40 miljoner kronor och ett återstående investeringsåtagande motsvarande 111 miljoner kronor. Projekten förväntas vid färdigställande bidra till ett ökat hyresvärde om 10 miljoner kronor.

Fastigheternas orealiserade värdeförändringar uppgick till 121 miljoner kronor (47) under perioden. Värdeförändringarna var hänförliga till effekten av förändringar i direktavkastningskrav om 69 miljoner kronor, justerat driftnetto om 26 miljoner kronor samt övrigt i form av återlagda skatterabatter kopplade till förvärv om 26 miljoner kronor.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

mkr	Jan-jun		Jan-dec
	2025	2024	2024
Vid periodens ingång	8 940	7 324	7 324
Förvärv av fastigheter	1 412	923	1 469
Investeringar i befintliga fastigheter	57	29	63
Försäljningar av fastigheter	-19	-32	-40
Orealiserade värdeförändringar	121	47	124
Vid periodens utgång	10 512	8 292	8 940

Fastigheternas värdeförändringar via resultaträkningen

mkr	Jan-jun		Jan-dec
	2025	2024	2024
Direktavkastningskrav	69	-36	42
Driftnetto	26	46	32
Övrigt	26	37	51
Orealiserad värdeförändring	121	47	124
Orealiserad värdeförändring, %	1	1	2
Realiserad värdeförändring	7	1	3
Totala värdeförändringar	128	48	127
Totala värdeförändringar, %	1	1	2

Känslighetsanalys

mkr	Förändring	Resultateffekt före skatt		
		30 jun		31 dec
		2025	2024	2024
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-385/+416	-300/+323	-324/+349
Intäkter	+/- 50 kr/kvm	+52/-52	+44/-44	+46/-46
Fastighetskostnader	+/- 10 kr/kvm	-10/+10	-9/+9	-9/+9
Vakansgrad	+/- 1 %	-9/+9	-7/+7	-8/+8

Indata vid fastighetsvärdering

Vägt genomsnitt	30 jun		31 dec
	2025	2024	2024
Direktavkastningskrav, %	6,7	6,7	6,7
- Lätt industri	6,7	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	105	94	97
- Lätt industri	78	65	67
- Extern- och dagligvaruhandel	116	101	108
- Industriservice/proffshandel	109	98	102
- Övrigt	328	325	324
Underhållskostnader, kr/kvm	39	37	38
- Lätt industri	33	30	31
- Extern- och dagligvaruhandel	45	43	44
- Industriservice/proffshandel	41	39	40
- Övrigt	74	73	74
Långsiktig vakansgrad, %	6,4	6,7	6,4
- Lätt industri	7,3	8,1	7,5
- Extern- och dagligvaruhandel	5,3	5,0	5,0
- Industriservice/proffshandel	5,6	5,3	5,5
- Övrigt	6,1	5,9	6,0
Intäkter, kr/kvm	891	776	842
- Lätt industri	777	661	704
- Extern- och dagligvaruhandel	1 142	1 012	1 109
- Industriservice/proffshandel	827	735	806
- Övrigt	1 706	1 355	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 762 hyresgäster (581) fördeklade på 903 hyresavtal (705) och den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgick till 5,4 år (5,1). De tio största hyresgästerna utgjorde 20 % (25) 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 totala hyresintäkter.

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

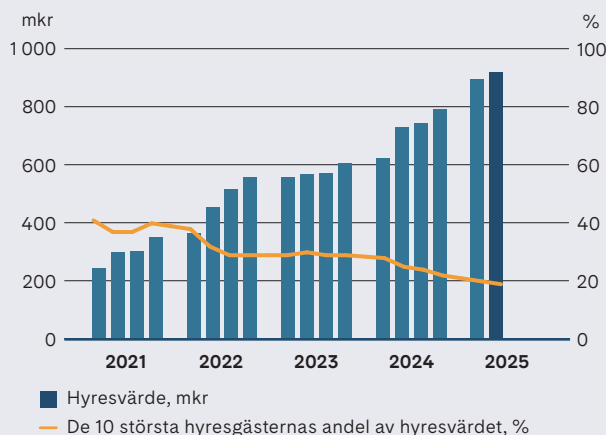
för kostnader såsom försäkring, fastighetsskatt, media samt underhåll och reparationer. Vid periodens utgång var 39 % (44) av total uthyrningsbar area kopplat till hyresavtal av triple net-karaktär.

Den huvudsakliga andelen av Emilshus hyresavtal uppräknas årligen med en nivå motsvarande konsumentprisindex (KPI) och en mindre andel med fast årlig indexering. Vid periodens utgång utgjorde dessa avtal 99 % av Emilshus kontrakterade årshyra och där övriga hyresavtal bland annat avser 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- avtal	Andel av kontrakterad årshyra, %	Återstående hyrestid, år
Holmgrens Bil AB	20	6	2	9
Spaljisten AB	20	1	2	19
Ahlberg Dollarstore AB	19	5	2	2
Hilding Anders Sweden AB	19	1	2	14
Optimera Svenska AB	16	9	2	2
Kalmar Solutions AB	16	1	2	13
HMS Industrial Networks AB	16	2	2	6
Trivselhus AB	16	1	2	5
ROL AB	16	1	2	6
Coop Väst AB	14	6	2	10
Övriga	694	870	80	5
Totalt	867	903	100	5

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. Exempel på stora hyresgäster inom kategorin lätt industri är Spaljisten, en underleverantör till IKEA med verksamhet utanför Växjö, godistillverkaren Bubs Godis med produktion i Jönköping, ROL som tillverkar butik- och kontorsinredning, trucktillverkaren Kalmar Solutions samt HMS Solutions i Halmstad som är verksamma inom industriteknik.

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 0 miljoner kronor (–3) under perioden. Emilshus tecknade 51 hyresavtal med ett ökat årligt hyresvärde om 29 miljoner kronor (11), varav 21 miljoner kronor (10) avser hyresavtal med nya hyresgäster och 8 miljoner kronor (1) avser omförhandlade hyresavtal med befintliga hyresgäster. Erhållna uppsägningar av hyresavtal uppgick till 29 miljoner kronor (13), inklusive konkurser med ett hyresvärde om 3 miljoner kronor (6).

I det andra kvartalet uppgick nettouthyrningen till –2 miljoner kronor (1).

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Förfallostruktur

Vid periodens utgång var den genomsnittliga hyrestiden 5,4 år (5,1) och 76 % av kontraktsvärdet hade ett förfall 2030 eller senare.

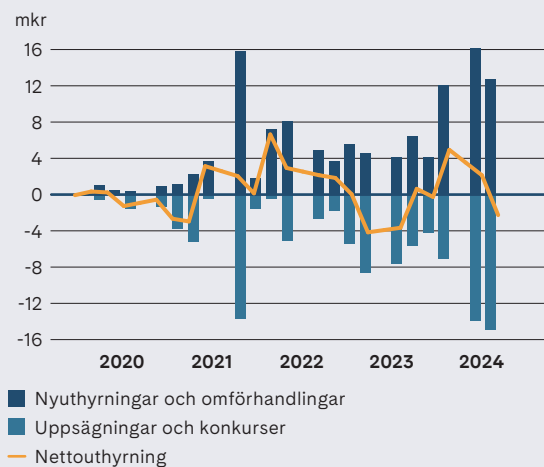
Nettouthyrning

mkr	Jan–jun		Jan–dec
	2025	2024	2024
Nyuthyrningar	21	10	26
Omförhandlingar	8	1	1
Uppsägningar	-26	-8	-18
Konkurser	-3	-6	-6
Nettouthyrning	0	-3	2

Vakansförändringar

mkr	Jan–jun	Jan–dec
	2025	2024
Ingående vakans respektive år	43	30
Inflyttningar	-11	-12
Avflyttningar	13	17
Förändring hyresrabatter	1	2
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	5	6
Vakansvärde, sålda fastigheter	-	-
Utgående vakansvärde	50	43

Nettouthyrning utveckling per kvartal



Förfallostruktur hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	Årshyra, mkr	Andel, %	Area, tkvm	Andel, %
2025	279	42	5	46	5
2026	219	155	18	171	18
2027	139	115	13	111	11
2028	108	99	11	87	9
2029	53	93	11	101	10
2030+	105	362	42	454	47
Totalt	903	867	100	972	100

Hyreskontrakt och löptider

Förfalloår	Kontraktsvärde, mkr	Andel av total, %
2025	11	0
2026	188	4
2027	246	5
2028	308	7
2029	370	8
2030	538	12
2031	390	8
2032	196	4
2033+	2 392	52
Totalt	4 639	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 30 juni hade Emilshus gröna tillgångar till ett sammanlagt värde om 4 599 miljoner kronor med etablerad grön finansiering om 1 209 miljoner kronor i befintliga fastigheter. Outnyttjat belopp inom det gröna finansiella ramverket uppgick till 3 390 miljoner kronor.

Nyckeltal¹⁾

		Rullande	Jan–dec		
	Enhet	12 mån	2024	2023	2022
Energianvändning, jämförbart bestånd ²⁾					
Energiintensitet	kWh/kvm	74	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	26	23	23	-
Scope 2 (indirekta utsläpp orsakat av verksamheten)	tCO2e	878	737	612	-
Totalt Scope 1 och 2	tCO2e	904	760	635	-
Utsläppsintensitet Scope 1 och 2	kgCO2e/kvm	1,9	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) Beräkningar av växthusgasutsläpp baseras på senaste tillgängliga utsläppsdata från energibolagen.

Belysningsprojekt i samarbete med hyresgäster

I Vetlanda genomför Emilshus projekt för att installera LED-belysning i fastigheterna Brudabäck 2 och Brudabäck 6. Samtliga armaturer i lager- och handelslokalerna byts ut mot energisnål belysning med betydande energieffektivisering som följd. Liksom i många av Emilshus energieffektiviseringsarbeten drivs projekten i Vetlanda i nära samarbete med hyresgästerna och effekten är positiv för båda parter. Att identifiera och utföra åtgärder för energieffektiviseringar i fastighetsbeståndet ses som Emilshus viktigaste insatser för att minska bolagets klimatpåverkan, vilket även innebär kostnadsbesparingar.

Brudabäck 2 och 6

Kategori: Lätt industri
Uthyrningsbar area: 27 189 kvm



Finansiering

Kapitalstruktur

Emilshus kapitalstruktur utgjordes vid periodens utgång av 43 % (40) eget kapital, 50 % (55) 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 4 802 miljoner kronor (3 678), vilket resulterade i en soliditet om 43 % (40). Eget kapital per stamaktie uppgick till 30,46 kronor (26,88) och långsiktigt substansvärde per stamaktie uppgick till 33,54 kronor (28,82).

Räntebärande skuld

Emilshus räntebärande skulder uppgick till 5 627 miljoner kronor (5 091) vid periodens utgång. Efter avdrag för likvida medel om 536 miljoner kronor (906) uppgick den räntebärande nettoskulden till 5 092 miljoner kronor (4 185), vilket innebär en belåningsgrad om 48 % (50).

Av de räntebärande skulderna utgör 4 836 miljoner kronor (4 192) säkerställda banklån vilka motsvarar 86 % (82) av den totala räntebärande skulden. Under perioden har banklån till ett belopp 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 (899), vilket motsvarar 14 % (18) 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 7,8 ggr (8,1).

Disponibel likviditet

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 536 miljoner kronor (906). Därutöver har Emilshus outnyttjade checkräkningskrediter om 230 miljoner kronor (80) samt outnyttjade revolverande kreditfaciliteter om 200 miljoner kronor (100).

Bolagets disponibla likviditet uppgick till 966 miljoner kronor (1 086) vid periodens utgång.

Genomsnittlig
låneränta

4,2 %

Genomsnittlig
räntebindningstid

2,6 år

Räntetäckningsgrad
Rullande 12 månader

2,5 ggr

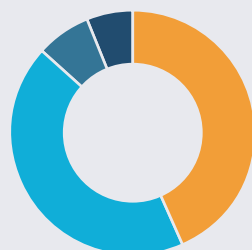
Belåningsgrad

48 %

Nyckeltal finansiering

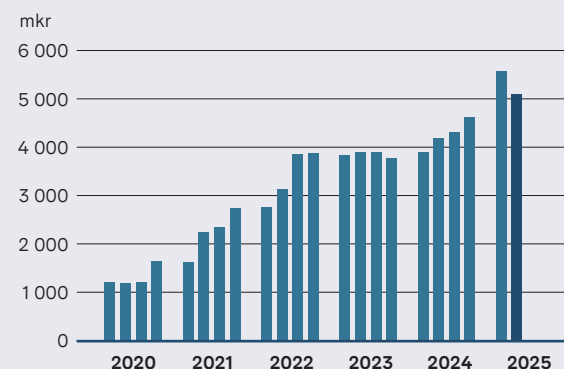
	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Räntebärande nettoskuld, mkr	5 092	4 185	4 617
Soliditet, %	43	40	42
Belåningsgrad, %	48	50	52
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	2,5	2,3	2,4
Räntesäkringsgrad, %	74	63	81
Skuldkvot, ggr	7,8	8,1	8,2
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,6	2,0	2,7
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,6	2,3	2,3
Genomsnittlig låneränta, %	4,2	4,9	4,0

Finansieringskällor



43 %	Eget kapital
43 %	Banklån
7 %	Gröna obligationslån
6 %	Övrigt

Räntebärande nettoskuld



Kapital- och räntebindning

Kapitalbindningstiden för Emilshus räntebärande skulder var vid periodens utgång 2,6 år (2,0). Räntebärande skulder som förfaller under 2025 om totalt 127 miljoner kronor utgörs av ordinarie löpande amorteringar på säkerställda banklån samt en mindre kreditfacilitet med förfall i december.

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder inklusive derivat uppgick vid periodens utgång till 4,2 % (4,9).

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive derivat uppgick vid periodens utgång till 2,6 år (2,3). Andelen av de räntebärande skulderna som räntesäkrats genom derivat uppgick till 74 % (63). Vid periodens utgång hade koncernen ingått räntesäkringar med ett sammanlagt nominellt belopp om 4 565 miljoner kronor (3 990). Av dessa avsåg 3 865 miljoner kronor aktiva ränteswappar med en genomsnittlig återstående löptid om 2,7 år, 400 miljoner kronor avsåg framtidsstartade ränteswappar med en genomsnittlig löptid om 4,4 år och 300 miljoner kronor avsåg räntetak (Stibor 3M till 1,0 %) med en återstående löptid om 0,4 år. Derivatens begränsar framtida ränteförändringars effekt på koncernens resultat.

Derivatens verkliga värde uppgick vid periodens utgång till -53 miljoner kronor (57).

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:

- Belåningsgraden 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⁾	Genomsnittlig låneränta, % ³⁾	Andel, %
2025	127	-	127	2	1 390	9,3	25
2026	1 026	-	1 026	18	1 100	1,2	19
2027	1 277	400	1 677	30	450	2,8	8
2028	356	400	756	13	800	2,5	14
≥2029	2 068	-	2 068	37	1 915	2,6	34
Totalt	4 855	800	5 655	100	5 655	4,2	100

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

2) Inkluderar derivat.

3) I snitträntan för 2025 ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen i sin helhet.

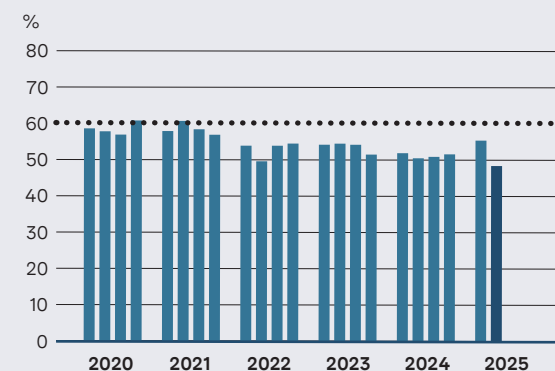
Obligationslån

Förfalloår	Volym, mkr	Ränta, %
2027	400	Stibor 3M+3,10
2028	400	Stibor 3M+2,50

Finansiella riskbegränsningar

		30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Belåningsgrad, %	< 60	48	50	52
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	> 2,0	2,5	2,2	2,4

Belåningsgrad

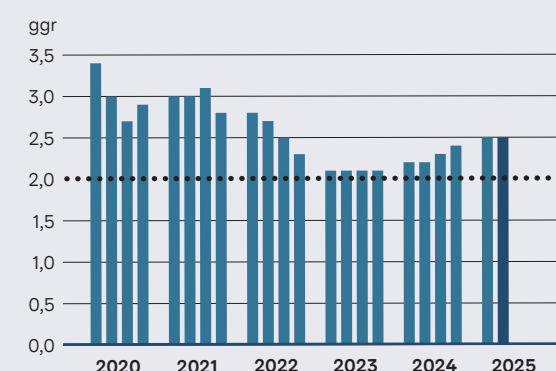


•• Riskbegränsning

Derivatportfölj

mkr	Nominellt belopp	Återstående löptid, år	Genomsnittlig fast ränta, %	Verkligt värde
Ränteswappar	4 265	3,3	2,1	-55
Räntetak	300	0,4	1,0	2
Totalt/genomsnitt	4 565	3,1	2,1	-53

Räntetäckningsgrad



■ Rullande 12 månader, ggr

•• 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 juni 2025 var 52,00 kronor för stamaktien av serie B och 30,60 kronor för preferensaktien, motsvarande ett totalt marknadsvärde om 7 478 miljoner kronor. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktie av serie B uppgick under perioden till 46,26 kronor. Emilshus aktiekurs hade baserat på stängningskursen för stamaktien av serie B på balansdagen en positiv kursutveckling om 20 % under perioden att jämföra med Nasdaq Stockholms fastighetsindex som under samma period hade en negativ utveckling om –3 %.

Vid periodens utgång uppgick antalet aktier i Emilshus till 11 527 890 stamaktier av serie A och 114 626 377 stamaktier av serie B samt 30 000 000 preferensaktier.

Aktieägare

Vid periodens utgång hade Emilshus 9 431 aktieägare (9 671). Av dessa utgjordes 98 % av svenska institutioner och privatpersoner. De tio största ägarna innehade sammantaget 65 % av kapitalet och 75 % av rösterna.

Teckningsoptioner

Under det andra kvartalet 2025 infördes ett teckningsoptionsprogram 2025/2028 för anställda som omfattar maximalt 615 000 teckningsoptioner, varav 281 065 hade tecknats av anställda per periodens utgång. En teckningsoption berättigar till nyteckning av en stamaktie av serie B under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörandet av bolagets delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2028, till en kurs som beror av Emilshus aktiekursutveckling relativt underliggande jämförelseindex OMX Stockholm Real Estate GI.

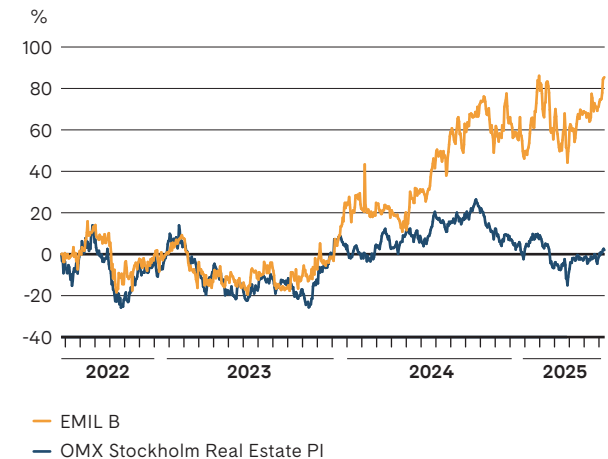
Det teckningsoptionsprogram 2023/2026 för anställda som infördes under det andra kvartalet 2023 omfattar maximalt 439 000 teckningsoptioner, varav 163 665 hade tecknats av anställda per periodens utgång. En teckningsoption berättigar till nyteckning av en stamaktie av serie B under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörandet av bolagets delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2026, till en kurs som beror av Emilshus aktiekursutveckling relativt underliggande jämförelseindex OMX Stockholm Real Estate GI.

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	126 154 267
Totalt antal utestående och noterade B-aktier	114 626 377
Totalt antal utestående och noterade preferensaktier	30 000 000
Stängningskurs EMIL B, kr ¹⁾	52,00
Volymviktad genomsnittskurs EMIL B, kr	46,26
Stängningskurs EMIL PREF, kr ¹⁾	30,60
Totalt marknadsvärde, mkr ¹⁾	7 478

1) Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget baserat på senast betalt pris för B-aktien respektive preferensaktien den 30 juni 2025.

Ägarfördelning

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal stamaktier	Preferens-aktier	Kapital, %	Röster, %
AB Sagax	3 033 550	27 825 395	30 858 945	8 983 320	25,5	25,8
Aptare Holding AB ¹⁾	4 852 020	20 067 990	24 920 010	–	16,0	26,4
Lannebo Kapitalförvaltning AB	–	10 059 702	10 059 702	–	6,4	3,9
Länsförsäkringar Fonder	–	6 178 452	6 178 452	–	4,0	2,4
ODIN Fonder	–	3 929 972	3 929 972	–	2,5	1,5
Fjärde AP-fonden	–	3 024 459	3 024 459	851 966	2,5	1,5
Handelsbanken Fonder	–	3 466 430	3 466 430	–	2,2	1,3
Danske Invest	–	2 862 097	2 862 097	600 000	2,2	1,3
Tredje AP-fonden	–	3 367 595	3 367 595	–	2,2	1,3
NP3 Fastigheter AB	2 421 120	293 349	2 714 469	–	1,7	9,4
Övriga aktieägare	1 221 200	33 550 936	34 772 136	19 564 714	34,8	25,1
Total	11 527 890	114 626 377	126 154 267	30 000 000	100,0	100,0

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

Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2025		2024				2023		
	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
Intäkter	213	202	181	173	162	158	147	149	149
Fastighetskostnader	-42	-44	-36	-30	-30	-36	-32	-25	-30
Driftnetto	171	159	145	143	132	122	114	125	119
Central administration	-10	-10	-9	-8	-9	-8	-10	-6	-8
Finansnetto	-63	-56	-51	-59	-52	-49	-47	-57	-51
Förvaltningsresultat	98	93	85	76	71	65	57	61	61
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	66	62	75	4	45	3	1	-3	-4
Värdeförändringar finansiella instrument	-70	9	-3	-55	-8	29	-98	-1	13
Resultat före skatt	93	164	157	25	108	96	-40	58	70
Aktuell och uppskjuten skatt	-15	-31	-35	-12	-23	-29	-4	-17	-19
Kvartalets resultat	78	133	122	13	85	67	-44	41	51

Balansräkning, mkr	2025		2024				2023		
	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
Tillgångar									
Förvaltningsfastigheter	10 512	10 066	8 940	8 464	8 292	7 518	7 324	7 208	7 169
Derivat	-	19	10	13	57	64	35	123	124
Kortfristiga fordringar	104	316	44	45	38	47	51	59	48
Likvida medel	536	276	100	243	906	163	212	124	193
Summa tillgångar	11 151	10 678	9 094	8 765	9 293	7 791	7 621	7 514	7 534
Eget kapital och skulder									
Eget kapital	4 802	4 251	3 856	3 733	3 678	3 261	3 194	3 043	3 003
Skulder till kreditinstitut	4 836	5 063	4 308	4 152	4 192	3 491	3 408	3 365	3 389
Obligationslån	791	791	396	396	899	577	576	644	643
Aktuell- och uppskjuten skatteskuld	336	329	307	276	266	257	256	251	241
Derivat	53	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga skulder	332	243	228	207	257	206	189	212	259
Summa eget kapital och skulder	11 151	10 678	9 094	8 765	9 293	7 791	7 621	7 514	7 534

Nyckeltal per kvartal

	2025		2024				2023		
	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
Fastighetsrelaterade									
Antal fastigheter, st	195	183	172	160	157	139	130	127	126
Uthyrningsbar area, tkvm	1 040	1 010	926	898	888	820	805	794	791
Fastigheternas verkliga värde, mkr	10 512	10 066	8 940	8 464	8 292	7 518	7 324	7 208	7 169
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	10 105	9 963	9 651	9 426	9 341	9 169	9 096	9 075	9 066
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 232	3 602	3 493	3 337	3 236	2 797	2 740	2 506	2 459
Hysesvärde, Mkr	917	893	790	744	730	656	636	597	593
Hysesvärde, kr/kvm	882	884	852	828	823	800	790	752	750
Återstående hyrestid, år	5,4	5,3	5,0	5,2	5,1	5,2	5,3	5,5	5,6
Nettouthyrning, mkr	-2	2	5	0	1	-4	-4	0	2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Direktavkastning, %	6,7	6,7	6,6	6,8	6,8	6,6	6,3	6,9	6,7
Överskottsgrad, %	80	78	80	83	81	77	78	83	80
Aktierelaterade, stamaktier									
Antal stamaktier vid periodens slut	126 154 267	114 154 267	114 154 267	114 154 267	112 281 607	100 281 607	100 281 607	92 874 199	92 874 199
Genomsnittligt antal stamaktier	119 354 267	114 154 267	114 154 267	113 779 735	104 948 274	100 281 607	96 495 598	92 874 199	92 874 199
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,69	0,72	0,65	0,58	0,58	0,54	0,48	0,55	0,54
Periodens resultat per stamaktie, kr	0,53	1,07	0,98	0,03	0,71	0,57	-0,57	0,33	0,44
Eget kapital per stamaktie, kr	30,46	28,83	27,99	26,92	26,88	25,93	25,26	25,66	25,22
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	33,54	31,55	30,60	29,23	28,82	27,89	27,32	26,98	26,48
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	7	15	14	0	11	9	-9	5	7
Aktierelaterade, preferensaktier									
Antal preferensaktier vid periodens utgång	30 000 000	30 000 000	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625
Genomsnittligt antal preferensaktier	30 000 000	20 732 751	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 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
Finansiella									
Soliditet, %	43	40	42	43	40	42	42	41	40
Avkastning på eget kapital, %	7	13	13	1	10	8	-6	5	7
Belåningsgrad, %	48	55	52	51	50	52	52	54	54
Belåningsgrad fastigheter, %	41	48	47	46	40	44	44	45	45
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	4,2	4,2	4,0	4,1	4,9	4,7	4,7	4,5	5,0
Genomsnittlig kapitalbindning vid periodens utgång, år	2,6	2,8	2,7	1,9	2,0	1,6	1,8	2,2	2,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,7	2,4	2,3	2,3	2,3	2,1	2,1	2,1
Räntebärande nettoskuld, mkr	5 092	5 577	4 617	4 305	4 185	3 906	3 772	3 905	3 905
Skuldkvot, ggr	7,8	8,8	8,2	8,1	8,1	8,3	8,2	9,1	9,1
Periodens kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	92	85	82	67	65	55	53	50	49

Koncernens rapport över totalresultatet

mkr	Jan-jun		Apr-jun		Rullande	Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	12 mån	2024
Hysesintäkter	415	320	213	162	770	674
Intäkter	415	320	213	162	770	674
Fastighetskostnader	-86	-66	-42	-30	-152	-132
Driftnetto	329	253	171	132	618	542
Central administration	-20	-17	-10	-9	-38	-34
Finansnetto	-119	-101	-63	-52	-229	-211
Förvaltningsresultat	190	136	98	71	352	297
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	7	1	7	1	10	3
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	121	47	59	45	198	124
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument	-	-1	-	-1	-11	-12
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-62	22	-70	-7	-108	-25
Resultat före skatt	257	205	93	108	439	387
Aktuell skatt	-17	-20	-8	-9	-32	-34
Uppskjuten skatt	-28	-33	-7	-14	-60	-65
Periodens resultat¹⁾	211	152	78	85	347	288
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	1,59	1,28	0,55	0,71	2,61	2,28
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	1,59	1,27	0,55	0,71	2,60	2,25
Genomsnittligt antal stamaktier	116 754 267	102 614 940	119 354 267	104 948 274	115 360 634	108 290 971
Antal stamaktier vid periodens utgång	126 154 267	112 281 607	126 154 267	112 281 607	126 154 267	114 154 267
Genomsnittligt antal preferensaktier	25 366 376	20 628 625	30 000 000	20 628 625	22 997 500	20 628 625
Antal preferensaktier vid periodens utgång	30 000 000	20 628 625	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	30 jun		31 dec
	2025	2024	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10 512	8 292	8 940
Övriga anläggningstillgångar	1	1	1
Derivat	-	57	10
Summa anläggningstillgångar	10 513	8 349	8 951
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	11	7	6
Skattefordran	43	-	17
Övriga fordringar	2	5	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47	25	19
Likvida medel	536	906	100
Summa omsättningstillgångar	638	943	143
SUMMA TILLGÅNGAR	11 151	9 293	9 094
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	312	266	270
Övrigt tillskjutet kapital	3 061	2 271	2 310
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	1 429	1 141	1 277
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 802	3 678	3 856
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 541	3 331	3 643
Obligationslån	791	604	396
Uppskjuten skatteskuld	336	274	307
Derivat	53	-	-
Övriga skulder	1	1	1
Summa långfristiga skulder	4 722	4 211	4 347
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 295	861	665
Obligationslån	-	295	-
Checkräkningskredit	-	-	13
Leverantörsskulder	40	24	14
Skatteskulder	-	-8	0
Övriga skulder	84	64	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	207	168	165
Summa kortfristiga skulder	1 627	1 404	892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 151	9 293	9 094

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 2024-01-01	100 281 607	20 628 625	242	1 922	1 030	3 194
Nyemission stamaktier	12 000 000	-	24	360	-	384
Kostnader nyemissioner	-	-	-	-11	-	-11
Utdelning preferensaktier	-	-	-	-	-41	-41
Periodens resultat och totalresultat jan-jun 2024	-	-	-	-	152	152
Eget kapital 2024-06-30	112 281 607	20 628 625	266	2 271	1 141	3 678
Nyemission stamaktier	1 872 660	-	4	39	-	42
Periodens resultat och totalresultat jul-dec 2024	-	-	-	-	136	136
Eget kapital 2024-12-31	114 154 267	20 628 625	269	2 309	1 277	3 856
Eget kapital 2025-01-01	114 154 267	20 628 625	269	2 309	1 277	3 856
Nyemission stamaktier	12 000 000	-	24	522	-	546
Nyemission av preferensaktier	-	9 371 375	19	248	-	267
Nyemission av tecknings- optioner	-	-	-	-	1	1
Kostnader nyemissioner	-	-	-	-19	-	-19
Utdelning på preferensaktier	-	-	-	-	-60	-60
Periodens resultat och totalresultat jan-jun 2025	-	-	-	-	211	211
Eget kapital 2025-06-30	126 154 267	30 000 000	312	3 061	1 429	4 802

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

Koncernens rapport över kassaflödet

mkr	Jan-jun		Apr-jun		Rullande	Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	12 mån	2024
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	190	136	98	71	352	297
Betald inkomstskatt	-17	-20	-8	-9	-32	-34
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	4	4	2	3	7	7
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	177	120	92	65	326	270
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital						
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-60	13	-32	8	-66	7
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	78	67	39	57	64	53
Kassaflöde från löpande verksamheten	195	200	98	131	325	329
Investeringsverksamheten						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 412	-923	-365	-751	-1 958	-1 469
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-57	-32	-40	-12	-89	-63
Förvärv av inventarier	-	-0	0	0	-0	-0
Avyttring av förvaltningsfastigheter	25	33	25	33	36	44
Kassaflöde från investerings- verksamheten	-1 445	-922	-380	-730	-2 011	-1 489
Finansieringsverksamheten						
Upptagna banklån	780	764	-	665	982	965
Nyemission av stamkapital	527	374	527	374	569	416
Nyemission av preferenskapital	267	-	248	-	267	-
Utdelning på preferensaktier	-21	-21	-10	-10	-41	-41
Amortering på banklån	-250	-23	-224	-8	-321	-94
Amortering på övriga lån	-13	-	-	-	-13	-
Amortering på obligationslån	-	-76	-	-76	-505	-581
Upptagna obligationslån	394	400	-	400	390	396
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument	-	-1	-	-1	-11	-12
Kassaflöde från finansierings- verksamheten	1 685	1 417	541	1 344	1 316	1 048
Periodens kassaflöde	435	694	260	744	-371	-112
Likvida medel vid periodens början	100	212	276	163	906	212
Likvida medel vid periodens slut	536	906	536	906	536	100

Moderbolagets resultaträkning

mkr	Jan-jun		Apr-jun		Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	2024
Intäkter					
Nettoomsättning	16	11	8	6	23
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-37	-30	-19	-16	-64
Rörelseresultat	-21	-18	-11	-10	-41
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	71	103	35	55	183
Räntekostnader och liknande resultatposter	-74	-99	-38	-52	-200
Resultat efter finansiella poster	-25	-14	-14	-6	-58
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	39
Resultat före skatt	-25	-14	-14	-6	-20
Aktuell skatt	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat¹⁾	-25	-14	-14	-6	-20

1) Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning

mkr	30 jun		31 dec
	2025	2024	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga anläggningstillgångar	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	5 134	4 223	4 629
Övriga fordringar	5	5	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	12	3
Kassa och bank	515	837	27
Summa omsättningstillgångar	5 685	5 076	4 664
SUMMA TILLGÅNGAR	6 169	5 556	5 149
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	294	266	270
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	3 079	2 271	2 309
Balanserad vinst eller förlust	-223	-145	-145
Periodens resultat	-25	-14	-20
Summa eget kapital	3 125	2 379	2 415
Långfristiga skulder			
Obligationslån	791	604	396
Skulder till kreditinstitut	869	1 020	1 614
Summa långfristiga skulder	1 660	1 624	2 010
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 295	1 156	665
Checkräkningskredit	-	-	13
Obligationslån	-	295	-
Övriga skulder	69	66	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	36	21
Summa kortfristiga skulder	1 384	1 553	724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 169	5 556	5 149

Nyckeltal

	Jan-jun		Jan-dec			
	2025	2024	2024	2023	2022	2021
Fastighetsrelaterade						
Antal fastigheter, st	195	157	172	130	125	97
Uthyrningsbar area, tkvm	1 040	888	926	805	786	581
Fastigheternas verkliga värde, mkr	10 512	8 292	8 940	7 324	7 111	4 827
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	10 105	9 341	9 651	9 096	9 047	8 312
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 232	3 236	3 493	2 740	2 447	1 560
Hysesvärde, mkr	917	730	790	636	581	361
Hysesvärde, kr/kvm	882	823	852	790	739	621
Återstående hyrestid, år	5,4	5,1	5,0	5,3	5,8	6,5
Nettouthyrning, mkr	0	-3	2	0	12	-3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	96	97
Direktavkastning, %	6,7	6,7	6,7	6,6	6,1	6,1
Överskottsgrad, %	79	79	80	79	80	81
Aktierelaterade, stamaktier						
Antal stamaktier vid periodens slut	126 154 267	112 281 607	114 154 267	100 281 607	92 874 199	66 446 380
Genomsnittligt antal stamaktier	116 754 267	102 614 940	108 290 971	93 779 549	80 559 130	64 936 235
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,41	1,12	2,36	2,05	1,76	1,87
Periodens resultat per stamaktie, kr	1,59	1,28	2,28	-0,09	3,36	7,07
Eget kapital per stamaktie, kr	30,46	26,88	27,99	25,26	25,27	21,09
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	33,54	28,82	30,60	27,32	26,34	23,48
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	11	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	25 366 376	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	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	0,90

	Jan-jun		Jan-dec			
	2025	2024	2024	2023	2022	2021
Finansiella						
Soliditet, %	43	40	42	42	40	37
Avkastning på eget kapital, %	10	9	8	1	13	34
Belåningsgrad, %	48	50	52	52	55	57
Belåningsgrad fastigheter, %	41	40	47	44	45	46
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	4,2	4,9	4,0	4,7	4,6	3,0
Genomsnittlig kapitalbindning periodens utgång, år	2,6	2,0	2,7	1,8	2,9	2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,3	2,4	2,1	2,3	2,8
Räntebärande nettoskuld, mkr	5 092	4 185	4 617	3 772	3 879	2 747
Skuldkvot, ggr	7,8	8,1	8,2	8,2	9,2	10,6
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	177	120	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 avstämningar 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 30 juni 2025 finns det 156 154 267 aktier och 259 905 277 röster i Emilshus fördelade enligt följande:

- Stamaktier av serie A: 11 527 890 aktier och 115 278 900 röster.
- Stamaktier av serie B: 114 626 377 aktier och 114 626 377 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.

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 hölls 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 11 juli 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 juli 2025

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Redovisat värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr
			mkr	Andel	kr/kvm	mkr	kr/kvm		
Halmstad									
Lätt industri	16	69	780	63	11 340	75	1 083	96	72
Extern/Dagligvaruhandel	2	5	64	5	11 735	6	1 059	90	5
Industriservice/proffshandel	8	28	367	29	13 049	32	1 153	96	31
Övrigt	2	3	36	3	10 484	4	1 196	88	4
Totalt Halmstad	28	106	1 248	100	11 786	117	1 104	96	112
Jönköping									
Lätt industri	24	127	1 426	77	11 275	113	896	95	107
Extern/Dagligvaruhandel	3	9	117	6	13 622	10	1 161	99	10
Industriservice/proffshandel	5	17	94	5	5 363	7	407	100	7
Övrigt	2	11	226	12	19 742	22	1 893	96	21
Totalt Jönköping	34	164	1 864	100	11 362	152	927	95	145
Kalmar									
Lätt industri	3	11	93	14	8 326	10	871	89	9
Extern/Dagligvaruhandel	11	26	344	54	13 111	27	1 020	99	27
Industriservice/proffshandel	7	27	204	32	7 500	16	599	98	16
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Kalmar	21	65	641	100	9 923	53	817	97	51
Linköping									
Lätt industri	13	70	691	47	9 809	63	892	93	59
Extern/Dagligvaruhandel	4	20	339	23	16 723	30	1 467	97	29
Industriservice/proffshandel	11	42	451	30	10 658	39	932	99	39
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Linköping	28	133	1 481	100	11 133	132	992	96	126
Malmö									
Lätt industri	3	4	60	54	13 805	5	1 193	93	5
Extern/Dagligvaruhandel	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Industriservice/proffshandel	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	1	3	50	46	18 882	5	1 948	100	5
Totalt Malmö	4	7	110	100	15 737	10	1 481	97	10

	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	395	38	4 648	44	522	91	40
Extern/Dagligvaruhandel	8	33	380	36	11 613	33	1 000	87	29
Industriservice/proffshandel	3	13	77	7	6 122	7	523	100	7
Övrigt	5	17	196	19	11 468	25	1 433	91	22
Totalt Vetlanda	21	147	1 048	100	7 113	108	734	91	98
Värnamo									
Lätt industri	17	184	1 252	84	6 808	107	581	97	103
Extern/Dagligvaruhandel	3	20	172	11	8 588	22	1 090	85	18
Industriservice/proffshandel	3	12	75	5	6 092	5	417	100	5
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Värnamo	23	216	1 499	100	6 932	134	618	95	127
Växjö									
Lätt industri	8	76	633	24	8 369	52	688	100	52
Extern/Dagligvaruhandel	10	62	1 106	42	17 904	79	1 277	100	79
Industriservice/proffshandel	9	33	388	15	11 665	36	1 071	89	32
Övrigt	9	32	496	19	15 696	45	1 411	79	35
Totalt Växjö	36	202	2 623	100	12 967	211	1 044	93	197
Totalt Emilshus									
Lätt industri	89	626	5 328	51	8 518	468	749	95	447
Extern/Dagligvaruhandel	41	175	2 523	24	14 404	206	1 175	95	196
Industriservice/proffshandel	46	173	1 656	16	9 558	143	823	96	137
Övrigt	19	66	1 005	10	15 159	100	1 510	87	87
Totalt	195	1 040	10 512	100	10 105	917	882	95	867

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-jun		Jan-dec			
	2025	2024	2024	2023	2022	2021
Avkastning på eget kapital						
Periodens resultat, mkr	211	152	288	33	311	469
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	211	152	-	-	-	-
Genomsnittligt eget kapital, mkr	4 329	3 436	3 525	3 100	2 427	1 395
Avkastning på eget kapital, %	10	9	8	1	13	34
Avkastning på eget kapital per stamaktie						
Periodens resultat, mkr	211	152	288	33	311	469
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	211	152	-	-	-	-
Resultat hänförligt till preferensaktier, mkr	51	41	41	41	41	10
Genomsnittligt eget kapital, mkr	4 329	3 436	3 525	3 100	2 427	1 395
Genomsnittligt preferenskapital, mkr	812	660	660	660	553	157
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	11	9	9	0	14	37
Belåningsgrad						
Räntebärande skulder, mkr	5 627	5 091	4 717	3 984	4 103	2 839
Likvida medel, mkr	-536	-906	-100	-212	-224	-93
Räntebärande nettoskuld, mkr	5 092	4 185	4 617	3 772	3 879	2 747
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	10 512	8 292	8 940	7 324	7 111	4 827
Belåningsgrad, %	48	50	52	52	55	57
Belåningsgrad fastigheter						
Räntebärande skulder, mkr	5 627	5 091	4 717	3 984	4 103	2 839
Räntebärande skulder utan säkerhet i fastigheter, mkr	-791	-899	-396	-576	-707	-541
Likvida medel, mkr	-536	-906	-100	-212	-224	-93
Räntebärande nettoskuld med säkerhet i fastigheter, mkr	4 301	3 286	4 221	3 196	3 173	2 206
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	10 512	8 292	8 940	7 324	7 111	4 827
Belåningsgrad fastigheter, %	41	40	47	44	45	46
Direktavkastning						
Driftnetto, mkr	329	253	542	471	363	228
Tillägg för omräkning till årsvärde	329	253				-
Justerat driftnetto, mkr	659	507	542	471	363	228
Genomsnittligt fastighetsvärde justerat för innehavstid, mkr	9 891	7 593	8 135	7 177	5 991	3 761
Direktavkastning, %	6,7	6,7	6,7	6,6	6,1	6,1

mkr	Jan-jun		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	4 802	3 678	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	126 154 267	112 281 607	114 154 267	100 281 607	92 874 199	66 446 380
Eget kapital per stamaktie, kr	30,46	26,88	27,99	25,26	25,27	21,09
Ekonomisk uthyrningsgrad						
Kontrakterad årshyra, mkr	867	694	747	606	557	350
Hyresvärde, mkr	917	730	790	636	581	361
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	96	97
Förvaltningsresultat per stamaktie						
Förvaltningsresultat, mkr	190	136	297	233	182	131
Utdelning till preferensaktier, mkr	25	21	41	41	41	10
Genomsnittligt antal stamaktier	116 754 267	102 614 940	108 290 971	93 779 549	80 559 130	64 936 235
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,41	1,12	2,36	2,05	1,76	1,87
Långsiktigt substansvärde						
Eget kapital, mkr	4 802	3 678	3 856	3 194	3 007	1 848
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	-960	-660	-660	-660	-660	-446
Återläggning av derivat, mkr	53	-57	-10	-35	-137	-12
Återläggning av uppskjuten skatt, mkr	336	274	307	241	237	171
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 232	3 236	3 493	2 740	2 447	1 560

mkr	Jan-jun		Jan-dec			
	2025	2024	2024	2023	2022	2021
Långsiktigt substansvärde per stamaktie						
Eget kapital, mkr	4 802	3 678	3 856	3 194	3 007	1 848
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	-960	-660	-660	-660	-660	-446
Återläggning av derivat, mkr	53	-57	-10	-35	-137	-12
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader, mkr	336	274	307	241	237	171
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 232	3 236	3 493	2 740	2 447	1 560
Antal stamaktier vid periodens utgång	126 154 267	112 281 607	114 154 267	100 281 607	92 874 199	66 446 380
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	33,54	28,82	30,60	27,32	26,34	23,48
Periodens resultat per stamaktie						
Periodens resultat, mkr	211	152	288	33	311	469
Preferensaktiernas del av resultatet, mkr	25	21	41	41	41	10
Genomsnittligt antal stamaktier	116 754 267	102 614 940	108 290 971	93 779 549	80 559 130	64 936 235
Periodens resultat per stamaktie, kr	1,59	1,28	2,28	-0,09	3,36	7,07
Räntebärande nettoskuld						
Räntebärande skulder, mkr	5 627	5 091	4 717	3 984	4 103	2 839
Likvida medel, mkr	-536	-906	-100	-212	-224	-93
Räntebärande nettoskuld, mkr	5 092	4 185	4 617	3 772	3 879	2 747
Räntetäckningsgrad						
Förvaltningsresultat, mkr	190	136	297	233	182	131
Finansnetto, mkr	-119	-101	-211	-205	-143	-74
Förvaltningsresultat före finansnetto, mkr	309	237	508	439	325	205
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,3	2,4	2,1	2,3	2,8
Skuldkvot						
Räntebärande nettoskuld, mkr	5 092	4 185	4 617	3 772	3 879	2 747
Driftnetto enligt intjäningsförmåga, mkr	690	553	595	491	454	287
Central administration enligt intjäningsförmåga, mkr	-39	-33	-35	-31	-33	-29
Justerat driftnetto, mkr	651	520	560	460	421	259
Skuldkvot, ggr	7,8	8,1	8,2	8,2	9,2	10,6
Soliditet						
Eget kapital, mkr	4 802	3 678	3 856	3 194	3 007	1 848
Totala tillgångar, mkr	11 151	9 293	9 094	7 621	7 525	4 987
Soliditet, %	43	40	42	42	40	37

mkr	Jan-jun		Jan-dec			
	2025	2024	2024	2023	2022	2021
Överskottsgrad						
Driftnetto, mkr	329	253	542	471	363	228
Intäkter, mkr	415	320	674	593	454	280
Överskottsgrad, %	79	79	80	79	80	81

Kalendarium

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 och Lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 11 juli 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 30 juni 2025 till 1 040 tkvm uthyrningsbar area fördelat på 195 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