

# EMILSHUS

Pressmeddelande

25 april 2024

## Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) Delårsrapport januari–mars 2024

### Perioden januari–mars 2024

- Intäkterna ökade med 6 % till 158 miljoner kronor (148).
- Förvaltningsresultatet ökade med 19 % till 65 miljoner kronor (54).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 15 % till 0,54 kronor per stamaktie (0,47).
- Periodens resultat uppgick till 67 miljoner kronor (–15), vilket motsvarar 0,57 kronor per stamaktie (–0,27) före utspädning och 0,56 kronor per stamaktie (–0,27) efter utspädning.
- Värdejustering av förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 3 miljoner kronor (–37).
- Värdejustering av finansiella instrument påverkade resultatet med 29 miljoner kronor (–26).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 26 % och uppgick till 55 miljoner kronor (44).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 192 miljoner kronor, varav 172 miljoner kronor var hänförligt till fastighetsförvärv.

### Justerad prognos för 2024

- För 2024 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv uppgå till 280 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 270 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommunikén 2023.

### Väsentliga händelser under perioden

- I februari förvärvades åtta fastigheter med lätt industri i Östergötland och en fastighet i Småland för 179 miljoner kronor. De fullt uthyrda fastigheterna omfattar 15 000 kvm och har ett årligt hyresvärde om 16,5 miljoner kronor. Tillträde skedde under det första kvartalet.
- I mars förvärvades 16 fastigheter i Jönköping och två fastigheter i Linköping för 713 miljoner kronor. Fastigheterna med en uthyrningsgrad om 98 % omfattar 65 290 kvm och har ett årligt hyresvärde om 65 miljoner kronor. Tillträde kommer att ske under det andra kvartalet 2024.

## VD kommenterar – Styrka ger möjligheter

**Emilshus redovisar stigande förvaltningsresultat och ökat kassaflöde för det första kvartalet 2024. Vi håller strikt på vår affärsmodell och fortsätter att bygga ett finansiellt starkt och lönsamt fastighetsbolag med fokus på stabila kassaflöden genererade av högavkastande fastigheter med hög uthyrningsgrad och långa hyresavtal.**

Under det första kvartalet ökade intäkterna med 6 % till 158 miljoner kronor och förvaltningsresultatet med 19 % till 65 miljoner kronor. Per stamaktie motsvarar det en ökning av förvaltningsresultatet om 15 % jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Kassaflödet från den löpande verksamheten stärktes samtidigt med 26 % till 55 miljoner kronor.

# EMILSHUS

## Strategiska förvärv

Emilshus har under det första kvartalet genomfört två kompletterande fastighetsförvärv om totalt 892 miljoner kronor i Småland och Östergötland, båda inom Emilshus prioriterade segment – lätt industri/lager. Båda förvärven stärker Emilshus på två för oss strategiskt viktiga delmarknader.

En stark lokal närvaro med god marknads- och kundkännedom är en av grundbultarna i en framgångsrik fastighetsrörelse. Emilshus fortsätter därför att successivt förvärva fastigheter på de orter där vi verkar och där vi ser förutsättningar inte bara för att genomföra ett lyckosamt förvärv utan där vi också bedömer att vi långsiktigt framgångsrikt kan förvalta fastigheterna med egen organisation.

## En stark och kundnära förvaltning skapar lönsamhet

Den underliggande verksamheten i Emilshus går generellt sett bra. Under det första kvartalet har nya uthyrningar skett i Växjö, Vetlanda och Norrköping samtidigt som flera ombyggnadsprojekt har initierats på uppdrag av hyresgäster. Som en effekt härav växer projektportföljen och vi har under kvartalet påbörjat större ombyggnationer i Växjö, Vetlanda och Kalmar. Ett exempel är en större ombyggnad/anpassning av tidigare tomställda ytor i fastigheten Fläkten 11 i Växjö på uppdrag av en ny hyresgäst, Securitas.

Tyvärr tvingas vi samtidigt rapportera en negativ nettouthyrning i kvartalet om -3,6 miljoner kronor. Tappet i kvartalet förklaras av två konkurser inom padelverksamhet. Det är en typ av hyresgäst som vi inte eftersträvar att ha men som ingick i en större paketaffär 2021. Emilshus har idag ingen kvarvarande hyresgäst inom segmentet och de aktuella fastigheterna bedöms, med hänsyn till fastighetskvalitet och läge, kunna nyttjas för annan verksamhet inom en relativt snar framtid. Inom förvaltningsorganisationen bedrivs flera energieffektiviserande projekt som en del av det löpande hållbarhetsarbetet. Ett exempel är det projekt som färdigställdes under kvartalet i fastigheten Norra Delfin 4 i Vetlanda där utbyte av ventilationsaggregat och styrsystem ledde till att energianvändningen minskade med 22 %. En annan illustration till att ett målmedvetet hållbarhetsarbete bidrar till ökad lönsamhet är att avslutade projekt under föregående år reducerade Emilshus totala energianvändning med 6 % på årsbasis i jämförbart bestånd.

Som en effekt av detta har ett mål fastställt för fortsatta energibesparande åtgärder där vi arbetar för att minska energianvändningen per kvm i jämförbart fastighetsbestånd med i genomsnitt 2 % per år från 2022 till 2030.

## Finansiell förutsägbarhet och stabilitet

Även om de genomförda förvärven under det första kvartalet kortsiktigt ökar Emilshus skuldsättning är vår skuldkvot om 8,3 ggr låg jämfört med många andra fastighetsbolag. Därtill kommer att de räntebärande skulderna är räntesäkrade till 75 % med en kvarvarande räntebindningstid om 2,9 år. Sammantaget bidrar detta till finansiell förutsägbarhet och stabilitet.

Av bolagets totala räntebärande skulder utgörs 14 % av obligationer, motsvarande 577 miljoner kronor med löptid till sommaren och hösten 2025. Vi avser att hantera dessa förfall med god framförhållning.

## Fortsatt tillväxt med fokus på lönsamhet

Genom effektiviseringar och förbättringar i vårt befintliga fastighetsbestånd i kombination med selektiva fastighetsförvärv fortsätter vi bygga Emilshus – alltid med lönsamheten i fokus. Som en effekt av detta ökar vi nu det prognosticerade förvaltningsresultatet till 280 miljoner kronor för helåret 2024, en ökning med 10 miljoner kronor jämfört med tidigare lämnad prognos.

*Växjö, april 2024*

**Jakob Fyrberg, VD**

# EMILSHUS

## Rapportpresentation

### Telefonkonferens

Tid: torsdagen den 25 april, kl. 09.00.

För att ringa in och ställa frågor ring: +46 8 5016 3827 slå sedan in Meeting ID: 819 1100 2787#.

För att ställa en fråga till VD/CFO, vänligen tryck \*9 på telefonen.

### Presentationen webbsänds

Länk till webbsändningen:

<https://www.finwire.tv/webcast/emilshus/q1-2024/>

Presentationen och webbsändningen kommer att finnas tillgängliga på [www.emilshus.com](http://www.emilshus.com) efter telefonkonferensen.

## För mer information, vänligen kontakta:

Jakob Fyrberg, VD

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

Telefon: 0705-93 95 96

Denna information är sådan information som Emilshus är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades genom ovanstående kontaktpersons försorg för offentliggörande den 25 april 2024 klockan 07.30.

## 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 mars 2024 till 820 tkvm uthyrningsbar area fördelat på 139 fastigheter med tyngdpunkt på lätt industri, industriservice/proffshandel och extern- och dagligvaruhandel. Emilshus stamaktie och preferensaktie är noterade på Nasdaq Stockholm.

Emilshus - Storgatan 10 – 352 31 Växjö – [www.emilshus.com](http://www.emilshus.com)