

EMILSHUS

Pressmeddelande

18 oktober 2023

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) Delårsrapport januari–september 2023

Perioden januari–september 2023

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

Kvartalet juli–september 2023

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

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

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

EMILSHUS

VD kommenterar

Emilshus står stadigt – lönsamhet i fokus

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

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

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

Stabil verksamhet

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

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

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

Stabila fastighetsvärden

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

Lönsamt hållbarhetsarbete

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

Framtiden – Lönsamhet i fokus

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

EMILSHUS

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

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

Växjö, oktober 2023

Jakob Fyrberg, VD

Rapportpresentation

Telefonkonferens

Tid: Onsdagen den 18 oktober, kl 10.00.

För att ringa in och ställa frågor ring: +46 8 5050 0829 slå sedan in Meeting ID: 817 6846 2921.

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

Presentationen webbsänds

Länk till webbsändningen: <https://www.finwire.tv/webcast/emilshus/q3-2023/>

Presentationen och webbsändningen kommer att finnas tillgängliga på www.emilshus.com efter telefonkonferensen.

För mer information, vänligen kontakta:

Jakob Fyrberg, VD

E-post: 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 nedanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 18 oktober 2023 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 30 september 2023 till 794 tkvm uthyrningsbar area fördelat på 127 fastigheter med tyngdpunkt på lätt industri, industriservice/proffshandel och extern- och dagligvaruhandel. Emilshus stamaktie och preferensaktie är noterade på Nasdaq Stockholm.

Emilshus - Storgatan 10 – 352 31 Växjö – www.emilshus.com