

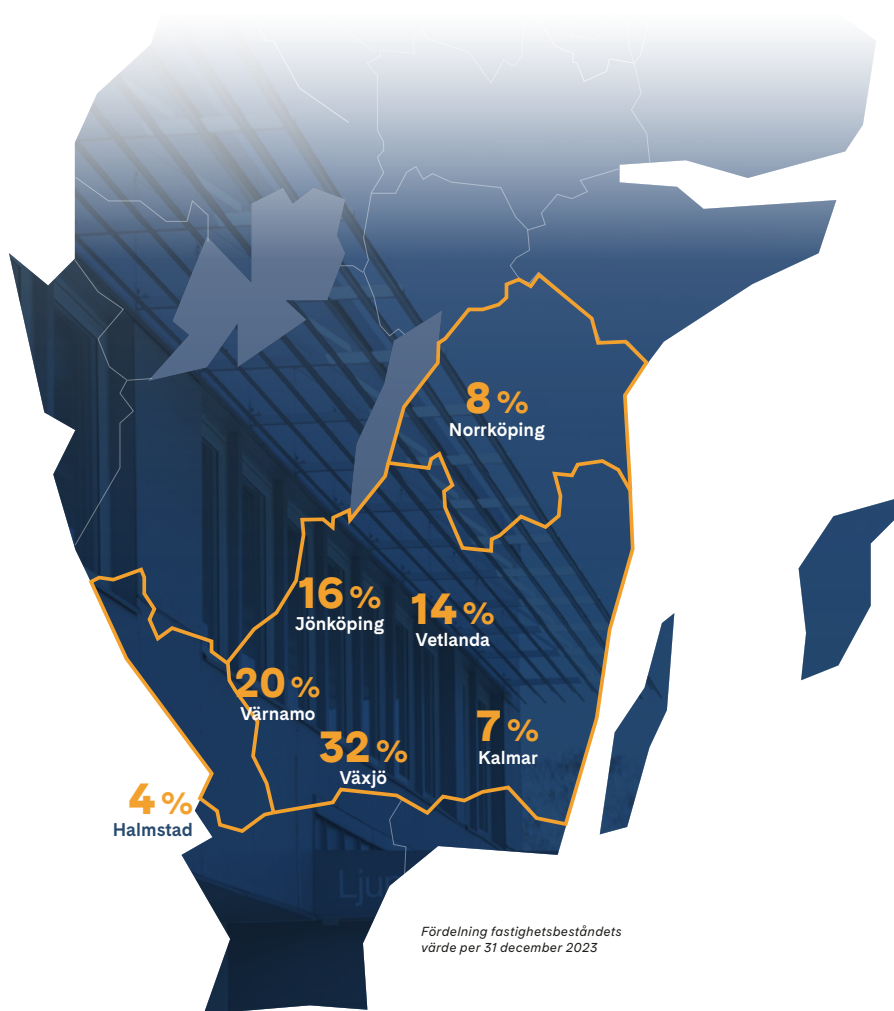
EMILSHUS

2023

Årsrapport
grön finansiering

Ett fastighetsbolag med starka kassaflöden

Emilshus är ett fastighetsbolag som förvärvar, utvecklar och förvaltar högavkastande kommersiella fastigheter i södra Sverige. Fokus är hög direktavkastning och starka kassaflöden i kombination med långa hyresavtal och hyresgäster med bedömd god betalningsförmåga.



130 st

Antal fastigheter, 31 december 2023

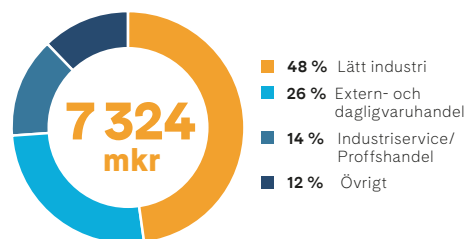
7 324 mkr

Fastighetsvärde, 31 december 2023

805 tkvm

Uthyrningsbar area, 31 december 2023

Fastighetsvärde per kategori
31 december 2023



Emilshus strategi för att generera starka kassaflöden

Förvärva, utveckla och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i södra Sverige.

Fokusera på lätt industri, proffshandel/industriservice, externhandel och dagligvaruhandel.

Etablera långsiktiga och nära relationer med bolagets hyresgäster genom lokal närvaro och lokalt engagemang på de orter där bolaget verkar.

Säkerställa en stabil finansiering av bolagets verksamhet.

Hållbarhetsarbete i Emilshus

Emilshus hållbarhetsarbete utgår från den hållbarhetsstrategi som antagits av styrelsen. Strategin grundas i behovet av att förvalta jordens begränsade resurser på ett ansvarsfullt sätt och samtidigt framtidssäkra verksamheten både ur ett ekonomiskt och organisatoriskt perspektiv. Emilshus, med sin lokala närvaro och med dedikerade och kompetenta medarbetare, skapar gynnsamma förutsättningar för ett fastighetsägande som inte bara genererar värde utan även är långsiktigt hållbart.

Hållbarhetsstrategi

Emilshus affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i södra Sverige. Fokus är hög direktavkastning i kombination med långa hyresavtal och hyresgäster med bedömd god betalningsförmåga. I sin förvaltning fokuserar Emilshus på lokal närvaro och nära samarbete med hyresgästerna. Bolaget ska vara delaktigt i det lokala näringslivet och dess utveckling. Emilshus strategier är sammantaget utformade för att generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden. Samtidigt som Emilshus skapar förutsättningar för en hållbar utveckling genereras även värden för ägare, medarbetare, hyresgäster, lokalsamhället och övriga intressenter.

Emilshus har ett långsiktigt perspektiv för att säkerställa en stabil verksamhet. Förutom att trygga bolagets existens och intjäning över tid innebär det ett uttalat ansvarstagande för miljö och människor i och kring bolagets fastigheter samt för miljön och företagets omvärld i stort. I sitt miljöarbete har Emilshus fokus på energianvändning i fastighetsbeståndet, där ett aktivt arbete bedrivs gällande effektiviseringar och användning av smarta systemstöd. Energianvändningen följs upp kvartalsvis på ett systematiskt sätt för att utvärdera de energieffektiviserande åtgärder som genomförts under året.

En hållbar verksamhet förutsätter ett väl fungerande samarbete med Emilshus hyresgäster och bolagets omvärld. Utöver det krävs väl etablerade interna processer och rutiner samt engagerade medarbetare. Emilshus ska vara en närvarande arbetsgivare och en attraktiv arbetsplats där medarbetare ska känna engagemang och stolthet samt ha möjlighet att påverka verksamheten och sin egen utveckling. Företagskulturen ska präglas av affärsmässighet, medmänsklighet och delaktighet där god affärsetik och förtroendefulla relationer är viktiga utgångspunkter såväl internt som i kontakterna med externa parter. Hälsa och säkerhet är områden som är centrala för såväl medarbetare som hyresgäster och leverantörer.

Mer information gällande Emilshus övergripande hållbarhetsarbete finns att läsa i hållbarhetsavsnittet i årsredovisningen.

Fokusområden

Emilshus har formulerat en långsiktig vision inom bolagets fyra fokusområden och satt upp mätbara mål och mätområden. Mål och mätområden följs upp årligen och utvärderas löpande för att fortsatt vara relevanta för den verksamhet som Emilshus bedriver.

Emilshus arbete inom de fyra fokusområdena beskrivs närmre i årsredovisningen 2023.



Hållbarhetsarbete i fastighetsförvaltningen

El och uppvärmning till svenska byggnader utgör en betydande del av Sveriges totala energianvändning. Emilshus arbetar aktivt för att minska energibehovet på marknaden genom att kontinuerligt se över valet av energikällor och effektivisering av fastighetsbeståndet. Denna insats resulterar i minskad klimatpåverkan och sänkta driftskostnader för bolagets fastigheter. Emilshus förvaltar sina fastigheter med miljöhänsyn och utifrån ett livscykelperspektiv i de fall där detta är möjligt och ekonomiskt försvarbart. Utöver energianvändning inkluderar det områden som materialval och återvinning, vilka är nära kopplade till fastighetens livslängd. Hållbarhetsarbetet i fastigheterna genomförs i nära samarbete med hyresgästerna och syftar till att främja insatser för energieffektivitet inom de områden som Emilshus inte direkt styr över och till att gemensamt driva utvecklingsprojekt.

Energieffektiviseringsprojekt

Under 2023 påbörjades en kartläggning av energianvändning i beståndet, med fokus på förvaltningsområde norr vilket primärt består av Jönköping och Vetlanda med omnejd. Resultaten från kartläggningen visade på stora möjligheter till fortsatt optimering av befintliga installationer och utfördes löpande under året. Framför allt handlar det om temperaturstyrning av värme och ventilation där det finns en stor fördel i att få en samverkan mellan de båda eftersom de genererar en betydande energibesparing samtidigt som de ökar komforten för hyresgästerna. Totalt har insatserna som genomförts under året genererat en besparing på 691 000 kWh.

Emilshus har under året även arbetat med uppkopplingar av fastigheternas styrsystem, något som möjliggör effektiv larmhantering och optimering från distans för bolagets fastighets-skötare. Detta är fördelaktigt för hyresgästerna och bidrar till lägre kostnader för Emilshus. Arbetet kommer under 2024 fortsätta med ett ännu större fokus för att minska Emilshus miljöpåverkan.

Energianvändning

Energianvändningen minskade under 2023 med 5,8 % i jämförelse mot föregående år och jämförbart bestånd. Det visar att de energieffektiviserande åtgärder som genomförts under året har gett resultat. Emilshus totala energianvändning för 2023 uppgick till 15,1 GWh²⁾. Av den el som köps in i dagsläget utgörs 100 % av fossilfri energi och 63 % är förnybar, ursprungsmärkt eller närproducerad.

Koldioxidutsläpp

Under 2023 påbörjade Emilshus en kartläggning av sina koldioxidutsläpp i enlighet med Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet). Scope 1 inkluderar direkta utsläpp från källor som ägs eller kontrolleras av bolaget, vilket i Emilshus fall är utsläpp kopplat till de tjänsteresor som görs med tjänstebil. Emilshus avser att under 2024 redovisa utsläpp från köldmedier. Scope 2 omfattar indirekta utsläpp från inköpt energi, vilket i Emilshus fall utgörs av el och fjärrvärme.

Mål

- Den el som Emilshus köper ska vara fossilfri och så långt som möjligt vara förnybar, ursprungsmärkt eller närproducerad¹⁾.
- Emilshus ska minska energianvändningen per kvm i jämförbart fastighetsbestånd med i genomsnitt 2 % per år från 2022 till 2030.

1) Avser fastigheter som ägts/förvaltats den senaste 12-månadersperioden och där Emilshus ansvarar för elavtalet.

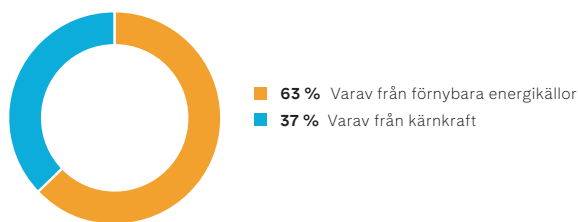
Utfall

Energianvändning

	Total användning, GWh		Jämförbart bestånd, kWh per kvm		Förändring, %
	2023	2023	2022		
Fastighetsenergi²⁾ i LOA	15,1	112	119		-5,8
Varav el	5,7	33	37		-9,0
Varav fjärrvärme	9,4	79	82		-4,4

2) Avser fastigheter där Emilshus har abonnemang och därmed har kontroll över energianvändningen. Värden är normalårskorrigerade utifrån temperatur.

Fossilfri el



Andel fossilfri el

	2023	2022
Andel av inköpt el	100	100
Varav från förnybara energikällor, %	63	67
Varav från kärnkraft, %	37	33

Koldioxidutsläpp

CO ₂	Faktiskt utfall, ton 2023	Per kvm, kg 2023
Scope 1		
– Tjänsteresor	23,0	0,0
Scope 2		
– El (market-based ³⁾)	0,0	0,0
– El (location-based ⁴⁾)	74,8	0,2
– Fjärrvärme ⁵⁾	537,2	2,2
Totalt	638,6	2,4

Källa: Fjärrvärme: fjärrvärmens lokala miljövärden 2022, energiföretagen med utsläpp för respektive ort. El Vattenfall: EPD (miljödeklaration), El Bixia: Certifikat om förnybar el.

3) Vid redovisning enligt market-based metoden är emissionsfaktorn 0 gCO₂/kWh.

4) Vid redovisning enligt location-based metoden, det vill säga vid avsaknad om avtal om förnybar ursprungsmärkt el är utsläppen 74,8 ton CO₂. Emissionsfaktor inhämtas från energibolagen.

5) Emissionsfaktorn för fjärrvärme har hämtats från respektive fjärrvärmeleverantör.

Gröna hyresavtal

För Emilshus hyresgäster ska det vara enkelt att agera på ett hållbart sätt. Genom att teckna så kallade gröna hyresavtal ökar medvetenhet hos hyresgästerna om hur de kan bidra till en minskad miljöpåverkan tillsammans med Emilshus. Det skapar en gemensam plattform för samverkan och stärker samarbetet mellan hyresgäst och hyresvärd. Emilshus använder Fastighetsägarnas gröna hyresavtal, vilket utgör branschens standardmall. I ett grönt hyresavtal förbinder sig både hyres gäst och Emilshus att arbeta för en minskad miljöpåverkan inom energi, förbättrad inomhusmiljö och materialval samt en effektiv och korrekt avfallshandling. Under 2023 har 13 (12) gröna hyres avtal med en lokalarea om 15 900 kvm (45 400) ingåtts med hyresgäster.

Mål

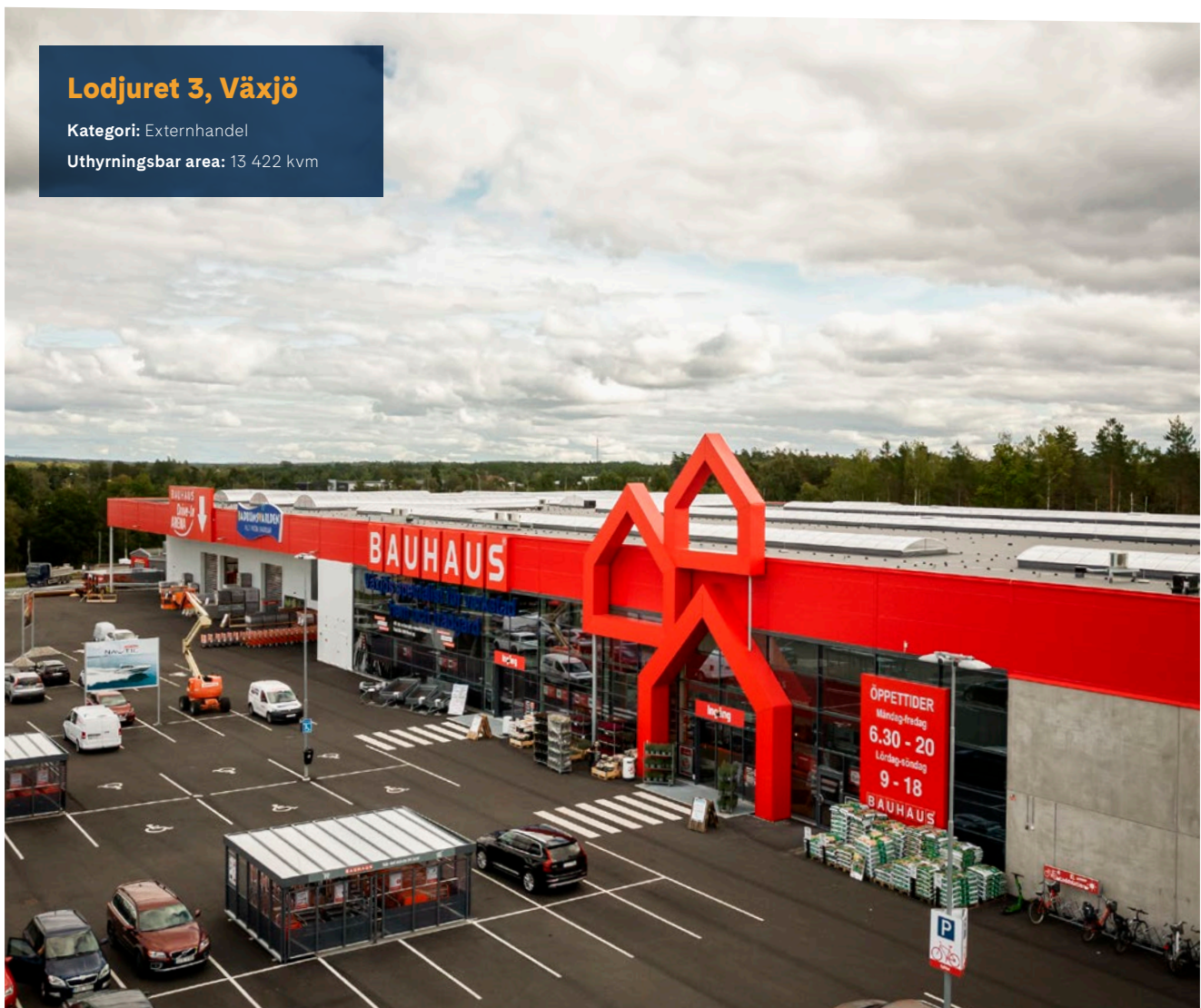
- 100 % av nytecknade hyresavtal avseende lokaler om minst 500 kvm ska vara gröna hyresavtal.

Utfall

Andel gröna hyresavtal

Andel av nytecknade hyresavtal avseende lokaler om 500 kvm

	2023	2022
Andel, antal, %	100	75
Andel, yta, %	100	86



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.

Det gröna finansiella ramverket stipulerar hur likviden från utestående gröna obligationer får nyttjas. Emilshus gröna finansiella ramverk finns tillgängligt på bolagets hemsida, www.emilshus.com.

Emilshus totala gröna finansieringsutrymme per 31 december 2023 framgår nedan.

Grönt finansieringsutrymme

Mkr	31 dec 2023
Totalt verkligt värde gröna tillgångar	2 183
Existerande grön bankfinansiering	119
Existerande grön obligationsfinansiering	650
Totalt återstående utrymme för grön kapitalmarknadsfinansiering	1 414

Grön obligationsfinansiering

Likviden från Emilshus gröna obligationer emitterade fram till och 31 december 2023 har nyttjats till följande kategorier enligt det gröna finansiella ramverket:

- Finansiering av fastigheter med energiklass A och B.
- Finansiering av fastigheter som möter kravet för energikonsumtion baserat på byggnadsår.

Energiklass A och B

Energiklass	Genomsnittligt primärenergital, kWh/kvm	Antal fastigheter	Area, kvm
Energiklass A och B	47	12	84 178

Energikonsumtion existerande fastigheter

Energiklass	Genomsnittligt primärenergital, kWh/kvm	Antal fastigheter	Area, kvm
Byggnadsår 2000–2006	77	1	3 922
Byggnadsår 1971–1999	76	5	59 167
Byggnadsår före 1971	77	9	87 552

Tillgångar som finansieras i linje med det gröna finansiella ramverket ska uppfylla någon av nedanstående kriterier:

Kategori 1

– Byggnader uppförda 2021 eller senare

- Miljöbyggnad Silver, Green Building eller motsvarande nivå från annat välrenommerat certifieringssystem; eller
- ha en energiprestanda motsvarande energiklass A eller B; eller
- energianvändning om minst 30 % lägre än kraven i BBR.

Kategori 2

– Existerande byggnader som är uppförda före 2021

- Något av kraven i Kategori 1 ovan är uppfyllda; eller
- Miljöbyggnad iDrift Silver, Green Building eller annan certifiering tillsammans med energikonsumtion enligt nedan; eller
- Byggnadsår före 1971, 130 kWh/kvm, 1971–1999 120 kWh/kvm, 2000–2006 100 kWh/kvm och efter 2006 20 % lägre än kraven i BBR.

Kategori 3

– Ombyggnadsprojekt

- Ombyggnadsprojekt som resulterar i en energibesparing om minst 30 % av den aktuella fastighetens totala förbrukning inom 2-4 år efter projektets avslutande

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–mars 2024

Årsstämma 2024

Delårsrapport januari–juni 2024

Delårsrapport januari–september 2024

Bokslutskommuniké
januari–december 2024

25 april 2024

25 april 2024

11 juli 2024

16 oktober 2024

12 februari 2025

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 dagligvaruhandel. Emilshus stamaktie och preferensaktie är noterade på Nasdaq Stockholm.

Kontaktuppgifter

Jakob Fyrberg

VD

070-593 95 96

jakob.fyrberg@emilshus.com

Emil Jansbo

CFO

072-243 30 88

emil.jansbo@emilshus.com

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)

Org. nr 559164-8752

www.emilshus.com



Revisors rapport över översiktlig granskning

Till Fastighetsbolaget Emilshus AB, org.nr 559164-8752

Inledning

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Fastighetsbolaget Emilshus AB ("Emilshus") att översiktligt granska utvalda delar av Emilshus Årsrapport för Grön Finansiering 2023 ("rapporten").

Omfattningen av vår granskning är begränsad till information angående gröna obligationer per 31 december 2023 presenterad på sidan 6 i rapporten.

Företagsledningens ansvar

Det är företagsledningen som har ansvaret för att upprätta rapporten i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka utgörs av Emilshus ramverk för Gröna Obligationer ("Emilshus Green Bond Framework"). Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en rapport som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om rapporten grundad på vår översiktliga granskning.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av rapporten, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Emilshus enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts.

Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning utgår från de av företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av rapporten.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

Uttalande

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att rapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av företagsledningen angivna kriterierna.

Stockholm den

KPMG AB

DocuSigned by:

9B0D15D33136421...
Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

5B8847C64C8749D...
Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR