

Q3

EMILSHUS

Delårsrapport januari–september 2025



Januari–september 2025

- Intäkterna ökade med 31 % till 643 miljoner kronor (493).
- Förvaltningsresultatet ökade med 43 % till 303 miljoner kronor (212).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 29 % till 2,19 kronor per stamaktie (1,71).
- Periodens resultat uppgick till 379 miljoner kronor (165), vilket motsvarar 2,82 kronor per stamaktie (1,26).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 205 miljoner kronor (52).
- Värdeförändringar finansiella instrument påverkade resultatet med –42 miljoner kronor (–35).
- Operativt kassaflöde ökade med 48 % och uppgick till 278 miljoner kronor (188).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 2 709 miljoner kronor, varav 2 610 miljoner kronor var hänförligt till fastighetstransaktioner.

Juli–september 2025

- Intäkterna ökade med 32 % till 228 miljoner kronor (173).
- Förvaltningsresultatet ökade med 48 % till 113 miljoner kronor (76).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 34 % till 0,78 kronor per stamaktie (0,58).
- Periodens resultat uppgick till 167 miljoner kronor (13), vilket motsvarar 1,21 kronor per stamaktie (0,03).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 76 miljoner kronor (4).
- Värdeförändringar finansiella instrument påverkade resultatet med 20 miljoner kronor (–55).
- Operativt kassaflöde ökade med 51 % och uppgick till 101 miljoner kronor (67).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 1 264 miljoner kronor, varav 1 223 miljoner kronor var hänförligt till fastighetstransaktioner.

Väsentliga händelser under kvartalet

- I augusti tillträdde Peder Karlén tjänsten som fastighetschef med ansvar för bolagets förvaltningsverksamhet. Peder ingår i bolagets ledningsgrupp.
- I september tillträdde det förvärv som Emilshus aviserade i april om 35 fastigheter i Skåne främst inom kategorin lätt industri om 1 400 miljoner kronor. 32 fastigheter tillträdde per 1 september 2025 och resterande tre fastigheter kommer att tillträdas efter färdigställande, vilket beräknas ske runt årsskiftet 2025/2026.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- I oktober meddelades att Emilshus har förvärvat fem fastigheter i Norrköping inom kategorin lätt industri för 240 miljoner kronor. Tillträde beräknas ske i november.

Justerad prognos för 2025

- För 2025 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv uppgå till 410 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 400 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport januari–juni 2025.

Nyckeltal i sammandrag

	Jan–sep		Jul–sep		Rullande	Jan–dec
	2025	2024	2025	2024	12 mån	2024
Fastighetsvärde, mkr	11 852	8 464	11 852	8 464	11 852	8 940
Intäkter, mkr	643	493	228	173	824	674
Driftnetto, mkr	517	397	188	143	662	542
Förvaltningsresultat, mkr	303	212	113	76	388	297
Periodens resultat, mkr	379	165	167	13	501	288
Operativt kassaflöde, mkr	278	188	101	67	361	270
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	95
Återstående hyrestid, år	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	5,0
Fastigheternas direktavkastning, %	6,7	6,6	6,8	6,8	6,6	6,7
Avkastning på eget kapital, %	11	6	14	1	12	8
Belåningsgrad, %	53	51	53	51	53	52
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,3	2,7	2,3	2,6	2,4
Skuldkvot, ggr	8,5	8,1	8,5	8,1	8,5	8,2
Nyckeltal per stamaktie						
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	2,19	1,71	0,78	0,58	2,85	2,36
Tillväxt förvaltningsresultat per stamaktie, %	29	9	34	6	30	15
Periodens resultat per stamaktie före utspädning, kr	2,82	1,26	1,21	0,03	3,80	2,28
Periodens resultat per stamaktie efter utspädning, kr	2,81	1,25	1,21	0,03	3,79	2,27
Eget kapital per stamaktie, kr	31,78	26,92	31,78	26,92	31,78	27,99
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	34,92	29,23	34,92	29,23	34,92	30,60



Fortsatt lönsam tillväxt

Emilshus har utvecklats starkt under årets första nio månader med en betydande ökning i fastighetsvärde från förvärv och en tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie väl över vårt mål om 15 % per år. Intäkterna ökade med 31 % till 643 miljoner kronor jämfört med motsvarande period föregående år och förvaltningsresultatet ökade med 43 % till 303 miljoner kronor. Per stamaktie ökade förvaltningsresultatet med 29 % för perioden och med 30 % för rullande 12 månader. Det operativa kassaflödet visade under perioden en tillväxt om 48 % till 278 miljoner kronor.

Ökat fastighetsvärde och etablering i västra Skåne

Emilshus växer i södra Sverige och inom våra prioriterade kategorier lätt industri, industriservice och proffshandel.

Under det tredje kvartalet tillträdde Emilshus huvuddelen av det strategiskt viktiga förvärvet av 35 fastigheter i västra Skåne som aviserades i april. Med dessa fastigheter och andra affärer i västra Skåne är vi nu en fastighetsaktör i den expansiva Öresundsregionen med fastigheter till ett värde om drygt 1,3 miljarder kronor i bland annat Helsingborg, Landskrona och Malmö. Ett förvaltningskontor har etablerats i Malmö med erfaren personal som har till uppgift att arbeta lokalt för att säkerställa god service och fortsatt utveckling av fastigheterna på det sätt som är Emilshus signum.

Lokal förvaltning

Vi kan våra fastigheter och känner våra hyresgäster, vilket genom ett nära samarbete och en proaktiv fastighetsförvaltning skapar möjligheter till om- och tillbyggnationer, löpande underhållsarbete och lönsamma projekt avseende exempelvis energieffektivisering. På så sätt möter vi hyresgästers behov samtidigt som förutsättningar skapas för att stärka bolagets intjäning på kort och lång sikt.

Under perioden har bland annat ett nytt hyresavtal tecknats med Clas Ohlson i Värnamo med en löptid om 10 år. Uthyrningsgraden för det tredje kvartalet var oförändrad och uppgick till 95 %.

Emilshus projektportfölj fortsatte att öka under kvartalet och uppgår till 157 miljoner kronor där vår största investering utgörs av lokalanpassning och tillbyggnation för hyresgästen Bubs/Orkla i industriområdet Torsvik söder om Jönköping.

Uppdaterad prognos och intjäningsförmåga

Vår prognos avseende förvaltningsresultatet för helåret 2025 höjs från 400 till 410 miljoner kronor. Samtidigt ökade vårt förvaltningsresultat per stamaktie enligt intjäningsförmågan under det tredje kvartalet från 2,79 kronor till 3,17 kronor, vilket är ett resultat av vår tillväxt genom förvärv samt ett fokuserat arbete med att stärka driftnettot i befintligt bestånd och sänka finansieringskostnaderna.

Framåtblick

Emilshus är ett tillväxtbolag byggt på en närvarande och ansvarsfull förvaltning i kombination med välskött finansiering. Vi har både operativa och finansiella förutsättningar att fortsätta skapa aktieägarvärde genom våra goda hyresgästrelationer, nya högavkastande fastighetsförvärv samt värdeskapande investeringar i befintliga fastigheter.

Växjö, oktober 2025

Jakob Fyrberg, VD



Vi har både operativa och finansiella förutsättningar att fortsätta skapa aktieägarvärde.

Emilshus i korthet

Finansiella mål

Förvaltningsresultat per stamaktie

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

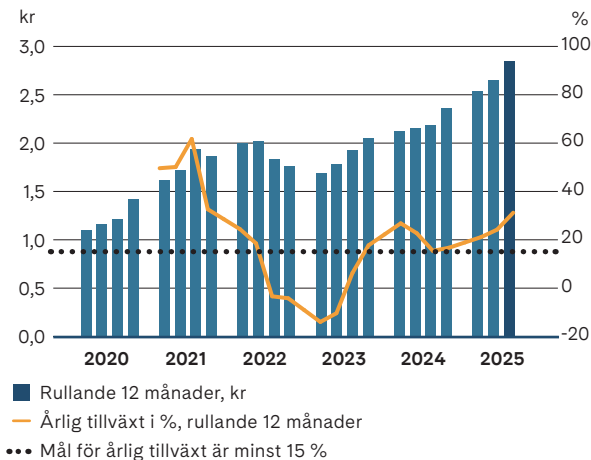
Avkastning på eget kapital

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

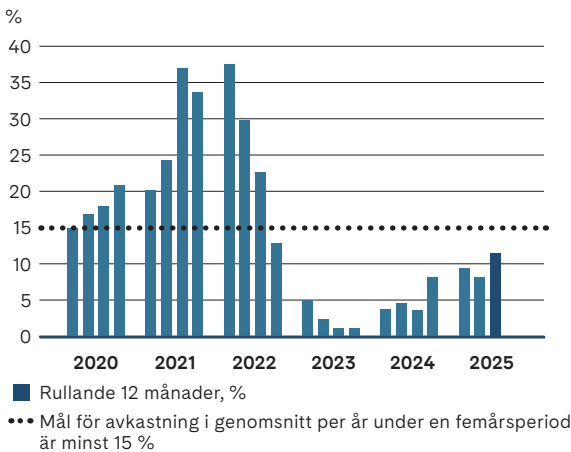
Utfall finansiella mål

	Rullande 12 mån	Femårigt genomsnitt
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie, %	30	21
Avkastning på eget kapital, %	12	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



11 852 mkr

- 22 % Växjö
- 16 % Jönköping
- 13 % Linköping
- 13 % Värnamo
- 11 % Halmstad
- 9 % Vetlanda
- 6 % Helsingborg
- 6 % Kalmar
- 5 % Malmö

Intäkter, kostnader och resultat

Januari–september 2025

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Intäkter

Intäkterna ökade med 31 % till 643 miljoner kronor (493). 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 % (3) och förklaras huvudsakligen av indexering enligt avtal.

Kontrakterad årshyra ökade med 38 % och uppgick vid utgången av perioden till 979 miljoner kronor (708). Den ekonomiska vakansen uppgick till 52 miljoner kronor (35) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 % (95). Av Emilshus hyresintäkter justeras 99 % årligen med en indexklausul i hyresavtalen.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till 126 miljoner kronor (96). Fastighetskostnaderna utgjordes av fastighetsskötsel och drift om 88 miljoner kronor (62), reparationer och underhåll om 16 miljoner kronor (19) samt kostnader för fastighetsskatt om 22 miljoner kronor (15). Fastighetskostnaderna i jämförbart bestånd ökade med 2 % (–1).

Driftnetto

Driftnettot ökade med 30 % till 517 miljoner kronor (397). Driftnettot i jämförbart bestånd ökade med 1 % (4).

Överskottsgraden uppgick till 80 % (80). Överskottsgraden varierar under året beroende på de säsongsvariationer som föreligger inom fastighetsbranschen.

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

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 29 miljoner kronor (25), vilket motsvarade 5 % (5) av intäkterna.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –184 miljoner kronor (–159). Genomsnittlig ränta inklusive kostnader för räntesäkring uppgick vid periodens utgång till 4,1 % (4,1). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,6 ggr (2,3) och för rullande 12 månader till 2,6 ggr.

Räntebindningstiden inklusive räntederivat uppgick vid periodens utgång till 2,1 år (3,0) och kapitalbindningstiden uppgick till 2,7 år (1,9). Den räntebärande nettoskulden ökade till 6 241 miljoner kronor (4 305), vilket huvudsakligen förklaras av nyupplåning i samband med förvärv.

Förvaltningsresultat

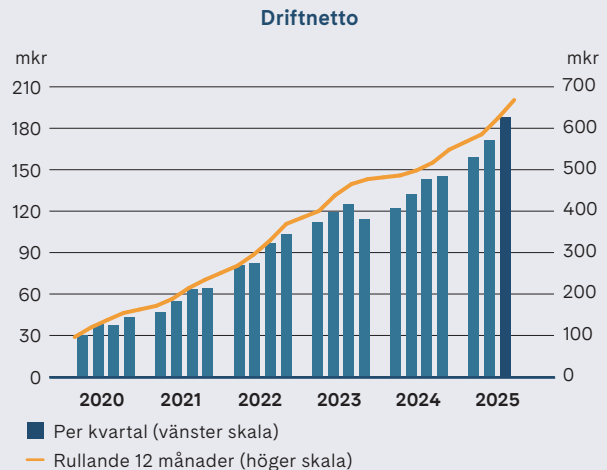
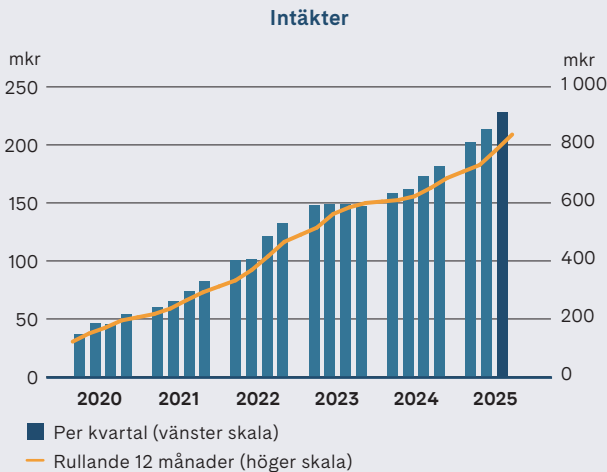
Förvaltningsresultatet ökade med 43 % till 303 miljoner kronor (212). Ökningen förklaras i huvudsak av ett högre driftnetto samt lägre genomsnittlig låneränta. Förvaltningsresultatet per stamaktie, efter avdrag för utdelning till preferensaktieägarna, ökade med 29 % till 2,19 kronor (1,71).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 197 miljoner kronor (52) under perioden. Värdeförändringarna var hänförliga till effekten av förändringar i direktavkastningskrav om 83 miljoner kronor, justerat driftnetto om 51 miljoner kronor samt övrigt i form av återlagda skatterabatter kopplade till förvärv om 63 miljoner kronor. Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 8 miljoner kronor (1). Samtliga fastigheter har per bokslutsdagen varit föremål för extern värdering av Newsec.

Värdeförändringar finansiella instrument

Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument uppgick till –42 miljoner kronor (–22). Värdeförändringen förklaras huvudsakligen av lägre marknadsräntor. Inga realiserade värdeförändringar finansiella instrument påverkade resultatet under perioden (–12).



Jämförbart bestånd

	30 sep		Förändring, %
	2025	2024	
Antal fastigheter	124	124	-
Fastighetsvärde, mkr	7 455	7 279	2
Direktavkastning, %	6,6	6,7	-1
Intäkter, mkr	464	458	1
Fastighetskostnader, mkr	-92	-90	2
Driftnetto, mkr	372	367	1

Skatt

Aktuell skattekostnad uppgick till 31 miljoner kronor (29) och uppskjuten skattekostnad uppgick till 56 miljoner kronor (35). 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 379 miljoner kronor (165), vilket motsvarar 2,82 kronor per stamaktie före utspädning (1,26) respektive 2,81 kronor efter utspädning (1,25).

Kassaflöde

Det operativa kassaflödet uppgick till 278 miljoner kronor (188), vilket är en ökning om 48 %. Tillväxten förklaras av ett ökat förvaltningsresultat samt lägre skattekostnad i förhållande till förvaltningsresultatet.

Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterbolag påverkade kassaflödet med -2 640 miljoner kronor (-1 079). Investeringar i befintliga fastigheter påverkade kassaflödet med -99 miljoner kronor (-41), vilket huvudsakligen avsåg hyresgästanpassningar och ombyggnationer.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 2 402 miljoner kronor (889) och förklaras av nyupptagna banklån om 1 536 miljoner kronor (764) i samband med förvärv och refinansieringar, emission av en ny obligation om 394 miljoner kronor (396), nyemission av stamaktier om 526 miljoner kronor (416), nyemission av preferensaktier om 267 miljoner kronor (-), utdelning på preferensaktier om -36 miljoner kronor (-31) samt amortering om 285 miljoner kronor (643).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 23 miljoner kronor (31), vilket vid periodens utgång innebar att Emilshus kassa uppgick till 123 miljoner kronor (243).

Tredje kvartalet 2025

Intäkterna ökade med 32 % till 228 miljoner kronor (173). Driftnettot uppgick till 188 miljoner kronor (143), vilket motsvarar en överskottsgrad om 82 % (83).

Finansnettot uppgick till -65 miljoner kronor (-59). Förvaltningsresultatet uppgick till 113 miljoner kronor (76), vilket innebär en ökning om 48 %. Det ökade förvaltningsresultatet jämfört med föregående år förklaras huvudsakligen av ett högre driftnetto.

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 76 miljoner kronor (4) och realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 1 miljon kronor (-0). Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument bestående av derivat för räntesäkring uppgick till 20 miljoner kronor (-44). Ingen realiserad värdeförändring finansiella instrument redovisades under kvartalet (-11).

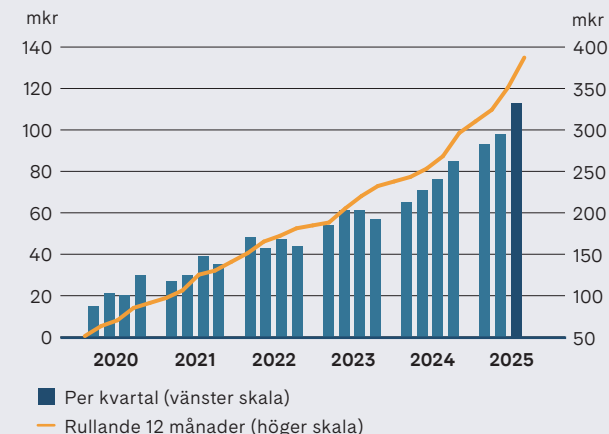
Resultatet efter skatt uppgick till 167 miljoner kronor (13). Genomsnittlig direktavkastning under kvartalet uppgick till 6,8 % (6,8).

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 -37 miljoner kronor (-39).

Moderbolagets andelar i koncernföretag uppgick vid periodens utgång till 752 miljoner kronor (474). Moderbolagets fordringar på koncernföretag uppgick till 5 226 miljoner kronor (4 334) och utgjordes huvudsakligen av reversfordringar, vilka etablerats i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter genom bolag. Moderbolagets egna kapital uppgick till 3 112 miljoner kronor (2 395) vid periodens utgång, vilket innebär en soliditet om 51 % (48).

Förvaltningsresultat



Glasbiten 5, Linköping

Kategori: Industriservice/Proffshandel

Uthyrningsbar area: 1 306 kvm



Prognos och aktuell intjäningsförmåga

Justerad prognos för 2025

För 2025 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv uppgå till 410 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 400 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport januari–juni 2025.

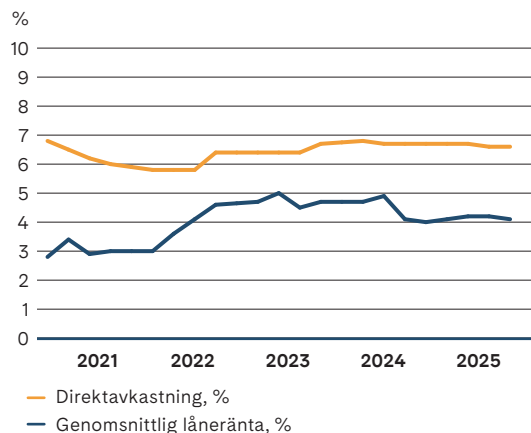
Intjäningsförmåga

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.

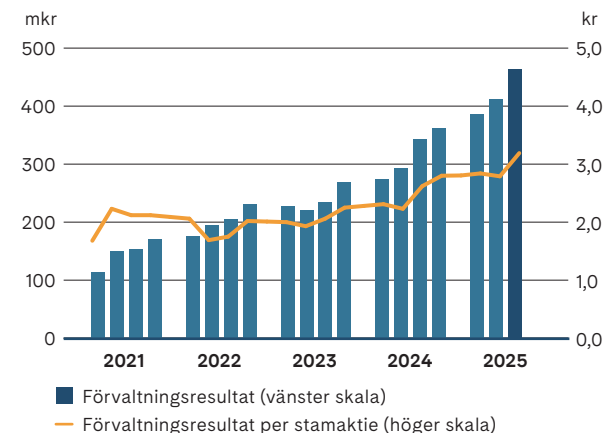
Bedömningen utgår från kontrakterade intäkter justerade för fastighetsskatt, drifttillägg, hyresrabatter och garantier per första dagen i nästkommande kvartal. Fastighetskostnaderna bygger på erfarenhetsbaserade normalårsvärden och inkluderar fastighetsadministration. Fastighetsskatten baseras på aktuella 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 okt 2025	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
Intäkter	979	867	844	747	708	694	631	616	578	580	570	566	516
Fastighetskostnader	-203	-177	-173	-152	-142	-141	-129	-125	-120	-122	-117	-112	-99
Driftnetto	777	690	671	595	566	553	502	491	458	458	454	454	416
Central administration	-42	-39	-38	-35	-34	-33	-31	-31	-31	-31	-33	-33	-34
Finansnetto	-275	-239	-248	-198	-190	-227	-197	-192	-194	-207	-193	-191	-178
Förvaltningsresultat	460	412	385	362	342	293	274	268	234	221	228	230	205
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ¹⁾	3,17	2,79	2,85	2,81	2,63	2,24	2,32	2,26	2,07	1,94	2,01	2,03	1,76
Fastighetsvärde	11 852	10 512	10 066	8 940	8 464	8 292	7 518	7 324	7 208	7 169	7 095	7 111	7 146
Eget kapital	4 969	4 802	4 251	3 856	3 733	3 678	3 261	3 194	3 043	3 003	2 992	3 007	3 050
Räntebärande nettoskuld	6 241	5 092	5 577	4 617	4 305	4 185	3 906	3 772	3 905	3 905	3 843	3 879	3 848
Överskottsgrad, %	79	80	80	80	80	80	80	80	79	79	80	80	81
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,7	2,6	2,8	2,8	2,3	2,4	2,4	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2
Skuldkvot, ggr	8,5	7,8	8,8	8,2	8,1	8,1	8,3	8,2	9,1	9,1	9,1	9,2	10,1
Direktavkastning, %	6,6	6,6	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,4	6,4	6,4	6,4	5,8

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

Våra fastigheter

Antal fastigheter

226

Ekonomisk uthyrningsgrad

95 %

Hyresvärde/kvm

897 kr

Fastighetsvärde/kvm

10 261 kr

Fastighetsbestånd

Den 30 september ägde Emilshus 226 (160) fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 155 tkvm (898) och ett fastighetsvärde om 11 852 miljoner kronor (8 464). Fastighetsvärdet inkluderar även värdet av pågående projekt. Fastighetsvärdet per kvm uppgick till 10 261 kronor (9 426).

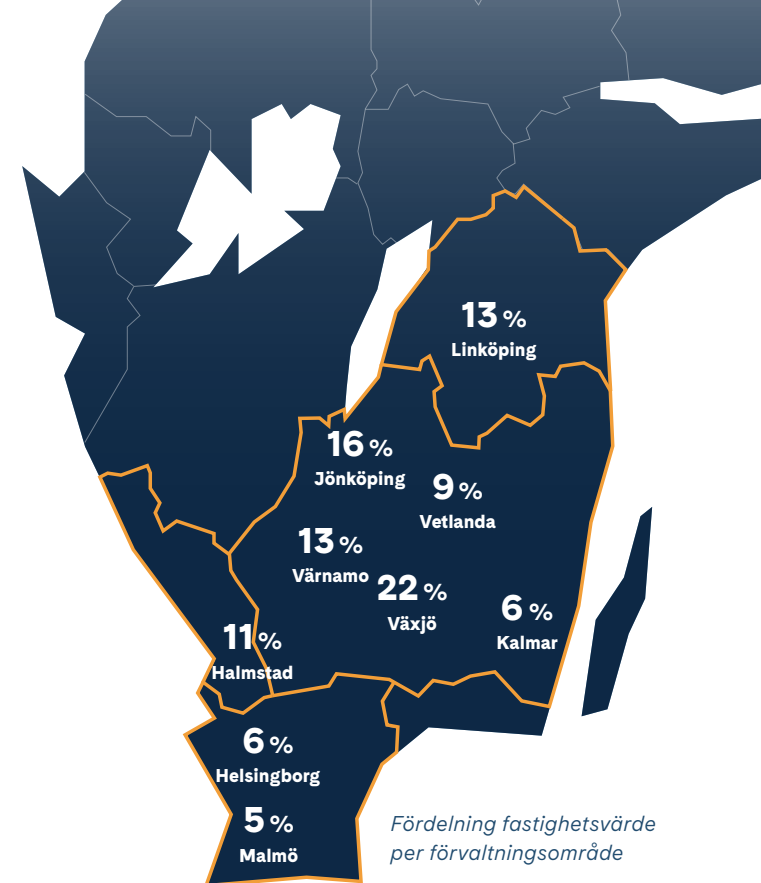
Emilshus fastighetsbestånd präglas generellt av långa hyresavtal och hög uthyrningsgrad. Det genomsnittliga hyresvärdet uppgick till 897 kronor per kvm (828).

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.

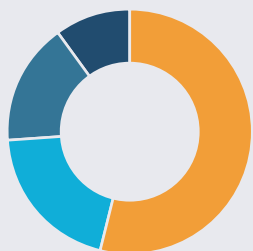
Geografisk inriktning

Emilshus strategi innebär ett fokus på tillväxtregioner i södra Sverige. Beståndet är idag koncentrerat till Småland, Östergötland, Halland och Skåne. Dessa expansiva regioner är kända för aktivt och framgångsrikt företagande samt korta avstånd mellan attraktiva 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.



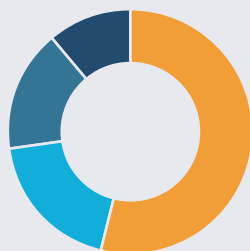
Fastighetsvärde per kategori



11 852 mkr

- 54 % Lätt industri
- 20 % Extern- och dagligvaruhandel
- 16 % Industriservice/Proffshandel
- 10 % Övrigt

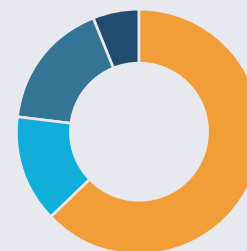
Hyresvärde per kategori



1 036 mkr

- 54 % Lätt industri
- 19 % Extern- och dagligvaruhandel
- 16 % Industriservice/Proffshandel
- 11 % Övrigt

Uthyrningsbar area per kategori



1 155 tkvm

- 63 % Lätt industri
- 14 % Extern- och dagligvaruhandel
- 17 % Industriservice/Proffshandel
- 6 % Övrigt

Fastighetsbeståndet i sammandrag per 1 oktober 2025¹

Område	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Redovisat värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr
			mkr	Andel	kr/kvm	mkr	kr/kvm		
Halmstad	27	106	1 273	11	12 061	117	1 113	96	113
Helsingborg	17	64	720	6	11 334	62	981	95	59
Jönköping	34	164	1 916	16	11 663	154	936	96	147
Kalmar	20	64	656	6	10 313	52	822	97	51
Linköping	29	135	1 519	13	11 248	136	1 007	96	131
Malmö	19	57	596	5	10 395	63	1 091	99	62
Vetlanda	21	147	1 051	9	7 132	106	717	90	95
Värnamo	23	216	1 510	13	6 985	134	621	92	124
Växjö	36	202	2 612	22	12 916	211	1 045	93	197
Totalt	226	1 155	11 852	100	10 261	1 036	897	95	979

Område	Lätt industri, tkvm	Extern- och dagligvaruhandel, tkvm	Industriservice/ proffshandel, tkvm	Övrigt, tkvm	Totalt, tkvm	Andel, %
Halmstad	68	5	28	3	106	9
Helsingborg	56	-	3	5	64	6
Jönköping	127	9	17	11	164	14
Kalmar	10	26	27	-	64	6
Linköping	71	20	44	-	135	12
Malmö	40	-	15	3	57	5
Vetlanda	85	33	13	17	147	13
Värnamo	184	20	12	-	216	19
Växjö	84	53	33	32	202	18
Totalt	724	167	193	71	1 155	100
Andel, %	63	14	17	6	100	

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



Björnen 23, Landskrona

Kategori: Övrigt

Uthyrningsbar area: 2 559 kvm

Fastighetstransaktioner

Genomförda fastighetstransaktioner

Under perioden kommunicerades förvärv av totalt 64 fastigheter i 15 transaktioner om sammanlagt 2 828 miljoner kronor med ett totalt hyresvärde om 251 miljoner kronor.

Tillträdda och frånträdda fastigheter

Totalt tillträdades fastigheter motsvarande ett värde om 2 711 miljoner kronor (1 137) under perioden. Under perioden frånträddes två fastigheter motsvarande ett värde om 31 miljoner kronor i Jönköping respektive Kalmar.

Fastighetstransaktioner under och efter perioden

Datum	Förvaltnings- område	Fastighets- värde, mkr	Årligt hyresvärde, mkr	Uthyrbar area, tkvm
24 januari	Växjö, Halmstad	271	19	15
12 februari	Halmstad	520	53	47
4 april	Malmö, Helsingborg	1 400	124	124
27 juni	Halmstad, Malmö, Linköping, Jönköping	397	36	33
13 oktober	Linköping	240	19	17
Totalt		2 828	251	236

Tillträdda och frånträdda fastigheter, jan–sep 2025

Fastighet	Förvaltnings- område	Fastighets- kategori	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	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
Bössan 4	Helsingborg	Lätt industri	1
Östra Spång 6:7	Helsingborg	Extern- och dagligvaruhandel	-
Jaguaren 1	Helsingborg	Industriervice/ Proffshandel	1
Björnen 13	Helsingborg	Lätt industri	1
Motellet 6	Helsingborg	Lätt industri	2
Morganiten 2	Helsingborg	Industriervice/ Proffshandel	2
Kavalleristen 11	Helsingborg	Övrigt	2
Björnen 23	Helsingborg	Övrigt	3
Mården 7	Helsingborg	Lätt industri	3
Bulten 6	Helsingborg	Lätt industri	3
Vevstaken 2	Helsingborg	Lätt industri	3
Opalen 4	Helsingborg	Lätt industri	4
Stenen 9	Helsingborg	Lätt industri	4
Lamellen 1	Helsingborg	Lätt industri	5
Förgasaren 1	Helsingborg	Lätt industri	6
Olympiaden 15	Helsingborg	Lätt industri	8
Förrådet 12	Helsingborg	Lätt industri	16
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	Industriervice/ Proffshandel	16
Glasbiten 5	Linköping	Industriervice/ Proffshandel	1

Fastighet	Förvaltnings- område	Fastighets- kategori	Uthyrbar area, tkvm
Glaset 3	Linköping	Industriervice/ Proffshandel	1
Stansaren 12	Linköping	Industriervice/ Proffshandel	2
Gånggriften 2	Malmö	Lätt industri	2
Gånggriften 4	Malmö	Övrigt	3
Svavlet 3	Malmö	Lätt industri	1
Trucken 4	Malmö	Industriervice/ Proffshandel	1
Trucken 2	Malmö	Industriervice/ Proffshandel	1
Utklippan 3	Malmö	Industriervice/ Proffshandel	1
Batteriet 4	Malmö	Lätt industri	1
Flintkärnan 9	Malmö	Industriervice/ Proffshandel	1
Borggård 1:549	Malmö	Lätt industri	2
Topplocket 4	Malmö	Lätt industri	2
Kamaxeln 5	Malmö	Lätt industri	2
Trävaran 3	Malmö	Industriervice/ Proffshandel	2
Sunnanå 11:2	Malmö	Industriervice/ Proffshandel	3
Borggård 1:482	Malmö	Lätt industri	3
Verkstaden 10	Malmö	Lätt industri	4
Borggård 1:385	Malmö	Lätt industri	5
Snickeriet 4	Malmö	Industriervice/ Proffshandel	6
Borggård 1:372	Malmö	Lätt industri	7
Orion 7	Malmö	Lätt industri	12
Yxan 1	Växjö	Lätt industri	8
Totalt			231
Avyttrade fastigheter			
Häljaryd 1:299	Jönköping	Extern- och dagligvaruhandel	1
Babianen 5	Kalmar	Industriervice/ Proffshandel	1
Totalt			2

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. Dessa investeringar genomförs till en attraktiv riskjusterad avkastning. Projekt påbörjas 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	Q4 2025	28	16	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	4	1	10-årigt avtal
Krokodilen 4, Kalmar	Extern handel	Lokalanpassning	Q4 2025	29	16	3	12-årigt avtal
Flahult 21:36, Jönköping	Lätt industri	Lokalanpassning	Q1 2026	43	20	3	25-årigt avtal
Övriga pågående projekt ¹⁾				31	16	-	
Totalt				157	78	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 157 miljoner kronor varav upparbetade kostnader uppgick till 78 miljoner kronor. Projektverksamheten bidrar till ökade hyresintäkter i form av tillägg till befintliga avtal i takt med att projekten färdigställs.

Formen 3, Halmstad

Kategori: Lätt industri

Uthyrningsbar area: 2 078 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 6,6 % där avkastningskraven i värderingarna, beroende av fastighetskategori, låg i intervallet 6,4 % till 6,7 %. Det initiala direktavkastningskravet i värderingarna uppgick i genomsnitt till 6,4 %.

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 11 852 miljoner kronor (8 464). Under perioden har fastigheter tillträtts till ett värde om 2 640 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 78 miljoner kronor och ett återstående investeringsåtagande motsvarande 79 miljoner kronor. Projekten förväntas vid färdigställande bidra till ett ökat hyresvärde om 10 miljoner kronor.

Fastigheternas orealiserade värdeförändringar uppgick till 197 miljoner kronor (52) under perioden. Värdeförändringarna var hänförliga till effekten av förändringar i direktavkastningskrav om 83 miljoner kronor, justerat driftnetto om 51 miljoner kronor samt övrigt i form av återlagda skatterabatter kopplade till förvärv om 63 miljoner kronor.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

mkr	Jan-sep		Jan-dec
	2025	2024	2024
Vid periodens ingång	8 940	7 324	7 324
Förvärv av fastigheter	2 640	1 079	1 469
Investeringar i befintliga fastigheter	99	42	63
Försäljningar av fastigheter	-24	-32	-40
Orealiserade värdeförändringar	197	52	124
Vid periodens utgång	11 852	8 464	8 940

Fastigheternas värdeförändringar via resultaträkningen

mkr	Jan-sep		Jan-dec
	2025	2024	2024
Direktavkastningskrav	83	-40	42
Driftnetto	51	56	32
Övrigt	63	36	51
Orealiserad värdeförändring	197	52	124
Orealiserad värdeförändring, %	2	1	2
Realiserad värdeförändring	8	1	3
Totala värdeförändringar	205	53	127
Totala värdeförändringar, %	2	1	2

Känslighetsanalys

mkr	Förändring	Resultateffekt före skatt		
		30 sep		31 dec
		2025	2024	2024
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-434/+469	-305/+329	-324/+349
Intäkter	+/- 50 kr/kvm	+58/-58	+45/-45	+46/-46
Fastighetskostnader	+/- 10 kr/kvm	-12/+12	-9/+9	-9/+9
Vakansgrad	+/- 1 %	-10 / +10	-7 / +7	-8 / +8

Indata vid fastighetsvärdering

Vägt genomsnitt	30 sep		31 dec
	2025	2024	2024
Direktavkastningskrav, %	6,6	6,7	6,7
- Lätt industri	6,7	6,9	6,8
- Extern- och dagligvaruhandel	6,5	6,6	6,6
- Industriservice/proffshandel	6,6	6,6	6,6
- Övrigt	6,4	6,5	6,6
Driftskostnader (kr/kvm)	112	93	97
- Lätt industri	89	65	67
- Extern- och dagligvaruhandel	116	98	108
- Industriservice/proffshandel	118	99	102
- Övrigt	307	323	324
Underhållskostnader (kr/kvm)	40	37	38
- Lätt industri	35	30	31
- Extern- och dagligvaruhandel	45	43	44
- Industriservice/proffshandel	42	39	40
- Övrigt	65	74	74
Långsiktig vakansgrad, %	6,5	6,7	6,4
- Lätt industri	7,2	8,1	7,5
- Extern- och dagligvaruhandel	5,3	5,0	5,0
- Industriservice/proffshandel	5,6	5,4	5,5
- Övrigt	5,9	5,9	6,0
Intäkter (kr/kvm)	895	827	842
- Lätt industri	785	692	704
- Extern- och dagligvaruhandel	1 131	1 068	1 109
- Industriservice/proffshandel	873	788	806
- Övrigt	1 630	1 685	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 894 hyresgäster (592) fördeklade på 1 018 hyresavtal (716) och den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgick till 5,2 år (5,2). De tio största hyresgästerna utgjorde 18 % (24) 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

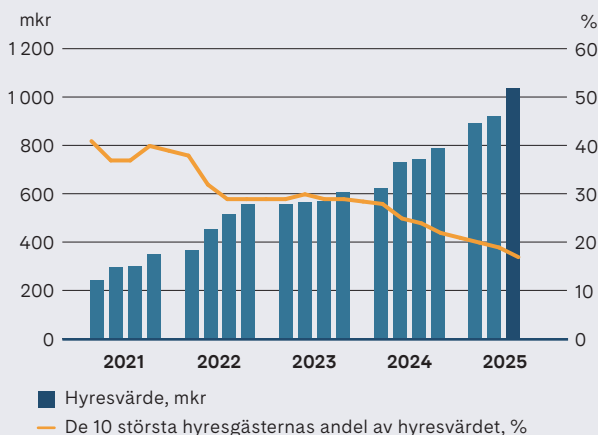
för kostnader såsom försäkring, fastighetsskatt, media samt underhåll och reparationer. Vid periodens utgång var 35 % (44) av total uthyrningsbar area hänförlig till hyresavtal av triple net-karaktär.

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. Övriga hyresavtal avser bland annat parkeringsytor 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 hyresavtal	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	7
Hilding Anders Sweden AB	19	1	2	13
Optimera Svenska AB	16	9	2	1
Kalmar Solutions AB	16	1	2	13
Trivselhus AB	16	1	2	5
HMS Industrial Networks AB	16	2	2	5
ROL AB	16	1	2	6
Coop Väst AB	15	6	1	10
Övriga	805	985	82	4
Totalt	979	1 018	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, Hitachi Energy Sweden 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 säkerhetsföretaget Securitas samt ADB Safegate som tillhandahåller lösningar inom flygindustrin.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick till 0 miljoner kronor (–3) under perioden. Emilshus tecknade 59 hyresavtal med ett ökat årligt hyresvärde om 34 miljoner kronor (15), varav 26 miljoner kronor (14) avser hyresavtal med nya hyresgäster och 8 miljoner kronor (1) avser omförhandlade hyresavtal med befintliga hyresgäster. Erhållna uppsägningar av hyresavtal uppgick till 34 miljoner kronor (18), inklusive konkurser med ett hyresvärde om 3 miljoner kronor (6).

I det tredje kvartalet uppgick nettouthyrningen till 0 miljoner kronor (0).

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Förfallostruktur

Vid periodens utgång var den genomsnittliga återstående hyrestiden 5,2 år (5,2) och 77 % av kontraktsvärdet hade förfall år 2030 eller senare.

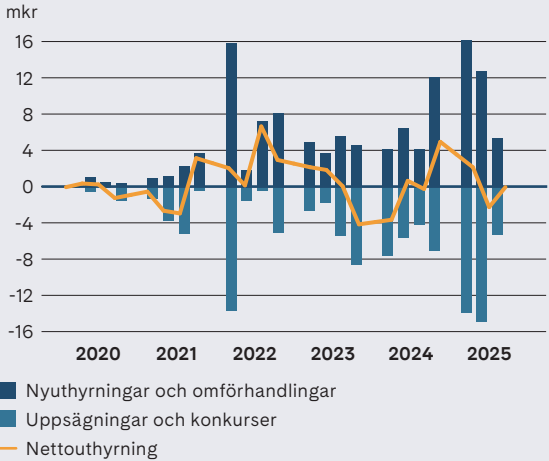
Nettouthyrning

mkr	Jan–sep		Jan–dec
	2025	2024	2024
Nyuthyrningar	26	14	26
Omförhandlingar	8	1	1
Uppsägningar	-31	-11	-18
Konkurser	-3	-6	-6
Nettouthyrning	0	-3	2

Vakansförändringar

mkr	Jan–sep	Jan–dec
	2025	2024
Ingående vakans respektive år	43	30
Inflyttningar	-10	-12
Avflyttningar	16	17
Förändring hyresrabatter	2	2
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	7	6
Vakansvärde, sålda fastigheter	-1	-
Utgående vakansvärde	57	43

Nettouthyrning utveckling per kvartal



Förfallostruktur hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	Årshyra, mkr	Andel, %	Area, tkvm	Andel, %
2025	83	18	2	23	2
2026	428	171	17	188	17
2027	176	137	14	134	12
2028	127	117	12	108	10
2029	75	115	12	124	12
2030+	129	421	43	501	46
Totalt	1 018	979	100	1 078	100

Hyreskontrakt och löptider

Förfalloår	Kontraktsvärde, mkr	Andel av total, %
2025	3	0
2026	165	3
2027	256	5
2028	332	7
2029	430	8
2030	634	13
2031	396	8
2032	219	4
2033+	2 622	52
Totalt	5 055	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 obligationslån och andra finansiella instrument för finansiering av fastigheter och fastighetsprojekt. Bolagets gröna ramverk har granskats av ISS. Per 30 september hade Emilshus gröna tillgångar till ett sammanlagt värde om 5 128 miljoner kronor med etablerad grön finansiering om 1 209 miljoner kronor i befintliga fastigheter. Outnyttjat belopp inom det gröna finansiella ramverket uppgick till 3 919 miljoner kronor.

Nyckeltal¹⁾

		Rullande	Jan-dec		
	Enhet	12 mån	2024	2023	2022
Energianvändning, jämförbart bestånd ²⁾					
Energiintensitet	kWh/kvm	78	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	28	23	23	-
Scope 2 (indirekta utsläpp orsakat av verksamheten)	tCO2e	999	737	612	-
Totalt Scope 1 och 2	tCO2e	1 027	760	635	-
Utsläppsintensitet Scope 1 och 2	kgCO2e/kvm	2,1	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.

Betydande energibesparing med ny ventilationsanläggning

I fastigheten Borraren 13 i Norrköping genomför Emilshus ett energiprojekt där äldre ventilationsaggregat byts ut till en ny effektiv anläggning i syfte att sänka energianvändningen. Sammantaget beräknas projektet leda till en total årlig minskning i energianvändning om 107 000 kWh, vilket motsvarar en besparing om cirka 65 %. Emilshus löpande arbete med energibesparingsprojekt bidrar till såväl lägre kostnader som ett mer hållbart fastighetsbestånd.

Borraren 13, Norrköping

Kategori: Industriservice/Proffshandel

Uthyrningsbar area: 3 639 kvm



Finansiering

Kapitalstruktur

Emilshus kapitalstruktur utgjordes vid periodens utgång av 41 % (43) eget kapital, 53 % (52) räntebärande skulder och 6 % (5) 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 4 969 miljoner kronor (3 733), vilket resulterade i en soliditet om 41 % (43). Eget kapital per stamaktie uppgick till 31,78 kronor (26,92) och långsiktigt substansvärde per stamaktie uppgick till 34,92 kronor (29,23).

Räntebärande skuld

Emilshus räntebärande skulder uppgick till 6 364 miljoner kronor (4 548) vid periodens utgång. Efter avdrag för likvida medel om 123 miljoner kronor (243) uppgick den räntebärande nettoskulden till 6 241 miljoner kronor (4 305), vilket innebär en belåningsgrad om 53 % (51).

Av de räntebärande skulderna utgör 5 562 miljoner kronor (4 152) säkerställda banklån vilka motsvarar 88 % (91) av den totala räntebärande skulden. Under perioden refinansierades banklån till ett belopp om 581 miljoner kronor med längre löptid, högre lånevolym och förbättrade kreditvillkor som följd.

Räntebärande obligationslån uppgick vid periodens utgång till 792 miljoner kronor (396), vilket motsvarar 12 % (9) av den totala räntebärande skulden. I februari emitterades nya seniora icke-säkerställda gröna obligationslån till ett belopp om 400 miljoner kronor med en marginal om 2,50 % och en löptid om 3,25 år.

Skuldkvoten, beräknad som räntebärande nettoskuld i förhållande till driftnetto med avdrag för centrala administrationskostnader enligt intjäningsförmåga, uppgick på balansdagen till 8,5 ggr (8,1).

Disponibel likviditet

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 123 miljoner kronor (243). Därutöver har Emilshus utnyttjade checkräkningskrediter om 201 miljoner kronor (80) samt utnyttjade revolverande kreditfaciliteter om 200 miljoner kronor (100).

Bolagets disponibla likviditet uppgick till 524 miljoner kronor (423) vid periodens utgång.

Genomsnittlig
låneränta

4,1 %

Genomsnittlig
räntebindningstid

2,1 år

Räntetäckningsgrad
Rullande 12 månader

2,6 ggr

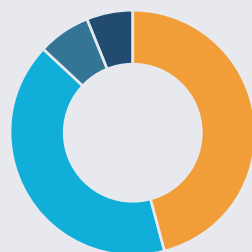
Belåningsgrad

53 %

Nyckeltal finansiering

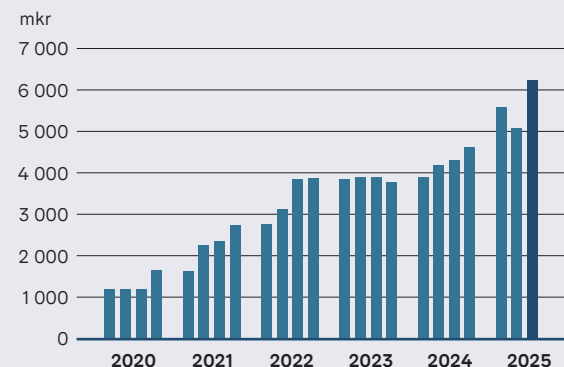
	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Räntebärande nettoskuld, mkr	6 241	4 305	4 617
Soliditet, %	41	43	42
Belåningsgrad, %	53	51	52
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	2,6	2,2	2,4
Räntesäkringsgrad, %	71	84	81
Skuldkvot, ggr	8,5	8,1	8,2
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,7	1,9	2,7
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,1	3,0	2,3
Genomsnittlig låneränta, %	4,1	4,1	4,0

Finansieringskällor



41 %	Eget kapital
46 %	Banklån
7 %	Gröna obligationslån
6 %	Övrigt

Räntebärande nettoskuld



Kapital- och räntebindning

Kapitalbindningstiden för Emilshus räntebärande skulder var vid periodens utgång 2,7 år (1,9). Räntebärande skulder som förfaller under 2025 om totalt 33 miljoner kronor utgörs enbart av ordinära löpande amorteringar på säkerställda banklån.

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder inklusive derivat uppgick vid periodens utgång till 4,1 % (4,1).

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive derivat uppgick vid periodens utgång till 2,1 år (3,0). Andelen av de räntebärande skulderna som räntesäkrats genom derivat uppgick till 71 % (84). Vid periodens utgång hade koncernen ingått räntesäkringar med ett sammanlagt nominellt belopp om 4 561 miljoner kronor (4 590). Av dessa avsåg 4 261 miljoner kronor aktiva ränteswappar med en genomsnittlig återstående löptid om 3,1 år och 300 miljoner kronor avsåg räntetak (Stibor 3M till 1,0 %) med en återstående löptid om 0,2 år. Derivatens begränsar framtida ränteförändringars effekt på koncernens resultat.

Derivatens verkliga värde uppgick vid periodens utgång till -32 miljoner kronor (13).

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	Obligationslån, mkr	Totala räntebärande skulder, mkr ¹⁾	Andel, %	Räntebindning, mkr ²⁾	Genomsnittlig låneränta, % ³⁾	Andel, %
2025	33	-	33	1	2 134	8,2	33
2026	957	-	957	15	1 100	0,8	17
2027	1 268	400	1 668	26	450	2,8	7
2028	354	400	754	12	800	2,5	13
≥2029	2 983	-	2 983	47	1 911	2,6	30
Totalt	5 594	800	6 394	100	6 394	4,1	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.

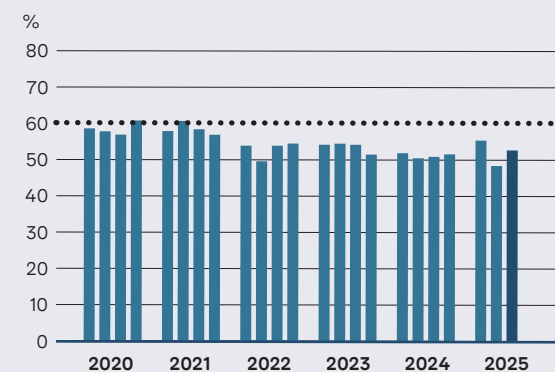
Obligationslån

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

Finansiella riskbegränsningar

		30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Belåningsgrad, %	< 60	53	51	52
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	> 2,0	2,6	2,2	2,4

Belåningsgrad

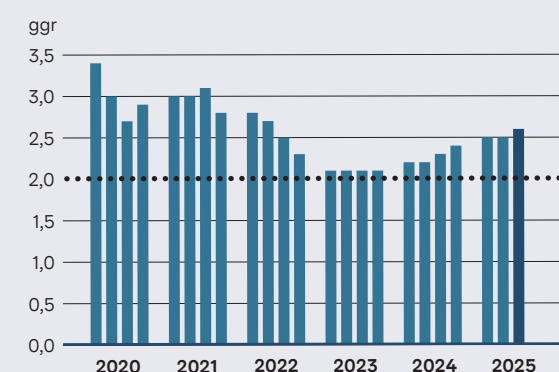


•• Riskbegränsning

Derivatportfölj

mkr	Nominellt belopp	Återstående löptid, år	Genomsnittlig fast ränta, %	Verkligt värde
Ränteswappar	4 261	3,1	2,1	-33
Räntetak	300	0,2	1,0	1
Totalt/genomsnitt	4 561	2,9	2,1	-32

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 september 2025 var 48,40 kronor för stamaktien av serie B och 31,20 kronor för preferensaktien, motsvarande ett totalt marknadsvärde om 7 042 miljoner kronor. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktie av serie B uppgick under perioden till 47,61 kronor. Emilshus aktiekurs hade baserat på stängningskursen för stamaktien av serie B på balansdagen en positiv kursutveckling om 11 % 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 10 706 770 stamaktier av serie A och 115 447 497 stamaktier av serie B samt 30 000 000 preferensaktier.

Aktieägare

Vid periodens utgång hade Emilshus 9 937 aktieägare (9 650). Av dessa utgjordes 98 % av svenska institutioner och privatpersoner. De tio största ägarna innehade sammantaget 68 % av kapitalet och 75 % av rösterna.

Teckningsoptioner

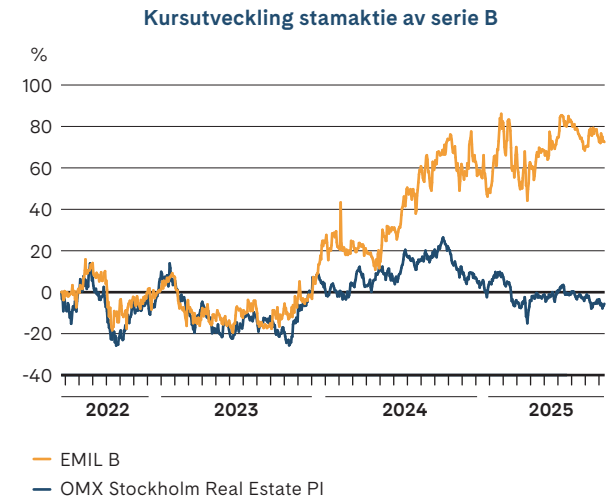
Under det andra kvartalet 2025 infördes ett teckningsoptionsprogram 2025/2028 för anställda som omfattar maximalt 615 000 teckningsoptioner, varav 281 065 hade tecknats av anställda per periodens utgång. En teckningsoption berättigar till nyteckning av en stamaktie av serie B under en tvåveckorsperiod 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.



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	115 447 497
Totalt antal utestående och noterade preferensaktier	30 000 000
Stängningskurs EMIL B, kr ¹⁾	48,40
Volymviktad genomsnittskurs EMIL B, kr	47,61
Stängningskurs EMIL PREF, kr ¹⁾	31,20
Totalt marknadsvärde, mkr ¹⁾	7 042

Ägarfördelning

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal stamaktier	Preferens-aktier	Kapital, %	Röster, %
AB Sagax	3 733 550	27 125 395	30 858 945	8 983 320	25,5	29,1
Aptare Holding AB ¹⁾	5 592 020	19 327 990	24 920 010	–	16,0	29,8
Lannebo Kapitalförvaltning	–	11 313 819	11 313 819	–	7,2	4,5
Fjärde AP-fonden	–	6 064 325	6 064 325	737 827	4,4	2,7
Länsförsäkringar Fonder	–	5 730 222	5 730 222	–	3,7	2,3
Handelsbanken Fonder	–	4 027 585	4 027 585	–	2,6	1,6
Danske Invest	–	3 057 966	3 057 966	900 000	2,5	1,5
ODIN Fonder	–	3 757 050	3 757 050	–	2,4	1,5
Tredje AP-fonden	–	3 367 595	3 367 595	–	2,2	1,3
Nordea Funds	–	2 413 559	2 413 559	–	1,5	1,0
Övriga aktieägare	1 381 200	29 261 991	30 643 191	19 378 853	32,0	24,8
Total	10 706 770	115 447 497	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.

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

Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2025			2024				2023	
	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3
Intäkter	228	213	202	181	173	162	158	147	149
Fastighetskostnader	-40	-42	-44	-36	-30	-30	-36	-32	-25
Driftnetto	188	171	159	145	143	132	122	114	125
Central administration	-9	-10	-10	-9	-8	-9	-8	-10	-6
Finansnetto	-65	-63	-56	-51	-59	-52	-49	-47	-57
Förvaltningsresultat	113	98	93	85	76	71	65	57	61
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	76	66	62	75	4	45	3	1	-3
Värdeförändringar finansiella instrument	20	-70	9	-3	-55	-8	29	-98	-1
Resultat före skatt	209	93	164	157	25	108	96	-40	58
Aktuell och uppskjuten skatt	-42	-15	-31	-35	-12	-23	-29	-4	-17
Kvartalets resultat	167	78	133	122	13	85	67	-44	41

Balansräkning, mkr	2025			2024				2023	
	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3
Tillgångar									
Förvaltningsfastigheter	11 852	10 512	10 066	8 940	8 464	8 292	7 518	7 324	7 208
Derivat	-	-	19	10	13	57	64	35	123
Kortfristiga fordringar	121	104	316	44	45	38	47	51	59
Likvida medel	123	536	276	100	243	906	163	212	124
Summa tillgångar	12 096	11 151	10 678	9 094	8 765	9 293	7 791	7 621	7 514
Eget kapital och skulder									
Eget kapital	4 969	4 802	4 251	3 856	3 733	3 678	3 261	3 194	3 043
Skulder till kreditinstitut	5 572	4 836	5 063	4 308	4 152	4 192	3 491	3 408	3 365
Obligationslån	792	791	791	396	396	899	577	576	644
Aktuell- och uppskjuten skatteskuld	364	336	329	307	276	266	257	256	251
Derivat	32	53	-	-	-	-	-	-	-
Övriga skulder	366	332	243	228	207	257	206	189	212
Summa eget kapital och skulder	12 096	11 151	10 678	9 094	8 765	9 293	7 791	7 621	7 514

Nyckeltal per kvartal

	2025			2024				2023	
	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3
Fastighetsrelaterade									
Antal fastigheter	226	195	183	172	160	157	139	130	127
Uthyrningsbar area, tkvm	1 155	1 040	1 010	926	898	888	820	805	794
Fastigheternas verkliga värde, mkr	11 852	10 512	10 066	8 940	8 464	8 292	7 518	7 324	7 208
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	10 261	10 105	9 963	9 651	9 426	9 341	9 169	9 096	9 075
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 405	4 232	3 602	3 493	3 337	3 236	2 797	2 740	2 506
Hysesvärde, mkr	1 036	917	893	790	744	730	656	636	597
Hysesvärde, kr/kvm	897	882	884	852	828	823	800	790	752
Återstående hyrestid, år	5,2	5,4	5,3	5,0	5,2	5,1	5,2	5,3	5,5
Nettouthyrning, mkr	0	-2	2	5	0	1	-4	-4	0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Direktavkastning, %	6,8	6,7	6,7	6,6	6,8	6,8	6,6	6,3	6,9
Överskottsgrad, %	82	80	78	80	83	81	77	78	83
Aktierelaterade, stamaktier									
Antal stamaktier vid periodens slut	126 154 267	126 154 267	114 154 267	114 154 267	114 154 267	112 281 607	100 281 607	100 281 607	92 874 199
Genomsnittligt antal stamaktier	126 154 267	119 354 267	114 154 267	114 154 267	113 779 735	104 948 274	100 281 607	96 495 598	92 874 199
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,78	0,69	0,72	0,65	0,58	0,58	0,54	0,48	0,55
Periodens resultat per stamaktie, kr	1,21	0,53	1,07	0,98	0,03	0,71	0,57	-0,57	0,33
Eget kapital per stamaktie, kr	31,78	30,46	28,83	27,99	26,92	26,88	25,93	25,26	25,66
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	34,92	33,54	31,55	30,60	29,23	28,82	27,89	27,32	26,98
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	15	7	15	14	0	11	9	-9	5
Aktierelaterade, preferensaktier									
Antal preferensaktier vid periodens utgång	30 000 000	30 000 000	30 000 000	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625
Genomsnittligt antal preferensaktier	30 000 000	30 000 000	20 732 751	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 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3
Finansiella									
Soliditet, %	41	43	40	42	43	40	42	42	41
Avkastning på eget kapital, %	14	7	13	13	1	10	8	-6	5
Belåningsgrad, %	53	48	55	52	51	50	52	52	54
Belåningsgrad fastigheter, %	46	41	48	47	46	40	44	44	45
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	4,1	4,2	4,2	4,0	4,1	4,9	4,7	4,7	4,5
Genomsnittlig kapitalbindning vid periodens utgång, år	2,7	2,6	2,8	2,7	1,9	2,0	1,6	1,8	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,6	2,7	2,4	2,3	2,3	2,3	2,1	2,1
Räntebärande nettoskuld, mkr	6 241	5 092	5 577	4 617	4 305	4 185	3 906	3 772	3 905
Skuldkvot, ggr	8,5	7,8	8,8	8,2	8,1	8,1	8,3	8,2	9,1
Operativt kassaflöde, mkr	101	92	85	82	67	65	55	53	50

Koncernens rapport över totalresultatet

mkr	Jan-sep		Jul-sep		Rullande	Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	12 mån	2024
Hysesintäkter	643	493	228	173	824	674
Intäkter	643	493	228	173	824	674
Fastighetskostnader	-126	-96	-40	-30	-162	-132
Driftnetto	517	397	188	143	662	542
Central administration	-29	-25	-9	-8	-39	-34
Finansnetto	-184	-159	-65	-59	-235	-211
Förvaltningsresultat	303	212	113	76	388	297
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8	1	1	-0	11	3
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	197	52	76	4	269	124
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument	-	-12	-	-11	-	-12
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-42	-22	20	-44	-45	-25
Resultat före skatt	466	230	209	25	623	387
Aktuell skatt	-31	-29	-14	-10	-36	-34
Uppskjuten skatt	-56	-35	-28	-2	-86	-65
Periodens resultat¹⁾	379	165	167	13	501	288
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	2,82	1,26	1,21	0,03	3,80	2,28
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	2,81	1,25	1,21	0,03	3,79	2,25
Genomsnittligt antal stamaktier	119 887 600	106 336 539	126 154 267	113 779 735	118 454 267	108 290 971
Antal stamaktier vid periodens utgång	126 154 267	114 154 267	126 154 267	114 154 267	126 154 267	114 154 267
Genomsnittligt antal preferensaktier	26 910 917	20 628 625	30 000 000	20 628 625	25 340 344	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 sep		31 dec
	2025	2024	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11 852	8 464	8 940
Övriga anläggningstillgångar	2	1	1
Derivat	-	13	10
Summa anläggningstillgångar	11 854	8 478	8 951
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	11	5	6
Skattefordran	57	10	17
Övriga fordringar	1	2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51	26	19
Likvida medel	123	243	100
Summa omsättningstillgångar	242	286	143
SUMMA TILLGÅNGAR	12 096	8 765	9 094
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	312	270	270
Övrigt tillskjutet kapital	3 060	2 310	2 310
Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	1 597	1 154	1 277
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 969	3 733	3 856
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4 452	2 952	3 643
Obligationslån	792	396	396
Uppskjuten skatteskuld	364	276	307
Derivat	32	-	-
Övriga skulder	1	1	1
Summa långfristiga skulder	5 642	3 625	4 347
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 110	1 200	665
Checkräkningskredit	9	-	13
Leverantörsskulder	35	11	14
Övriga skulder	89	46	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	241	148	165
Summa kortfristiga skulder	1 485	1 406	892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 096	8 765	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	13 872 660	-	28	399	-	426
Kostnader nyemissioner	-	-	-	-11	-	-11
Utdelning preferensaktier	-	-	-	-	-41	-41
Periodens resultat och totalresultat jan-sep 2024	-	-	-	-	165	165
Eget kapital 2024-09-30	114 154 267	20 628 625	270	2 310	1 154	3 733
Nyemission stamaktier	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat och totalresultat okt-dec 2024	-	-	-	-	122	122
Eget kapital 2024-12-31	114 154 267	20 628 625	270	2 310	1 277	3 856
Eget kapital 2025-01-01	114 154 267	20 628 625	270	2 310	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	-	-	-	-20	-	-20
Utdelning på preferensaktier	-	-	-	-	-60	-60
Periodens resultat och totalresultat jan-sep 2025	-	-	-	-	379	379
Eget kapital 2025-09-30	126 154 267	30 000 000	312	3 060	1 597	4 969

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

Koncernens rapport över kassaflödet

mkr	Jan-sep		Jul-sep		Rullande	Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	12 mån	2024
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	303	212	113	76	388	297
Betald inkomstskatt	-31	-29	-14	-10	-36	-34
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	6	5	2	0	9	7
Operativt kassaflöde	278	188	101	67	361	270
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital						
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-76	6	-16	-6	-76	7
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	128	35	50	-32	146	53
Kassaflöde från den löpande verksamheten	330	229	135	29	430	329
Investeringsverksamheten						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-2 640	-1 079	-1 228	-156	-3 030	-1 469
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-99	-41	-42	-9	-122	-63
Förvärv av inventarier	-	0	-	0	-0	-0
Avyttring av förvaltningsfastigheter	30	33	6	-	41	44
Kassaflöde från investerings- verksamheten	-2 709	-1 087	-1 264	-165	-3 111	-1 489
Finansieringsverksamheten						
Upptagna banklån	1 536	764	755	-	1 737	965
Nyemission av stamkapital	526	416	-	42	526	416
Nyemission av preferenskapital	267	-	-	-	267	-
Utdelning på preferensaktier	-36	-31	-15	-10	-46	-41
Amortering på banklån	-281	-62	-32	-39	-314	-94
Amortering på övriga lån	-4	-	9	-	-4	-
Amortering på obligationslån	-	-581	-	-505	-	-581
Upptagna obligationslån	394	396	-	-4	394	396
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument	-	-12	-	-11	-	-12
Kassaflöde från finansierings- verksamheten	2 402	889	718	-527	2 561	1 048
Periodens kassaflöde	23	31	-411	-663	-120	-112
Likvida medel vid periodens början	100	212	536	906	243	212
Likvida medel vid periodens slut	123	243	123	243	123	100

Moderbolagets resultaträkning

mkr	Jan-sep		Jul-sep		Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	2024
Intäkter					
Nettoomsättning	23	17	8	6	23
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-55	-45	-18	-15	-64
Rörelseresultat	-31	-27	-10	-9	-41
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	105	150	35	47	183
Räntekostnader och liknande resultatposter	-111	-162	-37	-63	-200
Resultat efter finansiella poster	-37	-39	-12	-26	-58
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	39
Resultat före skatt	-37	-39	-12	-26	-20
Aktuell skatt	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat¹⁾	-37	-39	-12	-26	-20

1) Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning

mkr	30 sep		31 dec
	2025	2024	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga anläggningstillgångar	1	1	1
Derivat	0	1	1
Andelar i koncernföretag	752	474	479
Uppskjuten skattefordran	3	3	3
Summa anläggningstillgångar	757	479	484
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	5 226	4 334	4 629
Övriga fordringar	5	5	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34	7	3
Kassa och bank	110	155	27
Summa omsättningstillgångar	5 376	4 501	4 664
SUMMA TILLGÅNGAR	6 133	4 980	5 149
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	312	270	270
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	3 060	2 310	2 309
Balanserade vinstmedel	-223	-145	-145
Periodens resultat	-37	-39	-20
Summa eget kapital	3 112	2 395	2 415
Långfristiga skulder			
Obligationslån	792	396	396
Skulder till kreditinstitut	1 042	944	1 614
Summa långfristiga skulder	1 834	1 340	2 010
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 110	1 200	665
Checkräkningskredit	9	-	13
Övriga skulder	48	35	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	10	21
Summa kortfristiga skulder	1 186	1 245	724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 133	4 980	5 149

Nyckeltal

	Jan-sep		Jan-dec			
	2025	2024	2024	2023	2022	2021
Fastighetsrelaterade						
Antal fastigheter	226	160	172	130	125	97
Uthyrningsbar area, tkvm	1 155	898	926	805	786	581
Fastigheternas verkliga värde, mkr	11 852	8 464	8 940	7 324	7 111	4 827
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	10 261	9 426	9 651	9 096	9 047	8 312
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 405	3 337	3 493	2 740	2 447	1 560
Hysesvärde, mkr	1 036	744	790	636	581	361
Hysesvärde, kr/kvm	897	828	852	790	739	621
Återstående hyrestid, år	5,2	5,2	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	6,6	6,7	6,6	6,1	6,1
Överskottsgrad, %	80	80	80	79	80	81
Aktierelaterade, stamaktier						
Antal stamaktier vid periodens slut	126 154 267	114 154 267	114 154 267	100 281 607	92 874 199	66 446 380
Genomsnittligt antal stamaktier	119 887 600	106 336 539	108 290 971	93 779 549	80 559 130	64 936 235
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	2,19	1,71	2,36	2,05	1,76	1,87
Periodens resultat per stamaktie, kr	2,82	1,26	2,28	-0,09	3,36	7,07
Eget kapital per stamaktie, kr	31,78	26,92	27,99	25,26	25,27	21,09
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	34,92	29,23	30,60	27,32	26,34	23,48
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	13	6	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	26 910 917	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	1,50	1,50	2,00	2,00	2,00	0,90

	Jan-sep		Jan-dec			
	2025	2024	2024	2023	2022	2021
Finansiella						
Soliditet, %	41	43	42	42	40	37
Avkastning på eget kapital, %	11	6	8	1	13	34
Belåningsgrad, %	53	51	52	52	55	57
Belåningsgrad fastigheter, %	46	46	47	44	45	46
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	4,1	4,1	4,0	4,7	4,6	3,0
Genomsnittlig kapitalbindning periodens utgång, år	2,7	1,9	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	6 241	4 305	4 617	3 772	3 879	2 747
Skuldkvot, ggr	8,5	8,1	8,2	8,2	9,2	10,6
Operativt kassaflöde, mkr	278	188	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 31 personer (24).

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 0,5 miljoner kronor (0,3).

Aktieinformation

Per 30 september 2025 finns det 156 154 267 aktier och 252 515 197 röster i Emilshus fördelade enligt följande:

- Stamaktier av serie A: 10 706 770 aktier och 107 067 700 röster.
- Stamaktier av serie B: 115 447 497 aktier och 115 447 497 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 marknadsröntor har en påverkan på Emilshus verksamhet. Emilshus har inte noterat någon väsentlig påverkan på bolagets verksamhet till följd av geopolitiska oroligheter. Det finns dock en risk för att eventuella prishöjningar, leveransproblem och en försämrad konjunktur kan komma att påverka bolaget eller bolagets hyresgäster negativt.

Årsstämma

Emilshus årsstämma 2026 kommer att hållas i Stockholm den 21 april 2026.

Delårsrapportens undertecknande

Delårsrapporten har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer. 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 15 oktober 2025

Johan Ericsson
Styrelsens ordförande

Jakob Fyrberg
Styrelseledamot och VD

Björn Garat
Styrelseledamot

Rutger Källén
Styrelseledamot

Elisabeth Thureson
Styrelseledamot

Ulrika Valassi
Styrelseledamot

Granskningsrapport

Till styrelsen i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ), org. nr 559164-8752

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) per den 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 15 oktober 2025

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Fastighetsbeståndet per 1 oktober 2025

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Redovisat värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr
			mkr	Andel	kr/kvm	mkr	kr/kvm		
Halmstad									
Lätt industri	15	68	801	63	11 697	75	1 094	97	73
Extern/Dagligvaruhandel	2	5	64	5	11 735	6	1 064	87	5
Industriservice/proffshandel	8	28	371	29	13 191	33	1 157	96	31
Övrigt	2	3	37	3	10 599	4	1 201	86	4
Totalt Halmstad	27	106	1 273	100	12 061	117	1 113	96	113
Helsingborg									
Lätt industri	12	56	508	71	9 128	46	827	96	44
Extern/Dagligvaruhandel	1	-	24	3	-	1	-	100	1
Industriservice/proffshandel	2	3	34	5	11 876	3	899	100	3
Övrigt	2	5	154	21	30 782	12	2 438	92	11
Totalt Helsingborg	17	64	720	100	11 334	62	981	95	59
Jönköping									
Lätt industri	24	127	1 475	77	11 638	115	905	95	109
Extern/Dagligvaruhandel	3	9	118	6	13 703	10	1 164	99	10
Industriservice/proffshandel	5	17	94	5	5 398	7	409	100	7
Övrigt	2	11	229	12	19 934	22	1 910	97	21
Totalt Jönköping	34	164	1 916	100	11 663	154	936	96	147
Kalmar									
Lätt industri	2	10	89	14	8 811	9	907	94	9
Extern/Dagligvaruhandel	11	26	361	55	13 754	27	1 021	99	27
Industriservice/proffshandel	7	27	205	31	7 547	16	599	96	16
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Kalmar	20	64	656	100	10 313	52	822	97	51
Linköping									
Lätt industri	13	71	694	46	9 845	63	899	93	59
Extern/Dagligvaruhandel	4	20	345	23	17 000	30	1 482	100	30
Industriservice/proffshandel	12	44	480	32	10 850	43	963	98	42
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Linköping	29	135	1 519	100	11 248	136	1 007	96	131

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Redovisat värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr
			mkr	Andel	kr/kvm	mkr	kr/kvm		
Malmö									
Lätt industri	11	40	341	57	8 582	38	957	98	37
Extern/Dagligvaruhandel	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Industriservice/proffshandel	7	15	204	34	13 632	19	1 296	100	19
Övrigt	1	3	51	9	19 260	5	1 929	100	5
Totalt Malmö	19	57	596	100	10 395	63	1 091	99	62
Vetlanda									
Lätt industri	5	85	398	38	4 684	42	500	96	41
Extern/Dagligvaruhandel	8	33	382	36	11 662	33	1 004	88	29
Industriservice/proffshandel	3	13	77	7	6 178	7	525	100	7
Övrigt	5	17	194	18	11 316	24	1 387	79	19
Totalt Vetlanda	21	147	1 051	100	7 132	106	717	90	95
Värnamo									
Lätt industri	17	184	1 262	84	6 863	107	583	94	101
Extern/Dagligvaruhandel	3	20	173	11	8 632	22	1 086	80	17
Industriservice/proffshandel	3	12	76	5	6 132	5	428	100	5
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Värnamo	23	216	1 510	100	6 985	134	621	92	124
Växjö									
Lätt industri	9	84	881	34	10 488	68	808	100	68
Extern/Dagligvaruhandel	9	53	867	33	16 231	63	1 177	100	63
Industriservice/proffshandel	9	33	390	15	11 728	36	1 077	89	32
Övrigt	9	32	475	18	15 019	45	1 418	78	35
Totalt Växjö	36	202	2 612	100	12 916	211	1 045	93	197
Totalt Emilshus									
Lätt industri	108	724	6 449	54	8 907	564	779	96	540
Extern/Dagligvaruhandel	41	167	2 333	20	13 991	192	1 149	95	182
Industriservice/proffshandel	56	193	1 932	16	10 011	168	872	96	162
Övrigt	21	71	1 138	10	15 969	112	1 570	85	95
Totalt	226	1 155	11 852	100	10 261	1 036	897	95	979

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.
Operativt kassaflöde	Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital.
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-sep		Jan-dec			
	2025	2024	2024	2023	2022	2021
Avkastning på eget kapital						
Periodens resultat, mkr	379	165	288	33	311	469
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	126	55	-	-	-	-
Genomsnittligt eget kapital, mkr	4 412	3 464	3 525	3 100	2 427	1 395
Avkastning på eget kapital, %	11	6	8	1	13	34
Avkastning på eget kapital per stamaktie						
Periodens resultat, mkr	379	165	288	33	311	469
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	126	55	-	-	-	-
Resultat hänförligt till preferensaktier, mkr	54	41	41	41	41	10
Genomsnittligt eget kapital, mkr	4 412	3 464	3 525	3 100	2 427	1 395
Genomsnittligt preferenskapital, mkr	861	660	660	660	553	157
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	13	6	9	0	14	37
Belåningsgrad						
Räntebärande skulder, mkr	6 364	4 548	4 717	3 984	4 103	2 839
Likvida medel, mkr	-123	-243	-100	-212	-224	-93
Räntebärande nettoskuld, mkr	6 241	4 305	4 617	3 772	3 879	2 747
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	11 852	8 464	8 940	7 324	7 111	4 827
Belåningsgrad, %	53	51	52	52	55	57
Belåningsgrad fastigheter						
Räntebärande skulder, mkr	6 364	4 548	4 717	3 984	4 103	2 839
Räntebärande skulder utan säkerhet i fastigheter, mkr	-792	-396	-396	-576	-707	-541
Likvida medel, mkr	-123	-243	-100	-212	-224	-93
Räntebärande nettoskuld med säkerhet i fastigheter, mkr	5 449	3 910	4 221	3 196	3 173	2 206
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	11 852	8 464	8 940	7 324	7 111	4 827
Belåningsgrad fastigheter, %	46	46	47	44	45	46
Direktavkastning						
Driftnetto, mkr	517	397	542	471	363	228
Tillägg för omräkning till årsvärde	172	132				-
Justerat driftnetto, mkr	689	529	542	471	363	228
Genomsnittligt fastighetsvärde justerat för innehavstid, mkr	10 352	7 987	8 135	7 177	5 991	3 761
Direktavkastning, %	6,7	6,6	6,7	6,6	6,1	6,1

mkr	Jan-sep		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	4 969	3 733	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	114 154 267	114 154 267	100 281 607	92 874 199	66 446 380
Eget kapital per stamaktie, kr	31,78	26,92	27,99	25,26	25,27	21,09
Ekonomisk uthyrningsgrad						
Kontrakterad årshyra, mkr	979	708	747	606	557	350
Hyresvärde, mkr	1 036	744	790	636	581	361
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	96	97
Förvaltningsresultat per stamaktie						
Förvaltningsresultat, mkr	303	212	297	233	182	131
Utdelning till preferensaktier, mkr	40	31	41	41	41	10
Genomsnittligt antal stamaktier	119 887 600	106 336 539	108 290 971	93 779 549	80 559 130	64 936 235
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	2,19	1,71	2,36	2,05	1,76	1,87
Långsiktigt substansvärde						
Eget kapital, mkr	4 969	3 733	3 856	3 194	3 007	1 848
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	-960	-660	-660	-660	-660	-446
Återläggning av derivat, mkr	32	-13	-10	-35	-137	-12
Återläggning av uppskjuten skatt, mkr	364	276	307	241	237	171
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 405	3 337	3 493	2 740	2 447	1 560

mkr	Jan-sep		Jan-dec			
	2025	2024	2024	2023	2022	2021
Långsiktigt substansvärde per stamaktie						
Eget kapital, mkr	4 969	3 733	3 856	3 194	3 007	1 848
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	-960	-660	-660	-660	-660	-446
Återläggning av derivat, mkr	32	-13	-10	-35	-137	-12
Återläggning av uppskjuten skatt	364	276	307	241	237	171
temporära skillnader, mkr						
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 405	3 337	3 493	2 740	2 447	1 560
Antal stamaktier vid periodens utgång	126 154 267	114 154 267	114 154 267	100 281 607	92 874 199	66 446 380
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	34,92	29,23	30,60	27,32	26,34	23,48
Periodens resultat per stamaktie						
Periodens resultat, mkr	379	165	288	33	311	469
Preferensaktiernas del av resultatet, mkr	40	31	41	41	41	10
Genomsnittligt antal stamaktier	119 887 600	106 336 539	108 290 971	93 779 549	80 559 130	64 936 235
Periodens resultat per stamaktie, kr	2,82	1,26	2,28	-0,09	3,36	7,07
Räntebärande nettoskuld						
Räntebärande skulder, mkr	6 364	4 548	4 717	3 984	4 103	2 839
Likvida medel, mkr	-123	-243	-100	-212	-224	-93
Räntebärande nettoskuld, mkr	6 241	4 305	4 617	3 772	3 879	2 747
Räntetäckningsgrad						
Förvaltningsresultat, mkr	303	212	297	233	182	131
Finansnetto, mkr	-184	-159	-211	-205	-143	-74
Förvaltningsresultat före finansnetto, mkr	488	372	508	439	325	205
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,3	2,4	2,1	2,3	2,8

mkr	Jan-sep		Jan-dec			
	2025	2024	2024	2023	2022	2021
Skuldkvot						
Räntebärande nettoskuld, mkr	6 241	4 305	4 617	3 772	3 879	2 747
Driftnetto enligt intjäningsförmåga, mkr	777	566	595	491	454	287
Central administration enligt intjäningsförmåga, mkr	-42	-34	-35	-31	-33	-29
Justerat driftnetto, mkr	735	532	560	460	421	259
Skuldkvot, ggr	8,5	8,1	8,2	8,2	9,2	10,6
Soliditet						
Eget kapital, mkr	4 969	3 733	3 856	3 194	3 007	1 848
Totala tillgångar, mkr	12 096	8 765	9 094	7 621	7 525	4 987
Soliditet, %	41	43	42	42	40	37
Överskottsgrad						
Driftnetto, mkr	517	397	542	471	363	228
Intäkter, mkr	643	493	674	593	454	280
Överskottsgrad, %	80	80	80	79	80	81

Kalendarium

Bokslutskommuniké januari–december 2025	6 februari 2026
Delårsrapport januari–mars 2026	21 april 2026
Årsstämma 2026	21 april 2026
Delårsrapport januari–juni 2026	10 juli 2026
Delårsrapport januari–september 2026	15 oktober 2026
Bokslutskommuniké januari–december 2026	5 februari 2027

Denna information är sådan information som Emilshus är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 15 oktober 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 september 2025 till 1 155 tkvm uthyrningsbar area fördelat på 226 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