

# EMILSHUS

Q3

Delårsrapport januari–september 2023

# Perioden i korthet

## Perioden januari–september 2023

- Intäkterna ökade med 38 % till 446 miljoner kronor (323), varav ökningen i jämförbart bestånd var 13 % (8).
- Förvaltningsresultatet ökade med 28 % till 176 miljoner kronor (138).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 11 % till 1,57 kronor per stamaktie (1,42).
- Periodens resultat uppgick till 77 miljoner kronor (353), vilket motsvarar 0,50 kronor per stamaktie (4,24).
- Värdejustering av förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med -43 miljoner kronor (186).
- Värdejustering av finansiella instrument påverkade resultatet med -14 miljoner kronor (128).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet ökade med 26 % och uppgick till 143 miljoner kronor (114).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 139 miljoner kronor, varav 103 miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

## Kvartalet juli–september 2023

- Intäkterna ökade med 23 % till 149 miljoner kronor (121), varav ökningen i jämförbart bestånd var 15 % (10).
- Förvaltningsresultatet ökade med 30 % till 61 miljoner kronor (47).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 38 % till 0,55 kronor per stamaktie (0,40).
- Periodens resultat uppgick till 41 miljoner kronor (76), vilket motsvarar 0,33 kronor per stamaktie (0,71).
- Värdejustering av förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med -3 miljoner kronor (26).
- Värdejustering av finansiella instrument påverkade resultatet med -0,7 miljoner kronor (24).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet ökade med 32 % och uppgick till 50 miljoner kronor (38).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 41 miljoner kronor, varav 32 miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

<b>INTÄKTER</b>	<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>	<b>FÖRVALTNINGS- RESULTAT PER STAMAKTIE</b>	<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>
<b>+38%</b>	<b>+28%</b>	<b>+11%</b>	<b>+26%</b>
till 446 mkr (323)	till 176 mkr (138)	till 1,57 kr/aktie (1,42)	till 143 mkr (114)

	Jan–sep		Jul–sep		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Fastighetsvärde, mkr	7 208	7 146	7 208	7 146	7 111
Intäkter, mkr	446	323	149	121	454
Driftsöverskott, mkr	356	259	125	97	363
Förvaltningsresultat, mkr	176	138	61	47	182
Periodens resultat, mkr	77	353	41	76	311
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	143	114	50	38	151
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,57	1,42	0,55	0,40	1,76
Periodens resultat per stamaktie före utspädning, kr	0,50	4,24	0,33	0,71	3,36
Periodens resultat per stamaktie efter utspädning, kr	0,50	4,24	0,33	0,71	3,35
Eget kapital per stamaktie, kr	25,66	25,73	25,66	25,73	25,27
Substansvärde per stamaktie, kr	26,98	26,85	26,98	26,85	26,34
Avkastning på eget kapital, %	3,4	19,8	1,8	3,9	12,8
Nettobelåningsgrad, %	54	54	54	54	55
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,4	2,1	2,1	2,3
Skuldkvot, ggr	9,1	10,1	9,2	10,1	9,7
Soliditet, %	41	39	41	39	40

## Väsentliga händelser under och efter kvartalet

- I juli tillträdde en fastighet med proffshandel i Vaggeryd som förvärvats för 32 miljoner kronor. Den fullt uthyrda fastigheten omfattar 3 300 kvm uthyrningsbar yta med ett årligt hyresvärde om 3 miljoner kronor.
- I juli tecknades hyresavtal med två nya hyresgäster i Norrköping och Jönköping om totalt 4 800 kvm.
- I september nytecknades och förlängdes hyresavtal om totalt 3 700 kvm i Nydala handelsområde i Vetlanda.
- I oktober förvärvades två fastigheter med proffshandel och lager i Halmstad för 56 miljoner kronor. De fullt uthyrda fastigheterna omfattar 5 625 kvm uthyrningsbar yta med ett totalt årligt hyresvärde om 5,6 miljoner kronor. Tillträde beräknas ske i november 2023.

# Emilshus står stadigt – lönsamhet i fokus

Emilshus redovisar för perioden januari–september 2023 en positiv nettouthyrning, ökat förvaltningsresultat och stärkt kassaflöde.

Emilshus hyresintäkter ökade under perioden med 38 % jämfört med föregående år till 446 miljoner kronor samtidigt som förvaltningsresultatet ökade med 28 % till 176 miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade med 26 % till 143 miljoner kronor och vi redovisar en positiv nettouthyrning om 4 miljoner kronor. Under kvartalet ökade förvaltningsresultatet med 30 % till 61 miljoner kronor, motsvarande en ökning per stamaktie om 38 %. Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade med 32 %.

Under det tredje kvartalet erhöll vi 5 miljoner kronor i elstöd vilket inkluderats i kvartalets intäkter. Även justerat för denna extra intäkt är det ekonomiska utfallet i kvartalet en intäkts- och resultatökning både jämfört med motsvarande kvartal 2022 och med föregående kvartal under 2023.

## Stabil verksamhet

Vi ser en fortsatt god efterfrågan på våra lokaler. Emilshus har under det tredje kvartalet nytecknat samt förlängt flera hyresavtal som sammantaget resulterade i en positiv nettouthyrning om 0,1 miljoner kronor. Detta är det åttonde kvartalet i rad som Emilshus kan redovisa en positiv nettouthyrning. Tillsammans med en hög uthyrningsgrad ger detta stabilitet på intäktssidan.

Vår finansiering är likaledes stabil. Emilshus säkerställda bank-skuld har en belåningsgrad om 45 % samt en kapitalbindningstid om 2,4 år. Ingen bank-skuld förfaller till omförhandling under innevarande år, ej heller under 2024. Ytterligare ett mått är den så kallade skuld-kvoten som för Emilshus är 9,1 ggr, vilket är ett lågt tal jämfört med andra marknadsnoterade fastighetsbolag. Därtill kommer att Emilshus successivt sänker belåningsgraden genom en hög amorteringstakt, 96 miljoner kronor amorteras årligen på existerande bank-skuld.

Emilshus har inte heller några obligationsförfall under 2023 eller 2024. Obligationsskulden utgörs av två lån, ett lån om 400 miljoner kronor som löper till april 2025 och ett lån om 250 miljoner kronor som löper till september 2025, vilket ger oss tid att hantera dessa förfall. Obligationer kommer att vara en mindre del av vår totala skuldportfölj och vi är inte främmande för att fortsatt utnyttja obligationsfinansiering givet att kostnaden är rätt och att obligationslånen passar i vår finansiella struktur.



**Detta är åttonde kvartalet i rad som Emilshus kan redovisa en positiv nettouthyrning.**

## Stabila fastighetsvärden

Emilshus fastigheter värderas varje kvartal av externa fastighetsvärderare. Den värdering som genomfördes per 30 september 2023 resulterade i en värdekorrigering på fastighetsbeståndet om –43 miljoner kronor för de första nio månaderna, där värderingsyielden motsvarar en direktavkastning om 6,6 %, vilket är i nivå med faktiskt utfall under perioden.

## Lönsamt hållbarhetsarbete

En viktig del i Emilshus hållbarhetsarbete är projekt inom energiområdet. Att effektivisera energianvändningen i existerande fastigheter sänker de löpande driftkostnaderna och ger ett förbättrat driftnetto samtidigt som vi skapar mer hållbara byggnader. Ett exempel är fastigheten Norra Delfin 4 i Vetlanda där vi byter ut det äldre befintliga ventilationsaggregatet mot ett nytt, vilket innebär en minskad energiförbrukning om 392 000 kWh/år vilket även resulterar i bättre driftnetto och högre avkastning.

## Framtiden – Lönsamhet i fokus

Den nära framtiden är svåranalyserad men Emilshus är väl rustat. Den huvudsakliga andelen av våra hyresavtal uppräknas årligen med en nivå motsvarande konsumentprisindex (KPI) och en mindre andel med fast årlig indexering. Vid periodens utgång utgjorde dessa avtal 96 % av Emilshus kontrakterade årshyra. Därtill kommer att cirka 46 % av Emilshus hyresavtal är så kallade triple net-avtal enligt vilka hyresgästerna själva svarar för huvuddelen av driftkostnaderna. Vidare svarar cirka 80 % av Emilshus hyresgäster för sina egna elkostnader. Härigenom reduceras bolagets exponering för kostnadsmässiga svängningar, vilket verkar stabiliserande på vårt operativa kassaflöde.

Vad gäller de finansiella kostnaderna har Emilshus räntesäkrat 62 % av de räntebärande skulderna, vilket ger ett skydd mot fortsatt stigande räntor. I kombination med ett fastighetsinnehav med en hög direktavkastning och långa hyresavtal skapar detta operativ stabilitet och förutsägbara kassaflöden vilket ger oss goda verksamhetsmässiga förutsättningar även i utmanande tider.

Vårt långsiktiga mål är oförändrat – att fortsätta utveckla Emilshus som ett lönsamt fastighetsbolag med fokus på högavkastande fastigheter i södra Sverige. Allt vårt agerande syftar till att utveckla Emilshus vidare med fokus på lönsamhet – mätt som förvaltningsresultat per aktie. Det gäller såväl vid fastighetsförvärv som vid initiativ i kapitalmarknaden. Tillväxt är viktigt men aldrig på bekostnad av lönsamhet.

Växjö, oktober 2023

**Jakob Fyrberg, VD**

# Ett fastighetsbolag med starka kassaflöden

Fastighetsbolaget Emilshus är ett fastighetsbolag med ursprung i en Smålandsbaserad fastighetskoncern som etablerades 2008. I sin nuvarande struktur bildades Emilshus 2018. Ett antal företagare med ett drivet entreprenörskap i kombination med gedigen kunskap om fastigheter, skapade ett fastighetsbolag med ambitionen att bli ledande inom kommersiella lokaler i södra Sverige. Idag äger och förvaltar Emilshus 127 kommersiella fastigheter med ett totalt fastighetsvärde om 7 208 miljoner kronor.

## Affärsidé

Emilshus affärsidé är att med utgångspunkt i småländsk företagskultur:

- förvärva, utveckla och förvalta högvastande kommersiella fastigheter med fokus på direktavkastning i kombination med långa hyresavtal och hyresgäster med bedömd god betalningsförmåga.
- bygga nära och stabila relationer med Emilshus hyresgäster genom lokal närvaro och engagemang.

## Strategi

Emilshus ska generera starka kassaflöden genom att:

- förvärva, utveckla och förvalta högvastande kommersiella fastigheter i södra Sverige.
- fokusera på lätt industri, proffshandel/industriservice, externhandel och dagligvaruhandel.
- etablera långsiktiga och nära relationer med bolagets hyresgäster genom en lokal närvaro och lokalt engagemang på de orter där bolaget verkar.
- säkerställa en stabil finansiering av bolagets verksamhet.

## 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.

## Finansiella riskbegränsningar

### Nettobelåningsgrad

Nettobelåningsgraden ska varaktigt inte överstiga 60 %.

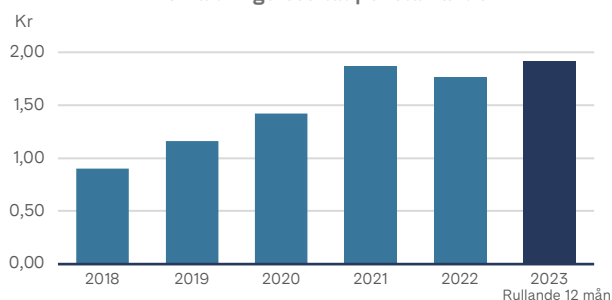
### Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 ggr.

## Utdelningspolicy

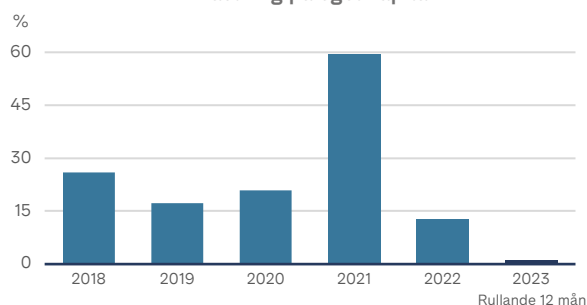
Det övergripande målet är att skapa värde för bolagets aktieägare. Under de närmaste åren bedöms detta bäst göras genom att återinvestera kassaflödet i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt bolagsordningens bestämmelser.

Förvaltningsresultat per stamaktie



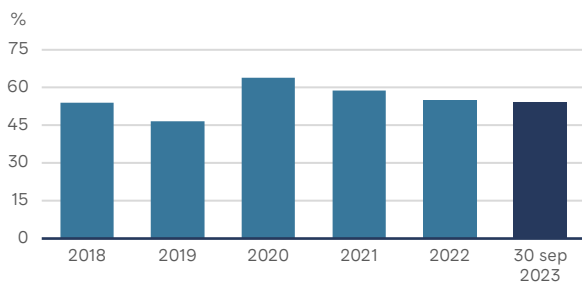
Genomsnittlig årlig ökning av förvaltningsresultat per stamaktie under perioden 2019–2023 uppgår till 17 %.

Avkastning på eget kapital



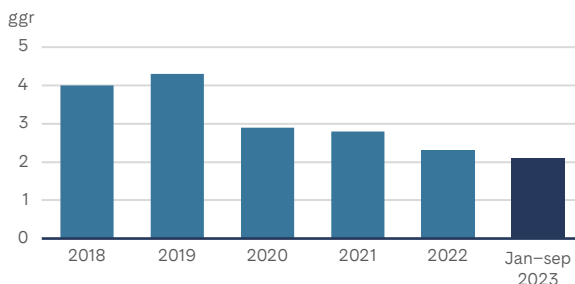
Genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital under perioden 2019–2023 uppgår till 17 %.

Nettobelåningsgrad



Nettobelåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 54 %.

Räntetäckningsgrad



Räntetäckningsgraden uppgick under perioden till 2,1 ggr.

# Intäkter, kostnader och resultat

Januari–september 2023

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år

## Intäkter

Intäkterna ökade med 38 % till 446 miljoner kronor (323). Tillväxten är huvudsakligen hänförlig till fastighetsförvärv som genomfördes under föregående år men även hyresjusteringar samt ökade intäkter till följd av genomförda investeringar på befintliga fastigheter. Intäkter i jämförbart bestånd ökade med 13 % (8). Övriga intäkter uppgick till 5 miljoner kronor (-) och utgjordes av erhållna statliga elstöd.

Kontrakterad årshyra ökade med 10 % och uppgick vid utgången av perioden till 570 miljoner kronor (531). Den ekonomiska vakansen uppgick till 27 miljoner kronor (15) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 % (97). Andelen intäkter som innehåller en indexklausul uppgår till 96 %, vilket innebär att en hög andel av intäkterna årligen justeras i linje med inflationen.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 43 % till 90 miljoner kronor (63). Ökningen förklaras huvudsakligen av ett större fastighetsbestånd. Fastighetskostnaderna utgjordes av kostnader för fastighetsskötsel och drift 67 miljoner kronor (39), reparationer och underhåll 9 miljoner kronor (12) samt kostnader för fastighetsskatt om 14 miljoner kronor (13). Fastighetskostnaderna i jämförbart bestånd ökade med 1 % (27).

## Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade med 37 % till 356 miljoner kronor (259). Överskottsgraden uppgick till 79,8 % (80,2). Under jämförelseperioden föregående år erhöll Emilshus en frånträdesersättning om motsvarande 8 miljoner kronor, vilket påverkade överskottsgraden positivt 2022.

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

Under perioden hade Emilshus intäkter motsvarande 8 miljoner kronor relaterade till ökade energikostnader som vidarefakturerats till Emilshus hyresgäster samt erhållna intäkter avseende erhållit statligt elstöd om 5 miljoner kronor. Justerat för dessa avräkningar var den underliggande överskottsgraden 81,1 %.

Driftsöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 15 % (4).

## Jämförbart bestånd

	30 sep		Förändring, %
	2023	2022	
Antal fastigheter	100	100	
Värde fastigheter, mkr	4 913,8	4 904,2	0,2
Direktavkastning, %	7,0	6,1	15,0
Intäkter, mkr	303,1	268,6	12,8
Fastighetskostnader, mkr	-45,3	-44,9	0,9
Driftsöverskott, mkr	257,8	223,7	15,2

## Administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 22 miljoner kronor (25) och utgjordes av kostnader för centrala funktioner såsom personalkostnader samt kostnader för företagsledning och ekonomifunktion. Kostnaderna för central administration som andel av Emilshus intäkter uppgick till 5 % (8).

## Finansnetto

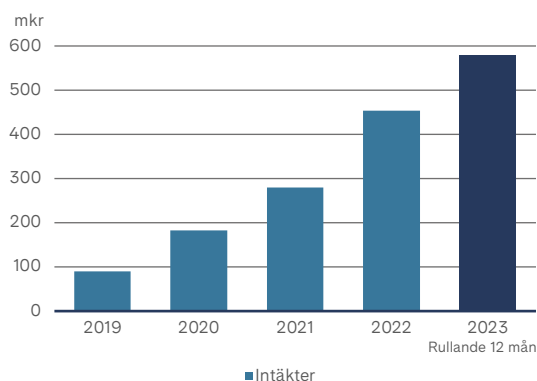
Finansnettot uppgick till -158 miljoner kronor (-96). Förändringen av finansnettot är hänförligt till en högre räntebärande skuld samt högre marknadsräntor och marginaler på nyupplåning. Genomsnittlig ränta på låneportföljen inklusive kostnader för räntesäkring uppgick vid periodens utgång till 4,5 % (4,1). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,1 ggr (2,4).

Räntebindningstiden uppgick vid periodens utgång till 1,4 år (1,2) och kapitalbindningstiden till 2,2 år (2,9). Den räntebärande skulden minskade till 4 028 miljoner kronor (4 414).

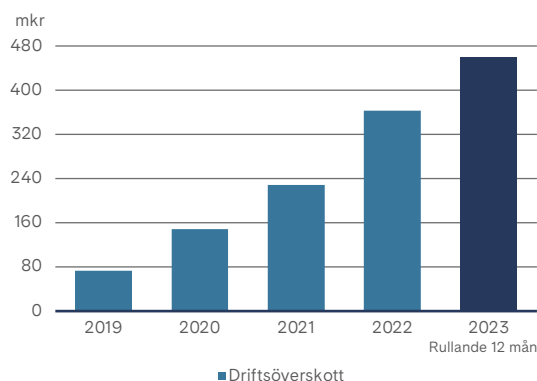
## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, som utgörs av verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, ökade med 28 % till 176 miljoner kronor (138). Förändringen förklaras huvudsakligen av förbättrade driftsöverskott samt ökade räntekostnader. Förvaltningsresultatet per stamaktie efter avdrag för utdelning till preferensaktieägarna ökade med 11 % till 1,57 kronor (1,42).

Intäkter



Driftsöverskott



## Värdeförändring fastigheter och derivat

Emilshus inhämtar externa värderingsutlåtanden för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med -43 miljoner kronor (186). Värdejusteringen motsvarar cirka 1 % av fastighetsvärdet och förklaras huvudsakligen av högre direktavkastningskrav som påverkade värdet med -380 miljoner kronor, vilka till viss del motverkades av förbättrade driftöverskott som påverkade värdet med 184 miljoner kronor och övrigt som påverkade med 153 miljoner kronor. Samtliga fastigheter har per bokslutsdagen varit föremål för extern värdering av Newsec.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument består av derivat för räntesäkring och uppgick till -14 miljoner kronor (128). Värdeförändringen förklaras av den under perioden förändrade marknadsräntan.

## Skatt

Aktuell skattekostnad uppgick till 34 miljoner kronor (27) och uppskjuten skattekostnad uppgick till 8 miljoner kronor (72). Kostnaden för uppskjuten skatt är främst relaterad till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter och derivat. Effektiv skatt påverkas särskilt av gällande ränteavdragsbegränsningar.

## Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 77 miljoner kronor (353), vilket motsvarar 0,50 kronor per genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (4,24).

## Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 143 miljoner kronor (114), vilket är en förbättring med 26 %.

Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterbolag påverkade kassaflödet med 103 miljoner kronor (2 155). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 36 miljoner kronor (35), vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -106 miljoner kronor (2 423) och förklaras till största delen av återbetalningar på banklån om -354 miljoner kronor (-679) och förändring av övriga skulder om -65 miljoner kronor (65) respektive upptagna banklån om 407 miljoner kronor (1 779).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -100 miljoner kronor (473), vilket vid periodens utgång innebar att Emilshus likvida medel uppgick till 124 miljoner kronor (565).

## Tredje kvartalet 2023

Intäkterna visade en ökning om 23 % till 149 miljoner kronor (121). Driftöverskottet var 125 miljoner kronor (97), vilket motsvarar en överskottsgrad om 86 % (80).

Finansnettot uppgick till -57 miljoner kronor (-41). Förvaltningsresultatet uppgick till 61 miljoner kronor (47), vilket innebar en ökning om 30 %. Under perioden genomfördes en omläggning av bolagets räntederivat, vilket från fjärde kvartalet kommer att begränsa effekten från ökade marknadsräntor. Omläggningen innebar ökade räntekostnader under det tredje kvartalet om 4 miljoner kronor.

Det ökade förvaltningsresultatet jämfört med föregående år förklaras huvudsakligen av ett förstärkt driftöverskott. Under kvartalet erhöles statliga elstöd med motsvarande 5 miljoner kronor (-). Förvaltningsresultatet per stamaktie efter avdrag för utdelning till preferensaktieägarna ökade med 38 % till 0,55 kronor (0,40).

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med -3 miljoner kronor (26) och orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument bestående av derivat för räntesäkring uppgick till -1 miljoner kronor (24).

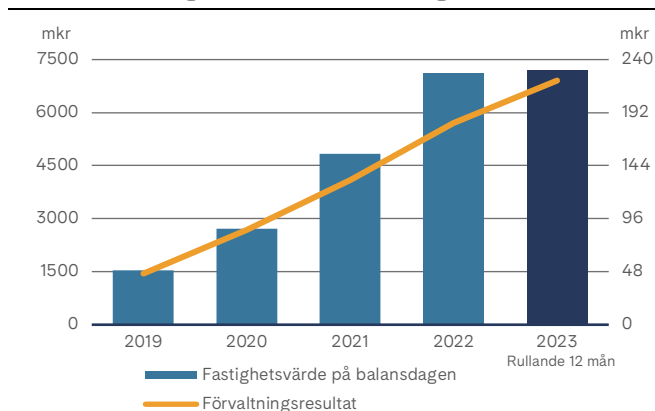
Resultatet efter skatt uppgick till 41 miljoner kronor (76). Kvartalet präglades av goda marginaler vilket innebar en genomsnittlig direktavkastning om 6,9 %.

## Moderbolagets resultat och ställning

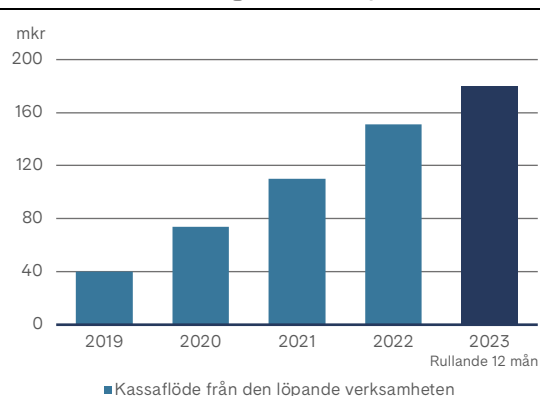
Moderbolaget tillhandahåller koncernledande funktioner avseende företagsledning, ekonomifunktion och fastighetsförvaltning. Moderbolagets intäkter består av vidarefakturerade kostnader till fastighetsägande dotterbolag. Moderbolagets kostnader har ökat jämfört med föregående år vilket förklaras av koncernens tillväxt. Ränteintäkterna utgörs av erhållen ränta på moderbolagets fordringar på dotterbolag. De ökade räntekostnaderna förklaras av ökningen avseende upptagna obligations- och banklån. Periodens resultat uppgick till -35 miljoner kronor (-74).

Moderbolagets innehav avseende andelar i koncernföretag uppgick vid periodens utgång till 473 miljoner kronor (473). Moderbolagets fordringar på koncernföretag uppgick till 4 073 miljoner kronor (4 224) och utgjordes huvudsakligen av reversfordringar, vilka etablerats i samband med företagsförvärv. Moderbolagets egna kapital uppgick vid periodens utgång till 1 842 miljoner kronor (1 855), vilket innebär en soliditet motsvarande 40 % (37).

Fastighetsvärde och förvaltningsresultat



Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapitalet



# Intjäningsförmåga

Emilshus intjäningsförmåga baseras på det fastighetsbestånd som tillträttas vid periodens ingång för en kommande period om tolv månader.

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

Fastighetskostnaderna baseras på erfarenhetstal utifrån ett normalårs driftkostnader och underhållsåtgärder. I driftkostnaderna ingår kostnad för fastighetsadministration. Fastighetsskatt har beräknats utifrån aktuella taxeringsvärden. Kostnaden för central administration har baserats på nuvarande organisation och omfattning av verksamheten. Finansnettot baseras på ränteläget vid periodens utgång samt den skuldsättning som förelåg vid samma tidpunkt.

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan visar på Emilshus intjäningsförmåga vid periodens utgång och beaktar inte eventuella kommande förändringar av variabler som hyror, vakanser, fastighetskostnader, räntor med mera.

## Intjäningsförmåga per 1 oktober 2023

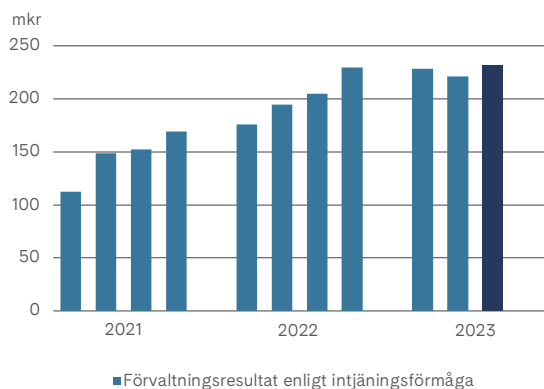
Baserat på det fastighetsbestånd som förelåg vid periodens utgång uppgår intäkterna för den kommande tolv månadersperioden till 578 miljoner kronor och fastighetskostnaderna bedöms uppgå till 120 miljoner kronor, vilket innebär ett driftsöverskott om 458 miljoner kronor. Överskottsgraden bedöms uppgå till 79,4 % och direktavkastningen till 6,4 % utifrån fastighetsvärdet om 7 208 miljoner kronor. Utifrån nuvarande omfattning av organisation och verksamhet bedöms de centrala administrationskostnaderna uppgå till 31 miljoner kronor samt finansnettot till 194 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet bedöms uppgå till 234 miljoner kronor.

Emilshus förvaltningsresultat per stamaktie beräknas till 2,07 kronor per stamaktie. Vid beräkning av förvaltningsresultatet per stamaktie har framtida utdelningar på utställda preferensaktier avräknats.

mkr	1 okt 2023	1 jul 2023	1 apr 2023	1 jan 2023	1 okt 2022	1 jul 2022	1 apr 2022	1 jan 2022	1 okt 2021	1 jul 2021	1 apr 2021	1 jan 2021
Intäkter	578	580	570	566	515	453	364	350	304	294	237	231
Fastighetskostnader	-120	-122	-117	-112	-99	-89	-69	-63	-55	-55	-46	-45
<b>Driftsöverskott</b>	<b>458</b>	<b>458</b>	<b>454</b>	<b>454</b>	<b>416</b>	<b>364</b>	<b>296</b>	<b>287</b>	<b>248</b>	<b>240</b>	<b>191</b>	<b>186</b>
Central administration	-31	-31	-33	-33	-34	-32	-30	-29	-24	-21	-20	-19
Finansnetto	-194	-207	-193	-191	-178	-137	-90	-89	-72	-69	-59	-52
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>234</b>	<b>221</b>	<b>228</b>	<b>230</b>	<b>205</b>	<b>195</b>	<b>176</b>	<b>170</b>	<b>153</b>	<b>149</b>	<b>113</b>	<b>115</b>
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr <sup>1</sup>	2,07	1,94	2,01	2,03	1,76	1,70	2,07	2,13	2,13	2,24	1,69	1,91
Förvaltningsfastigheter	7 208	7 169	7 095	7 111	7 146	6 303	5 103	4 827	4 014	3 706	2 798	2 715
Eget kapital	3 043	3 003	2 992	3 007	3 050	2 909	2 159	1 848	1 484	1 296	1 059	943
Räntebärande nettoskuld	4 028	4 097	4 082	3 814	3 848	3 126	2 860	2 747	2 342	2 248	1 619	1 652
Överskottsgrad, %	79,4	79,0	79,5	80,2	80,7	80,3	81,2	82,0	81,8	81,4	80,7	80,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,4	3,0	2,9	3,1	3,1	2,9	3,2
Skuldkvot, ggr	9,1	9,6	9,7	9,7	10,1	9,4	10,8	10,6	10,4	10,3	9,5	9,9
Direktavkastning, %	6,4	6,4	6,4	6,4	5,8	5,8	5,8	6,0	6,2	6,5	6,8	6,8

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

## Intjäningsförmåga





# Våra fastigheter

## HYRESVÄRDE

**597 mkr**

## EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

**95 %**

## HYRESVÄRDE/KVM

**752 kr**

## FASTIGHETSVÄRDE

**7 208 mkr**

### Fastighetsbestånd

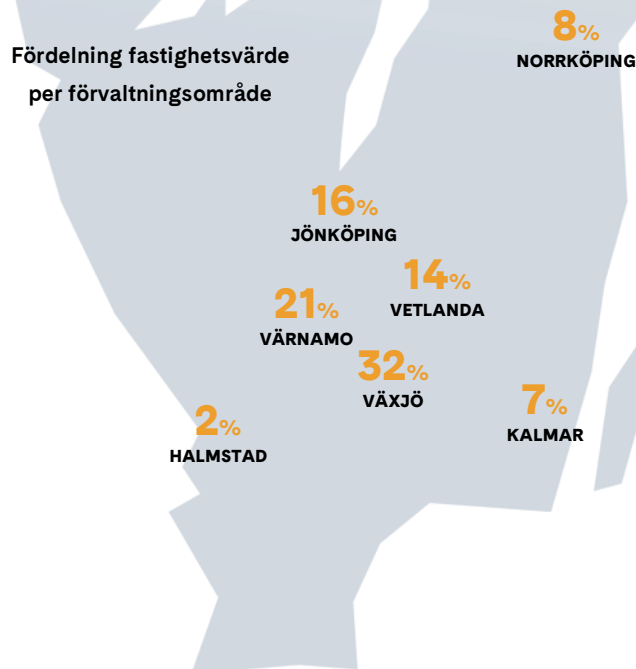
Den 30 september ägde Emilshus 127 (124) fastigheter med en total uthyrningsbar area om 794 tkvm (782) och ett fastighetsvärde om 7 208 miljoner kronor (7 146). Fastighetsvärdet inkluderar även värdet av pågående projekt. Fastighetsvärdet per kvadratmeter uppgår till 9 075 kronor.

Emilshus fastighetsbestånd präglas generellt av attraktiva lokaler med stabila och långsiktiga hyresgäster, långa hyresavtal och hög uthyrningsgrad. Den genomsnittliga hyresnivån uppgår till 752 kronor per kvadratmeter.

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

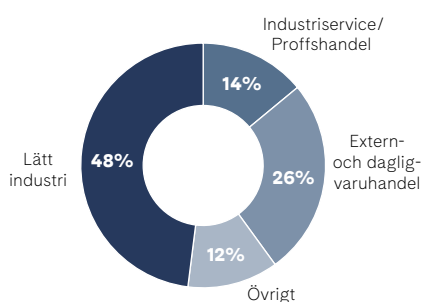
### Geografisk inriktning

Emilshus strategi innebär ett fokus på tillväxtregioner i södra Sverige. Beståndet är idag koncentrerat till Småland, Östergötland och Halland. Det är viktiga industriregioner i Sverige, kända för aktivt och framgångsrikt företagande och korta avstånd mellan intressanta etableringsorter. Här finns flera större börsnoterade och världsledande företag inom sina respektive segment samt välmående småindustrier. I bolagets största förvaltningsområde Växjö med omnejd, finns ett väl differentierat näringsliv med högteknologiska och kunskapsintensiva företag och kommunen är en av de mest IT-företagstata i landet. I samtliga tre regioner finns universitet och högskolor som med sin närvaro gynnar näringsliv och utveckling. Därtill erbjuder regionerna några av Sveriges främsta logistiklägen.

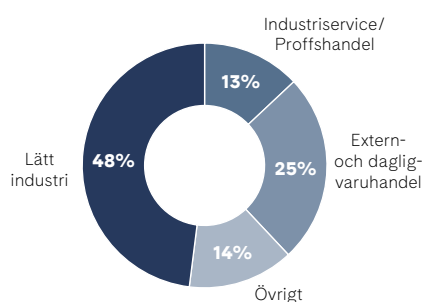


Totalt fastighetsvärde den 30 september 2023  
7 208 miljoner kronor

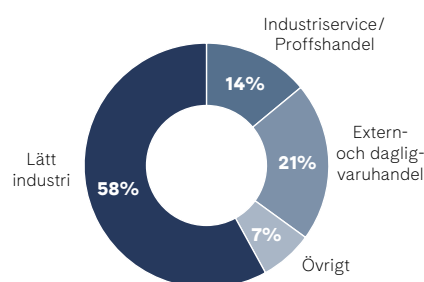
Fastighetsvärde per kategori  
Totalt 7 208 mkr



Hyresvärde per kategori  
Totalt 597 mkr



Uthyrningsbar area per kategori  
Totalt 794 tkvm





## Våra fastigheter

### Fastighetsbeståndet i sammandrag per 1 oktober 2023

Område	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Redovisat värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr
Halmstad	4	9	145	11	91	10
Jönköping	18	109	1 133	86	98	84
Kalmar	20	59	533	44	98	43
Norrköping	7	62	574	45	90	41
Vetlanda	21	147	1 036	101	96	97
Värnamo	23	216	1 493	126	98	123
Växjö	34	192	2 295	185	93	172
<b>Totalt</b>	<b>127</b>	<b>794</b>	<b>7 208</b>	<b>597</b>	<b>95</b>	<b>570</b>

### Fördelning av uthyrbar area per förvaltningsområde och fastighetskategori per 1 oktober 2023

Område	Lätt industri tkvm	Extern- och dagligvaruhandel tkvm	Industri-service/proffshandel tkvm	Övrigt tkvm	Totalt tkvm	Andel, %
Halmstad	–	–	9	–	9	1,2
Jönköping	77	7	14	10	109	13,7
Kalmar	14	21	24	–	60	7,5
Norrköping	26	24	11	–	62	7,8
Vetlanda	85	26	19	17	147	18,5
Värnamo	184	20	12	–	216	27,2
Växjö	72	65	22	32	192	24,1
<b>Totalt</b>	<b>458</b>	<b>164</b>	<b>113</b>	<b>59</b>	<b>794</b>	<b>100</b>
<b>Andel, %</b>	<b>58</b>	<b>21</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>100</b>	

### Fastighetstransaktioner

I mars månad tecknades ett avtal om förvärv av en fastighet i Linköping inom fastighetskategorin extern- och dagligvaruhandel för 72 miljoner kronor. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 4 700 kvm och har ett årligt hyresvärde om 6 miljoner kronor. Fastigheten tillträdde den 3 april 2023.

I maj tecknades avtal om förvärv av en fastighet i nyproduktion belägen i Lambohov i Linköping. Fastigheten består av 4 000 kvm lokaler för lätt industri för 67 miljoner kronor med ett årligt hyresvärde om 5 miljoner kronor. Tillträde sker efter färdigställande, beräknat till halvårsskiftet 2024.

I juni tecknades även avtal om förvärv av en fastighet med proffshandel i Vaggeryd, söder om Jönköping för 32 miljoner kronor. Den fullt uthyrda fastigheten omfattar 3 300 kvm uthyrningsbar yta med ett årligt hyresvärde om 3 miljoner kronor. Tillträdet genomfördes i början av juli 2023.

Ingen avyttring av fastigheter har genomförts under perioden.

### Genomförda fastighetstransaktioner

Jan–sep 2023

Fastighet	Kommun	Uthyrbar yta tkvm
<b>Förvärvade fastigheter</b>		
Prisuppgiften 2	Linköping	4,7
Hovtången 11	Vaggeryd	3,3
<b>Totalt</b>		<b>8,0</b>

## Våra fastigheter

### Projekt

För Emilshus är projekt i form av om- och tillbyggnader, anpassning av befintliga lokaler och nyproduktion en viktig del i att möta sina hyresgästers behov. Förändringsbehov kan uppstå vid en expansion eller förändring av verksamheten som kräver större ytor eller en annan disposition av lokalerna. Vid nyuthyrning sker det regelmässigt en viss anpassning av lokalerna och inte sällan även större förändringar, som en del av det nya hyresavtal som då tecknas. Investeringar i lokalerna görs till en attraktiv riskjusterad avkastning och för att minimera risken i projektverksamheten påbörjas projekt först när bindande hyresavtal har ingåtts.

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

### Pågående projekt

De största pågående projekten framgår av tabellen nedan.

Under det första kvartalet 2023 tecknades ett nytt 10-årigt hyresavtal med Griffel, ett lokalt it-företag, avseende 1 400 kvm i centrala Växjö. Fastigheten genomgår en helrenovering under 8 månader med start under det tredje kvartalet 2023 och färdigställande samt tillträde under det första kvartalet 2024. Under det första kvartalet tecknades även ett nytt hyresavtal med bolagets befintliga hyresgäst kraftteknikbolaget KraftPowercon, avseende ytterligare 2 500 kvm lokaler i fastigheten Rättaren 8 i Växjö där hyresgäst Anpassningar nu pågår. I fastigheten Norra Delfin i Vetlanda genomförs ett projekt för energieffektivisering av handelslokaler. Under det tredje kvartalet färdigställdes en utbyggnad om 2 000 kvm för hyresgästen Addbrand i Bankeryd utanför Jönköping. Under det tredje kvartalet tecknades ett nytt 15-årigt hyresavtal med Clas Ohlsson avseende 1 400 kvm i fastigheten Kolmilan 1 i Vetlanda där hyresgäst Anpassningar nu pågår.

Total beräknad kostnad för pågående projekt uppgår till 35 miljoner kronor varav upparbetade kostnader vid periodens utgång uppgick till 5 miljoner kronor. Den tillkommande årshyran för tecknade tillägg till befintliga hyresavtal till följd av genomförda investeringar uppgår till 5 miljoner kronor.

Emilshus projekt värderas löpande till nedlagda externa kostnader inklusive till projekten hänförliga räntekostnader samt kostnader för projektledning.



## Ombyggnation i Växjö

I centrala Växjö genomför Emilshus en helrenovering av det gamla Riksbankshuset. Byggnaden genomgår en exteriör uppgradering samt en fullständig interiör renovering av tekniska installationer såväl som anpassningar för att skapa moderna, flexibla och attraktiva kontorslokaler. Byggnaden omfattar 1 950 kvm uthyrbar yta fördelat över tre våningsplan. IT-företaget Griffel har tecknat hyresavtal på 1 400 kvm och tillträder lokalerna under det första kvartalet 2024.

### Lågan 22

Ort: Växjö

Projekttyp: Ombyggnad

Total uthyrningsbar area: 1 950 kvm.

Fastighet	Fastighets-kategori	Projekttyp	Färdig-ställande	Beräknad investering, mkr	Upparbetade kostnader vid periodens utgång, mkr	Förändrad årshyra, mkr	Förändring av hyresavtal
<b>Pågående projekt</b>							
Rättaren 8, Växjö	Lätt industri	Lokalanpassning	Q3 2023	3,4	2,6	0,9	8-årigt avtal
Lågan 22, Växjö	Övrigt	Lokalanpassning	Q1 2024	24,0	2,7	2,3	10-årigt avtal
Kolmilan 1, Vetlanda	Extern handel	Lokalanpassning	Q1 2024	7,5	–	2,0	15-årigt avtal
<b>Totalt</b>				<b>34,9</b>	<b>5,3</b>	<b>5,2</b>	
<b>Avslutade projekt</b>							
Skomakaren 5, Växjö	Övrigt	Lokalanpassning	Q1 2023	7,0	6,7	0,3	5-årigt avtal
Stödstop 2:4, Värnamo	Lätt industri	Ombyggnation	Q1 2023	2,0	1,5	0,2	5-årigt avtal
Brudabäck 6, Vetlanda	Industriervice/proffshandel	Lokalanpassning	Q1 2023	2,5	2,6	0,3	7-årigt avtal
Hillerstop 2:106, Värnamo	Lätt industri	Ombyggnation	Q1 2023	11,0	11,6	1,5	8-årigt avtal
Hammaren 1, Gislaved	Lätt industri	Tillbyggnad	Q1 2023	12,0	11,6	0,9	Tilläggsavtal
Kronhjorten 3, Växjö	Lätt industri	Ombyggnation	Q1 2023	2,5	2,4	0,5	Tilläggsavtal
Fabriken 1, Växjö	Övrigt	Lokalanpassning	Q1 2023	5,4	5,0	1,2	Tilläggsavtal
Bankeryds-Nyarp 1:267, Jönköping	Lätt industri	Tillbyggnad,	Q3 2023	19,6	18,8	1,6	Tilläggsavtal
Tråden 11, Norrköping	Extern- och daglig-varuhandel	Ombyggnation	Q2 2023	6,8	6,3	1,4	10-årigt avtal
<b>Totalt</b>				<b>68,8</b>	<b>66,5</b>	<b>7,9</b>	

## Våra fastigheter

### Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Emilshus koncernredovisning upprättas enligt International Financial Reporting Standards, IFRS. Emilshus har valt att redovisa innehavet av förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. Emilshus inhämtar oberoende externa värderingsutlåtanden för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Värderingarna upprättas kvartalsvis av Newsec.

Värderingen har skett 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.

#### Indata vid fastighetsvärdering

	30 sep	
	2023	2022
<i>Totalt vägt genomsnitt</i>		
Direktavkastningskrav (exit), %	6,59	6,00
Driftskostnader (kr/kvm)	85	82
Underhållskostnader (kr/kvm)	36	38
Långsiktig vakansgrad, %	7,0	6,8
Intäkter (kr/kvm)	669	615

#### Fastighetsbeståndets värdeförändring

mkr	Jan-sep	Helår
	2023	2022
<b>Vid periodens ingång</b>	<b>7 111</b>	<b>4 827</b>
Förvärv	103	2 193
Investeringar	38	69
Försäljningar	-	-77
Orealiserad värdeförändring	-43	99
<b>Vid periodens utgång</b>	<b>7 208</b>	<b>7 111</b>

Det vägda direktavkastningskravet (exit) för värdering av fastighetsbeståndet uppgick till 6,59 % där avkastningskraven i värderingarna låg i intervallet 4,57 % för bostäder till 6,70 % för industri. Det initiala direktavkastningskravet i värderingarna uppgick till 6,39%.

Emilshus redovisade direktavkastning utifrån bedömd intjäningsförmåga uppgår för den kommande perioden till 6,4% och är således i linje med det vägda avkastningskravet i marknadsvärderingarna. De realiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. För mer utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Emilshus årsredovisning 2022.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick vid periodens utgång till 7 208 miljoner kronor (7 146). Under perioden har fastigheter tillträtts till ett värde om 103 miljoner kronor. Vid periodens utgång hade Emilshus ingått avtal om investeringar i befintliga fastigheter genom hyresgästanpassningar avseende till- och ombyggnadsprojekt med upparbetade kostnader om 5 miljoner kronor och ett återstående investeringsåtagande motsvarande 30 miljoner kronor. Projekten innebär ett ökat hyresvärde om 5 miljoner kronor.

Fastigheternas realiserade värdeförändringar uppgick till -43 miljoner kronor (186) under perioden. Värdeförändringarna är främst hänförliga till effekten av förändringar i direktavkastningskrav som påverkade värdet med -380 miljoner kronor, vilka till viss del motverkades av förbättrade driftsöverskott som påverkade värdet med 184 miljoner kronor och övrigt som påverkade med 153 miljoner kronor.

Baserat på förvaltningsfastigheternas genomsnittliga innehavstid under perioden uppgick utfall för direktavkastningen under perioden till 6,6 % (6,1).

#### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr		
		Jan-sep		Helår
		2023	2022	2022
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	273	298	296
Intäkter	+/- 50 kr/kvm	40	39	39
Fastighetskostnader	+/- 10 kr/kvm	8	8	8
Vakansgrad	+/- 1 %	6	5	6



# Våra hyresgäster

Emilshus hyresgäster utgörs i hög grad av större, stabila bolag med långsiktighet i sina verksamheter och god betalningsförmåga. Detta avspeglas i bolagets långa genomsnittliga återstående kontraktstid och låga vakansgrad. Med sin lokala inriktning är Emilshus en trygg aktör och partner i hyresgästernas lokalför-sörjning och vidare utveckling.

## Hyresgäster

Emilshus hade vid periodens utgång 512 hyresgäster (554) fördelade på 605 hyresavtal (621) och den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgick till 5,5 år (5,8). De tio största hyresgästerna utgjorde 29 % (29) av intäkterna.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 95 % (97). Antalet hyresavtal i kombination med hyrestiden innebär att Emilshus exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

Emilshus har ingått så kallade triple net-avtal för en betydande del av hyresavtalen, vilket innebär att hyresgästen åtar sig att stå för kostnader såsom försäkring, fastighets-skatt, media samt underhåll och reparationer. Vid periodens utgång utgjorde 46 % (45), motsvarande 369 tkvm, hyresavtal med 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 96 % av Emilshus kontrakterade årshyra och där övriga hyresavtal huvudsakligen avser bostäder, parkeringsytor samt avtal med kortare löptid än ett år vilka uppräknas på annat sätt eller inte alls.

## 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 skapat en långsiktighet och motiverar hyresgästen att förlänga hyresavtalen. De största hyresgästerna inom lätt industri är Bufab som är verksam inom verkstadsindustrin med anläggningar i Värnamo och Spaljisten som är en underleverantör till IKEA med verksamhet utanför Växjö. Investeringar i om- och tillbyggnader sker relativt frekvent för hyresgäster inom denna kategori.

## Industriservice/proffshandel

Industriservice/proffshandel omfattar fastigheter med hyresgäster som bedriver service, tjänster och handel riktad främst till industri och företag. Den största hyresgästen inom Industriservice/proffshandel är Optimera som driver bygghandel för yrkeskunder nationellt. Emilshus hyresgäster är vanligtvis större företag som är långsiktiga med sina verksamheter och i hög grad förlänger sina hyresavtal. Investeringar i om- och tillbyggnader sker inte sällan för dessa hyresgäster.

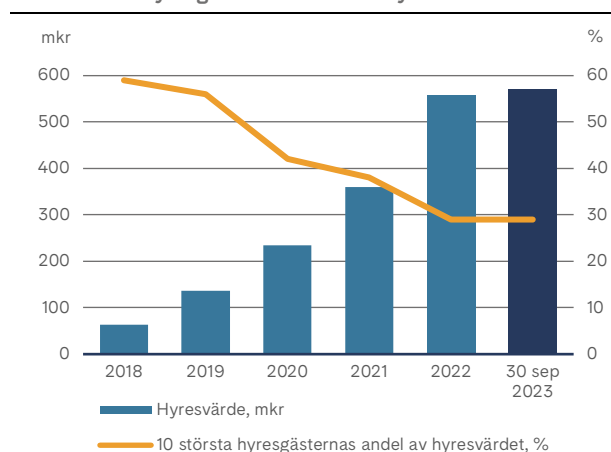
## Extern- och dagligvaruhandel

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

## Övrigt

Stora hyresgäster i övriga fastigheter är bland annat verksamma inom samhällsservice, till exempel Region Jönköpings Län.

De 10 största hyresgästernas andel av hyresvärdet



Emilshus 10 största hyresgäster

Hyresgäster	Kontraktsvärde, mkr	Kontrakterad årshyra, mkr	Genomsnittlig kontraktslängd, år
Bufab Sweden AB	104	19	5,5
Spaljisten AB	389	18	21,1
Ahlberg Dollarstore AB	70	18	3,9
Trivselhus AB	93	18	5,2
Hilding Anders Sweden AB	269	18	15,3
Holmgrens Bil AB	110	17	6,4
Coop Väst AB	65	16	4,0
Optimera Svenska AB	39	15	2,6
ROL AB	108	14	7,5
Proton Lighting AB	29	13	2,2
Övriga	1 861	403	4,6
<b>Totalt:</b>	<b>3 137</b>	<b>570</b>	<b>5,5</b>

## Våra hyresgäster

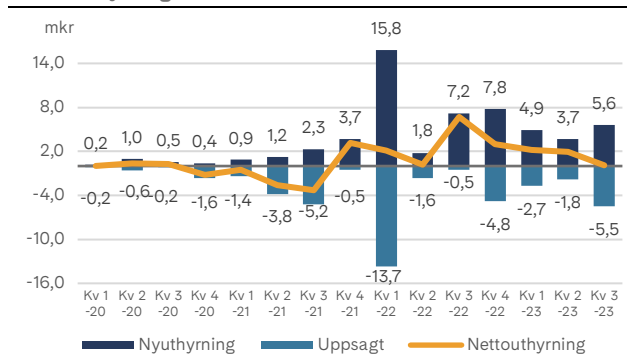
### Nettouthyrning

Emilshus nettouthyrning var under perioden positiv och uppgick till 4 miljoner kronor (9). Under perioden tecknade Emilshus hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 29 miljoner kronor, varav 12 miljoner kronor (24) avser hyresavtal med nya hyresgäster och 17 miljoner kronor avser omförhandlade hyresavtal med befintliga hyresgäster där nettoeffekten avseende ökad hyra uppgick till 2 miljoner kronor (1). Erhållna uppsägningar av hyresavtal uppgick till 10 miljoner kronor (16), inklusive en konkurs med ett hyresvärde om 0,3 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 95 % (97). Den ekonomiska uthyrningsgraden har påverkats av en positiv nettouthyrning och negativt till följd av avslutade hyresgarantier.

### Nettouthyrning

mkr	Jan–sep		Helår
	2023	2022	2022
Nyuthyrningar	12,3	24,3	32,1
Omförhandlingar	1,7	0,5	0,8
Uppsägningar	-9,9	-15,8	-20,9
<b>Nettouthyrning</b>	<b>4,1</b>	<b>9,0</b>	<b>12,0</b>

### Nettouthyrning



### Hyreskontrakt och löptider

Förfalloår	Kontraktsvärde, mkr	Andel av Total, %
2023	19	1
2024	48	2
2025	215	7
2026	263	8
2027	137	4
2028	85	3
2029	327	10
2030	319	10
2031+	1 723	55
<b>Summa</b>	<b>3 137</b>	<b>100</b>

### Förfallostruktur hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	Årshyra, mkr	Andel, %	Area, tkvm	Andel, %
2023	205	19	3	29	4
2024	106	46	8	46	6
2025	96	111	20	142	19
2026	90	901	16	112	15
2027	32	36	6	34	4
2028+	76	2 670	47	403	53
<b>Summa</b>	<b>605</b>	<b>570</b>	<b>100</b>	<b>766</b>	<b>100</b>

### Förfallostruktur

Emilshus förvaltning präglas av nära och långsiktiga relationer med hyresgästerna vilket avspeglas i en hög andel hyresavtal med långa kontraktstider. Vid periodens utgång var den genomsnittliga hyrestiden 5,5 år (5,8) och 65 % av kontraktsvärdet har ett förfall 2030 eller senare. I kontraktsvärdet är tidsbegränsade avdrag såsom hyresrabatter om 7 miljoner kronor ej avräknade, vilka har en genomsnittlig återstående löptid om 5 år och påverkar kontrakterad årshyra med 1 miljon kronor per år.

### Hållbarhetsarbete

Emilshus har högt ställda hållbarhetskrav på verksamheten. Hållbarhetsarbetet baserar sig på den hållbarhetsstrategi som antagits av styrelsen och som utgår från behovet av ett klokt och ansvarsfullt hushållande med begränsade resurser. Emilshus lokala närvaro med engagerade och kompetenta medarbetare ger bolaget goda förutsättningar för ett värdeskapande och hållbart fastighetssägande. I sitt miljöarbete arbetar Emilshus aktivt med energieffektiviseringar i fastighetsbeståndet med användning av effektiva systemstöd.

### Fokusområden och hållbarhetsmål

Emilshus arbetar utifrån ett internt ramverk som består av hållbarhetsstrategi, handlingsplaner och policyer. Utifrån dessa ramverk har Emilshus identifierat fyra fokusområden i verksamheten som är särskilt viktiga, och för vilka mål har fastställts; Fastigheter, Medarbetare, Hyresgäster och Externa samarbetspartners.

### Väsentliga händelser 2023

- Emilshus har fortsatt arbetet med att kartlägga samt övervaka energiförbrukningen i fastighetsbeståndet, vilket sedan styrt bolagets åtgärder och investeringar. Under årets första nio månader sänkte Emilshus energiförbrukningen i jämförbart bestånd med 7 %, motsvarande 737 000 kWh.
- Emilshus genomförde under perioden en Nöjd Kund Index-undersökning med bolagets hyresgäster samt en Nöjd Medarbetar Index-undersökning för anställda. Undersökningarna är en del i Emilshus arbete med att förbättra erbjudandet till hyresgästerna och att utveckla bolaget.
- Under det tredje kvartalet påbörjades ett betydande energiprojekt i fastigheten Norra Delfin 4, Vetlanda. Fastighetens ventilationsaggregat upptraderas till ett modernt, energieffektivt aggregat med värmeåtervinning samtidigt som styrsystemen för värme och ventilation byts ut. Projektet förväntas resultera i en årlig energibesparing om 392 000 kWh och avkastningen för projektet uppgår till 9,2 %.

### Energiförbrukning

kWh per kvm	Jan–sep		Förändring
	2023	2022	%
<b>Fastighetsenergi<sup>1</sup></b>	<b>73</b>	<b>80</b>	<b>-7</b>
Varav el	44	49	-11
Varav fjärrvärme	29	31	-4

1. Avser LOA i fastigheter där Emilshus har abonnemang och därmed har kontroll över energiförbrukningen.

### Uppföljning grönt finansiellt ramverk

I september 2021 upprättades ett grönt finansiellt ramverk som ger Emilshus möjlighet att emittera gröna obligationer och andra finansiella instrument för finansiering av fastigheter och fastighetsprojekt. Bolagets gröna ramverk har granskats av Cicero Shades of Green som avgivit klassificeringen Ljusgrön (stark) med styrningsbetyg Bra.

Per 30 september hade Emilshus gröna tillgångar till ett sammanlagt värde om 2 363 miljoner kronor med etablerad grön finansiering om 948 miljoner kronor i befintliga fastigheter. Outnyttjat belopp inom det gröna finansiella ramverket uppgick till 1 415 miljoner kronor.

# Finansiering

## GENOMSNITTLIG LÅNERÄNTA

4,5 %

## GENOMSNITTLIG KAPITALBINDNING

2,2 år

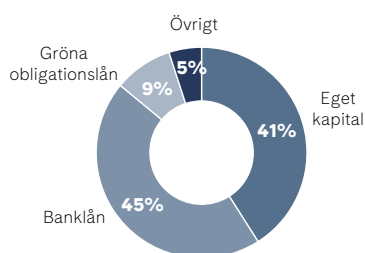
## RÄNTETÄCKNINGSGRAD

2,1 ggr

## NETTOBELÅNINGSGRAD

54 %

### Finansieringskällor



### Kapitalstruktur

Emilshus kapitalstruktur innebar vid periodens utgång att 41 % (39) av balansomslutningen finansierades med eget kapital, 54 % (56) med räntebärande skulder och 5 % (3) med övriga poster.

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

### Eget kapital

Soliditeten uppgick till 41 % (39) och eget kapital uppgick till 3 044 miljoner kronor (3 050) vid periodens utgång. Eget kapital per stamaktie var 25,66 kronor (26,42) och substansvärdet per stamaktie uppgick till 26,98 kronor (27,57).

### Räntebärande skulder

mkr	30 sep		31 dec
	2023	2022	2022
<b>Koncernen</b>			
Banklån	3 365	3 398	3 397
Checkräkningskredit	20	–	–
Säljarreverser	–	65	65
Obligationslån	644	951	642
<b>Totalt</b>	<b>4 028</b>	<b>4 414</b>	<b>4 103</b>

### Räntebärande skulder

Emilshus räntebärande skulder uppgick till 4 028 miljoner kronor (4 414) vid periodens utgång. Efter avdrag för likvida medel om 124 miljoner kronor (565) uppgick nettoskulden till 3 905 miljoner kronor (3 848), vilket innebär en nettobelåningsgrad om 54 % (54). De räntebärande skulderna består av säkerställda lån i bank om 3 385 miljoner kronor (3 398), vilka utgjorde 84 % (77) av de totala räntebärande skulderna. Räntebärande obligationslån uppgick till 644 miljoner kronor (951) och utgjorde 16 % (24) av de räntebärande skulder. Nettobelåningsgraden avseende räntebärande skuld uppgick till 54 % (54).

Skuldkvoten beräknad som nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott inklusive kostnader avseende central administration uppgick på balansdagen till 9,1 ggr (10,1).

### Kapitalbindning

Kapitalbindningstiden för Emilshus räntebärande skulder var vid periodens utgång 2,2 år (2,9). Under föregående år omförhandlade och förlängde Emilshus löptiderna på banklån varefter det inte föreligger några förfall av räntebärande skulder under 2023 eller 2024.

### Likviditet

Likvida medel uppgick till 124 miljoner kronor (565) jämte outnyttjade checkräkningskrediter om 60 miljoner kronor (80).

Likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 184 miljoner kronor (645) vid periodens utgång.

### Kapitalbindning, mkr

Bindningstid	Volym	Andel, %
2023	43	1
2024	95	2
2025	2 706	67
2026	1 184	29
>2026	–	–
<b>100</b>	<b>4 028</b>	<b>100</b>

### Obligationslån, mkr

Förfalloår	Volym	Ränta, %
2025 apr	397	Stibor 3M+5,25
2025 sep	247	Stibor 3M+7,25



## Genomsnittlig ränta och räntebindning

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 4,5 % (4,1). Den huvudsakliga förklaringen till den högre räntenivån är högre marknadsräntor och marginaler på nyupplåning.

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 1,4 år (2,7). Andelen av de räntebärande skulderna som hade räntesäkrats genom derivat uppgick vid periodens utgång till 62 % (52). Av koncernens utestående lån har 2 170 miljoner kronor (1 850) räntesäkrats genom ränteswappar, vilka har en genomsnittlig återstående löptid om 2,2 år. I tillägg har motsvarande 300 miljoner kronor (300) räntesäkrats genom ett räntetak (Stibor 3M till 1,0 %) med en återstående löptid om 2,2 år och förfall i december 2025. Derivatet begränsar eventuella framtida räntehöjningars effekt på Emilshus upplåningskostnad.

Marknadsvärdet för derivaten uppgick vid periodens utgång till 123 miljoner kronor (140). Derivatet har värderats till verkligt värde och värdeförändringen har redovisats över resultaträkningen.

Räntebindning, mkr			
Bindningstid	Volym	Snittränta, %	Andel, %
2023	1 558	7,4	39
2024	500	-2,1	12
2025	1 070	2,8	27
2026	200	2,5	5
>2026	700	5,1	17
<b>Totalt</b>	<b>4 028</b>	<b>4,5</b>	<b>100</b>

## Räntekänslighet

Emilshus känslighet för högre marknadsräntors effekt på förvaltningsresultatet begränsas då en hög andel av Emilshus hyresavtal har indexklausuler. Den negativa resultateffekten av högre marknadsräntor för Emilshus förväntas på längre sikt att kompenseras av den hyresjustering som erhålls genom indexjustering som utlöses av stigande inflation.

### Påverkan på förvaltningsresultatet, mkr

	2024	2025	2026
<b>KPI, %</b>	6,5	2,0	2,0
<b>Stibor 3M, %</b>			
4,5	15	22	27
5,0	4	10	11
5,5	-7	-2	-4

Vid ett antagande om en uppgång i Stibor 3M till 4,5/5,0/5,5 % samtidigt som ett antagande om en uppräkning av hyresnivån till följd av indexklausuler om 6,5/2,0/2,0 % genomförs under åren 2024–2026 beräknas en förändring av Emilshus förvaltningsresultat enligt tabellen ovan. Beräkningen baseras på aktuellt förvaltningsresultat utifrån Emilshus intjäningsförmåga och räntebärande skulder vid periodens utgång jämte de derivat som Emilshus har ingått vilka begränsar högre marknadsräntors effekt på förvaltningsresultatet. Vidare har även en uppräkning av Emilshus fastighetskostnader genomförts med motsvarande antagande om prisutveckling. Beräkningen är inte en prognos utan beskriver vilken effekt som erhålls på Emilshus förvaltningsresultat vid givna antaganden.



### Konen 4, Halmstad

Kategori: Proffshandel

Uthyrningsbar area: 2 800 kvm



# Aktien och aktieägare

## Aktier

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

Sista betalkurs den 30 september 2023 var 26,00 kronor för stamaktier av serie B och 24,30 kronor för preferensaktierna, motsvarande ett totalt marknadsvärde om 2 916 miljoner kronor. Det volymviktade medelpriset i B-aktien uppgick under perioden till 24,90 kronor.

Emilshus aktiekurs har utifrån stängningskursen för B-aktien på balansdagen och sedan noteringen den 13 juni 2022 haft en kursutveckling om -7 % att jämföra med Nasdaqs fastighetsindex som under samma period haft en utveckling om motsvarande -16 %.

Antalet aktier i Emilshus uppgår vid periodens utgång till 11 527 890 stamaktier av serie A och 81 346 309 stamaktier av serie B samt 20 628 625 preferensaktier.

## Aktieägare

Vid periodens utgång hade Emilshus 5 255 aktieägare. Av dessa utgjordes 93 % av svenska institutioner och privatägare. De tio största ägarna innehade tillsammans 86 % av utestående röster.

## Teckningsoptioner

Emilshus har 1 872 660 utestående teckningsoptioner där en teckningsoption berättigar till teckning av en stamaktie av serie B för 22,60 kronor per stamaktie fram till den 30 juni 2024.

I det incitamentsprogram 2023/2026 för anställda i bolaget som infördes under det andra kvartalet, har 439 000 teckningsoptioner emitterats. En teckningsoption berättigar till nyteckning av en stamaktie av serie B tidigast den 15 april 2026 och senast den 1 juni 2026.

## Likviditetsgarant

I februari 2023 ingick Emilshus ett avtal med Carnegie Investment Bank AB om att agera likviditetsgarant för Emilshus stamaktie av serie B i syfte att främja aktiens likviditet. Åtagandet innebär att likviditetsgaranten kvoterar köp- respektive säljvolym motsvarande

## 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	92 874 199
Totalt antal noterade B-aktier	81 346 309
Totalt antal utestående och noterade preferensaktier	20 628 625
Stängningskurs EMIL B, kr <sup>1</sup>	26,00
Stängningskurs EMIL PREF, kr <sup>1</sup>	24,30
Totalt marknadsvärde, mkr <sup>1</sup>	2 916

1. Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget baserat på senast betalt pris för B-aktien respektive preferensaktien den 30 september 2023.

## Kursutveckling stamaktie av serie B



minst 100 000 kronor med en spread om maximalt 2 % mellan köp- och säljkurs.

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal, stamaktier	Preferensaktier	Kapital, %	Röster, %
Aptare Holding AB <sup>1</sup>	4 440 000	20 480 010	24 920 010	–	22,0	29,9
AB Sagax	3 033 550	16 620 980	19 654 530	5 133 320	21,8	24,0
NP3 Fastigheter AB	2 421 120	13 456 350	15 877 470	3 954 530	17,5	19,2
Tredje AP-fonden	–	3 571 400	3 571 400	–	3,1	1,6
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	–	3 532 348	3 532 348	–	3,1	1,6
Odin Förvaltning	–	2 500 000	2 500 000	–	2,2	1,2
Castar Europe AB <sup>2</sup>	380 000	1 785 980	2 165 980	225 000	2,1	2,7
Thuredagruppen <sup>3</sup>	412 020	1 854 070	2 266 090	–	2,0	2,7
Swedbank Försäkring AB	–	407 855	407 855	1 592 743	1,8	0,9
Brunudden Kapital A/S	300 000	1 515 000	1 815 000	–	1,6	2,1
Övriga aktieägare	541 200	15 622 316	16 163 516	9 723 032	22,8	14,2
<b>Total</b>	<b>11 527 890</b>	<b>81 346 309</b>	<b>92 874 199</b>	<b>20 628 625</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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

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

3. Bolag ägt av Elisabeth Thuresson, styrelseledamot i Emilshus, med familj.

# Koncernens rapport över totalresultatet

mkr	Jan-sep		Jul-sep		Rullande	Helår
	2023	2022	2023	2022	12 månader	2022
Hysesintäkter	441,9	322,5	144,7	121,4	573,4	454,0
Övriga intäkter	4,6	–	4,6	–	4,6	–
<b>Intäkter</b>	<b>446,5</b>	<b>322,5</b>	<b>149,3</b>	<b>121,4</b>	<b>578,1</b>	<b>454,0</b>
Fastighetskostnader	-90,4	-63,1	-24,8	-24,3	-118,7	-91,4
<b>Driftsöverskott</b>	<b>356,1</b>	<b>259,4</b>	<b>124,5</b>	<b>97,1</b>	<b>459,4</b>	<b>362,6</b>
Central administration	-21,7	-25,1	-6,1	-9,1	-34,0	-37,4
Finansnetto	-158,0	-96,3	-57,1	-41,3	-204,6	-142,9
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>176,4</b>	<b>138,0</b>	<b>61,3</b>	<b>46,7</b>	<b>220,8</b>	<b>182,4</b>
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	0,7	–	–	2,1	2,7
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-43,2	185,7	-2,8	25,9	-129,6	99,3
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-14,3	128,0	-0,7	23,5	-17,0	125,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>119,0</b>	<b>452,3</b>	<b>57,9</b>	<b>96,1</b>	<b>76,4</b>	<b>409,7</b>
Aktuell skatt	-33,8	-26,7	-12,2	-9,2	-40,6	-33,4
Uppskjuten skatt	-7,9	-72,3	-5,0	-10,9	-1,1	-65,4
<b>Periodens resultat</b>	<b>77,2</b>	<b>353,4</b>	<b>40,6</b>	<b>76,0</b>	<b>34,7</b>	<b>310,9</b>
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>77,2</b>	<b>353,4</b>	<b>40,6</b>	<b>76,0</b>	<b>34,7</b>	<b>310,9</b>
<b>Periodens resultat och totalresultat hänförligt till:</b>						
Moderbolagets aktieägare	77,2	353,4	40,6	76,0	34,7	310,9
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	–
	<b>77,2</b>	<b>353,4</b>	<b>40,6</b>	<b>76,0</b>	<b>34,7</b>	<b>310,9</b>
<b>Resultat per stamaktie före utspädning, kr</b>	<b>0,50</b>	<b>4,41</b>	<b>0,33</b>	<b>0,71</b>	<b>-0,07</b>	<b>3,36</b>
<b>Resultat per stamaktie efter utspädning, kr</b>	<b>0,50</b>	<b>4,41</b>	<b>0,33</b>	<b>0,71</b>	<b>-0,07</b>	<b>3,35</b>
Genomsnittligt antal stamaktier	92 874 199	76 454 108	92 874 199	92 469 563	92 874 199	80 559 130
Antal stamaktier vid periodens utgång	92 874 199	92 874 199	92 874 199	92 874 199	92 874 199	92 874 199
Genomsnittligt antal preferensaktier	20 628 625	20 126 992	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 252 401
Antal preferensaktier vid periodens utgång	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625

# Koncernens rapport över finansiell ställning

mkr	30 sep		31 dec
	2023	2022	2022
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	7 208,4	7 145,6	7 111,4
Balanserade utgifter för IT-system	0,1	0,2	0,2
Inventarier	1,2	1,4	1,4
Derivat	122,9	139,5	137,1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>7 332,6</b>	<b>7 286,8</b>	<b>7 250,1</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar	9,7	6,6	1,8
Övriga fordringar	16,2	18,1	17,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32,1	27,4	31,1
Likvida medel	123,8	565,3	224,3
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>181,7</b>	<b>617,5</b>	<b>274,4</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 514,4</b>	<b>7 904,3</b>	<b>7 524,5</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	227,0	227,0	227,0
Övrigt tillskjutet kapital	1 742,7	1 742,9	1 742,2
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	1 073,7	1 080,2	1 037,8
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>3 043,5</b>	<b>3 050,1</b>	<b>3 007,0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	3 269,5	3 319,4	3 308,9
Obligationslån	644,0	641,2	641,5
Uppskjuten skatteskuld	245,5	243,6	237,0
Övriga skulder	1,3	1,0	1,0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 160,2</b>	<b>4 205,2</b>	<b>4 188,5</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	95,4	78,3	87,8
Obligationslån	–	309,8	–
Checkräkningskredit	19,5	–	–
Reversskulder	–	65,0	65,0
Leverantörsskulder	8,7	13,4	17,6
Skatteskulder	5,1	5,1	14,4
Övriga skulder	41,4	49,6	25,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	140,6	127,8	118,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>310,7</b>	<b>649,0</b>	<b>329,0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>7 514,4</b>	<b>7 904,3</b>	<b>7 524,5</b>

# Koncernens rapport i sammandrag över förändring av eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat <sup>1</sup>	Totalt eget kapital <sup>1</sup>
<b>Eget kapital 2022-01-01</b>	<b>66 446 380</b>	<b>13 951 313</b>	<b>160,8</b>	<b>916,1</b>	<b>770,7</b>	<b>1 847,6</b>
Nyemission stamaktier	26 427 819	–	52,9	687,7	–	740,6
Nyemission av preferensaktier	–	6 677 312	13,4	182,3	–	195,6
Kostnader nyemissioner	–	–	–	-54,5	–	-54,5
Skatteeffekt kostnader nyemission	–	–	–	11,2	–	11,2
Utdelning preferensaktier	–	–	–	–	-43,8	-43,8
Periodens resultat och totalresultat jan-sep 2022	–	–	–	–	353,4	353,4
<b>Eget kapital 2022-09-30</b>	<b>92 874 199</b>	<b>20 628 625</b>	<b>227,0</b>	<b>1 742,9</b>	<b>1 080,2</b>	<b>3 050,1</b>
Periodens resultat och totalresultat okt-dec 2022	–	–	–	–	-42,5	-42,5
Övriga förändringar av eget kapital	–	–	–	-0,6	–	-0,6
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>92 874 199</b>	<b>20 628 625</b>	<b>227,0</b>	<b>1 742,2</b>	<b>1 037,7</b>	<b>3 007,0</b>
<b>Eget kapital 2023-01-01</b>	<b>92 874 199</b>	<b>20 628 625</b>	<b>227,0</b>	<b>1 742,2</b>	<b>1 037,7</b>	<b>3 007,0</b>
Nyemission av teckningsoptioner	–	–	–	0,2	–	0,2
Utdelning på preferensaktier	–	–	–	–	-41,3	-41,3
Periodens resultat och totalresultat jan-sep 2023	–	–	–	–	77,2	77,2
<b>Eget kapital 2023-09-30</b>	<b>92 874 199</b>	<b>20 628 625</b>	<b>227,0</b>	<b>1 742,5</b>	<b>1 073,7</b>	<b>3 043,2</b>

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	Helår
	2023	2022	2023	2022	12 månader	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Förvaltningsresultat	176,4	138,0	61,3	46,7	220,8	182,4
Betald inkomstskatt	-33,8	-26,7	-12,2	-9,2	-40,6	-33,4
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	0,3	2,4	0,7	0,1	-0,3	1,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>142,9</b>	<b>113,6</b>	<b>49,8</b>	<b>37,6</b>	<b>180,0</b>	<b>150,7</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>						
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-18,1	1,9	-0,8	-0,2	-16,1	4,0
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	19,5	67,0	2,5	-7,8	-0,2	47,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>144,3</b>	<b>182,5</b>	<b>51,5</b>	<b>29,6</b>	<b>163,7</b>	<b>202,0</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-102,6	-2 154,5	-31,7	-803,1	-141,0	-2 192,9
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-36,2	-33,3	-9,8	-14,1	-71,5	-68,6
Förvärv av inventarier	-0,4	0,1	0,1	-	-0,9	-0,4
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	55,0	-	-	21,6	76,6
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-139,1</b>	<b>-2 132,6</b>	<b>-41,4</b>	<b>-817,1</b>	<b>-191,8</b>	<b>-2 185,3</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Upptagna banklån	341,9	1 778,6	84,0	457,1	438,7	1 810,3
Upptagna övriga lån	-	65,0	-	65,0	-	65,0
Nyemission av stamkapital	0,2	699,5	-	65,3	0,2	699,5
Nyemission av preferenskapital	-	147,6	-	-	-	147,6
Utdelning på preferensaktier	-30,9	-43,8	-10,3	-	-28,4	-41,3
Amortering på banklån	-354,3	-679,2	-88,8	-19,6	-451,9	-711,8
Amortering på övriga lån	-65,0	-	-65,0	-	-65,0	-
Amortering på obligationslån	-	-186,1	-	-186,1	-309,8	-495,9
Upptagna obligationslån	2,5	641,2	0,9	244,8	2,8	641,5
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-105,6</b>	<b>2 422,8</b>	<b>-79,3</b>	<b>626,5</b>	<b>-413,4</b>	<b>2 115,0</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-100,5</b>	<b>472,7</b>	<b>-69,1</b>	<b>-161,0</b>	<b>-441,5</b>	<b>131,7</b>
Likvida medel vid periodens början	224,3	92,6	192,9	726,3	565,3	92,6
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>123,8</b>	<b>565,3</b>	<b>123,8</b>	<b>565,3</b>	<b>123,8</b>	<b>224,3</b>

# Moderbolagets resultaträkning

mkr	Jan-sep		Jul-sep		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
<b>Intäkter</b>					
Nettoomsättning	16,0	8,0	5,3	3,1	11,7
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Övriga externa kostnader	-37,8	-33,3	-11,6	-12,3	-49,4
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-21,7</b>	<b>-25,2</b>	<b>-6,3</b>	<b>-9,2</b>	<b>-37,7</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Ränteutäkt och liknande resultatposter	96,8	35,6	35,0	16,6	59,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-110,1	-72,5	-41,1	-32,7	-110,6
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-35,1</b>	<b>-62,1</b>	<b>-12,4</b>	<b>-25,3</b>	<b>-88,7</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Koncernbidrag	–	–	–	–	89,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-35,1</b>	<b>-62,1</b>	<b>-12,4</b>	<b>-25,3</b>	<b>0,8</b>
Uppskjuten skatt	0,5	–	0,5	–	–
Aktuell skatt	–	-11,8	–	-0,6	-11,2
<b>Periodens resultat</b>	<b>-34,6</b>	<b>-74,0</b>	<b>-12,0</b>	<b>-26,0</b>	<b>-10,4</b>

## Totalresultat för moderbolaget

mkr	Jan-sep		Jul-sep		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
<b>Periodens resultat enligt resultaträkningen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-34,6</b>	<b>-74,0</b>	<b>-12,0</b>	<b>-26,0</b>	<b>-10,4</b>

# Moderbolagets balansräkning

mkr	30 sep		31 dec
	2023	2022	2022
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för IT-system	0,1	0,2	0,2
Inventarier	1,2	1,3	1,3
Derivat	1,2	1,6	1,5
Andelar i koncernföretag	473,3	473,3	473,3
Uppskjuten skattefordran	3,2	2,7	2,7
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>479,1</b>	<b>479,2</b>	<b>479,0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	4 073,1	4 224,4	4 124,7
Skattefordran	4,4	1,3	–
Övriga fordringar	–	4,3	7,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11,5	12,1	10,1
Kassa och bank	14,4	246,3	71,9
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>4 103,3</b>	<b>4 488,3</b>	<b>4 213,9</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 582,4</b>	<b>4 967,4</b>	<b>4 692,9</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	227,0	227,0	227,0
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond	1 742,7	1 699,3	1 742,5
Balanserad vinst eller förlust	-92,6	2,9	-40,9
Periodens resultat	-34,6	-74,0	-10,4
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 842,5</b>	<b>1 855,2</b>	<b>1 918,1</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	644,0	641,2	641,5
Skulder till kreditinstitut	1 932,0	2 081,0	1 983,3
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 576,0</b>	<b>2 722,2</b>	<b>2 624,7</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	95,4	34,4	42,7
Checkräkningskredit	19,5	–	–
Obligationslån	–	309,8	–
Säljarreverser	–	–	65,0
Leverantörsskulder	0,5	1,0	1,6
Övriga skulder	32,6	35,2	21,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15,9	9,7	19,1
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>163,9</b>	<b>390,0</b>	<b>150,1</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 582,4</b>	<b>4 967,4</b>	<b>4 692,9</b>



# Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferens- aktier	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2022-01-01</b>	<b>66 446 380</b>	<b>13 951 313</b>	<b>160,8</b>	<b>916,3</b>	<b>2,9</b>	<b>1 080,0</b>
Nyemission stamaktier	26 427 819	–	52,9	687,7	–	740,6
Nyemission av preferensaktier	–	6 677 312	13,4	182,3	–	195,6
Kostnader nyemissioner	–	–	–	-54,5	–	-54,5
Skatteeffekt kostnader nyemission	–	–	–	11,2	–	11,2
Utdelning preferensaktier	–	–	–	–	-43,8	-43,8
Periodens resultat och totalresultat jan-sep 2022	–	–	–	–	-74,0	-74,0
<b>Eget kapital 2022-09-30</b>	<b>92 874 199</b>	<b>20 628 625</b>	<b>227,0</b>	<b>1 743,1</b>	<b>-114,9</b>	<b>1 855,2</b>
Periodens resultat och totalresultat 2022	–	–	–	–	63,5	63,5
Övriga förändringar av eget kapital	–	–	–	-0,6	–	-0,6
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>92 874 199</b>	<b>20 628 625</b>	<b>227,0</b>	<b>1 742,5</b>	<b>-51,4</b>	<b>1 918,1</b>
<b>Eget kapital 2023-01-01</b>	<b>92 874 199</b>	<b>20 628 625</b>	<b>227,0</b>	<b>1 742,5</b>	<b>-51,4</b>	<b>1 918,1</b>
Nyemission av teckningsoptioner	–	–	–	0,2	–	0,2
Utdelning på preferensaktier	–	–	–	–	-41,3	-41,3
Periodens resultat och totalresultat jan-sep 2023	–	–	–	–	-34,6	-34,6
<b>Eget kapital 2023-09-30</b>	<b>92 874 199</b>	<b>20 628 625</b>	<b>227,0</b>	<b>1 742,7</b>	<b>-127,3</b>	<b>1 842,5</b>



# Övrig information

## Personal

Vid utgången av perioden uppgick antalet anställda till 19 personer (20).

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, utifrån av styrelsen fastställda policyer. Emilshus riskhantering beskrivs mer utförligt på sidan 44-46 i årsredovisningen för 2022.

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

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

Emilshus arbete avseende riskhantering följer en definierad process, inkluderande följande fyra 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 0,4 miljoner kronor (0,6). Emilshus ledande befattningshavare har i samband med införandet av Emilshus incitamentsprogram förvärvat teckningsoptioner.

## Aktieinformation

Per 30 september 2023 finns det 113 502 824 aktier och 217 253 834 röster i Emilshus fördelade enligt följande:

- Stamaktier av serie A: 11 527 890 aktier och 115 278 900 röster.
- Stamaktier av serie B: 81 346 309 aktier och 81 346 309 röster.
- Preferensaktier: 20 628 625 aktier och 20 628 625 röster.

Kvotvärdet per aktie uppgår till 2 kronor.

Vid årsstämman 27 april 2023 beslutades om en utdelning på preferensaktierna fram till nästkommande årsstämma, om totalt 2 kronor per preferensaktie med utbetalning vid fyra tillfällen om vardera 0,50 kronor per preferensaktie, med avstämningsdagar, i enlighet med vad som följer av Bolagets bolagsordning. Årsstämman beslutade att ingen utdelning skulle ske för stamaktier av serie A och B.

Emilshus har 1 872 660 utestående teckningsoptioner som innehas av Sagax (1 248 440 teckningsoptioner) och NP3 Fastigheter AB (624 220 teckningsoptioner). Dessa teckningsoptioner berättigar till teckning av en stamaktie av serie B för 22,60 kronor fram till den 30 juni 2024. Teckningsoptionerna emitterades under det andra kvartalet 2021.

## Incitamentsprogram

Årsstämman i april 2023 beslutade om införande av ett Incitamentsprogram 2023/2026 genom en emission av högst 439 000 teckningsoptioner samt godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner till deltagarna i incitamentsprogrammet. Programmet riktar sig till bolagets personal. Ytterligare information om villkoren för incitamentsprogrammet finns på bolagets hemsida [www.emilshus.com](http://www.emilshus.com).

## Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen 9 kapitel, Delårsrapport. Övriga upplysningar enligt IAS 34.16A lämnas på annan plats än i not i delårsrapporten. Jämförelser angivna inom parentes avser belopp för tredje kvartalet 2022 respektive utgången av 2022. Övriga ändrade och nya IFRS standarder med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värdehierarkin. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med nivå 3 i verkligt värdehierarkin. Derivat värderas till verkligt värde i balansräkningen 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 av följderna av kriget i Ukraina. Koncernens projektverksamhet har dock påverkats varvid några projekt har senarelagts. Det finns dock en risk för att eventuella prishöjningar, leveransproblem och en försämrad konjunktur kan komma att påverka bolaget eller bolagets hyresgäster negativt.

## Årsstämma

Emilshus årsstämma 2024 kommer att hållas i Växjö den 25 april 2024.

# Rapportens undertecknande

Delårsrapporten har varit föremål för 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 18 oktober 2023

Björn Garat  
Styrelseledamot

Johan Ericsson  
Styrelsens ordförande

Jakob Fyrberg  
Styrelseledamot och VD

Elisabeth Thureson  
Styrelseledamot

Rutger Källén  
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 2023 och den nio månadersperiod 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 18 oktober 2023  
KPMG AB

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

# Fastighetsbeståndet i sammandrag

1 oktober 2023

mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Redovisat värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Vakanshyra, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr
<b>Halmstad</b>								
Lätt industri	–	–	–	–	–	–	–	–
Extern- och dagligvaruhandel	–	–	–	–	–	–	–	–
Industriservice/proffshandel	4	9	145	11	1 170	1	91	10
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Totalt Halmstad</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>145</b>	<b>11</b>	<b>1 170</b>	<b>1</b>	<b>91</b>	<b>10</b>
<b>Jönköping</b>								
Lätt industri	10	77	782	57	747	2	97	56
Extern- och dagligvaruhandel	3	7	98	7	986	–	100	7
Industriservice/proffshandel	3	14	57	4	266	–	100	4
Övrigt	2	10	197	18	1 693	–	100	18
<b>Totalt Jönköping</b>	<b>18</b>	<b>109</b>	<b>1 133</b>	<b>86</b>	<b>790</b>	<b>2</b>	<b>98</b>	<b>84</b>
<b>Kalmar</b>								
Lätt industri	3	14	118	12	819	–	100	12
Extern- och dagligvaruhandel	10	21	242	19	909	–	100	19
Industriservice/proffshandel	7	24	173	13	533	–	93	12
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Totalt Kalmar</b>	<b>20</b>	<b>60</b>	<b>533</b>	<b>44</b>	<b>733</b>	<b>1</b>	<b>98</b>	<b>43</b>
<b>Norrköping</b>								
Lätt industri	4	26	392	32	1 227	4	87	28
Extern- och dagligvaruhandel	1	24	74	6	233	–	100	6
Industriservice/proffshandel	2	11	108	7	662	–	100	7
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Totalt Norrköping</b>	<b>7</b>	<b>62</b>	<b>574</b>	<b>45</b>	<b>732</b>	<b>4</b>	<b>90</b>	<b>41</b>
<b>Vetlanda</b>								
Lätt industri	5	85	398	41	487	–	100	41
Extern- och dagligvaruhandel	7	26	329	26	981	2	94	24
Industriservice/proffshandel	4	19	110	11	570	1	95	10
Övrigt	5	17	198	23	1 364	2	90	21
<b>Totalt Vetlanda</b>	<b>21</b>	<b>147</b>	<b>1 036</b>	<b>101</b>	<b>688</b>	<b>4</b>	<b>96</b>	<b>97</b>
<b>Värnamo</b>								
Lätt industri	17	184	1 239	100	543	2	100	100
Extern- och dagligvaruhandel	3	20	179	21	1 043	21	90	19
Industriservice/proffshandel	3	12	75	5	393	–	100	5
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Totalt Värnamo</b>	<b>23</b>	<b>216</b>	<b>1 493</b>	<b>125</b>	<b>580</b>	<b>23</b>	<b>98</b>	<b>123</b>
<b>Växjö</b>								
Lätt industri	7	72	556	45	620	2	100	45
Extern- och dagligvaruhandel	10	65	941	70	1 074	9	99	69
Industriservice/proffshandel	8	22	305	25	1 107	5	98	24
Övrigt	9	32	493	45	1 420	11	76	34
<b>Totalt Växjö</b>	<b>34</b>	<b>192</b>	<b>2 295</b>	<b>185</b>	<b>964</b>	<b>27</b>	<b>93</b>	<b>172</b>
<b>Totalt Emilshus</b>								
Lätt industri	45	458	3 485	287	626	6	98	280
Extern- och dagligvaruhandel	35	164	1 863	149	906	5	97	144
Industriservice/proffshandel	31	113	973	76	669	3	96	73
Övrigt	16	59	888	86	1 451	13	85	73
<b>Totalt</b>	<b>127</b>	<b>794</b>	<b>7 208</b>	<b>597</b>	<b>752</b>	<b>27</b>	<b>95</b>	<b>570</b>

# Nyckeltal

mkr	Jan-sep		Helår		
	2023	2022	2022	2021	2020
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>					
Antal fastigheter, st	127	124	125	97	69
Uthyrningsbar area, tkvm	794,3	782,5	786,1	580,7	360,4
Fastigheternas verkliga värde, mkr	7 208,4	7 145,6	7 111,4	4 827,2	2 714,7
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	9 075	9 132	9 047	8 312	7 532
Långsiktigt substansvärde, mkr	2 506,0	2 494,0	2 446,7	2 006,5	1 002,9
Hyresvärde, mkr	597,1	530,9	580,7	360,7	234,6
Hyresvärde, kr/kvm	752	678	739	621	651
Återstående hyrestid, år	5,5	5,8	5,8	6,5	5,0
Nettouthyrning, mkr	4,1	9,0	12,0	-2,9	-0,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,4	97,1	95,9	97,1	96,9
Areamässig uthyrningsgrad, %	96,5	98,6	96,8	97,9	98,0
Direktavkastning, %	6,6	6,1	6,1	6,4	7,0
Överskottsgrad, %	79,8	80,4	79,9	81,5	81,2
<b>AKTIERELATERADE, STAMAKTIER</b>					
Antal stamaktier vid periodens slut	92 874 199	92 874 199	92 874 199	66 446 380	60 405 800
Genomsnittligt antal stamaktier	92 874 199	76 454 108	80 559 130	64 936 235	60 405 800
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,57	1,42	1,76	1,87	1,42
Periodens resultat per stamaktie, kr	0,50	4,24	3,36	7,07	2,91
Eget kapital per stamaktie, kr	25,66	25,73	25,27	21,09	15,00
Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	142,9	113,6	150,7	109,9	74,3
Substansvärde per stamaktie, kr	26,98	26,85	26,34	23,48	16,60
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	2,6	17,9	14,4	37,1	20,9
<b>AKTIERELATERADE, PREFERENSAKTIER</b>					
Antal preferensaktier vid periodens utgång	20 628 625	20 628 625	20 628 625	13 951 313	0
Genomsnittligt antal preferensaktier	20 628 625	20 126 992	20 252 401	6 296 818	0
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,0	32,0	32,0	32,0	0,0
Periodens resultat per preferensaktie, kr	1,5	1,5	2,0	0,9	0,0
Periodens utdelning per preferensaktie, kr	1,5	1,5	2,0	0,9	0,0
<b>FINANSIELLA</b>					
Soliditet, %	40,5	38,6	40,0	37,0	33,6
Avkastning på eget kapital, %	3,4	19,8	12,8	33,6	20,9
Nettobelåningsgrad, %	54,2	53,9	54,5	56,9	60,8
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	45,2	48,6	44,6	45,7	50,0
Belåningsgrad, %	55,9	56,5	57,7	48,5	63,8
Belåningsgrad fastigheter, %	47,2	47,5	48,7	47,6	52,9
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	4,5	4,1	4,6	3,0	2,8
Genomsnittlig kapitalbindning periodens utgång, år	2,2	2,9	2,9	2,6	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,4	2,3	2,8	2,9
Räntebärande nettoskuld, mkr	3 904,7	3 848,4	3 814,0	2 746,6	1 730,8
Skuldkvot, ggr	9,1	10,1	9,7	10,6	9,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	142,9	113,6	150,7	110,5	74,3

Jämförelsesiffror är justerade efter uppdelning i augusti 2021 av varje aktie i bolaget på tio aktier (10:1) av samma aktieslag som tidigare.

## Kommentar till nyckeltal

Emilshus presenterar vissa finansiella mått i rapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och företagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och prestationer.

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. För detaljerade uppgifter om beräkningar av alternativa nyckeltal (APM) se sidan 31.

# Definitioner

---

<b>Avkastning på eget kapital</b>	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.
<b>Avkastning på eget kapital, stamaktie</b>	Resultatet efter skatt omräknat till 12 månader, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden och resultatandel för innehav utan bestämmande inflytande, i procent av genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande.
<b>Belåningsgrad</b>	Räntebärande skulder i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.
<b>Belåningsgrad fastigheter</b>	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till verkligt värde.
<b>Direktavkastning (yield)</b>	Driftsöverskott omräknad till 12 månader, i procent av fastighetsportföljens värde vid periodens utgång, justerad för innehavstid. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastighetens värde.
<b>Driftsöverskott</b>	Periodens intäkter minus fastighetskostnader.
<b>Eget kapital per preferensaktie</b>	Eget kapital per preferensaktie motsvarar aktiens lösenpris vid likvidation (32 kronor per preferensaktie) jämte upplupen utdelning.
<b>Eget kapital per stamaktie</b>	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktie-ägare efter avräkning av preferenskapitalet i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång.
<b>Förvaltningsresultat</b>	Beräknas som summan av driftsöverskott, försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto.
<b>Förvaltningsresultat per stamaktie</b>	Periodens resultat före skatt och värdeförändringar reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning i förhållande till vägt genomsnittligt antal stamaktier.
<b>Genomsnittlig låneränta</b>	Vägd ränta på räntebärande låneskulder med beaktande av räntederivat på balansdagen.
<b>Hyrestid</b>	Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.
<b>Intäkter</b>	Utdebiterad hyra, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt m.m.
<b>Hyresvärde</b>	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.
<b>Långsiktigt substansvärde (NAV)</b>	Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet och innehav utan bestämmande inflytande, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt.
<b>Långsiktigt substansvärde per stamaktie</b>	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.
<b>Nettobelåningsgrad</b>	Räntebärande nettoskulder i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.
<b>Nettobelåningsgrad fastigheter</b>	Räntebärande nettoskulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.
<b>Nettouthyrning</b>	Under perioden ingångna nya hyresavtal inklusive befintliga avtal vilka omförhandlats reducerat med uppsägningar för avflyttning.
<b>Preferenskapital</b>	Antalet preferensaktier multiplicerat med eget kapital per preferensaktie.

---



## Definitioner

---

<b>Resultat per preferensaktie</b>	Preferensaktieägarnas andel av resultatet vilket motsvarar den årliga utdelningen per preferensaktie.
<b>Resultat per stamaktie</b>	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier.
<b>Räntebärande nettoskuld</b>	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel.
<b>Räntetäckningsgrad</b>	Förvaltningsresultat plus finansnetto i förhållande till finansnetto.
<b>Skuldkvot</b>	Nettoskuld i förhållande till 12 månaders framåtriktat justerat driftsöverskott inklusive kostnader avseende central administration.
<b>Soliditet</b>	Eget kapital i förhållande till balansomslutning.
<b>Uthyrningsgrad, ekonomisk</b>	Kontrakterad årshyra i förhållande till hyresvärdet.
<b>Uthyrningsgrad, area</b>	Uthyrd area i förhållande till uthyrningsbar yta.
<b>Överskottsgrad</b>	Driftsöverskott i förhållande till intäkter.

---

För motivering till användning av respektive nyckeltal, se Emilshus Årsredovisning för 2022.

# Avstämning av nyckeltal

mkr	Jan-sep		Helår		
	2023	2022	2022	2021	2020
<b>Substansvärde</b>					
Eget kapital, mkr	3 043,5	3 050,1	3 007,0	1 847,8	942,6
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	-660,1	-660,1	-660,1	-446,4	-
Återläggning av derivat, mkr	-122,9	-139,5	-137,1	-11,8	0,7
Återläggning av uppskjuten skatt, mkr	245,5	243,6	237,0	170,5	59,6
<b>Substansvärde, mkr</b>	<b>2 506,0</b>	<b>2 494,0</b>	<b>2 446,7</b>	<b>1 560,1</b>	<b>1 002,9</b>
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>					
Kontrakterad årshyra, mkr	569,6	515,5	557,1	350,3	227,4
Hysesvärde, mkr	597,1	530,9	580,7	360,7	234,6
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>	<b>95,4</b>	<b>97,1</b>	<b>95,9</b>	<b>97,1</b>	<b>96,9</b>
<b>Areamässig uthyrningsgrad</b>					
Total uthyrningsbar area kvm	794 329	782 482	786 094	580 732	360 427
Kontrakterad area, kvm	766 314	771 467	760 599	568 504	353 269
<b>Areamässig uthyrningsgrad, %</b>	<b>96,5</b>	<b>98,6</b>	<b>96,8</b>	<b>97,9</b>	<b>98,0</b>
<b>Överskottsgrad</b>					
Driftsöverskott, mkr	356,1	259,4	362,6	228,4	148,3
Intäkter, mkr	446,5	322,5	454,0	280,4	182,6
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>79,8</b>	<b>80,4</b>	<b>79,9</b>	<b>81,5</b>	<b>81,2</b>
<b>Förvaltningsresultat per stamaktie</b>					
Förvaltningsresultat, mkr	176,4	138,0	182,4	131,0	85,6
Utdelning till preferensaktier, mkr	30,9	30,2	40,5	9,8	-
Genomsnittligt antal stamaktier, st	92 874 199	76 454 108	80 559 130	64 936 235	60 405 800
<b>Förvaltningsresultat per stamaktie, kr</b>	<b>1,57</b>	<b>1,41</b>	<b>1,76</b>	<b>1,87</b>	<b>1,42</b>
<b>Periodens resultat per stamaktie</b>					
Periodens resultat, mkr	77,2	353,4	310,9	468,9	175,9
Preferensaktiernas del av resultatet, mkr	30,9	30,2	40,5	9,8	-
Genomsnittligt antal stamaktier, st	92 874 199	76 454 108	80 559 130	64 936 235	60 405 800
<b>Periodens resultat per stamaktie, kr</b>	<b>0,50</b>	<b>4,23</b>	<b>3,36</b>	<b>7,07</b>	<b>2,91</b>
<b>Eget kapital per stamaktie</b>					
Eget kapital, mkr	3 043,5	3 050,1	3 007,0	1 847,8	942,6
Eget kapital hänförligt till preferensaktier, mkr	-660,1	-660,1	-660,1	-446,4	0,0
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	92 874 199	92 874 199	92 874 199	66 446 380	60 405 800
<b>Eget kapital per stamaktie, kr</b>	<b>25,66</b>	<b>25,73</b>	<b>25,27</b>	<b>21,09</b>	<b>15,60</b>
<b>Substansvärde per stamaktie</b>					
Eget kapital, mkr	3 043,5	3 050,1	3 007,0	1 847,8	942,6
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	-660,1	-660,1	-660,1	-446,4	-
Återläggning av derivat, mkr	-122,9	-139,5	-137,1	-11,8	0,7
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader, mkr	245,5	243,6	237,0	170,5	59,6
Substansvärde, mkr	2 506,0	2 494,0	2 446,7	1 560,1	1 002,9
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	92 874 199	92 874 199	92 874 199	66 446 380	60 405 800
<b>Substansvärde per stamaktie, kr</b>	<b>26,98</b>	<b>26,85</b>	<b>26,34</b>	<b>23,48</b>	<b>16,60</b>
<b>Soliditet</b>					
Eget kapital, mkr	3 043,5	3 050,1	3 007,0	1 847,8	942,6
Totala tillgångar, mkr	7 514,4	7 904,3	7 524,5	4 987,4	2 806,2
<b>Soliditet %</b>	<b>40,5</b>	<b>38,6</b>	<b>40,0</b>	<b>37,0</b>	<b>33,6</b>

## Avstämning av nyckeltal

mkr	Jan-sep		Helår		
	2023	2022	2022	2021	2020
<b>Avkastning på eget kapital</b>					
Periodens resultat, mkr	77,2	353,4	310,9	468,9	175,9
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	25,7	117,8	–	–	–
Genomsnittligt eget kapital, mkr	3 025,2	2 378,3	2 427,4	1 395,2	841,1
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>3,4</b>	<b>19,8</b>	<b>12,8</b>	<b>33,6</b>	<b>20,9</b>
<b>Nettobelåningsgrad</b>					
Räntebärande skulder, mkr	4 028,4	4 413,7	4 103,3	2 839,2	1 730,8
Likvida medel, mkr	-123,8	-565,3	-224,3	-92,6	-79,0
Räntebärande nettoskulder, mkr	3 904,7	3 848,4	3 879,0	2 746,6	1 651,8
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	7 208,4	7 145,6	7 111,4	4 827,2	2 714,7
<b>Nettobelåningsgrad, %</b>	<b>54,2</b>	<b>53,9</b>	<b>54,5</b>	<b>56,9</b>	<b>60,8</b>
<b>Nettobelåningsgrad fastigheter</b>					
Räntebärande skulder, mkr	4 028,4	4 413,7	4 103,3	2 839,2	1 730,8
Räntebärande skulder utan säkerhet i fastigheter, mkr	-644,0	-374,8	-706,5	-540,9	-294,7
Likvida medel, mkr	-123,8	-565,3	-224,3	-92,6	-79,0
Räntebärande nettoskuld med säkerhet i fastigheter, mkr	3 260,7	3 473,6	3 172,5	2 205,7	1 357,0
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	7 208,4	7 145,6	7 111,4	4 827,2	2 714,7
<b>Nettobelåningsgrad fastigheter, %</b>	<b>45,2</b>	<b>48,6</b>	<b>44,6</b>	<b>45,7</b>	<b>50,0</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>					
Förvaltningsresultat, mkr	176,4	138,0	182,4	131,0	85,6
Finansnetto, mkr	-158,0	-96,3	-142,9	-74,2	-44,1
Förvaltningsresultat före finansnetto, mkr	334,4	234,2	325,3	205,3	129,6
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,1</b>	<b>2,4</b>	<b>2,3</b>	<b>2,8</b>	<b>2,9</b>
<b>Skuldkvot</b>					
Räntebärande nettoskuld, mkr	3 904,7	3 848,4	3 879,0	2 746,6	1 651,8
Driftöverskott enligt intjäningsförmåga, mkr	458	416,0	453,6	287,4	185,7
Central administration enligt intjäningsförmåga, mkr	-30	-33,8	-32,9	-28,8	-18,9
Framåtriktat justerat driftöverskott, mkr	428	382,2	420,7	258,6	166,8
<b>Skuldkvot, ggr</b>	<b>9,1</b>	<b>10,1</b>	<b>9,2</b>	<b>10,6</b>	<b>9,9</b>
<b>Räntebärande nettoskuld</b>					
Räntebärande skulder, mkr	4 028,4	4 413,7	4 103,3	2 839,2	1 730,8
Likvida medel, mkr	-123,8	-565,3	-224,3	-92,6	-79,0
<b>Räntebärande nettoskuld, mkr</b>	<b>3 904,7</b>	<b>3 848,4</b>	<b>3 879,0</b>	<b>2 746,6</b>	<b>1 651,8</b>
<b>Avkastning på eget kapital per stamaktie</b>					
Periodens resultat, mkr	77,2	353,4	310,9	468,9	175,9
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	25,7	117,8	–	–	–
Periodens resultat hänförligt till preferensaktier, mkr	41,3	41,3	41,3	9,8	–
Genomsnittligt eget kapital, mkr	3 025,2	3 050,1	2 427,4	1 395,2	841,1
Genomsnittligt preferenskapital, mkr	660,1	644,1	553,3	156,6	–
<b>Avkastning på eget kapital per stamaktie, %</b>	<b>2,6</b>	<b>17,9</b>	<b>14,4</b>	<b>37,1</b>	<b>20,9</b>
<b>Eget kapital per preferensaktie</b>					
Preferensaktieägares företrädesrätt vid likvidation, mkr	660,1	660,1	660,1	446,4	–
Upplupen utdelning hänförligt till preferensaktier, mkr	41,3	41,3	20,6	14,0	–
Antal utestående preferensaktier	20 628 625	20 628 625	20 628 625	13 951 313	–
<b>Eget kapital per preferensaktie, kr</b>	<b>32,0</b>	<b>32,0</b>	<b>32,0</b>	<b>32,0</b>	<b>–</b>
<b>Direktavkastning</b>					
Driftöverskott	356,1	259,4	362,6	228,4	148,3
Tillägg för omräkning till årsvärde	118,7	86,5	–	–	–
Justerat driftöverskott	474,8	345,8	362,6	228,4	148,3
Genomsnittligt fastighetsvärde justerat för innehavstid	7 159,8	5 691,0	5 991,2	3 760,6	2 123,4
<b>Direktavkastning, %</b>	<b>6,6</b>	<b>6,1</b>	<b>6,1</b>	<b>6,1</b>	<b>7,0</b>

# Kalendarium

## Kalendarium 2023

Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare  
Bokslutskommuniké januari-december 2023  
Årsredovisning 2023  
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare  
Delårsrapport januari-mars 2024  
Årsstämma 2024  
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare  
Delårsrapport januari-juni 2024  
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare  
Delårsrapport januari-september 2024  
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare  
Bokslutskommuniké januari-december 2024

29 december 2023  
14 februari 2024  
27 mars 2024  
28 mars 2024  
25 april 2024  
25 april 2024  
28 juni 2024  
11 juli 2024  
30 september 2024  
16 oktober 2024  
30 december 2024  
12 februari 2025

Denna information är sådan information som Emilshus är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 18 oktober 2023 klockan 07.30.

## Kontaktuppgifter

### Jakob Fyrberg, VD

070-593 95 96

[jakob.fyrberg@emilshus.com](mailto:jakob.fyrberg@emilshus.com)

### Jonas Karlsson, CFO

073-600 74 81

[jonas.karlsson@emilshus.com](mailto:jonas.karlsson@emilshus.com)

## Om Emilshus

Emilshus är ett fastighetsbolag som med utgångspunkt i småländsk företagskultur förvärvar, utvecklar och förvaltar högavkastande kommersiella fastigheter med södra Sverige som kärnmarknad. Bolagets fastighetsbestånd uppgick per den 30 september 2023 till 794 tkvm uthyrningsbar area fördelat på 127 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](http://www.emilshus.com)