

EMILSHUS



Bokslutskommuniké januari–december 2023

Året i korthet

Helåret januari–december 2023

- Intäkterna ökade med 31 % till 593 miljoner kronor (454), varav ökningen i jämförbart bestånd var 12 % (4).
- Förvaltningsresultatet ökade med 28 % till 233 miljoner kronor (182).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 16 % till 2,05 kronor per stamaktie (1,76).
- Årets resultat uppgick till 33 miljoner kronor (311), vilket motsvarar –0,09 kronor per stamaktie (3,36).
- Värdejustering av förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med –43 miljoner kronor (99).
- Värdejustering av finansiella instrument påverkade resultatet med –112 miljoner kronor (125).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 30 % och uppgick till 196 miljoner kronor (151).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 255 miljoner kronor, varav 199 miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning på stamaktier lämnas för verksamhetsåret 2023. Vidare föreslår styrelsen en utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per preferensaktie. Utdelningsförslaget är i enlighet med Emilshus utdelningspolicy.

Kvartalet oktober–december 2023

- Intäkterna ökade med 11 % till 147 miljoner kronor (132), varav ökningen i jämförbart bestånd var 13 % (–9).
- Förvaltningsresultatet ökade med 28 % till 57 miljoner kronor (44).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 34 % till 0,49 kronor per stamaktie (0,37).
- Kvartalets resultat uppgick till –44 miljoner kronor (–43), vilket motsvarar –0,57 kronor per stamaktie (–0,57).
- Värdejustering av förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 0,6 miljoner kronor (–86).
- Värdejustering av finansiella instrument påverkade resultatet med –98 miljoner kronor (–3).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 43 % och uppgick till 53 miljoner kronor (37).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 116 miljoner kronor, varav 97 miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

Prognos för 2024

För 2024 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv uppgå till 270 miljoner kronor.

INTÄKTER	FÖRVALTNINGSRESULTAT	FÖRVALTNINGS- RESULTAT PER STAMAKTIE	KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET
+31%	+28%	+16%	+30%
till 593 mkr (454)	till 233 mkr (182)	till 2,05 kr/aktie (1,76)	till 196 mkr (151)

	Helår		Okt–dec	
	2023	2022	2023	2022
Fastighetsvärde, mkr	7 324	7 111	7 324	7 111
Intäkter, mkr	593	454	147	132
Driftsöverskott, mkr	471	363	114	103
Förvaltningsresultat, mkr	233	182	57	44
Periodens resultat, mkr	33	311	-44	-42
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	196	151	53	37
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	2,05	1,76	0,49	0,37
Periodens resultat per stamaktie före utspädning, kr	-0,09	3,36	-0,57	-0,57
Periodens resultat per stamaktie efter utspädning, kr	-0,09	3,35	-0,57	-0,57
Eget kapital per stamaktie, kr	25,26	25,27	25,26	25,27
Substansvärde per stamaktie, kr	27,32	26,34	27,32	26,34
Avkastning på eget kapital, %	1,1	12,8	-1,9	-2,2
Nettobelåningsgrad, %	52	55	52	55
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,3	2,2	2,0
Skuldkvot, ggr	8,2	9,2	8,3	9,2
Soliditet, %	42	40	42	40

Väsentliga händelser under kvartalet och efter kvartalets utgång

- I oktober förvärvades två fastigheter med proffshandel och lager i Halmstad för 56 miljoner kronor. Fastigheterna är fullt uthyrda och omfattar 5 625 kvm uthyrningsbar area med ett totalt årligt hyresvärde om 6 miljoner kronor. Tillträde skedde i november 2023.
- I november genomfördes en riktad nyemission av 7 407 408 stamaktier av serie B till en teckningskurs om 27 kronor. Genom nyemissionen tillfördes bolaget 200 miljoner kronor före emissionskostnader.
- I februari förvärvades fastigheter med lätt industri, åtta i Östergötland och en i Småland, för 179 miljoner kronor. Fastigheterna är fullt uthyrda och omfattar 15 000 kvm uthyrbar area med ett totalt årligt hyresvärde om 17 miljoner kronor. Tillträde beräknas ske under första kvartalet 2024.



Ett stabilt Emilshus

För Emilshus präglades det gångna året av stabilitet i verksamheten med stigande förvaltningsresultat och ökat kassaflöde. Vi står väl rustade, både operativt och finansiellt, för fortsatt tillväxt. För helåret 2024 prognostiserar vi ett förvaltningsresultat om 270 miljoner kronor, en prognos som framgent kommer att följas upp kvartalsvis.

Trots en utmanande och orolig omvärld klarar sig Emilshus väl till följd av en sund affärsmodell med fokus på stabila kassaflöden, baserad på högavkastande fastigheter, hög uthyrningsgrad och långa hyresavtal.

För helåret ökade hyresintäkterna med 31 % till 593 miljoner kronor samtidigt som förvaltningsresultatet ökade med 28 % till 233 miljoner kronor. Per stamaktie motsvarar det en ökning av förvaltningsresultatet om 16 %. Samtidigt stärktes kassaflödet från den löpande verksamheten med 30 % till 196 miljoner kronor. Under årets fjärde kvartal ökade förvaltningsresultatet med 28 % och kassaflödet från den löpande verksamheten steg med 43 %.

En orsak till stabiliteten i verksamheten är att 97% av hyresintäkterna är indexreglerade. Efter den senaste indexjusteringen om 6,5 % per 1 januari 2024 har hyrorna inkommit enligt avtal.

Finansiering med god kontroll

Viktigt för stabiliteten i fastighetsbolag är att finansiering och räntekostnader är under kontroll. Emilshus skuldkvot om 8,2 ggr är låg och de räntebärande skulderna är räntesäkrade till 77 % med en kvarvarande räntebindningstid om 3,1 år, vilket gör att vi har god kontroll på våra finansiella kostnader. Av bolagets totala räntebärande skulder utgörs 14 % av obligationer, motsvarande 576 miljoner kronor efter återköp om cirka 70 miljoner kronor under det fjärde kvartalet. Obligationerna har en löptid till april respektive september 2025 och vi avser att i god tid hantera dessa förfall.

Förutsättningar för tillväxt

I tider då många andra fastighetsbolag tvingas hantera problem och arbeta defensivt uppstår löpande möjligheter till fastighetsförvärv till attraktiva villkor. Emilshus stabilitet och styrka innebär att vi kontinuerligt arbetar med att söka kompletterande förvärv av kvalitetsfastigheter i syfte att växa ytterligare.

För att kunna växa utan att öka den finansiella risken behövs tillgång till kapital och av det skälet genomförde Emilshus en riktad emission av stamaktier av serie B om 200 miljoner kronor under det fjärde kvartalet. Emissionen stärkte vår ägarbild med flera institutionella investerare som nya aktieägare. Större aktieposter tecknades av AB Sagax, Länsförsäkringar Fonder, Tredje AP-fonden och Nordea Fonder.

Med stöd av kapitaltillskottet genomförde Emilshus förvärv i Falkenberg och Halmstad under det fjärde kvartalet 2023 och förvärv av åtta fastigheter i Östergötland och en fastighet i Småland under det första kvartalet 2024.

Flera energieffektiviserande projekt har genomförts under det gångna året som en del av Emilshus hållbarhetsarbete, vilket resulterat i att bolagets energianvändning minskat med 6 % i jämförbart bestånd, motsvarande en besparing om 998 000 kWh. Under det fjärde kvartalet förstärktes organisationen med en ny tjänst med fokus på hållbarhet som stödjer vårt fortsatta arbete inom området. Ett målmedvetet hållbarhetsarbete bidrar till lönsamheten.

Väl rustade för 2024

Bolaget har ett bra utgångsläge inför 2024, både operativt och finansiellt. Vi har kapacitet och vilja att fortsätta att växa genom effektiviseringar och förbättringar av vårt befintliga fastighetsbestånd samt genom fastighetsförvärv som möter Emilshus kvalitetskrav. Emilshus tillväxtresa fortsätter, alltid med lönsamhet i fokus.

För att tydliggöra Emilshus utveckling kommer en prognos avseende förvaltningsresultatet på helårsbasis att kommuniceras kvartalsvis. För 2024 beräknas förvaltningsresultatet uppgå till 270 miljoner kronor.

NP3 Fastigheter, en av våra större ägare, har till sin årsstämma föreslagit en utdelning av B-aktier i Emilshus till sina aktieägare. För Emilshus skulle detta innebära en breddad ägarbas som gynnar likviditeten i aktien och vi ser fram emot att hälsa nya aktieägare välkomna.

Sist men inte minst, ett stort tack till mina kollegor på Emilshus för allt arbete under året som bidragit stort till Emilshus fina utveckling. Tack även till Emilshus aktieägare som möjliggör vår tillväxtresa.

Växjö, februari 2024

Jakob Fyrberg, VD



Emilshus har ett bra utgångsläge inför 2024, både operativt och finansiellt.

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 130 kommersiella fastigheter med ett totalt fastighetsvärde om 7 324 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 %.

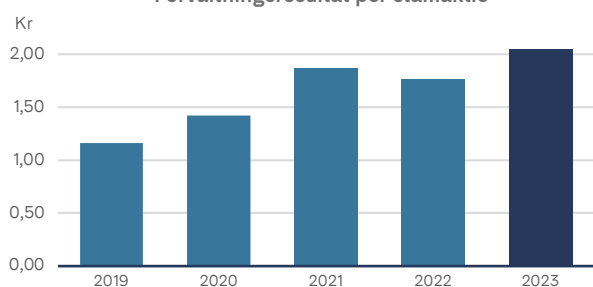
Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 ggr.

Utdelningspolicy

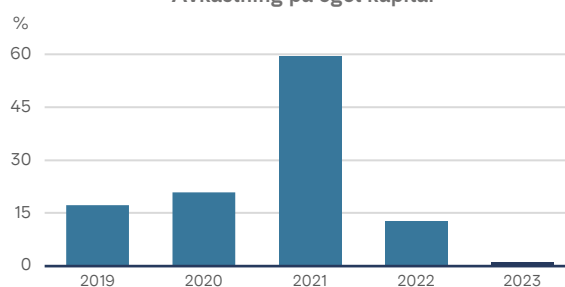
Det övergripande målet är att skapa värde för bolagets aktieägare. Under de närmaste åren bedöms detta bäst göras genom att återinvestera kassaflödet i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter vilket kan medföra en låg eller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

Förvaltningsresultat per stamaktie



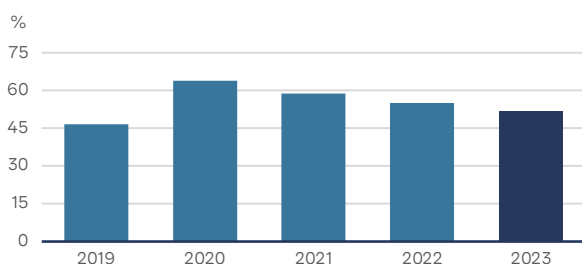
Genomsnittlig årlig ökning av förvaltningsresultat per stamaktie under perioden 2019–2023 uppgår till 16 %.

Avkastning på eget kapital



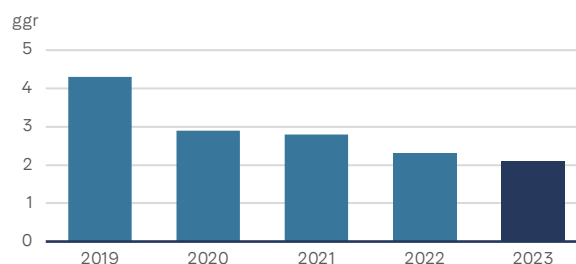
Genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital under perioden 2019–2023 uppgår till 17 %.

Nettobelåningsgrad



Nettobelåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 52 %.

Räntetäckningsgrad



Räntetäckningsgraden uppgick under perioden till 2,1 ggr.

Intäkter, kostnader och resultat

Januari–december 2023

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år

Intäkter

Intäkterna ökade med 31 % till 593 miljoner kronor (454). Tillväxten är huvudsakligen hänförlig till fastighetsförvärv men även hyresjusteringar samt ökade intäkter till följd av genomförda investeringar i befintliga fastigheter. Intäkter i jämförbart bestånd ökade med 12 % (4). Övriga intäkter uppgick till 5 miljoner kronor (-) och utgjordes av erhållna statliga elstöd.

Kontrakterad årshyra ökade med 9 % och uppgick vid utgången av perioden till 606 miljoner kronor (557). Den ekonomiska vakansen uppgick till 30 miljoner kronor (24) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 % (96). Andelen intäkter som innehåller en indexklausul uppgår till 97 %, vilket innebär att en hög andel av intäkterna årligen justeras i linje med KPI.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 34 % till 123 miljoner kronor (91). Ökningen förklaras huvudsakligen av ett större fastighetsbestånd. Fastighetskostnaderna utgjordes av fastighetsskötsel och drift 90 miljoner kronor (57), reparationer och underhåll 14 miljoner kronor (18) samt kostnader för fastighetsskatt om 19 miljoner kronor (17). Fastighetskostnaderna i jämförbart bestånd ökade med 3 % (12).

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade med 30 % till 471 miljoner kronor (363). Överskottsgraden uppgick till 79,3 % (79,9). Under jämförelseperioden föregående år erhöll Emilshus en frånträdesersättning om motsvarande 8 miljoner kronor, vilket påverkade överskottsgraden positivt.

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

Driftsöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 14 % (2).

Genomsnittlig direktavkastning under året uppgick till 6,6 %.

Administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 32 miljoner kronor (37) 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).

Jämförbart bestånd

	31 dec		Förändring, %
	2023	2022	
Antal fastigheter	100	100	-
Värde fastigheter, mkr	4 942	4 867	1
Direktavkastning, %	6,9	6,1	12
Intäkter, mkr	404	359	12
Fastighetskostnader, mkr	-62	-60	3
Driftsöverskott, mkr	342	299	14

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -205 miljoner kronor (-143). Förändringen av finansnettot var främst hänförlig till högre marknadsräntor och högre genomsnittlig skuld under perioden. Genomsnittlig ränta på de räntebärande skulderna inklusive kostnader för räntesäkring uppgick vid periodens utgång till 4,7 % (4,6). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,1 ggr (2,3).

Räntebindningstiden inklusive räntederivat uppgick vid periodens utgång till 3,1 år (1,9) och kapitalbindningstiden uppgick till 1,8 år (2,9). Den räntebärande skulden minskade till 3 984 miljoner kronor (4 103).

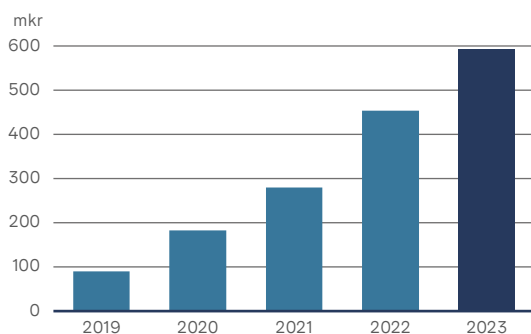
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, som utgörs av verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, ökade med 28 % till 233 miljoner kronor (182). Ökningen förklaras huvudsakligen av högre driftsöverskott som vägde upp ökade räntekostnader. Förvaltningsresultatet per stamaktie efter avdrag för utdelning till preferensaktieägarna ökade med 16 % till 2,05 kronor (1,76).

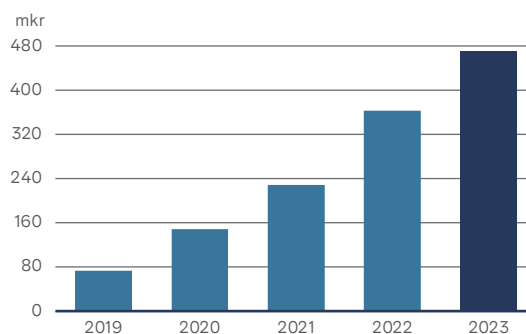
Värdeförändring fastigheter och finansiella instrument

Emilshus inhämtar externa värderingsutlåtanden för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med -43 miljoner kronor (99). Värdejusteringen förklaras huvudsakligen av högre direktavkastningskrav som påverkade värdet med -462 miljoner kronor, vilka till viss del motverkades av förbättrade driftsöverskott som påverkade värdet med 338 miljoner kronor och övrigt som påverkade med 81 miljoner kronor. Samtliga fastigheter har per bokslutsdagen varit föremål för extern värdering av Newsec.

Intäkter



Driftsöverskott



Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument består av derivat för räntesäkring och uppgick till -102 miljoner kronor (125). Värdeförändringen förklaras av nya derivat som ingåtts under perioden samt lägre marknadsräntor. Därtill uppgick realiserade värdeförändringar på finansiella instrument till -10 miljoner kronor, varav -9 miljoner kronor var hänförligt till en omstrukturering av en ränteswap och -1 miljon kronor var hänförligt till förvärv av egna obligationer.

Skatt

Aktuell skattekostnad uppgick till 42 miljoner kronor (33) och uppskjuten skattekostnad uppgick till 4 miljoner kronor (65). Kostnaden för uppskjuten skatt är främst relaterad till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter och derivat. Gällande ränteavdragsbegränsningar hade en påverkan på koncernens effektiva skatt.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 33 miljoner kronor (31), vilket motsvarar -0,09 kronor per genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (3,36) respektive -0,09 kronor efter utspädning (3,35).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 196 miljoner kronor (151), vilket är en förbättring med 30 %.

Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterbolag påverkade kassaflödet med -199 miljoner kronor (-2 193). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -56 miljoner kronor (-69), vilket huvudsakligen avsåg hyresgästanpassningar och ombyggnationer.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 20 miljoner kronor (2 115) och förklaras till största del av nyemissionslikvid efter emissionskostnader om 195 miljoner kronor (700), nyupptagna banklån om 390 miljoner kronor (1 810) kopplat till förvärv med avdrag för amorteringar om 379 miljoner kronor (712) samt återköp av obligationer om 69 miljoner kronor.

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -12 miljoner kronor (132), vilket vid periodens utgång innebar att Emilshus likvida medel uppgick till 212 miljoner kronor (224).

Fjärde kvartalet 2023

Intäkterna visade en ökning om 11 % till 147 miljoner kronor (132). Driftsöverskottet var 114 miljoner kronor (103), vilket motsvarar en överskottsgrad om 78 % (78).

Finansnettot uppgick till -47 miljoner kronor (-47). Förvaltningsresultatet uppgick till 57 miljoner kronor (44), vilket innebar en ökning om 28 %. Under december 2023 ingicks nya ränteswapkontrakt till ett totalt nominellt belopp om 1 000 miljoner kronor med en genomsnittlig fast ränta om 2,66 % samt en genomsnittlig löptid om 6,0 år. Därtill förlängdes en befintlig ränteswap om 500 miljoner kronor med ytterligare 2 år. Förlängningen medförde en realiserad värdeförändring på finansiella instrument om 8 miljoner kronor. Per bokslutsdagen uppgick koncernens räntesäkringsgrad till 77 % och genomsnittlig räntebindningstid till 3,1 år. Se avsnittet finansiering för mer information.

Det ökade förvaltningsresultatet jämfört med föregående år förklaras huvudsakligen av ett förstärkt driftsöverskott. Förvaltningsresultatet per stamaktie efter avdrag för utdelning till preferensaktieägarna ökade med 34 % till 0,49 kronor (0,37).

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 1 miljoner kronor (-86). Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -88 miljoner kronor (-3) och realiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -10 miljoner kronor (0).

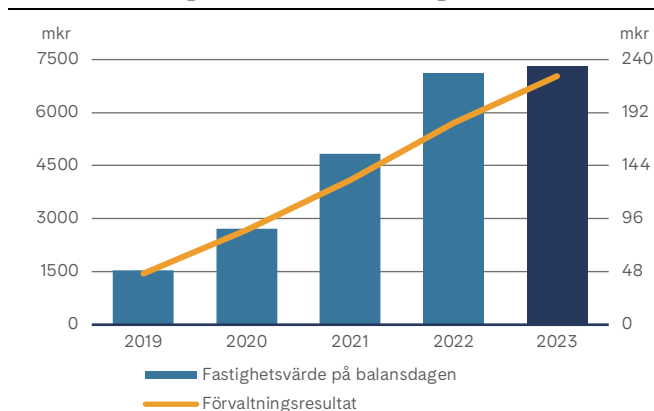
Resultatet efter skatt uppgick till -44 miljoner kronor (-43). Genomsnittlig direktavkastning under kvartalet uppgick till 6,3 %.

Moderbolagets resultat och ställning

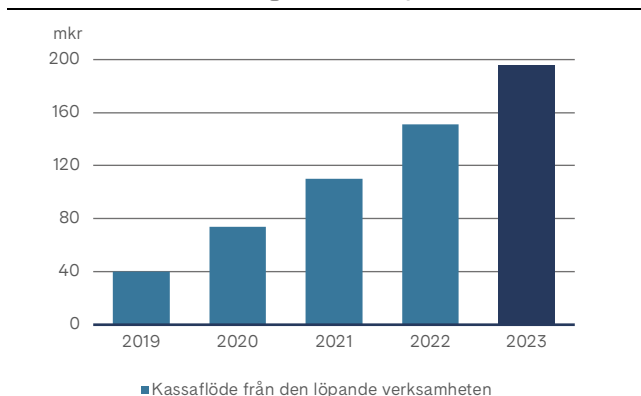
Moderbolaget tillhandahåller koncernledande funktioner avseende företagsledning, ekonomifunktion och fastighetsförvaltning. Moderbolagets intäkter består av vidarefakturerade kostnader till fastighetsägande dotterbolag. Moderbolagets kostnader har ökat jämfört med föregående år vilket förklaras av koncernens 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 -11 miljoner kronor (-10).

Moderbolagets innehav avseende andelar i koncernföretag uppgick vid periodens utgång till 474 miljoner kronor (473). Moderbolagets fordringar på koncernföretag uppgick till 4 013 miljoner kronor (4125) och utgjordes huvudsakligen av reversfordringar, vilka etablerats i samband med företagsförvärv. Moderbolagets egna kapital uppgick vid periodens utgång till 2 060 miljoner kronor (1 918), vilket innebär en soliditet motsvarande 44 % (41).

Fastighetsvärde och förvaltningsresultat



Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital



Intjäningsförmåga

Emilshus intjäningsförmåga baseras på det fastighetsbestånd som tillträtts 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 januari 2024

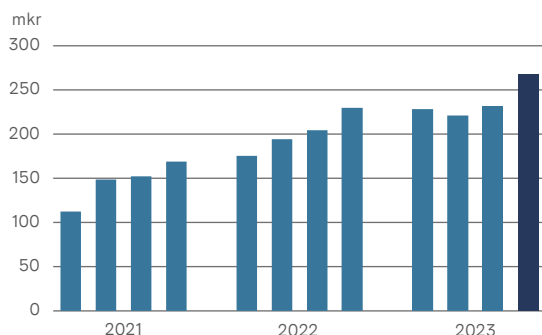
Baserat på det fastighetsbestånd som förelåg vid periodens utgång uppgår intäkterna för den kommande tolv månadersperioden till 616 miljoner kronor och fastighetskostnaderna bedöms uppgå till 125 miljoner kronor, vilket innebär ett driftöverskott om 491 miljoner kronor. Överskottsgraden bedöms uppgå till 79,6 % och direktavkastningen till 6,7 % utifrån fastighetsvärdet om 7 324 miljoner kronor. Utifrån nuvarande omfattning av organisation och verksamhet bedöms de centrala administrationskostnaderna uppgå till 31 miljoner kronor samt finansnettot till 192 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet bedöms uppgå till 268 miljoner kronor.

Emilshus förvaltningsresultat per stamaktie beräknas till 2,26 kronor per stamaktie. Vid beräkning av förvaltningsresultatet per stamaktie har framtida utdelningar på utställda preferensaktier avräknats.

mkr	1 jan 2024	1 okt 2023	1 jul 2023	1 apr 2023	1 jan 2023	1 okt 2022	1 jul 2022	1 apr 2022	1 jan 2022	1 okt 2021	1 jul 2021	1 apr 2021
Intäkter	616	578	580	570	566	515	453	364	350	304	294	237
Fastighetskostnader	-125	-120	-122	-117	-112	-99	-89	-69	-63	-55	-55	-46
Driftöverskott	491	458	458	454	454	416	364	296	287	248	240	191
Central administration	-31	-31	-31	-33	-33	-34	-32	-30	-29	-24	-21	-20
Finansnetto	-192	-194	-207	-193	-191	-178	-137	-90	-89	-72	-69	-59
Förvaltningsresultat	268	234	221	228	230	205	195	176	170	153	149	113
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ¹	2,26	2,07	1,94	2,01	2,03	1,76	1,70	2,07	2,13	2,13	2,24	1,69
Förvaltningsfastigheter	7 324	7 208	7 169	7 095	7 111	7 146	6 303	5 103	4 827	4 014	3 706	2 798
Eget kapital	3 194	3 043	3 003	2 992	3 007	3 050	2 909	2 159	1 848	1 484	1 296	1 059
Räntebärande nettoskuld	3 772	3 905	3 905	3 843	3 879	3 848	3 126	2 753	2 747	2 342	2 248	1 699
Överskottsgrad, %	79,6	79,4	79,0	79,5	80,2	80,7	80,3	81,2	82,0	81,8	81,4	80,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,4	3,0	2,9	3,1	3,1	2,9
Skuldkvot, ggr	8,2	9,1	9,1	9,1	9,2	10,1	9,4	10,4	10,6	10,4	10,3	9,9
Direktavkastning, %	6,7	6,4	6,4	6,4	6,4	5,8	5,8	5,8	6,0	6,2	6,5	6,8

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

Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmåga



Våra fastigheter

HYRESVÄRDE

636 mkr

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

95 %

HYRESVÄRDE/KVM

790 kr

FASTIGHETSÄRDE

7 324 mkr

Fastighetsbestånd

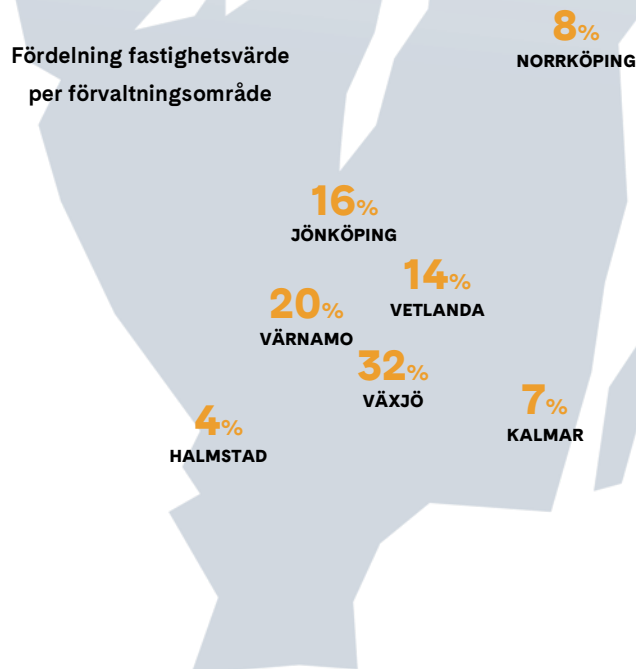
Den 31 december ägde Emilshus 130 (125) fastigheter med en total uthyrningsbar area om 805 tkvm (786) och ett fastighetsvärde om 7 324 miljoner kronor (7 111). Fastighetsvärdet inkluderar även värdet av pågående projekt. Fastighetsvärdet per kvadratmeter uppgår till 9 096 kronor.

Emilshus fastighetsbestånd präglas generellt av attraktiva lokaler med stabila och långsiktiga hyresgäster, långa hyresavtal och hög uthyrningsgrad. Den genomsnittliga hyresnivån uppgår till 790 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 främst av kontor och samhällsfastigheter.

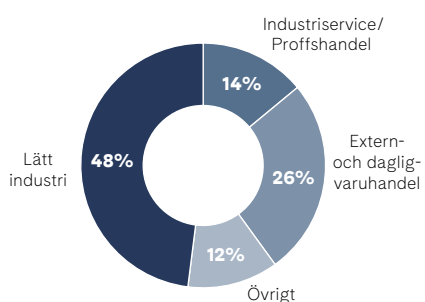
Geografisk inriktning

Emilshus strategi innebär ett fokus på tillväxtregioner i södra Sverige. Beståndet är idag koncentrerat till Småland, Östergötland och Halland. 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.

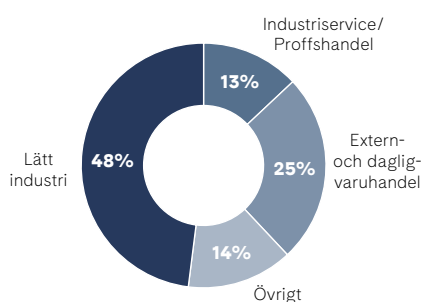


Totalt fastighetsvärde den 31 december 2023
7 324 miljoner kronor

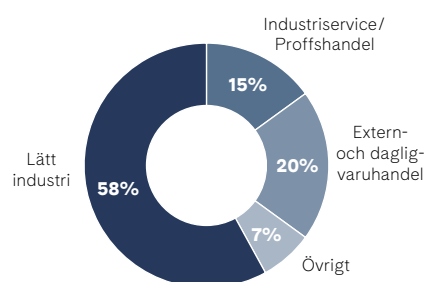
Fastighetsvärde per kategori Totalt 7 324 mkr



Hyresvärde per kategori Totalt 636 mkr



Uthyrningsbar area per kategori Totalt 805 tkvm



Våra fastigheter

Fastighetsbeståndet i sammandrag per 1 januari 2024

Område	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Redovisat värde, mkr	Hysesvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr
Halmstad	7	20	269	21	95	20
Jönköping	18	109	1 139	91	98	89
Kalmar	20	59	534	46	97	44
Norrköping	7	62	573	48	89	42
Vetlanda	21	147	1 019	105	96	100
Värnamo	23	216	1 479	133	98	130
Växjö	34	192	2 312	193	93	180
Totalt	130	805	7 324	636	95	606

Område	Lätt industri tkvm	Extern- och dagligvaruhandel tkvm	Industri-service/proffshandel tkvm	Övrigt tkvm	Totalt tkvm	Andel, %
Halmstad	5	–	14	1	20	2
Jönköping	77	7	14	10	109	14
Kalmar	14	21	24	–	59	7
Norrköping	26	25	11	–	62	8
Vetlanda	85	26	19	17	147	18
Värnamo	184	20	12	–	216	27
Växjö	72	65	22	32	192	24
Totalt	463	164	117	60	805	100
Andel, %	58	20	15	7	100	

Fastighetstransaktioner

I mars tecknades ett avtal om förvärv av en fastighet i Linköping inom fastighetskategorierna extern- och dagligvaruhandel för 72 miljoner kronor. Den fullt uthyrda fastigheten omfattar en uthyrningsbar area om 4 700 kvm och har ett årligt hyresvärde om 6 miljoner kronor. Fastigheten tillträdde i april 2023.

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

I juni tecknades 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 area med ett årligt hyresvärde om 3 miljoner kronor. Tillträdet genomfördes i juli 2023.

I oktober tecknades avtal om förvärv av två fastigheter med proffshandel och lager i Halmstad för 56 miljoner kronor. De fullt uthyrda fastigheterna omfattar 5 625 kvm uthyrningsbar area med ett totalt årligt hyresvärde om 6 miljoner kronor. Tillträde skedde i november 2023.

I november tecknades avtal om förvärv av en fastighet med externhandel och lager i Falkenberg för 48 miljoner kronor. Fastigheten är fullt uthyrd och omfattar totalt 4 947 kvm uthyrbar area med ett totalt årligt hyresvärde om 4 miljoner kronor. Tillträde skedde i december 2023.

Ingen avyttring av fastigheter har genomförts under perioden.

Genomförda fastighetstransaktioner

Jan–dec 2023

Fastighet	Kommun	Uthyrbar area, tkvm
Förvärvade fastigheter		
Prisuppgiften 2	Linköping	5
Hovtången 11	Vaggeryd	3
Formen 2	Halmstad	5
Formen 4	Halmstad	1
Tröinge 6:96	Falkenberg	5
Totalt		19

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 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 tecknas. Investeringar i lokalerna genomförs till en attraktiv riskjusterad avkastning och för att minimera risken i projektverksamheten påbörjas projekt 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 it-företag, avseende 1 400 kvm i centrala Växjö. Fastigheten genomgår en helrenovering 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 färdigställdes under 2023. I fastigheten Norra Delfin i Vetlanda genomförs ett projekt för energieffektivisering. 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 och tillträde planeras till det första kvartalet 2024.

Total beräknad investeringsvolym för pågående projekt uppgår till 35 miljoner kronor varav upparbetade kostnader vid periodens utgång uppgick till 10 miljoner kronor. Den tillkommande årshyran för tecknade tillägg till befintliga hyresavtal till följd av genomförda investeringar uppgår till 4 miljoner kronor.

Emilshus projekt värderas till verkligt värde beaktande nedlagda externa investeringskostnader inklusive till projekten hänförliga räntekostnader samt kostnader för projektledning.



Växer med hyresgäst i Växjö

Under inledningen av 2023 tecknade Emilshus ett nytt hyresavtal med den befintliga hyresgästen KraftPowercon avseende ytterligare 2 500 kvm lokaler i Västra industriområdet i Växjö, för att rymma den växande verksamheten. Efter hyresgäst Anpassningar under året, bland annat i form av nya personalutrymmen och moderniserade kontorsytor, flyttade KraftPowercon in under det fjärde kvartalet. I samband med ombyggnationen av lokalerna ersattes även all belysning i byggnaden till energisnål LED-belysning.

Rättaren 8

Ort: Växjö

Projekttyp: Lokalanpassning

Nytecknat hyresavtal: 2 500 kvm.

Fastighet	Fastighets-kategori	Projekttyp	Färdig-ställande	Beräknad investering, mkr	Upparbetade kostnader vid periodens utgång, mkr	Förändrad årshyra, mkr	Förändring av hyresavtal
Pågående projekt							
Lågan 22, Växjö	Övrigt	Lokalanpassning	Q1 2024	24,0	9,0	2,3	10-årigt avtal
Kolmilan 1, Vetlanda	Extern handel	Lokalanpassning	Q1 2024	7,5	0,1	2,0	15-årigt avtal
Norra Delfin 4, Vetlanda	Övrigt	Energibesparing	Q1 2024	3,2	1,3		
Totalt				34,7	10,4	4,3	
Avslutade projekt							
Skomakaren 5, Växjö	Övrigt	Lokalanpassning	Q1 2023	7,0	6,7	0,3	5-årigt avtal
Stödstorp 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
Hillerstorp 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	Lätt industri	Ombyggnation	Q2 2023	6,8	6,3	1,4	10-årigt avtal
Rättaren 8, Växjö	Lätt industri	Lokalanpassning	Q4 2023	3,4	3,4	0,9	8-årigt avtal
Totalt				72,2	69,9	8,8	

Våra fastigheter

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Emilshus koncernredovisning upprättas enligt IFRS Accounting Standards. Emilshus har valt att redovisa innehavet av förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. I syfte att fastställa fastigheternas marknadsvärde inhämtar Emilshus oberoende externa värderingsutlåtanden för samtliga fastigheter. Värderingarna upprättas kvartalsvis av Newsec.

Värderingarna har genomförts i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Bedömningarna av verkligt värde genomförs med tillämpning av en kombination av ortprismetoden och en avkastningsbaserad metod utifrån diskontering av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktvillkor, 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

	31 dec	
	2023	2022
<i>Totalt vägt genomsnitt</i>		
Direktavkastningskrav (exit), %	6,67	6,30
Driftskostnader (kr/kvm)	90	82
Underhållskostnader (kr/kvm)	38	36
Långsiktig vakansgrad, %	6,7	6,8
Intäkter (kr/kvm)	704	666

Fastighetsbeståndets värdeförändring

mkr	Helår	
	2023	2022
Vid periodens ingång	7 111	4 827
Förvärv	199	2 193
Investeringar	55	69
Försäljningar	0	-77
Orealiserad värdeförändring	-43	99
Vid periodens utgång	7 324	7 111

Det vägda direktavkastningskravet (exit) för värdering av fastighetsbeståndet uppgick till 6,67 % där avkastningskraven i värderingarna, beroende av fastighetskategori, låg i intervallet 5,06 % till 7,80 %. Det initiala direktavkastningskravet i värderingarna uppgick till 6,64 %.

Emilshus redovisade direktavkastning utifrån bedömd intjäningsförmåga uppgår för den kommande perioden till 6,7 % och är således i linje med det vägda avkastningskravet i marknadsvärderingarna. De realiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. För mer utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Emilshus årsredovisning 2022.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick vid periodens utgång till 7 324 miljoner kronor (7 111). Under perioden har fastigheter tillträtts till ett värde om 199 miljoner kronor. Vid periodens utgång hade Emilshus ingått avtal om investeringar i befintliga fastigheter genom hyresgäst Anpassningar avseende till- och ombyggnadsprojekt med upparbetade kostnader om 10 miljoner kronor och ett återstående investeringsåtagande motsvarande 25 miljoner kronor. Projektet innebär ett ökat hyresvärde om 4 miljoner kronor.

Fastigheternas realiserade värdeförändring uppgick till -43 miljoner kronor (99) under perioden. Värdeförändringarna är främst hänförliga till effekten av förändringar i direktavkastningskrav som påverkade värdet med -462 miljoner kronor, vilka till viss del motverkades av förbättrade driftsöverskott som påverkade värdet med 338 miljoner kronor och övrigt som påverkade med 81 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	
		Helår	
		2023	2022
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	277	296
Intäkter	+/- 50 kr/kvm	40	39
Fastighetskostnader	+/- 10 kr/kvm	8	8
Vakansgrad	+/- 1 %	6	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 519 hyresgäster (531) fördelade på 609 hyresavtal (618) och den genomsnittliga återstående hyres-tiden uppgick till 5,3 år (5,8). De tio största hyresgästerna utgjorde 29 % (29) av intäkterna.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 95 % (96). 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 % (47), motsva-rande 370 tkvm, hyresavtal av triple net-karaktär.

Den huvudsakliga andelen av Emilshus hyresavtal uppräknas årligen med en nivå motsvarande konsumentprisindex (KPI) och en mindre andel med fast årlig indexering. Vid periodens utgång utgjorde dessa avtal 97 % av Emilshus kontrakterade årshyra och där övriga hyresavtal bland annat avser parkeringsytor samt avtal med kortare löptid än ett år vilka uppräknas på annat sätt eller inte alls.

Lätt industri

Hyresgästerna inom den största fastighetskategorin lätt industri ut-görs typiskt sett av tillverkande företag som disponerar lokalerna för produktion, lager och kontor. Hyresgästerna har, och genomför konti-nuerligt betydande investeringar i maskiner och annan utrustning i sina lokaler, vilket skapar 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 frekvent för hyresgäster inom denna kategori.

Industriservice/proffshandel

Industriservice/proffshandel omfattar fastigheter med hyresgäster som bedriver service, tjänster och handel riktad främst till industrier och andra företag. Den största hyresgästen inom Industriservice/proffshandel är Optimera som driver bygghandel för yrkeskunder nationellt. Emilshus hyresgäster är vanligtvis större företag som är långsiktiga i sina verksamheter och där deras lokaler är belägna i noggrant utvalda, strategiska lägen. Investeringar i om- och tillbygg-nader sker, likt inom kategorin lätt industri, ofta för dessa hyresgäster i samband med omförhandling av hyresavtal.

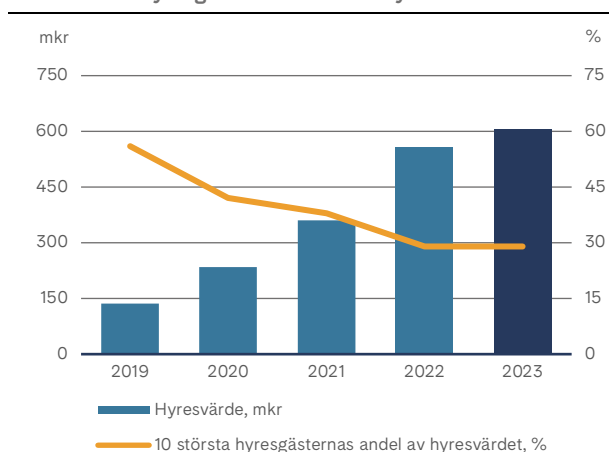
Extern- och dagligvaruhandel

Inom extern- och dagligvaruhandel återfinns hyresgäster främst inom livsmedel samt lågpriskedjor och annan livskraftig handel inklusive bilhandel i välbesökta externhandelsområden med goda kommuni-kationer. Dollarstore, Coop Väst och Holmgrens Bil är de största hy-resgästerna 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	Kontrakte-värde, mkr	Kontrakte-rad års-hyra, mkr	Genom-snittlig kontrakts-längd, år
Bufab Sweden AB	106	20	5,3
Spaljisten AB	409	20	20,8
Ahlberg Dollarstore AB	69	19	3,6
Hilding Anders Sweden AB	282	19	15,0
Holmgrens Bil AB	112	18	6,2
Trivselhus AB	90	18	5,2
Coop Väst AB	64	17	3,8
Optimera Svenska AB	37	16	2,3
ROL AB	111	15	7,3
Proton Lighting AB	28	14	2,0
Delsumma tio största:	1 309	175	7,5
Övriga	1 934	430	4,5
Totalt:	3 243	606	5,3

Våra hyresgäster

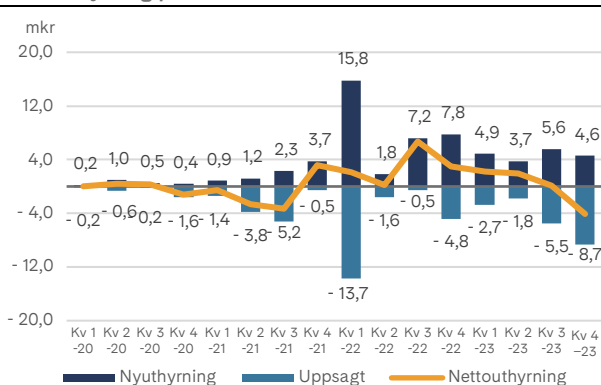
Nettouthyrning

Emilshus nettouthyrning under perioden blev oförändrad och uppgick till 0 miljoner kronor (12). Under perioden tecknade Emilshus hyresavtal med ett ökat årligt hyresvärde om 19 miljoner kronor, varav 17 miljoner kronor (32) avser hyresavtal med nya hyresgäster och 2 miljoner kronor (1) avser omförhandlade hyresavtal med befintliga hyresgäster. Erhållna uppsägningar av hyresavtal uppgick till 19 miljoner kronor (21), inklusive konkurser med ett hyresvärde om 1 miljon kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 95 % (96).

Nettouthyrning

mkr	Helår	
	2023	2022
Nyuthyrningar	17	32
Omförhandlingar	2	1
Uppsägningar	-19	-21
Nettouthyrning	0	12

Nettouthyrning per kvartal



Hyreskontrakt och löptider

Förfalloår	Kontraktsvärde, mkr	Andel av Total, %
2024	50	1,5
2025	191	5,9
2026	268	8,3
2027	199	6,1
2028	97	3,0
2029	339	10,5
2030	330	10,2
2031	389	12,0
2032+	1 379	42,5
Summa	3 243	100,0

Förfallostruktur hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	Årshyra, mkr	Andel, %	Area, tkvm	Andel, %
2024	289	50	8	85	11
2025	96	113	19	129	16
2026	95	100	16	115	14
2027	45	56	9	54	7
2028	12	21	3	24	3
2029+	72	267	44	399	50
Summa	609	606	100	805	100

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 5,3 år (5,8) och 65 % av kontraktsvärdet hade 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 3,9 år och påverkar kontrakterad årshyra med 2 miljoner kronor per år.

Hållbarhetsarbete

Emilshus har högt ställda hållbarhetskrav på verksamheten. Hållbarhetsarbetet baseras 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 fortsatte arbetet med att kartlägga samt övervaka energianvändningen i fastighetsbeståndet, vilket sedan styrt bolagets åtgärder och investeringar. Under 2023 sänkte Emilshus energianvändningen per kvadratmeter i jämförbart bestånd med 5,8 %, motsvarande totalt cirka 998 000 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 %.

Energianvändning – jämförbart bestånd

kWh per kvm	Helår		Förändring	
	2023	2022		%
Fastighetsenergi¹	112	119		-5,8
Varav el	33	37		-9,0
Varav värme	79	82		-4,4

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 31 december hade Emilshus gröna tillgångar till ett sammanlagt värde om 2 183 miljoner kronor med etablerad grön finansiering om 769 miljoner kronor i befintliga fastigheter. Outnyttjat belopp inom det gröna finansiella ramverket uppgick till 1 414 miljoner kronor.

Finansiering

GENOMSnittlig
LÅNERÄNTA

4,7 %

GENOMSnittlig
RÄNTEBINDNINGSTID

3,1 år

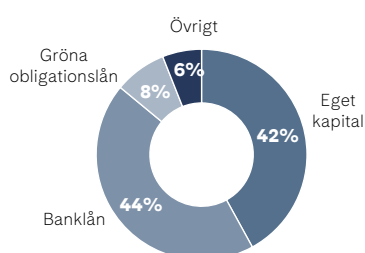
RÄNTETÄCKNINGSGRAD

2,1 ggr

NETTOBELÅNINGSGRAD

52 %

Finansieringskällor



Kapitalstruktur

Emilshus kapitalstruktur innebar vid periodens utgång att 42 % (40) av balansomslutningen finansierades med eget kapital, 52 % (54) med räntebärande skulder och 6 % (6) med övriga poster.

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

Eget kapital

Soliditeten uppgick till 42 % (40) och eget kapital uppgick till 3 194 miljoner kronor (3 007) vid periodens utgång. Eget kapital per stamaktie uppgick till 25,26 kronor (25,27) och substansvärdet per stamaktie uppgick till 27,32 kronor (26,34).

Räntebärande skulder

Emilshus räntebärande skulder uppgick till 3 984 miljoner kronor (4 103) vid periodens utgång. Efter avdrag för likvida medel om 212 miljoner kronor (224) uppgick nettoskulden till 3 772 miljoner kronor (3 879), vilket innebär en nettobelåningsgrad om 52 % (55). De räntebärande skulderna består av säkerställda lån i bank om 3 408 miljoner kronor (3 397), vilka utgjorde 86 % (82) av de totala räntebärande skulderna. Räntebärande obligationslån uppgick till 576 miljoner kronor (642) och utgjorde 14 % (16) av de räntebärande skulderna.

Skuldkvoten beräknad som nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftsöverskott med avdrag för kostnader avseende central administration uppgick på balansdagen till 8,2 ggr (9,2).

Kapitalbindning

Kapitalbindningstiden för Emilshus räntebärande skulder var vid periodens utgång 1,8 år (2,9). Under föregående år omförhandlade och förlängde Emilshus löptiderna på banklån varefter det, bortsett från ordinarie löpande amorteringar, inte föreligger några förfall av räntebärande skulder under 2024.

Likviditet

Likvida medel uppgick till 212 miljoner kronor (224) jämte outnyttjade checkräkningskrediter om 80 miljoner kronor (0).

Likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 292 miljoner kronor (224) vid periodens utgång.

Räntebärande skulder, mkr

	31 dec	
	2023	2022
Koncernen		
Banklån	3 408	3 397
Checkräkningskredit	–	–
Säljarreverser	–	65
Obligationslån	576	642
Totalt	3 984	4 103

Kapitalbindning, mkr

Bindningstid	Volym	Andel, %
2024	101	3
2025	2 863	72
2026	1 020	26
2027	–	–
>2027	–	–
Totalt	3 984	100

Obligationslån, mkr

Förfalloår	Volym	Ränta, %
2025 apr	369	Stibor 3M+5,25
2025 sep	208	Stibor 3M+7,25

Genomsnittlig ränta och räntebindning

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder inklusive derivat uppgick vid periodens utgång till 4,7 % (4,6).

Under december 2023 ingicks nya ränteswapkontrakt till ett totalt nominellt belopp om 1 000 miljoner kronor med en genomsnittlig ränta om 2,66% samt en genomsnittlig löptid om 6,0 år. Därtill förlängdes en befintlig ränteswap om 500 mkr med ytterligare 2 år.

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive derivat uppgick vid periodens slut till 3,1 år (1,9) och andelen av de räntebärande skulderna som hade räntesäkrats genom derivat uppgick till 77 % (45). Vid periodens utgång hade koncernen ingått räntesäkringar om ett totalt nominellt belopp om 3 840 miljoner kronor (1 850), varav 2 770 miljoner kronor (1 550) avsåg aktiva ränteswappar med en genomsnittlig återstående löptid om 3,5 år (4,9), 770 miljoner (0) kronor avsåg framtidsstartade ränteswappar med en genomsnittlig löptid om 2,7 år och 300 miljoner kronor (300) avsåg räntetak (Stibor 3M till 1,0 %) med en återstående löptid om 1,9 år (2,9). Derivatet begränsar framtida ränteförändringars effekt på koncernens resultat.

Marknadsvärdet för derivaten uppgick vid periodens utgång till 35 miljoner kronor (137). Derivatet har värderats till verkligt värde och värdeförändringen har redovisats över resultaträkningen.

Räntebindning, mkr

Bindningstid	Volym	Snittränta, %	Andel, %
2024	144	6,8	4
2025	1 435	3,0	36
2026	705	3,1	18
2027	300	5,5	8
>2027	1 400	5,4	35
Totalt	3 984	4,7	100

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.

Påverkan på förvaltningsresultatet, mkr

	2025	2026	2027
KPI, %	2,0	2,0	2,0
Stibor 3M, %			
3,50	25,9	12,5	12,2
3,75	22,9	7,7	6,8
4,00	20,0	2,9	1,4
4,25	17,0	-1,9	-4,0

Vid ett antagande om Stibor 3M till 3,50/3,75/4,00/4,25 % samtidigt som ett antagande om en uppräkningsnivå till följd av indexklausuler om 2,0/2,0/2,0 % genomförs under åren 2025–2026 beräknas en förändring av Emilshus förvaltningsresultat enligt tabellen ovan. Beräkningen baseras på aktuellt förvaltningsresultat utifrån Emilshus intjäningsförmåga per 1 januari 2024 och räntebärande skulder vid periodens utgång jämte de derivat som Emilshus har ingått vilka begränsar framtida ränteförändringars effekt på förvaltningsresultatet. Vidare har även en uppräkningsnivå 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.

Tråden 11, Norrköping

Kategori: Lätt industri

Uthyrningsbar area: 19 722 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 29 december 2023 var 31,80 kronor för stamaktier av serie B och 26,10 kronor för preferensaktierna, motsvarande ett totalt marknadsvärde om 3 727 miljoner kronor. Det volymviktade medelpriset i B-aktien uppgick under perioden till 26,10 kronor. Emilshus aktiekurs hade utifrån stängningskursen för B-aktien på balansdagen en positiv kursutveckling om 15 % under året att jämföra med Nasdaqs fastighetsindex som under samma period hade en utveckling om motsvarande 13 %.

Efter nyemission i november 2023 av 7 407 408 stamaktier av serie B uppgick antalet aktier i Emilshus vid periodens utgång till 11 527 890 stamaktier av serie A och 88 753 717 stamaktier av serie B samt 20 628 625 preferensaktier.

Aktieägare

Vid periodens utgång hade Emilshus 5 281 aktieägare. Av dessa utgjordes 97 % av svenska institutioner och privatägare. De tio största ägarna innehade tillsammans 74% av kapitalet och 83 % 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 teckningsoptionsprogram 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

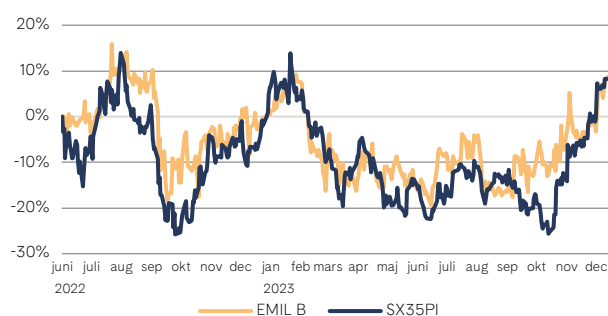
I februari 2023 ingick Emilshus ett avtal med Carnegie Investment Bank AB om att agera likviditetsgarant för Emilshus stamaktie av serie B i syfte att främja aktiens likviditet. Åtagandet innebär att likviditetsgaranten kvoterar köp- respektive säljvolym motsvarande minst 100 000 kronor med en spread om maximalt 2 % mellan köp- och säljkurs.

Aktieinformation

Handelsplats	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
Kortnamn (ticker)	EMIL B respektive EMIL PREF
ISIN-kod B-aktier	SE0016785786
ISIN-kod preferensaktier	SE0016785794
Segment	Real Estate
Totalt antal utestående stamaktier	100 281 607
Totalt antal noterade B-aktier	88 753 717
Totalt antal utestående och noterade preferensaktier	20 628 625
Stängningskurs EMIL B, kr ¹	31,80
Stängningskurs EMIL PREF, kr ¹	26,10
Totalt marknadsvärde, mkr ¹	3 727

1. Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget baserat på senast betalt pris för B-aktien respektive preferensaktien den 31 december 2023.

Kursutveckling stamaktie av serie B



Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal, stamaktier	Preferens-aktier	Kapital, %	Röster, %
AB Sagax	3 033 550	18 130 980	21 164 530	5 633 320	22,2	24,1
Aptare Holding AB ¹	4 440 000	20 480 010	24 920 010	–	20,6	28,9
NP3 Fastigheter AB	2 421 120	13 456 350	15 877 470	–	13,1	16,7
Länsförsäkringar Fonder	–	5 432 348	5 432 348	–	4,5	2,4
Tredje AP-fonden	–	4 491 400	4 491 400	–	3,7	2,0
ODIN Fonder	–	3 328 000	3 328 000	–	2,8	1,5
Fjärde AP-fonden	–	–	–	2 393 749	2,0	1,1
Castar Europe AB ²	380 000	1 725 980	2 105 980	225 000	1,9	2,6
Thureda Gruppen AB ³	412 020	1 854 070	2 266 090	–	1,9	2,7
Lannebo Fonder	–	2 075 203	2 075 203	–	1,7	0,9
Övriga aktieägare	841 200	17 779 376	18 620 576	12 376 556	25,6	17,2
Total	11 527 890	88 753 717	100 281 607	20 628 625	100,0	100,0

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

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

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

Koncernens rapport över totalresultatet

mkr	Helår		Okt–dec	
	2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter	588,4	454,0	146,6	131,6
Övriga intäkter	4,6	–	–	–
Intäkter	593,1	454,0	146,6	131,6
Fastighetskostnader	-122,5	-91,4	-32,2	-28,3
Driftsöverskott	470,5	362,6	114,4	103,3
Central administration	-31,8	-37,4	-10,0	-12,2
Finansnetto	-205,3	-142,9	-47,4	-46,6
Förvaltningsresultat	233,4	182,4	57,0	44,4
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	2,7	–	2,1
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-42,6	99,3	0,6	-86,4
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument	-9,8	–	-9,8	–
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-102,2	125,3	-87,9	-2,7
Resultat före skatt	78,9	409,7	-40,1	-42,6
Aktuell skatt	-41,6	-33,4	-7,8	-6,7
Uppskjuten skatt	-4,0	-65,4	3,9	6,9
Årets resultat	33,2	310,9	-44,0	-42,5
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Årets totalresultat	33,2	310,9	-44,0	-42,5
Årets resultat och totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	33,2	310,9	-44,0	-42,5
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–
	33,2	310,9	-44,0	-42,5
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	-0,09	3,36	-0,57	-0,57
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	-0,09	3,35	-0,57	-0,57
Genomsnittligt antal stamaktier	93 779 549	80 559 130	94 684 899	92 469 563
Antal stamaktier vid periodens utgång	100 281 607	92 874 199	100 281 607	92 874 199
Genomsnittligt antal preferensaktier	20 628 625	20 252 401	20 628 625	20 628 625
Antal preferensaktier vid periodens utgång	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625

Koncernens rapport över finansiell ställning

mkr	31 dec	
	2023	2022
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	7 323,5	7 111,4
Balanserade utgifter för IT-system	0,1	0,2
Inventarier	1,1	1,4
Derivat	34,9	137,1
Summa anläggningstillgångar	7 359,7	7 250,1
Omsättningstillgångar		
Hysesfordringar	5,6	1,8
Övriga fordringar	19,7	17,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24,5	31,1
Likvida medel	212,0	224,3
Summa omsättningstillgångar	261,8	274,4
SUMMA TILLGÅNGAR	7 621,5	7 524,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	241,8	227,0
Tillskjutet kapital	1 921,7	1 742,2
Balanserat resultat inkl. årets resultat	1 030,0	1 037,8
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 193,5	3 007,0
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	3 306,3	3 308,9
Obligationslån	576,1	641,5
Uppskjuten skatteskuld	241,0	237,0
Övriga skulder	1,3	1,0
Summa långfristiga skulder	4 124,7	4 188,5
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	101,3	87,8
Reversskulder	–	65,0
Leverantörsskulder	14,1	17,6
Skatteskulder	14,6	14,4
Övriga skulder	34,0	25,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139,2	118,7
Summa kortfristiga skulder	303,3	329,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 621,5	7 524,5

Koncernens rapport i sammandrag över förändring av eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferens- aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat ¹	Totalt eget kapital ¹
Eget kapital 2022-01-01	66 446 380	13 951 313	160,8	916,1	770,7	1 847,6
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
Årets resultat och totalresultat 2022	–	–	–	–	353,4	353,4
Övriga förändringar av eget kapital	–	–	–	-0,6	–	-0,6
Eget kapital 2022-12-31	92 874 199	20 628 625	227,0	1 742,2	1 037,7	3 007,0
Eget kapital 2023-01-01	92 874 199	20 628 625	227,0	1 742,2	1 037,7	3 007,0
Nyemission stamaktier	7 407 408	–	14,8	185,2	–	200,0
Nyemission av teckningsoptioner	–	–	–	0,2	–	0,2
Kostnader nyemissioner	–	–	–	-5,6	–	-5,6
Utdelning på preferensaktier	–	–	–	–	-41,3	-41,3
Årets resultat och totalresultat 2023	–	–	–	–	33,2	33,2
Eget kapital 2023-12-31	100 281 607	20 628 625	241,8	1 921,7	1 030,0	3 193,5

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



Koncernens rapport över kassaflödet

mkr	Helår		Okt–dec	
	2023	2022	2023	2022
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	233,4	182,4	57,0	44,4
Betald inkomstskatt	-41,6	-33,4	-7,8	-6,7
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	4,0	1,8	3,7	-0,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	195,8	150,7	52,9	37,1
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	0,4	4,0	18,5	15,0
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	25,7	47,2	6,2	-19,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	221,9	202,0	77,7	32,3
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-199,1	-2 192,9	-96,5	-38,5
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-55,5	-68,6	-19,3	-35,3
Förvärv av inventarier	-0,3	-0,4	0,1	-0,5
Avyttring av förvaltningsfastigheter	–	76,6	–	21,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-254,8	-2 185,3	-115,7	-52,7
Finansieringsverksamheten				
Upptagna banklån	390,1	1 810,3	48,2	31,7
Upptagna övriga lån	–	65,0	–	–
Nyemission av stamkapital	194,6	699,5	194,4	–
Nyemission av preferenskapital	–	147,6	–	–
Utdelning på preferensaktier	-41,3	-41,3	-10,3	-10,3
Amortering på banklån	-379,3	-711,8	-25,0	-32,6
Amortering på övriga lån	-65,0	–	–	–
Amortering på obligationslån	-68,8	-495,9	-68,8	-309,8
Upptagna obligationslån	–	641,5	-2,5	0,3
Realiserade värdeeffekter finansiella instrument	-9,8	–	-9,8	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	20,6	2 115,0	126,2	-320,7
Årets kassaflöde	-12,3	131,7	88,2	-341,0
Likvida medel vid periodens början	224,3	92,6	123,8	565,3
Likvida medel vid periodens slut	212,0	224,3	212,0	224,3

Moderbolagets resultaträkning

mkr	Helår		Okt-dec	
	2023	2022	2023	2022
Intäkter				
Nettoomsättning	21,4	11,7	5,3	3,7
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-53,1	-49,4	-15,4	-16,1
Rörelseresultat	-31,7	-37,7	-10,0	-12,4
Resultat från finansiella poster				
Ränteutgifter och liknande resultatposter	173,6	59,6	76,8	24,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-192,6	-110,6	-82,5	-38,1
Resultat efter finansiella poster	-50,8	-88,7	-15,7	-26,6
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	39,4	89,5	39,4	89,5
Resultat före skatt	-11,4	0,7	23,7	62,9
Uppskjuten skatt	0,5	–	–	–
Aktuell skatt	–	-11,2	–	0,6
Årets resultat	-10,9	-10,4	23,7	63,5

Totalresultat för moderbolaget

mkr	Helår		Okt-dec	
	2023	2022	2023	2022
Årets resultat enligt resultaträkningen	-10,9	-10,4	23,7	63,5
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Årets totalresultat	-10,9	-10,4	-15,7	63,5

Moderbolagets balansräkning

mkr	31 dec	
	2023	2022
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Balanserade utgifter för IT-system	0,1	0,2
Inventarier	1,1	1,3
Derivat	1,2	1,5
Andelar i koncernföretag	473,9	473,3
Uppskjuten skattefordran	3,2	2,7
Summa anläggningstillgångar	479,5	479,0
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	4 012,8	4 124,7
Skattefordran	3,3	–
Övriga fordringar	–	7,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11,1	10,1
Kassa och bank	186,3	71,9
Summa omsättningstillgångar	4 213,5	4 213,9
SUMMA TILLGÅNGAR	4 693,0	4 692,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	241,8	227,0
Fritt eget kapital		
Överkursfond	1 921,9	1 742,5
Balanserad vinst eller förlust	-92,6	-40,9
Årets resultat	-10,9	-10,4
Summa eget kapital	2 060,2	1 918,1
Långfristiga skulder		
Obligationslån	576,1	641,5
Skulder till kreditinstitut	1 960,6	1 983,3
Summa långfristiga skulder	2 536,7	2 624,7
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	53,5	42,7
Checkräkningskredit	–	–
Obligationslån	–	–
Säljarreverser	–	65,0
Leverantörsskulder	2,1	1,6
Övriga skulder	21,9	21,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18,7	19,1
Summa kortfristiga skulder	96,1	150,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 693,0	4 692,9

Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferens- aktier	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-01-01	66 446 380	13 951 313	160,8	916,3	2,9	1 080,0
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
Årets resultat och totalresultat 2022	–	–	–	–	-10,4	-10,4
Övriga förändringar av eget kapital	–	–	–	-0,6	–	-0,6
Eget kapital 2022-12-31	92 874 199	20 628 625	227,0	1 742,5	-51,4	1 918,1
Eget kapital 2023-01-01	92 874 199	20 628 625	227,0	1 742,5	-51,4	1 918,1
Nyemission stamaktier	7 407 408	–	14,8	185,2	–	200,0
Nyemission teckningsoptioner	–	–	–	0,2	–	0,2
Kostnader nyemission	–	–	–	-5,6	–	-5,6
Utdelning på preferensaktier	–	–	–	–	-41,3	-41,3
Årets resultat och totalresultat 2023	–	–	–	–	-10,9	-10,9
Övriga förändringar av eget kapital	–	–	–	-0,3	–	-0,3
Eget kapital 2023-12-31	100 281 607	20 628 625	241,8	1 921,9	-103,6	2 060,2



Övrig information

Personal

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

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 högavkastande kommersiella fastigheter med Småland som kärnmarknad.

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

Emilshus arbete avseende riskhantering följer en definierad process, inkluderande följande 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 bokslutskommuniké i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

Transaktioner med närstående

Styrelsens ordförande Johan Ericsson har genom helägt bolag under perioden fakturerat Emilshus konsultarvoden om 0,6 miljoner kronor (0,5). Emilshus ledande befattningshavare har i samband med införandet av Emilshus teckningsoptionsprogram förvärvat teckningsoptioner.

Nyemission av stamaktier av serie B

Den 17 november 2023 beslutade styrelsen, med stöd av det bemyndigande som erhöles på årsstämman, om en riktad nyemission av 7 407 408 stamaktier av serie B. Genom emissionen tillfördes

Emilshus totalt 200 miljoner kronor före emissionskostnader. Teckningskursen fastställdes till 27 kronor per aktie genom ett så kallat accelererat bookbuilding-förfarande. Teckningskursen motsvarade en premie om 1,3 % i förhållande till den volymviktade genomsnittliga aktiekursen de senaste 10 handelsdagarna och en rabatt om 3,9 % i förhållande till stängningskursen. Emissionen tecknades av svenska och internationella professionella och institutionella investerare, däribland AB Sagax, Länsförsäkringar Fonder, Tredje AP-fonden och Nordea Fonder.

Aktieinformation

Per 31 december 2023 finns det 120 910 232 aktier och 224 661 242 röster i Emilshus fördelade enligt följande:

- Stamaktier av serie A: 11 527 890 aktier och 115 278 900 röster.
- Stamaktier av serie B: 88 753 717 aktier och 88 753 717 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 avstämningss dagar, 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 AB 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.

Teckningsoptionsprogram

Årsstämman i april 2023 beslutade om införande av ett teckningsoptionsprogram 2023/2026 genom en emission av högst 439 000 teckningsoptioner samt godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner till deltagarna i teckningsoptionsprogrammet. Programmet riktar sig till bolagets personal. Ytterligare information om villkoren för programmet finns på bolagets hemsida www.emilshus.com.

Redovisningsprinciper

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

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med nivå 3 i verkligt värdehierarkin. Derivat värderas till verkligt värde i balansräkningen i enlighet med nivå 2 i värdehierarkin och övriga finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde. Skillnader mellan anskaffningsvärde och verkligt värde för övriga finansiella instrument har bedömts som ej väsentliga. Emilshus verksamhet består av ett rörelsesegment för vilket rapportering sker.

Omvärldsfaktorer

Utvecklingen avseende marknadsrörelser 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.

Valberedning

Enligt beslut vid årsstämman 2023 i Fastighetsbolaget Emilshus AB har styrelsens ordförande sammankallat en valberedning inför årsstämman 2024 i enlighet med instruktionen för valberedningen.

Valberedningens medlemmar är, Erik Borgblad, utsedd av Aptare Holding AB (valberedningens ordförande), David Mindus, utsedd av AB Sagax, Andreas Wahlén, utsedd av NP3 Fastigheter AB samt Johan Ericsson, styrelseordförande i Fastighetsbolaget Emilshus AB.

Förslag till vinstutdelning

Emilshus har som målsättning att återinvestera bolagets vinstmedel, som beslutas delas ut till preferensaktieägare, i verksamheten för att tillvarata affärsmöjligheter, skapa tillväxt och nå Emilshus finansiella och operationella mål.

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

Årsstämma

Emilshus årsstämma 2024 kommer att hållas i Växjö den 25 april 2024. För mer information om årsstämman, besök www.emilshus.com.



Rapportens undertecknande

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

Växjö den 14 februari 2024

Björn Garat
Styrelseledamot

Johan Ericsson
Styrelsens ordförande

Jakob Fyrberg
Styrelseledamot och VD

Elisabeth Thureson
Styrelseledamot

Rutger Källén
Styrelseledamot

Fastighetsbeståndet i sammandrag

1 januari 2024

mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Redovisat värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr
Halmstad							
Lätt industri	1	5	55	4	–	100	4
Extern- och dagligvaruhandel	–	–	–	–	–	–	–
Industriservice/proffshandel	5	14	202	16	1 141	94	15
Övrigt	1	1	12	1	–	–	1
Totalt Halmstad	7	20	269	21	1 074	95	20
Jönköping							
Lätt industri	10	77	785	61	790	97	59
Extern- och dagligvaruhandel	3	7	99	8	1 048	100	8
Industriservice/proffshandel	3	14	57	4	282	100	4
Övrigt	2	10	198	19	1 791	100	19
Totalt Jönköping	18	109	1 139	91	836	98	89
Kalmar							
Lätt industri	3	14	119	12	861	98	12
Extern- och dagligvaruhandel	10	21	243	20	962	100	20
Industriservice/proffshandel	7	24	173	13	555	93	12
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–
Totalt Kalmar	20	59	534	46	772	97	44
Norrköping							
Lätt industri	4	26	391	34	1 287	84	28
Extern- och dagligvaruhandel	1	25	74	6	244	100	6
Industriservice/proffshandel	2	11	108	8	696	100	8
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–
Totalt Norrköping	7	62	573	48	766	89	42
Vetlanda							
Lätt industri	5	85	382	42	495	100	42
Extern- och dagligvaruhandel	7	26	328	27	1 028	96	26
Industriservice/proffshandel	4	19	110	11	605	95	11
Övrigt	5	17	199	24	1 439	90	22
Totalt Vetlanda	21	147	1 019	105	713	96	100
Värnamo							
Lätt industri	17	184	1 226	106	576	100	106
Extern- och dagligvaruhandel	3	20	178	22	1 090	87	19
Industriservice/proffshandel	3	12	75	5	405	100	5
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–
Totalt Värnamo	23	216	1 479	133	614	98	130
Växjö							
Lätt industri	7	72	560	48	656	100	47
Extern- och dagligvaruhandel	10	65	956	72	1 113	98	71
Industriservice/proffshandel	8	22	305	26	1 164	98	26
Övrigt	9	32	491	47	1 470	77	37
Totalt Växjö	34	192	2 312	193	1 007	93	180
Totalt Emilshus							
Lätt industri	47	463	3 518	306	661	97	298
Extern- och dagligvaruhandel	34	164	1 877	155	944	96	149
Industriservice/proffshandel	32	117	1 029	84	714	96	81
Övrigt	17	60	900	92	1 514	85	78
Totalt	130	805	7 324	636	790	95	606

Nyckeltal

mkr	Helår			
	2023	2022	2021	2020
FASTIGHETSRELATERADE				
Antal fastigheter, st	130	125	97	69
Uthyrningsbar area, tkvm	805,1	786,1	580,7	360,4
Fastigheternas verkliga värde, mkr	7 323,5	7 111,4	4 827,2	2 714,7
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	9 096	9 047	8 312	7 532
Långsiktigt substansvärde, mkr	2 739,5	2 446,7	2 006,5	1 002,9
Hyresvärde, mkr	636,4	580,7	360,7	234,6
Hyresvärde, kr/kvm	790	739	621	651
Återstående hyrestid, år	5,3	5,8	6,5	5,0
Nettouthyrning, mkr	0,0	12,0	-2,9	-0,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,3	95,9	97,1	96,9
Areamässig uthyrningsgrad, %	96,6	96,8	97,9	98,0
Direktavkastning, %	6,6	6,1	6,4	7,0
Överskottsgrad, %	79,3	79,9	81,5	81,2
AKTIERELATERADE, STAMAKTIER				
Antal stamaktier vid periodens slut	100 281 607	92 874 199	66 446 380	60 405 800
Genomsnittligt antal stamaktier	93 779 549	80 559 130	64 936 235	60 405 800
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	2,05	1,76	1,87	1,42
Periodens resultat per stamaktie, kr	-0,09	3,36	7,07	2,91
Eget kapital per stamaktie, kr	25,26	25,27	21,09	15,00
Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	195,8	150,7	109,9	74,3
Substansvärde per stamaktie, kr	27,32	26,34	23,48	16,60
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	-0,3%	12,8	37,1	20,9
AKTIERELATERADE, PREFERENSAKTIER				
Antal preferensaktier vid periodens utgång	20 628 625	20 628 625	13 951 313	–
Genomsnittligt antal preferensaktier	20 628 625	20 252 401	6 296 818	–
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,0	32,0	32,0	–
Periodens resultat per preferensaktie, kr	2,0	2,0	0,9	–
Periodens utdelning per preferensaktie, kr	2,0	2,0	0,9	–
FINANSIELLA				
Soliditet, %	41,9	40,0	37,0	33,6
Avkastning på eget kapital, %	1,1	12,8	33,6	20,9
Nettobelåningsgrad, %	51,5	54,5	56,9	60,8
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	43,6	44,6	45,7	50,0
Belåningsgrad, %	54,4	57,7	48,5	63,8
Belåningsgrad fastigheter, %	46,5	48,7	47,6	52,9
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	4,7	4,6	3,0	2,8
Genomsnittlig kapitalbindning periodens utgång, år	1,8	2,9	2,6	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,3	2,8	2,9
Räntebärande nettoskuld, mkr	3 771,7	3 814,0	2 746,6	1 730,8
Skuldkvot, ggr	8,2	9,7	10,6	9,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	195,8	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 32.

Definitioner

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

Definitioner

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

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

Avstämning av nyckeltal

mkr	Helår			
	2023	2022	2021	2020
Substansvärde				
Eget kapital, mkr	3 193,5	3 007,0	1 847,8	942,6
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	-660,1	-660,1	-446,4	-
Återläggning av derivat, mkr	-34,9	-137,1	-11,8	0,7
Återläggning av uppskjuten skatt, mkr	241,0	237,0	170,5	59,6
Substansvärde, mkr	2 739,5	2 446,7	1 560,1	1 002,9
Ekonomisk uthyrningsgrad				
Kontrakterad årshyra, mkr	606,2	557,1	350,3	227,4
Hysesvärde, mkr	636,4	580,7	360,7	234,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,3	95,9	97,1	96,9
Areamässig uthyrningsgrad				
Total uthyrningsbar area kvm	805 124	786 094	580 732	360 427
Kontrakterad area, kvm	777 945	760 599	568 504	353 269
Areamässig uthyrningsgrad, %	96,6	96,8	97,9	98,0
Överskottsgrad				
Driftsöverskott, mkr	470,5	362,6	228,4	148,3
Intäkter, mkr	593,1	454,0	280,4	182,6
Överskottsgrad, %	79,3	79,9	81,5	81,2
Förvaltningsresultat per stamaktie				
Förvaltningsresultat, mkr	233,4	182,4	131,0	85,6
Utdelning till preferensaktier, mkr	41,3	40,5	9,8	-
Genomsnittligt antal stamaktier, st	93 779 549	80 559 130	64 936 235	60 405 800
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	2,05	1,76	1,87	1,42
Periodens resultat per stamaktie				
Periodens resultat, mkr	33,2	310,9	468,9	175,9
Preferensaktiernas del av resultatet, mkr	41,3	40,5	9,8	-
Genomsnittligt antal stamaktier, st	93 779 549	80 559 130	64 936 235	60 405 800
Periodens resultat per stamaktie, kr	-0,09	3,36	7,07	2,91
Eget kapital per stamaktie				
Eget kapital, mkr	3 193,5	3 007,0	1 847,8	942,6
Eget kapital hänförligt till preferensaktier, mkr	-660,1	-660,1	-446,4	0,0
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	100 281 607	92 874 199	66 446 380	60 405 800
Eget kapital per stamaktie, kr	25,26	25,27	21,09	15,60
Substansvärde per stamaktie				
Eget kapital, mkr	3 193,5	3 007,0	1 847,8	942,6
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	-660,1	-660,1	-446,4	-
Återläggning av derivat, mkr	-34,9	-137,1	-11,8	0,7
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader, mkr	241,0	237,0	170,5	59,6
Substansvärde, mkr	2 739,5	2 446,7	1 560,1	1 002,9
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	100 281 607	92 874 199	66 446 380	60 405 800
Substansvärde per stamaktie, kr	27,32	26,34	23,48	16,60
Soliditet				
Eget kapital, mkr	3 193,5	3 007,0	1 847,8	942,6
Totala tillgångar, mkr	7 621,5	7 524,5	4 987,4	2 806,2
Soliditet %	41,9	40,0	37,0	33,6

Avstämning av nyckeltal

mkr	Helår			
	2023	2022	2021	2020
Avkastning på eget kapital				
Periodens resultat, mkr	33,2	310,9	468,9	175,9
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	0,0	–	–	–
Genomsnittligt eget kapital, mkr	3 100,3	2 427,4	1 395,2	841,1
Avkastning på eget kapital, %	1,1	12,8	33,6	20,9
Nettobelåningsgrad				
Räntebärande skulder, mkr	3 983,7	4 103,3	2 839,2	1 730,8
Likvida medel, mkr	-212,0	-224,3	-92,6	-79,0
Räntebärande nettoskulder, mkr	3 771,7	3 879,0	2 746,6	1 651,8
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	7 323,5	7 111,4	4 827,2	2 714,7
Nettobelåningsgrad, %	51,5	54,5	56,9	60,8
Nettobelåningsgrad fastigheter				
Räntebärande skulder, mkr	3 983,7	4 103,3	2 839,2	1 730,8
Räntebärande skulder utan säkerhet i fastigheter, mkr	-576,1	-706,5	-540,9	-294,7
Likvida medel, mkr	-212,0	-224,3	-92,6	-79,0
Räntebärande nettoskuld med säkerhet i fastigheter, mkr	3 195,6	3 172,5	2 205,7	1 357,0
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	7 323,5	7 111,4	4 827,2	2 714,7
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	43,6	44,6	45,7	50,0
Räntetäckningsgrad				
Förvaltningsresultat, mkr	233,4	182,4	131,0	85,6
Finansnetto, mkr	-205,3	-142,9	-74,2	-44,1
Förvaltningsresultat före finansnetto, mkr	438,8	325,3	205,3	129,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,3	2,8	2,9
Skuldkvot				
Räntebärande nettoskuld, mkr	3 771,7	3 879,0	2 746,6	1 651,8
Driftöverskott enligt intjäningsförmåga, mkr	491	453,6	287,4	185,7
Central administration enligt intjäningsförmåga, mkr	-31	-32,9	-28,8	-18,9
Framåtriktat justerat driftöverskott, mkr	460	420,7	258,6	166,8
Skuldkvot, ggr	8,2	9,2	10,6	9,9
Räntebärande nettoskuld				
Räntebärande skulder, mkr	3 983,7	4 103,3	2 839,2	1 730,8
Likvida medel, mkr	-212,0	-224,3	-92,6	-79,0
Räntebärande nettoskuld, mkr	3 771,7	3 879,0	2 746,6	1 651,8
Avkastning på eget kapital per stamaktie				
Periodens resultat, mkr	33,2	310,9	468,9	175,9
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	–	–	–	–
Periodens resultat hänförligt till preferensaktier, mkr	41,3	41,3	9,8	–
Genomsnittligt eget kapital, mkr	3 100,3	2 427,4	1 395,2	841,1
Genomsnittligt preferenskapital, mkr	660,1	553,3	156,6	–
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	-0,3	14,4	37,1	20,9
Eget kapital per preferensaktie				
Preferensaktieägares företrädesrätt vid likvidation, mkr	660,1	660,1	446,4	–
Upplupen utdelning hänförligt till preferensaktier, mkr	20,6	20,6	14,0	–
Antal utestående preferensaktier, st	20 628 625	20 628 625	13 951 313	–
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,0	32,0	32,0	–
Direktavkastning				
Driftöverskott, mkr	470,5	362,6	228,4	148,3
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	–	–	–	–
Justerat driftöverskott, mkr	470,5	362,6	228,4	148,3
Genomsnittligt fastighetsvärde justerat för innehavstid, mkr	7 176,6	5 991,2	3 760,6	2 123,4
Direktavkastning, %	6,6	6,1	6,1	7,0

Kalendarium

Kalendarium 2024

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

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 14 februari 2024 klockan 07.30.

Kontaktuppgifter

Jakob Fyrberg, VD

070-593 95 96

jakob.fyrberg@emilshus.com

Emil Jansbo, CFO

072-243 30 88

emil.jansbo@emilshus.com

Om Emilshus

Emilshus är ett fastighetsbolag som med utgångspunkt i småländsk företagskultur förvärvar, utvecklar och förvaltar högavkastande kommersiella fastigheter med södra Sverige som kärnmarknad. Bolagets fastighetsbestånd uppgick per den 31 december 2023 till 805 tkvm uthyrningsbar area fördelat på 130 fastigheter med tyngdpunkt på lätt industri, industriservice/proffshandel och extern- och dagligvaruhan- del. Emilshus stamaktie och preferensaktie är noterade på Nasdaq Stockholm.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)

Organisationsnummer: 559164-8752

www.emilshus.com